

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

MASTERPLAN OVERLEIE

Oorspronkelijke naam document

Wijkontwikkelingsplan Overleie, Kortrijk

Project

Overleie - Kortrijk



Wijkontwikkelingsplan Overleie, Kortrijk.
Eindrapport | juni 2011.



COLOFON.

Opdracht.

Onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden en opmaak van een ontwikkelingsplan voor de wijk Overleie - Kortrijk, met inbegrip van een actieplan en mobiliteitstoetsing .

Opdrachtgever.

Stad Kortrijk - Strategische Cel.
Grote Markt 54
B-8500 Kortrijk
T +32 (0)56 27.70.28
E frans.vandenbossche@kortrijk.be
dries.baekelandt@kortrijk.be

Opdrachthouder.

HUB / inrichtingsplan.
Vosseschijnstraat kaai 140
B-2030 Antwerpen
T +32 (0)3 281 31 29
F +32 (0)3 281 54 96
E bart.biermans@hub.eu

IDEA Consult / actieplan.
Kunstlaan 1-2, bus 16
B-1210 Brussel
T +32 (0)2 282.17.10
F +32 (0)2 282.17.15
E jan.verheyen@ideaconsult.be

MINT / mobiliteit.
Henrik Consciencestraat 1b
B-2800 Mechelen
T +32 (0)15 56.04.20
F +32 (0)15 56.04.29
E conrad@mintnv.be

INHOUD.

0.	INLEIDING /	6
	LEESWIJZER /	9
1.	DEEL 1 / INVENTARISATIE	11
1.1	ruimte:	13
1.1.1	macro - de wijk in de stad	14
1.1.2	meso - het weefsel van de wijk	22
1.2	socio-economie:	33
1.2.1	inleiding	34
1.2.2	socio-economische analyse	35
1.2.3	marktonderzoek	45
1.2.4	samenvattende SWOT-analyse	58
1.3	mobiliteit:	61
1.3.1	situering	62
1.3.2	context	64
1.3.3	langzaam verkeer	63
1.3.4	openbaar vervoer	64
1.3.5	verkeerskundige infrastructuur	64
1.3.6	toekomstige ontwikkelingen	66

1.3.7	aandachtspunten	71
1.4	SYNTHESE / doelstellingen en knelpunten	72
2.	DEEL 2 / VISIEONTWIKKELING	83
2.1	ruimte:	85
2.1.1	macro - de wijk in de stad	86
2.1.2	meso - het weefsel van de wijk	100
2.2	socio-economie:	107
2.2.1	een mogelijke identiteit voor Overleie	108
2.2.2	doelgroepenbenadering	111
2.3	mobiliteit:	117
2.3.1	in functie van de kleine O	118
2.3.2	in functie van de activiteitenkernen	119
2.3.3	in functie van de kaden	119
2.3.4	in functie van de centrumversterking	121
2.4	SYNTHESE / visie voor Overleie	122
3.	DEEL 3 / RICHTPLAN	127
3.0	strategische krachtlijnen	128
3.1	ruimte:	131

3.1.1	ontwerpend onderzoek	133
3.1.2	richtplankaart	143
3.1.3	de Grote Projecten	149
3.1.4	de Deelprojecten	181
3.2	socio-economie:	243
3.2.1	wonen	245
3.2.2	handel en diensten	251
3.2.3	gemeenschap	255
3.3	mobiliteit:	259
3.3.1	autoverkeer	261
3.3.2	langzaam verkeer	263
3.3.3	openbaar vervoer	265
3.3.4	parkeren	267
3.4	SYNTHESE / kernpunten	268
4.	DEEL 4 / ACTIEPLAN	273
4.1	inleidend kader:	275
4.2	actieplan:	281
4.3	budgettair kader:	285
4.4	addendum:	289

INLEIDING /

HUB, Idea Consult en Mint werken samen aan de opmaak van een wijkontwikkelingsplan voor de transitie van de wijk Overleie te Kortrijk.

Deze studie verloopt onder opdracht van de Strategische Cel van de stad Kortrijk. Ze is gestructureerd rond een aantal doelstellingen:

- > De formulering van een visie over de juiste rol en ambitie van Overleie in de ontwikkeling van de stad Kortrijk. Hierin dienen zowel fysisch-ruimtelijke als sociale en economische elementen opgenomen te worden;

- > Het aanreiken van strategische ingrepen en acties waardoor nieuwe perspectieven zich aandienen, en initiatieven gestimuleerd kunnen worden;

Deze doelstellingen dienen op hun beurt gekaderd te worden binnen een aantal specifieke elementen.

Aan de probleemzijde:

- > Het probleem van winkelleegstand in de Overleiestraat;
- > Het verouderde woningbestand;
- > De socio-economische problematiek;
- > De barrièrevorming door de Leie;
- > De barrièrevorming door de Meensestraat en de Brugsestraat.

En aan de potentiezijde:

- > Een nieuwe aanblik ten gevolge van de Leiewerken;
- > Een herwonnen dynamiek ten gevolge van een aantal vastgoedontwikkelingen;
- > De vlotte aansluiting op het stadscentrum;
- > Het rijke sociaal-culturele leven;
- > De dagelijkse instroom van scholieren en studenten;
- > Het gevarieerde gebouwenpatrimonium;

Het wijkontwikkelingsplan is opgebouwd rond 4 delen en 3 thema's.

De opeenvolgende delen zijn:

- > Deel 1: Inventarisatie;
- > Deel 2: Visie;
- > Deel 3: Richtplan;
- > Deel 4: Actieplan.

De thema's zijn:

- > Thema 1: ruimte;
- > Thema 2: socio-economie;
- > Thema 3: mobiliteit.

Voorliggend document is de eindrapportage.

OVERLEG /

De studie volgde een nauwgezet overlegtraject waarin stuurgroepen werden afgewisseld met publieke informatie- en participatiemomenten:

- > 02.02.2009: stuurgroep / 'startoverleg'
- > 05.03.2009: stuurgroep
- > 25.03.2009: stuurgroep / 'participatie'
- > 08.04.2009: stuurgroep
- > 08.04.2009: participatiemoment / 'beeldenstorm'
- > 13.05.2009: stuurgroep
- > 27.05.2009: CBS / presentatie tussenstand
- > 08.07.2009: stuurgroep
- > 04.09.2009: overleg Welzijnsconsortium
- > 22.10.2009: werkgroep Leieboorden
- > 23.10.2009: stuurgroep
- > 30.10.2009: stuurgroep
- > 05.12.2009: CBS / presentatie tussenstand
- > 14.01.2010: overleg UGent / Sint-Amandscollege
- > 29.01.2010: stuurgroep
- > 29.01.2010: overleg UGent / Sint-Amandscollege
- > 26.02.2010: stuurgroep
- > 04.03.2010: informatiemoment / 'grote lijnen'
- > 13.04.2010: CBS / conclaaf / 'grote lijnen'
- > 27.04.2010: stuurgroep / 'mobiliteit'
- > 18.05.2010: stuurgroep
- > 31.05.2010: stuurgroep
- > 23.06.2010: participatiemoment / 'grote lijnen'
- > 24.06.2010: participatiemoment / 'grote lijnen'
- > 02.07.2010: stuurgroep
- > 09.09.2010: informatiemoment / 'de ring en het park'
- > 23.09.2010: werkgroep 'implementatie'
- > 04.10.2010: werkgroep 'krachtlijnen'
- > 25.10.2010: werkgroep 'richtplan'
- > 16.02.2011: FORUM III / 'richtplan'
- > 24.02.2011: directieoverleg
- > 25.02.2011: directieoverleg
- > 17.05.2011: informatiemoment / 'richtplan'

LEESWIJZER /

Deze eindrapportage doorloopt de verschillende delen van de studie in chronologie. Elk deel bestaat uit een afgerond hoofdstuk. Binnen elk deel worden steeds de 3 verschillende ontwikkelingsthema's toegelicht. Deze zijn:

- > Thema 1: ruimte:
Waarin wordt toegelicht welke de bestaande ruimtelijke structuur is van Overleie, en hoe deze zou kunnen aangepast worden in functie van de gewenste ontwikkelingen in de wijk;
- > Thema 2: socio-economie:
Waarin wordt toegelicht welke de huidige socio-economische (en socio-demografische) situatie is in en rond Kortrijk, en welke elementen daarin van belang zijn voor de verdere ontwikkeling van Overleie;
- > Thema 3: mobiliteit:
Waarin de huidige verkeerssituatie in en rond Overleie wordt onderzocht, en een toelichting

wordt gegeven bij de manier waarop de nieuwe ontwikkelingen naar mobiliteit en verkeersinfrastructuur ondersteund dienen te worden in functie van een hogere verblijfskwaliteit in de wijk en een maximale afstemming met het huidige mobiliteitsplan van de stad;

Elk deel van de studie wordt afgerond met een integrerende tekst. Deze verbindt de kennis die vanuit de ontwikkelingsthema's verworven werd tot een samenhangend geheel, en beschrijft de doelstellingen voor het volgende hoofdstuk. De integrerende teksten zijn dus sleutels tot een goed begrip van het gehele wijkontwikkelingsplan.

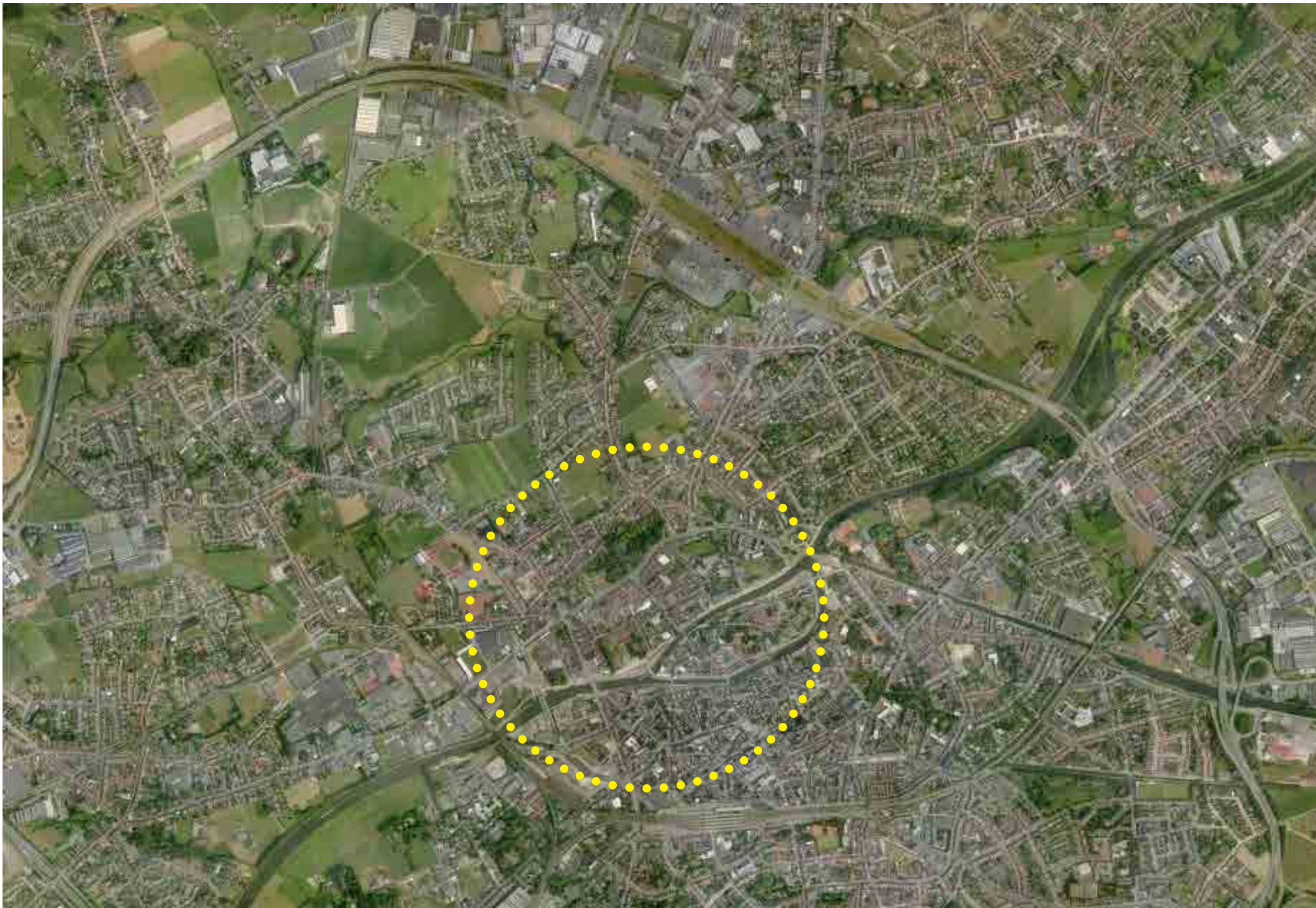
Wijkontwikkeling is altijd een meersporenbeleid. De eindrapportage rond af - op krachtlijnen en over de ontwikkelingsthema's heen - met de mogelijkheden van vandaag en de uitdagingen van morgen. Deze worden doorvertaald naar concrete actiepunten in het actieplan.

DEEL 1 / INVENTARISATIE.

1.

Dit onderdeel van de studie inventariseert de bestaande situatie in Overleie, en de relatie die Overleie heeft tot het centrum en het omliggende gebied van Kortrijk. Daarbij wordt ingegaan op de 3 thema's (ruimte, socio-economie en mobiliteit) waarrond het wijkontwikkelingsplan gestructureerd is. Deze thema's worden na mekaar behandeld, en vervolgens geïntegreerd tot een formulering van doelstellingen, kansen en knelpunten dewelke de basis vormen voor de Visievorming (DEEL 2).

De inventarisatie werd uitgevoerd in de periode 2009 en 2010. Ze kan bijgevolg elementen bevatten die inmiddels veranderd zijn.



De ruimtelijke inventarisatie van het studiegebied werd uitgevoerd aan de hand van *field-research* (uitgebreide plaatsbezoeken en overleg met actoren die vertegenwoordigd zijn in de stuurgroep) en *desk-research* (in hoofdzaak het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk, opgemaakt door Leiedal). Daarnaast vond een eerste participatiemoment plaats met de lokale bevolking. Tijdens dit moment werd middels een *workshop*-benadering (de 'Beeldenstorm') gepeild naar de toekomstbeelden die op en rond Overleie leven.

De inventarisatie gaat in op een macro-, en meso-schaalniveau, en behandelt daarbij aspecten van de bebouwde en onbebouwde ruimte. Ze is opgevat als een uitdrukkelijke aanzet tot de visievorming en bevat dus beschouwingen die de feitelijke waarneming aanvullen met een eerste formulering van de doelstellingen, kansen en knelpunten voor het studiegebied.

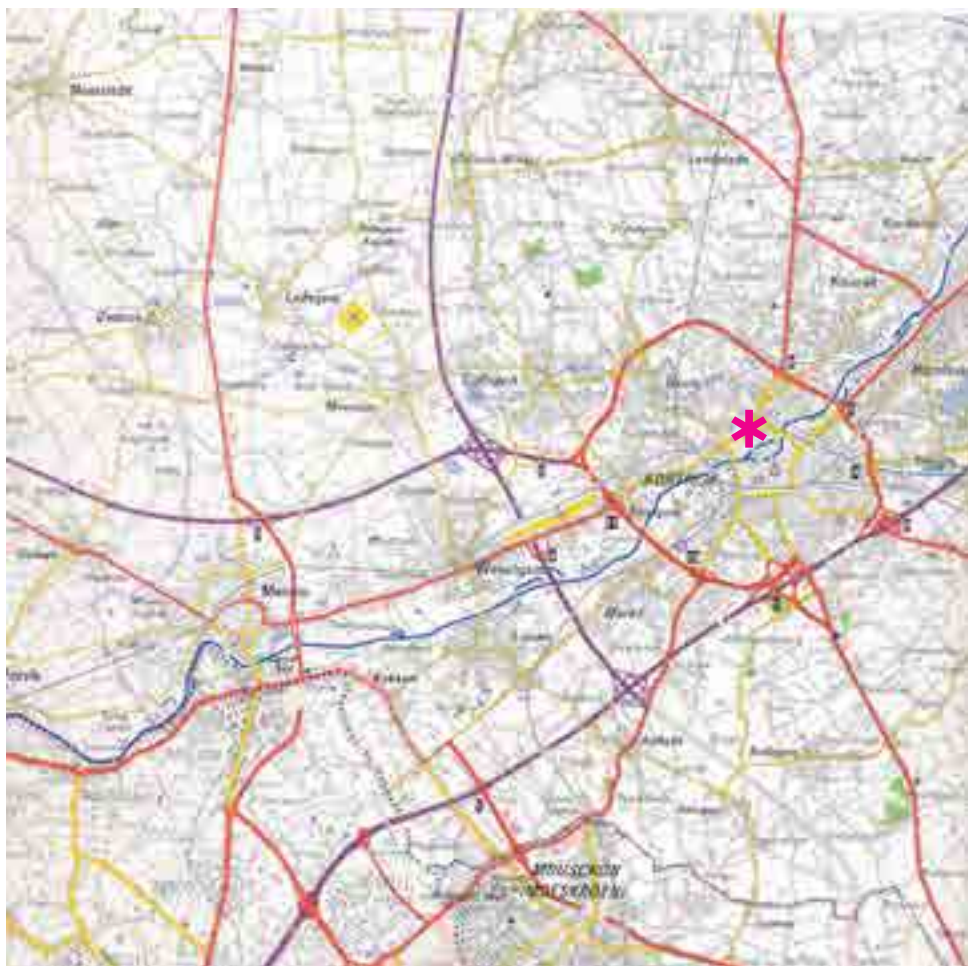
Een inventarisatie op micro-schaalniveau is opgenomen onder Deel 3 / Richtplan, paragraaf 3.1.4 De Deelprojecten.

1.1.1. macro /

1.1.1.a Ligging /

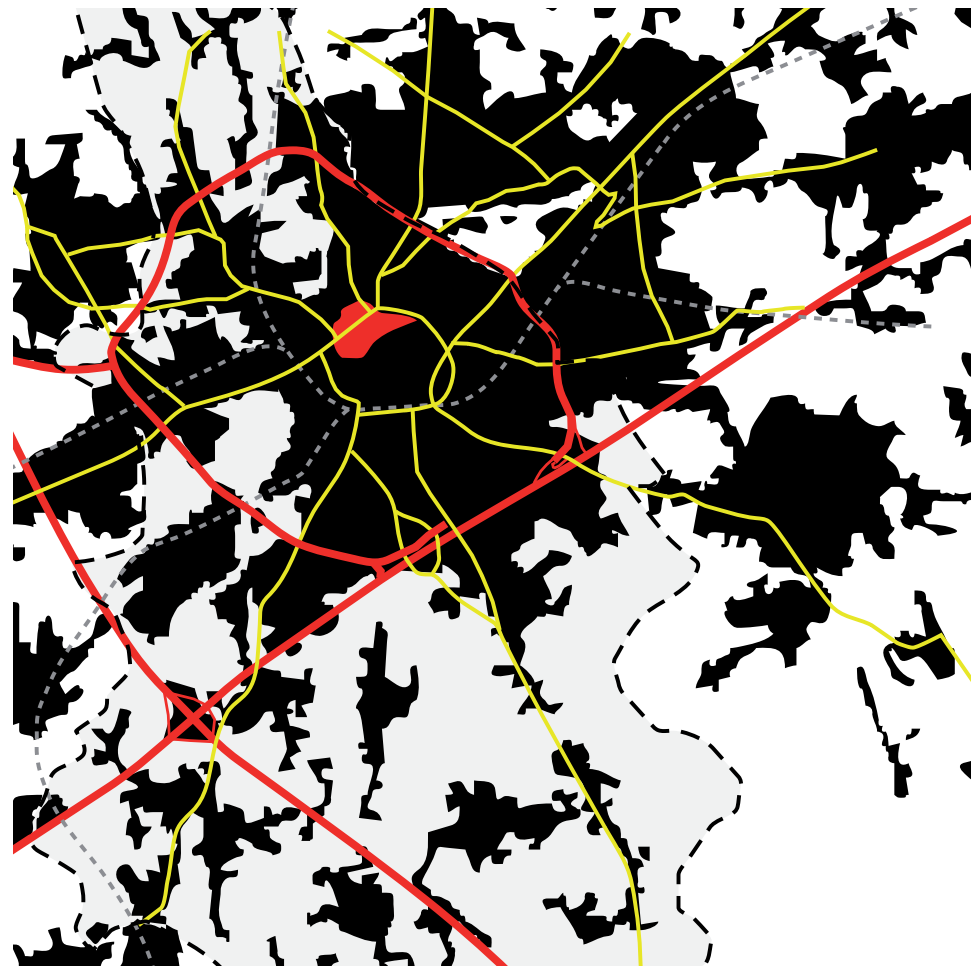
Overleie ligt aan de noordelijke oever van de Leie, ten noord-oosten van het centrum van Kortrijk.

De oppervlakte van het studiegebied - zoals aangeduid op pagina 22 - bedraagt ca. 70 ha, en beslaat daarmee ongeveer 1/4 van de totale oppervlakte van het historisch centrum van Kortrijk (gebied binnen de R36).



1.1.1.b (Infra)structuur /

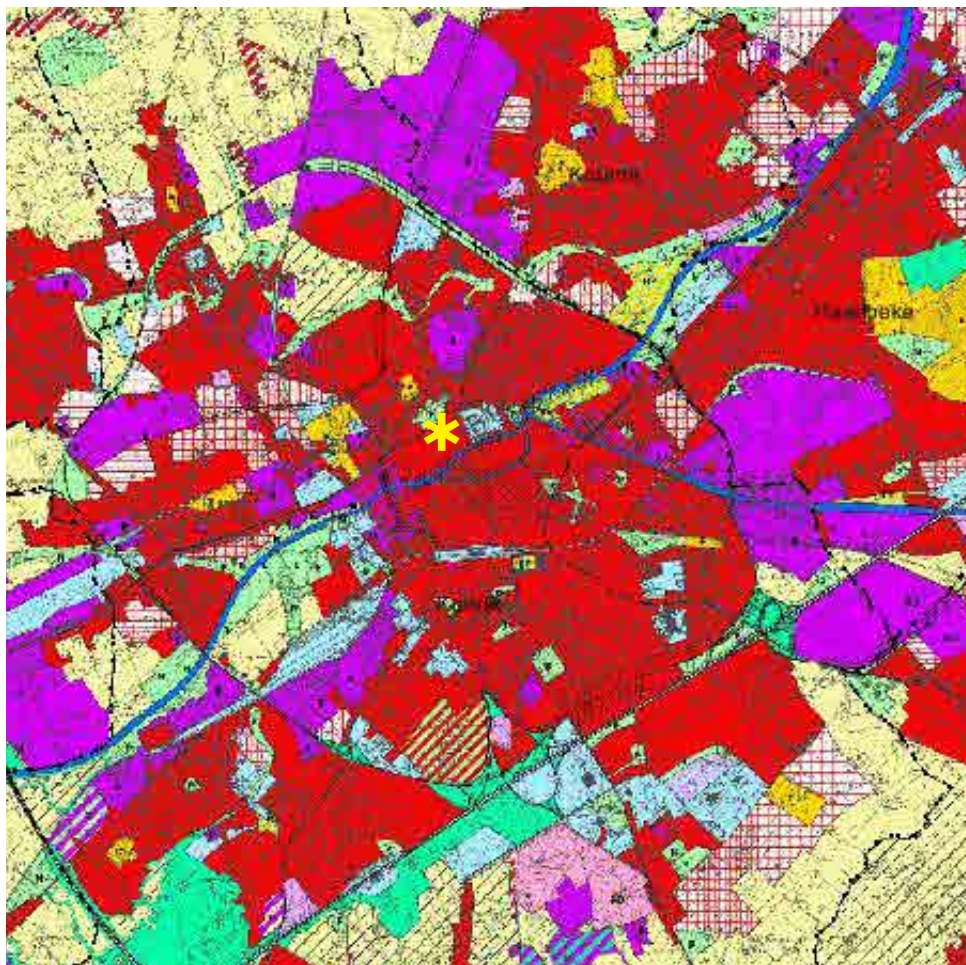
Overleie is deel van de dichtbebouwde kernstructuur van Kortrijk. Het valt op dat deze kernstructuur vlakbij Overleie wordt ingesneden door open landschappelijke gehelen. Haar positie aan weerszijden van de R36 maakt de wijk goed bereikbaar op een lokaal en bovenlokaal niveau. De wandelafstand tot het historisch centrum van de stad bedraagt ongeveer 5 tot 10 minuten.



1.1.1.c Gewestplan /

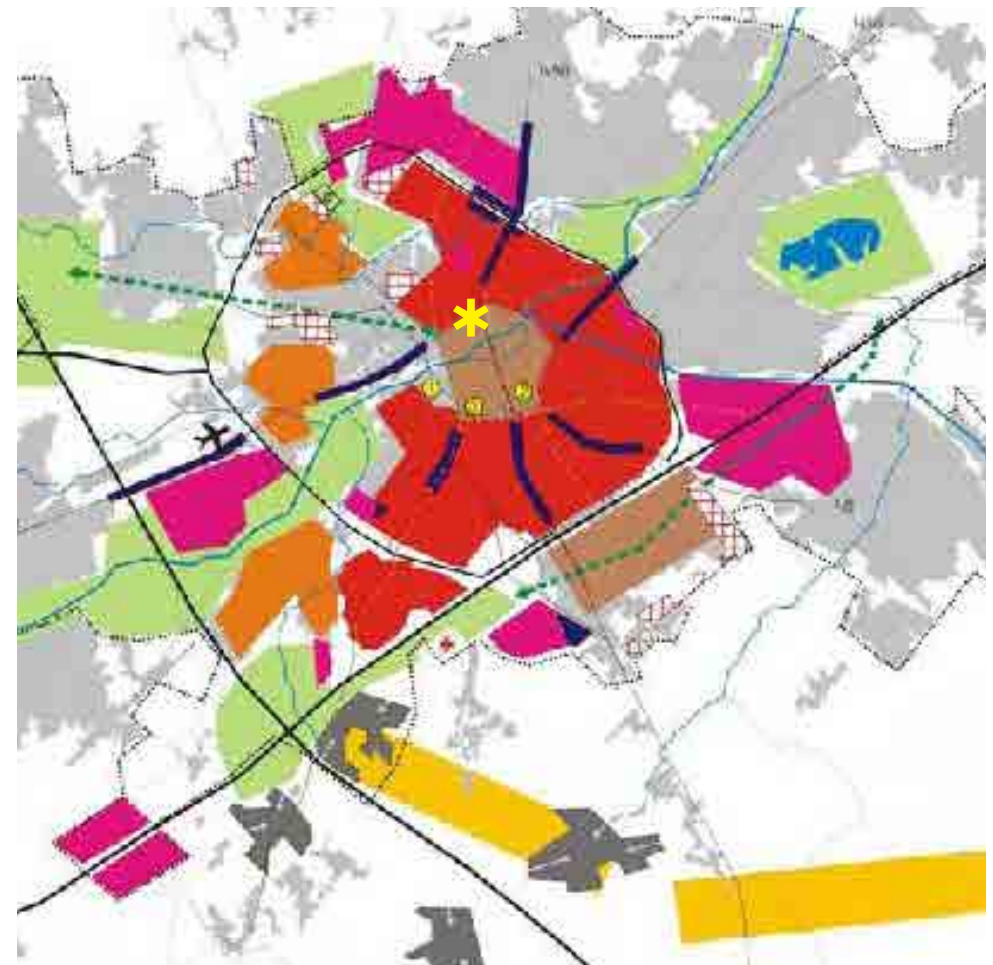
Het gewestplan geeft aan dat de westelijke kop van Overleie bestemd is voor een mix van wonen met industriële activiteiten, het middendeel voor wonen, en de oostelijke kop voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen.

De open landschappelijk gehelen die de kernstructuur doorsnijden, omvatten ondermeer gebieden voor dagrecreatie, landschappelijk waardevol agrarisch gebied en woonuitbreiding.



1.1.1.d Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan /

De visiekaart uit het richtinggevend deel van het GRS Kortrijk geeft de ambitie weer om Kortrijk aan de noord-westelijke en noordelijke zijde te verbinden met het aanliggende open landschap, en de historische ruimtelijke structuur te vrijwaren. Binnen deze ambitie ligt Overleie op de overgang van een concentrische structuur met een lobbenstructuur.



1.1.1. macro /

1.1.1.e Kleine ring /

De kern binnen de kleine ring (R36) wordt gekenmerkt door een sterk verdicht weefsel met relatief weinig (groene) open ruimte. Overleie, dat aan weerszijden van de kleine ring ligt, beslaat ongeveer 25% van het oppervlak van de kern.

Op deze schaal manifesteert de kern zich als een volmaakt concentrisch afgebakend geheel.



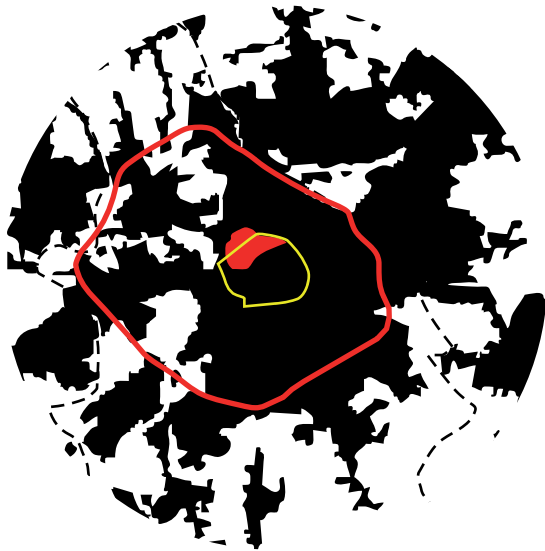
1.1.1.f Grote ring /

De kern binnen de grote ring toont reeds een heel andere structuur: op deze schaal valt op hoe Kortrijk aan de oostelijke zijde inderdaad een concentrisch geheel vormt, terwijl aan de westelijke zijde een lobbenstructuur gevrijwaard is. De open landschappelijke gehelen die deze structuur vormen, naderen tot op enkele honderden meters van de binnenstedelijke kern.



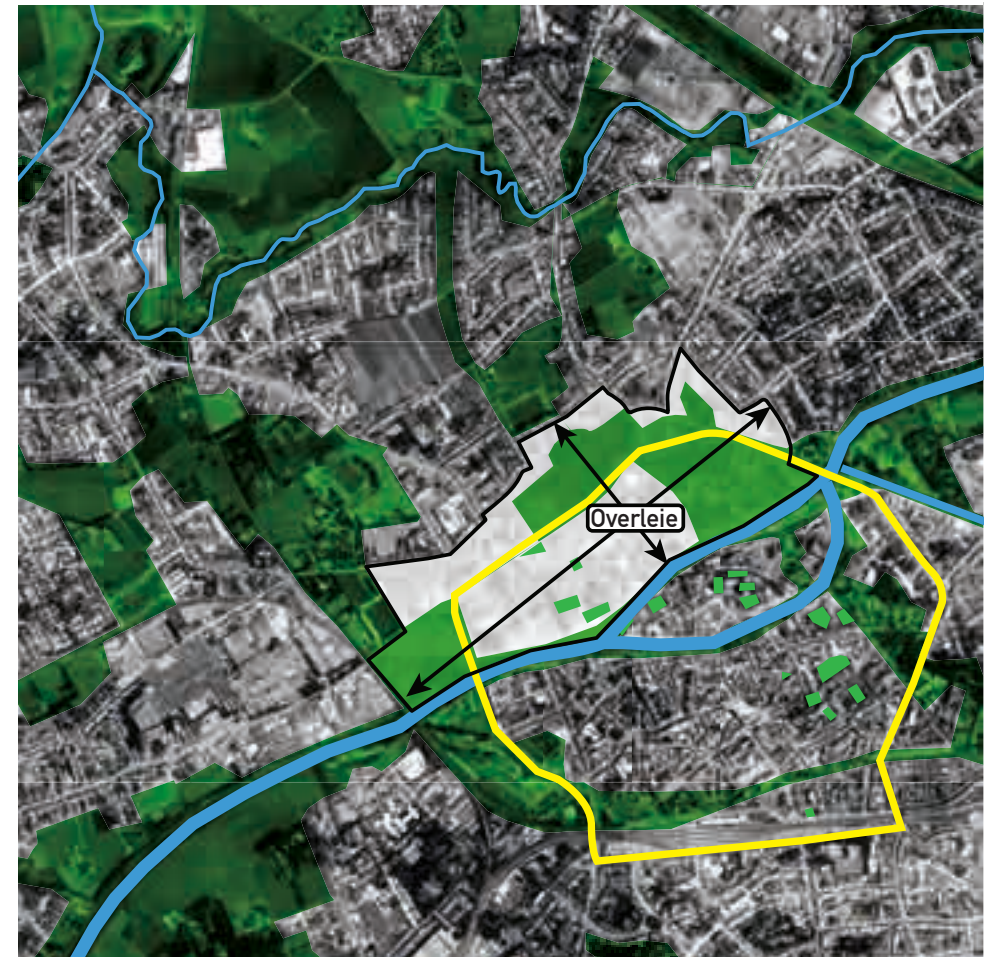
1.1.1.g Straal van 5 km /

Binnen een gebied met een straal van 5 km rond het centrum zet deze vaststelling zich verder. Aan de oostelijke zijde van het centrum wisselen relatief grootschalige bebouwde arealen af met open agrarisch landschap, terwijl zich aan de westelijke zijde een meer fijnmazige afwisseling van bebouwde en open landschappelijke linten voordoet.



1.1.1.h Lobbenstructuur /

Ook op basis van recente luchtfoto's kan de hiervoor beschreven lobbenstructuur ten westen van Overleie en het centrum van Kortrijk waargenomen worden. Op onderstaande montage zijn tevens de open ruimten van het Astridpark en het Sint-Amandscollege opgenomen, naast een indicatie van de 'Secret Gardens' (zie ook: 1.1.1.o Evolutie in de landschappelijke structuur).



1.1.1. macro /

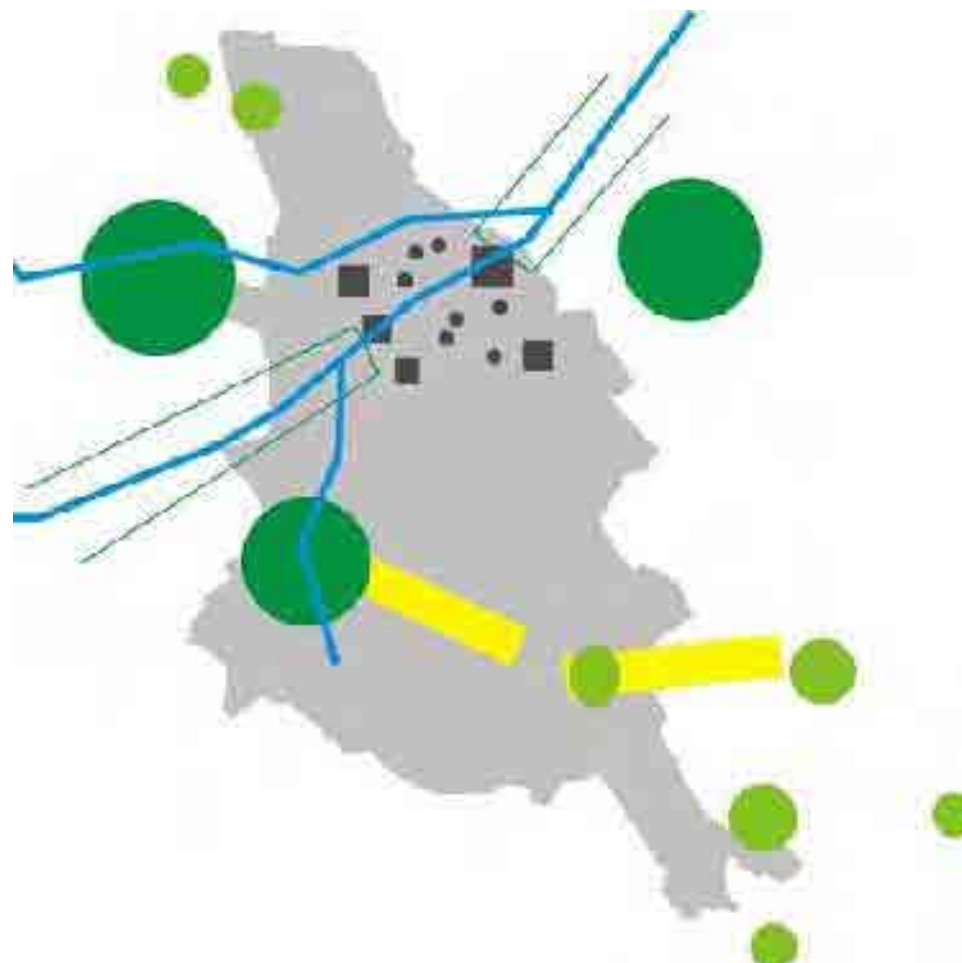
1.1.1.i Groene verbindingen /

Ook vanuit de onbebouwde ruimte zijn er voldoende aanleidingen om Overleie als een omslagpunt te zien tussen een concentrische structuur en een lobbenstructuur. Gelegen langs de Leie - die als landschappelijk netwerk geldt - en in de nabijheid van bijvoorbeeld de Heulebeekvallei, lijkt Overleie de ontbrekende schakel tussen de stad en het omliggende landschap.



1.1.1.j Groene stapstenen /

In het GRS worden 2 concepten toegelicht die de verbinding tussen de kern en het omliggende landschap kunnen leggen. In het onderstaande model wordt elke open plek vanuit haar specifieke identiteit benaderd. Samen vormen ze stapstenen die verbindingen leggen. De Leie en de Heulebeek worden ingezet als verbindende netwerkelementen.



1.1.1.k Groene netwerken /

In het tweede concept wordt een netwerk opgebouwd uit een combinatie van concentrische groene ringen en groene radialen. Deze laatste vallen samen met de verkeersradialen. Gezien de grote gebruiksdruk op deze radialen wordt dit concept binnen het GRS, in termen van landschappelijke ontwikkeling als minder kansrijk aangeduid.



1.1.1.l Gewenste structuur GRS /

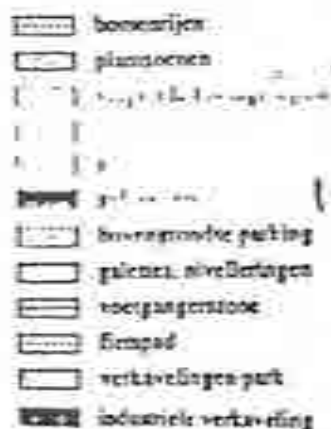
De gewenste structuur in het GRS vertrekt dan ook van het concept van de stapstenen, maar suggereert tegelijkertijd lijnvormige verbindingen tussen de kern van de stad en het omliggende landschap. De hiervoor genoemde nadelen van het concept Netwerken indachtig, dienen deze verbindingen buiten de radiale verkeersverbindingen gezocht te worden.



1.1.1. macro /

1.1.1.m Secchi en Vigano: Projecten voor Kortrijk /

In deze studie wordt de Noord-Zuid As geïntroduceerd. Dit is een fysieke en mentale structuur waarlangs verschillende plaatsen met elkaar verbonden worden. Deze verbinding gebeurt in hoofdzaak door langzame verkeersstromen. De as bestaat bij gratie van doorsnijdingen met 'stedelijk materiaal' in oost-west richting. Ter hoogte van Overleie worden deze doorsnijdingen gevormd door de noordelijke oevers van de Leie, het samenhangend geheel van Rekollettenstraat, Sint-Amandsplein en de verbinding naar het college; en het Astridpark. Bij de heraanleg van de belangrijkste winkelstraten werd dit concept verder uitgediept door Jordi Ferrando.



1.1.1.n Studie KU Leuven: Buda Eiland /

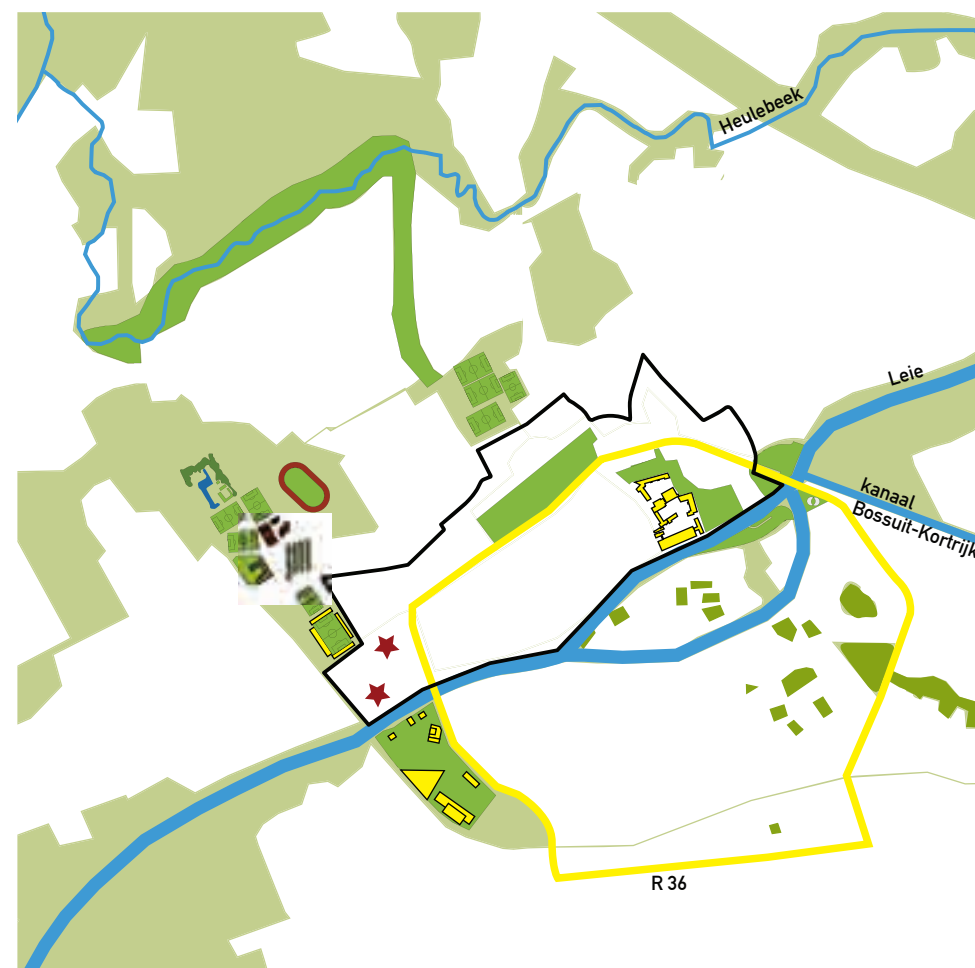
In deze studie worden ruimtelijke ingrepen onderzocht teneinde het Buda Eiland te structureren rond een artistieke programmatie en tegelijkertijd sterker te verbinden tot het historische centrum van de stad. Eén van de belangrijkste elementen uit de studie is de introductie van 'secret gardens' en een keten van grote open ruimten ten oosten van de Noord-Zuid As. Versus de stenige en eerder formele kwaliteit van deze laatste, bieden deze ruimten 'vrijplaatsen' aan de stad, dewelke aanjagers kunnen zijn voor de ontwikkeling van variëte stedelijke typologieën en programmatie.

1.1.1.o Evolutie in het stedelijk landschap /

Er doen zich vandaag reeds een aantal geplande en/of in uitvoering zijnde transformaties voor in het stedelijk landschap van Kortrijk. We onderscheiden (limitatief, in functie van de ontwikkeling van Overleie):

1. De herontwikkeling van de stationsomgeving, met inbegrip van de realisatie van een nieuwe bibliotheek;
2. De geplande ontwikkeling van Kortrijk Weide;
3. De geplande ontwikkeling van Blekerij West;
4. Ontwikkelingen rond het stadion van KVK Kortrijk;
5. De geplande noordoostelijke verbinding van de R36 met de R8;
6. De recreatief - landschappelijke ontwikkelingen langs de Heulebeekvallei;
7. De creatie van een groene verbinding tussen de Heulebeekvallei en de oefenterreinen van de Wembley op het voormalige tracé van de N50c;
8. De woonontwikkeling aan de oefenterreinen van de Wembley;
9. De geplande reorganisatie en verdere ontwikkeling van de terreinen van het Sint-Amandscollege, waar de publieke verbinding voor langzaam verkeer onderwerp is van onderhandeling tussen de stad en de scholengemeenschap;
10. In het verlengde daarvan: de geplande reorganisatie van de scholensites in het oosten van het centrum van de stad. (Voor deze laatste 2 punten verwijzen we naar de studie van de UGent onder leiding van Prof. Arch. G. Chatel).

Deze transformaties vormen samen een quasi aaneengesloten en ringvormig actieterrein waarvan een groot deel zich op het raakvlak van het historische stadsweefsel en de omliggende landschappelijke ruimte bevindt.



1.1.2. meso /

1.1.2.a Afbakening studiegebied /

Hoewel kan aangedragen worden dat de feitelijke afbakening van de wijk Overleie een ruimer gebied bestrijkt dan geselecteerd, werd de contour van het studiegebied bewust beperkt tot die ruimte waarbinnen zich vandaag duidelijk aanwijsbare - en op het centrum van Kortrijk betrokken - problemen en uitdagingen voordoen.



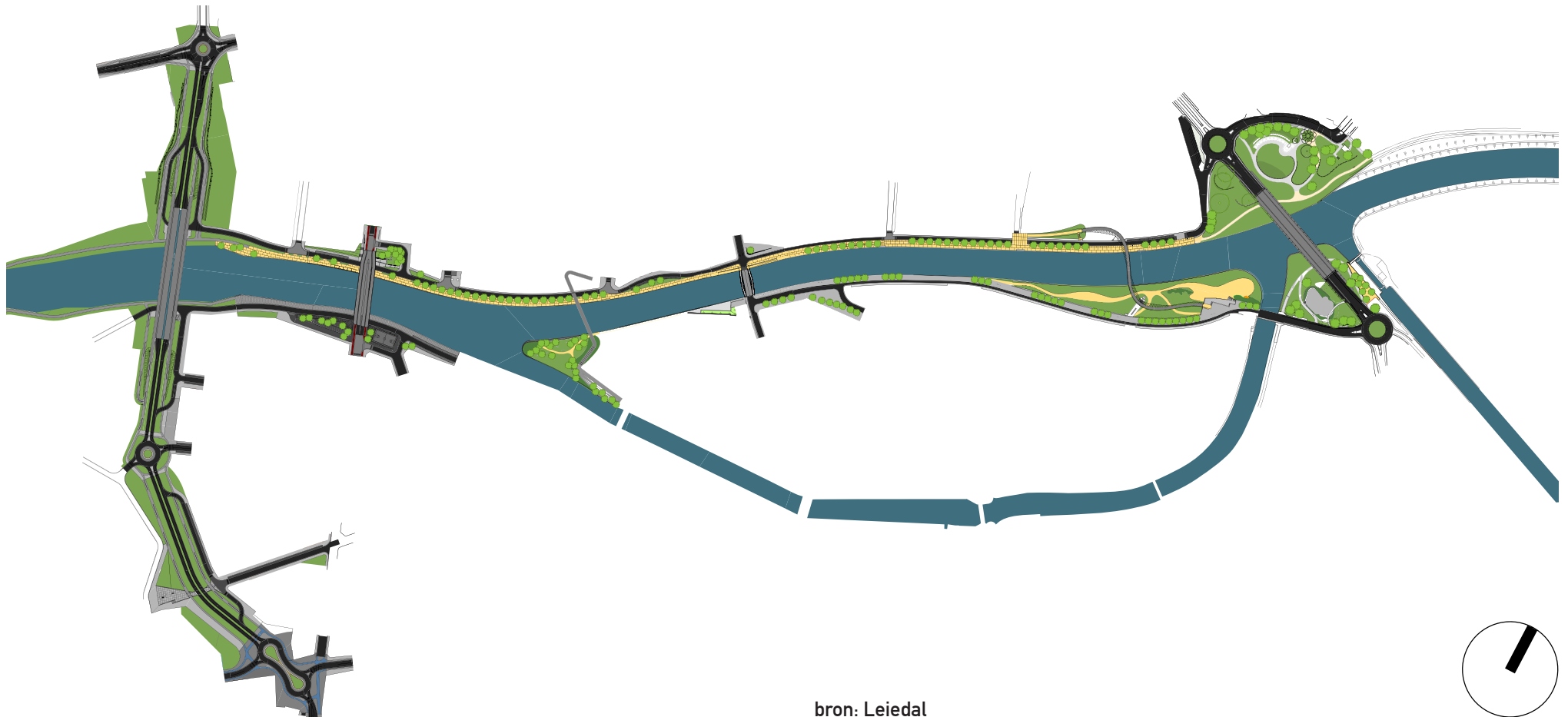
1.1.2.b De Leiewerken /

De Leiewerken zijn de meest ingrijpende openbare werken in de stad sinds vele decennia. Zij moeten zorgen voor de rechte trekking, uitdieping en verbreding van de Leie, waardoor de verbinding tussen de haven van Antwerpen en het bekken van Parijs toegankelijk wordt voor containerschepen en schepen tot 4.000 ton.

Met de realisatie van de Leiewerken verandert er ook veel voor Kortrijk en Overleie in het bijzonder. Er worden zes- nieuwe bruggen gebouwd tussen de historische kern, het Buda Eiland en Overleie; en ook de oevers van deze drie deelgebieden worden

omgebouwd tot gevarieerde stedelijke ruimten met publieke verblijfskwaliteit.

Met de Leiewerken wordt bijgevolg een enorm groot ontwikkelingspotentieel bloot gelegd. Dit potentieel bevat zeker positieve elementen voor de ontwikkeling van Overleie, maar verbergt ook een aantal risico's. We gaan dieper op beiden in, in de paragrafen '1.1.2.i Oriëntatie en randen / Leieboorden', '2.2.1.d De Leie als *watermark*' en '2.1.2.l De Leieboorden / Risico op wandvorming'.



bron: Leiedal

1.1.2. meso /

1.1.2.c Morfologie / Nolly-kaart*:

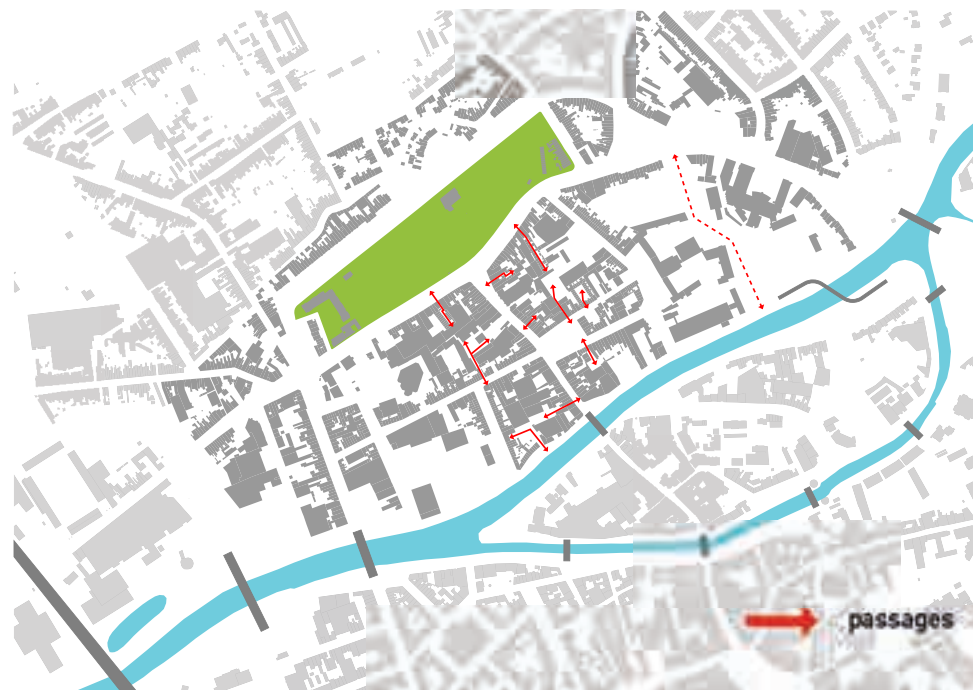
De morfologie van Overleie is zeer gevarieerd. Klassieke bouwblokken, zeer intens verdichte beluiken, en meer ambachtelijke en industriële gebouwgehlen wisselen mekaar af. Toch is een duidelijke (dorps)kern waarneembaar rond de Overleiestraat en het Sint-Amandsplein, en worden de uiteinden van de wijk vooral gekenmerkt door een lossere structuur.

* Een Nolly-kaart geeft grafisch het verschil tussen bebouwde en onbebouwde ruimte weer, zonder daarbij een onderscheid te maken in de hoogten van de gebouwen.



1.1.2.d Morfologie / beluiken en stegen:

Zoals ook voor de historische kern van Kortrijk het geval is, wordt het weefsel van Overleie doorsneden met interne passages. In het centrum van Overleie betreft het in hoofdzaak beluiken en stegen. Deze ruimten, die het midden houden tussen een formele voorzijde en een informele achterzijde, zijn doorheen opeenvolgende eeuwen geëvolueerd en kennen vaak problemen rond privacy en een lage verblijfskwaliteit. Toch zijn het bij uitstek deze ruimten die bijdragen aan de volkse, en soms ook een beetje moeilijk definieerbare identiteit van Overleie.



1.1.2.e Morfologie / functies in de binnengebieden:

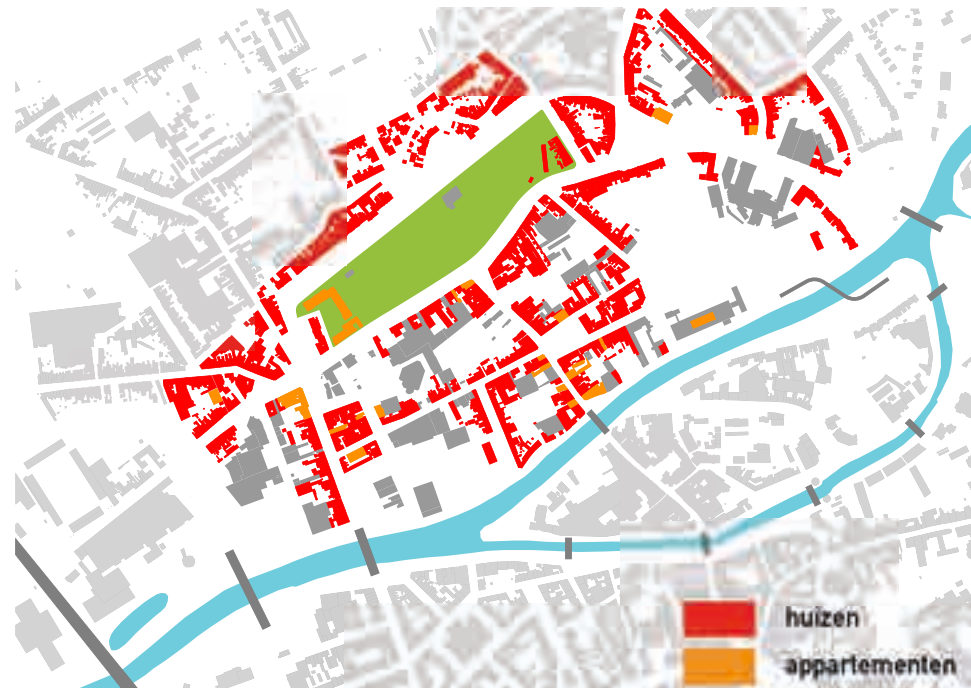
De publieke passages zijn ontstaan door de historische vestiging van groothandel en ambachten in de binnengebieden van de bouwblokken. Door het uitblijven van een hoge ontwikkelingsdynamiek in de wijk, bleven deze binnengebieden - en soms ook de aldaar gevestigde activiteiten - goed bewaard. Dit is een karaktervol ruimtelijk potentieel dat vandaag reeds met veel succes ingevuld wordt met socio-culturele functies, denken we maar aan Antigone, het Centrum Overleie en het Centrum voor Vrijzinnigen. Het zijn deze gebouwen, en de invulling ervan, die, in combinatie met het netwerk van passages, aan Overleie een eigen ruimtelijke signatuur geven.

- | | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| 1. Theater Antigone | 4. toekomstig Vlasmuseum | 7. Sint Amandscollege |
| 2. Centrum Overleie | 5. Parochiezaal | 8. Kinderdagverblijf Auricula |
| 3. vrijzinnigen centrum Mozaïek | 6. Sint Elooiskerk en staande wip | 9. BO De Brug |



1.1.2.f Morfologie / programma en typologieën:

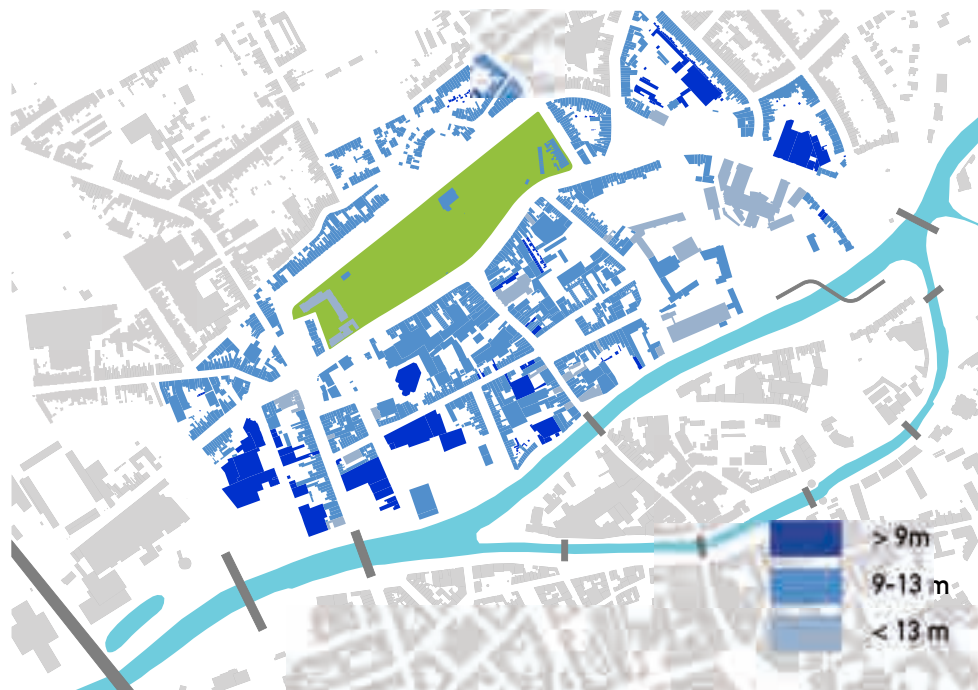
Het overgrote deel van de bestaande woningen betreft grondgebonden rijhuizen. Slechts een klein aandeel bestaat uit appartementen. We stellen wel vast dat de huidige initiatieven, waarvan de meeste zich nog in conceptfase bevinden, uit appartementen bestaan (zie ook: Hoofdstuk 1.2 Socio-economie).



1.1.2. meso /

1.1.2.g Morfologie / hoogten:

Op de Collegetoren en de kerktoren na, hebben de meeste gebouwen in Overleie een hoogte tussen negen en dertien meter. Daarmee sluiten ze aan op het bestaande Gabarietenplan Kortrijk.



1.1.2.h Morfologie / aaneengesloten gebieden:

Overleie wordt gekenmerkt door een aantal ruimtelijk - en in eigendomsstructuur - aaneengesloten gebieden. We onderscheiden daarbij: de Blekerij West (1), Blekerij Oost (2), de vroegere Euroshop site - huidige site Vlasmuseum (3), de Kien (4), de Eandis site (5), de terreinen van het Sint-Amandscollege (6) en het Sint-Maartenshospitaal (7). De bestaande evolutie van uitdoving en/of reorganisatie van de activiteiten op deze terreinen, doet op korte en middellange termijn een belangrijk ontwikkelingspotentieel vrijkomen in de wijk.

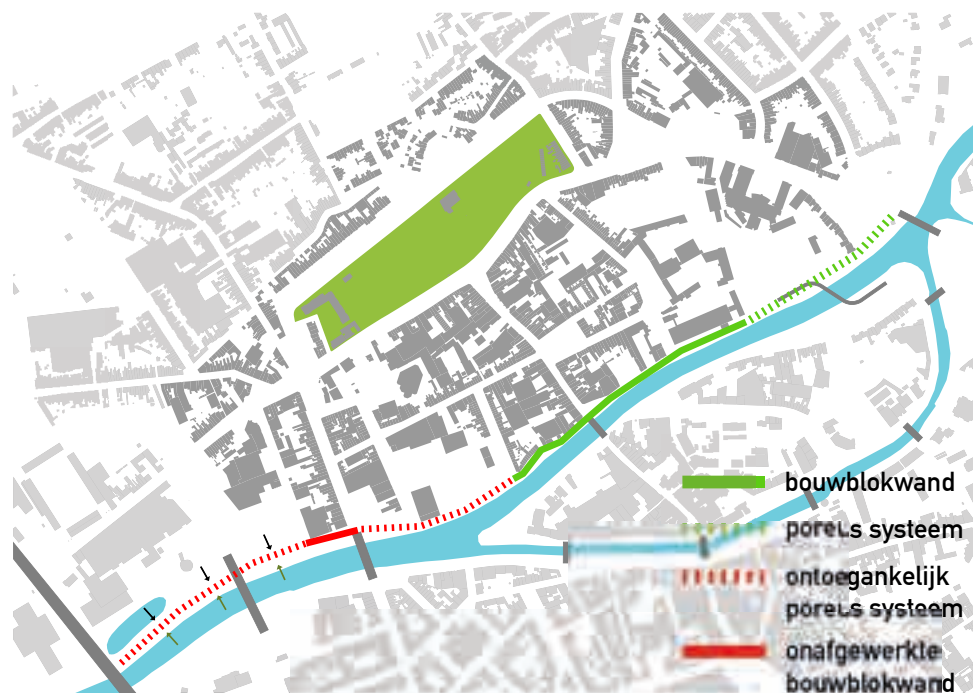
Dit potentieel is, in relatie tot de huidige vastgoedmarkt van Kortrijk, dermate groot dat, mits de gepaste flankerende maatregelen, het sociale verdringingseffect van nieuwe ontwikkelingen goed onder controle moet kunnen blijven (zie hiervoor ook: Hoofdstuk 1.2 Socio-economie).



1.1.2.i Oriëntatie en randen / de Leieboorden

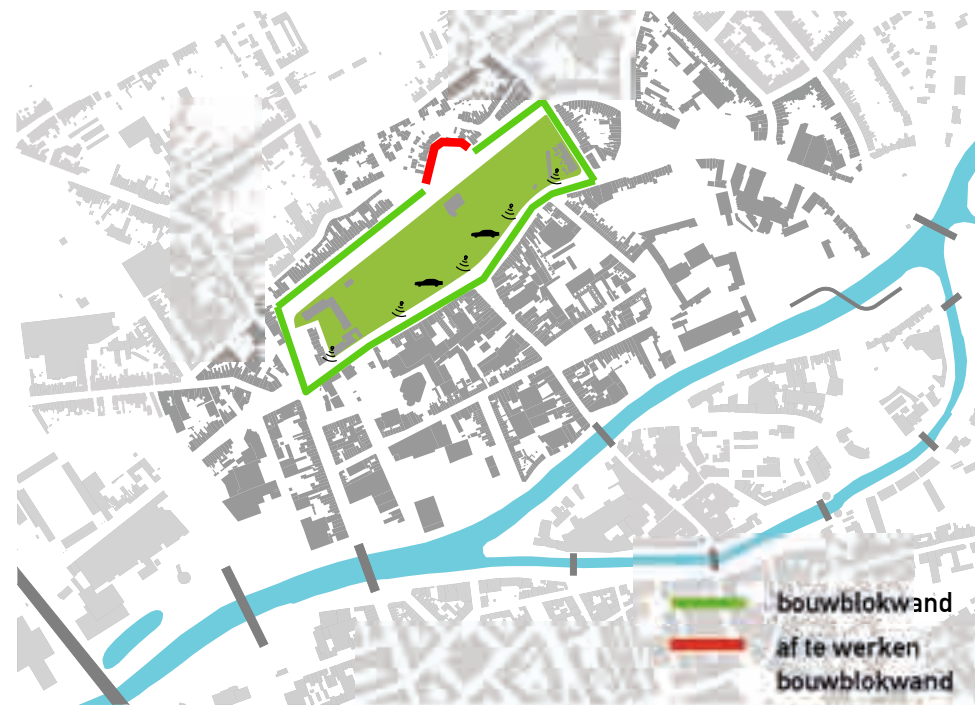
Door de reorganisatie van verkeersstromen (zie ook: Hoofdstuk 1.3 Mobiliteit) dreigt Overleie afgezonderd te geraken tussen twee barrières: de ring (R36) enerzijds, en de Leie anderzijds. Door de zuidelijke oriëntatie van de Leie-oever, gecombineerd met het zicht op het centrum, bestaat het risico dat Overleie zich ontwikkelt met een ondiepe en hoge voorkant - wandvorming aan de Leieboorden - en veel, van enige relatie tot het water verstoken, achterkant.

Anderzijds dient opgemerkt dat de relatieve afzondering waarin de wijk terecht komt ook mogelijkheden biedt tot de verdere ontwikkeling van een rustige, specifieke, en kort bij het historisch centrum van Kortrijk gelegen woonomgeving.



1.1.2.j Oriëntatie en randen / het Astridpark:

Het Astridpark - de grootste groene publieke ruimte binnen de stedelijke kern van Kortrijk - ligt met haar rug naar Overleie en de gehele stad. Door de bijkomende afwikkeling van verkeer op de R36, wordt de barrièrewerking van deze laatste steeds groter en komt ook de verblijfskwaliteit van het park onder druk.

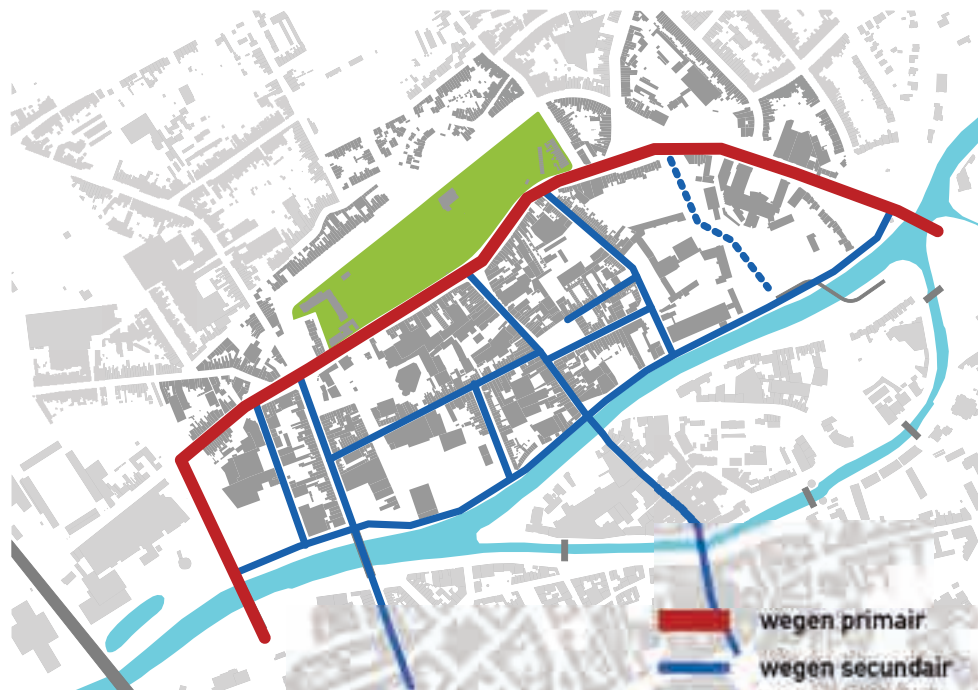


1.1.2. meso /

1.1.2.k Wegenstructuur /

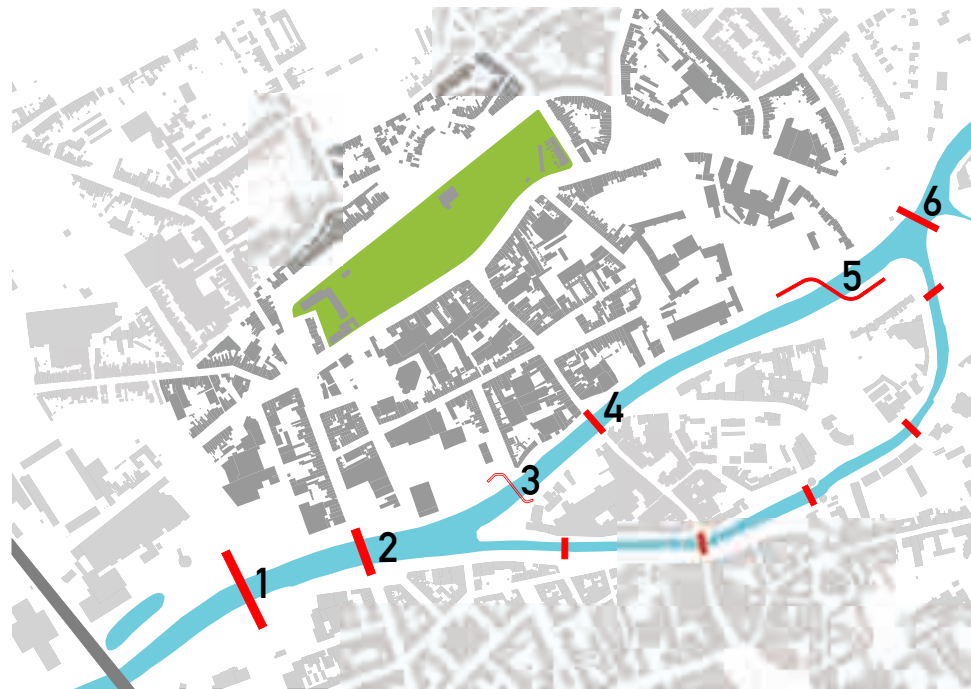
De Leiewerken zijn geflankeerd door een aantal wijzigingen op mobiliteitsvlak. Overleie wordt omgeven door de R36 die het bovenlokale in- en uitgaande verkeer bundelt. Op termijn wordt deze misschien bijkomend verbonden met de R8 langs een nog nader te verfijnen tracé (N328).

De Noordstraat en Overleiestraat - die voorheen bovenlokale invalswegen waren - worden nu lokale verbindingswegen tussen Overleie en het historische stadscentrum. De overige straten werken louter op wijkniveau, behalve de kade die voor fietsers een bovenlokale verbinding langsheen de Leie vormt. (Zie ook: Hoofdstuk 1.3 Mobiliteit).



1.1.2.l Bruggen /

In het verlengde van de Leiewerken worden 6 nieuwe bruggen richting Overleie gebouwd. Het merendeel hiervan is reeds gerealiseerd. We onderscheiden: de Ronde Van Vlaanderenbrug (1) aan de westelijke ring, de Noordbrug (2), de nog te realiseren Reepbrug (3) - een voetgangersbrug die Overleie langs de kop van het Buda Eiland verbindt met het historische centrum -, de Budabrug (4) - een opengaande tafelbrug voor alle verkeer -, de Collegebrug (5) - een brug voor langzaam (scholieren)verkeer - en de Groeningebrug (6) aan de oostelijke ring.







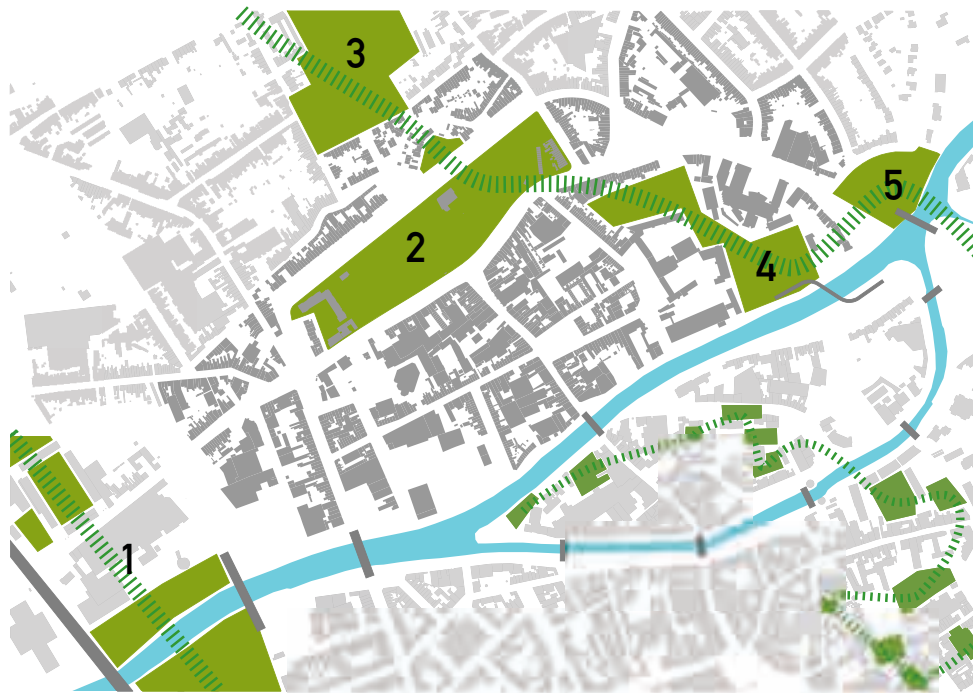
1. Blekerij West
2. Astridpark
3. Wembley
4. Sint-Amandscollege
5. Albertpark

1.1.2. meso /

1.1.2.m Groenstructuur /

Kortrijk heeft in het algemeen weinig aaneengesloten groene publiek ruimte in haar centrum. Er is echter een fenomeen van informele netwerkvorming tussen verborgen - soms opengestelde - privatieve tuinen dat in ontwikkeling is en wint aan betekenis voor de stad. Dit netwerk van tuinen werd reeds in de studie 'Buda Eiland' van de KU Leuven gebundeld onder de noemer '*Secret Gardens*'. De reorganisatie van een aantal scholensites is het oosten van het stadscentrum zou kunnen bijdragen aan de verdere versterking van dit netwerk van groene stapstenen.

In en aan Overleie zijn wel een aantal ruimere groene publieke ruimten te onderscheiden: Blekerij West (1) - in het verlengde van Kortrijk Weide en in ontwikkeling -, het Astridpark (2), de oefenterreinen van de Wembley (3), de terreinen van het Sint-Amandscollege (4) - waarvan het publieke karakter momenteel onderwerp is van onderhandeling tussen de stad en de scholengemeenschap -, en het Albertpark (5). Het spreekt voor zich dat deze ruimten van groot belang zijn voor Overleie én voor de gehele stad.



1.1.2.n Pleinstructuur /

Het Sint-Amandsplein (1) - het enige plein van Overleie - vormt het historisch centrum van de wijk. Het plein is goed gelegen - op de kruising van de Overleiestraat en de Rekollettestraat, kort bij alle socio-culturele voorzieningen - maar weet haar ligging niet te verzilveren in verblijfskwaliteit. Het plein wordt ruimtelijk gedomineerd door parkeervoorzieningen en het ontbreekt vandaag aan passage in westelijke en oostelijke richting om de pleinwanden te kunnen activeren.



Dit hoofdstuk omschrijft de huidige socio-demografische en socio-economische positionering van Overleie binnen Kortrijk en diens ruimere omgeving. Daarnaast wordt de huidige ontwikkelingsmarkt in en rond Kortrijk beschreven. Deze deelstudie werd door IDEA Consult opgemaakt in functie van het formuleren van een geïntegreerde visie op de verdere ontwikkeling van Overleie.

Deze inventarisatie werd uitgevoerd in de periode 2009 - 2010. Sommige elementen, waaronder het cijfermateriaal, kunnen inmiddels gewijzigd zijn.

1.2.1. inleiding /

Een plaatsbezoek en een eerste lezing van een aantal kaarten en documenten heeft al snel het inzicht gegeven dat Overleie een bijzondere wijk is.

De ligging binnen Kortrijk is enerzijds zeer centraal, maar anderzijds afgescheiden van de rest van Kortrijk. Daarbij valt op dat de overige centrale delen van Kortrijk een beleidmatig gestuurde socio-economische positionering gekregen hebben. In de historische binnenstad is naast de reeds aanwezige diensten recent zeer sterk ingezet op ontwikkeling van een modern winkelhart voor Kortrijk. Op het Buda-Eiland is de afgelopen jaren heel wat ontwikkeld rond de thematisering “Kunst en cultuur”.



Ook de huidige fysieke structuur van Overleie roept onmiddellijk vragen op naar de functionele invulling:

> **RETAIL:** Centraal in de wijk ligt de Overleiestraat, historisch gezien een belangrijke invalsweg voor de stad en daarom ook een winkelas, die zich echter nog moeilijk bovenlokaal kan laten gelden. Ook andere straten in de wijk (in het bijzonder de Noordstraat) met een functionele invulling gericht op de invalsweg, dienen zich te herpositioneren omwille van de wijzigende mobiliteitsstructuur.

> **WONEN:** De residentiële invulling van de wijk is in relatief slechte staat. Anderzijds brengen beleidsmatige initiatieven mogelijks grote verandering. De

herprofilering van de Leieboorden schept kansen naar waterfront-ontwikkeling.

> **ECONOMIE:** Overleie kent vele invullingen met loodsen, hangars,... die herinneren aan een sterke economische activiteit. Sommige van deze plekken zijn nog steeds in gebruik, andere zijn gegeerde opportuniteiten voor projectontwikkelaars.

> Daarom hebben wij ervoor gekozen om de socio-economische analyse ruimer te zien dan enkel wonen. Overleie heeft onmiskenbaar potentieel voor een brede invulling, die moet toelaten om de wijk een duidelijke positionering binnen Kortrijk te geven.

Daarom geven we in het socio-economische onderdeel een duidelijke aandacht aan drie (ruimtelijke) deelmarkten:

- > Wonen
- > Werken
- > Retail

Het rapport wordt afgesloten met drie programmatische scenario's gedefinieerd langs verschillende doelgroepen (zie 2.2.2).

1.2.2. socio-economische analyse /

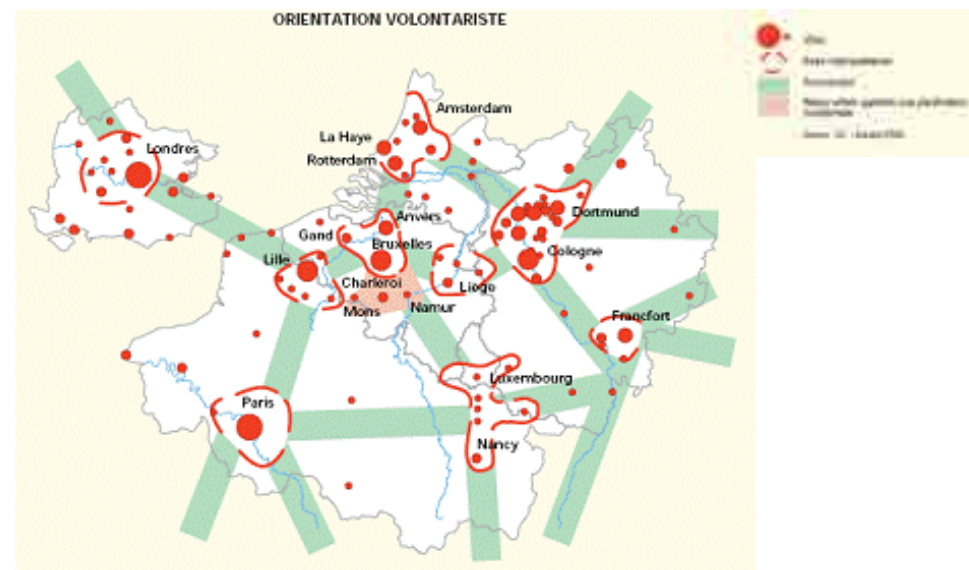
Regionale context Overleie en stad Kortrijk /

Kortrijk binnen een internationale omgeving:

Mede door de recente lancering van het grensoverschrijdend Eurodistrict “Eurometropool-Lille-Kortrijk-Tournai”, probeert Kortrijk zich te ontwikkelen binnen een internationale dynamiek. Deze metropolitaanse zone in wording bezit meer dan 2 miljoen inwoners. Binnen deze Eurometropool worden mensen en financiële middelen ingezet om te komen tot een gezamenlijke, grensoverschrijdende economische ontwikkeling. In dat opzicht wordt er werk gemaakt van het wegwerken van barrières op bijvoorbeeld de arbeidsmarkt en de woningmarkt. Dit gebeurt via internationale jobbeurzen, studies, internationaal overleg om wetgeving te harmoniseren enz. Er wordt ook werk gemaakt van de afbouw van fysieke barrières via bijvoorbeeld een verbeterd grensoverschrijdend openbaar vervoersnetwerk.

Naast deze gezamenlijke ontwikkeling en profilering probeert het district ook aansluiting te vinden met andere zones binnen Europa door gebruik te maken van zijn unieke ligging. De regio ligt namelijk op de kruising van drie zogenaamde “eurocorridors”, met name die naar Parijs, Brussel en Londen. Door een functie als verkeers- en transporthub op te nemen, kunnen reizigers en goederen op enkele uren tijd naar meerdere Europese hoofdsteden (Parijs, Brussel, Londen, Amsterdam en Luxemburg) en industriegebieden (Luik, Antwerpen, Rotterdam, Ruhrgebied, Lorraine) gebracht worden. Voor Kortrijk is de TGV-halte in Lille met zijn snelle verbindingen naar Parijs en Londen een belangrijke troef. Om ten volle van dit voordeel te kunnen genieten, zou de lokale verbinding tussen Kortrijk en Rijsel nog sterk verbeterd moeten worden.

De verdere uitbouw van het district zal ervoor zorgen dat Kortrijk niet langer een perifere stad is in Vlaanderen of België, maar een centrale stad in Europa. De grootste opportuniteiten voor Kortrijk die hiermee gepaard gaan liggen dan ook in het uitbouwen van Kortrijk als centrum van informatie en logistiek. Een goed voorbeeld van de ontwikkeling tot informatiecentrum is het feit dat Kortrijk sinds enkele jaren opvallend meer hogeschool- en universiteitsstudenten aantrekt. Ook de sterkere groei van de zakelijke dienstverlening in vergelijking met Vlaanderen getuigt van het aangrijpen van de nieuwe opportuniteiten.



Overleie binnen Kortrijk / historisch-geografische situering:

Het ontstaan van Overleie dateert reeds van de middeleeuwen, toen rond het huidige Sint-Amandsplein een eerste woonkern ontstond. Ten zuiden van de wijk stroomt de Leie, die in de middeleeuwen de noordelijke grens van de omwalling van het toenmalige Kortrijk vormde. Omdat de wijk slechts in de 15e eeuw binnen de (tweede) omwalling werd opgenomen, heeft de wijk een sterke eigen identiteit ontwikkeld die tot op de dag van vandaag nog steeds voelbaar is. Toch is het huidige aanzicht van Overleie bepaald door de 19-eeuwse ontwikkeling als dichtbevolkte arbeiderswijk: verder uitgegroeid in een dens weefsel met beluiken rond het dorps aandoende Sint-Amandsplein, op loopafstand van de weverijen, fabrieken en opslagplaatsen. De wijk wordt, naast de Leie in het zuiden, in het noorden, oosten en westen omgeven door de kleine ring ‘R36’ en is op die manier zeer goed ontsloten richting de snelwegen naar Gent, Brugge, Rijsel en Doornik. Net ten noorden van de wijk bevindt zich het Astridpark, dat gevoelsmatig geen deel uitmaakt van Overleie gezien de scheiding van het park met de wijk door deze zeer drukke R36 (Brugsestraat en Meensestraat). Het ware administratief/commerciële centrum van Kortrijk bevindt zich aan de overkant van de Leie. Tussen Overleie en dit centrum bevindt zich bovendien nog het Buda-eiland, dat recent werd herontwikkeld onder de noemer ‘Kunsteneiland’.

Hoewel Overleie vanwege zijn historische ontwikkeling binnen de tweede omwalling van de stad, en zijn ligging op zo'n 700 meter van de Grote Markt, beschouwd wordt als centrumwijk, ligt de wijk op een boogscheut van groen- en landbouwgebied. Op 1 kilometer ten noorden van de wijk bevindt zich het groene gebied rond de Heulebeek waar rond plannen bestaan om deze zone om te vormen tot recreatiegebied. Op slechts 300 meter ten westen van de wijk bevindt zich met de Leie en zijn niet-bebouwd overstromingsgebied reeds een brede en kwalitatieve groene strook.

Overleie binnen Kortrijk / perceptie van de wijk:

Deze perceptie-analyse dateert van september 2009

Er bestaat de dag van vandaag een tweestrijdig gevoel over Overleie: aan de ene kant wonen de mensen er graag, is het in hoofdzaak een rustige stadswijk, is er geen zware criminaliteit. Aan de andere kant is er her en der visuele vervuiling, komen er berichten over drugsgebruik in de media, en is de woonsituatie in de beluiken niet om trots op te zijn.

Om deze laatste redenen is er dan ook een negatieve perceptie ontstaan rond de wijk. Een aantal imagooverlagende functies (vb nachtwinkels) die zich in de wijk vestigden, samen met het recente vertrek van een aantal handelszaken en een aantal in onbruik geraakte fabrieksterreinen, enkele slordige garages en groothandels,... versterken deze negatieve perceptie. Onderstaande figuur tracht het ontstaan van deze negatieve perceptie in kaart te brengen. De lage beeldkwaliteit laat zich vooral voelen in de zuidelijke uiteinden van Doornstraat, Noordstraat en Overleiestraat. Dit is een frappant gegeven, omdat in deze gebieden net heel veel opportuniteiten liggen voor ontwikkeling in de nabijheid van de Leie.

Behalve de negatieve perceptie is leegstand van handelszaken en fabrieksterreinen, braakliggende gronden, het wegtrekken van buurtverzorgende functies,... op zich niet-wenselijk binnen de 19e eeuwse schil van een stad als Kortrijk. Het zijn reële symptomen van gestokte ontwikkeling die een verlaagde aantrekkelijkheid van de wijk met zich meebrengen voor potentiële nieuwe bevolking en handelaars, wat er toe kan leiden dat de verdere ontwikkeling van de wijk en zelfs de stad in een negatieve spiraal terecht komt. Toch moet hier al opgemerkt worden dat de situatie in Overleie helemaal niet zo precair is als soms wordt gedacht: uit de analyses die volgen zal blijken dat op gebied van demografie, economische functies,... de wijk in een relatief gezonde

toestand verkeert.



Stadsontwikkeling in Overleie?:

Ondanks deze negatieve perceptie is er tot op dit moment weinig aandacht voor, en betrokkenheid van, de wijk Overleie binnen de grote werken van stadsvernieuwing en heropwaardering in Kortrijk. Nochtans kreeg de aanpalende Budawijk vanaf 2003 een nieuw elan als kunstenaarseiland. Implicaties of opportuniteiten van deze ontwikkeling voor Overleie werden voorlopig niet nader bekeken. Zelfs bij de Leiewerken, die nochtans gedeeltelijk op Overleie gebeuren en die een grote impact hebben op de wijk, kreeg de wijk voorlopig niet de nodige aandacht die zij verdient. Behalve vanop de Diksmuidekaai en Fabriekskaai is de mooie wandel- en fietsboulevard amper zichtbaar vanuit de wijk, en is er geen voeling met de rivier. Daarnaast wordt bijvoorbeeld de Noordstraat geconfronteerd met een gewijzigde context - in het bijzonder op vlak van mobiliteit - waardoor deze straat zich in een transitie bevindt van dynamische winkelstraat tot woonstraat op wijkniveau. Deze transitie behelst een verdere functionele terugplooiing van de wijk op zichzelf. Tegelijkertijd liggen hier - in het bijzonder met de komst van de nieuwe Noordbrug - kansen om Overleie een nieuwe ruimtelijke relatie tot het centrum van Kortrijk te laten aangaan.

Overleie ruimtelijk-functioneel /

Morfologisch gezien kunnen we Overleie opdelen in 4 delen. Er is een buitenste schil met daarin 3 delen overheen de lengte van de wijk, zoals voorgesteld op onderstaande figuur.



In deze analyse wordt met Overleie bedoeld de statistische sector Overleie. Deze wordt afgebakend door de kleine Ring en de Leie (noordelijke arm).

De buitenste schil van Overleie (nr. 1 op de figuur) wordt in hoofdzaak gevormd door een stuk van de huidige kleine ring 'R36' en heeft een typisch steenwegprofiel. Er is een eerder chaotische mix aanwezig van vooral wonen en kleinhandel. Het handelsaanbod is zeer gevarieerd: broodjeszaken, elektrohandels, tankstations, bars, banken,... maar heeft zeker geen buurtverzorgend karakter. De kleinhandel is naar buiten toe gekeerd en richt zich eerder op doorgaand verkeer en mensen van buitenaf dan op de bevolking van Overleie. Op die manier krijgt men in dit gebied niet het gevoel zich in Overleie te bevinden. Enkel in de Noordstraat snijdt dit steenwegprofiel

dwars door de wijk. De nochtans zeer typische 'partjes' (beluiken) die uitkomen op deze schil dragen niet bij tot het wijkgevoel gezien zij hier zo goed als volledig aan het zicht onttrokken zijn.

Het oostelijke deel van Overleie (nr.2 op de figuur) bestaat uit 2 campussen: de campus Sint-Maarten van het AZ Groeninge en de Collegecampus. Samen vormen zij een groot gebied met veel groen, dat (vooralsnog) niet ontsloten is voor het publiek. De mogelijkheden voor recreatieve functies en zachte weggebruikers blijven op die manier onbenut.

Het centrale deel (nr. 3 op de figuur) is het hart van de wijk, georganiseerd rond de Overleiestraat en het Sint-Amandsplein. Dit is in hoofdzaak een zeer dichtbebouwd stedelijk weefsel waar het gros van de bevolking woont die zich 'Overleienaars' voelen. De nog steeds dienstdoende beluiken zorgden ervoor dat ook de kernen van enkele grotere woonblokken bebouwd werden met een extra aantal kleine huisjes. Er is in dit deel een gevarieerd aanbod aanwezig van retail en diensten die buurtverzorgend zijn: bakkers, slagers, volkscafé's, buurtcentrum, kruidenier,... Het aanbod wordt aangevuld met enkele winkels die het lokale niveau overstijgen: juweliers, boetiek,... De Rekollettenstraat en Burgemeester Schinkelstraat behoren ook tot dit deel en snijden als het ware dwars door het laatste deel.

Dit laatste, meest westelijke deel (nr. 4 op de figuur) van Overleie is het industriële gedeelte. De bebouwing is er veel minder dens: er zijn slechts enkele woonkorrels verspreid over het gebied dat hoofdzakelijk bestaat uit terreinen van voormalige (textiel)fabriekjes, loodsen,... Ook nu nog is de hoofdactiviteit in dit gebied opslag van goederen, groothandel, gasdistributie,... Ondanks deze activiteiten heeft dit gebied te lijden onder leegstand en visuele vervuiling van vervallen fabrieksgevels, braakliggend terrein ed. Historisch gezien vormde dit deel 1 geheel met de rest van Overleie gezien de werknemers die hier werkten hoofdzakelijk Overleienaars waren. Dit is al lang niet meer het geval: de meeste werknemers komen uit andere delen van Kortrijk en meestal zelfs van buiten de stad. De woonstraten (oa Noordstraat en Rekollettenstraat) die dit gebied doorsnijden kunnen niet verhinderen dat dit gebied de dag van vandaag een aparte entiteit vormt binnen Overleie.

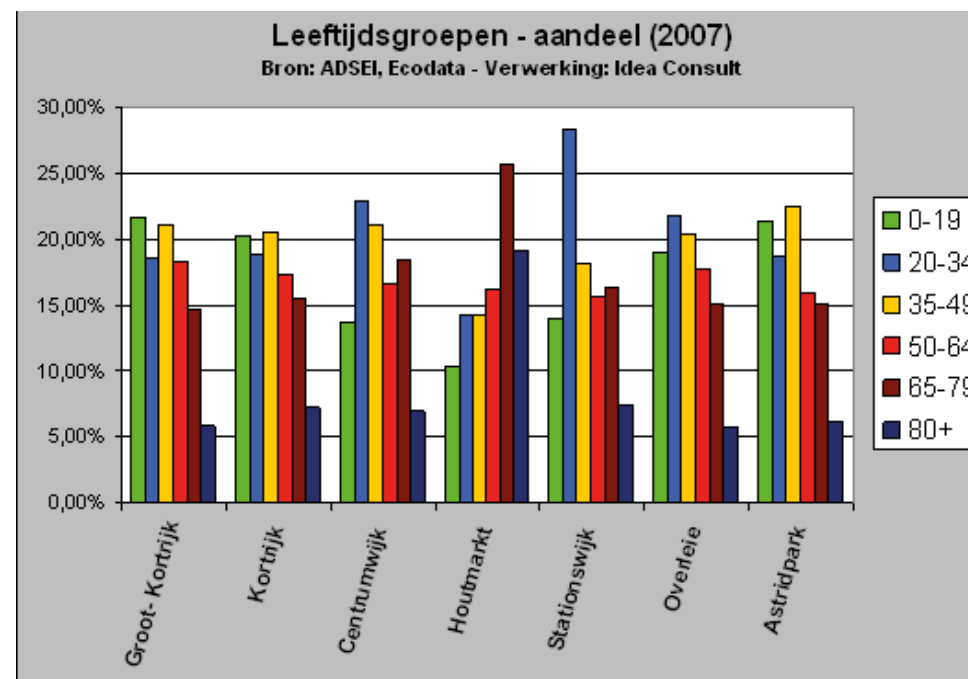


Vanop het Sint-Amandsplein kan men op 5 minuten wandeltijd een groot deel van Overleie zelf bereiken, waaronder de Leiekaaien, de collegesite en het Astridpark. Ook het centrum van het Buda-eiland kan op 5 minuutjes wandelen bereikt worden. Op 10 minuten wandelen bereikt men zo goed als de hele wijk en het gehele Buda-eiland, alsook het centrum van Kortrijk. Op een kwartiertje wandelen kan het station, het Guldensporenstadion en het eerste groengebied tussen de buitenwijken (richting Heulebeek) bereikt worden.

Overleie sociaal-demografisch /

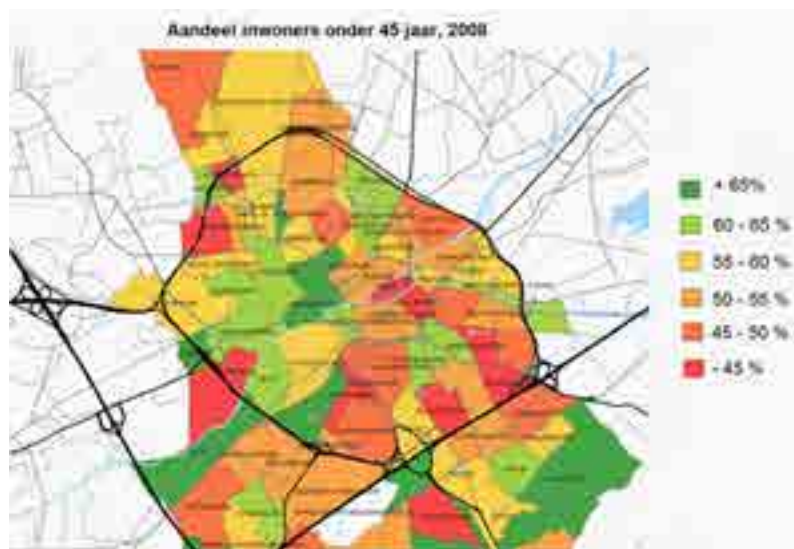
Bevolking en leeftijdsgroepen:

De sector Overleie ligt helemaal binnen het studiegebied van deze studie. De sector Astridpark ligt grotendeels binnen het studiegebied van deze studie. De sector Meensepoort ligt voor een klein stukje (oostelijk deeltje) in het studiegebied van deze studie. Met de benamingen 'Overleie' en 'Astridpark' wordt in de bespreking van de cijfers en grafieken deze sectoren bedoeld. Overleie telt met 1152 inwoners in 2007 zo'n 5 inwoners meer dan 10 jaar ervoor. Dit betekent een stabiel inwonersaantal. Dit kan niet van elke wijk in Kortrijk gezegd worden: in deze periode daalde de bevolking in de centrumwijk met bijna 5%, en in alle deelgemeenten van Groot-Kortrijk samen met meer dan 2%. Aan de andere kant heeft de wijk ook geen boost gekend zoals bijvoorbeeld de Stationswijk, waar de bevolking over 10 jaar met bijna 18% is toegenomen. De bevolking op Overleie is met 52,5% wel een stuk mannelijker bevolkt dan Groot-Kortrijk met 48,5%. De vele alleenstaande oudere mannen die in de beluiken wonen zijn hier waarschijnlijk de verklaring voor.

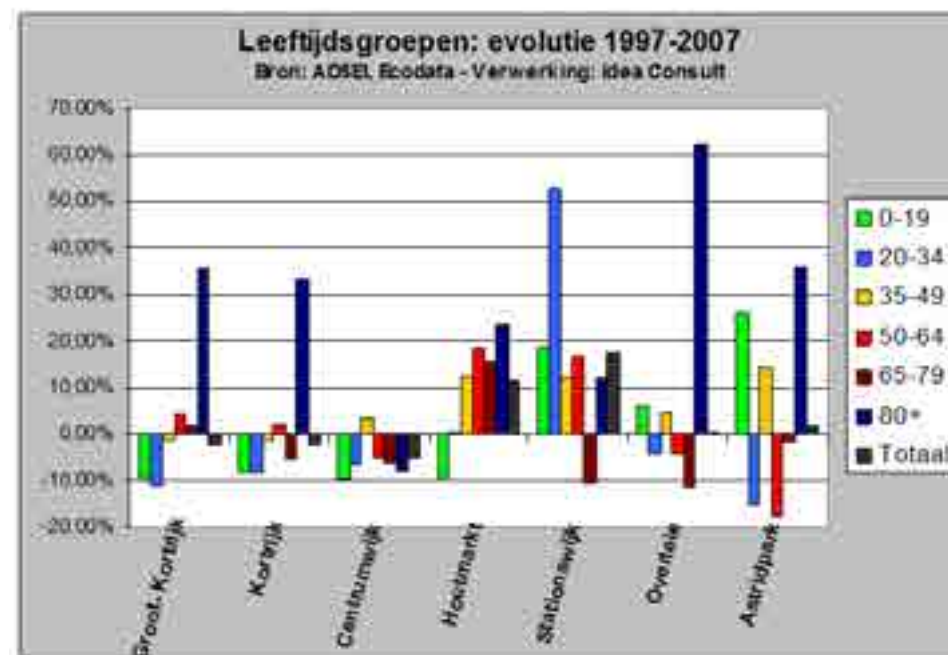


De verdeling naar leeftijdsgroepen geeft voor zowel Overleie als voor de wijk Astridpark, die deels binnen het studiegebied ligt, een zeer evenwichtig beeld. Er wonen minder jongeren (onder de 34) in vergelijking met bijvoorbeeld de Stationswijk, maar toch nog iets meer in vergelijking met Groot-Kortrijk. Ook het aandeel 65-plussers en 80-plussers ligt niet veel hoger in vergelijking met de rest van Kortrijk, in tegenstelling tot wat vaak wordt aangenomen.

In de gehele gemeente Kortrijk wisselen zogenaamd 'jongere' wijken snel af met oudere wijken. Zo ligt in Pottelberg een wijk met typisch ouder profiel naast een studentenwijk. Toch zijn er een aantal duidelijke trends: de historische wijken binnen de kleine Ring hebben een laag aandeel inwoners onder de 45 jaar. Voorbeelden zijn de wijken Buda en de Houtmarkt. Rond deze oude kern liggen hier en daar wijken met jonger profiel, zoals de Doorniksewijk en Kortrijk-Station. Vooral ten westen van de Kleine Ring en in het aansluitende Bissegem liggen een aantal aaneengesloten gebieden met duidelijk jonger profiel. Enkele wijken met een groot aandeel inwoners onder de 45 jaar grenst aan de wijk Overleie, zoals 'Meensepoort' en 'Izegemstraat'. Overleie zelf sluit meer aan bij de historische centrumwijken, met een aandeel inwoners onder 45 jaar van iets meer dan 50%.



Wat betreft de evolutie van leeftijdsgroepen merken we in Overleie een lichte stijging van de groep onder 19 jaar en de groep 35 tot 49 jaar. Dit komt neer op een lichte stijging van de jonge gezinnen. Een zeer uitgesproken stijging is die van de 80-plussers, met meer dan 60% over een periode van 10 jaar. Toch betekent dit niet meteen dat de wijk overspoeld werd met hoogbejaarden: in werkelijkheid gaat het om een stijging van 40 naar 65 personen. Dezelfde conclusies gaan op voor de wijk Astridpark, zij het dat voor deze wijk de relatieve evolutie van 80-plussers iets minder uitgesproken is. De positieve evolutie van jonge gezinnen met kinderen is met dan weer duidelijker in vergelijking met de sector Overleie.



Het aandeel inwoners met andere nationaliteit is op Overleie met 9,8% een stuk hoger dan in Groot-Kortrijk (4,4%). De wijken met het grootste aandeel niet-Belgen zijn Groeningekaai en de Oude Sint-Janswijk met een aandeel van boven de 19%. Overheen de laatste 10 jaar was de stijging van het aantal vreemdelingen in de wijken van het studiegebied hoog: in Overleie 113%, iets meer dan een verdubbeling, maar in de omliggende sectoren zoals Meensepoort (250%) en Astridpark (258%) nog veel

belangrijker. Dit is een flink hogere stijging in vergelijking met Groot-Kortrijk (42%),..

Uit de vergaderingen met de buurt (bewonersparticipatie door HUB) is ook een sterke maatschappelijke samenhang gebleken: mensen helpen elkaar, 7 zondagen feest, theatergezelschap, Centrum Overleie,...

Overleie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een eerste basis aan 'creative class'. Dit zijn bewoners van de wijk, of bedrijfjes in de wijk, die actief zijn in de creatieve industrie. Voorbeelden hiervan zijn fotografen, consultants, ontwerpers, grafici,... Deze mensen zijn meestal 20'ers, 30'ers of zelfs jonge 40'ers. Vaak hebben ze (nog) geen kinderen. Deze groep is zeer mobiel, volgt de nieuwste trends en past zich snel aan in een nieuwe omgeving. Ondanks het feit dat zij meestal goed verdienen en ambitieus zijn, zijn hun wooneisen niet erg hoog. Deze bevolkingsgroep is ook buiten het werk zeer actief in het verenigings- en uitgaansleven. Het grote voordeel van hun aanwezigheid is dat zij via hun activiteiten en hun niet al te hoge wooneisen de perceptie van een wijk kunnen omkeren en de wijk ook effectief aantrekkelijker maken, zonder dat er verdringing optreedt van andere bevolkingsgroepen. Deze groep kan zorgen voor een katalysator-effect waarbij op termijn de wijk ook aantrekkelijk wordt voor bijvoorbeeld jonge gezinnen met kinderen en zelfs ouderen. Onderstaande figuur geeft weer waar deze 'creative class' zich op dit moment bevindt op Overleie. Deze eerste basisaanwezigheid, die potenties vormt voor het aantrekken van meer personen en activiteiten uit deze creative class, is op Overleie hoofdzakelijk in de buurt van het Sint-Amandsplein gevestigd.



Op iets ruimere schaal bekeken (2009, op basis van Belfirst) kan opgemerkt worden dat op gebied van creatieve beroepen en zakelijke diensten, er een grotere concentratie is vlak buiten de wijk Overleie in vergelijking met de wijk zelf. Dit zet de eerder besproken aanwezigheid binnen de wijk zelf toch enigszins in perspectief. Zo is er een duidelijk sterkere concentratie ten zuiden van de Leieboorden, rond het Astridpark en in de wijk rond het Albertpark en de Izegemsestraat.

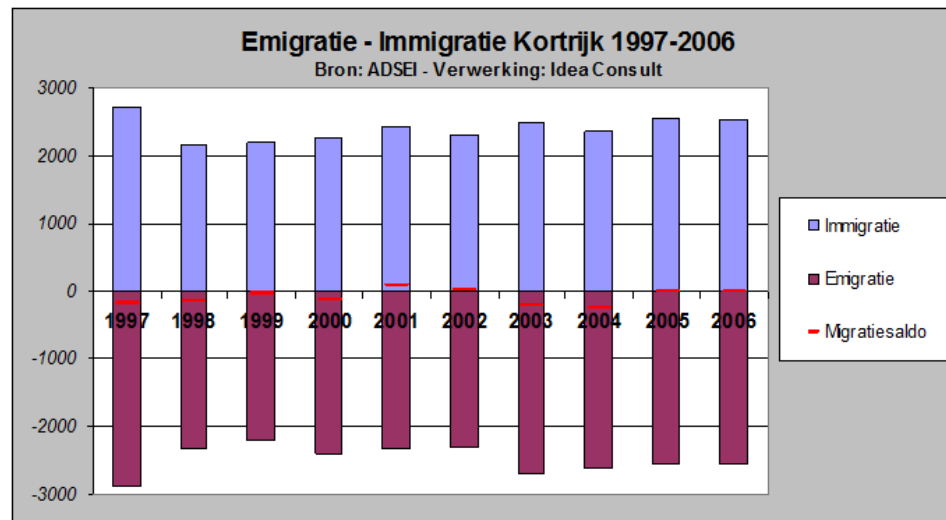


Migratie:

Op het niveau van statistische sectoren zijn jammer genoeg geen data beschikbaar omtrent migratie. Toch geeft de leeftijdsevolutie van Overleie aan dat er zeker geen 'uittocht' is van jongeren en jonge gezinnen, terwijl de wijk ook voor oudere leeftijdsgroepen aantrekkelijk blijft.

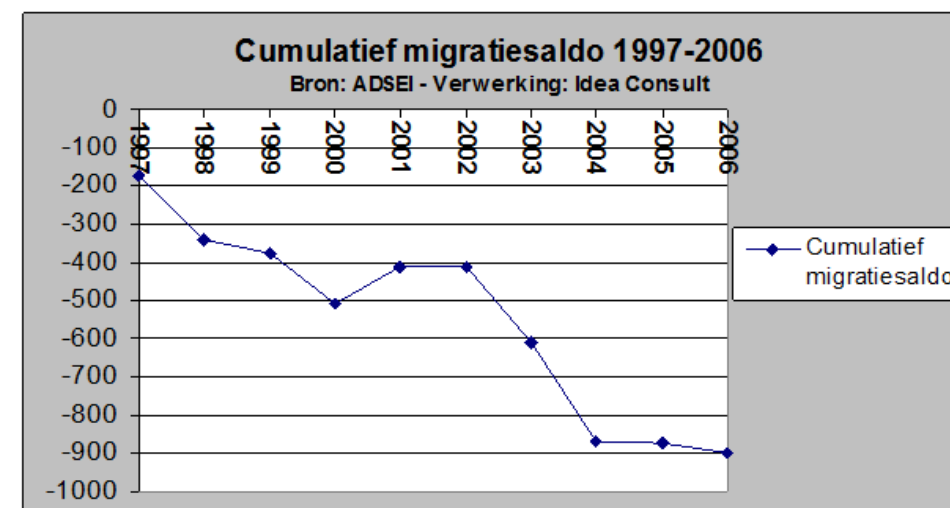
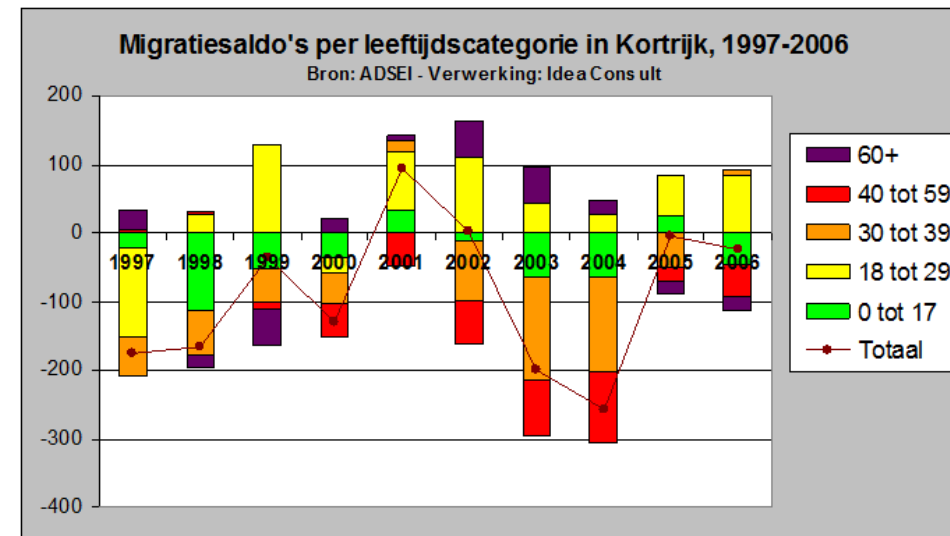
Op het niveau van de gemeente Kortrijk zijn wel enkele duidelijke trends te merken. Op iets meer dan 70.000 inwoners is er een jaarlijkse emigratie/immigratiewissel van om en bij de 2.500 personen, abstractie makend van het nettosaldo. Dit betekent dat jaarlijks zo'n 3,6% van de bevolking wordt ingewisseld. Gezien dit percentage in centrumwijken altijd hoger, kunnen we aannemen dat er in Overleie een jaarlijkse

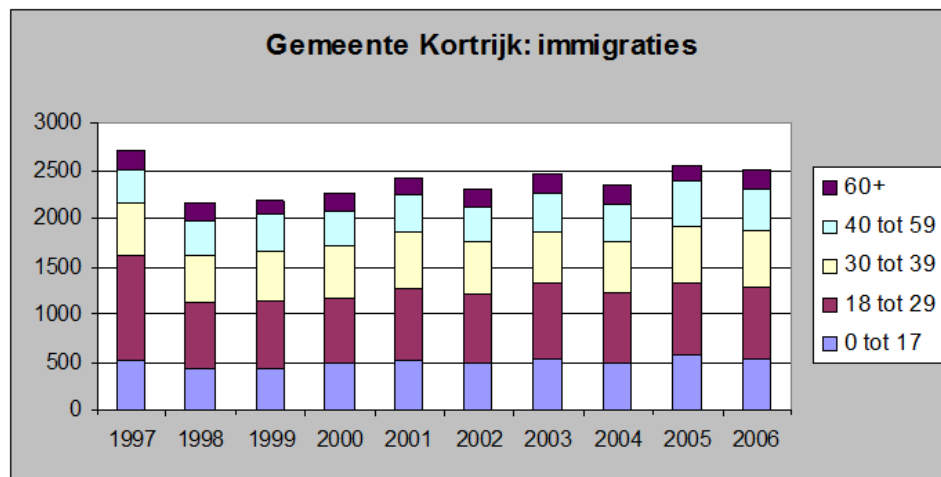
wissel van minstens 5% van de bevolking plaatsvindt, wat een 60-tal personen betekent, immigratie en emigratie binnen de gemeente nog niet meegerekend.



Het migratiesaldo is in Kortrijk in de meeste jaren negatief, met een recordsaldo in 2004 van -250 personen. In de periode 1997-2006 was het cumulatief migratiesaldo -900, wat betekent dat jaarlijkse gemiddeld bijna 100 personen meer emigreren dan immigreren. Als we de migratiedata bekijken per leeftijdscategorie, valt op dat de enige groep met een continu positief saldo die van de jongeren tussen 18 en 29 is. Gezien de status van Kortrijk als studentenstad is dit niet echt verwonderlijk. Verder valt op dat het migratiesaldo vooral negatief is bij de groepen 0-17 jaar en 30-39 jaar. Dit betekent dat er vooral een uittocht is van jonge gezinnen met kinderen, waaruit kan besloten worden dat Kortrijk het moeilijk heeft om de studenten, jongeren en gezinnen aan de stad te binden.

Ondanks de negatieve migratiesaldi bedraagt de absolute immigratie naar Kortrijk toch nog steeds zo'n 2.000 à 2.500 personen per jaar. Het merendeel van deze nieuwe inwoners wordt gevormd door jongeren onder de 29 jaar (ca. 1.300 per jaar) en dertigers (ca. 500 per jaar).

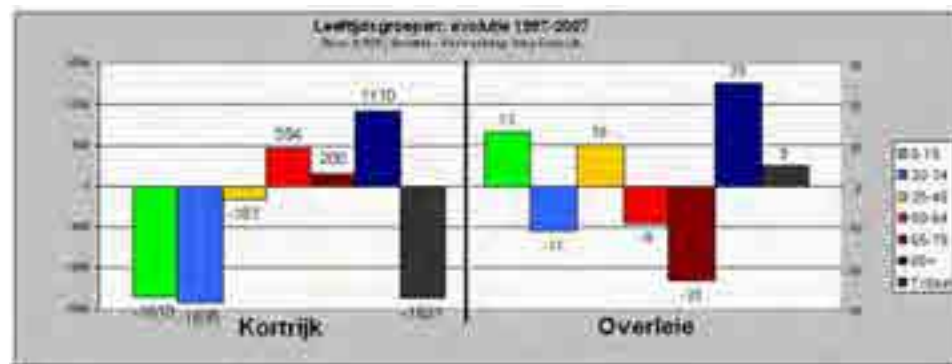




Bevolkingsevoluties in Kortrijk en Overleie.

Op 10 jaar tijd is het aantal jongeren onder de 34 jaar met meer dan 3.000 eenheden gedaald. Kortrijk heeft het zeer moeilijk om jongeren en jonge gezinnen aan de stad te binden. Overleie daarentegen vertoonde overheen de laatste 10 jaar een stabiel patroon, zowel in algemene bevolkingsevolutie als in de evolutie per leeftijdsgroepen. Van de vlucht van jongeren en jonge gezinnen is op Overleie niks te merken.

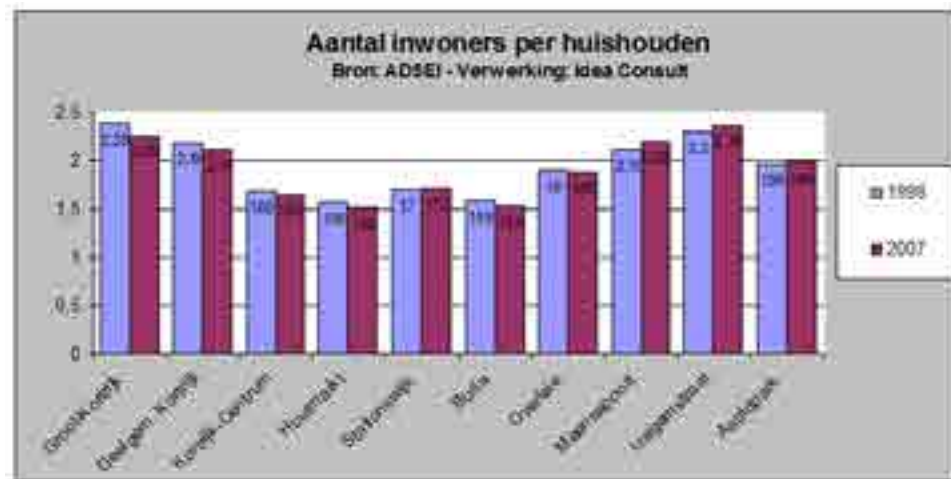
De gegevens in de overzichtstabel (tabel 1) maken duidelijk dat de marktruimte ook buiten de Stad Kortrijk moet gezocht worden, meerbepaald in de rest van het arrondissement. De verwachte bevolkingsevolutie is in relatieve termen veel minder negatief in het arrondissement in vergelijking met de Stad. Dit komt doordat er een groot verlies is van jongeren uit de Stad Kortrijk naar de omliggende gemeenten zoals Harelbeke, Kuurne en Zwevegem. De verwachte toename in aantal gezinnen, een goede indicator voor toename in marktruimte, bedraagt in de Stad Kortrijk met 53 eenheden op jaarbasis slechts 10% van de verwachte toename in het gehele arrondissement. Dit terwijl de bevolking van de Stad wel een aandeel van 25% heeft in het arrondissement. Het besluit hierbij is dat elk project van stadsontwikkeling zich – vanuit markttechnische overwegingen – moet richten op potentiële nieuwe inwoners vanuit het gehele arrondissement, en zeker op de inwoners die Kortrijk mogelijk zouden verlaten voor een omliggende gemeente.



	Stad Kortrijk	Arr. Kortrijk
Huidige bevolking (2008)	73.941	278.672
Prognose 2015 (obv 2004)	71.096	273.232
Aangepaste prognose 2015 (obv 2008)	72.197	276.180
Te verwachten jaarlijkse evolutie	- 249	- 355
Huidig aantal gezinnen (2008)	32.057	115.523
Prognose 2015 (obv 2004)	32.086	118.309
Aangepaste prognose 2015 (obv 2008)	32.428	119.264
Te verwachten jaarlijkse evolutie	+ 53	+ 535

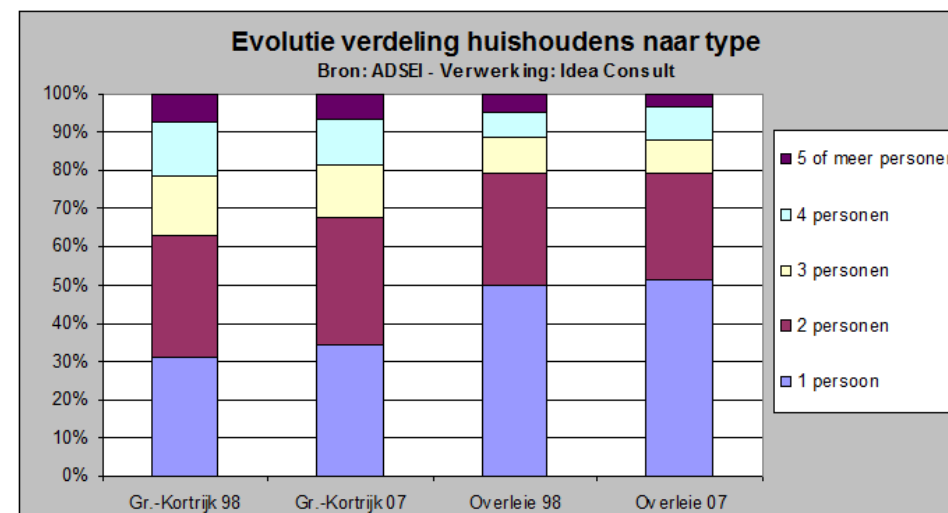
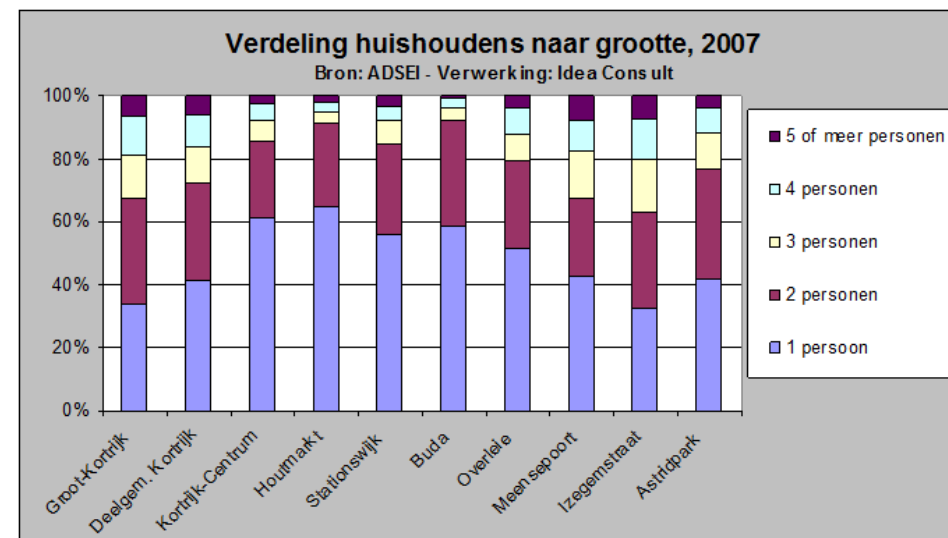
In 2007 woonden op Overleie 602 gezinnen. Dit betekent een gemiddelde van 1,88 inwoners per huishouden, wat een stuk onder het gemiddelde van Groot-Kortrijk ligt (2,26). Ook het aantal inwoners per gezin in de wijk rond het Astridpark is met 1,99 lager dan dat van Groot-Kortrijk. Ten opzichte van andere centrumwijken zijn deze cijfers dan weer relatief hoog (cf Houtmarkt met 1,52), en ten opzichte van de omgevende wijken is dit relatief laag (cf Izegemstraat met 2,36). De wijk 'Meensepoort', die voor een deeltje binnen het studiegebied valt, neemt met 2,2 inwoners per gezin een positie in tussen Overleie-Astridpark en de omliggende wijken zoals Izegemstraat. De gezinsverdunning heeft zich in Overleie-Astridpark amper laten gelden met een daling over 10 jaar van 1,90 naar 1,88 op Overleie en zelfs een lichte stijging in Astridpark. Deze gezinsverdunning is duidelijker waarneembaar in Groot-Kortrijk, terwijl er aan de andere kant zelfs een gezinsverdichting waarneembaar is in de

omliggende wijken.



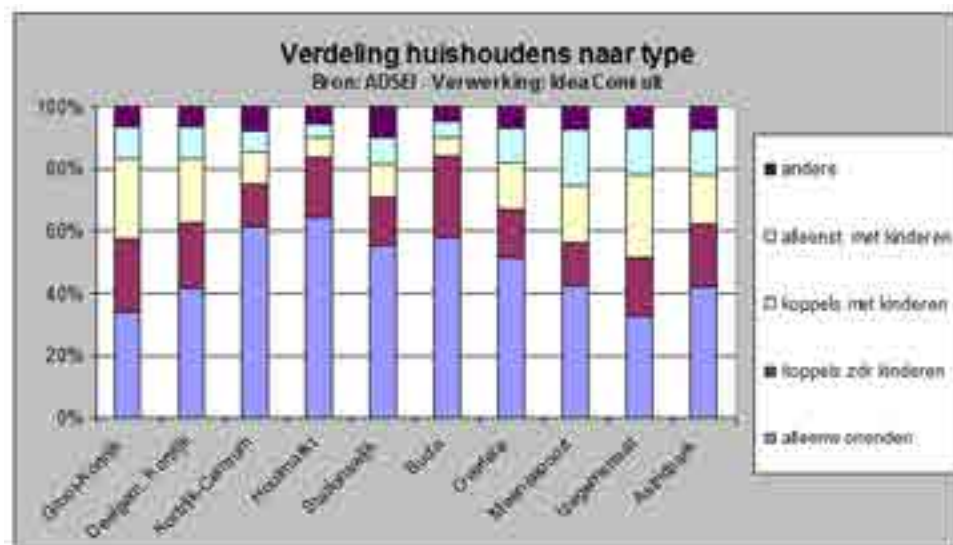
Overleie en Astridpark nemen qua huishoudens dus een positie in die het midden houdt tussen een typische centrumwijk en een typische stadsrandwijk. Dit valt ook te merken in de verdeling van gezinnen naar grootte. Het aandeel 1-persoonsgezinnen ligt met 52% in Overleie en 42% in Astridpark onder de waardes van centrumwijken als Houtmarkt, Buda of Kortrijk-Centrum, maar een stuk boven de omliggende stadsrandwijken zoals Izegemstraat. Ook wat betreft het aandeel gezinnen met 3 personen of meer nemen Overleie, een duidelijke tussenpositie in. De sectoren Meensepoort en Astridpark hebben profiel dat erg in de buurt komt van de omgeving Izegemstraat.

Als we de evolutie van de verdeling naar grootte beschouwen, merken we dat overheen de laatste 10 jaar het aandeel 1-persoonsgezinnen in Overleie heel licht gestegen is. Verder is het aandeel gezinnen met 3 of meer personen status quo gebleven. In Groot-Kortrijk zien we dat het aandeel gezinnen met 3 of meer personen wel merkbaar gedaald is. Relatief gezien is Overleie dus in trek gebleven bij de 'grotere' gezinnen vanaf 3 personen.



De verdeling naar gezin per type geeft opnieuw perfect de tussenpositie weer die Overleie inneemt tussen de centrumwijken en de stadsrandwijken. Dit valt af te lezen in het aandeel gezinnen met kinderen (minder dan stadsrand, meer dan centrum).

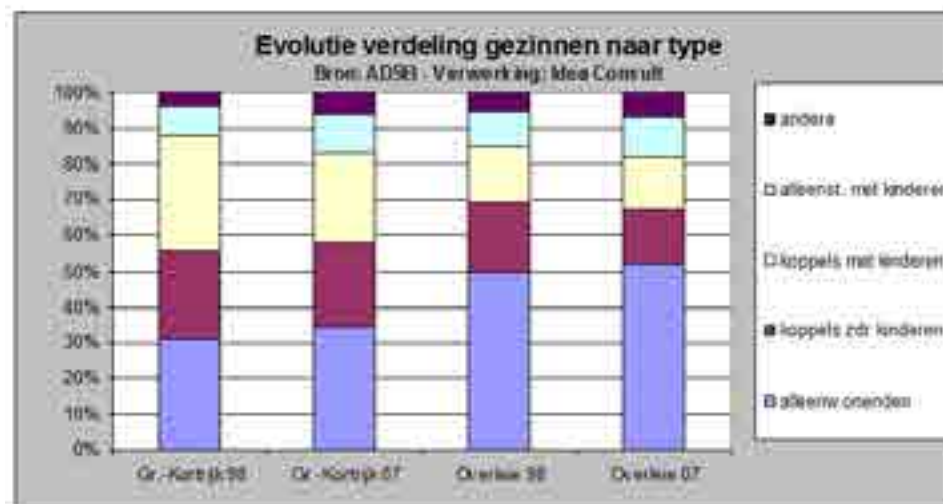
en het aandeel alleenstaanden zonder kinderen (meer dan stadsrand, minder dan centrum). Het aandeel alleenstaanden met kinderen, een groep die vaak binnen een sociaal zwakkere categorie valt, is in Overleie niet veel groter dan algemeen het geval is in Groot-Kortrijk. Qua type huishoudens helt Astridpark iets meer over naar de typische stadsrandwijk. Een opvallend groot aandeel alleenstaanden met kinderen kan dan weer gevonden worden in de sector 'Meensepoort'.



Als we de evolutie van de gezinnen naar type bekijken, zien we tenslotte dat het aandeel alleenstaanden met kinderen overheen de laatste 10 jaar een stuk gestegen is. Gezien de stijging in Groot-Kortrijk bij deze groep nog groter is, is deze evolutie op Overleie niet meteen zorgwekkend. Ook het aantal alleenwonenden is in deze periode minder sterk gestegen op Overleie in vergelijking met Kortrijk. Het aandeel koppels met kinderen is dan weer minder sterk gedaald in vergelijking met Kortrijk.

We kunnen besluiten dat Overleie naast een gezond leeftijdsprofiel eveneens een vrij gevarieerd gezinsprofiel bezit. De wijk positioneert zich op alle vlakken tussen een centrumwijk en een stadsrandwijk in. Overheen de laatste 10 jaar zijn er enkele milde evoluties merkbaar zoals een lichte gezinsverdunding, een stijging van het aantal alleenwonenden en een stijging van het aantal alleenstaanden met kinderen. Relatief

gezien tot de evoluties binnen Groot-Kortrijk en rekening houdende met het feit dat het aandeel 'grote' gezinnen tegen de trend in wist stand te houden, kunnen we zelfs stellen dat de wijk Overleie overheen de laatste 10 jaar positief is ontwikkeld wat betreft gezinsstructuur.

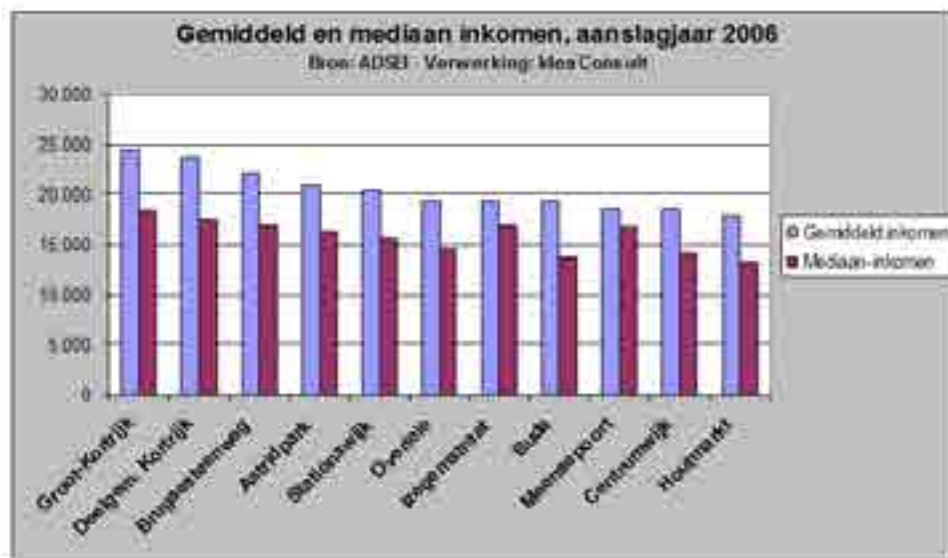


Inkomens:

De gemiddelde aangifte op Overleie bedroeg in 2006 net geen 19.500€. Dit is een pak minder in vergelijking met Groot-Kortrijk (24.472€), maar ligt in de lijn van de omliggende wijken / sectoren zoals bijvoorbeeld Izegemstraat (19.450€) of de Budawijk (19.400€). Het gemiddeld inkomen in Astridpark ligt met ongeveer 20.500€ toch iets hoger dan Overleie, maar is nog steeds lager dan Groot-Kortrijk. De sector Meensepoort heeft nog iets lagere inkomens en hoort duidelijk bij de armere sectoren van de stad. Gezien het mediaan-inkomen in Overleie met 14.500€ en het Q1-inkomen met 9.845€ toch een opvallend stuk lager ligt in vergelijking met deze omliggende sectoren, betekent dit dat er een kleinere groep hoge inkomens zijn die het gemiddelde beïnvloeden. Er is dus een duidelijke polarisatie tussen arm en rijk op Overleie, met een grote groep zeer lage inkomens.

In Kortrijk valt op dat het gehele gebied binnen de kleine Ring, waar zich ook Overleie bevindt, lage mediaaninkomens vertoont. De sectoren Astridpark en Meensepoort

sluiten qua inkomenscategorie aan op het gebied binnen de kleine Ring. De mediaaninkomens stijgen over het algemeen naarmate men verder wegtrekt van het centrum van de Stad. De hoogste mediaaninkomens worden genoteerd net buiten de dorpskern van de omliggende gemeenten (Deerlijk, Zwevegem, Wevelgem).



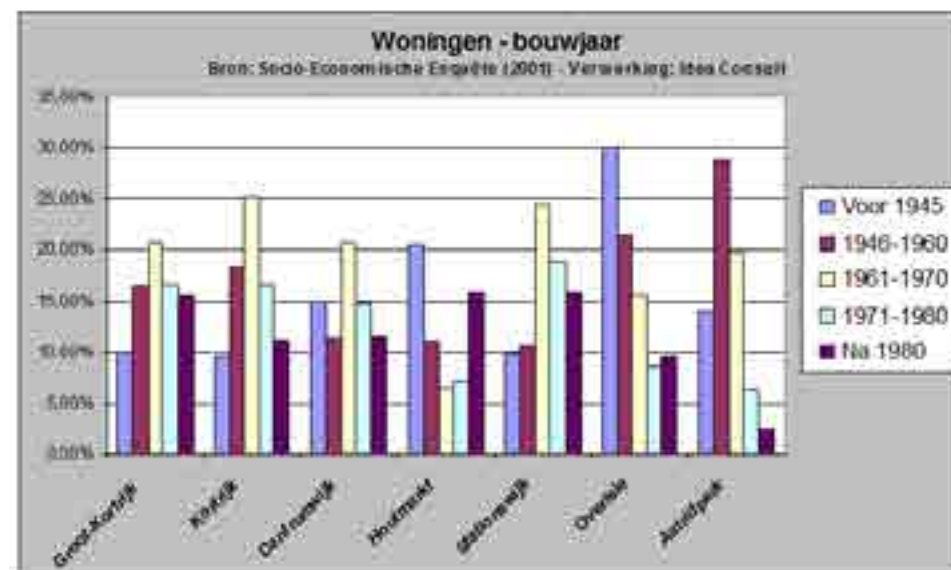
1.2.3 Marktonderzoek /

Woonaanbod.

Bestaande situatie:

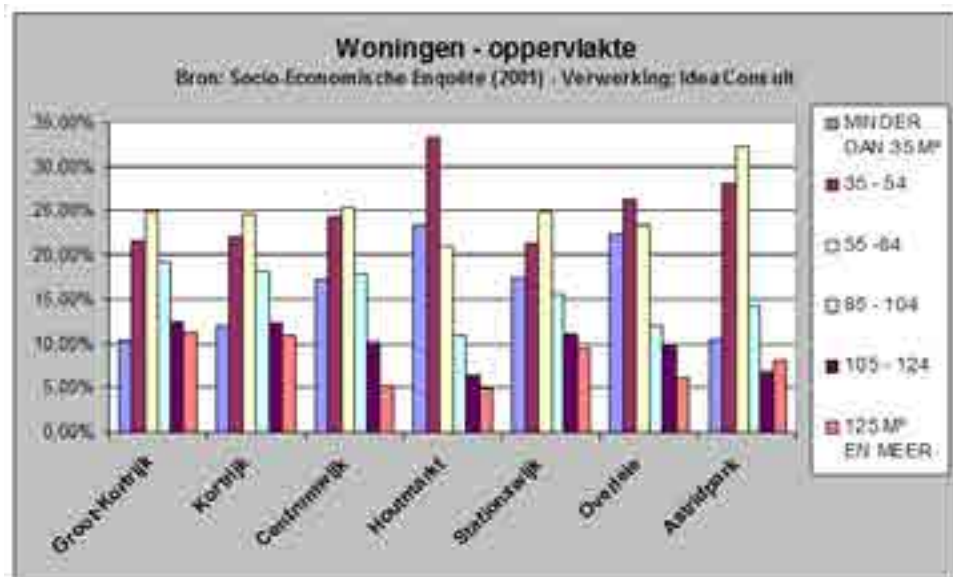
Overleie staat algemeen bekend om zijn beluiken en zijn vrij slechte staat van de woningen in het algemeen. In tegenstelling tot andere analyses, wordt dit idee nu wel door de cijfers bevestigd.

Op dit moment staan nog heel wat arbeidershuisjes in Overleie die dateren uit de 19e eeuw: bijna 20% van de huidige woningen werd gebouwd vòòr WOI. In totaal dateren zo'n 30% van de woningen van voor WOII en meer dan 50% van de woningen van voor 1960, terwijl pas vanaf de jaren '60 woningen werden gebouwd die enigszins voldoen aan onze huidige basis-woonnormen op gebied van hygiëne en energievoorziening. Op gebied van bouwjaar scoort Overleie dan ook 'slechter' dan elke andere wijk in Groot-Kortrijk. De huidige woningen van de op Overleie aansluitende sector Astridpark, die



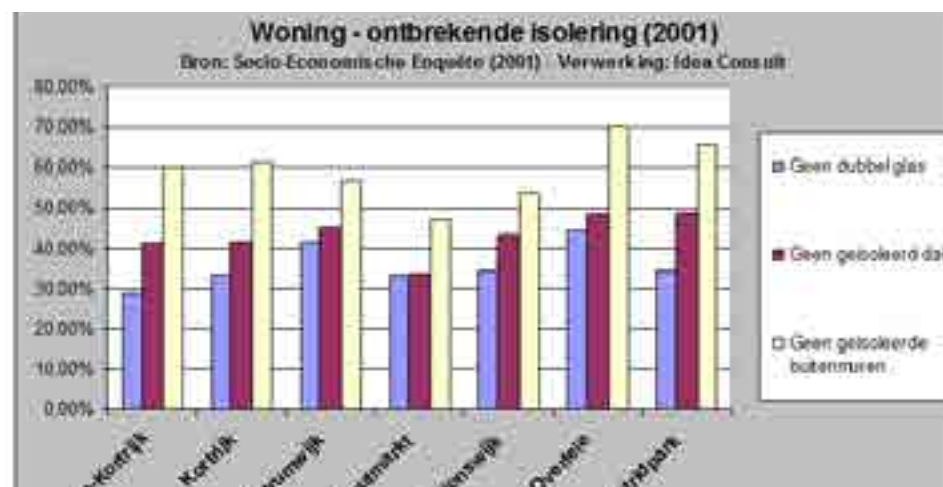
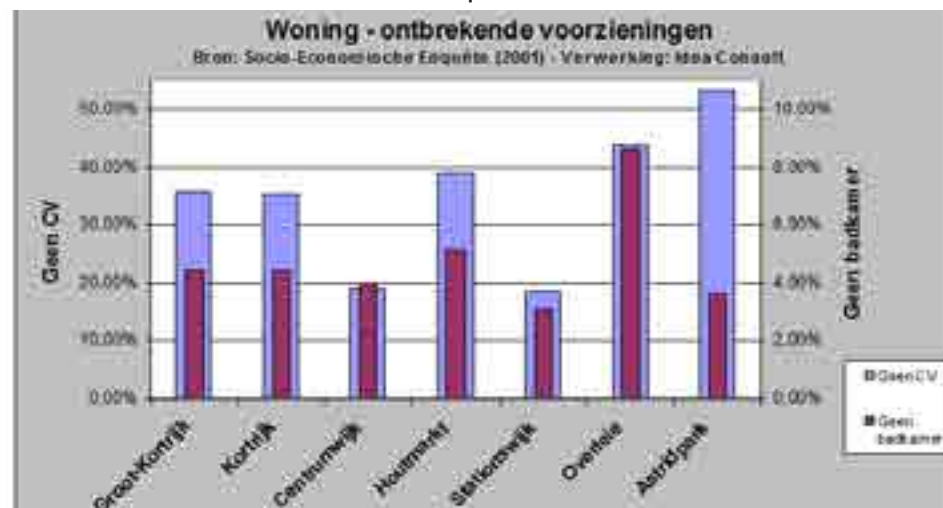
grotendeels binnen het studiegebied valt, is grotendeels ontstaan vlak na de tweede wereldoorlog. De wijk heeft bijgevolg een woningprofiel dat een stuk jonger is in tegenstelling tot het grotendeels 19e-eeuwse Overleie.

Deze hoge gemiddelde leeftijd van de woningen wordt enigszins weerspiegeld in de gemiddelde oppervlakte van de woningen op Overleie. Zo'n 48% van de woningen heeft een oppervlakte van minder dan 55m². Slechts 28% van de woningen heeft een oppervlakte van meer dan 85m², wat een minimum is voor een goede leefsituatie voor een gezin met 1 of 2 kinderen. Ondanks deze lage cijfers scoort Overleie hier niet slechter dan enkele andere dichtbebouwde wijken zoals de Houtmarkt. De sector Astridpark neemt qua woonoppervlakte een duidelijke tussenpositie in, met een laag aandeel kleine woningen en een laag aandeel grote woningen.

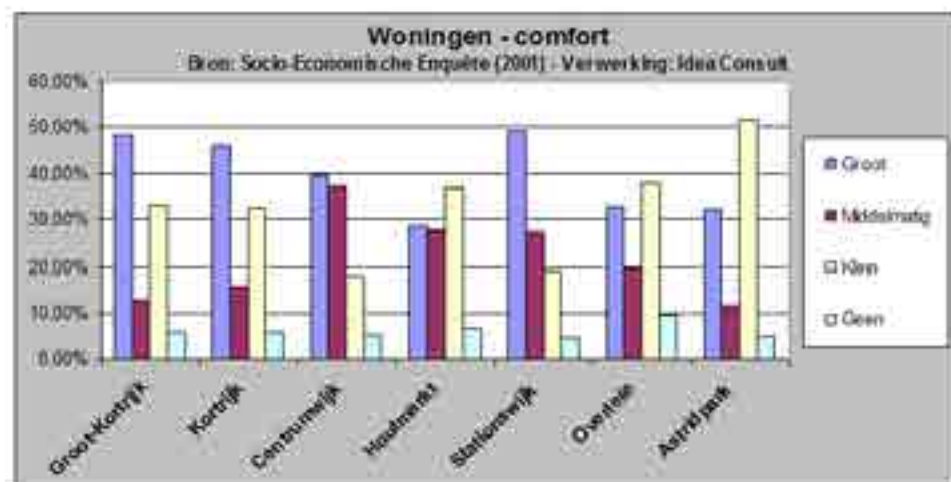


De hoge gemiddelde leeftijd van de woningen tekent zich verder ook af in het comfort en de voorzieningen van de woningen op Overleie, dat overwegend als zeer zwak kan beschouwd worden. Meer dan 40% van de woningen heeft bijvoorbeeld geen badkamer. Hoewel deze cijfers dateren uit 2001, zal dit cijfer niet veel verlaagd zijn gezien het geringe aantal nieuwbouw- of renovatieprojecten in de wijk. Ook op gebied

van isoleringen scoren de woningen op Overleie zeer zwak: meer dan 40% heeft geen dubbel glas en meer dan 70% van de woningen heeft geen geïsoleerde buitenmuren. In de sector Astridpark, die grotendeels gebouwd werd vlak na de tweede wereldoorlog, heeft zelfs meer dan 50% van de woningen geen centrale verwarming. Er is wel minder dan 4% woningen waar een badkamer ontbreekt. Op gebied van isolatie scoren de woningen in sector Astridpark even zwak of iets beter in vergelijking met de woningen in Overleie. (Bron: socio-economische enquête 2001)



Het algemeen comfortniveau in zowel Overleie als Astridpark is dan ook overwegend 'klein': 10% van de woningen in Overleie vallen binnen de categorie 'geen comfort', terwijl bijna 60% van de woningen in Astridpark in de categorieën 'klein comfort' of 'geen comfort' vallen. Voor Overleie moet natuurlijk rekening gehouden worden met een heel aantal woningen in de beluiken. Ondanks de gerenoveerde huisjes in het beluik van onder andere de Meensestraat en de Sint-Annapoort, is het wooncomfort nihil in de beluiken 'Amsterdams Poortje' en Vercruysses Poortje', met vervallen, ongeïsoleerde en vochtige huisjes.



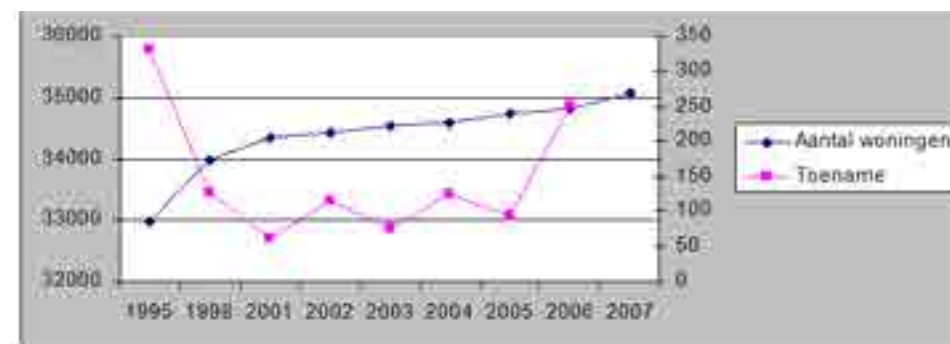
Evoluties in het woonaanbod:

Sinds 1995 is het aantal woningen in Kortrijk gestegen van ca. 33.000 naar meer dan 35.000 woningen, een stijging van meer dan 150 woningen per jaar. Toch was het voor 2006 jaren geleden dat de absolute toename meer dan 150 bedroeg.

Gegevens over de cumulatieve nieuwbouwoppervlakte tonen aan dat deze overheen de laatste jaren in de Stad Kortrijk slechts 1/5 bedraagt van de totale oppervlakte in het arrondissement. Dit duidt opnieuw aan dat de nieuwbouw zich de laatste jaren vooral toespitst buiten de Stad: het perifere gebied is aantrekkelijker voor bouwontwikkelingen. Bovendien is de gezamenlijke nieuwbouwoppervlakte in de Stad Kortrijk te weinig om van een duidelijke verdichting van de regionale stad te kunnen spreken.

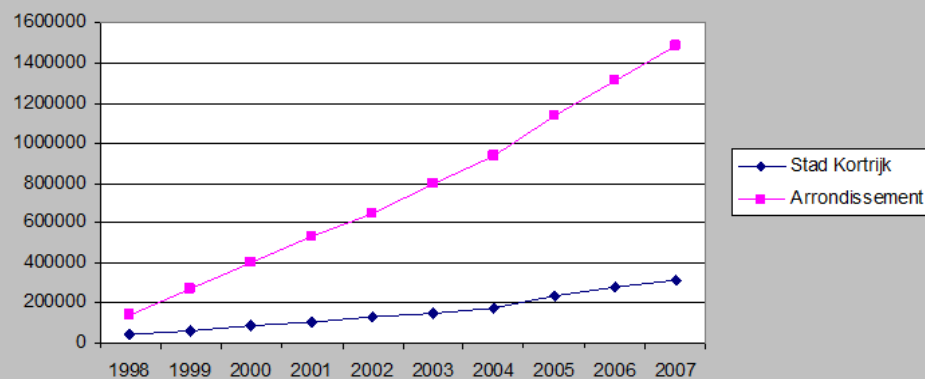
De overzichtstabel geeft aan dat het percentage transacties in flats in de lijn ligt met het aantal flats. Toch geeft dit een relatief zwakke dynamiek aan in de appartementenmarkt, waar het percentage transacties in andere steden hoger ligt dan het aandeel flats.

In het aantal bijkomende woningen zien we opnieuw een sterkere dynamiek in perifeer gebied: slechts 1/6 van de bijgekomen woningen bevindt zich in de Stad Kortrijk, terwijl hier 1/4 woont. In de Stad Kortrijk wordt wel veel vervangingsbouw toegepast: per 2 nieuwgebouwde woningen wordt 1 woning gesloopt.



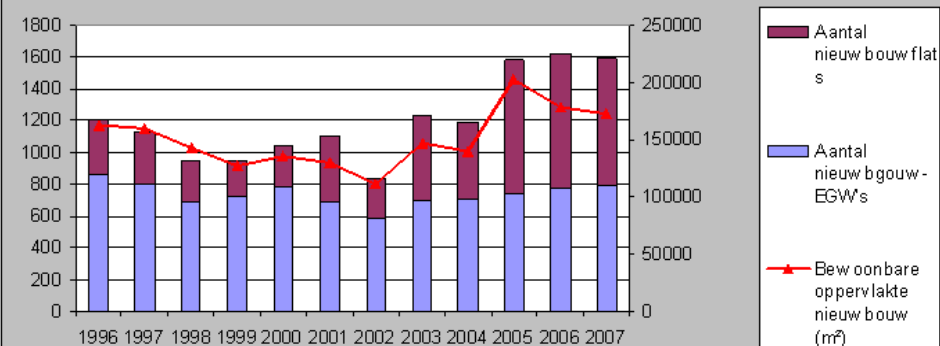
Tot slot is het aandeel flats in de nieuwbouwwoningen in de Stad Kortrijk, met 47%, relatief laag voor een regionale stad. Dit kan de relatief grote oppervlakte van nieuwbouwwoningen (150 m²) deels verklaren. Het aantal nieuwbouwflats is vanaf 2005 wel gestegen tot 150 à 200 eenheden per jaar, terwijl dit de jaren daarvoor nooit meer dan 100 eenheden bedroeg. Dit heeft bovendien gezorgd voor een sterke stijging in het aandeel flats in de nieuwbouw. De laatste 3 jaar kan in het arrondissement Kortrijk een stabiele nieuwbouwtrend worden waargenomen: een 50-50 verdeling van flats en eengezinswoningen, met elk 800 nieuwgebouwde eenheden op jaarbasis.

Cumulatieve nieuwbouwooppervlakte 1998-2007

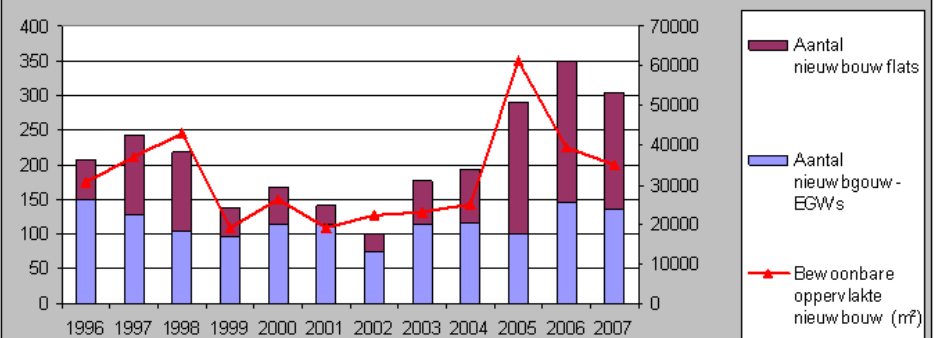


Jaargemiddelde laatste 10 jaar	Stad Kortrijk	Arr. Kortrijk
Bijkomende woningen	123	755
Nieuwbouw woningen	208	1210
Waarvan nieuwbouw flats	97	492
Nieuwbouw woonoppervlakte	31.338 m²	148.823 m²
Aantal vervangen woningen (benadering)	85	455
Gerestoreerde woningen (benadering)	273	1307
Aantal transacties woningen	958	3.131
Waarvan transacties flats	182	489
Gemiddelde opp. nieuwbouw-woning	150 m²	123 m²

Arr. Kortrijk: nieuwbouw



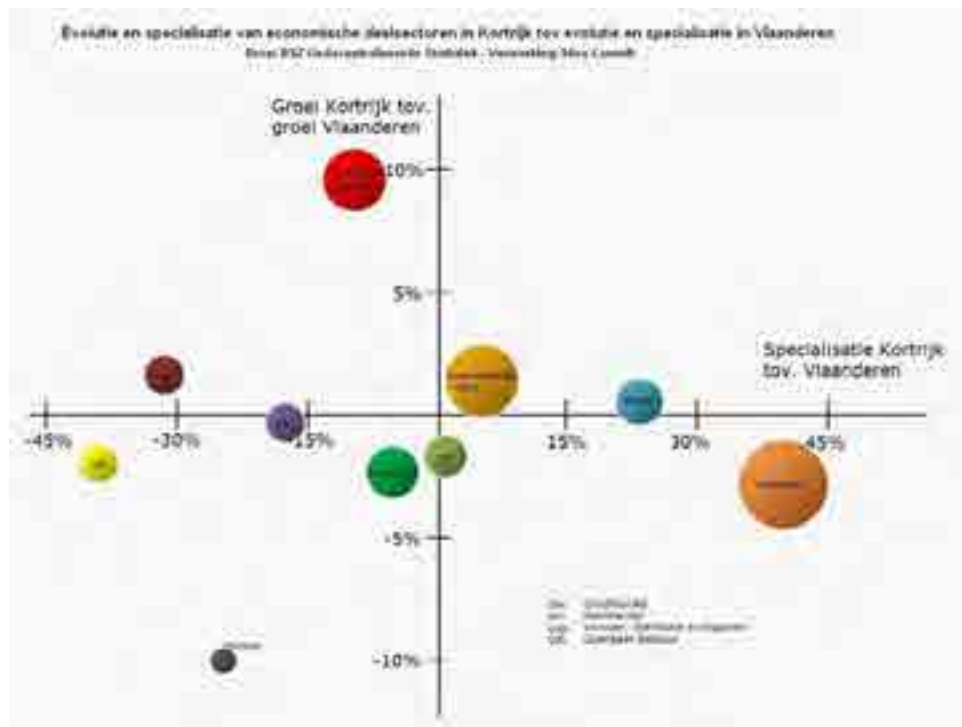
Stad Kortrijk: nieuwbouw



Handel en economie in Overleie.

Economische ontwikkeling van Kortrijk:

Onderstaande figuur toont voor verschillende economische deelsectoren enerzijds de specialisatiegraad voor Kortrijk en anderzijds de relatieve groei van Kortrijk. De x-as geeft meerbepaald voor 2007 de mate weer waarin het aandeel van een deelsector (uitgedrukt in aantal werknemers) groter of kleiner is in Kortrijk in vergelijking met het gemiddelde aandeel in Vlaanderen. De y-as geeft weer in welke mate de groei van deze deelsector in Kortrijk (eveneens in aantal werknemers) sneller of trager is gebeurd in vergelijking met Vlaanderen, overheen de periode 2003-2007. De grootte van de bol is een weergave van de grootte van de deelsector.



Opvallend in deze figuur is het feit dat de zakelijke dienstverlening (bedrijfsfiscalisten, consultants,...) overheen de laatste jaren een hoge vlucht heeft gekend in Kortrijk, terwijl het aandeel hiervan in Kortrijk nog steeds onder het Vlaams gemiddelde ligt. De verklaring hiervan kan gevonden worden in de recente ontwikkeling van Kortrijk als stad binnen een internationale metropool waar ook Rijsel deel van uitmaakt. De groei van de industrie, relatief gezien de deelsector waarin Kortrijk verst gespecialiseerd is, kende dan weer een duidelijke groei-achterstand op Vlaanderen. Dit is onder andere te wijten aan de textielsector die hele moeilijke tijden kent. Verder heeft de deelsector van vervoer en logistiek een opmerkelijke groei gemaakt overheen de laatste 4 jaar, hoewel dit één van de sectoren is waarin Kortrijk het minst gespecialiseerd is. Tot slot kan opgemerkt worden dat de gezondheidszorg, één van de belangrijkste deelsectoren, eveneens sterker is gegroeid in vergelijking met de rest van Vlaanderen.

Buurtverzorgende kleinhandel en diensten:

Wat betreft kleinschalige handel en diensten in functie en op schaal van de wijk moet Overleie zeker niet onderdoen voor andere gelijkaardige wijken. Voor 'slechts' 1150 inwoners is er met 21 buurtgerichte winkels (bakker, slager, kruidenier, krantenwinkel,...) en 26 instellingen die dienstverlening op lokaal niveau verschaffen (apotheker, dokter, kinesist, tandarts, kapper, bankfiliaal, wijkcentrum,...) een relatief ruim aanbod. Geen enkele basisvoorziening ontbreekt. Het recent wegtrekken van enkele functies (café, wasserette,...) toont aan dat er wel aandacht moet geschonken worden aan het behoud van dit aanbod. Er is verder ook geen supermarkt in de wijk zelf, wat niet te verwonderen is gezien de zeer dense bebouwing. De dichtstbijzijnde supermarkt is maar een boogscheut verwijderd van het centrum van Overleie. Bij de horeca zijn heel wat café's die Overleie zijn typische volkse karakter verlenen, zoals de café's in de Rekollettenstraat. Verder telt Overleie ook een Bed and Breakfast, enkele pittazaken en een aantal brasserieën in zijn horeca-aanbod. Onderstaande kaart geeft aan waar deze buurtverzorgende kleinhandel en diensten zich bevinden in de wijk.



De grootste concentratie bevindt zich in het Noordelijke deel van de Overleiestraat, doorlopend in de Brugsestraat. Op het Sint-Amandsplein zijn vooral buurtverzorgende diensten aanwezig. Een opvallend lage concentratie wordt teruggevonden in de Rekollettenstraat (horeca niet meegerekend) en vooral het zuidelijke deel van de Overleiestraat. Dit deel van de straat heeft last van wegtrekkende handel, leegstand en een verlaagde beeldkwaliteit. Ook de Noordstraat, nochtans een woonstraat, bezit amper buurtverzorgende functies.

Wanneer we de recente situatie (2009, op basis van Belfirst) van lokaal verzorgende kleinhandel op iets ruimer schaalniveau bekijken, kan opnieuw besloten worden dat er een duidelijke mate van concentratie is in het centrum van de wijk (Sint-Amandsplein en Overleiestraat). Een groot deel van deze handelszaken zijn dan ook te bereiken op een wandelafstand van minder dan vijf minuten vanaf het Sint-Amandsplein. Toch is deze kleinhandel niet alleen geconcentreerd in het centrum van de wijk: ook langs de grotere uitvalswegen zoals de Kleine Ring of de Izegemsestraat bevinden zich vaak grote aantallen lokaal verzorgende handelszaken.

De zwarte lijn op de kaart geeft aan welk gebied werd onderzocht op aanwezigheid van lokaal verzorgende handelszaken. Deze perimeter werd gekozen aangezien zij het gebied benadert dat binnen de directe lokale invloedssfeer van de wijk Overleie ligt.

De transparante 'vlek' geeft het wandelgebied aan op 5 minuten van het Sint-Amandsplein, de gele lijn geeft het wandelgebied op 10 minuten van dit plein aan.



Andere kleinhandel :

Bij andere kleinhandel horen winkels die hun verkoop niet enkel baseren op de wijk zelf. Hierbij horen elektrozaken, opticiens, instrumentenwinkel, ...

Hoewel het aanbod van dergelijke kleinhandel niet van precair belang is voor het goed functioneren van de wijk, geeft het recente vertrek van enkele zaken (speelgoedwinkel, plantenwinkel, antiekwinkel,...) aan dat de wijk in bepaalde mate zijn aantrekkingskracht verliest. Onderstaande kaart geeft aan waar deze kleinhandel zich bevindt in de wijk.

De grootste concentratie wordt opnieuw teruggevonden in de Overleiestraat, met een betere spreiding over de gehele lengte. Ook langs de straten met 'steenwegkarakter' (Noordstraat, Brugsestraat en Meensestraat) vinden we deze winkels. Opvallend is verder de clustervorming van opticiens en juweliers, met een 8-tal winkels op Overleie, waarvan de meeste zich rond het Sint-Amandsplein situeren.



Andere economische activiteiten: creatieve bedrijven, groothandel, distributie, productie,...

Wat betreft andere economische activiteit is er nog de creative class en de creatieve bedrijfjes, waarvan sprake in paragraaf 1.3.1. Bij deze creative class en creatieve bedrijfjes bevinden zich onder andere (interieur-)architecten, consultants, grafisch ontwerpers en een filmlabo dat 14 mensen tewerkstelt. Voor het behouden en het aantrekken van deze mensen is het zeer belangrijk dat Kortrijk zich blijft profileren als stad van vernieuwing, en misschien nog meer dat de internationale verkeersverbindingen op punt gehouden worden. De wereld van deze groep mensen reikt veel verder dan de horizon van wijk, stad of zelfs land. Het is van groot belang dat zijzelf snel in Amsterdam, Parijs, Londen of Keulen zijn, en dat klanten snel de omgekeerde beweging kunnen maken.

Daarnaast is er ook nog een klein aandeel productie in de wijk (een matrassenfabriek met 5 werknemers), en een aantal kleine bedrijfjes uit de bouwsector (elektriciens, schrijnwerkers,...). Vooral op de ruime terreinen in het westen van de wijk zijn een aantal groothandelaars actief (oa wijnimport, opslag van farmaproducten, opslag van fruit,...). Zoals reeds aan bod kwam, kan een slordige mix van groothandel, garages en leegstaand terrein zorgen voor visuele vervuiling. Onder andere op het einde van de Doornstraat is dit enigszins het geval.



Wanneer de recente verspreiding van groothandel (2009, op basis van Belfirst) op iets grotere schaal wordt bekeken, komt grotendeels hetzelfde beeld naar voren: deze handelszaken liggen sterk verspreid over de wijk en het omliggend gebied, met duidelijk lagere concentraties in kernen waar zich veel lokaal verzorgende kleinhandel bevindt. Zo heeft het centrum van de wijk Overleie niet echt een concentratie aan groothandelszaken; deze bevinden zich eerder aan de rand van de wijk en langs de grotere wegen.



Conclusie:

Voor een wijk van 1150 inwoners kent Overleie heel wat economische activiteit. Toch mag niet uit het oog verloren worden dat er voor een aantal types van activiteiten sterkere concentraties worden waargenomen rond de grote uitvalswegen (Izegemstraat, Meensesteenweg,...) buiten de wijk dan in de wijk zelf. Dit geldt bijvoorbeeld voor zowel lokaalverzorgende kleinhandel als voor groothandel. Bovendien zijn er op Overleie de laatste jaren een aantal faillissementen geweest en zijn een aantal activiteiten weggetrokken. Enkele nieuwe activiteiten zorgen ervoor dat er uiteindelijk een vrij normaal verloop is. Alle minimaal te verwachten buurtverzorgende functies (bakker, apotheek, kapper,...) zijn aanwezig. Hoewel zij net buiten de wijk zelf sterker vertegenwoordigd is, kan de reeds aanwezige basis aan 'creative class' toch een potentie vormen en als katalysator worden gebruikt voor het aantrekken van andere ambitieuze jongeren, zodat de wijk terug in een meer positieve ontwikkelingsspiraal kan terechtkomen.

Analyse bestaande plannen en initiatieven in de omgeving.

De laatste maanden en jaren is in Kortrijk heel wat activiteit opgestart op gebied van de woningmarkt, retailontwikkeling, functionele reconversie of stadsontwikkeling in het algemeen. De bekendste projecten zijn de herontwikkeling van Buda-eiland tot 'Kunsteneiland' en de huidige ontwikkeling van K in Kortrijk, een commercieel complex in het hart van de stad van meer dan 35.000 m².

Huidige tendensen en ontwikkelingen woningmarkt:

Deze analyse van tendensen dateert van het najaar van 2009

Een belangrijke trend in Kortrijk is het "wonen aan het water". Heel wat woonprojecten worden op dit moment gerealiseerd aan de Leie of het kanaal Kortrijk-Bossuit. Een goed voorbeeld hiervan is de renovatie van het industriële pand "Stoopsfabriek", of "Residentie Steenkin" in de Schipperstraat nabij de Leie.

Veel van deze projecten worden gerealiseerd met grote woonoppervlaktes, dure materialen en een luxueuze afwerking. De doelgroep is dan ook duidelijk 40- en 50-plussers, oudere koppels zonder kinderen of waaraan de kinderen het huis uit zijn, die een groot huis liever inruilen voor een luxueus appartement of hippe loft. De prijzen zijn dan ook stevig en kunnen oplopen tot boven de 3000€ per vierkante meter. Ook projecten die mikken op een doelgroep die qua leeftijd gevarieerd is, zoals het nieuwbouwproject aan de Gentseseenweg, richten zich duidelijk op de meer gegoede klasse met eenheidsprijzen boven de 2500€.

Enkele kleinere projecten richten zich toch op de iets minder gegoede klasse, zoals de jonge starters. De nieuwbouw "Keer der Vlamingen" is hier een goed voorbeeld van. Binnen een strak concept zijn er middelgrote appartementen te koop in de buurt van het station voor een eenheidsprijs van om en bij de 1600 €. Aan de Zwevegensestraat vond recent wel een grootschalig sociale woningenproject plaats, met meer dan 100 koopwoningen en -flats.

Aan de Diksmuidekaai staat verder nog een appartement te koop uit 1996, met zicht op de Leie. De eenheidsprijs voor dit appartement bedraagt eveneens 2.200 €. Daarnaast komt op middellange termijn (2014 à 2016) een nieuw sociaal woonproject van 12 koopwoningen op een site langs de Proosdijstraat. Verder mag niet vergeten worden dat vanaf 2013 kan gestart worden met het reeds vermelde woonproject op de site van de huidige Collegetoren, waar ca. 48 flats zullen komen met zicht op het water.

Op jaarbasis worden zo'n 250 à 300 woningen gebouwd in de Stad Kortrijk, waarvan de helft flats. Er is een duidelijke trend dat het aandeel flats aan het stijgen is. De grootste ontwikkelingen in het Kortrijkse vinden plaats in perifeer gebied en in de randgemeenten.

Indien de voorziene woonuitbreidingsgebieden in de randgemeenten van Kortrijk worden aangesneden, wat op middellange termijn kan leiden tot meerdere duizenden woningen, kan dit voor een grote concurrentie zorgen met elke inbreidingsontwikkeling, en zeker met woonontwikkelingen op Overleie. Afstemming of kennis van de plannen is op zijn minst noodzakelijk voor gepaste grootte-orde van ontwikkeling op Overleie.

Als conclusie kan verder gesteld worden dat er op korte termijn een groot aanbod is op de woningmarkt in Kortrijk, vooral voor gegoede 40- en 50-plussers. Dit aanbod gaat gepaard met de trend "wonen aan het water", waar luxe-appartementen worden gerealiseerd met zicht op de Leie of het kanaal. Op Overleie zelf kan de realisatie van de woonprojecten op de collegesite en elders langs de Leieboorden, plots voor een groot aanbod zorgen, maar de specificaties hiervan zijn nog onbekend. Voorlopig worden op Overleie eerder betaalbare eenheidsprijzen gehanteerd van om en bij de 2.200€ voor nieuwbouw.

Op de hierna volgende pagina's wordt een overzicht gegeven van enkele recente woonprojecten die op dit moment in Overleie of Kortrijk worden gerealiseerd:

Residentie Soentin, Schipperstraat Kortrijk, Dewaels, #94



Type	gbo	Buitenruimte	Prijs	Prijs/m²
Appartementen 1 tot 3 vga	55-88m²	Eenkleurige hout lamina	88.000€-136.000€	1.745 - 1.600 €

Belangrijke kenmerken:

- Ligging in de buurt van de Leie
- Nabijheid centrum
- Parking mogelijk vanaf 11.000€
- oplevering voorjaar 2010

Contact:

Nieuwbouwappartementen, Sint-Amendaplein Kortrijk (Overleie), Nieuw Takaart, #12



Type	gbo	Buitenruimte	Prijs	Prijs/m²
Kleine appartementen tot 4 slaapkamers	40-100m²	Terras	87.000 - 200.000 €	2.175-2.000 €

Belangrijke kenmerken:

- Appartementen komen boven op heraangetimmerd
- Afwerking met houten vloeren
- Ligging in centrum Overleie
- Mogelijkheid tot bijkopen van ondergrondse parkeerplaats

Opmerking:
Kleinere appartementen: buiten en afwerkend
Iets grotere appartementen: jonge starters
Lijft: kleine modulen onder kinderen of kleine huize

Nieuwwerk De Sloep, Spinnerykade Kortrijk (Kanaal Kortrijk-Bossuit), Dewaels, #38



Type	gbo	Buitenruimte	Prijs	Prijs/m²
Liftencompleet	103- 220m²	?	132.000-236.000 €	1.300-2.000 €

Belangrijke kenmerken:

- Ligging aan het water (Kanaal Kortrijk-Bossuit)
- Architectuur in eenheid met de omgeving (Houtenbouw)
- Kan uitgerust worden met een lift
- Voornamelijk voor appartementen

Contact:

BST-ite, Minsterplein Kortrijk, De Wijk, #



Type	gbo	Buitenruimte	Prijs	Prijs/m²
Grote appartementen en ruime huizen	90-180m²	Terras	200.000-400.000 €	Ca. 2.200 €

Belangrijke kenmerken:

- Ligging aan de Leie, in buurt van Centrum Kortrijk
- Uitsluitend voor een woonwijk BST-ite
- Ruime huizen
- Parkeren mogelijk onder de huizen

Opmerking:
Uitsluitend voor een woonwijk BST-ite

Residentie Keer der Vlamingen, Speersingelaan, Kortrijk, Est Belux, #30



Type	gbo	Buitenruimte	Prijs	Prijs/m²
Woningbouw apartements	60-110m²	Soms terras ca. 20m²	134.000-146.000€	1.540 - 1.600 (incl. terras) €

Belangrijke kenmerken

- Ligging in de buurt van station, in buurt van Centrum Kortrijk
- Individueel
- Modern afgewerkt (binnen en buiten) met kwaliteits materialen

Opmerking

Leuke, goed verteerde 3D's

Proloopt, Zwepengematen Kortrijk, ZWSM, #100



Type	gbo	Buitenruimte	Prijs	Prijs/m²
Luxe woningbouw en appartementen met 1 tot 3 slaapkamers	/	/	Ca. 150.000€ (bep.)	/

Belangrijke kenmerken

- Ligt in een woonwijk
- Ligging in de buurt van kleine weg en station
- Voorzien van berging en parkeerplaats
- Zeer kwaliteitsvolle materialen, met voor mensen met lage inkomens

Opmerking

Appartement Diksmuidekaai (aan de Leie in Overleie), ZPO, Kortrijk

Type	gbo	Buitenruimte	Prijs	Prijs/m²
1 appartement uit 1996, 3 slaapkamers	100 m²	/	120.000 €	1200 €

Belangrijke kenmerken

- Meer uitbreid op de Leie en buitenland
- Nabijheid centrum Kortrijk

Appartement Cadu van Vlaanderen, Leuwe van Vlaanderen 35, Kortrijk

Type	gbo	Buitenruimte	Prijs	Prijs/m²
1 appartement uit 1994	150 m²	/	270.000 €	1800 €

Belangrijke kenmerken

- Bevat autobermplaats en 3 bergingen
- Ruime, groene omgeving met ver van centrum Kortrijk

Huisje in Belpo, Heemstroomweg, Kortrijk, Wapenveld-Drengere

Type	gbo	Buitenruimte	Prijs	Prijs/m²
Huisje met 4 slaapkamers en berging	/	>1000 m²	79.000€	/

Belangrijke kenmerken

- Meer gemeenschappelijke ruimte in belpo
- Ruime ligging in buurt van kleine weg

Stuk Belpo, Minder Liekeverlaan, Kortrijk, Thoms

Type	gbo	Buitenruimte	Prijs	Prijs/m²
Appartementen 1 tot 3 sla	45-100m²	Eenige app. met terras	140.000 - 325.000€	3000 €

Belangrijke kenmerken

- Ligging in de buurt van de Leie
- Nabijheid centrum

Opmerking

Nieuwkeerderijend, Gentseleweg Kortrijk, Thoms, #61

Type	gbo	Buitenruimte	Prijs	Prijs/m²
Appartementen 1 tot 3 sla	40-110m²	Eenige app. met terras	110.000 - 340.000 €	2500 - 2700 €

Belangrijke kenmerken

- Ligging aan belangrijke verkeersweg
- Parkeringsoverheid en berging
- Kopen kan zelf bouwen, markt qua materialen en afwerking

Opmerking

Zeer geringe doorgang van jonge 3D's tot samen

Aandachtspunten woningmarkt /

Een aantal punten zijn van belang teneinde een gezonde verdere ontwikkeling van het woonaanbod te bewerkstelligen en anderzijds toch de aanwezige potenties van Overleie te benutten:

- > De huidige markt neemt jaarlijks gemiddeld 250 nieuwe woningen op in Kortrijk;
- > Het beleid stelt - binnen de afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk - de realisatie van 7.000 nieuwe woningen voorop in een periode van ca. 10 jaar (middellange termijn). Daarvan zouden ca. 5.000 woningen gerealiseerd dienen te worden in woongebied en woonuitbreidingsgebied, en ca. 1.000 woningen in reeds bebouwd woongebied;
- > Indien 1/4 van deze 1.000 woningen in Overleie zou gerealiseerd worden, dan behelst dit de realisatie van 250 nieuwe woningen in een periode van ca. 10 jaar;
- > Deze bijkomende 250 woningen in Overleie komt overeen met de inbreiding van het bestaande weefsel tot een dichtheid van 25 woningen/hectare, wat de minimale streefdichtheid is voor stedelijk gebied, zoals omschreven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;
- > Voorgaande resulteert in een aangewezen ontwikkelingsritme van 25 à 30 bijkomende woningen per jaar in Overleie, dit komt overeen met ca. 10% van de huidige markt in Kortrijk (in een wijk die vandaag 1,6% van de bevolking huisvest). Parallel aan de realisatie van bijkomende woningen kunnen er projecten van vervangingsbouw (leegstaande woningen en de minst comfortabele woningen) gerealiseerd worden, evenwel zonder een stijging van meer dan 30 woningen per jaar tot gevolg.

Waar de voorgaande punten een suggestie voor een ontwikkelings*ritme* zijn, doen we hier tevens een aantal suggesties ten aanzien van het ontwikkelings*beleid*:

- > Ombuigen bouwactiviteit en gezinsstijging van omliggende gemeenten naar de stad;
- > Het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden dient in de koelkast geplaatst te worden (zie ook 3.2.1);
- > Er is een sterke sturing vanuit het beleid nodig inzake het wegwerken van leegstand, het verhogen van de aantrekkelijkheid van het wonen in de stad en de creatie van een prioriteitgebied Overleie.

Huidige tendensen en ontwikkelingen retailmarkt:

K in Kortrijk - Forum Invest heeft onlangs een groot retailcomplex ontwikkeld in het centrum van Kortrijk, aansluitend op het huidige winkel-wandelgebied. Het uiteindelijke complex van 34.000m² winkelloppervlakte opende zijn deuren in maart 2010. Het geheel biedt plaats aan 91 winkels, waarvan er begin 2011 85 bezet zijn. Naast winkels zijn er ook een 80-tal woningen ontwikkeld, samen met 1100 parkeerplaatsen onder het complex, aangevuld met 650 extra ondergrondse parkeerplaatsen in de buurt. Heel wat bekende en hoog aangeschreven enseignes hebben reeds hun plek in het complex verworven: voorbeelden zijn Bershka, Sacha, Rituals, Twice as Nice,... Ook grote ketens als H&M, Zara en Blokker zijn er gehuisvest. Door de uitstraling van het complex en zijn enseignes wordt duidelijk op een publiek gemikt dat de lokale schaal ver overstijgt, en mensen moet lokken tot Oudenaarde, Roeselare, Ieper en Rijsel. Begin 2011 kan het complex rekenen op een gemiddeld aantal bezoekers van 19.000 per dag, met een gemiddelde van 30.000 op zaterdag.



Shopping Noord - Het reeds bestaande shoppingcentrum aan de R8 dat verwacht wordt grote concurrentie te ondervinden van 'K in Kortrijk', heeft op zijn beurt zelf verdere uitbreiding overwogen. Voorlopig gaat dit niet door gezien de verhuis van Colruyt en de sluiting van Carrefour.

Conclusie:

Doordat het aanbod aan bovenlokale retail zowel in de binnenstad als in de stadsrand enorme proporties aanneemt, zal de aantrekking van een wijk als Overleie sterk

verminderen op dit gebied. Het proberen aantrekken van enseignes met uitstraling, of van grootschalige winkels in het algemeen, wordt een bijna onmogelijke opdracht. Voor Overleie zal het dus belangrijk zijn om de verdere retailontwikkeling hoofdzakelijk te enten op kleinschalige, buurtverzorgende functies die gericht zijn op de bevolking van de wijk en eventuele omliggende wijken. Dit neemt niet weg dat bijvoorbeeld de bestaande cluster van juweliers geen reden van bestaan meer heeft. Integendeel, het in Overleie houden van enkele van deze winkels zorgt voor een goede aanvulling met de meer buurtverzorgende winkels.

1.2.4. samenvattende swot-analyse /

Strenghts /

- Zeer goede spreiding leeftijdsgroepen
- Gezonde gezinsstructuur die niet negatief evolueert
- Bevolkingsaantal blijft op peil, gezinsverdunning beperkt (itt Kortrijk)
- Aanwezigheid grote percelen
- Goede ontsluiting via Ringwegen
- Nabijheid Centrum Kortrijk
- Nabijheid buitengebied (Heulebeek op enkele 100m)
- Feitelijke situatie beter dan perceptie (bevolking, handelsfuncties, netheid)
- Nabijheid en aanwezigheid belangrijke diensten: bank, scholen, ziekenhuizen
- Aanwezigheid buurtverzorgende functies

Weaknesses /

- Slechte staat woningen (isolatie, bouwjaar)
- Perceptie van de wijk: leegstand, achtergesteld, verloederd
- Feitelijke toestand komt soms overeen met perceptie: leegstand oude fabriekjes, lage beeldkwaliteit
- Nabijheid Leie komt te weinig tot uiting in de wijk (letterlijk Over-Leie)
- Vrij grote afstand tot station
- Te weinig groene ruimte, barrière ten aanzien van Astridpark
- Weinig samenhang tussen de verschillende ruimtelijk-functionele entiteiten (ring vs campusgebied vs wooncentrum vs industrieel gebied)
- Moeilijke identiteit van de wijk: noch centrumwijk, noch stadsrandwijk
- Huidige situatie doorgaand verkeer

Opportunities /

- Grote percelen kunnen dienen ter ontwikkeling van stedelijk-economische functies, groene long, doorgang voor zacht verkeer,...
- Gezien de aparte ruimtelijk-functionele entiteiten kan reconversie in de ene entiteit plaatsvinden (vb het industrieel gebied) zonder aan het weefsel van de andere (vb het woongebied) te raken
- Huidige morfologie van de wijk ideaal voor creëren van woon-werkomgeving
- Opentrekken Collegesite heeft mogelijkheden voor zacht verkeer, groenontwikkeling en betere wijkperceptie
- Herontwikkelde Buda-eiland zorgt voor aantal aantrekkelijke functies op wandelafstand
- Nabijheid Leie kan beter benut worden: omkeren van situatie Over-Leie naar Langs-Leie voor hele wijk
- Verder uitbouwen van "creative class" is complementair met aanwezige herontwikkelde functies Buda-eiland
- Overleie kan dienen als katalysator om jongeren meer te binden
- Verbeterde mobiliteitssituatie (geen doorgaand autoverkeer) trekt bepaalde doelgroepen aan (jongeren en ouderen)
- Eigen sfeer van de wijk (café's, plein, theater,...) kan ingezet worden voor verbeterde perceptie

Threats /

- Commerciële projecten elders in Kortrijk kunnen handelsfunctie op Overleie minder aantrekkelijk maken
- Woonprojecten elders in Kortrijk zorgen voor groot aanbod voor medioren en rijkere middenklasse
- In zichzelf gekeerde wijk: moeite met veranderingen op grote schaal
- Algemene bevolkingsdaling Kortrijk, vooral bij de jonge gezinnen met kinderen (opletten voor negatieve spiraal)

Dit hoofdstuk omschrijft de huidige mobiliteitssituatie van Overleie, binnen Kortrijk en diens ruimere omgeving. Deze deelstudie werd door MINT opgesteld in functie van het formuleren van een geïntegreerde visie op de verdere ontwikkeling van Overleie.

Deze inventarisatie werd voor het grootste deel opgesteld in 2009. Sommige elementen kunnen inmiddels gewijzigd zijn.

1.3.1. situering /

In dit rapport wordt de bestaande situatie met betrekking tot de wijk Overleie, Kortrijk in kaart gebracht. Overleie ligt ten noorden van het Kortrijkse centrum en het Buda-eiland. De wijk wordt begrensd door twee lijnstructuren: de rivier de Leie in het zuidoosten en de stadsring R36 in het noordwesten (zie onderstaande figuur).



Het gebied wordt doorsneden door de Overleiestraat, waar nog een aantal winkels en horeca te vinden zijn. Dit geldt ook voor het Sint-Amandsplein, maar de meeste zaken zijn echter meer naar het centrum toe te vinden. Verder vinden we ook wat bedrijvigheid langs het noordelijke deel van de Gasstraat.

Er zijn twee scholen in Overleie. Het Sint-Amandscollege heeft een toegang op de Diksmuidekaai en in de Kollegestraat, de school De Brug heeft zijn ingang op de Rekollettenstraat.

De politie heeft toegangen op de Diksmuidekaai en de Sint-Amandslaan. In het noordoosten van het studiegebied ligt nog het ziekenhuis Sint-Maarten en net ten zuiden, op het Buda-eiland, het ziekenhuis Onze Lieve Vrouw.

In het noordelijk deel van de Overleiestraat ligt de Sint-Elooiskerk. Qua ontspanning vinden we in het oosten het heringerichte Koning Albertpark met over de Leie het skatepark. Net ten noorden, over de stadsring ligt het Astridpark. Al deze mogelijke aantrekkingspolen zijn weergegeven in onderstaande figuur.



In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Kortrijk wordt het gebied Overleie gezien als een kwalitatief woongebied met hoofdzakelijk lokale centrumfuncties. Bij de wegcategorisering wordt het ganse gebied dan ook ingekleurd als verblijfsgebied (zie onderstaande figuur). Dat geldt trouwens voor de ganse zone binnen de stadsring. De stadsring zelf werd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan gezien als een lokale weg. In het gemeentelijk mobiliteitsplan wordt deze echter op middellange termijn aangeduid als een secundaire weg type III om hem tot corridor voor het openbaar vervoer om te dopen. Enige uitzondering op de typering van verblijfsgebied binnen de studiezone is de Noordstraat. Net als de stadsring wordt deze in de toekomst door de stad ingekleurd als secundaire weg type III om er een corridor voor het openbaar vervoer van te maken.



1.3.2. context /

Leiewerken /

In functie van de Leiewerken werden en worden de bruggen vernieuwd die Overleie verbinden met het Buda-eiland en het centrum van Kortrijk (zie onderstaande figuur). Het gaat om de vernieuwde Groeningebrug in het uiterste oosten en de Ronde-van-Vlaanderenbrug in het uiterste westen. Zij zijn onderdeel van de stadsring R36. Aan de Noordstraat, het vroegere westelijke deel van de stadsring, wordt de Gerechtshofbrug vervangen door de Noordbrug. In het midden van het gebied zal de Budabrug vernieuwd worden tot een ophaalbrug. Deze vier bruggen zijn toegankelijk voor alle verkeer. Voor de verbinding met beide uiteinden van het Buda-eiland worden een voetgangersbrug in het westen en een fietsbrug in het oosten voorzien. Het betreft hier respectievelijk de nog te realiseren Reepbrug en de Collegebrug. De ontsluiting van het studiegebied in noordelijke richting gebeurt over de stadsring aan de Menenpoort en de Brugsepoort. Aan Sint-Jansput komt de Overleiestraat – de belangrijkste straat die het gebied doorkruist – uit op de stadsring.



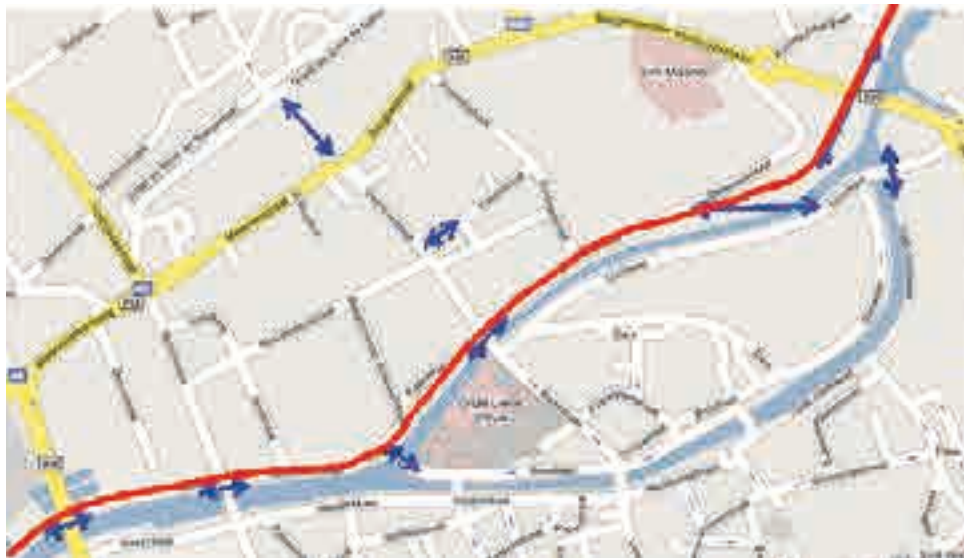
Streefbeeldstudie stadsring /

In 2002 tekende Maxwan een ruimtelijk streefbeeld voor de binnenstadsring van Kortrijk. Een aantal uitgangspunten kunnen meegenomen worden voor de site Overleie:

- > De binnenstadsring moet overal een 2x1 worden;
- > Smal houden van de straatsectie om dwarsbewegingen te faciliteren;
- > Bijzondere aandacht voor de vormgeving van de knopen;
- > Uitbreiding van het Astridpark;
- > Verbeteren van de oversteekbeweging ter hoogte van de Overleiestraat met *stepping stones*.

1.3.3. langzaam verkeer /

Aangezien het ganse studiegebied is ingekleurd als verblijfsgebied, is een kwaliteitsvolle inrichting voor voetgangers en fietsers uitermate belangrijk. Daarbij komt nog de aanwezigheid van de school Sint-Amandscollege. Het feit dat het ganse Overleiegebied een zone 30 is, is hiervoor een eerste belangrijke tegemoetkoming. De huidige weginrichting is er op vele plaatsen echter niet op afgestemd. Daarnaast is een fijnmazige ontsluiting van het gebied belangrijk voor het langzaam verkeer (zie onderstaande figuur). In dat opzicht is de nog te realiseren Reepbrug een belangrijke aanwinst voor voetgangersverkeer.



Ook de fietsdoorsteek doorheen het Astridpark, ter hoogte van de Overleiestraat, is hier goed voor. Voor de bereikbaarheid van het Sint-Amandscollege is de Collegebrug een goede zaak. Ook voor ander oost-westverkeer is dit een mooie aanwinst.

In het kader van de hoofdfietsroute (zie volgende figuur) langs de Leie zijn de doorsteken onder de bruggen, alsook de herinrichting van de kaai zeer waardevol. Daarnaast lopen er functionele fietsroutes langs de stadsring en de Noordstraat (zie volgende figuur).



1.3.4. openbaar vervoer /

Terwijl Overleie ten noorden van het stadscentrum te vinden is, ligt het station ten zuiden ervan. De afstand bedraagt net meer dan een kilometer. Naast het feit dat dit een mooie fiets- of zelfs wandelafstand is, zijn er verschillende busverbindingen richting station, maar ook tot het stadscentrum. Het netplan van De Lijn (zie onderstaande figuur) toont dat de meeste buslijnen Overleie passeren langs de ring of doorheen de Noordstraat. Enkel stadslijnen 3 en 6 snijden het gebied echt aan en komen in de Overleiestraat. Lijn 6 komt hierbij door de Rekollettenstraat, maar doet dat wel slechts in één richting.



Door de geplande inrichting van de Budabrug als ophaalbrug zal deze verbinding geregeld onderbroken zijn tengevolge doorgaand scheepvaartverkeer. Dit kan een vlotte doorstroming van de bussen bemoeilijken. De Lijn is om die reden van plan om op termijn geen gebruik meer te maken van deze brug. Bij de stedelijke wegencategorisering werd hierop reeds ingespeeld door de, als alternatief geldende Noordstraat, als secundaire weg type III te benoemen en zo aan te duiden als corridor voor openbaar vervoer.

1.3.5. verkeerskundige infrastructuur /

Bijna het ganse studiegebied heeft het statuut van zone 30. Enkel de Noordstraat, de Doornstraat en de stadsring zelf hebben een regime 50. De Kapelstraat is een woonerf. De Diksmuidekaai en de Fabriekskaai zijn enkelrichting voor autoverkeer, uitgaand van de Overleiestraat.

Om de stadsring R36 te ontlasten krijgt de buitenring R8 een belangrijkere functie toegewezen in het mobiliteitsplan van de stad Kortrijk. De capaciteit van de stadsring moet dan zeker niet uitgebreid worden. In tegenstelling tot het provinciaal ruimtelijk structuurplan, kiest het gemeentelijk mobiliteitsplan ervoor om de stadsring R36 te selecteren als secundaire weg type III om hem nog wel als corridor voor openbaar vervoer uit te bouwen. Aan de twee poorten en de Sint-Jansput is het kruispunt geregeld met verkeerslichten (zie onderstaande figuur).



Voor de rest moet het verkeer dat de stadsring op wil telkens voorrang verlenen. In het oosten is het kruispunt aan het Koning Albertpark geregeld als rondpunt. De aansluiting met de Nijverheidskaai is enkel voorzien in de richting van de Menenpoort door middel van een ventweg (zie volgende figuur).



Binnen het studiegebied is enkel het kruispunt van de Rekollettenstraat met de Gasstraat ingericht als rondpunt en wordt de Noordstraat gezien als een hoofdweg waaraan toekomstend verkeer voorrang moet verlenen. Dit is reeds conform zijn gewenste status van corridor voor openbaar vervoer. Er geldt een regime 50. De aantakende Noordbrug zal smaller zijn dan haar voorganger. Er komen wel vrije fietspaden, maar er zal geen afslagstrook meer zijn. Mogelijk heeft dit een effect op de doorstroming van het OV, zeker indien zij nog gebruik zouden maken van de aansluiting met de Handelskaai. In de evaluatie van het mobiliteitsplan (2006) wordt er duidelijk gepleit voor een vlotte doorstroming voor het OV. Dit betekent echter ook een aantrekkelijke route voor autoverkeer. Er moet een gepaste oplossing gevonden worden (zie ook artikel '1.3.6 toekomstige ontwikkelingen').

Binnen het studiegebied is de Overleiestraat (buiten de stadsring R36) veruit de drukste straat wat betreft autoverkeer (zie volgende figuur). Het is de belangrijkste autotoegang tot het studiegebied, richting Buda-eiland en mogelijk ook verder richting centrum. Ze leidt ook naar de parking die het Sint-Amandsplein is en de parking Dam, net over de Budabrug, op het Buda-eiland. Daarom wordt er in het mobiliteitsplan gezegd dat ze dubbelrichting moet blijven. Tengevolge de enkelrichting langsheen de kaaien van Overleie moet de Overleiestraat wel instaan voor de toegang van autoverkeer tot deze wegen. Waarschijnlijk moet ze ook toegang verlenen richting Onze-Lieve-Vrouwziekenhuis net ten zuiden op het Buda-eiland. Daarnaast voorziet

de stad wel de stadsring als verdeler voor autoverkeer richting centrum en moet dat centrum zo veel mogelijk autoluw zijn. De Overleiestraat zou dus niet meer mogen gebruikt worden door doorgaand verkeer richting centrum. Voor fietsers echter is het een belangrijke verbinding tussen de fietsdoorsteek in het Astridpark, Overleie zelf, het Buda-Eiland en verder naar het centrum en het station.



Volgens de parkeer- en parkeergeleidingsstudie is er in Overleie een parkeercapaciteit voor 687 auto's. Op een aantal plaatsen is een duidelijk overaanbod, zowel in de week als in het weekend. Dat dit niet altijd zo aanvoeld wordt, is ondermeer te wijten aan het feit dat een ruim aantal mensen die op het Buda Eiland of in het centrum dienen te zijn vandaag van de parkeergelegenheid op Overleie gebruik maken.

1.3.6. toekomstige ontwikkelingen /

Noordstraat - Beheersstraat volgens evaluatie mobiliteitsplan /

De beperkte evaluatie van het mobiliteitsplan in 2006 behandelt in het project van de Westelijke ring de verkeerssituatie op de as van de oude ring Noordstraat – Noordbrug – Beheerstraat. Om het doorgaand verkeer in deze as te beperken worden circulatiemaatregelen in de Beheerstraat voorgesteld (zie onderstaande figuur). De Noordstraat blijft toch nog druk en op de Noordbrug wordt nog een hoge verkeersintensiteit gemodelleerde van bijna 600 voertuigen staduitwaarts in de avondspits. Terwijl ingrepen in de Noordstraat of de Beheerstraat zorgen voor een verschuiving van het verkeer naar de zijstraten, is het onderbreken van de Noordbrug voor autoverkeer het meest efficiënte middel om de Noordstraat te ontlasten. Er wordt echter een duidelijke verschuiving naar de Overleiestraat gemodelleerd. Met de huidige werken aan de Noordbrug kan deze situatie momenteel makkelijk in de praktijk waargenomen worden (met behulp van tellingen).



De aansluitingen ter hoogte van de Noordbrug zouden in functie van de veiligheid voor afrijdende fietsers en de moeilijke draaibewegingen ook een alternatieve circulatie krijgen (zie volgende figuur). Zo zou er van de Havenkaai geen autoverbinding meer zijn met de Beheerstraat en zou vanop de andere twee kaaien enkel de Beheerstraat, dan wel de Noordstraat opgereden kunnen worden.



Schoolomgeving Sint-Amandscollege volgens visie scholen Kortrijk /

De Visie scholen Kortrijk uit 2004 behandelt ook de omgeving van het Sint-Amandscollege. Hierin werden een aantal inrichtingsvoorstellen gedaan:

- > Kruispunten Kollegestraat herinrichten;
- > Parking van het ziekenhuis gebruiken voor de school?;
- > Aanleg middenberm op de Burgemeester Vercruysselaan (R36) als stapsteen voor oversteekbaarheid;
- > Zorgen voor ruimtelijke kwaliteit aan de Brugsepoort;
- > Fietsverbinding tussen Brugsepoort en Collegebrug?;
- > Ruimtelijke kwaliteit aan school De Brug in de Rekollettenstraat ontbreekt.

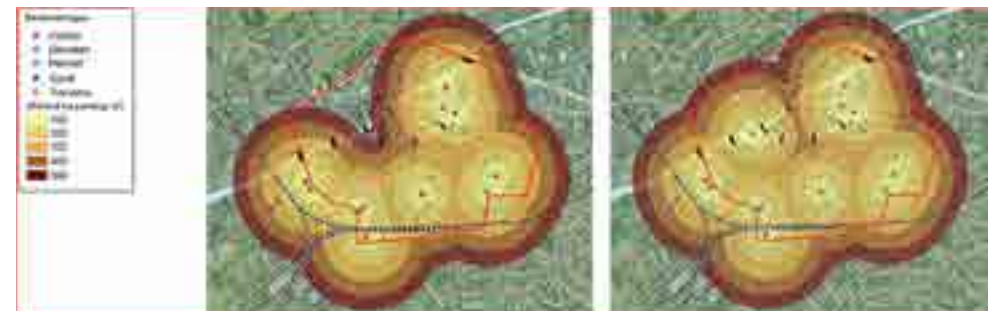
Ontwikkeling De Kien volgens Parkeer- en Parkeergeleidingsstudie /

De Kien is de 1,6 ha grote site van de voormalige vlasfabriek. Op dit gebied is een gedifferentieerde woningbouw voorzien. Door de heraanleg van het openbaar domein rondom De Kien wordt geraamd dat 92 autoparkeerplaatsen verdwijnen. Tengevolge de bouwverandering van de geplande invulling moeten, volgens de parkeer- en parkeergeleidingsstudie (november 2008), 64 autoparkeerplaatsen voorzien worden. In de evaluatie van het mobiliteitsplan (2006) wordt een centrumparking Hospitaal op deze gronden voorzien. Het aantal autoparkeerplaatsen wordt begroot op 400: 100 bewoners De Kien, 100 bewoners Overleie, 100 personeelsleden ziekenhuis, 100 bezoekers. In de parkeer- en parkeergeleidingsstudie van 2008 wordt de koppeling met een publieke autoparking dan weer in vraag gesteld.

Tengevolge de ontwikkelingen op de Kien, en met de ingebruikname van 10 parkeerplaatsen op de Fabriekskaaï, zou het totale parkeeraanbod afnemen met 18

autoplaatsen. Ook met een gestegen vraag vanuit de bewoning op De Kien blijft er nog steeds een overcapaciteit. Voor de straten rond De Kien zou er toch een tekort optreden.

De studie stelt twee voorwaarden voor de constructie van parking De Kien. Ten eerste is de Reepbrug een absolute noodzaak om de wandelafstand over de Leie te beperken. Ten tweede moeten de omliggende straten heraangelegd en het openbaar domein opgewaardeerd worden om een overaanbod van autoparkeerplaatsen tegen te gaan. De parking aan De Kien moet zorgen voor een betere spreiding van de parkeercapaciteit voor auto's en bovendien een bestaand hiaat opvullen (zie onderstaande figuur). Samen met de parking Broeltorens wordt wel een overcapaciteit aan autoparkeerplaatsen gecreëerd.



De stad Kortrijk besliste om autoparking De Kien (176 autoparkeerplaatsen) te bewegwijzeren. Dit moet dan gebeuren volgens de meest logische route vanaan de stadsring R36. Voor de autoparking De Kien lijkt deze echter niet zo vanzelfsprekend. Zowel de aanrijroute via de Noordstraat als die via de Vlaskaai wordt weergegeven in het parkeergeleidingssysteem van de studie. Tussen de Vlaskaai en de R36 zou enkel een verbinding richting Meensepoort komen. De vraag is of deze kaai als dubbelrichting zal ingericht worden (afgewerkte Diksmuidekaai en Fabriekskaaï zijn enkelrichting) en of er geen conflicten zijn met de hoofd fietsas die er loopt. De aanrijroute via de Noordstraat zorgt mogelijk voor conflicten met de status als corridor voor openbaar vervoer. Bovendien werd in de evaluatie van het mobiliteitsplan

voorgesteld om enkel nog de beweging van de Nijverheidskaai naar de Noordstraat toe te laten. Er dient omzichtig omgesprongen te worden met gemotoriseerde verkeersbewegingen langs de kaden, gezien de gewenste verblijfskwaliteit. De onderstaande figuur toont twee versies voor de bewegwijzerde aanrijroute naar autoparking De Kien.

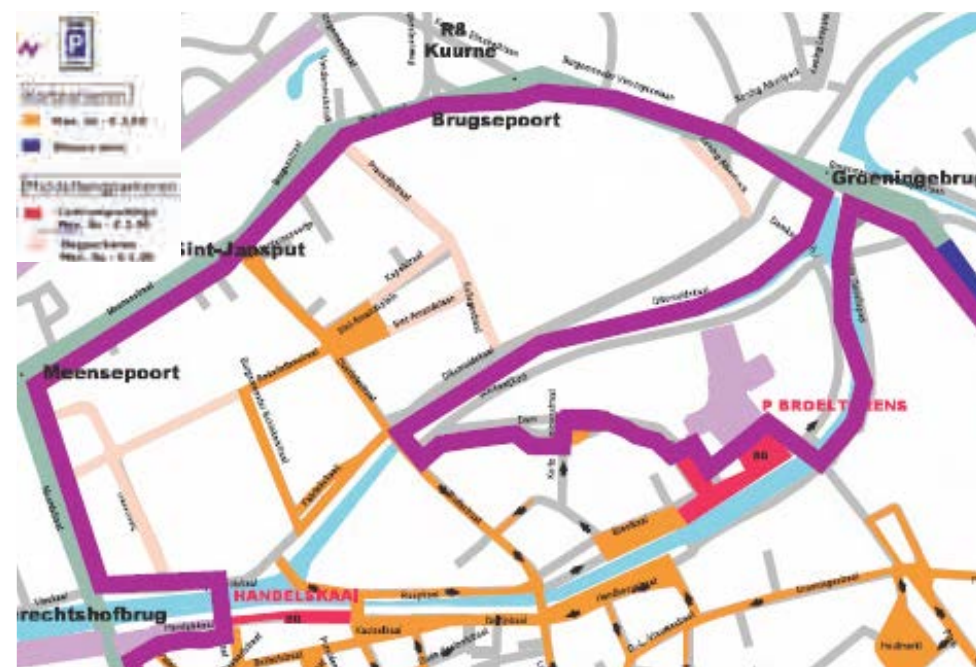


Voor het ganse gebied binnen de stadsring, dus ook Overleie wordt op de straten een zone betalend autoparkeren van minstens 2€/uur voor maximum twee uur voorgesteld.

Parkeerplan /

In het richtplan parkeren (juli 2008) komt naar voor hoe het autoparkeren in de toekomst geregeld zou kunnen worden (zie volgende figuur).

De zoektocht naar een locatie voor een bijkomende publieke parking - en naar de juiste status van deze parking - duurt tot op vandaag. Getuige de nieuwe optie die bekeken wordt om een parking onder te brengen op de site Heilig-Hart.



In de loop van 2011 zal parking Broel betalend worden. Deze wijziging zal wellicht een impact hebben op het parkeergedrag, met mogelijk gevolg voor de bezettingsgraad van het maaiveldparkeren in de wijk Overleie. Een monitoring van de wijziging zal dit in kaart proberen te brengen.

1.3.7. aandachtspunten /

Voor een verdere visievorming rond het gebied Overleie zijn er een aantal verkeerskundige aandachtspunten die men in gedachte moet houden:

- > Inrichting Sint-Amandsplein - Overleie;
- > Relatie fietsdoorsteek Astridpark – Overleiestraat – Buda-eiland;
- > Relatie Astridpark - Overleie;
- > Bereikbaarheid centrum en station voor bewoners (bv fiets en OV);
- > Fijnmazigheid voor langzaam verkeer;
- > Noordstraat als OV-as;
- > Functie Overleiestraat;
- > 3 schoolpoorten;
- > Toegang diensten politie en ziekenhuis;
- > Parking De Kien.

synthese: doelstellingen en knelpunten.

Binnen de sporen Ruimte, Socio-economie en -demografie, en Mobiliteit worden convergerende elementen in de inventarisatie gezocht. Deze worden gebundeld tot een aantal doelstellingen voor de verdere ontwikkeling van Overleie.

De belangrijkste reden om de doelstellingen te zien als synergieën van elementen die waargenomen worden binnen de verschillende sporen (en dus vanuit verschillende standpunten), is dat ze hiermee meteen in een feitelijke context geplaatst worden die breder is dan de strikt ruimtelijke. Hierdoor wordt de ruimtelijke ingreep een instrument dat niet enkel de ruimtelijke kwaliteit dient, maar dat bovenal bijdraagt aan de oplossing van concrete problemen.

Deze aanpak vergt een geïntegreerd beleid dat de volledige breedte van het speelveld bestrijkt - wat niet steeds éénvoudig is -, maar geeft grotere garanties op duurzaam resultaat en op draagvlak bij de bevolking.

1.4.1 Doelstellingen:

Vanuit de verschillende sporen benaderd, brengen we de volgende doelstellingen voor de verdere ontwikkeling van Overleie naar voor:

> **Doelstelling 1: Overleie wordt de katalysator voor de ontwikkeling van Kortrijk tot aangename woonstad voor jong en oud:**

Deze eerste doelstelling is omvattend en prioritair op de hierna volgende. Ze is gestoeld op de vaststelling dat de stad Kortrijk jaarlijks gezinnen verliest aan andere locaties binnen het arrondissement. Het betreft hierbij vaak perifere ontwikkelingen die de reeds versnipperde open ruimte verder onder druk zetten. Gezien de kwetsbaarheid van deze ruimte, en de taakstellingen binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dient deze tendens gekeerd te worden. Kortrijk moet opnieuw een stad worden waarin gezinnen hun gading vinden. Overleie is tot op vandaag gespaard gebleven van de voornoemde stadsvlucht van de gezinnen. In tegendeel: de wijk heeft een gezond leeftijdsprofiel en zelfs een positieve ontwikkeling in de gezinsstructuur in vergelijking met andere wijken in de stad. In combinatie met haar gevarieerde morfologie en socio-economische invulling, dewelke kansen bieden voor innovatie op vlak van het

woonaanbod en voor de creatie van werkgelegenheid in de wijk, liggen hier dus mooie kansen om een rol als katalysator op te nemen.

Hierbij zijn een aantal sub-doelstellingen van belang:

- Het inzetten van Overleie als antwoord op de toenemende vraag naar betaalbare grondgebonden woningen voor gezinnen. De aaneengesloten en ontwikkelbare open ruimten die zich vandaag in de wijk aandienen kunnen als aanjagers ingezet worden, maar ook kleinere - 'individuele' - initiatieven dienen onderzocht en ondersteund te worden. Afhankelijk van de locatie kan daarbij gewerkt worden met traditionele woonvormen, of kunnen innovatieve woontypologieën onderzocht worden. De bestaande stegen en beluiken kunnen daarbij - zonder in nostalgie te vervallen - inspirationeel zijn;
- Ondanks de aandacht voor gezinnen - en bij uitbreiding voor de *creative class* - dient erover gewaakt

te worden dat de huidige socio-demografische menging bewaard kan blijven. Deze is vandaag immers de sterkste drager van identiteit voor de wijk. Van beide doelgroepen werd elders reeds aangetoond dat zij - mits een goede omkadering - geen tot hooguit geringe sociale verdringingseffecten tot gevolg hebben. Toch is aandacht nodig voor het onder controle houden van de reeds bestaande kloof tussen rijk en arm.

De zorgsector is de laatste jaren in Kortrijk - in vergelijking met de rest van Vlaanderen - sterk gegroeid. Nu deze sector zich steeds sterker positioneert als onderdeel van het wijk- en stadsleven, en zich ook steeds minder enkel en alleen richt op ouderen; kan het interessant zijn om te onderzoeken hoe Overleie een voortrekkersrol kan spelen in de ontwikkeling van een 'zorg van de toekomst'. (De reeds genomen initiatieven rond *fibre-to-the-home* kunnen hierbij van ondersteunende betekenis zijn.)

- De slechte bouwfysische toestand van de bestaande woningen en beluiken dient aangepakt te worden, geflankeerd met sociaal-ondersteunende maatregelen. Deze aanpak kan bestaan uit een vanuit het beleid gestuurde, of ondersteunde, uitvoering van verbouwings- en verbeteringswerken; of uit volledige vervanging;

- Er dient een versterking beoogd te worden van

de buurtverzorgende en 'buurt-specifieke' winkels. De buurtverzorgende winkels zijn vandaag nog steeds aanwezig, maar de eerste tekenen van achteruitgang zijn ingezet en het ontbreekt - zeker in het licht van een verhoogde aantrekkelijkheid voor gezinnen - ook aan een aantal voorzieningen. De buurt-specifieke winkels dienen zich nog ten volle te ontwikkelen. Het zijn winkels die een bovenlokale uitstraling aan de wijk kunnen geven. We denken daarbij aan de clustering van de bestaande juweliers en opticiens aan de Overleiestraat en het Sint-Amandsplein, maar het kan ook nieuwe initiatieven betreffen;

- De bestaande - maar uitdovende - stadseconomische activiteiten dienen versterkt te worden in het kader van de creatie van lokale werkgelegenheid en het verder ontwikkelen van een specifieke identiteit voor Overleie. De aanwezigheid van een *creative class*, en het Buda Eiland, kunnen als aanjager dienen voor eventuele synergieën tussen de maakindustrie en de culturele sector;

- Overleie dient uitgeroepen te worden tot prioriteitsgebied waarbinnen een traag maar gestaag ontwikkelingsritme wordt opgezet. Gezien de huidige markt en taakstellingen lijkt een ritme van gemiddeld 25

à 30 bijkomende woonéénheden per jaar aangewezen. Dit aantal kan hoger liggen door het tijdelijk in de koelkast stoppen van de Woonuitbreidingsgebieden, en het wegwerken van leegstand en verkrotting door vervangingsbouw.

- De lokale actoren dienen deel te worden van het veranderingsproces. Daartoe zijn processen noodzakelijk die verder gaan dan de creatie van draagvlak. Er dienen processen ontwikkeld te worden die ruimte en voorwaarden scheppen voor de lokale actoren om - vanuit hun kennis en capaciteiten - mee te denken en mee te werken aan oplossingen voor de wijk.

> **Doelstelling 2: De wijk en de stad worden weer één gemaakt met het omringende landschap:**

Er is een wereldwijde - doch in Vlaanderen slechts traag opkomende - tendens naar een éénmaking van stad en natuur, van stad en landschap. Beide staan daarbij niet langer tegenover elkaar, maar vallen terug op hun historisch sterke onderlinge relatie. Steden die ervaren worden als prettige leefomgevingen, met een rijke stedelijke cultuur en grote authenticiteit, worden vrijwel allen gekenmerkt door deze relatie.

Deze éénmaking tussen stad en landschap doet zich op verschillende vlakken voor:

- Letterlijk: het landschap en de stad worden zowel ruimtelijk als functioneel terug met mekaar verweven tot één geheel. Het landschap ledigt daarbij noden van de stad: er wordt open ruimte gecreëerd, de biodiversiteit neemt toe, er ontstaat de mogelijkheid tot natuurlijke waterbuffering, de lucht wordt zuiverder en koeler. In verdergaande gevallen - de Transitiesteden - wordt het landschap ook ingezet voor de lokale productie van voedsel. Naast de voordelen op vlak van duurzaamheid, zijn er tal van *spill-over* effecten: er ontstaat een evolutie in de agrarische wetenschap, er worden innovatieve

distributiekkanalen ontwikkeld, er is lokale jobcreatie en er is een exponentiële versterking van de mentale relatie tussen de stad en het aanliggende landschap;

- Binnen de ontwerpdiscipline: de éénmaking van stad en landschap gaat gepaard met de ontwikkeling van de landschapsstedenbouw. Binnen deze discipline wordt het denken over de hedendaagse stad uitgebreid met landschappelijke en ecologische begrippen. De landschappelijke en publieke ruimte vervangen daarbij steeds meer het gebouw als primaire bouwsteen van de stad;

Wat betekent dit voor Overleie?

Overleie ligt op het omslagpunt tussen de concentrische kernstad en de lobbenstad. Deze vaststelling wordt ondersteund door waarnemingen ter plaatse, en binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan middels de uitdrukking van de gewenste ruimtelijke structuur en de gewenste groenstructuur. Wij maken ons sterk dat de toekomst van Overleie in deze specifieke positie ligt.

De wijk dient ons inziens gestructureerd te worden rond een sterke verweving van landschap en stad. Daarbij wordt de ruimtelijke, functionele en programmatorische

organisatie van de onbebouwde (publieke) ruimte prioritair aan de bebouwde ruimte, en dient de bebouwde ruimte anderzijds opgeladen te worden met woon- en werktypologieën die een maximale belevingskwaliteit van de relatie met de onbebouwde ruimte bewerkstelligen. Opnieuw kan dit georganiseerd worden rond ruimtelijke, functionele en programmatorische ingrepen.

Deze aanpak kan de vraag naar een duidelijke identiteit voor Overleie invullen: ze maakt de wijk onderscheidend van Kortrijk - terwijl tegelijkertijd haar relatie tot de stad versterkt wordt - en maakt Kortrijk onderscheidend ten aanzien van andere steden en gemeenten in de regio.

> **Doelstelling 3: De fysieke en mentale relatie tot de Leie wordt versterkt:**

Deze doelstelling grijpt terug op de voorgaande, maar gaat in op de specifieke situatie van de Leie. Nu de infrastructuurwerken vrijwel beëindigd zijn wordt meer dan ooit duidelijk welk een enorme potentie de rivier en diens oevers voor de stad hebben.

Dit gaat in het bijzonder op voor Overleie, waar de oever zuid georiënteerd is, verkeerstechnisch slechts een geringe belasting kent, en een zicht op het centrum van Kortrijk en het Buda Eiland biedt. De potentie van de Overleie-oever wordt daarenboven versterkt door de aanpalende aaneengesloten terreinen die op korte termijn voor ontwikkeling vrijkomen.

De wandvorming die uit deze condities dreigt te ontstaan, dient absoluut vermeden te worden. Deze zou immers resulteren in een aantal negatieve neveneffecten:

- De gewenste ruimtelijke, functionele en programmatorische verbinding tussen stad en landschap zou letterlijk doorbroken worden, of slechts op enkele locaties kunnen plaatsvinden;

- De kans zou gemist worden om elke inwoner en gebruiker van de wijk een sterke ruimtelijke en mentale relatie te laten aangaan met de Leie. Nochtans levert deze relatie tot het water een belangrijke positieve bijdrage aan de beleving van het stedelijk leven;

- De bestaande kloof tussen rijk en arm zou daarbij ruimtelijk bevestigd en versterkt worden: wie rijk is heeft zicht op het water, wie arm is niet;

Wij geloven dat Overleie georganiseerd dient te worden rond een sterke en open relatie tot de rivier. Deze relatie kan gelegd worden door middel van een duidelijke ruimtelijke en functionele structuur, en een aantrekkelijke programmatische invulling.

Het is belangrijk dat de creatie van ruimte, het leggen van functionele verbindingen en de feitelijke programmatie gelijktijdig gebeurt. Ze dienen daarnaast op drie schaalniveaus in te spelen: op macro-schaal (de schaal van het stedelijke landschap), op meso-schaal (de schaal van de stedenbouw en het inrichtingsplan) en de micro-schaal (de schaal van de architectuur).

> **Doelstelling 4: Het openbaar domein krijgt een verhoogde verblijfskwaliteit en wordt geactiveerd:**

Deze doelstelling grijpt eveneens terug op de tweede doelstelling, maar gaat specifiek in op het openbaar domein. Er zijn een aantal redenen om dit te doen:

- De verhoging van de verblijfskwaliteit en de weloverwogen activering van het openbaar domein is een belangrijke aanjager en voorwaarde voor de realisatie van een aangename woon- en werkomgeving (doelstelling 1). De belevings- en gebruikskwaliteit van het Astridpark, het Sint-Amandsplein en de Overleiestraat dient verhoogd te worden. Dit zijn drie cruciale locaties in de open-ruimtestructuur van de stad Kortrijk;
- Er doen zich vandaag een aantal verkeerstechnische wijzigingen voor op schaal van de stad en de wijk. Deze brengen een wijziging in het ruimtelijk statuut van een aantal straten en pleinen met zich mee - denken we daarbij alleen maar al aan de Overleiestraat en de Noordstraat. Deze wijziging dient aanleiding te zijn voor een zoektocht naar een verbeterde belevingskwaliteit van deze straten en pleinen;
- Op meso-niveau dient het openbaar domein

een bijdrage te leveren aan de verweving van stad en landschap (doelstelling 2) en aan de uitbouw van een versterkte relatie tot de Leie (doelstelling 3);

- Vanuit een insteek van duurzaamheid en leefbaarheid dient een kwaliteitsvolle inrichting voor langzaam verkeer bewerkstelligd te worden.

Net zoals in de vorige doelstelling is het belangrijk dat de verkeerstechnische en functionele organisatie, het vormgeven, en het denken over de mogelijke programmatie van het openbaar domein, gelijktijdig gebeurt. Tevens dient deze operatie op de drie schaalniveaus in te grijpen: op macro-schaal (de schaal waarin de relatie tot het stedelijke landschap wordt gelegd), de meso-schaal (de schaal van het inrichtingsplan en maaiveldontwerp), en de micro-schaal (de schaal van de materialisering, de meubilering, het verlichtingsplan en het groenplan).

1.4.2 Knelpunten:

Vanuit de verschillende sporen benaderd, zien we de volgende knelpunten bij de verdere ontwikkeling van Overleie:

> ***Knelpunt 1: Er heerst een negatieve perceptie van Overleie. Deze dient gekeerd te worden, zoniet zal ambitieus initiatief wellicht uitblijven:***

Uit de studie naar de socio-economische en socio-demografische situatie in Overleie blijkt dat deze negatieve perceptie vaak ten onrechte bestaat. Ze is echter zo sterk dat de eerste tekenen van feitelijke achteruitgang - zoals het weg trekken van buurtverzorgende winkels - zich al enige tijd voordoen. Hierdoor heerst het risico van een negatieve spiraal waarin de perceptie steeds sterker bewaarheid wordt.

Ons inziens dient deze perceptie vooreerst gekeerd te worden, werkend met de positieve kenmerken van de wijk. We vatten samen:

- Zeer goede spreiding leeftijdsgroepen;
- Gezonde gezinsstructuur die niet negatief evolueert;
- Bevolkingsaantal blijft op peil, gezinsverdunding beperkt (itt Kortrijk);
- Aanwezigheid van *creative class*;
- De ligging aan het water;
- Aanwezigheid grote percelen;
- Goede ontsluiting via Ringwegen;

- Nabijheid Centrum Kortrijk;
- Nabijheid buitengebied;
- Nabijheid van het Buda Eiland;
- Aanwezigheid stadseconomische activiteiten;
- Aanwezigheid belangrijke diensten: bank, scholen, ziekenhuizen;
- Aanwezigheid buurtverzorgende functies;
- Een sterk ontwikkeld wijkgevoel.

De hiervoor beschreven doelstellingen proberen maximaal te werken met deze kwaliteiten, teneinde de mogelijke ontwikkeling van Overleie aan te sturen vanuit de eigenheid van de wijk. Het realiseren van deze doelstellingen vergt echter langdurig volgehouden initiatief van overheidswege en vanuit privaatieve hoek. Het noodzakelijke momentum zal enkel ontstaan indien de huidige perceptie kan gekeerd worden naar een positief verhaal. Bij het uitrollen van de ontwikkelingsstrategie, en bij de feitelijke invulling en implementatie ervan, dient de focus dan ook in de eerste plaats op de groeipotentie van de wijk te liggen, en niet op het oplossen van individuele problemen.

> Het ontbreekt Overleie vandaag aan een duidelijk profiel: de wijk ligt tussen centrum en stadsrand in. Zonder een duidelijk profiel zal nooit duidelijk worden welk beleid voor de wijk gevoerd dient te worden, en welke de reikwijdte is van de beleidsmaatregelen die genomen worden:

We denken dat hierrond een duidelijke keuze dient gemaakt te worden. Ons inziens is Overleie zonder twijfel een centrumwijk. De bebouwings- en bevolkingsdichtheid, het sociaal-culturele leven, de mix van wonen en werken, de invloed van de Leienwerken: allen dragen ze bij aan deze vaststelling. Maar het is ook een bijzondere wijk: ze heeft de potentie om nieuwe relaties tussen stad en platteland - tussen kern en periferie - te verkennen, en dus ook om nieuwe relaties tussen burger en stad uit te bouwen.

Het maken van deze keuze heeft gevolgen voor tal van beslissingen die ten aanzien van Kortrijk en Overleie dienen genomen te worden. We denken daarbij aan (niet limitatief):

- De verdere programmatie van de wijk: gebeurt deze enkel in functie van de wijk, van de gehele stad, of van beide?;

- De bepaling van bebouwingsdichtheden en -typologieën: sluiten deze aan bij het centrumweefsel, of zijn ze meer perifeer van karakter?;
- De aanleg en programmatie van het publieke domein: gebeurt deze enkel in functie van de wijk, van de gehele stad, of van beide?;
- De rol die het Sint-Amandscollege - als scholencampus op stedelijke schaal - kan spelen in de wijk;
- De locatiekeuze voor een eventueel nog te voorziene publieke (rand)parking voor het centrum van de stad: wordt deze zo gekozen dat de wijk tussen parking en centrum komt te liggen, en dus onderdeel wordt van de stadskern; of wordt deze zo gekozen dat de wijk per auto doorkruist wordt teneinde de parking te bereiken, en dus tot de periferie gaat behoren?

> **Overleie is een in zichzelf gekeerde wijk. Veranderingsprocessen zullen moeilijk zijn.**

Het is vanzelfsprekend dat de beoogde doelstellingen ingrijpen op het niveau van de wijk. Ze doen dit in 3 'tijdsdimensies':

- het landschap, of de zeer lange termijn;
- de stedenbouw, of de lange tot middellange termijn;
- het gebouw, of de middellange tot korte termijn;

Dit kan enkel op een duurzame, dynamische en continue manier gebeuren, als er naast draagvlak ook betrokkenheid bij de lokale bevolking en actoren gevonden wordt.

Deze doelstellingen en knelpunten vormen samen de basis - en het toetsingskader - voor de visievorming. Deze wordt behandeld in het volgende hoofdstuk.

DEEL 2 / VISIEONTWIKKELING.

2.

Dit onderdeel van de studie is gericht op het formuleren van een visie voor de ambitie en rol van Overleie in de ontwikkeling van de stad Kortrijk, en voor de ruimtelijke structuur die de implementatie van deze visie kan ondersteunen.

Deze visieontwikkeling is gebaseerd op een integratie van de vaststellingen die in de verschillende sporen van de inventarisatie gedaan werden (zie hiervoor: “DEEL 1’ en meer in het bijzonder ‘1.4 Doelstellingen en knelpunten’). Alle thema’s (ruimte, socio-economie en mobiliteit) komen daarbij aan bod.

Aan het einde van dit hoofdstuk worden de verschillende insteken samen gebracht tot een aantal onderzoeksscenario’s dewelke de basis vormen voor het ontwerpend onderzoek in functie van de opmaak van het Richtplan (DEEL 3).

Binnen dit spoor wordt de visie voor de ambitie en rol van Overleie binnen de ontwikkeling van Kortrijk geformuleerd, met bijzondere aandacht voor de gewenste ruimtelijke structuur die de implementatie - en beleving - van deze visie kan ondersteunen. De volgende elementen komen aan bod:

- > De potentie voor de ontwikkeling van Kortrijk tot 'lobbenstad' en de rol die Overleie daarin kan spelen;
- > De formulering van een stadslandschappelijke structuur voor Kortrijk, en Overleie in het bijzonder, met de Leie in de hoofdrol;
- > De gewenste morfologie voor Overleie, dewelke enerzijds ten dienste komt van de ontwikkeling van deze stadslandschappelijke structuur, en anderzijds vanuit de bestaande kwaliteiten verder werkt aan een duidelijke identiteit voor de wijk.

2.1.1. macro /

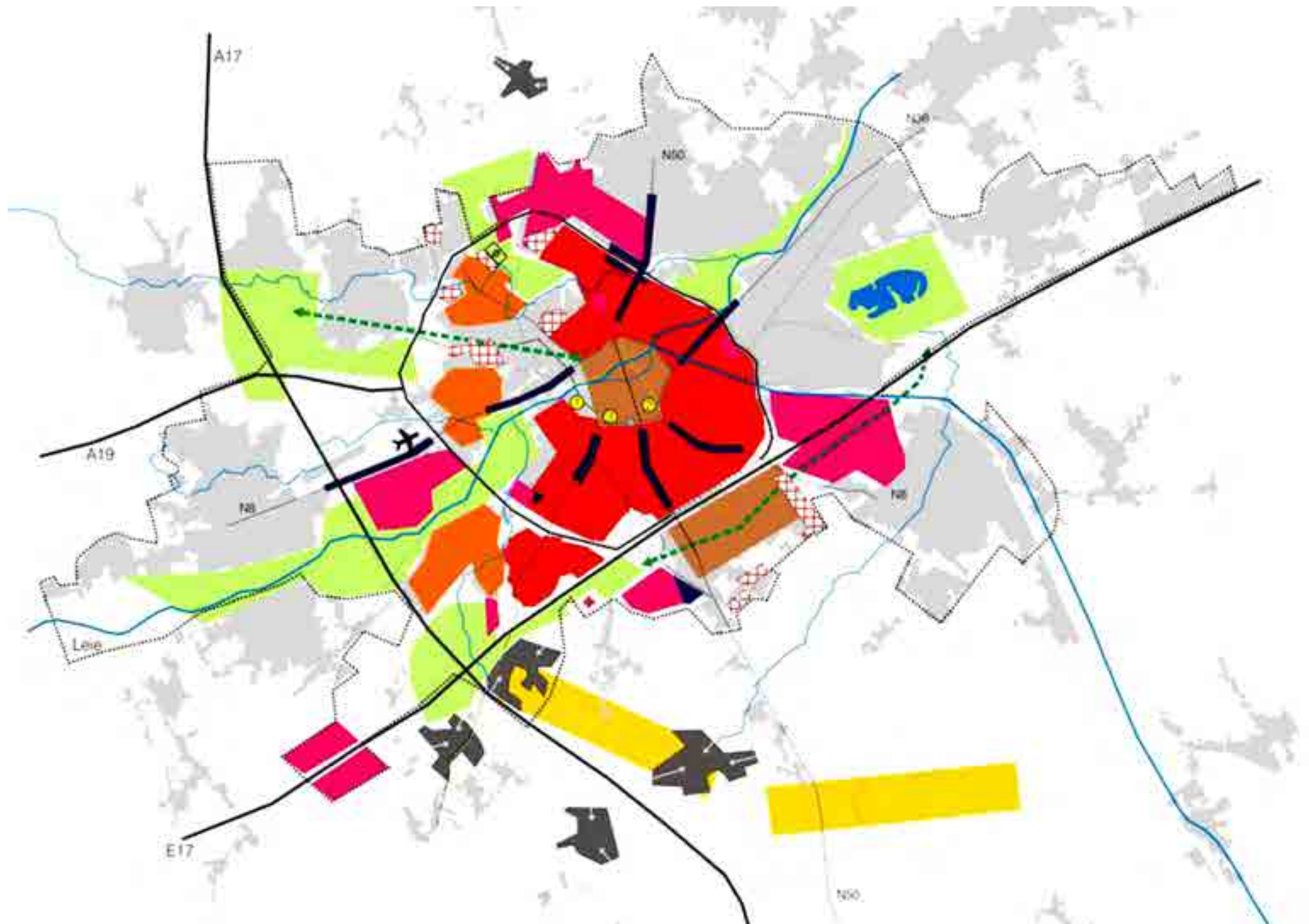
2.1.1.a Richtinggevend deel GRS / gewenste nederzettingstructuur

We baseren de ruimtelijke visie voor Overleie op een aantal elementen binnen de gewenste nederzettingsstructuur zoals deze geformuleerd is in het richtinggevend deel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk. Deze elementen zijn:

- > Overleie wordt aangeduid als onderdeel van de stedelijke kern: zoals aangegeven onder paragraaf '1.4 Synthese: doelstellingen en knelpunten' lijkt dit ons een evidente keuze. In de volgende elementen zal echter duidelijk worden dat Overleie wel een aantal bijzondere eigenschappen heeft ten aanzien van andere wijken in Kortrijk;
- > Aan de (noord-)westelijke zijde van de stadskern wordt de bestaande lobbenstructuur gevrijwaard (zie ook de artikels 1.1.1.e - 1.1.1.h). Er worden groene verbindingen gelegd tussen de stadskern en de omliggende open landschapsstructuur. Deze verbindingen takken aan op de wijk Overleie (zie ook de artikels 1.1.1.i - 1.1.1.l). Dit element ondersteunt onze doelstelling om binnen de wijk Overleie een sterke verweving tussen stad en landschap te bewerkstelligen (zie ook '1.4 Synthese: doelstellingen en knelpunten');
- > De ruimte van Weide, Blekerij en verder richting Heulebeekvallei wordt een eerder perifeer weefsel toegedicht: in het kader van onze doelstelling om tot een sterkere verweving van stad en landschap te komen willen we ons toch wel hoeden voor de eventuele vrijblijvendheid die aan dit perifere weefsel gekoppeld kan worden, aangezien deze verweving in de meeste perifere ruimten volkomen gebanaliseerd wordt. We denken dat een aanscherping noodzakelijk is rond de rol, de inhoud en de vorm van deze ruimten;

- > De Noord-Zuid As die begin jaren negentig van de vorige eeuw vorm kreeg in de studie 'Projecten Voor Kortrijk' van Secchi en Vigano (zie ook artikel 1.1.1.n), werd opgenomen in de gewenste ruimtelijke structuur. Daar de toekomstige Budabrug een opengaande brug zal zijn, en de Overleiestraat en Budastraat dus een veel minder uitgesproken rol als centrale verkeersader zullen spelen, komen delen van de Noord-Zuid As terug op de voorgrond voor verdere ontwikkeling. In het kader van de wijkontwikkeling van Overleie denken we daarbij in de eerste plaats aan de suggestie van Secchi en Vigano voor de realisatie van een samenhangend en verkeersluw kerngebied rond het Sint-Amandsplein, de Rekollettenstraat en de verbindingsstraten met het Sint-Amandscollege; en aan de bijzondere rol die zij weggelegd zien voor het Astridpark als groene beëindiging van de as.

In de hierop volgende artikels voegen wij een aantal elementen toe die ons inziens een - ruimtelijke - bijdrage leveren aan de doelstellingen die we formuleerden onder '1.4 Synthese: doelstellingen en knelpunten'.



2.1.1. macro /

2.1.1.b Kortrijk 'lobbenstad' /

De kaart op de pagina hiernaast is een geactualiseerd beeld van de huidige structuur van de onbebouwde en bebouwde ruimte in en rond Kortrijk. Eens te meer valt daarbij op hoe aan de noord-westelijke zijde van de stad nog een zeer sterke verweving tussen stad en landschap aanwezig is. De open landschappelijke ruimten vormen aaneengesloten gehelen, met de Leie en de Heulebeek als belangrijke verbindende lijnelementen in oost-westelijke richting.

Deze ruimten vormen een zeer groot potentieel voor het leefbaar houden van de stad, en voor de ontwikkeling van een specifieke identiteit voor de aanliggende wijken. In de artikels 2.1.1.c en 2.1.1.d gaan we hier dieper op in. Op de hierna volgende bladzijden passen we een aantal verworven basisinzichten met betrekking tot de stedelijke lobbenstructuur toe op de situatie in Kortrijk.

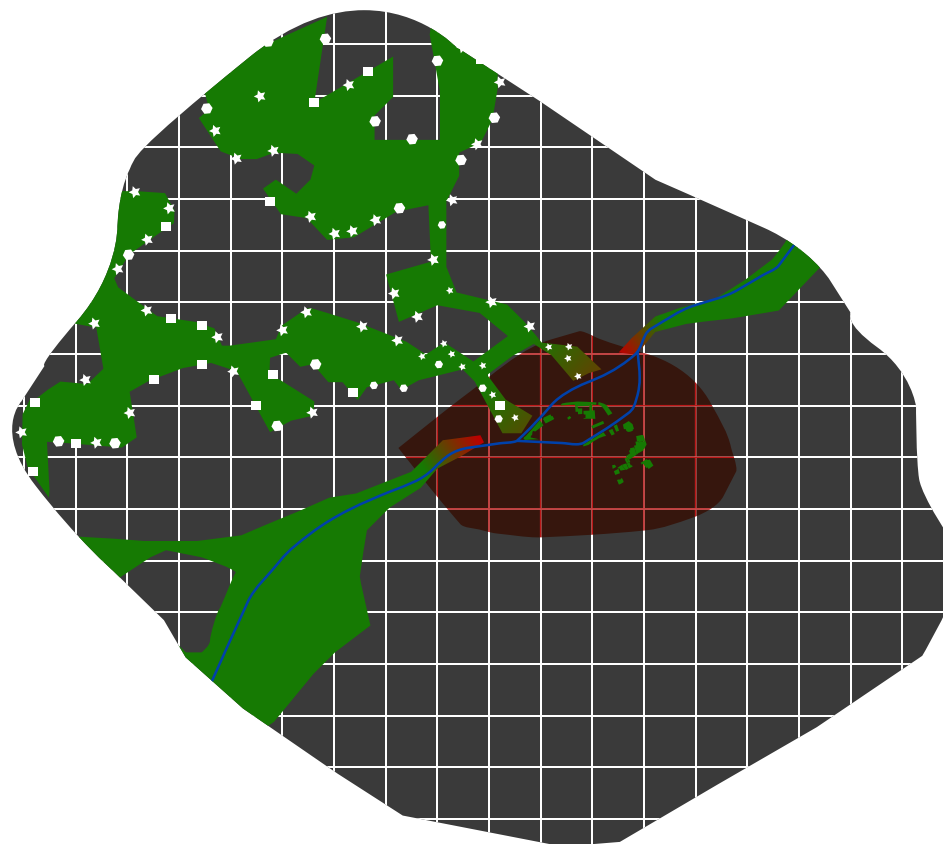
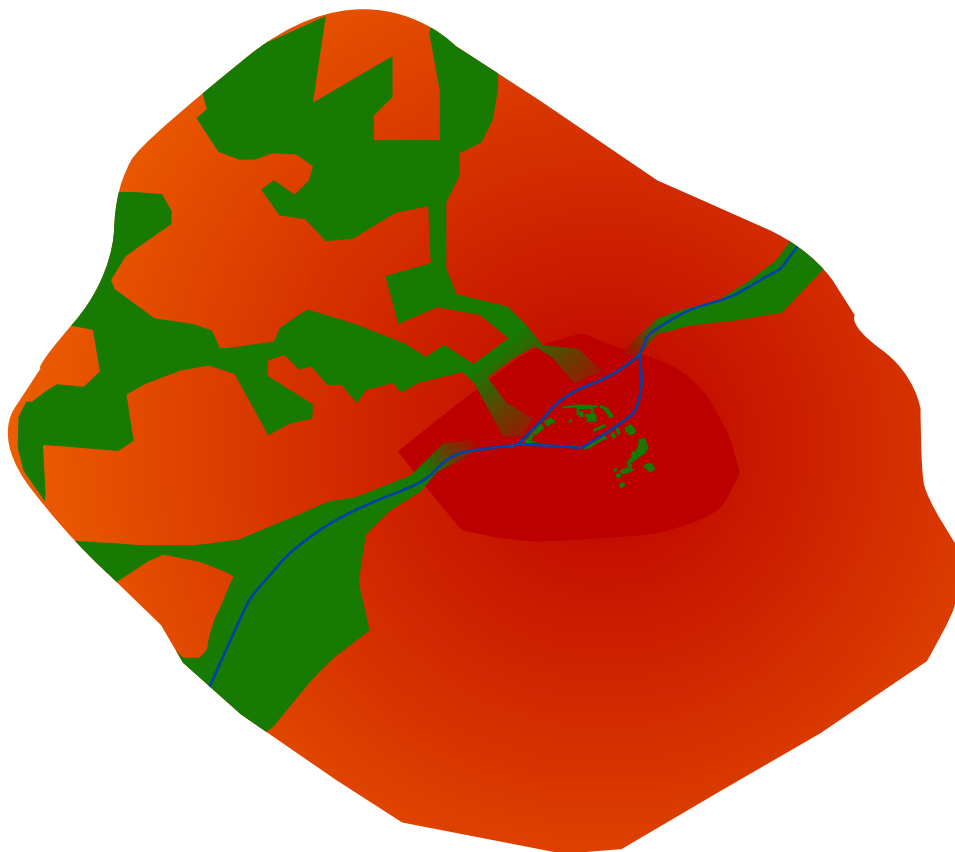


2.1.1. macro /

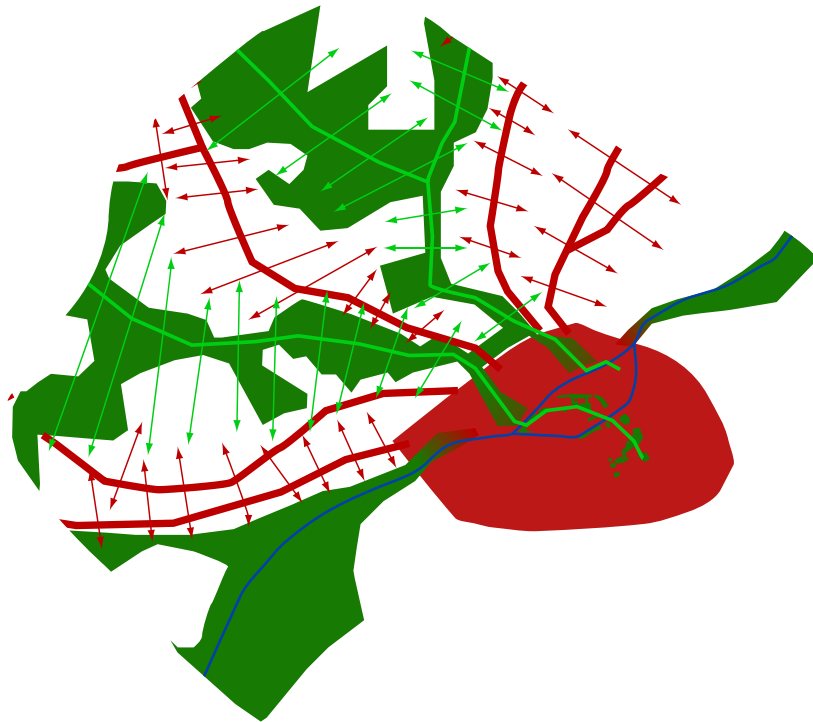
2.1.1.b Kortrijk 'lobbenstad' /

De lobbenstad wordt steeds vaker onderzocht als alternatief voor de concentrische stad. Bij deze laatste neemt het contact in de kern van de stad met het omliggende landschap steeds meer af, terwijl bij de lobbenstad het omliggende landschap tot diep in de kern doordringt.

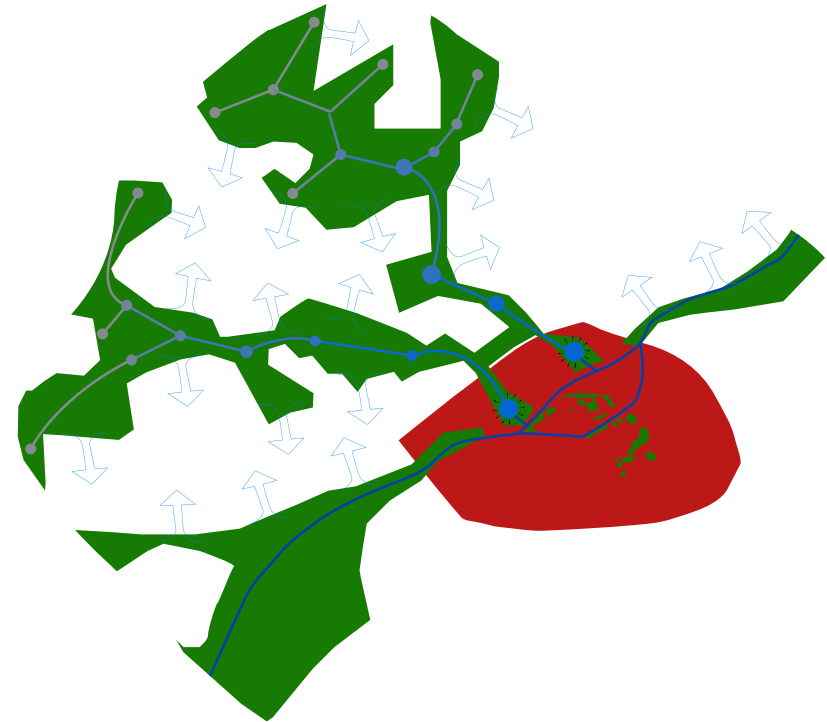
De introductie van aaneengesloten natuurlijke ruimten in het kernweefsel geeft aanleiding tot het ontstaan van broedplaatsen voor gevarieerde woonvormen en nieuwe typologieën. Met name de randen tussen de gebouwde en onbebouwde lobben kunnen antwoord bieden aan wie zich vandaag in de stad, of in het buitenstedelijk gebied, onderbediend voelt.



Door de taakstelling van het RSV in meer geconcentreerde vorm binnen de bebouwde lobben te realiseren, kan het openbaar vervoer in deze lobben geoptimaliseerd worden. De groene lobben zijn dan weer een ideaal milieu voor het realiseren van de verbindingen voor langzaam verkeer. Het betreft hier niet alleen een verhoging in efficiëntie, maar bovenal in belevingskwaliteit.



De groene lobben voorzien in de mogelijkheid om regenwater te bufferen en afvalwater lokaal en op natuurlijke wijze te zuiveren. Daarnaast dragen ze bij aan de tempering van de opwarming boven het stedelijk weefsel. In specifieke gevallen kunnen ze ook ingezet worden voor de organisatie van warmte en koude in de bodem, en voor de in-situ reiniging van lokaal verontreinigde bodem.



2.1.1. macro /

2.1.1.c De Grote O /

Als aanvulling op de hiervoor beschreven structuur van de lobbenstad, dewelke zich in de ruimte van het stedelijk afbakeningsgebied afspeelt, zien wij mogelijkheden voor de ontwikkeling van een ringvormige stedelijke - doch overwegend groene - landschapsruimte in de onmiddellijke omgeving van de kern van de stad.

Deze ruimte - die wij de Grote O dopen - bestaat uit reeds bestaande open landschapsfragmenten en vertrekt uit reeds bestaande beleidsinitiatieven, met name:

1. De herontwikkeling van de stationsomgeving, met inbegrip van de realisatie van een nieuwe bibliotheek;
2. De geplande ontwikkeling van Kortrijk Weide;
3. De geplande ontwikkeling van Blekerij West;
4. Ontwikkelingen rond het stadion van KVK Kortrijk;
5. De geplande noordoostelijke verbinding (N328) van de R36 met de R8;
6. De recreatief - landschappelijke ontwikkelingen langs de Heulebeekvallei;
7. De creatie van een groene verbinding tussen de Heulebeekvallei en de oefenterreinen van de Stade op het voormalige tracé van de N50c;
8. De woonontwikkeling aan de oefenterreinen van de Stade;
9. De geplande reorganisatie en verdere ontwikkeling van de terreinen van het Sint-Amandscollege, waar de publieke verbinding voor langzaam verkeer onderwerp is van onderhandeling tussen de stad en de scholengemeenschap;
10. In het verlengde daarvan: de geplande reorganisatie van de scholensites in het oosten van het centrum van de stad. (Voor deze laatste 2 punten verwijzen we naar de studie van de UGent onder leiding van Prof. Arch. G. Chatel).

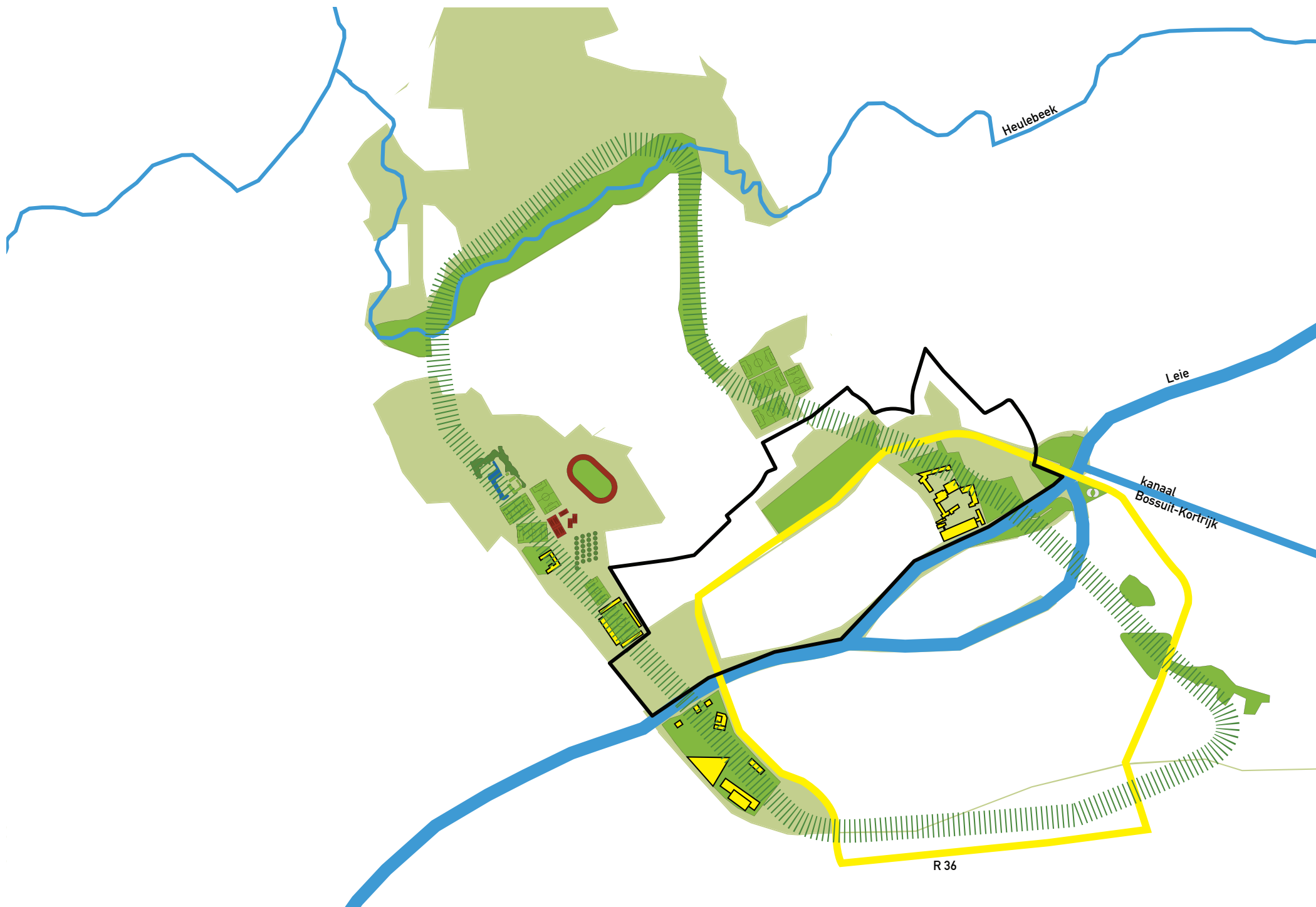
Aan de noordwestelijke zijde van de stad beschrijft de Grote O een dwarsverbinding tussen de landschappelijke lobben en de daartussen gelegen stedelijke lobben. Ze vormt daarmee voor langzaam verkeer een alternatief voor de R36.

De Grote O deelt een aantal kwaliteiten met de hiervoor beschreven landschappelijke lobben:

- > Ze creëert groene open ruimte in/aan de stad, als aanvulling op de reeds bestaande - en eerder schaarse - open ruimte;
- > Ze brengt zuurstof en biodiversiteit in het stedelijk weefsel, en vormt een natuurlijke buffer voor regenwater;
- > Ze creëert mogelijkheden voor de ontwikkeling van woontypologieën aan een open landschapsstructuur, maar ook onderdeel zijnde van de stad. Met andere woorden: ze brengt mogelijkheden voor de huisvesting voor wie op zoek is naar een sub-urbane levensstijl in een urbane omgeving;
- > Ze is uitermate geschikt voor de organisatie van langzame verkeersstromen;

Daarenboven kan de Grote O benut worden voor de huisvesting van (eventueel ook grootschalige) bovenlokale cultureel-recreatieve infrastructuur en publieke diensten. Vandaag zijn de op handen zijnde realisatie van de bibliotheek, het politiekantoor en de ontwikkelingen rond de Heulebeekvallei, daar al een voorbeeld van. Naast dit publieke programma kunnen ook initiatieven rond woningbouw genomen worden. Voor deze laatste is het belangrijk dat ze ontwikkeld worden als gebouwen *in* het landschap, met een compacte footprint en een maximaal en alzijdig raakvlak aan de omgeving. Ons inziens is de Grote O dus geen homogene en 'exclusieve' parkruimte, maar een heterogene stedelijke landschapsstructuur - een collage-ruimte - waarin open kamers telkens op specifieke wijze een aanvulling zijn op de bestaande context. De ontwikkelingen aan en in deze landschapsstructuur dienen in symbiose ontwikkeld te worden met het landschap zélf. Beiden hebben mekaar nodig, en gaan een 'inclusieve' relatie aan:

- > De gebouwen, en het programma dat ze huisvesten, zijn bijzonder door de ligging in en aan het open landschap;
- > De landschapsstructuur wordt opgeladen tot een stedelijke dynamiek door de aanwezigheid van de gebouwen en hun programma.



2.1.1. macro /

2.1.1.d De Kleine O /

Binnen de Grote O - en er deels mee in overlapping - situeren we een tweede, kleinere stedelijke landschapsstructuur. We dopen deze de Kleine O. Net zoals de Grote O speelt deze ruimte in op een aantal reeds bestaande initiatieven, en consolideert ze deze tot een bewuste en aaneenhangende ruimtelijke strategie voor de binnenstad.

We onderscheiden:

1. De binnenstedelijke structuur - zo kenmerkend voor Kortrijk - van passages en (semi)-privatieve tuinen en binnenplaatsen, vandaag reeds gekend en geactiveerd onder de noemer 'Secret Gardens';
2. De verdere ontwikkeling en 'vergroening' van het Buda Eiland;
3. De westelijke punt van het Buda Eiland, waar initiatieven lopen om de zeer verdichte zorgcluster te openen voor publiek en haar historische binnengebieden - waaronder een geklasseerde kloostertuin - toegankelijk te maken;
4. De geplande realisatie van de Reepbrug: een permanent toegankelijke brug voor langzaam verkeer over de Leie;
5. De terreinen De Kien, die vrij liggen voor ontwikkeling;
6. De terreinen Eandis, die op termijn vrij komen voor ontwikkeling;
7. Het Astridpark, met haar geringe relatie tot de binnenstad en de wijk Overleie door de barrièrewerking van de R36;
8. De geplande reorganisatie en verdere ontwikkeling van de terreinen van het Sint-Amandscollege, waar de publieke verbinding voor langzaam verkeer onderwerp is van onderhandeling tussen de stad en de scholengemeenschap;
9. De Collegebrug;
10. De aanleg van Buda Beach;
11. De geplande reorganisatie van de scholensites in het oosten van het centrum van de stad.

De Kleine O heeft een kleinere - meer op het lokale leven gerichte - schaal dan de landschappelijke lobben en de Grote O. Toch werken deze drie ruimten samen en delen ze eigenschappen. Net zoals de landschappelijke lobben en de Grote O, draagt de Kleine O bij aan de ontwikkeling van een aantal specifieke kwaliteiten:

- > Ze creëert open ruimte in de stad, als aanvulling op de reeds bestaande - en eerder schaarse - open ruimte. Ze betreft daarbij bestaande open ruimten - zoals het Astridpark en de site van het Sint-Amandscollege - in een nauwere relatie tot de historische kern;
- > Ze brengt zuurstof en biodiversiteit in het stedelijk weefsel;
- > Ze vormt een natuurlijke buffer voor regenwater;
- > Ze creëert mogelijkheden voor de ontwikkeling van woontypologieën in een teruggetrokken *setting*, maar ook onderdeel zijnde van de binnenstad;
- > Ze is uitermate geschikt voor de organisatie van langzame verkeersstromen.



2.1.1. macro /

2.1.1.e De Leie als 'watermark' /

De Leiewerken zijn de meest ingrijpende openbare werken in de stad sinds vele decennia. Zij moeten zorgen voor de rechte trekking, uitdieping en verbreding van de Leie, waardoor de verbinding tussen de haven van Antwerpen en het bekken van Parijs toegankelijk wordt voor containerschepen en schepen tot 4.000 ton.

Met de realisatie van de Leiewerken verandert er ook veel voor Kortrijk en Overleie in het bijzonder. Er worden zes nieuwe bruggen gebouwd tussen de historische kern, het Buda Eiland en Overleie; en ook de oevers van deze drie deelgebieden worden omgebouwd tot gevarieerde stedelijke ruimten met publieke verblijfskwaliteit.

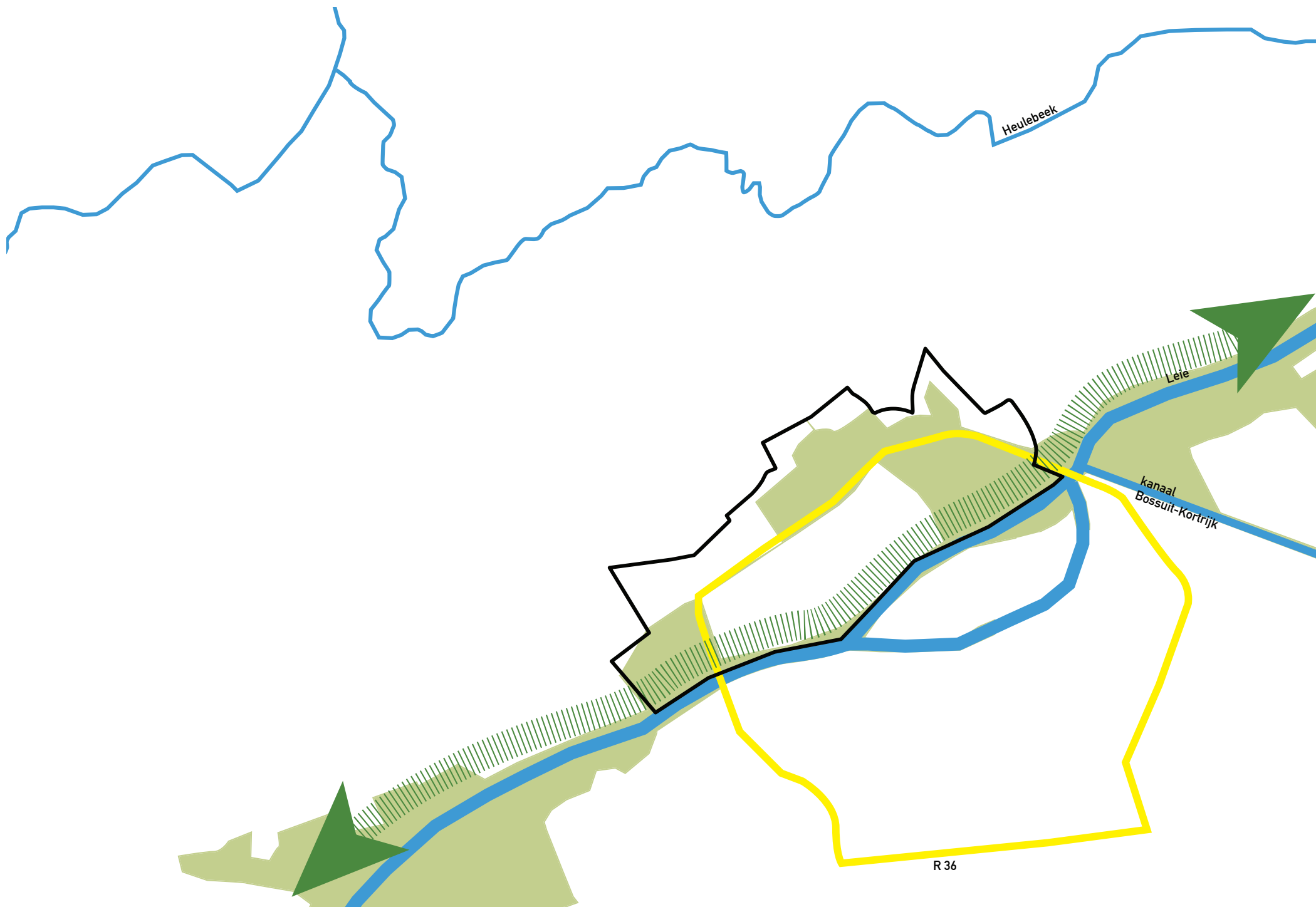
Nu deze werken - die vanuit een hoger planniveau aan de stad werden opgelegd - hun beëindiging naderen, en de hinder die dit veroorzaakte voor het dagelijkse leven in de stad vrijwel achter de rug is, is het moment gekomen om de nieuwe Leieboorden als hét identiteitsbepalende element te zien van Kortrijk. Deze stad heeft in essentie geen *landmarks* nodig, zij heeft immers een *watermark*. In het kader van de stadsontwikkeling zou een belangrijk deel van de energie de komende jaren moeten vloeien naar de ontwikkeling van de Leieboorden tot drager van meer en beter stedelijk leven.

Deze beslissing eindigt niet met het beëindigen van de werken, het is een keuze die tot diep in alle lagen van het beleid doordringt. We geven enkele voorbeelden:

- > Ze grijpt terug op ruimtelijke ingrepen en programmatische initiatieven die de leefkwaliteit op de Leieboorden bijkomend dienen te verhogen. Dit gaat van de introductie van bijzondere stedelijke plekken aan het water tot het stimuleren van culturele en economische activiteiten op de kaden teneinde deze op te laden met bestemmingspassage;
- > Ze beïnvloedt de keuzes die gemaakt dienen te worden rond de toekomstige speerpunten van het woonbeleid, daar betaalbaar wonen aan en/of in de nabijheid van het water één van de onderscheidende elementen van Kortrijk kan worden;

- > Ze is mede bepalend voor het mobiliteits- en parkeerbeleid, daar de stromen zo georganiseerd dienen te worden dat de Leieboorden een onderdeel van de *routing* worden, maar niet inboeten aan verblijfskwaliteit.

In het volgende artikel wordt beschreven hoe de keuze voor de Leie als *watermark* samenvalt met de ontwikkeling van Kortrijk tot lobbenstad, en de introductie van de Grote en Kleine O als stedelijke landschapsstructuren. Deze ruimten hebben allen hun eigen rol binnen de verdere ontwikkeling van Kortrijk, hun ontwikkeling kent een eigen ritme; en - belangrijk in het kader van deze studie - ze grijpen allen op een andere manier in op het bestaande weefsel van Overleie en op het ontstaan van nieuwe mogelijkheden in de wijk.



2.1.1. macro /

2.1.1.f Valleien en passages /

Wanneer we de bestaande lobbenstructuur, de Grote O, de Kleine O en de Leie samen beschouwen, ontstaat er een gevarieerde doch duidelijke open-ruimtestructuur die als ordeningskader voor de lange termijnontwikkeling van Kortrijk kan gehanteerd worden. De ontwikkeling van de wijk Overleie wordt daarbij geënt op haar specifieke positie binnen deze open-ruimtestructuur.

De open-ruimtestructuur wordt opgebouwd uit 4 figuren:

- > Concentrische ringen:
Waaronder de R8, de R36 en de Grote O. Deze 3 bestendigen elk een afbakening van een specifiek deel van het stedelijk gebied. Ze zijn onderling sterk afwijkend in verschijningsvorm (bijvoorbeeld de hardere verschijningsvorm van de R8 (vanwege haar bovenlokale rol) versus het zachtere streefbeeld van de R36 (als lokale verbindingsweg), en rijgen zeer uiteenlopende gebieden aan elkaar. Samen kunnen ze echter een ruimtelijk geheel vormen dat specifieke invullingsmogelijkheden, en een specifieke identiteit, verleent aan de aan- en tussenliggende ruimten.
- > Radialen:
Het open landschap dringt door tot vlakbij het historische centrum van de stad. Zoals aangegeven in artikel 2.1.1.b, en gebaseerd op het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, denken wij dat het aangewezen is deze open gebieden – die tot op heden eerder als resultaat van een organisch ruimtelijk proces zijn vrij gebleven – vanaf nu in te zetten als doelgericht instrument. In functie van de taakstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen brengt dit een onderzoek naar de programmatie en eventuele verdichting van de tussenliggende bebouwde ruimten met zich mee.
De Grote O verbindt deze radialen op hun raakpunten met het stedelijk weefsel.

- > Lijnstructuren:
Waaronder de Leie, de Heulebeek en de Noord-Zuidas. Deze doorsnijden de hierboven beschreven structuur in respectievelijk oost-westelijke en noord-zuidelijke richting. De Noord-Zuidas is daarbij een verharde stedelijke verbinding (met nadruk op langzaam verkeer) versus de natuurlijke kwaliteit van de Leie en de Heulebeekvallei.

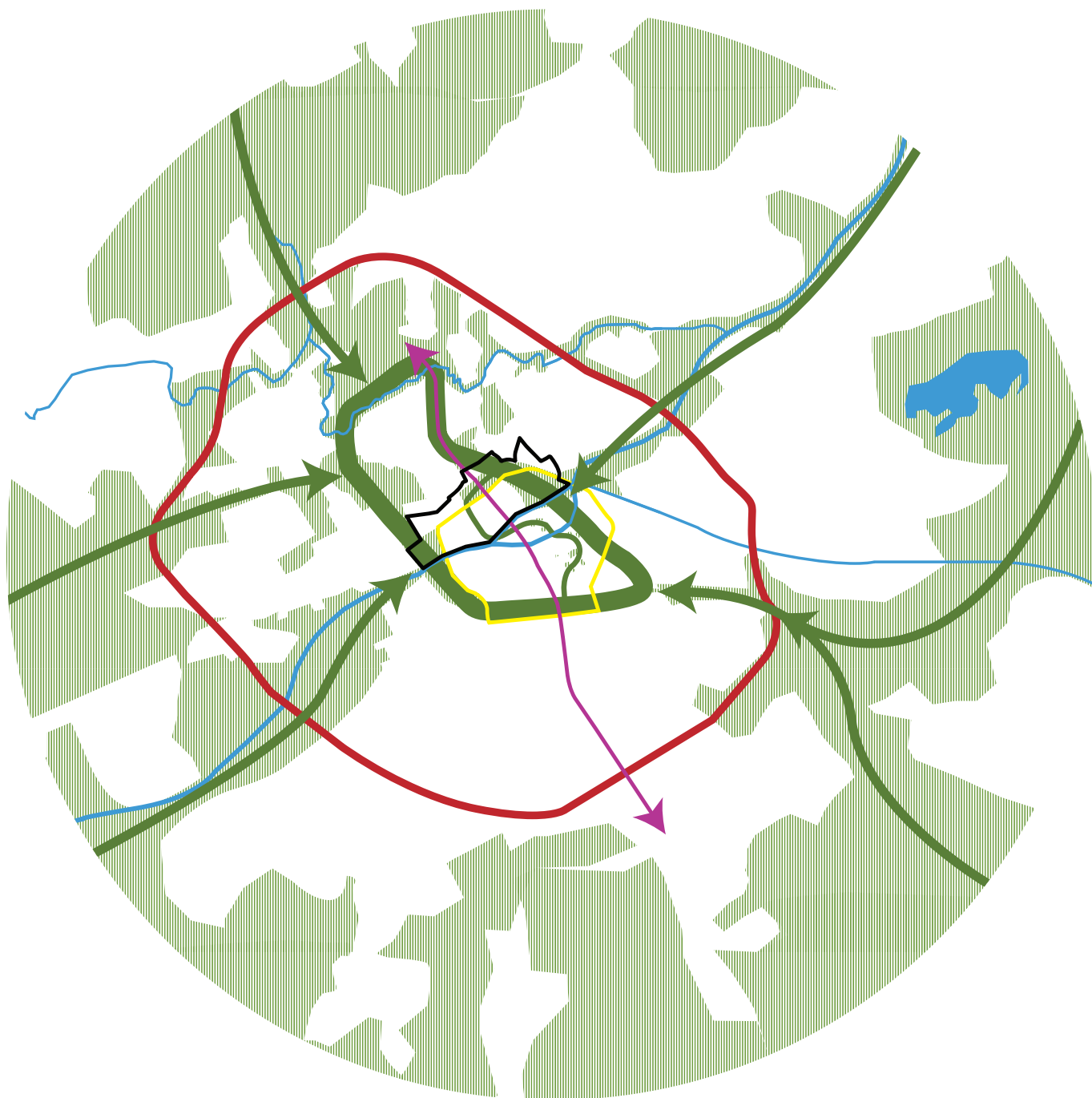
- > Netwerk met stapstenen:
Waarbij we doelen op de bestaande, doch nog steeds informele, structuur van de Secret Gardens. Zoals aangegeven onder 2.1.1.d zien wij een zeer groot potentieel in de aanvulling van de bestaande “gardens” met de westelijke kop van het Buda Eiland, de terreinen De Kien en Eandis, het Astridpark, het Sint-Amandscollege, parking Broelstorens en de overige scholensites aan de oostelijke zijde van de stad.

Door het samengaan van deze 4 ruimtelijke figuren ontstaat een structuur van “valleien en passages”. Deze term wijst op de wens tot het leggen van verbindingen (tussen stad en landschap, maar ook tussen stad en stad, en landschap en landschap) op verschillende schaalniveau's.

De valleien beslaan het grote schaalniveau: we denken daarbij aan de lobben, de Leie- en de Heulebeekvallei, de R8, de Grote O en de R36.

De passages beslaan het kleinere schaalniveau: we denken daarbij aan de Noord-Zuidas en Kleine O, maar ook aan de stegen, semi-publieke binnengebieden en beluiken waar het weefsel van Kortrijk en Overleie vandaag reeds zo rijk aan is.

Op de volgende bladzijden wordt aangegeven hoe de ruimtelijke structuur van Overleie – met behoud van haar huidige kenmerken en kwaliteiten – kan inspelen op haar positie op het raakvlak van de Grote O, de Kleine O, de R36, de Leievallei en de Noord-Zuidas; en vanuit deze positie een eigen organisatie en identiteit kan ontwikkelen.

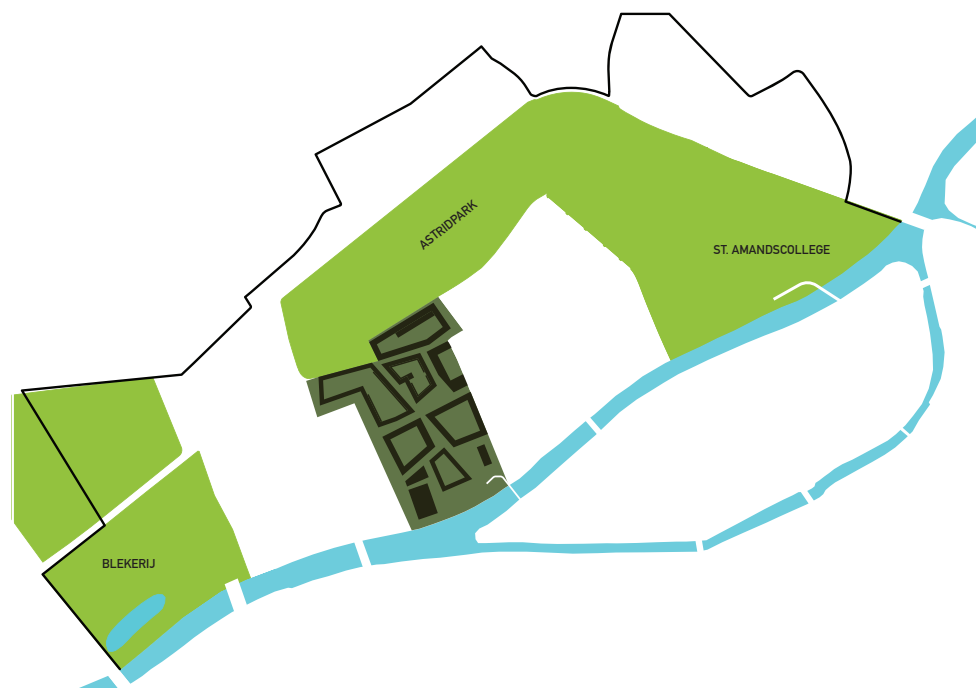


2.1.2. meso /

2.1.2.b 'Poreuze' zones /

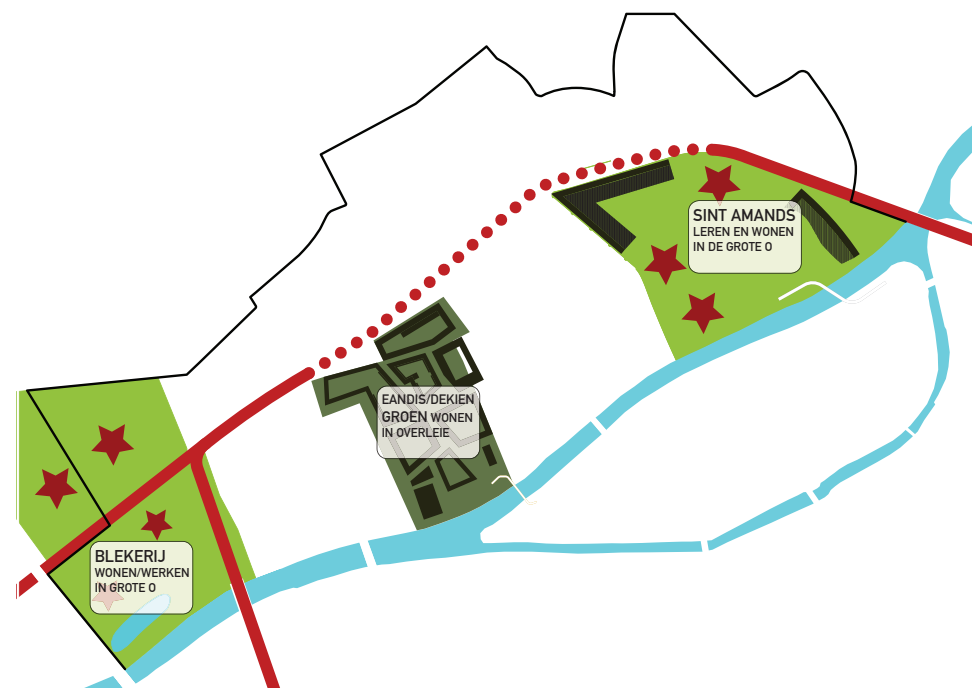
Ingevolge de gewenste ontwikkeling van de 'grote O' en de 'kleine O' ontstaan er binnen het studiegebied 3 zones die we als 'poreus' catalogeren. Deze zones zijn van west naar oost: de site Blekerij-West, de zone De Kien-Eandis, en de site Sint-Amandscollege. Deze sites sluiten telkens aan op de lokale en/of bovenlokale context middels bruggen. Deze zijn van west naar oost: de Westelijke Ringbrug, de toekomstige Reepbrug en de Collegebrug.

Deze zones worden gekenmerkt door de creatie van publieke stadslandschappen. Gezien de toename in beheerskost die hier uit volgt, denken wij dat het aangewezen is om voor deze zones alternatieve beheersmethoden - door de aard van de aanleg en/of door de inzet van privaat initiatief van de omwonenden - te ontwikkelen. We gaan hier dieper op in in DEEL III Richtplan.



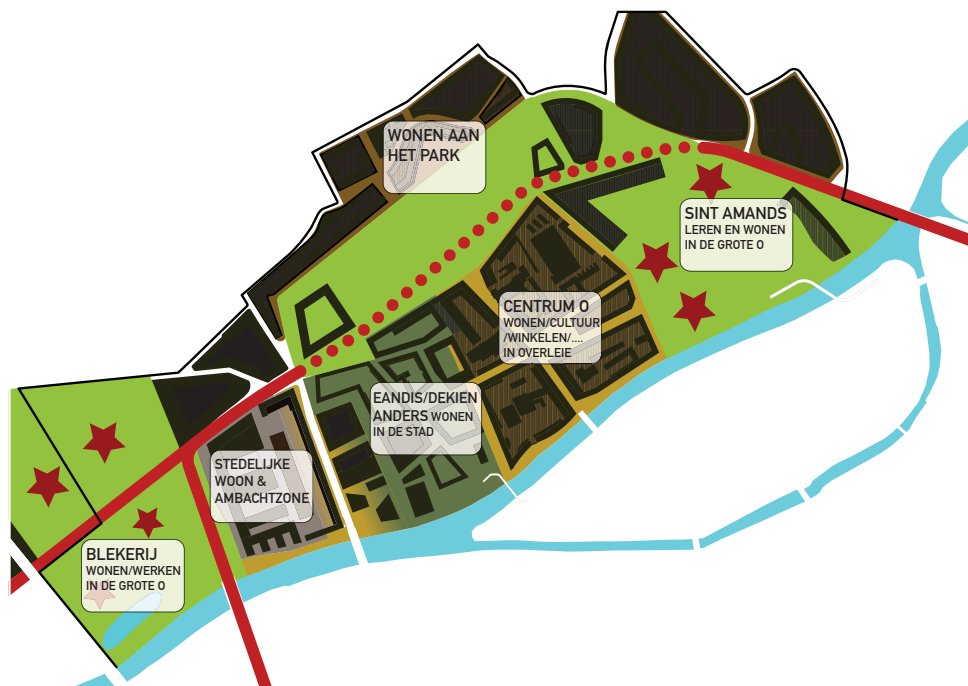
2.1.2.c 'Poreuze' zones / morfologie en typologie:

In de poreuze zones wordt gekozen voor een bebouwingsvorm die gericht is op de realisatie van een maximaal functioneel en mentaal contact met het achterliggende landschap, en met de oevers van de Leie. Voor de sites Blekerij-West en Sint-Amandscollege lijkt een solitaire bebouwingsvorm aangewezen, waarbij een maximaal raakvlak met het omliggende park- en/of campuslandschap wordt gerealiseerd ('wonen, werken en leren in de groene gordel'). Voor de zone De Kien-Eandis zal verder gewerkt worden met de bouwblokstructuur die Kortrijk en Overleie eigen is. Door de inzet van kleinere bouwblokken kan echter een fijnmazig weefsel gerealiseerd worden van stegen, erven en pleinen, dewelke kwalitatieve verbindingen leggen voor langzaam verkeer ('groen wonen in Overleie').



2.1.2.d 'Harde' zones / morfologie en typologie:

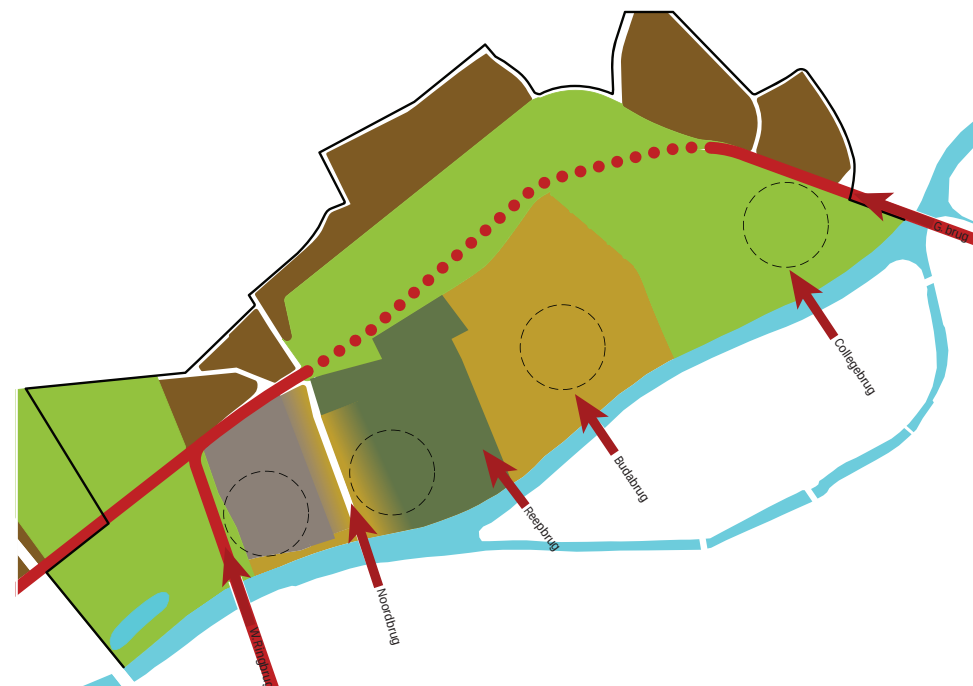
Aanvullend op de poreuze zones worden een aantal 'harde' zones voorzien. Deze worden zoveel als mogelijk verder ontwikkeld vanuit de bestaande ruimtelijke figuren en kwaliteiten - gesloten bouwblokken met gevarieerd ontwikkelde binnengebieden -, en vanuit de bestaande programmatie; waarbij in de zone Blekerij-Oost een mix wordt voorzien van een stedelijke ambachtszone en wonen, en in de zone Centrum Overleie het wonen wordt opgeladen met bovenlokale socio-culturele voorzieningen (dit is een verdere uitbouw van het bestaande), en lokale winkelvoorzieningen.



2.1.2.e Bruggen als poorten tot Overleie /

De bruggen over de Leie zijn belangrijke schakels in de ruimtelijke continuïteit binnen de 'grote O' en de 'kleine O', en zijn tegelijkertijd de poorten tot Overleie. Daarnaast vormen ze ook steeds adressen voor de verschillende hiervoor beschreven zones. Door deze adreswerking ruimtelijk vorm te geven en programmatisch in te vullen, wordt afstand gedaan van Overleie als één homogene wijk, en wordt haar heterogene karakter in de verf gezet.

Op de volgende bladzijden gaan we dieper in op de functionele en ruimtelijke gevolgen van deze eerste uitgangspunten op macro- en mesoniveau.

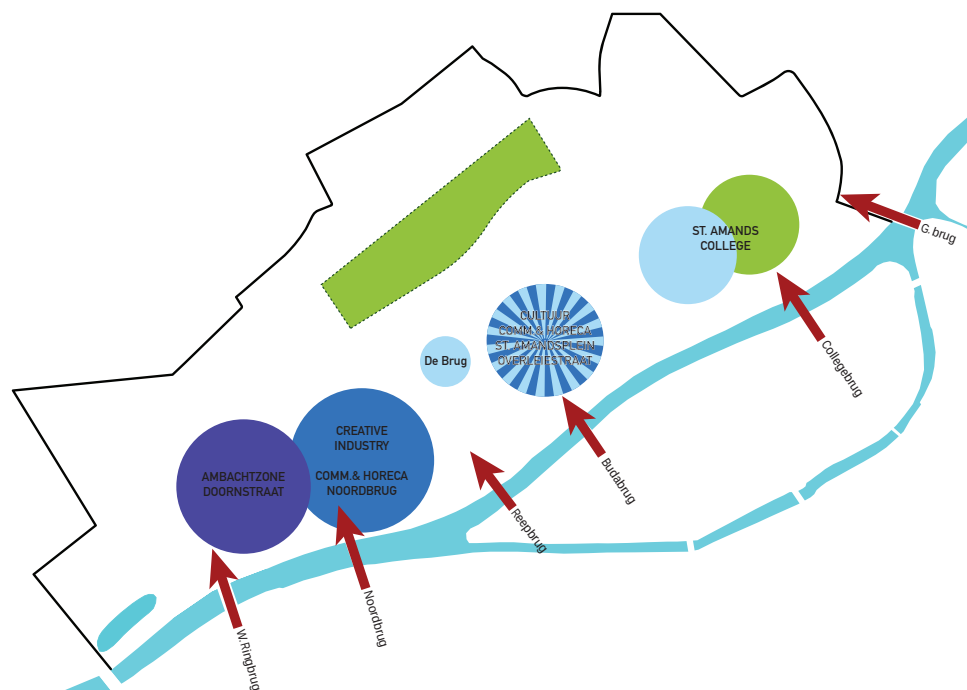


2.1.2. meso /

2.1.2.f Verschillende activiteitenkernen /

Elke zone binnen Overleie kan gekenmerkt worden door een specifieke activiteitenkern. Deze bouwen verder op de reeds aanwezige voorzieningen in de respectievelijke zones:

- > site Blekerij-West: ruimte voor bovenlokale publieke voorzieningen, in het verlengde van de ontwikkelingen op Kortrijk Weide;
- > zone Blekerij-Oost: stedelijke ambachtszone, in het verlengde van het industriële verleden van Overleie;
- > zone De Kien-Eandis: ruimte voor horeca en (semi)-publieke voorzieningen aan de landing van de Noordbrug en Reepbrug;
- > zone Centrum Overleie: verdere ontwikkeling van de bestaande socio-culturele voorzieningen;
- > site Sint-Amandscollege: leerlandschap.

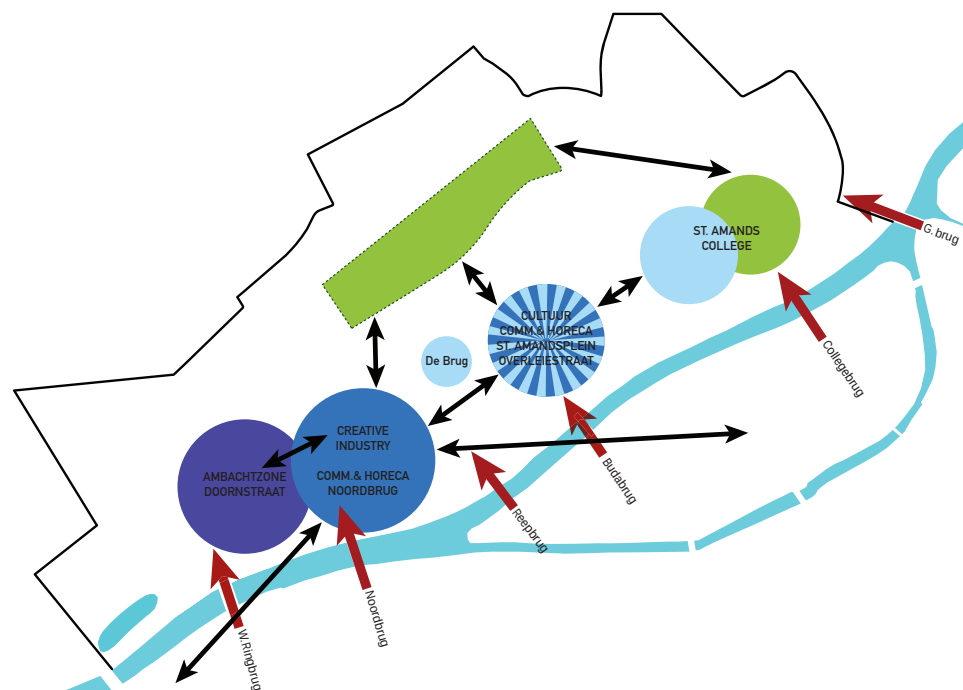


2.1.2.g Activiteiten-netwerk /

De verschillende activiteitenkernen vormen samen een netwerk middels kwaliteitsvolle verbindingen op openbaar domein. De R36, de kaden en de bruggen spelen hierin een rol op bovenlokaal niveau; terwijl de Rekollettenstraat en nieuw aan te leggen voorzieningen voor langzaam verkeer, de verbindingen binnen de wijk verzorgen.

Door de verbindingen kan een synergie op wijkniveau ontstaan. Deze kan zich ontwikkelen tot een drager van identiteit.

Een bijkomende verbinding - zowel programmatisch, functioneel als ruimtelijk - die gelegd kan worden betreft de mogelijke synergie tussen de Buda Fabric, de activiteiten van HOWEST aan Kortrijk Weide en de stedelijke ambachtszone in de zone Blekerij-Oost (met inbegrip van de Noordstraat) waar een stimulans zou gegeven kunnen worden aan de creative class.

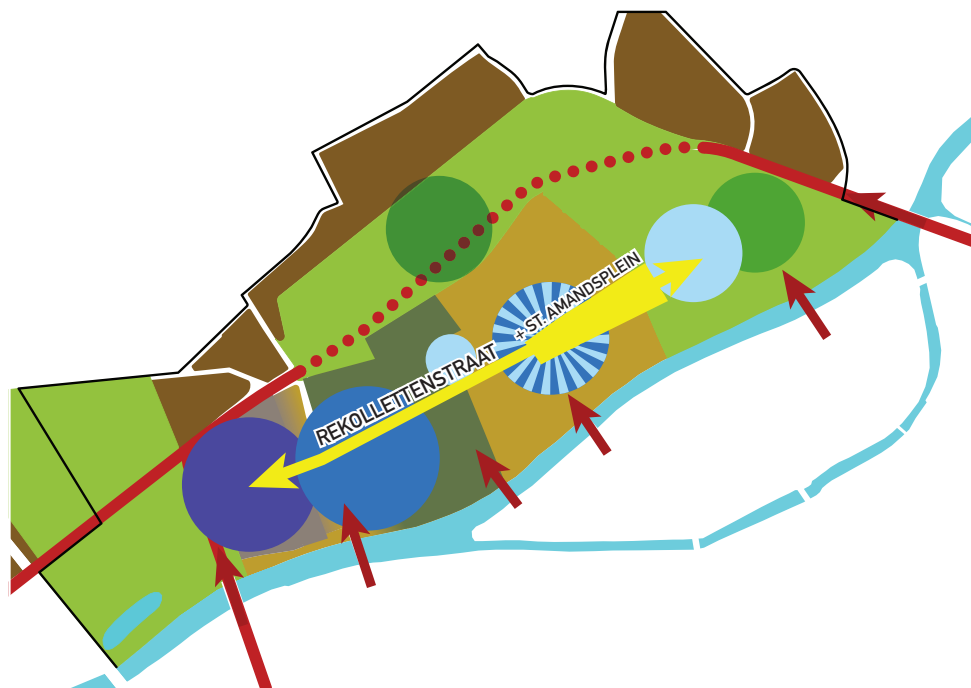


2.1.2.h De rol van de Rekollettenstraat /

De Rekollettenstraat speelt een bijzondere rol in dit netwerk daar deze een centrale - sterk op de wijk betrokken - as vormt waarrond de verschillende zones en hun activiteiten zich kunnen structureren. Het Sint-Amandsplein kan - in het verlengde van de Rekollettenstraat - haar functie als centrumplein versterken, en de verbinding tussen de wijk en het college tot stand brengen.

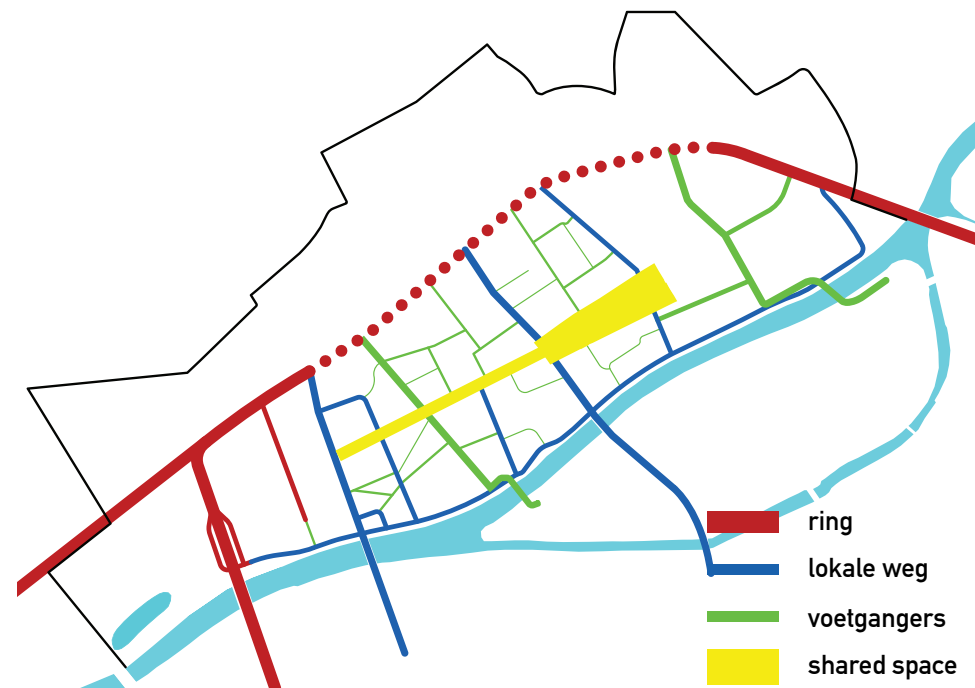
2.1.2.i De positie van de R36 /

Gezien het belang van een goede ruimtelijke verbinding tussen de zone De Kien-Eandis, het Astridpark en de zone Sint-Amandscollege, dient de barrièrewerking van de R36 verminderd te worden. In plaats van een begrenzing te vormen dient de R36 zich op termijn centraal in de wijk te positioneren, daarbij ruimtelijk versmeltend met het park.



2.1.2.j Ruimte voor verblijfskwaliteit /

Het openbaar domein structureert zich daarbij rond 4 types infrastructuur: de R36 die de bovenlokale verbindingen voor haar rekening neemt; de kaden als publieke flaneerruimte langs het water; de Noordstraat, Gasstraat, Burgemeester Schinkellaan, de Overleiestraat en de Proosdijstraat als noord-zuidverbindingen op lokaal niveau; en een tussenliggend weefsel van verkeersluwe straten en erven dat gericht is op lokale toegankelijkheid en verblijfskwaliteit 'aan de voordeur'.



2.1.2. meso /

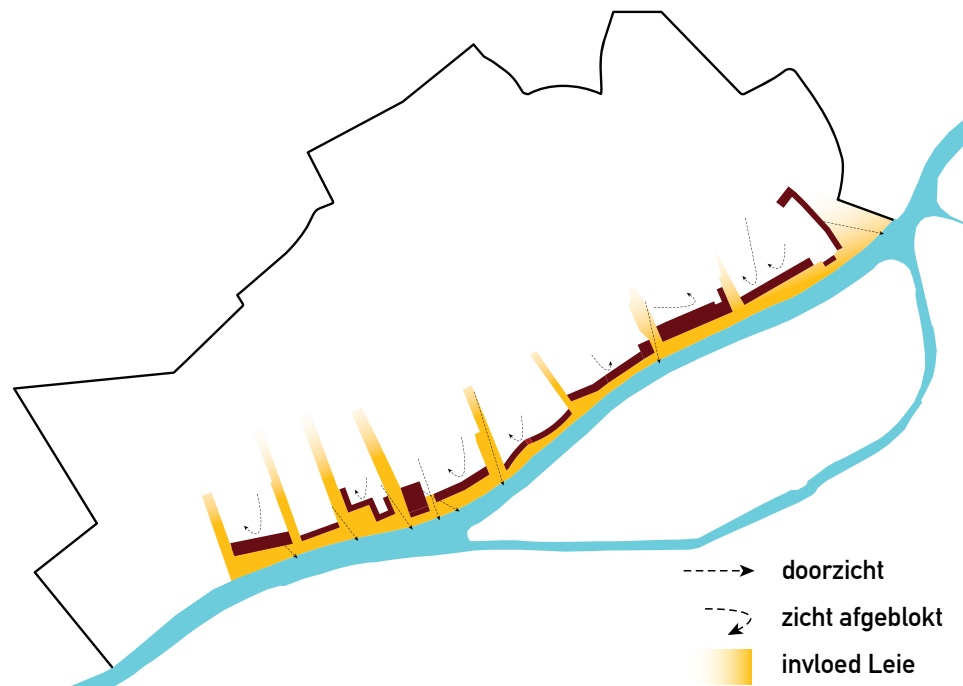
2.1.2.k De Leieboorden / bestaande situatie

De verschillende hiervoor gedefinieerde zones vormen vandaag een verbrokkelde rand aan de Leieboorden, waarbij telkens grote ontwikkelbare terreinen de begrenzing met de kade vormen. Enkel de zone Centrum Overleie wordt gekenmerkt door traditionele wandvorming.



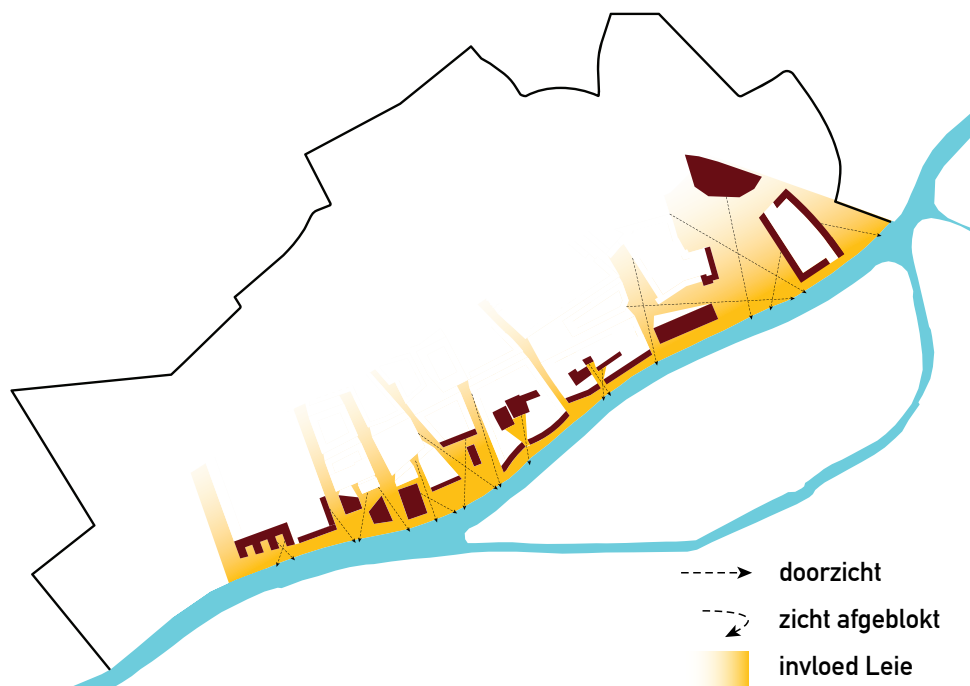
2.1.2.l De Leieboorden / risico op wandvorming

Ondanks het inherente voordeel dat verbonden is aan de beschikbare terreinen aan het water, schuilt hierin ook een risico. Gezien de zuid-oriëntatie, en het uitzicht op stad en water, kan immers verdichte wandvorming ontstaan. Hierdoor zou een zeer omvangrijk deel van de huidige bebouwing van Overleie, en het merendeel van de nog ontwikkelbare terreinen, 'op de tweede lijn' komen te liggen; en zou de gewenste ontwikkeling van een versterkte fysieke en mentale relatie tot de Leie in het gedrang komen (zie 1.1.1.c De Leie als 'watermark').



2.1.2.m De Leieboorden / wensbeeld

De kadebebouwing in de 'poreuze zones' dient dus zo opgevat te worden dat dwarse relaties met de kaden en de Leie tot dieper in de wijk voelbaar en beleefbaar zijn. Dit vergt de toepassing van een kleinere bebouwingskorrel, alzijdige gebouwen, een geschrante opstelling en ruimere profielen in het openbaar domein.

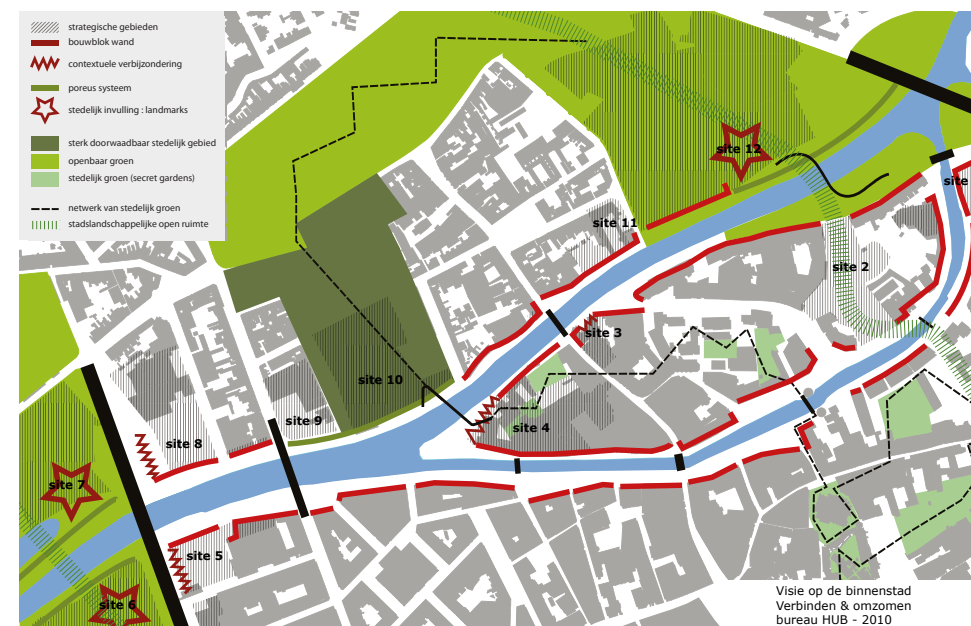


2.1.2.n De Leieboorden / bouwblok, accent en landmark:

Het voorgaande leidt tot een duidelijke visie voor de bebouwingsstructuur langs de kaden. Deze is opgebouwd rond 3 elementen:

- > De wand: deze komt het meeste voor en bestaat in 2 vormen: een ondoordringbare bouwblok wand, en een poreuze structuur in de zones die de verbindingen vormen voor de 'grote O' en de 'kleine O';
- > Verbijzonderingen: komen (beperkt) voor op plaatsen waar de wand - door specifieke condities (bv. de aanwezigheid van een brug) - om specifieke antwoorden vraagt;
- > Landmarks: komen (zeer beperkt) voor op locaties waar de stedelijke ruimten mekaar kruisen (bv. de kruising van de Grote O met de Leie).

Zie hiervoor tevens de studie Leieboorden die HUB maakte in samenwerking met Leiedal (2011).



Binnen dit thema wordt de visie voor de ambitie en rol van Overleie binnen de ontwikkeling van Kortrijk geformuleerd, met bijzondere aandacht voor segmenten in de markt die onderdeel zijn *van* en/of aanleiding kunnen zijn *tot* deze visie. De volgende elementen komen aan bod:

- > De formulering van een mogelijke samenhangende identiteit voor de wijk Overleie;
- > Een doelgroepenbenadering waarbij gekeken wordt hoe specifieke doelgroepen zich tot deze mogelijke identiteit verhouden.

2.2.1. Een mogelijke identiteit voor Overleie /

Hoewel Overleie historisch gezien een duidelijke identiteit ontwikkeld heeft, kan de kans voor de herontwikkeling van de wijk aangegrepen worden om via specifieke ingrepen de wijk een sterker profiel te geven binnen de globaliteit van Kortrijk. Hiertoe kan aangesloten worden bij een aantal trends die hieronder kort omschreven zijn:

- > Het ontstaan van de “slow city”
- > Parken/stedelijk groen met integratie van kunst, cultuur en leisure
- > Het waterfront als podium voor cultuur en vermaak
- > Het stimuleren van creatieve industrie

Deze trends zijn hieronder kort omschreven en geïllustreerd met een aantal referentieprojecten. Hierbij is ook de relevantie van de trend voor een mogelijk project op Overleie geduid.

2.2.1.a Het ontstaan van de “Slow City”:

De van oorsprong Italiaanse Slow City beweging komt voort uit de Slow Food beweging. Deze in Italië gestarte beweging staat duurzaamheid in voedselproductie en -consumptie voor. De Slow City beweging, Citta Slow genaamd, zet zich met name in voor het behouden van de traditionele structuren in kleine stadjes. Dit impliceert onder meer dat auto's geweerd worden uit de stadscentra, dat alleen lokale levensmiddelen beschikbaar zijn en dat alleen duurzame energie gebruikt wordt. Evenals de toenemende belangstelling voor health en wellness komt de groeiende nadruk op de ontwikkeling van (delen van) een stad tot een Slow City voort uit een reactie op de toename van de leefsnelheid. De toenemende belangstelling voor de eigen roots en cultuur - als een tegenreactie op onze globaliserende samenleving - komt tot uiting in de nadruk op het gebruik van eigen, lokale levensmiddelen.

Relevantie voor project Overleie:

- > De wijk Overleie heeft een “dorpsachtige sfeer” waarop het “slow-city”-concept op zou geënt kunnen worden;
- > Het concept/thema kan aanleiding geven tot nieuwe economische activiteiten rond ambachten/voeding;

- > De organisatie van evenementen/markten rond dit thema kunen van Overleie ook een bestemming maken op de schaal van Kortrijk.

2.2.1.b Toenemende aandacht voor parklandschappen met een leisure en cultuurfunctie:

Er is een toename in behoefte aan groen en parken in de stad. Steden verdichten en appartementen missen buitenruimtes, waardoor mensen de behoefte hebben aan een buitenruimte waar zij drukte en/of rust kunnen opzoeken. Steeds minder parken hebben alleen groen, er wordt vaak een combinatie gezocht van functies waardoor bezoekers voor de parkfunctie als functies, zowel voor de andere publieke/ consumptieve functies naar een park trekken. Enkele voorbeelden van dergelijke functies zijn: horeca, groen, muziekpodia, theaters, expositieruimtes, skateparken en kleinschalige sportvelden.

Waar parken voorheen voornamelijk een solitaire parkfunctie hadden en primair gericht waren op de lokale bevolking is met de opening van parken zoals het Millennium Park in Chicago en het Olympic Sculpture Park in Seattle een trend waar te nemen. Steden ontwikkelen parken waarbij spraakmakende landschapsarchitectuur gecombineerd wordt met grote, door gerenommeerde architecten ontworpen publieke functies.

Relevantie voor project Overleie:

- > De wijk kan een duidelijke verbinding creëren tussen het groen in de binnenstad, het Astridpark en het groene buitengebied rond Kortrijk;
- > De verbinding met het water kan hier een extra kwaliteit aanbieden.

2.2.1.c Het waterfront als toneel voor vermaak, cultuurconsumptie en ontmoeting:

Door het wegtrekken van de traditionele industrie aan de rivieroever, het gebrek aan

ruimte in de stadscentra en onder invloed van trends zoals de spectacularisering van de stad en de toenemende behoefte aan open ruimtes voor ontspanning en vermaak maken aan rivieren en/of zeeën gelegen steden in toenemende mate gebruik van hun waterfront. Vele steden ontwikkelen grootschalige mixed-use projecten waarbij de ligging aan een waterfront ingezet wordt als selling point.

Het waterfront wordt meer en meer het toneel voor vormen van vermaak. Dit kan gaan om relatief eenvoudig te realiseren en weinig kostende voorzieningen zoals de zomerstranden en eenvoudige zomerbioscopen die in vele steden worden georganiseerd, maar ook om projecten die een groter budget vragen, een grotere uitstraling hebben en zowel op bewoners als toeristen gericht zijn.

Relevantie voor het project Overleie:

- > Een kleinschalige vaste culturele infrastructuur kan een ankerpunt zijn voor de huidige en toekomstige bewoners van de wijk en ook een eyecatcher die identiteit geeft aan de wijk;
- > Daarnaast kan de wijk ook ruimte bieden aan tijdelijke (zomer)evenementen, zodat de mentale verbinding met de rest van Kortrijk versterkt wordt.

2.2.1.d Toenemende aandacht voor het faciliteren en stimuleren van de creatieve industrie:

Westerse steden zetten in toenemende mate in op het ontwikkelen van de zogeheten creatieve industrie. Deze industrie, bestaand uit de kunsten, media- en entertainment en de creatieve zakelijke dienstverlening, zorgt niet alleen voor werkgelegenheid maar heeft door zijn hoge symbolische en uitstralingswaarde een toegevoegde waarde voor het imago en leefklimaat van een stad. De onderstaande factoren hebben met name betrekking op de fysieke component van dit beleid:

- > Veelal is er sprake van een zekere mate van clustering van creatieve bedrijvigheid;
- > Door zijn bijzondere uitstraling, ruimtelijke mogelijkheden en de soms in geringe mate aanwezige marktdruk zijn gebouwen en complexen met een

- > voormalige industriële functie een geschikte locatie voor dergelijke clusters; Er is een grote mate aan diversiteit in de typen clustering van creatieve industrie. Belangrijke variabelen zijn: top-down of bottom-up ontwikkeld, productie-gericht vs. consumptie-gericht, alleen creatieve industrie vs. mixed-use ontwikkeling met creatieve industrie.

Relevantie voor Overleie:

- > Er is reeds een sterke socio-culturele werking aanwezig;
- > De nabijheid van het Kunstencentrum Buda kan een synergie betekenen;
- > Bepaalde panden in de wijk bieden potentieel tot herontwikkeling;
- > Het kan hierbij ook gaan om een meer algemene/gemengde ontwikkeling met ook meer traditionele/ambachtelijke activiteiten.

2.2.2. Doelgroepenbenadering /

2.2.2.a Conclusie uit de inventarisatie:

Voor een wijk van 1150 inwoners (gebied binnen de R36) kent Overleie heel wat economische activiteit. De laatste jaren zijn er een aantal faillissementen geweest en zijn een aantal activiteiten weggetrokken. Enkele nieuwe activiteiten zorgen ervoor dat er uiteindelijk een vrij normaal verloop is. Alle minimaal te verwachten buurtverzorgende functies zijn aanwezig. De reeds aanwezige creative class kan als katalysator worden gebruikt voor het aantrekken van andere ambitieuze jongeren, zodat de wijk terug in een meer positieve ontwikkelingsspiraal kan terechtkomen.

Op jaarbasis worden zo'n 300 woningen gebouwd in de Stad Kortrijk, waarvan de helft flats. Er is een duidelijke trend dat het aandeel flats aan het stijgen is. De grootste ontwikkelingen in het Kortrijkse vinden plaats in perifeer gebied en in de randgemeenten.

Indien de voorziene woonuitbreidingsgebieden in de randgemeenten van Kortrijk worden aangesneden, wat op middellange termijn kan leiden tot meerdere duizenden woningen, kan dit voor een grote concurrentie zorgen met elke inbreidingsontwikkeling, en zeker met woonontwikkelingen op Overleie. Afstemming of kennis van de plannen is op zijn minst noodzakelijk voor gepaste grootte-orde van ontwikkeling op Overleie.

Als conclusie kan verder gesteld worden dat er op korte termijn een groot aanbod is op de woningmarkt in Kortrijk, vooral voor gegoede 40- en 50-plussers. Dit aanbod gaat gepaard met de trend "wonen aan het water", waar luxe-appartementen worden gerealiseerd met zicht op de Leie of het kanaal. Voorlopig worden op Overleie eerder betaalbare eenheidsprijzen gehanteerd van om en bij de 2.200€ voor nieuwbouw.

Doordat het aanbod aan bovenlokale retail zowel in de binnenstad als in de stadsrand enorme proporties aanneemt, zal de aantrekking van een wijk als Overleie sterk verminderen op dit gebied. Het proberen aantrekken van enseignes met uitstraling, of van grootschalige winkels in het algemeen, wordt een bijna onmogelijke opdracht. Voor Overleie zal het dus belangrijk zijn om de verdere retailontwikkeling hoofdzakelijk te enten op kleinschalige, buurtverzorgende functies die gericht zijn op de bevolking van de wijk en eventuele omliggende wijken. Dit neemt niet weg dat bijvoorbeeld de bestaande cluster van juweliers geen reden van bestaan meer heeft.

Integendeel, het in Overleie houden van enkele van deze winkels zorgt voor een goede aanvulling met de meer buurtverzorgende winkels.

2.2.2.b Uitwerking van de programma's:

De conclusies en leereffecten die uit de socio-economische analyse naar voren komen zijn vertaald in drie programmatische scenario's die dan een verdere ruimtelijke vertaling/toetsing kunnen krijgen. Deze scenario's zijn opgehangen aan 3 doelgroepen:

- > Jonge starters;
- > Gezinnen met kinderen;
- > Ouderen/senioren;

Hoewel het hier over doelgroepen gaat binnen de woningmarkt, impliceert dit geenszins een keuze voor een project waar louter wonen aan bod zou kunnen komen. De ruimtelijk-functionele analyse laat immers zien dat Overleie vandaag belangrijke activiteiten heeft op het vlak van diensten, bedrijvigheid, groothandel/logistiek en detailhandel. Ook binnen een toekomstig project kunnen deze activiteiten verder aanwezig blijven, mede vanuit het gunstig bereikbaarheidsprofiel.

2.2.2.b.1 Jonge starters:

We stellen vast dat Kortrijk te kampen heeft met een stadsvlucht. Met name heeft de stad moeite om afgestudeerde jongeren aan zich te binden. Anderzijds merken we in Overleie enkele aspecten die deze doelgroep sterk zou kunnen aanspreken:

- > Nabijheid van het centrum;
- > Diversiteit aan woonaanbod;
- > Relatief goedkoop woonaanbod;
- > "wilde wijk".

2.2.2. Doelgroepenbenadering /

OPZET NAAR PROGRAMMATIE:

- > Wonen:
Mogelijke typologieën:
 - > Intrek in bestaande woningen (renovaties) via een pandenbeleid;
 - > Goedkopere (huur)flats met oppervlaktes tussen 50 m² en 80 m² (GBO);
 - > Rijwoningen met tuin met potentieel voor uitbreiding (GBO +/- 120 m²).
- > Werken:
Aansluiting bij de doelgroep:
 - > Bestaande (laagwaardige) activiteiten kunnen gedeeltelijk blijven, aangezien de doelgroep er relatief weinig aanstoot aan zal nemen;
 - > Activiteiten waarbij de inplanting in de stad voor een beperkte hinder (milieu, geluid, mobiliteit, stank,...) zorgt;
 - > Daarnaast kan ingezet worden op eventueel een incubator of bedrijfsverzamelgebouw voor startende ondernemingen.
- Mogelijke typologieën:
 - > Stedelijke kavels voor logistieke/semi-industriële activiteiten met beperkte overlast (kavels van 1.000 m²-2.500 m²);
 - > Incubator starterscentrum, eventueel met een thematisering die aansluit bij andere initiatieven in het gebied/in Kortrijk;
 - > Bedrijfsveramelgebouw voor nieuwe stedelijk-industriële activiteiten (= idem aan huidige type activiteiten, maar met hoogwaardiger profiel).
- > Handel en diensten:
Aansluiting bij de doelgroep:
 - > Bestaande "imagoverlagende" handel is aantrekkelijk voor jongeren;
 - > Versterking van de buurtgerichte handel (bijv. kleinschalige supermarkt) (min. 8 à 10 winkels om voldoende kritische massa te hebben);
 - > Horeca (café, pub, brasserie,...)

Voor het overige is deze doelgroep relatief mobiel en zal dus in beperkte mate behoefte hebben aan een sterk uitgebouwd handelsapparaat in de onmiddellijke omgeving.

2.2.2.b.2 Gezinnen met kinderen:

Ook hier refereren we naar de stadsvlucht waarmee Kortrijk te kampen heeft. Het is voor elke centrumstad aantrekkelijk om de doelgroep van gezinnen met kinderen aan te kunnen trekken. Ze zorgen voor een lange termijnbinding met de stad. Ook voor deze doelgroep heeft Overleie een aantal interessante kwaliteiten te bieden:

- > Nabijheid van het centrum;
- > Nabijheid van scholen;
- > Nabijheid van groen en recreatiemogelijkheden;
- > Rustige/besloten wijk;
- > Bestaand aanbod aan grondgebonden woningen.

OPZET NAAR PROGRAMMATIE:

- > Wonen:
Mogelijke typologieën:
 - > Intrek in bestaande woningen (renovaties) via een pandenbeleid;
 - > Grotere flats/portiekwoningen/patiowoningen met belangrijke buitenruimtes met oppervlaktes tussen 120 m² en 140 m² (GBO);
 - > Rijwoningen/halfopen bebouwing met tuin (GBO +/- 160 m²).
- > Werken:
Aansluiting bij de doelgroep:
 - > De doelgroep zal over het algemeen meer gevoelig zijn voor hinderlijke activiteiten in de woonomgeving en met name aandacht hebben voor het rustig karakter van de woonstraten;
 - > Anderzijds gaat het hier over een doelgroep die mogelijks op zoek gaat naar woon-werkunits, aangezien ouders reeds wat verder staan in hun actieve loopbaan. Doorgaans wordt op de meeste bedrijvenzones wonen

niet toegestaan. Een stedelijke activiteitenzone zou hierin een onderscheid in kunnen maken.

Mogelijke typologieën:

- > praktijkwoningen voor dienstverleners (dokters, freelancers,...) (GBO 150-250 m²)
- > woonwerkunits voor kleinschalige productiebedrijven met minimale overlast (fotolabo, farmagroothandel,...).
- > Handel en diensten:
Aansluiting bij de doelgroep:
- > imagoverlagende handel en (luidruchtige) horeca zal over het algemeen als hinderlijk ervaren worden;
- > Versterking van de buurtgerichte handel (bijv. kleinschalige supermarkt) kan een troef zijn;
- > Ook nabijheid/bereikbaarheid van meer grootschalige supermarkt kan een troef zijn;
- > Nabijheid van diensten zoals dokter, crèche, school.

Voor het overige is deze doelgroep relatief mobiel en zal dus in beperkte mate behoefte hebben aan een sterk uitgebouwd handelsapparaat in de onmiddellijke omgeving.

2.2.2.b.3 Ouderen / senioren:

Deze doelgroep sluit erg aan bij het proefproject dat de stad Kortrijk voor ogen heeft rond "fiber to the home". Ook voor deze doelgroep heeft Overleie een aantal interessante kwaliteiten te bieden:

- > Rustige ligging, maar toch nabij het centrum;
- > Nabijheid van zorgfaciliteiten;
- > Aanwezigheid van buurtgerichte handel en diensten;
- > Sterke wijkwerking.

OPZET NAAR PROGRAMMATIE:

> Wonen:

Mogelijke typologieën:

- > Zelfstandig/gemeenschappelijk wonen: een aantal ouderen wonen zelfstandig samen in een wooncomplex. Door het samenwonen is er minder afhankelijkheid van externe zorg en kan de noodzakelijke externe begeleiding efficiënter ingezet worden. (concept abbeyfield);
- > Woonzorgcampus: Een woonzorgzone is een gebied met een verhoogde geschiktheid voor zelfstandig wonen van mensen die op (intensieve) zorg zijn aangewezen. Belangrijke kenmerken zijn:
 - Aanwezigheid van woningen voor rolstoelgebruikers
 - Barrièrevrije, verkeersveilige en sociaal veilige woonomgeving
 - Winkels en dienstverlening op loopafstand
 - Diensten aan huis
 - Domotica - intranet
 - Activiteitencentrum in de buurt
- > Traditionele seniorie/serviceflats: uiteraard kunnen ook meer traditionele woonformules in de wijk ingeplant worden.

> Werken:

Aansluiting bij de doelgroep:

- > De doelgroep zal over het algemeen sterk gevoelig zijn voor hinderlijke activiteiten in de woonomgeving en met name aandacht hebben voor het rustig karakter van de woonstraten.
- > Handel en diensten:
Aansluiting bij de doelgroep:
- > imagoverlagende handel en (luidruchtige) horeca zal over het algemeen als hinderlijk ervaren worden;
- > aanwezigheid van aangepaste horecazaken is positief;



2.2.2. Doelgroepenbenadering /

- > Versterking van de buurtgerichte handel (bijv. kleinschalige supermarkt) is noodzakelijk;
- > Nabijheid van gezondheids- en gemeenschapsdiensten;
- > Aanwezigheid van wellness- en zorgfaciliteiten.



Binnen dit spoor wordt de visie voor de ambitie en rol van Overleie binnen de ontwikkeling van Kortrijk geformuleerd, met bijzondere aandacht voor de huidige verkeerssituatie, en hoe deze aangepast / aangevuld dient te worden teneinde deze visie te ondersteunen.

Het is belangrijk hierbij te melden dat de reikwijdte van de huidige studie niet toelaat om deze eventueel benodigde aanpassingen aan de verkeersinfrastructuur concreet uit te werken. In het onderdeel Visie en in het Richtplan dat in deel III wordt uitgewerkt, wordt een eerste controle gedaan op zone- en siteniveau en worden concepten voorgesteld voor de toekomstige organisatie van het verkeer. Het is aangewezen om in het verlengde van deze studie de capaciteitscontrole uit te breiden over het gehele studiegebied - in relatie tot de aanliggende gebieden - en uit te diepen tot concrete voorstellen voor de aanpassing van de infrastructuur.

2.3.1. In functie van de Kleine O /

De stadsring R36 doorsnijdt de Kleine O. Dit gebeurt ter hoogte van het Astridpark, wat tevens de bereikbaarheid van het Astridpark onder druk zet. Teneinde een ruimtelijke en verkeerstechnische duidelijkheid te bewerkstelligen dient de R36 op termijn aangepast te worden. Dit kan gebeuren met een uiteenlopende mate van impact op de bestaande profilering:

- > **Geringe impact:**
Ter hoogte van de huidige en nieuwe (bv. aan de terreinen van Eandis en het Sint-Amandscollege) oversteekplaatsen wordt de oversteekbaarheid drastisch verbeterd. Dit kan gebeuren door het 'ontweven' van de rij- en voorsorteerstroken, waardoor meerdere rustplaatsen over de breedte van het wegprofiel ontstaan. Deze ingreep kan gepaard gaan met een bijkomende vergroening van de oversteekplaatsen. (Zie hiervoor ook de streefbeeldstudie voor de R36 van Maxwan);
- > **Grote impact:**
De R36 kan ont dubbeld worden ter hoogte van het Astridpark (telkens één rijrichting), waarbij het zuidelijke profiel enigszins opgeschoven wordt in de richting van het Astridpark. Hierdoor wordt de verkeershinder op de aanliggende bebouwingswand verkleind en kunnen eventueel bijkomende parkeerplaatsen in functie van commerciële activiteiten voorzien worden. Gezien de impact op de De Smet - Denaeyerlaan kan deze ingreep enkel plaats vinden bij een sterk verminderde verkeersdruk op het noordelijk deel van de R36. Deze vermindering kan enkel verwacht worden bij de realisatie van de verbinding met de R8, die dan ook volledig afgewerkt dient te worden;
- > **Zeer grote impact:**
De R36 kan eventueel volledig doorgeknipt worden, na realisatie van de verbinding met de R8 en de volledige afwerking van deze laatste. De R36 neemt dan niet langer de rol van ringweg op, en wordt een lokale verbindingsweg. Hierdoor kunnen wellicht ook op andere locaties in Kortrijk verbeterde ruimtelijke verbindingen op wijkniveau gerealiseerd worden.

Deze drie opties worden verder bestudeerd in 'Deel 3: Richtplan'.

In functie van de realisatie van de 'poreuze zones' in de Kleine O is het belangrijk de volgende elementen goed op te nemen:

- > **Langzaam verkeer heeft prioriteit:**
het maaiveld en de verkeersafwikkeling dienen zo opgevat te worden dat het langzaam verkeer prioriteit heeft. De bestaande straten (met nadruk op de R36 en de Rekollettenstraat) staan in voor de ontsluiting van deze zones. Er worden geen bijkomende ontsluitingswegen voorzien;
- > **Sluipverkeer mijden:**
De ontsluiting van het programma in de poreuze zones dient enkel vanuit de bestaande straten te gebeuren. Het parkeren dient tevens rechtstreeks aangesloten te zijn op de bestaande straten;
- > **De realisatie van de Reepbrug:**
Het is evident dat in functie van de Kleine O de Reepbrug als 'zachte brug' gerealiseerd dient te worden daar deze van wezenlijk belang is voor de toekomstige structuur van de wijk.

2.3.2. In functie van de activiteitenkernen / 2.3.3. In functie van de kaden /

De bruggen, die de adressen tot de gewenste activiteitenkernen vormen, kunnen aan identiteit winnen door het verschil in de verkeersstromen die erover gaan, duidelijk aan te zetten:

- > De Ronde van Vlaanderenbrug:
Lokaal en bovenlokaal autoverkeer, uitgevend op de gemengde 'maakzone' tussen R36 en Noordstraat, en op de Grote O met haar mogelijk publieke voorzieningen van bovenlokaal belang;
- > De Noordbrug:
Openbaar vervoer en lokaal autoverkeer, uitgevend op een gemengde woonzone met meer kleinschalige publieke voorzieningen en horeca op de kaden (bv. aan de site Vlasmuseum);
- > De Reepbrug:
Langzaam verkeer, uitgevend op een gemengde woonzone met horecavoorzieningen op de kaden, en via de Kleine O richting Astridpark;
- > De Budabrug:
Langzaam verkeer en lokaal autoverkeer, uitgevend op de kaden en op het kleinschalige centrum van Overleie met haar socio-culturele voorzieningen;
- > De Collegebrug:
Langzaam verkeer, uitgevend op het Sint-Amandscollege, de kaden en via de Kleine O richting Astridpark;
- > De Groeningebrug:
Lokaal en bovenlokaal autoverkeer, uitgevend op het Sint-Amandscollege met haar mogelijk publieke voorzieningen van bovenlokaal belang.

Teneinde de kaden te kunnen activeren en de verblijfskwaliteit te vergroten, dient bijkomend gemotoriseerd verkeer vermeden te worden. Daartoe dienen de volgende elementen in acht genomen te worden:

- > Een eventuele parking op de terreinen De Kien kan niet ontsloten worden via de kaden;
- > De bouwblokken die aan de kaden liggen worden bij voorkeur rechtstreeks op de Rekolettenstraat en de R36 aangesloten via de reeds aanwezige straten, loodrecht op de kaden;
- > De bestemmingspassage voor de activiteiten langs de kade dient voornamelijk zacht verkeer aan te trekken. Eventueel te voorziene bijkomende parkeervoorzieningen in functie van de publieke programmatie worden niet aangesloten op de kaden, en vallen bij voorkeur onder dubbelgebruik met andere voorzieningen (bv. de parkeervoorziening voor het Vlasmuseum);
- > De Leieboorden mogen geen onderdeel van de 'routing' voor gemotoriseerd verkeer worden. Voor een eventueel bijkomende randparking in de wijk Overleie is het sterk aan te bevelen om deze rechtstreeks aan te sluiten op de R36, om vervolgens via de Kleine O verbinding te maken met het stadscentrum. Door een correcte inplanting van de randparking kan veel gemotoriseerd verkeer in Overleie en op de kaden vermeden worden.

2.3.4. In functie van de centrumversterking /

De gewenste centrumversterking wordt grotendeels aangejaagd door het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de Overleiestraat, de Rekollettenstraat en het Sint-Amandsplein. Teneinde deze toename in kwaliteit én de centrumversterking zelf te bewerkstelligen, dienen de volgende elementen in acht genomen te worden:

- > Reorganisatie van de parkeervoorzieningen:
Uit eerste tellingen blijkt dat het huidige parkeeraanbod op maaiveld eerder ruim is ten aanzien van de lokale vraag, het zich voordoend tekort komt in de eerste plaats voort uit andere functies en bestemmingen (personeel Sint-Amandscollege, werkenden op Buda Eiland en in het stadscentrum) waarvan het parkeren op Overleie afgewenteld wordt.
Ons inziens kan het aantal maaiveldparkings minimaal gereorganiseerd worden - bv. in functie van een betere ruimtelijke schikking op het Sint-Amandsplein - en wellicht ook verminderd worden - bv. door het invoeren van een gericht parkeerbeleid en dubbelgebruik van alternatieve parkeervoorzieningen zoals een personeelsparking op de eigen terreinen van het College;
- > Organisatie van het openbaar vervoer:
Het is voor de werking van het Sint-Amandsplein en de Rekollettenstraat als centraal in de wijk gelegen ruimten cruciaal dat hier ook halteplaatsen voor het openbaar vervoer aanwezig zijn.
Zonder een halte op het Sint-Amandsplein moet men altijd uitwijken naar de ring van Overleie en worden wandelafstanden, zeker voor ouderen, groter.

De halte op het Sint-Amandsplein heeft een duidelijke meerwaarde voor Overleie:

- het grootste stuk dat voorheen buiten de buffer viel, valt er nu in
- heel het centrum van Overleie valt binnen de bufferzone
- centrale ligging in het gebied tussen ring en Leie

Bovendien gaat het om een bestaande halte die moeilijk kan afgeschaft worden in het licht van de geplande ontwikkelingen in het gebied. Een achteruitgang van het aanbod aan openbaar vervoer zou zeer nefast zijn voor een opwaardering van Overleie. Zeker (maar niet alleen) voor senioren is een fijnmazig haltenet belangrijk. Door zijn centrale

ligging in het gebied en gelet op zijn pleinfunctie lijkt het behoud van bushalte Sint-Amandsplein dan ook een vereiste.

Idealiter wordt de Budabrug daarbij open gehouden voor buslijnen zodat een rechte verbinding naar het centrum mogelijk blijft. Een snelle verbinding naar het station mag hierbij echter niet uit het oog verloren worden. Het is daarbij mogelijk dat zowel het Sint-Amandsplein als de Noordstraat een rechtstreekse verbinding naar het station hebben, via de Rekollettenstraat. Hierbij kan gedacht worden aan een detectiesysteem voor een opgehaalde Budabrug (zoals bv. voor de tram in Zeebrugge). Op het moment dat de Budabrug is opgehaald kan de bus via de Rekollettenstraat dan toch nog uitwijken over de Noordbrug en op deze manier ten allen tijde de snelste verbinding met het centrum garanderen.

synthese: visie voor Overleie:

De in de vorige hoofdstukken uitgewerkte doelstellingen op ruimtelijk, socio-economisch en verkeerstechnisch vlak worden hierbij samen gebracht tot een visie voor Overleie. Deze visie vormt de basis en het toetsingskader voor het Richtplan in Deel 3.

Binnen deze visie wordt gekozen voor de ontwikkeling van Overleie als deel van het centrumstedelijk weefsel van Kortrijk. Daarbij wordt gewerkt op 2 sporen: enerzijds is een sterkere aansluiting op de stad noodzakelijk, anderzijds mag en kan de wijk niet “meer van hetzelfde” worden.

Het Overleie van morgen wordt dus ontwikkeld vanuit het eigenzinnige karakter van vandaag. Het doet dit aan de hand van een ontwikkelingsvisie die de uitdieping is van de doelstellingen zoals geformuleerd in hoofdstuk 1.4.

De doelstellingen kunnen niet los van elkaar gezien worden.

> ***Doelstelling 1: Overleie wordt de katalysator voor de ontwikkeling van Kortrijk tot aangename woonstad voor jong en oud:***

Er wordt gekozen voor de structurering van Overleie rond specifieke programmatische zones:

- Telkens een combinatie van (in hoofdzaak grondgebonden) wonen en een activiteitenprogramma;
- Gericht op verschillende doelgroepen (starters, gezinnen met kinderen, medioren en senioren), al dan niet gemengd in een zone;
- De ruimtelijke organisatie van de zones vertrekt steeds vanuit de bestaande situatie;
- De relatie tussen deze zones wordt versterkt door de uitbouw van de centrumwerking van (de Rekollettenstraat en) het Sint-Amandsplein;
- De versterking van het woningaanbod gebeurt door middel van verbeterings- en vervangingsbouw, en door de realisatie van nieuwe woningen;

2.4

- Er worden specifieke typologieën ontwikkeld in functie van de positie binnen de respectievelijke zone;
- De versterking van het woningaanbod kan het resultaat zijn van uiteenlopende publieke (grond- en pandenbeleid, bouwblokrenovatiepremies, PPS, ...) en private initiatieven;
- De buurtverzorgende handel wordt ondersteund en versterkt (in hoofdzaak in het centrum van Overleie);
- Er wordt een lokale maakeconomie ontwikkeld (op de site Blekerij en aan de Doornstraat);
- Scholen en zorginstellingen worden nauw betrokken op de wijk (in hoofdzaak aan de site Sint-Amandscollege, en richting Weide en Buda).

De gevarieerde kwaliteiten van de wijk worden daarbij ontwikkeld tot een meervoudige identiteit:

- De kleinschaligheid van de wijk en de relatie tot aanliggende landschappelijke ruimten geven aanleiding tot de ontwikkeling van een “trage wijk” als lokale variant op de slow city;

- De nabijheid van zorginstellingen kan ingezet worden voor de ontwikkeling van een lokale economie en woonomgeving rond gezondheids- en welzijnsproducten en -diensten;
- Een toenemende mate aan gestructureerde publieke ruimte kan tot synergieën leiden met de bestaande leisure- en cultuurfuncties;
- De bestaande culturele instellingen op het Buda Eiland, de verdere ontwikkeling van Howest op Weide, en de aanwezigheid van een gediversifieerd en betaalbaar aanbod van woningen en werkruimten op Overleie, kan - mits publieke stimuli - leiden tot de ontwikkeling van een creatieve industrie;
- De goede aansluiting op het waterfront creëert kansen voor de ontplooiing van de wijk tot ruimte voor vermaak, cultuurconsumptie en ontmoeting.

En er wordt ruimte gemaakt voor verblijfsplekken in het openbaar domein, voor langzaam verkeer en een goede aansluiting op het openbaar vervoer. Hiervoor is behoud van de halte op het Sint-Amandsplein een voorwaarde.

> Doelstelling 2: De stad en de wijk worden weer één gemaakt met het omliggende landschap:

In functie van leefbaarheid, biodiversiteit en identiteit wordt Overleie daarom ontwikkeld tot schakel tussen stad en landschap:

- Er wordt gekozen voor het behoud en de versterking van de bestaande lobbenstructuur, voor de ontwikkeling van de Grote O, de Kleine O en de Noord-Zuidas;
- De ontwikkeling van Overleie wordt gestructureerd rond een aantal zones met een specifieke ruimtelijke en programmatische invulling, afhankelijk van hun positie aan de Grote O, de Kleine O, de Leie en de Noord-Zuidas;
- De relatie tussen de stad, de wijk en het Astridpark wordt versterkt. Daarin neemt het park een uitdrukkelijke rol op als begin/einde van de Noord-Zuidas, en als onderdeel van de Kleine O;
- De beleving van de rivier wordt voor de hele wijk versterkt door de realisatie van een “poreuze” wand aan de kaden;

Hierdoor ontstaat een open-ruimtestructuur van “Valleien

en Passages” op niveau van de hele stad.

> Doelstelling 3: De fysieke en mentale relatie tot de Leie wordt versterkt:

De Leie en haar boorden worden verder ontwikkeld tot “watermark” voor de stad.

- De beleving van de rivier wordt voor de hele wijk versterkt door de realisatie van een “poreuze” wand aan de kaden;
- Waar dit poreuze karakter geconcentreerd plaats vindt (bv. aan de Kleine O) worden de kaden met specifiek programma opgeladen in functie van belevings- en verblijfskwaliteit.

> Doelstelling 4: Het openbaar domein krijgt een verhoogde verblijfskwaliteit en wordt geactiveerd:

Naast de doelstellingen die hiervoor beschreven staan, wordt ook de organisatie van de verkeersafwikkeling ingezet voor de realisatie van een hogere verblijfs- en leefkwaliteit binnen de wijk:

- Het profiel van de R36 dient aangepast te worden in functie van de Kleine O en de verhoging van de bereikbaarheid en belevingskwaliteit van het Astridpark;
- Er worden zones ontwikkeld waarbinnen langzaam verkeer prioriteit heeft in functie van de ontwikkeling van de Grote en de Kleine O, en de belevingskwaliteit van het waterfront;
- De realisatie van de Reepbrug is cruciaal in functie van de ontwikkeling van de Kleine O;
- De ontsluiting van bouwblokken gebeurt bij voorkeur niet langs de kaden in functie van een specifieke waterfront-activering;
- De inplanting van een eventueel bijkomende randparking gebeurt bij voorkeur rechtstreeks aan de R36 teneinde bijkomend gemotoriseerd verkeer in de wijk te vermijden, het gebruik van de Kleine O te stimuleren en het waterfront te activeren door middel van voetgangerspassage van en naar het centrum van de stad;
- Gemeenschappelijke parkeervoorzieningen (bv. voor het Sint-Amandscollege en het Vlasmuseum) kunnen in dubbelgebruik worden ondergebracht waardoor maaiveldparkeren op straat gereduceerd kan worden ten voordele van de verblijfskwaliteit;
- In functie van een goede aansluiting van de wijk

op de rest van de stad, maar ook in functie van een versterking van de activiteiten op en rond het Sint-Amandsplein, is het behoud van de daar gelegen bushalte aangewezen.

Deze visie is de leidraad en het toetsingskader voor het Richtplan in Deel 3.

DEEL 3 / RICHTPLAN OVERLEIE.

3.

Dit deel is opgebouwd uit 5 hoofdstukken:

- 3.0 5 strategische krachtlijnen
- 3.1 Richtplan Ruimte
 - 3.1.1 ontwerpend onderzoek
 - 3.1.2 richtplankaart
 - 3.1.3 de Grote Projecten
 - 3.1.4 de Deelprojecten
- 3.2 Richtplan Socio-economie
 - 3.2.1 wonen
 - 3.2.2 diensten
 - 3.2.3 handel
 - 3.2.4 gemeenschapsversterking
- 3.3 Richtplan Mobiliteit
 - 3.3.1 autoverkeer
 - 3.3.2 langzaam verkeer
 - 3.3.3 openbaar vervoer
 - 3.3.4 parkeren
- 3.4 Kernpunten

De richtplannen die in deze hoofdstukken beschreven worden, vertrekken steeds van dezelfde strategische krachtlijnen. Deze worden op de hierna volgende bladzijden geformuleerd. Ze zijn het afgeleid resultaat van de doelstellingen en knelpunten die beschreven staan onder hoofdstuk 1.4 en de visie op de wijkontwikkeling van Overleie, zoals beschreven onder hoofdstuk 2.4.

3.0. 5 strategische krachtlijnen /

In de delen 1 en 2 van deze studie werden een aantal doelstellingen, knelpunten en een visie geformuleerd voor de ontwikkeling van de wijk Overleie. Deze hebben geleid tot een Richtplan Overleie. Dit richtplan wordt in dit hoofdstuk uiteengezet aan de hand van vijf strategische krachtlijnen, dewelke steeds ingaan op de thema's ruimte, socio-economie en mobiliteit. De krachtlijnen zijn:

3.0.a 1: Overleie wordt een katalysator voor de heropleving van Kortrijk als woonstad /

Het richtplan voorziet in de realisatie van een aantal zones met uiteenlopende woonprogrammatie. We onderscheiden:

- > Grondgebonden en gestapeld wonen in een groene omgeving, vlakbij het stadscentrum;
- > Betaalbaar grondgebonden en gestapeld wonen in een creatieve werkomgeving (bv. voor starters);
- > Grondgebonden wonen in een erfomgeving op wandelafstand van de Grote Markt;
- > De versterking van de bestaande bouwblokstructuur in het hart van de wijk.

Deze verschillende woonvormen kennen verschillende gedaanten, gaande van solitaire gebouwen in een open (stads)landschap, over fijnmazige woonweefsels die inspelen op de topografie van het terrein, en kleinschalige bouwblokken die gestructureerd worden rond stegen en pleintjes, tot grootschalige bouwblokken met inbegrip van de renovatie van de bestaande panden en beluiken.

3.0.b 2: Door het realiseren van verbindende elementen wordt de wijk met het omliggende landschap verweven /

Het richtplan voorziet in een aantal stads-landschappelijke ingrepen die verbindingen realiseren tussen de wijk en de aanliggende gebieden, en de identiteit van de wijk versterken. We onderscheiden:

- > De verderzetting van de bestaande lobbenstructuur tot diep in de wijk waardoor letterlijk ruimte vrijkomt voor verblijf en recreatie, een versterkte biodiversiteit, en alternatieve woonvormen;
- > De verderzetting van de secret gardens doorheen de wijk, waarbij een poreus woonweefsel wordt geïntroduceerd dat zich organiseert rond een structuur van erven, doorsteken en pleintjes;
- > De activering van de kaden, en de maximalisatie van het contact dat de wijk heeft met het water;
- > De verhoging van de verblijfs- en belevingskwaliteit van bestaande straten, het Sint-Amandsplein en het Astridpark.

Door de realisatie van deze krachtlijnen worden verbindingen gelegd tussen de stad en het omliggende landschap, tussen de stad en de wijk, en binnen de wijk zelf. Deze verbindingen zijn noodzakelijk voor de levenskwaliteit in Overleie en verlenen identiteit aan de wijk. Daarnaast worden verbindingen gelegd met de in de omgeving aanwezige recreatieve- en sportvoorzieningen zoals KVK, Stade en de Heulebeekvallei.

3.0.c 3: Handel en economie worden ondersteund en versterkt /

Het richtplan voorziet in de realisatie van een aantal zones waarbinnen op een onderscheiden manier aan de versterking van het economisch apparaat gewerkt kan worden. We onderscheiden:

- > Een zone voor (gethematiseerd) winkelen en werken in een groene omgeving;
- > Een zone voor stadseconomische activiteiten, bij voorkeur gelinkt aan de reeds aanwezige creative class in Overleie en op het Buda Eiland, en aan de activiteiten die in de ontwikkeling van Kortrijk Weide zullen plaatsvinden;
- > Een zone voor wijkverzorgende handel, en voor de ontwikkeling van wijkspecifieke handel. Deze laatste kan bijvoorbeeld aansluiten op de aanwezige zorginstellingen in de wijk en op het Buda Eiland.

Door de realisatie van deze krachtlijnen wordt aangepikt op het verleden van de wijk, dat gekenmerkt wordt door een sterke verweving van werken en wonen. Zo wordt vermeden dat Overleie zich zou ontwikkelen tot monofunctionele (woon)wijk en kan in een vroeg stadium ingespeeld worden op een toenemende (Europese) tendens naar de her-introductie van de zachte maakindustrie in het stadsweefsel.

3.0.d 4: Er wordt een relatie met de zorg- en onderwijsinstellingen opgezocht /

De herstructureringsoperatie van de site van het Sint-Amandscollege (in functie van de fusie van een aantal scholen), wordt niet alleen aangegrepen om de site voor zacht verkeer doorwaadbaar te maken (als onderdeel van de Grote en de Kleine O), maar ook om synergieën te ontwikkelen tussen de wijk en de school. Ook in het kader van de ontwikkeling van de kennispool op Kortrijk Weide kunnen synergieën gezocht worden. Deze kunnen ruimtelijk van aard zijn - bijvoorbeeld dubbelgebruik van specifieke lokalen en voorzieningen -, maar ook inhoudelijk. Bij dit laatste kan bijvoorbeeld onderzocht worden of een specifieke onderwijsrichting ondersteunend kan zijn voor de sociale en economische versterking van de wijk. Daarnaast is het belangrijk om synergieën op te zoeken met de zorginstellingen op het Buda Eiland en in de wijk zelf. Er dient daarbij onderzocht te worden of bijvoorbeeld De Brug en het revalidatiecentrum een rol kunnen spelen in de sociale en economische versterking van Overleie.

In het kader van voornoemde synergieën dienen een aantal elementen bewerkstelligd te worden:

- > Versterking van de functionele, maar ook ruimtelijke aansluiting van de onderwijsinstellingen op de wijk via respectievelijk het Sint-Amandsplein, de Kapelstraat en de Sint-Amandslaan; en de Noordbrug en de site van het Vlasmuseum;
- > De realisatie van een ruimtelijk aanbod voor jonge starters (wonen en werken);
- > Het voorzien van ruimte - al dan niet in een selectie van vrijgekomen winkelpanden - voor opstartende bedrijven.

3.0.e 5: De wijkidentiteit wordt daarbij versterkt /

De identiteit van Overleie dient versterkt uit het proces van wijkontwikkeling te komen. Daartoe dienen een aantal elementen bewerkstelligd te worden. Deze werken verder met de doelstellingen en visie zoals beschreven onder 1.4 en 2.4:

- > In het kader van zelfversterking dienen de huidige bewoners en gebruikers van de wijk nauw aangesloten te geraken op het wijkontwikkelingsproces. Idealiter gebeurt dit door een actief medezeggenschap en het leveren van een reële bijdrage aan de meest essentiële elementen van het richtplan;
- > Het ontwikkelen van wijkspecifieke handel en stadseconomische activiteiten;
- > Het ontwikkelen en wijkspecifiek programmeren van een hoog-kwalitatieve publieke ruimte;
- > Het aansluiten van de wijk op de kaden en het water;
- > Het verder versterken van de inhoudelijk en ruimtelijke relatie tot bestaande socio-culturele instellingen zoals Theater Antigone, het Centrum Overleie, vzw De Spatjes, de vzw Wit.h, het Centrum voor Vrijzinnigen en de Buda Fabric;

Het richtplan gaat enkel in op de essentiële elementen in functie van de ontwikkeling van Overleie. Aan de hand van de grote projecten (3.1.3) en de deelprojecten (3.1.4) wordt een toelichting gedaan rond de concrete (beleids)acties op vlak van ruimte, socio-economie en mobiliteit.

Het richtplan, de grote projecten en de deelprojecten gaan een onderlinge wisselwerking aan. Ze kunnen bijgevolg onmogelijk los van elkaar gezien worden.

Het Richtplan Ruimte bepaalt de ruimtelijk-strategische opties voor de ontwikkeling van Overleie en wijst de acties aan die ondernomen kunnen worden.

Inhoudelijk speelt het Richtplan Ruimte op verschillende terreinen:

- > Het is een instrument dat actoren rond één ontwikkelingsvisie voor de wijk verzamelt;
- > Het is een voorschrift voor een harmonische en geïntegreerde ontwikkeling van de wijk;
- > Het is een gemeenschappelijke agenda teneinde de wensen van actoren te concretiseren in een geplande stedelijke vorm;

Vormelijk gaat het Richtplan Ruimte in op verschillende (schaal)niveau's:

- > Het ontwerpend onderzoek dat gebeurde teneinde

tot een overwogen en geargumenteed plan te kunnen komen (paragraaf 3.1.1);

- > De gehele wijk, dit gebeurt aan de hand van een Richtplankaart (paragraaf 3.1.2);
- > De Grote Projecten, dewelke allen kaderen in de realisatie van strategische krachtlijnen voor de ontwikkeling van de wijk op structuurniveau (paragraaf 3.1.3);
- > De Deelprojecten, dewelke de sleutels zijn tot het opstarten en realiseren van de Grote Projecten en van de gehele wijkontwikkeling. Ze zorgen daarnaast voor een verdere uitdieping van het Richtplan Ruimte op weefselniveau (paragraaf 3.1.4).

ontwerpend onderzoek:

3.1.1

Het ontwerpend onderzoek gaat verder op de vijf strategische krachtlijnen voor de ontwikkeling van de wijk Overleie, zoals geformuleerd onder hoofdstuk 3.0.

We doen daarbij - louter in functie van naspeurbaarheid - een korte weergave van het zoekwerk naar een op het faciliteren van deze doelstellingen gerichte ruimtelijke structuur voor de wijk en diens deelgebieden.

Een veelgebruikte techniek voor het onderzoeken en formuleren van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor een gebied, is het ontwerpend onderzoek van de beschikbare ruimte en het ruimtelijk potentieel. Dit is een interdisciplinaire oefening, waarbij alle beschikbare expertise binnen het projectteam, wordt ingebracht. Het maakt het mogelijk om aan een planproces meer diepgang, concrete toetsing en ruimtelijke eigenheid te geven. Ontwerpend onderzoek is tegelijkertijd analytisch en synthetiserend en schakelt continu tussen verschillende ruimtelijke schaalniveau's en verschillende disciplines. Het (ver)beeldende vermogen van het ontwerpen laat toe om aan abstracte ruimtelijke concepten een voorlopige en exemplarische, maar ook concrete uitdrukking te geven.

Teneinde richting te geven aan de ruimtelijke modellen die uit het ontwerpend onderzoek ontstaan, wordt gewerkt met scenario's. Een scenario is de uitdrukking van een mogelijke toekomst voor het gebied. Het is een denk- en leerruimte die de kans biedt om met een zeer open blik naar de opgave te kijken.

Vanuit de verworven kennis wordt een voorkeursmodel voor de ruimtelijke ontwikkeling geformuleerd. Vaak is dit een combinatie uit de verschillende modellen van het ontwerpend onderzoek. Dit voorkeursmodel is de basis voor het Richtplan Ruimte.

3.1.1.a ontwerpnd onderzoek / inleiding:

Als structuur voor het ontwerpnd onderzoek hanteerden we de verschillende doelgroepen voor de wijkontwikkeling, zoals beschreven in hoofdstuk “2.2 Visie socio-economie”. Deze doelgroepen zijn:

- > jonge starters;
- > gezinnen met kinderen;
- > medioren en senioren;

Deze aanpak stelt ons in staat om, binnen de uitgangspunten en ruimtelijke opzet op wijkniveau zoals beschreven in DEEL 2: VISIE, de mate te onderzoeken waarin de beschikbare ruimte op ruimtelijk en functioneel kwaliteitsvolle wijze kan ontwikkeld worden in functie van een specifieke doelgroep. De doelstellingen zoals beschreven onder “1.4 integratie: doelstellingen en knelpunten” en “2.4 integratie: visie voor Overleie” gelden daarbij als toetsingskader.

Gezien het onderscheid in behoeften en wensen van deze doelgroepen, zullen ook de de onderzoeksscenario's zeer onderscheiden potenties blootleggen. De doelstelling is niet om voor elke deelzone van het studiegebied een uniforme invulling naar doelgroep te definiëren, maar om - telkens binnen een verengd kader - de deelzones uit te dagen om aldus de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen te doorgronden.

Op de volgende pagina's zijn achtereenvolgens opgenomen:

- > een voorbeeld van een vergelijk op zone-niveau;
- > een voorbeeld van een uitwerking en controle voor een voorkeursmodel op zoneniveau;
- > de synthese van deze voorkeuren op zone-niveau tot een voorkeursmodel voor de wijk;

Dit voorkeursmodel voor de wijk werd vervolgens als basis gehanteerd voor het richtplan.

> **synthesemodel / jonge starters:**



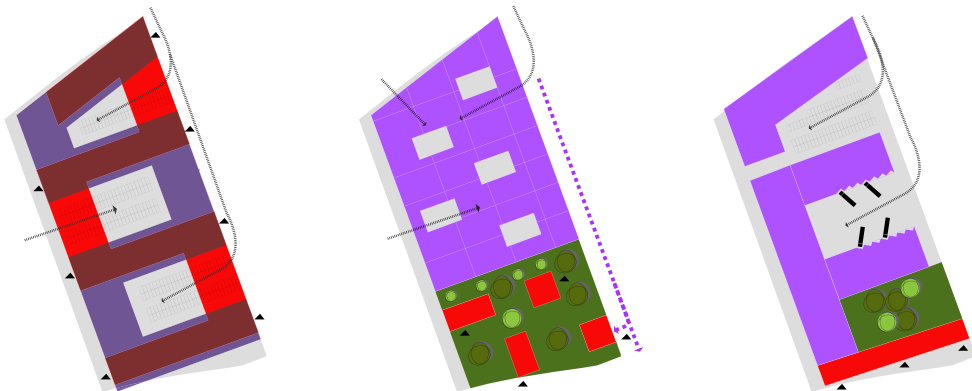
> synthesesemodel / gezinnen met kinderen:



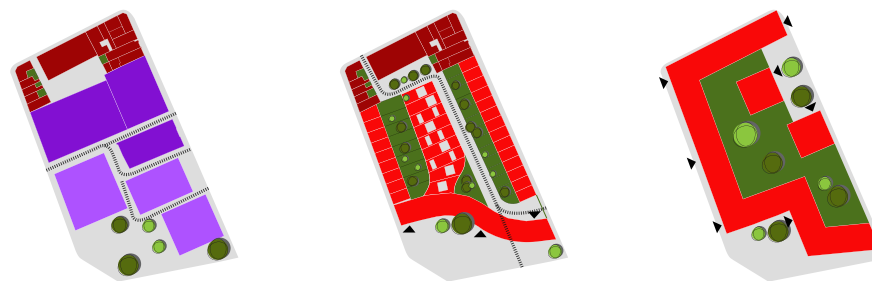
> synthesesemodel / medioren en senioren:



3.1.1.b ontwerpnd onderzoek / vergelijk op zone-niveau:

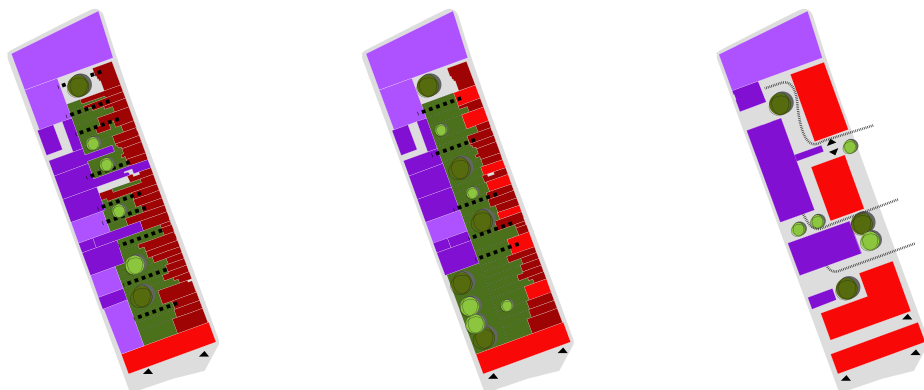


- > **site Doornstraat /**
van links naar rechts: starters, gezinnen, medioren en senioren.

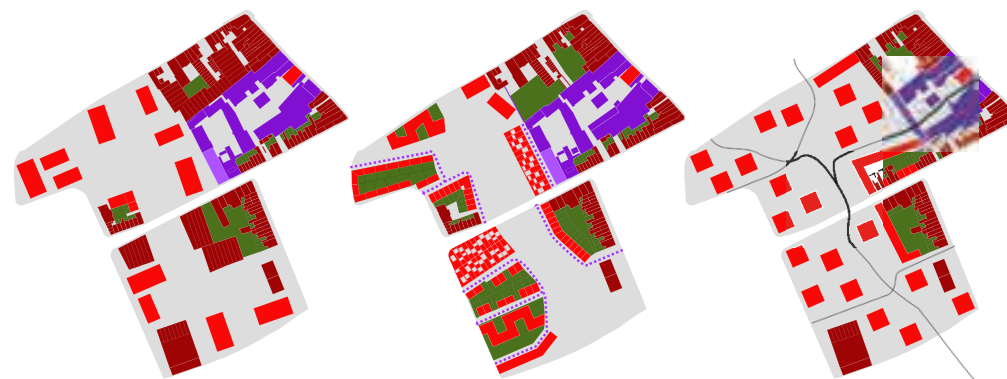


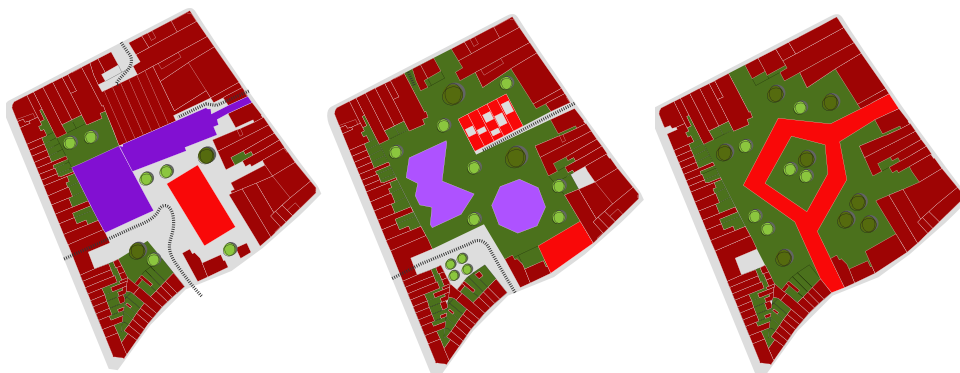
- > **site Vlasmuseum /**
van links naar rechts: starters, gezinnen, medioren en senioren.

- > **site Noordstraat /**
van links naar rechts: starters, gezinnen, medioren en senioren.

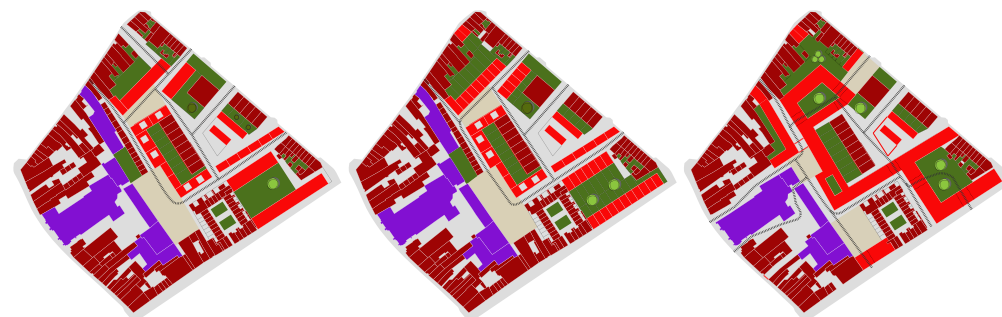


- > **site De Kien /**
van links naar rechts: starters, gezinnen, medioren en senioren.





> **site Fabriekskaai /**
van links naar rechts: starters, gezinnen, medioren en senioren.



> **site Proosdijstraat /**
van links naar rechts: starters, gezinnen, medioren en senioren.



> **site Diksmuidekaai /**
van links naar rechts: starters, gezinnen, medioren en senioren.



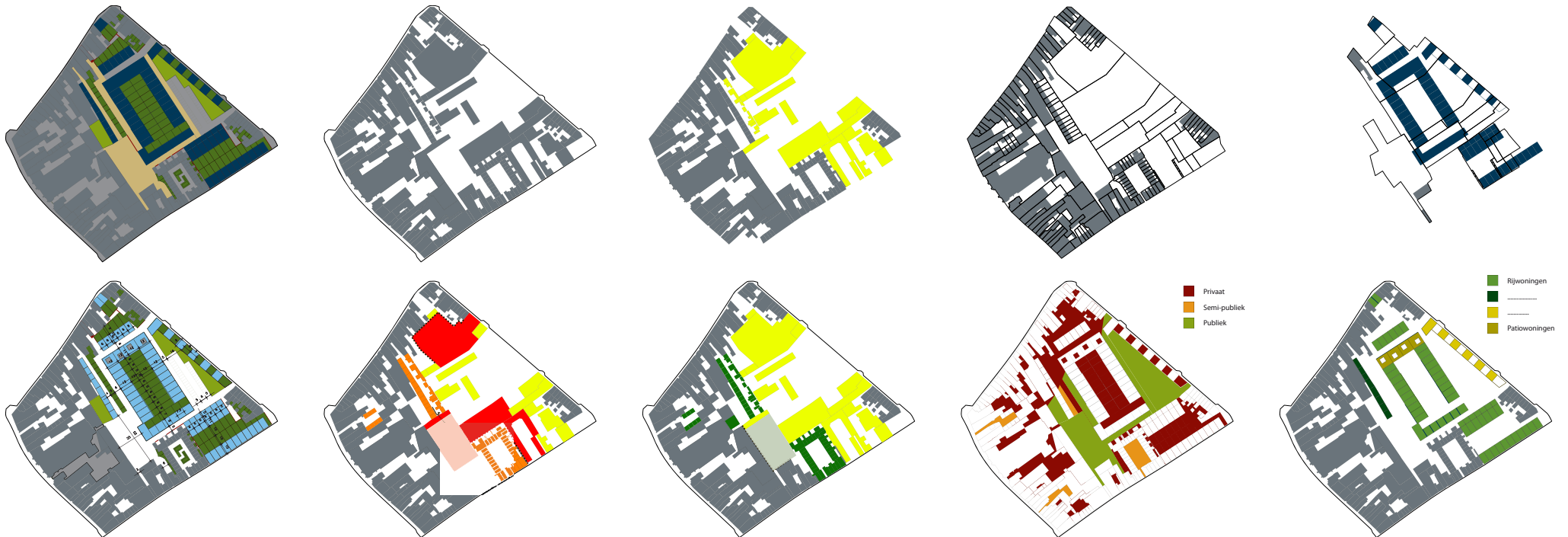
> **site Sint-Amanscollege /**
van links naar rechts: starters, gezinnen, medioren en senioren.

3.1.1.c ontwerp onderzoek / controle van voorkeursmodel op zone-niveau:

> voorkeursmodel site De Kien / mix:



> voorkeursmodel site Proosdijstraat / gezinnen:



3.1.1.d ontwerpnd onderzoek / voorkeursmodel:

Uit het vergelijk en de uitwerking van de deelzones werd een voorkeursmodel voor het gehele studiegebied gedefinieerd. Dit voorkeursmodel beantwoordt in zo groot mogelijke mate aan de ruimtelijke, programmatische, functionele en socio-economische doelstellingen zoals geformuleerd onder “1.4 synthese: doelstellingen en knelpunten” en “2.4 synthese: visie voor Overleie”; en scherpt de daarin opgedane kennis nog verder aan.

Deze aanscherping heeft simultaan geleid tot de verdere aanscherping van de 5 strategische krachtlijnen zoals beschreven onder hoofdstuk 3.0. Deze krachtlijnen zijn een praktische vertaling van de visie voor Overleie. Samen vormen ze een stapsgewijs inzetbaar instrumentarium voor de ontwikkeling van de wijk.

Het voorkeursmodel en de strategische krachtlijnen vormen samen de basis voor het Richtplan.



de richtplankaart:

3.1.2

De Richtplankaart is de weergave van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie op schaal van het gehele studiegebied. Ze doet uitspraken op structuurniveau en richt zich daarbij op de manier waarop de ruimte georganiseerd dient te worden teneinde de vijf strategische krachtlijnen van het Richtplan Overleie te realiseren.

De Richtplankaart is de onderlegger voor de Grote Projecten (paragraaf 3.1.3) en de Deelprojecten (paragraaf 3.1.4), en dient hiermee in samenhang beschouwd te worden.

3.1.2 de richtplankaart /

We bouwen de Richtplankaart op rond de vijf strategische krachtlijnen van het Richtplan Overleie. Voor elke krachtlijn beschrijven we op welke manier de ruimtelijke structuur van de wijk georganiseerd kan worden teneinde de realisatie van de krachtlijn te ondersteunen.

3.1.2.a 1: Overleie wordt een katalysator voor de heropleving van Kortrijk als woonstad /

Het Richtplan Ruimte voorziet in de realisatie van een aantal zones met uiteenlopende woonprogrammatie. We onderscheiden:

- > Grondgebonden en gestapeld wonen in een groene omgeving, vlakbij het stadscentrum;
- > Betaalbaar grondgebonden en gestapeld wonen in een creatieve werkomgeving (bv. voor starters);
- > Grondgebonden wonen in een erfomgeving op wandelafstand van de Grote Markt;
- > De versterking van de bestaande bouwblokstructuur in het hart van de wijk.

Deze verschillende woonvormen kennen verschillende gedaanten, gaande van solitaire gebouwen in een open (stads)landschap, over fijnmazige woonweefsels die inspelen op de topografie van het terrein, en kleinschalige bouwblokken die gestructureerd worden rond stegen en pleintjes, tot grootschalige bouwblokken met inbegrip van de renovatie van de bestaande panden en beluiken.

3.1.2.b 2: Door het realiseren van verbindende elementen wordt de wijk met het omliggende landschap verweven /

Het richtplan voorziet in een aantal stads-landschappelijke ingrepen die verbindingen realiseren tussen de wijk en de aanliggende gebieden, de leefkwaliteit verhogen en de identiteit van de wijk versterken. We onderscheiden:

- > De verderzetting van de bestaande lobbenstructuur tot diep in de wijk

waardoor letterlijk ruimte vrijkomt voor verblijf en recreatie, een versterkte biodiversiteit, en alternatieve woonvormen;

- > De verderzetting van de secret gardens doorheen de wijk, waarbij een poreus woonweefsel wordt geïntroduceerd dat zich organiseert rond een structuur van erven, doorsteken en pleintjes;
- > De activering van de kaden, en de maximalisatie van het contact dat de wijk heeft met het water;
- > De verhoging van de verblijfs- en beleavingskwaliteit van bestaande straten, het Sint-Amandsplein en het Astridpark.

Door de realisatie van deze krachtlijnen worden verbindingen gelegd tussen de stad en het omliggende landschap, tussen de stad en de wijk, en binnen de wijk zelf. Deze verbindingen zijn noodzakelijk voor de levenskwaliteit in Overleie en verlenen identiteit aan de wijk. Daarnaast worden verbindingen gelegd met de in de omgeving aanwezige recreatieve- en sportvoorzieningen zoals KVK, Stade en de Heulebeekvallei.

3.1.2.c 3: Handel en economie worden ondersteund en versterkt /

Het richtplan voorziet in de realisatie van een aantal zones waarbinnen op een onderscheiden manier aan de versterking van het economisch apparaat gewerkt kan worden. We onderscheiden:

- > Een zone voor (gethematiseerd) winkelen en werken in een groene omgeving;
- > Een zone voor stadseconomische activiteiten, bij voorkeur gelinkt aan de reeds aanwezige creative class in Overleie en op het Buda Eiland, en aan de activiteiten die in de ontwikkeling van Kortrijk Weide zullen plaats vinden;
- > Een zone voor wijkverzorgende handel, en voor de ontwikkeling van wijkspecifieke handel. Deze laatste kan bijvoorbeeld aansluiten op de aanwezige zorginstellingen in de wijk en op het Buda Eiland.

Door de realisatie van deze krachtlijn wordt aangepikt op het verleden van de wijk, dat gekenmerkt wordt door een sterke verweving van werken en wonen. Zo wordt



3.1.2 de richtplankaart /

vermeden dat Overleie zich zou ontwikkelen tot monofunctionele (woon)wijk en kan in een vroeg stadium ingespeeld worden op een toenemende (Europese) tendens naar de her-introductie van de zachte maakindustrie in het stadsweeftel.

3.1.2.d 4: Er wordt een relatie met de zorg- en onderwijsinstellingen opgezocht /

In het kader van voornoemde synergieën tussen de wijk en de zorg- en onderwijsinstellingen dienen een aantal ruimtelijke elementen bewerkstelligd te worden:

- > Versterking van de aansluiting van de onderwijsinstellingen op de wijk via respectievelijk het Sint-Amandsplein, de Kapelstraat en de Sint-Amandslaan; en de Noordbrug en de site van het Vlasmuseum;
- > De inrichting van de onbebouwde ruimte van het Sint-Amandscollege tot recreatieve parkruimte (sport en spel) met publiek medegebruik;
- > De realisatie van een ruimtelijk aanbod voor jonge starters (wonen en werken);
- > Het voorzien van ruimte - al dan niet in een selectie van vrijgekomen winkelpanden - voor opstartende bedrijven.

3.1.2.e 5: De wijkidentiteit wordt daarbij versterkt /

De identiteit van Overleie dient versterkt uit het proces van wijkontwikkeling te komen. Daartoe dienen een aantal ruimtelijke elementen bewerkstelligd te worden:

- > Het ontwikkelen en wijkspecifiek programmeren van een hoog-kwalitatieve publieke ruimte. We denken dan aan Blekerij, de structuur van stegen en pleintjes op de terreinen van De Kien en Eandis, een integraal ontwerp voor het Sint-Amandsplein en directe omgeving, de Kaden en de terreinen van het Sint-Amandscollege;
- > Het aansluiten van de wijk op de kaden en het water;
- > Het verder versterken van de ruimtelijke relatie tot bestaande socio-culturele instellingen zoals Theater Antigone, het Centrum Overleie, vzw De Spatjes, de

- > vzw Wit.h, het Centrum voor Vrijzinnigen en de Buda Fabric;
Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en programmatie van de binnengebieden in het centrumgebied van Overleie.

De Richtplankaart gaat enkel in op de grote ruimtelijke structuren in functie van de ontwikkeling van Overleie. Aan de hand van de Grote Projecten (3.1.3) en de Deelprojecten (3.1.4) wordt een verdere verdieping gedaan - op structuur- en weefselniveau - rond de concrete (beleids)acties op vlak van ruimte. We raken daarbij steeds ook socio-economische en mobiliteitsthema's aan, zij het bondig. Op deze thema's wordt meer uitvoerig ingegaan in de hoofdstukken "3.2 Richtplan socio-economie" en "3.3 Richtplan mobiliteit".

De Richtplankaart, de Grote Projecten en de Deelprojecten gaan een onderlinge wisselwerking aan. Ze kunnen bijgevolg onmogelijk los van elkaar gezien worden.





GP1: De Grote O



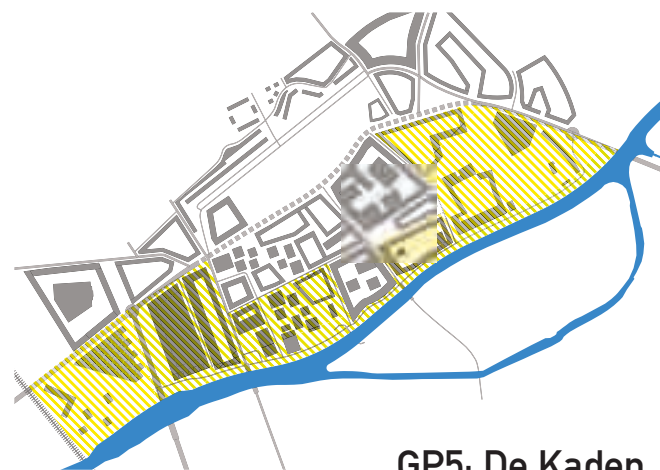
GP2: De Kleine O



GP3: Centrum O



GP4: De R36



GP5: De Kaden

de Grote Projecten:

3.1.3

Het Richtplan Ruimte wordt gestructureerd rond 5 Grote Projecten:

1. De Grote O;
2. De Kleine O;
3. Centrum O;
4. De R36;
5. De Kaden.

Deze Grote projecten worden door 7 uitgangspunten verbonden tot een transformatie voor de wijk:

1. Wijkidentiteit versterken;
2. Nieuw wonen toevoegen;
3. Bestaand wonen versterken;
4. Handel versterken;
5. Verkeer vertragen;
6. Maaiveldkwaliteit verhogen;
7. Gemeenschap versterken.

Deze uitgangspunten sluiten aan op de doelstellingen en visie zoals beschreven onder de hoofdstukken 1.4 en 2.4, en zijn een verfijning van de strategische krachtlijnen zoals gedefinieerd voor de beschrijving van het Richtplan Overleie onder 3.0.

De Grote Projecten worden opgestart en ingevuld middels kleinere Deelprojecten. Het betreft 10 sites die in private of publieke handen zijn en waarrond op korte termijn concrete actie kan genomen worden. De meeste van deze sites zijn onderdeel van meerdere Grote Projecten. Dit brengt 2 zaken met zich mee:

- > Er is geen stringente volgorde noodzakelijk voor de realisatie van de Deelprojecten;
- > Ze grijpen vrijwel allen breed in op de doelstellingen van de wijkontwikkeling.

De 10 (ruimtelijke) Deelprojecten zijn:

1. Site Blekerij: onderdeel van de Grote O, de R36 en de Kaden;
2. Site Doornstraat: onderdeel van de R36 en de Kaden;
3. Site Vlasmuseum: onderdeel van de Kaden;
4. Site De Kien: onderdeel van de Kleine O en de Kaden;
5. Site Eandis: onderdeel van de Kleine O en de R36;
6. Site Proosdijstraat: onderdeel van Centrum O;
7. Site Sint-Amandsplein: onderdeel van Centrum O;
8. Site Diksmuidekaai: onderdeel van Centrum O en van de Kaden;
9. Site Sint-Amandscollege: onderdeel van de Grote en de Kleine O, de R36 en de Kaden.
10. Astridpark: onderdeel van de Kleine O en de R36;

Op de hierna volgende pagina's wordt voor elk Groot Project een beschrijving gegeven van de concrete randvoorwaarden, betrachtingen en acties op vlak van ruimte. Daarnaast wordt kort ingegaan op socio-economische en mobiliteitsaspecten. Op deze twee thema's wordt dieper ingegaan in het hoofdstuk "3.2 Richtplan socio-economie" en het hoofdstuk "3.3 Richtplan mobiliteit".

3.1.3.a GP1 / de Grote O.

> Deelprojecten /

Er zijn 2 deelprojecten die in het kader van deze studie deel uitmaken van de Grote O. Het betreft de Site Blekerij en de Site Sint-Amandscollege. Onder paragraaf 3.1.4 worden deze deelprojecten uitvoerig besproken.

> Karakteristiek /

De Grote O is een ringvormige stedelijke - doch overwegend groene - landschapsruimte in de onmiddellijke omgeving van de kern van de stad. Ze is een heterogene stedelijke landschapsstructuur - een collage-ruimte - waarin open kamers telkens op specifieke wijze een aanvulling zijn op de bestaande context.

> Doelstellingen /

De Grote O heeft een aantal specifieke doelstellingen:

- > Ruimte:
 - Ze creëert groene open ruimte in/aan de stad, als aanvulling op de reeds bestaande - en eerder schaarse - open ruimte;
 - Ze brengt zuurstof en biodiversiteit in het stedelijk weefsel, en vormt een natuurlijke buffer voor regenwater;
 - Ze vergroot de relatie tot de Leie;
- > Socio-economie:
 - Ze creëert mogelijkheden voor de ontwikkeling van woontypologieën aan een open landschapsstructuur, maar ook onderdeel zijnde van de stad. Met andere woorden: ze brengt mogelijkheden voor de huisvesting voor wie op zoek is naar een eerder sub-urbane levensstijl in een urbane omgeving;
 - Ze kan benut worden voor de huisvesting van (eventueel ook grootschalige) bovenlokale cultureel-recreatieve infrastructuur en publieke diensten.
 - Ze kan ingezet worden in trajecten van participatie en gemeenschapsversterking in functie van programmatie, ontwerp en beheer;

> Mobiliteit:

- Ze is uitermate geschikt voor de organisatie van langzame verkeersstromen;

> Wijkidentiteit versterken /

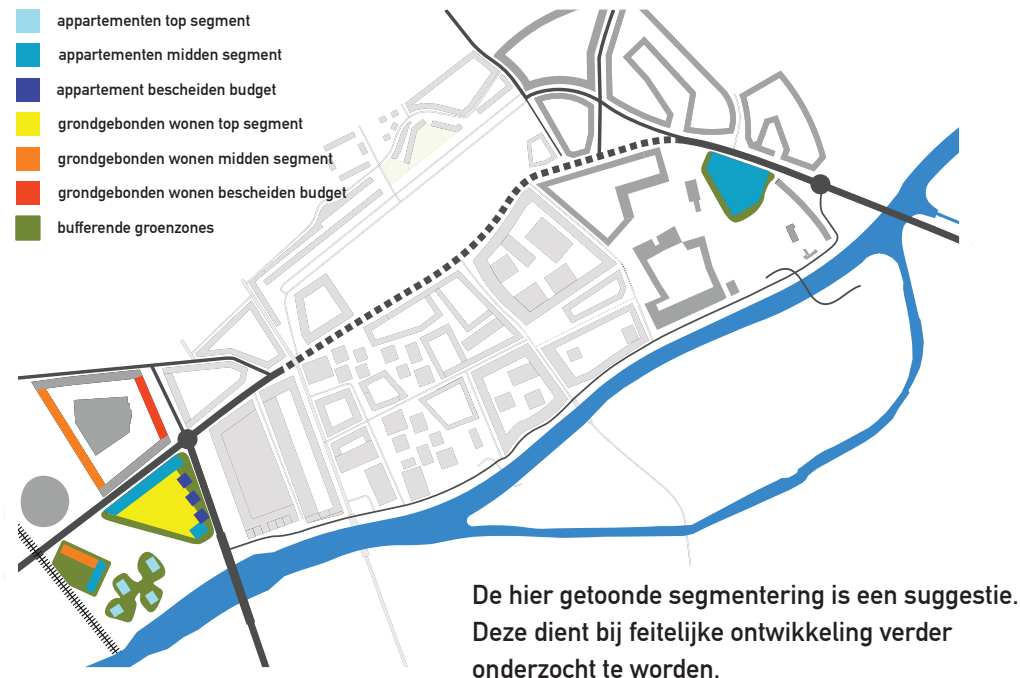
Door de realisatie van de Grote O - en meer specifiek door de realisatie van de deelprojecten Blekerij en Sint-Amandscollege - komt Overleie in een onmiddellijke relatie te liggen tot het omliggende landschap van de Stad Kortrijk. De wijk is hierin uniek ten aanzien van andere stadsdelen aangezien ze zowel aan westelijke als aan oostelijke zijde aan de Grote O grenst.



3.1.3.a GP1 / de Grote O.

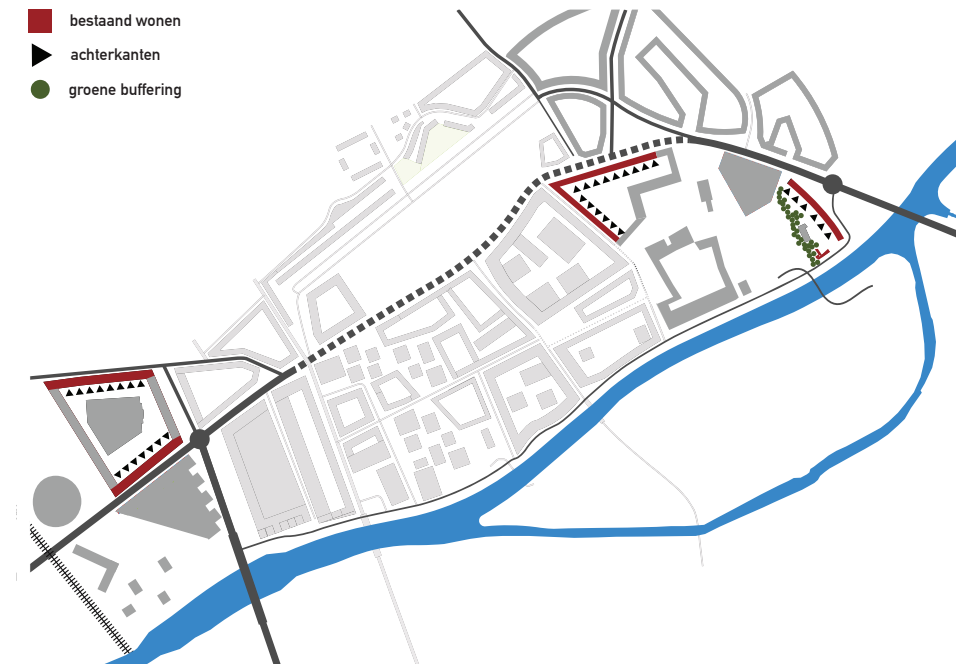
> Nieuw wonen toevoegen /

De Grote O is een unieke ontwikkelingsruimte voor specifieke stedelijke woontypologieën. Het onderscheidend vermogen zit in het wonen *in* en *aan* een groene omgeving, en aan de Leie, op wandel- en fietsafstand van de Grote Markt en het station. Er wordt ingezet op een mix van grondgebonden woningen en appartementen, en op een mix van woningen in het betaalbaar segment (en bescheiden budgetwoningen), het middensegment en het topsegment. Er wordt gewerkt met aanééngesloten woonvormen. Zeker in de onmiddellijke omgeving van de R36 zijn verkavelingen met vrijstaande, of halfopen bebouwingen niet toegestaan. Gezien de ligging in en aan een stadslandschappelijke publieke ruimte, zijn specifieke oplossingen noodzakelijk voor de overgang publiek-privaat. Deze overgang dient goed gedefinieerd te worden in functie van toekomstig gebruik en beheer.



> Bestaand wonen versterken /

De bestaande woningen worden steeds integraal in de nieuwe ontwikkelingen opgenomen, waarbij achterkanten - uitkomend op de stadslandschappelijke publieke ruimte - vermeden worden. De integratie van de bestaande woningen kan met nieuw gebouwde volumes gebeuren, of met groenbuffers.

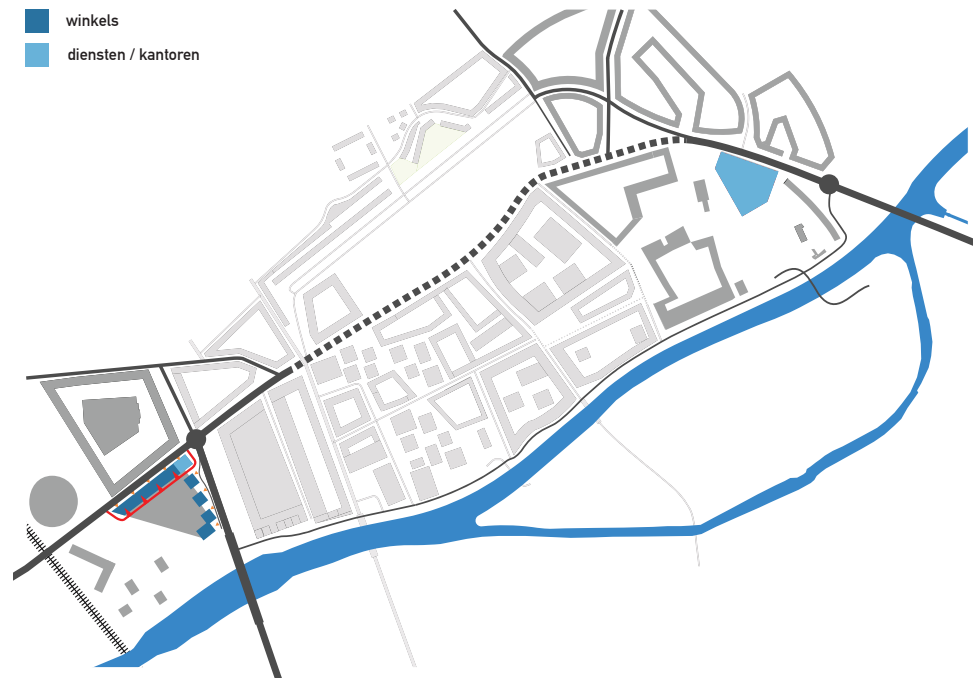


> Handel versterken /

De Grote O is aan de westzijde (site Blekerij) geschikt voor grotere winkeloppervlaktes (500 tot 1.000m² per unit), in geschakelde vorm en met een kwaliteitsvol ruimtelijk ontwerp (geen baanwinkels in hun gebruikelijke verschijningsvorm).

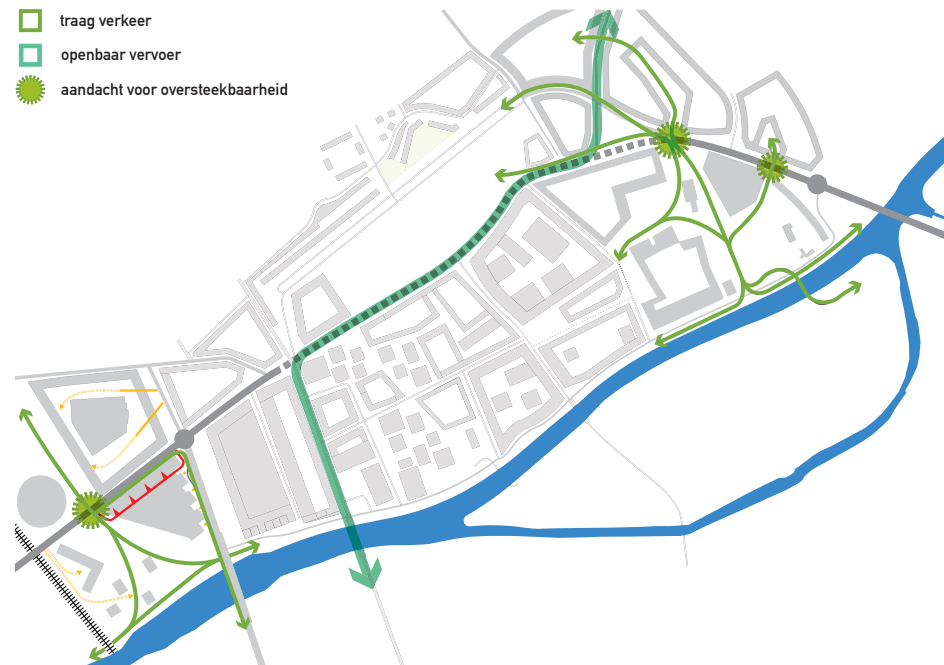
De winkelontwikkeling dient steeds onmiddellijk aangesloten te zijn aan bestaande bovenlokale infrastructuur, en mag geen concurrentie betekenen voor het aanbod in het centrum van Overleie, centrum Kortrijk en het Shopping Center. In functie van evenwichten dient een gemeenschappelijke visie ontwikkeld te worden voor de ontwikkeling Blekerij, Doornstraat, site Vereecke en Kortrijk Weide.

Dienstverlenende functies en kantoren zijn mogelijk indien ze aanjagers zijn voor gebiedsontwikkeling. Er dient steeds afstemming gevonden te worden met het aanbod in het Beneluxpark en in het centrum van Kortrijk. De voorziene kantoorruimten moeten éénvoudig omgebouwd kunnen worden naar kwaliteitsvolle woonéenheden.



> Verkeer vertragen /

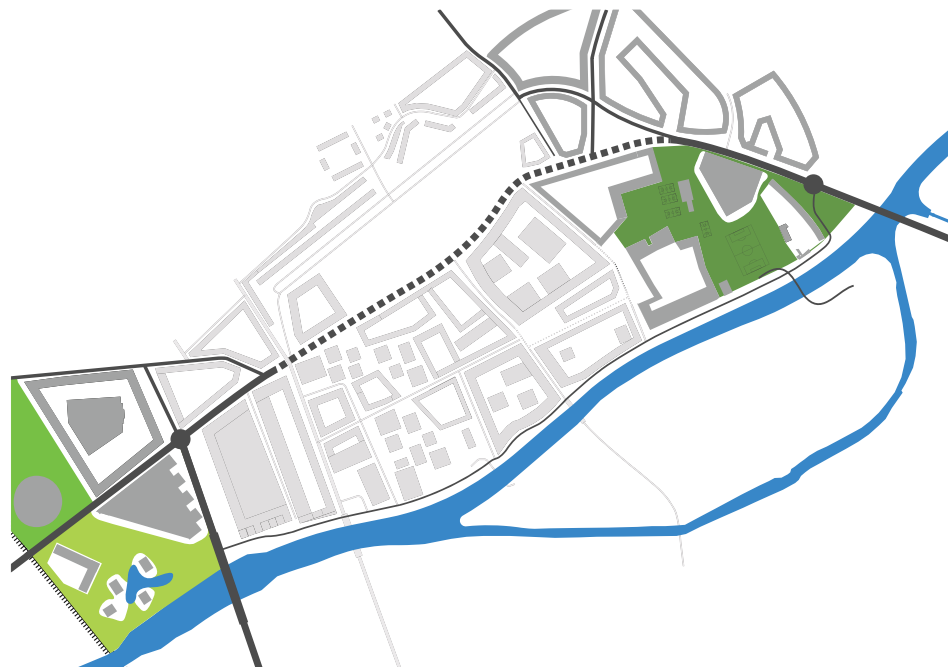
Nieuwe ontwikkelingen dienen zich rechtstreeks te enten op de bestaande infrastructuur, of op de nieuw aan te leggen verbindingen voor fietsers en voetgangers. Deze ontwikkelingen dienen tevens goed aangesloten te zijn op lokale en bovenlokale OV-voorzieningen (looptijnen naar halteplaatsen). Elke nieuwe ontwikkeling gaat gepaard met een toetsing van de resterende capaciteit op het aanliggende wegennet. De stadslandschappelijke publieke ruimte - die de ruggengraat van de Grote O is - is maximaal gericht op het maken van kwaliteitsvolle verbindingen voor langzaam verkeer. Daarbij dienen specifieke oplossingen aangereikt te worden voor de oversteekplaatsen van de bovenlokale infrastructuur.



3.1.3.a GP1 / de Grote O.

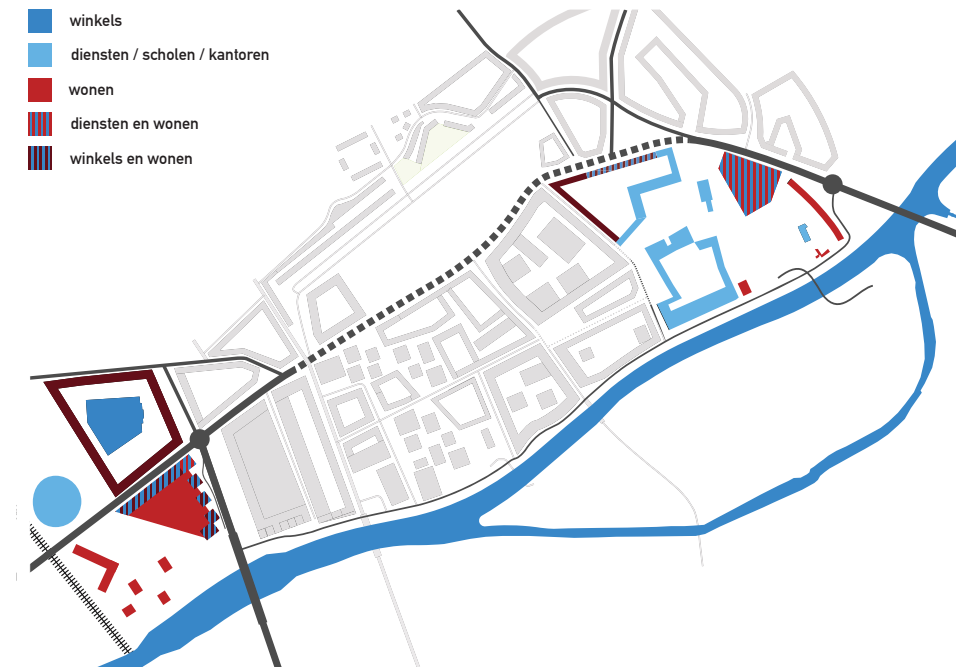
> Maaiveldkwaliteit verhogen /

De maaiveldinrichting van de stadslandschappelijke publieke ruimte is maximaal gericht op re-naturering en de versterking van de biodiversiteit. Ons inziens is de Grote O geen homogene en 'exclusieve' parkruimte, maar een heterogene stedelijke landschapsstructuur - een collage-ruimte - waarin de open landschapskamers telkens op specifieke wijze een aanvulling zijn op de bestaande context. In dat opzicht is de open ruimte op de site Blekerij ons inziens een tegenhanger van het Albertpark. Eventuele (boven)lokale recreatieve programma's dienen steeds rechtstreeks aangesloten te zijn op bestaande verkeersinfrastructuur, en wordt maximaal geïntegreerd in of aan de open ruimte met aandacht voor het vermijden van negatieve milieu-effecten.



> Programma /

In de Grote O is een zeer gemengde ontwikkeling mogelijk van wonen, winkelen, ontspannen en werken. Voor een inschatting van de ontwikkelbare oppervlakken verwijzen we naar de 2 deelprojecten: de Site Blekerij en de Site Sint-Amandscollege.



> **Gemeenschap versterken /**

In de Grote O liggen uitgelezen kansen om de lokale gemeenschap te betrekken bij het formuleren van de gewenste programmatie van de publieke ruimte, én bij de uitvoering en het beheer van die ruimte. In de paragraaf '3.2.3 Gemeenschap' gaan we hier dieper op in.

3.1.3.b GP2 / de Kleine O.

> Deelprojecten /

Er zijn 4 deelprojecten die in het kader van deze studie deel uitmaken van de Kleine O. Het betreft de Site De Kien, de site Eandis, het Astridpark en de Site Sint-Amandscollege. Onder paragraaf 3.1.4 worden deze deelprojecten uitvoerig besproken.

> Karakteristiek /

De Kleine O heeft een kleinere - meer op het lokale leven gerichte - schaal dan de landschappelijke lobben en de Grote O. Het betreft een zone waarin de bestaande ruime bouwblokstructuur vervangen wordt door een meer fijnmazig weefsel dat zich organiseert rond erven, stegen en pleintjes. Daarbij wordt het bestaande weefsel van de Secret Gardens over de Leie heen verdergezet, richting Astridpark.

> Doelstellingen /

Net zoals de landschappelijke lobben en de Grote O, draagt de Kleine O bij aan de ontwikkeling van een aantal specifieke kwaliteiten:

- > Ruimte:
 - Ze creëert open ruimte in de stad, als aanvulling op de reeds bestaande - en eerder schaarse - open ruimte. Ze betreft daarbij bestaande open ruimten - zoals het Astridpark en de site van het Sint-Amandscollege - in een nauwere relatie tot de historische kern;
 - Ze brengt zuurstof en biodiversiteit in het stedelijk weefsel;
 - Ze vormt een natuurlijke buffer voor regenwater;
 - Ze legt verbindingen met de bestaande socio-culturele, zorg- en onderwijsinstellingen;
 - Ze vergroot het contact met de Leie;
- > Socio-economie:
 - Ze creëert mogelijkheden voor de ontwikkeling van woontypologieën in een teruggetrokken *setting*, maar ook onderdeel zijnde van de binnenstad;
 - Ze biedt de mogelijkheid om de bestaande socio-culturele, zorg- en onderwijsinstellingen nauwer op de wijk te betrekken;

- Ze kan ingezet worden in trajecten van participatie en gemeenschapsversterking in functie van programmatie, ontwerp en beheer;

- > Mobiliteit:
 - Ze is uitermate geschikt voor de organisatie van langzame verkeersstromen;
 - Ze creëert een autoluwe centrumstedelijke zone.

> Wijkidentiteit versterken /

Door de realisatie van de Kleine O wordt niet alleen een zone binnen Overleie ontwikkeld waar in een 'trage' en rustige omgeving vlakbij het centrum gewoond kan worden, maar wordt Overleie ook letterlijk onderdeel van dat centrum door de verderzetting van de Secret Gardens.



De groen aangeduide zones wijzen in de eerste plaats op het meer landschappelijke en 'trage' karakter van deze zones. In de deelprojecten wordt dieper ingegaan op de uiteindelijke aanleg.

3.1.3.b GP2 / de Kleine O.

> Nieuw wonen toevoegen /

De Kleine O is een unieke ontwikkelingsruimte voor specifieke binnenstedelijke woontypologieën. Het onderscheidend vermogen zit in het wonen in een verkeersluwe omgeving op wandel- en fietsafstand van de Grote Markt en met snelle toegang tot de kaden en het Astridpark. Daarbij wordt gedacht aan een mix van grondgebonden woningen met tuin en/of dakterras, en appartementen. De grondgebonden woningen dragen de voorkeur weg. Deze komen voor als betaalbaar segment (en bescheiden budgetwoningen), middensegment en topsegment. Er wordt ingezet op compacte en aanééngesloten woonvormen.

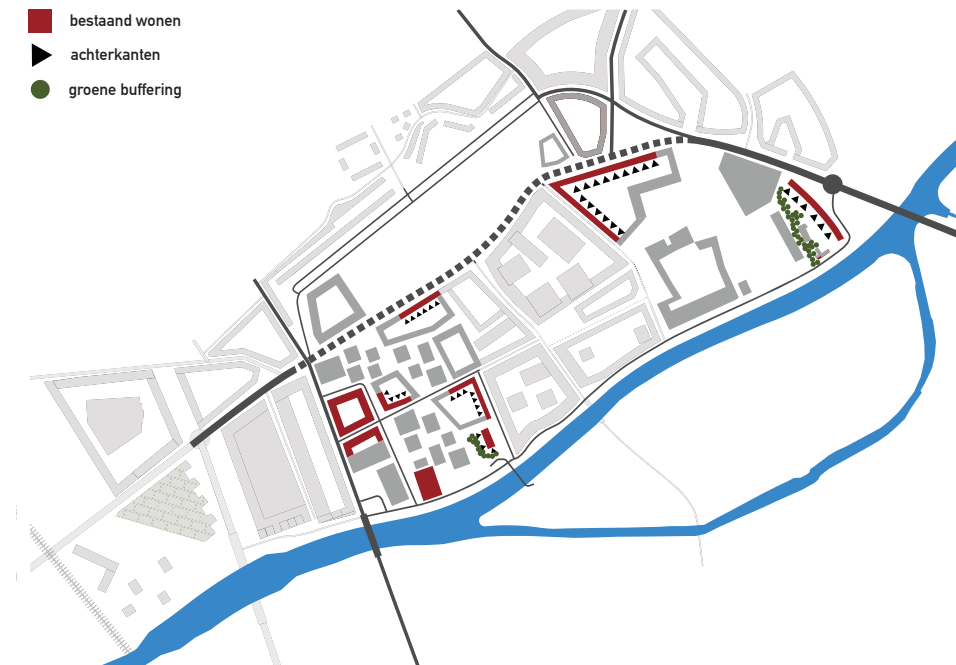
De overgang tussen privaat en publiek in het maaiveld dient goed gedefinieerd te worden in functie van toekomstig gebruik en beheer. Op het publieke domein is geen, of zeer beperkt, parkeren toegestaan tenzij - en enkel wanneer dit niet binnen de woonontwikkeling voorzien kan worden - bezoekersparkeren (zie ook: 'verkeer vertragen').



De hier getoonde segmentering is een suggestie. Deze dient bij feitelijke ontwikkeling verder onderzocht te worden.

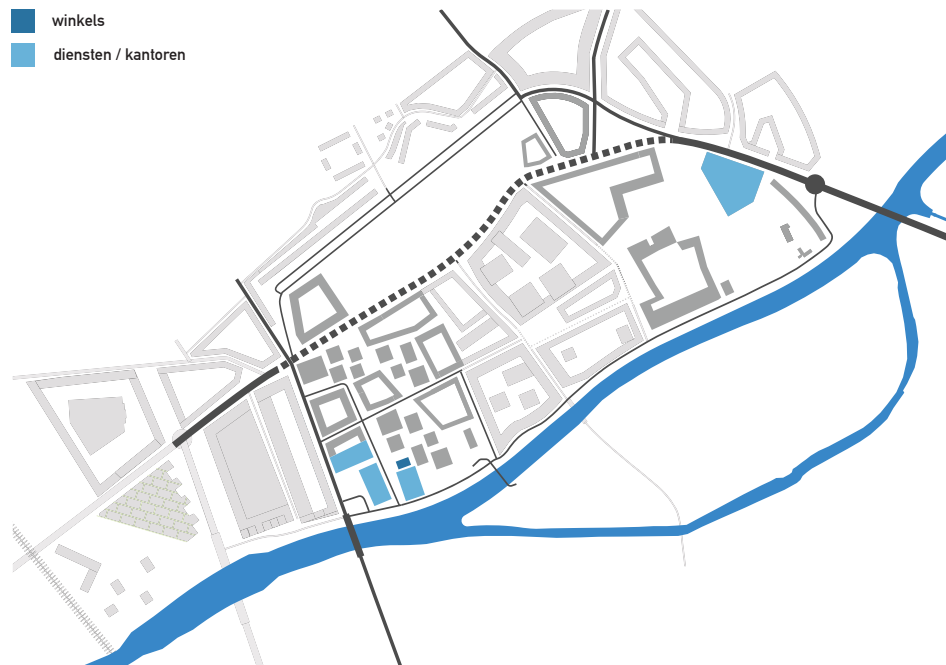
> Bestaand wonen versterken /

Bestaande woningen worden steeds maximaal geïntegreerd in nieuwe ontwikkelingen zodat achterkanten naar de publieke ruimte vermeden worden. Daarbij wordt op een punctuele wijze aan bouwblokherstel gedaan. Er dient bijkomend onderzocht te worden of sommige zones in aanmerking komen voor door de stad gecoördineerde bouwblokrenovatie.



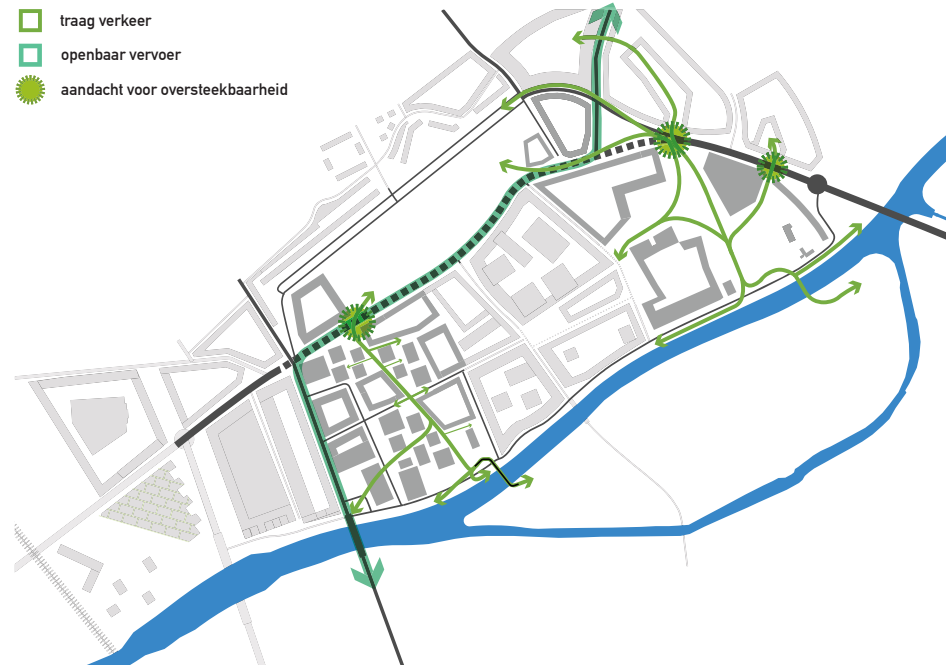
> Handel versterken /

De bestaande handel kan blijven, maar wordt niet verder versterkt. In specifieke gevallen zal gezocht worden naar alternatieve locaties binnen de wijk, teneinde ruimte vrij te maken voor kwalitatieve ontwikkeling. In het geval van grotere handelszaken, met een intensere logistieke afwikkeling, zal gezocht worden naar locaties op de Site Doornstraat.



> Verkeer vertragen /

De Kleine O wordt maximaal ingericht in functie van verbindingen voor langzaam verkeer en een hoge verblijfskwaliteit. Rust en veiligheid staan op de voorgrond. De komst van de Reepbrug is een sleutelement voor het slagen van de Kleine O. Doorgaand verkeer wordt geconcentreerd op de R36, er worden geen zware verkeersgenererende functies in deze projectzone voorzien, en door punctuele ingrepen wordt sluipverkeer vermeden. In functie van de versterking van de relatie van de wijk tot het Astridpark wordt de oversteekbaarheid van de R36 verbeterd (zie deelproject Astridpark onder paragraaf "3.1.4 Deelprojecten"). Woonontwikkelingen worden collectief ontsloten op het bestaande wegennet voor wat betreft autoverkeer. Fietzers en voetgangers vinden aansluiting op een nieuwe zachte verbinding tussen de Leiebruggen (Reepbrug en Collegebrug) en de R36. De nieuwe woonontwikkelingen worden gekenmerkt door een verkeersluwe omgeving - erven, doorsteken en pleintjes - en door een hoofdzakelijk parkeervrij maaiveld.



3.1.3.b GP2 / de Kleine O.

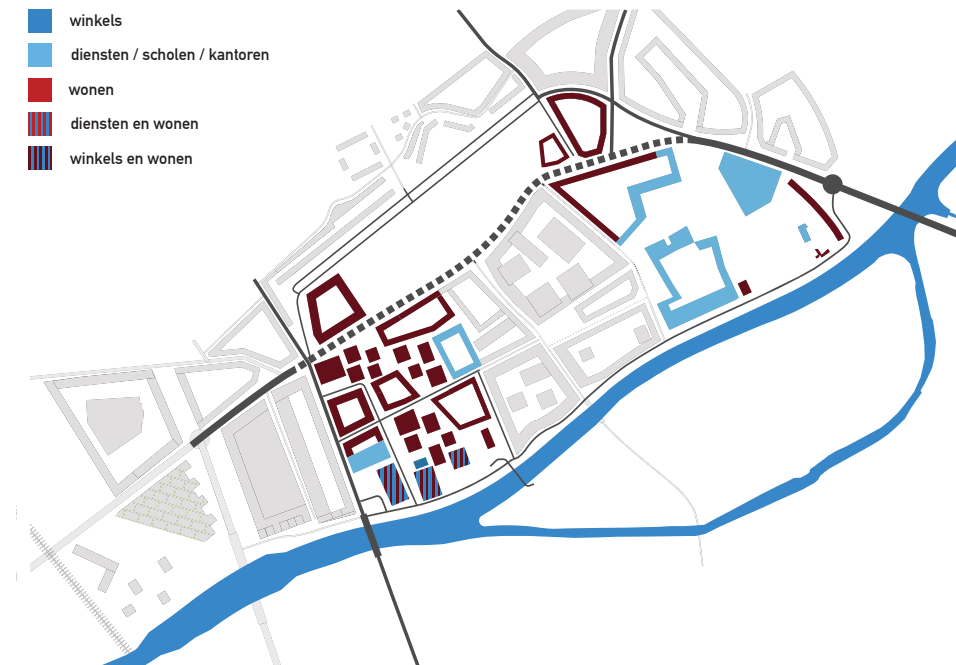
> Maaiveldkwaliteit verhogen /

In de Kleine O is de maaiveldkwaliteit maximaal gericht op verblijfskwaliteit en de versterking van stedelijke biodiversiteit. Dit laatste kan gebeuren door een keuze voor specifieke vegetatie, waardoor bijvoorbeeld een stedelijke insecten- en vogelhabitat kan ontstaan. De inrichting heeft specifieke voorzieningen voor ouderen (rustige zitplekken, petanquevelden, horecaterrassen, ...), en voor gezinnen met kinderen (speel- en waterplekken, petanquevelden, picknick met stadsbarbecue, ...). Ondanks het feit dat deze zone in de eerste plaats gericht is op de lokale bewoners en gebruikers, legt de Kleine O ook bovenlokale verbindingen (bv. naar het Astridpark en het College, of naar de kade aan De Kien), en verankert het publieke functies (bv. Centrum Overleie, Theater Antigone, ...).



> Programma /

In de Kleine O is een ontwikkeling mogelijk van in hoofdzaak grondgebonden wonen, in combinatie met een versterking van de bestaande culturele- en dienstenvoorzieningen. Daarnaast kan op specifieke plaatsen (bv. de kade aan De Kien, of in het Astridpark) een geconcentreerd horeca-apparaat ontwikkeld worden. Voor een inschatting van de ontwikkelbare oppervlakken verwijzen we naar de 4 deelprojecten: de Site De Kien, de Site Eandis, het Astridpark en de Site Sint-Amandscollege.



> **Gemeenschap versterken /**

In de Kleine O liggen uitgelezen kansen om de lokale gemeenschap te betrekken bij het formuleren van de gewenste programmatie van de publieke ruimte, én bij de uitvoering en het beheer van die ruimte. In de paragraaf '3.2.3 Gemeenschap' gaan we hier dieper op in.

Daarnaast kan het uitwerken van een inhoudelijke en functionele band tussen de aanwezige scholen en de wijk zeer versterkend werken (cfr. Brede School in Nederland). Daarbij kan in de eerste plaats gedacht worden aan het ter beschikking stellen van lokalen aan wijkinitiatieven zoals toneel- en muziekverenigingen, ouderenverenigingen, initiatieven rond sport en spel; maar ook aan een meer inhoudelijke relatie waarbij de scholengemeenschap bijvoorbeeld helpt bij het initiëren van gemeenschapsversterkende activiteiten.

3.1.3.c GP3 / Centrum O.

> Deelprojecten /

Er zijn 3 deelprojecten die in het kader van deze studie deel uitmaken van Centrum O. Het betreft de Site Sint-Amandsplein, de Site Proosdijstraat en de Site Diksmuidekaai. Onder paragraaf 3.1.4 worden deze deelprojecten uitvoerig besproken.

> Karakteristiek /

Centrum O wordt gekenmerkt door het bestaande weefsel en de bestaande programmatie. Daarmee wordt deze zone in haar rol als centrum van de wijk, gelegen langs de Noord-Zuidas van Kortrijk, bestendigd.

> Doelstellingen /

Bij de verdere ontwikkeling van Centrum O worden de volgende doelstellingen voorop gesteld:

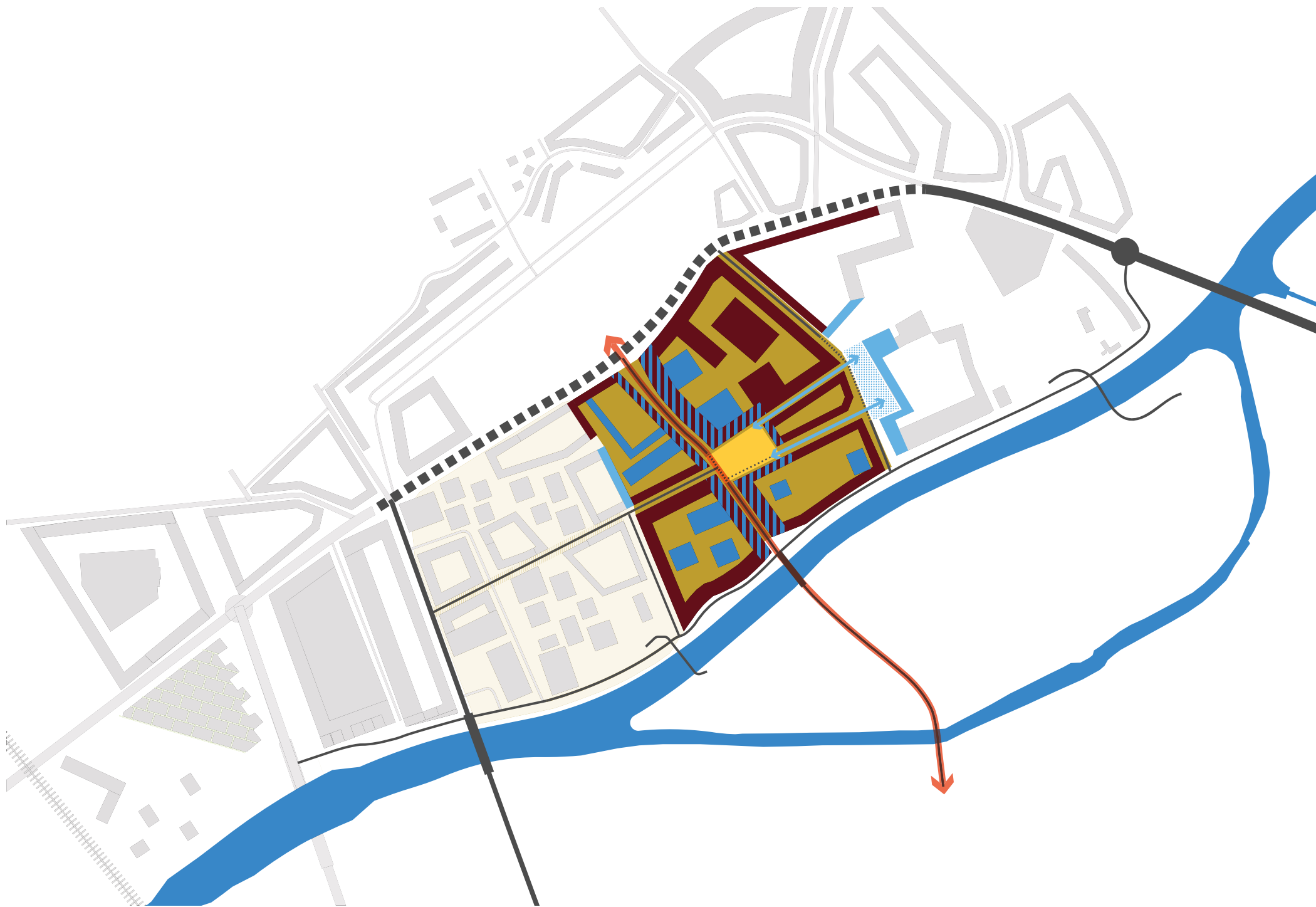
- > Ruimte:
 - Het behoud van de bestaande bouwblokstructuur en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ervan;
 - Het verbeteren van de condities binnen en rond de beluiken;
 - Het verbeteren van de verblijfskwaliteit van het publieke maaiveld;
 - Het versterken van de ruimtelijke relaties tot de aanwezige socio-culturele en onderwijsinstellingen;
- > Socio-economie:
 - Het versterken van de bestaande winkelvoorzieningen, en het ontwikkelen van een nieuw wijkspecifiek winkelaanbod;
 - De uitbouw van het Sint-Amandsplein tot dynamisch centrumplein;
 - Het versterken van de inhoudelijke relatie tot het Sint-Amandscollege;
 - Het inhoudelijk verder versterken van de reeds bestaande socio-culturele voorzieningen;

> Mobiliteit:

- Het gradueel en lokaal afbouwen en reorganiseren van het maaiveldparkeren in functie van een verbetering van de condities voor langzaam verkeer en de verblijfskwaliteit van het publiek domein.

> Wijkidentiteit versterken /

Door de versterking van Centrum O wordt de bestaande rijke socio-culturele, sociale, programmatische en morfologische mix bewaard en uitgedragen als een karakteristiek element voor Overleie.



3.1.3.c GP3 / Centrum O.

> Nieuw wonen toevoegen /

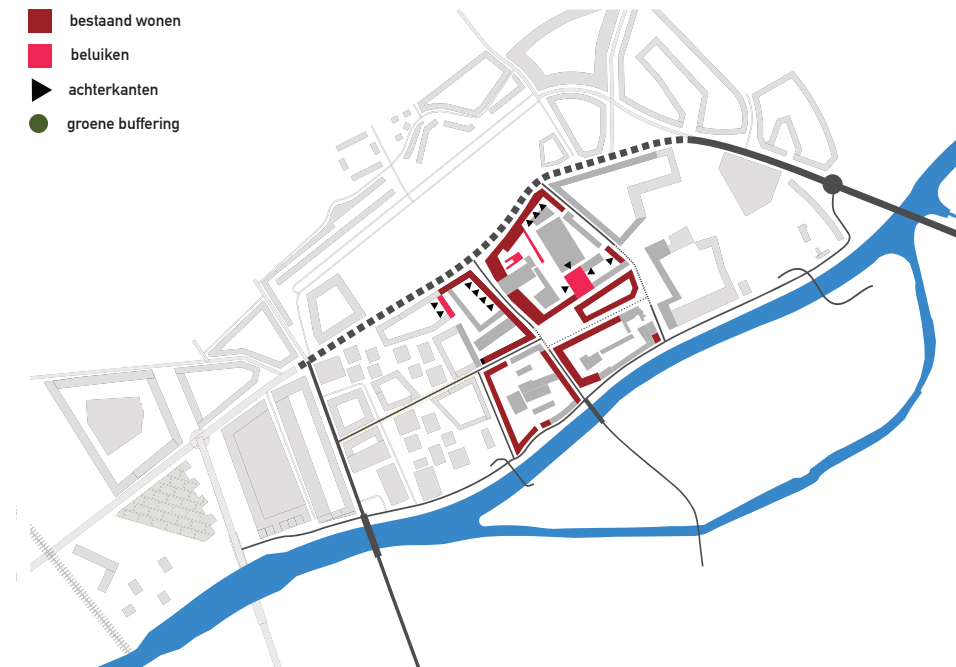
Centrum O is een projectzone waarin deels het bestaande woningareaal wordt aangevuld en versterkt, en waar deels specifieke stedelijke typologieën ontwikkeld kunnen worden. Het onderscheidend vermogen zit in het wonen in het centrum van een rustige wijk, met alle voorzieningen vlakbij en op wandelafstand van de Grote Markt. Er wordt daarbij maximaal ingezet op grondgebonden woningen met tuinen en/of dakterrassen, en op een mix van woningen in het betaalbaar segment (en bescheiden budgetwoningen) en het middensegment.

Er wordt gekozen voor aaneengesloten woonvormen in een relatief hoge dichtheid. Na ontpitting kan een herstructurering en inbreiding van de binnengebieden van de bouwblokken gebeuren, met respect voor de bestaande structuur van stegen en beluiken. Deze laatste kunnen daardoor in verbeterde condities aangepakt worden, terwijl een versterking van de groenvoorziening en het maken van bijkomende doorsteken letterlijk zuurstof geeft aan de binnengebieden.



> Bestaand wonen versterken /

Er dient onderzocht te worden of de bestaande bouwblokken vervolledigd en verbeterd kunnen worden onder een stelsel van bouwblokrenovatie. Hiervoor dient een screening van de bestaande woningen te gebeuren en een eventuele onderverdeling in prioritaire zones. Voor de woningen in de bouwblokwallen betreft het verbeterings- en / of vervangingsbouw binnen de contouren van het gabarietenplan. Voor de beluiken geldt dat een fundamentele opwaardering enkel kan mits: een gedegen screening naar de redelijkheid van de opwaardering, een herstructurering van het aanliggende binnengebied in functie van een verbetering van de condities, en het nemen van socio-economische maatregelen (bv. opleiding in functie van tewerkstelling) teneinde de financiële positie van de huurders te versterken en verdringing tegen te gaan. Hier volstaat een aanpak bouwblokrenovatie op zich dus niet. Centrum O kan in de opzet van een zo breed mogelijke vorm van bouwblokrenovatie en -versterking een pilootrol vervullen voor de wijk en de hele stad.

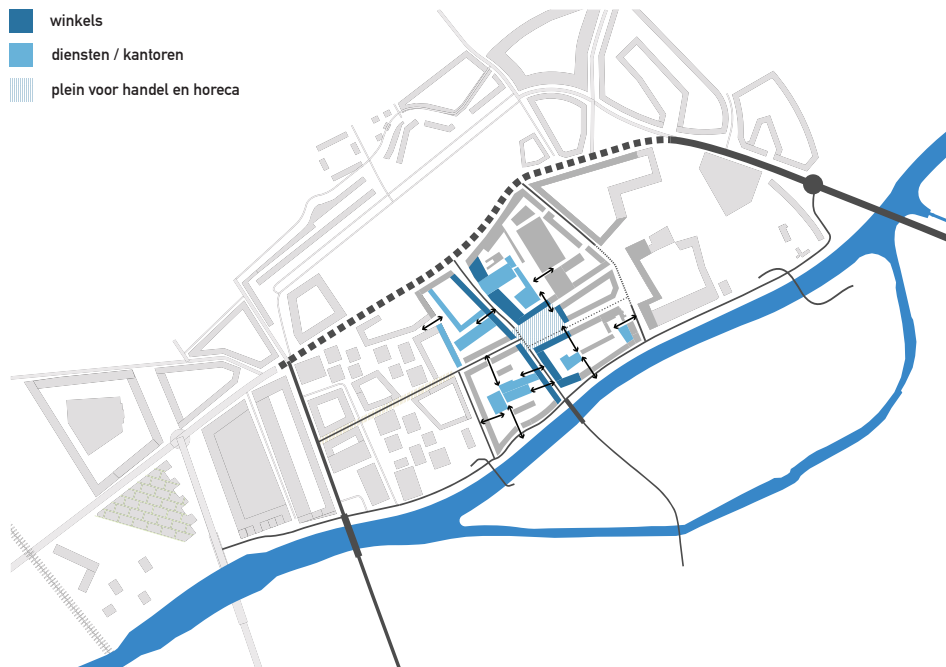


> Handel versterken /

De bestaande (buurtverzorgende) handel dient ondersteund te worden (bv. vanuit het Ondernemingscentrum) en tegelijkertijd dient een heractivering van leegstaande winkelpanden (bv. met 'buurtspecifieke' winkels gekoppeld aan bijvoorbeeld de zorgsector) op gang te komen. Voor beide wordt een zone geselecteerd die de Overleiestraat en het Sint-Amandsplein omvat, incl. de versterkte en gereactiveerde binnengebieden van de bouwblokken (middellange tot lange termijn), naast een deel van de Rekollettenstraat.

Verder leent het Sint-Amandsplein zich zeer goed voor een lokale markt met eigen identiteit en voor de ontwikkeling als kleinschalig horecaplein.

- winkels
- diensten / kantoren
- plein voor handel en horeca

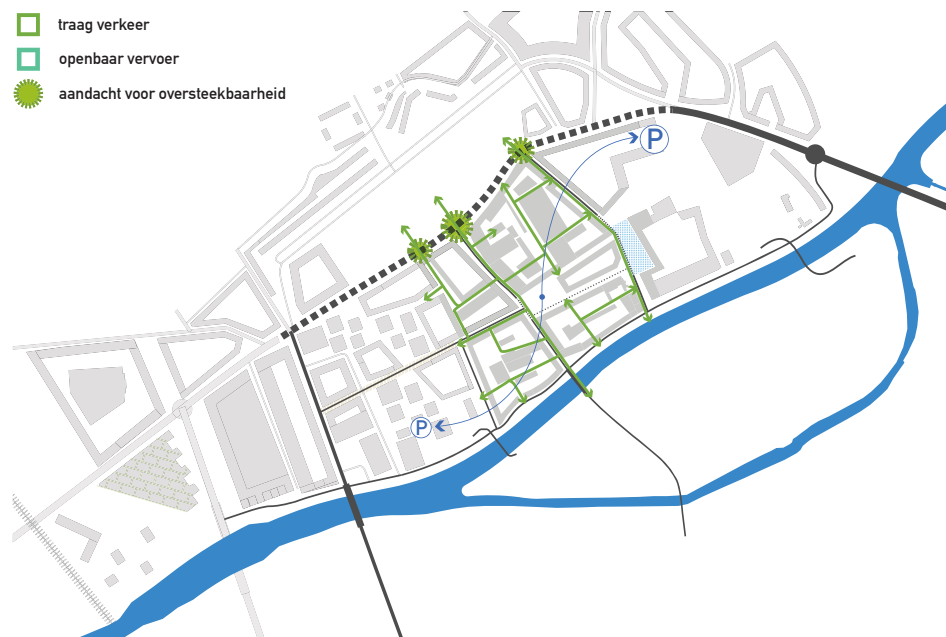


> Verkeer vertragen /

In Centrum O wordt doorgaand gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk beperkt. Door de Overleiestraat blijven doorgaande bewegingen mogelijk, maar aangepast aan het wijkniveau. Het selectief verminderen van de parkeerplaatsen creëert meer ruimte voor een veiligere en meer kwalitatieve inrichting. Door kleine verkeerstechnische ingrepen worden de overige straten gevrijwaard van sluipverkeer, en kan ook hier meer ruimte gegeven worden aan langzaam verkeer.

Het maaiveldparkeren in de straten en op het Sint-Amandsplein wordt geherorganiseerd, en waar en wanneer mogelijk gereduceerd, in functie van een verbetering van de leefbaarheid en kwaliteit van het publieke domein. Na de aanpassing van het huidige overaanbod aan autoparkeerplaatsen, worden daartoe synergieën (dubbelgebruik) gezocht met nog te ontwikkelen (ondergrondse) parkeervoorzieningen. We denken dan aan de nieuw te realiseren parking op de Site van het Sint-Amandscollege, en aan een eventueel te realiseren parking op De Kien. Voor het Sint-Amandscollege is het belangrijk dat de toekomstige parkeerbehoefte van de scholengemeenschap volledig op het eigen terrein wordt opgenomen.

- traag verkeer
- openbaar vervoer
- aandacht voor oversteekbaarheid

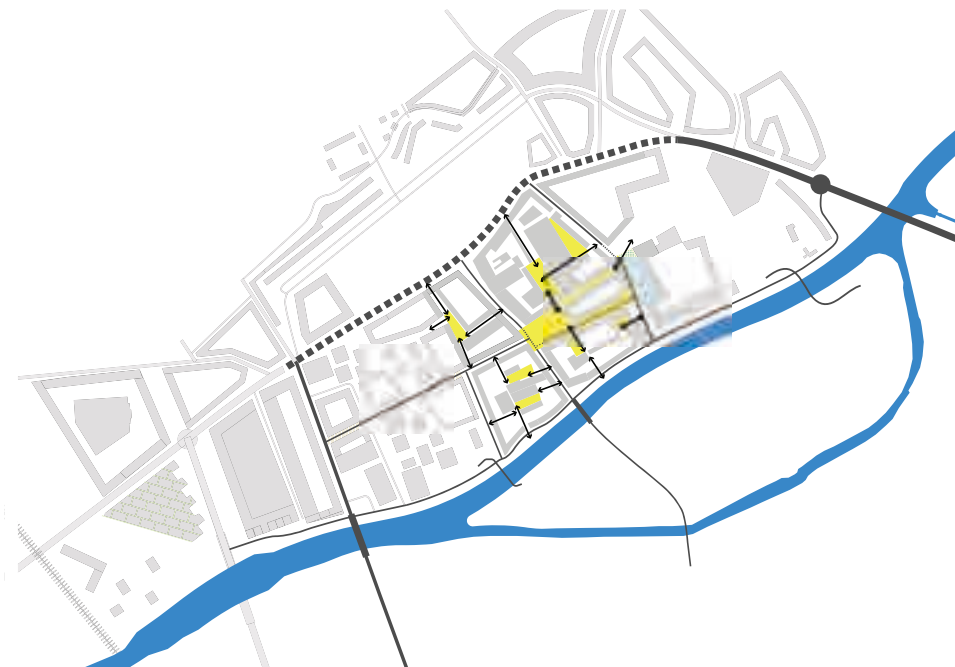


3.1.3.c GP3 / Centrum O.

> Maaiveldkwaliteit verhogen /

De maaiveldinrichting is maximaal gericht op gebruiks- en belevingskwaliteit. Ze legt verbindingen en verankert winkelveorzieningen en publieke functies in de wijk. Daarnaast faciliteert ze de organisatie van publieke activiteiten zoals buurtfeesten, markten, pleinconcerten, de kermis, Daarom wordt - waar en wanneer mogelijk - het maaiveldparkeren gereduceerd en vervangen door (ondergronds) parkeren in dubbelgebruik.

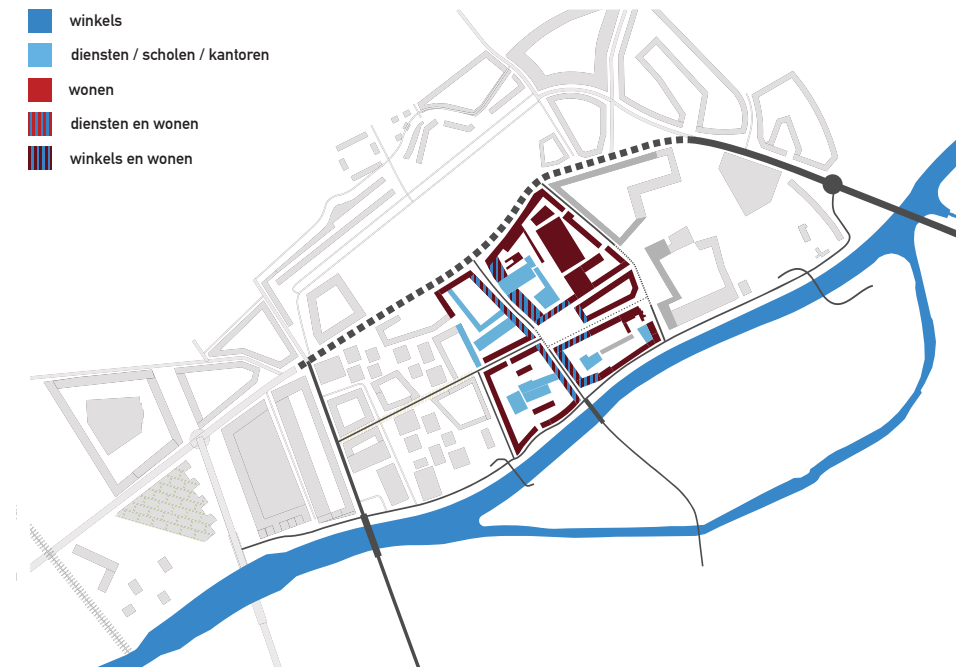
Stegen en pleintjes in de binnengebieden van de bouwblokken worden versterkt (tevens vergroend) en (zacht) publiek geactiveerd als onderdeel van het publieke domein. Hiervoor wordt een integraal maaiveldontwerp voor het gehele projectgebied opgemaakt, in samenhang met de herinrichting van het Sint-Amandsplein. Bij dit laatste moet terdege rekening gehouden te worden met de diverse bestaande functies (parkeren blijft deels mogelijk), maar ook met een éénvoudige inname van het plein door tijdelijke evenementen.



> Programma /

In deze projectzone is een gemengde programmatie mogelijk van (in hoofdzaak) grondgebonden wonen, winkelen, horeca, werken, (socio-)culturele en publieke diensten en voorzieningen.

Voor een inschatting van de ontwikkelbare oppervlakken verwijzen we naar de 3 deelprojecten: de Site Sint-Amandsplein, de Site Proosdijstraat en de Site Diksmuidekaai.



> Gemeenschap versterken /

Meer nog dan de overige Grote Projecten heeft Centrum O nood aan een sociaal beleid dat gericht is op zelfversterking. De langzame en punctuele reconversie in functie van het Richtplan Overleie kan de drager van dit beleid zijn. Er kan gewerkt worden rond een sociaal-economische versterking van de allerzwaksten zodat ook zij sterk genoeg staan in een zich verbeterend woningaanbod. Daarnaast dienen de huidige bewoners betrokken te worden bij de toekomstplannen rond de binnengebieden en de beluiken, en bij de heraanleg en programmatie van het Sint-Amandsplein. *Last but not least* dienen de bewoners en gebruikers ondersteund te worden in publieke initiatieven in het openbaar domein (bv. *Neighbourgoods Market*, buurtfeest, pleinconcert, ...).

3.1.3.d GP4 / R36.

> Deelprojecten /

Er zijn 5 deelprojecten die in het kader van deze studie deel uitmaken van de R36. Het betreft de Site Blekerij, de Site Doornstraat, de Site Eandis, het Astridpark en de Site Sint-Amandscollege. Onder paragraaf 3.1.4 worden deze deelprojecten uitvoerig besproken.

> Karakteristiek /

Het toekomstbeeld voor de projectzone R36 wordt bepaald door de duidelijke en krachtige beeltenis die elke deelzone van de wijk Overleie aan de R36 kan aannemen. De R36 doorsnijdt daarmee als het ware de gevarieerde samenstelling van de wijk, en toont deze aan de passant.

> Doelstellingen /

Bij de verdere ontwikkeling van de R36 worden de volgende doelstellingen voorop gesteld:

- > Ruimte:
 - Verbetering van de kwaliteit van de wanden van de R36;
 - Versterken van de relatie tussen Overleie en het Astridpark;
 - Leesbaar maken van de "samengestelde identiteit" van Overleie;
- > Socio-economie:
 - De ontwikkeling van socio-economische activiteiten op bovenlokaal niveau;
 - De her-introductie van de (niet-hinderlijke) maakindustrie in de kernstad;
 - De creatie van specifieke woonmilieus langs de R36;
- > Mobiliteit:
 - Verbeteren van de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer;
 - Bundeling van voorzieningen openbaar vervoer;
 - Het streven (op lange termijn) naar een verminderde verkeersdruk.

> Wijkidentiteit versterken /

Vandaag is het beeld van Overleie langs de R36 schraal en troosteloos. Zelfs ter hoogte van het Astridpark, nochtans een in potentie unieke situatie, is weinig ruimtelijke- en belevingskwaliteit te vinden. Door een segmentering van dit beeld, waarbij elke deelzone van de wijk een eigen karakter ontwikkelt, kan de gevarieerde en rijke identiteit van de wijk leesbaar gemaakt worden. Daarnaast kan een herstructurering van de weginfrastructuur zélf ervoor zorgen dat de relaties tussen de wijk en het Astridpark veel sterker uitgebouwd worden.

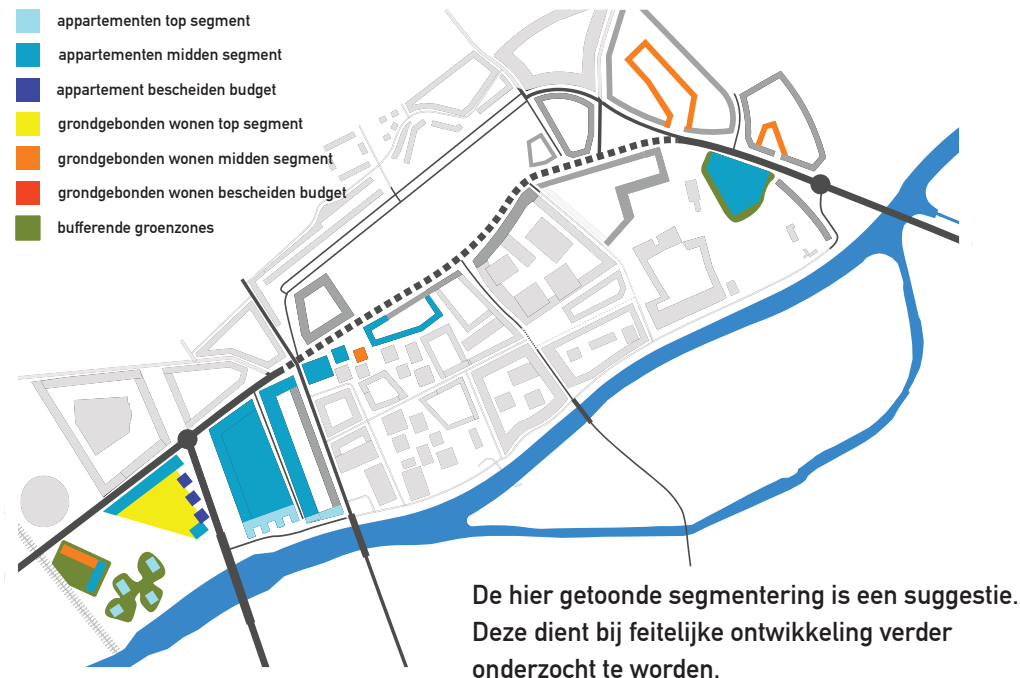


De groen aangeduide zones wijzen in de eerste plaats op het meer landschappelijke en 'trage' karakter van deze zones. In de deelprojecten wordt dieper ingegaan op de uiteindelijke aanleg.

3.1.3.d GP4 / R36.

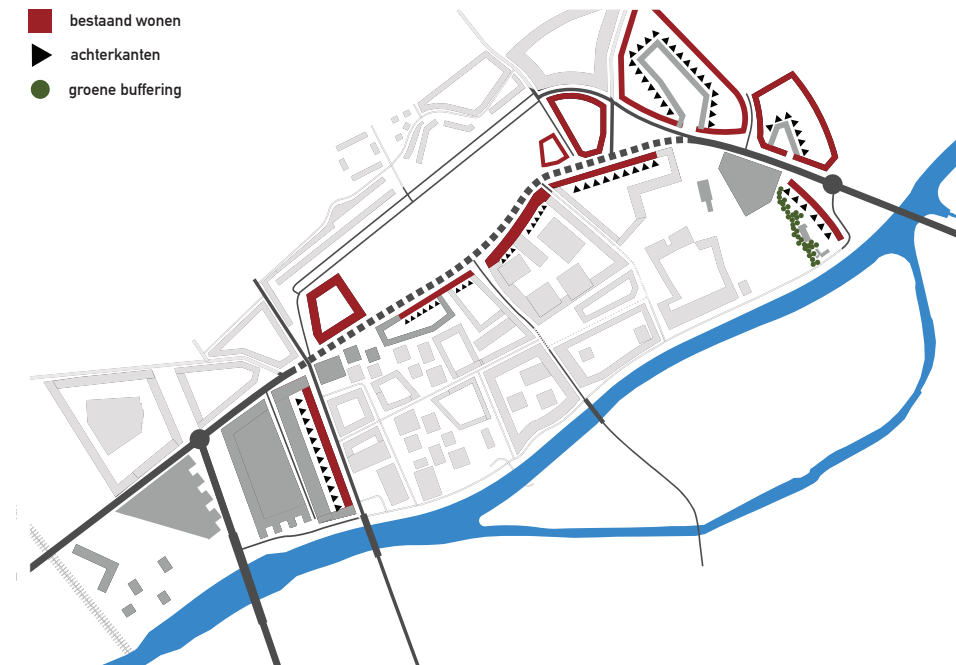
> Nieuw wonen toevoegen /

Aan de R36 wordt in de eerste plaats gewerkt aan het vervolledigen en verdichten van de bestaande wanden van de R36, waarbij op specifieke plaatsen - in functie van oriëntatie en positie - een locatie-specifieke invulling wordt ontwikkeld of locaties vrij worden gehouden. Er wordt ingezet op appartementen en (in beperkte mate, waar mogelijk) grondgebonden woningen (type rijwoning). Gezien de lengte van deze projectzone, en de uiteenlopende condities waaraan deze raakt, bestaat het aanbod uit woningen in het betaalbare segment (en bescheiden budgetwoningen), het middensegment en het topsegment. Een belangrijk deel daarvan heeft zicht op het Astridpark.



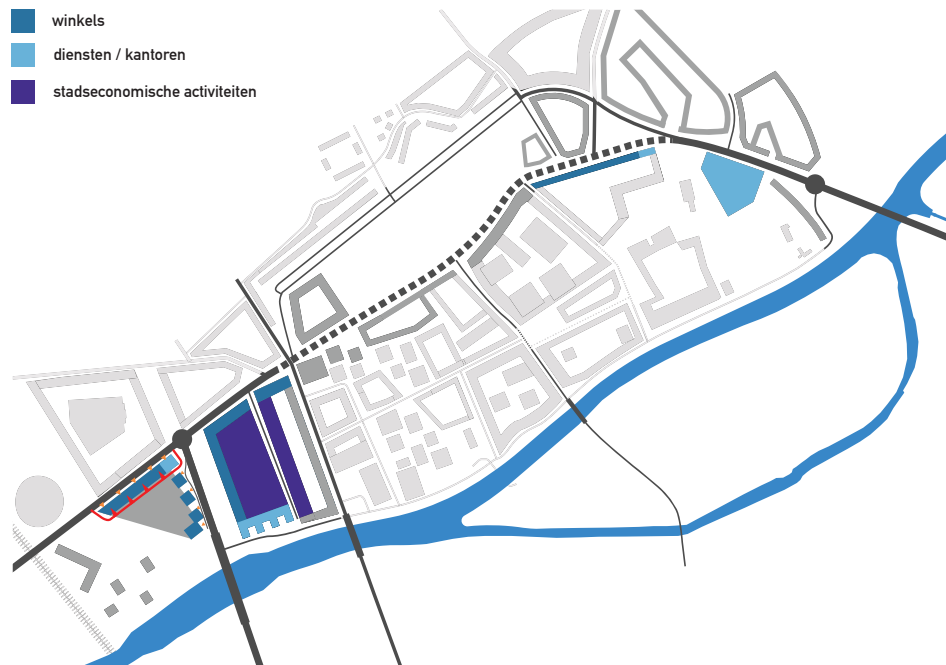
> Bestaand wonen versterken /

De versterking van het bestaande woonaanbod langs de R36 bestaat in hoofdzaak uit invullings- of vervangingsbouw, binnen de contouren van het gabarietenplan. Er zijn een aantal zones die - vanwege een strategisch belang van de locatie, gecombineerd met een minder goede bouwfysische situatie - onderzocht moeten worden op de mogelijkheid om onder een stelsel van bouwblokrenovatie aangepakt te worden, of om verworven en ontwikkeld te worden door het SOK. We denken dan bijvoorbeeld aan: de zuidelijke wand van de Meensesteenweg tussen de Burgemeester Lambrechtlaan en de Noordstraat, de zuidelijke wand van de Meensestraat tussen de Pottenbakkersstraat en het Velges Poortje, en de noordelijke wand van de Burgemeester Vercruysselaan tussen de Izegemsestraat en de Brugsesteenweg.



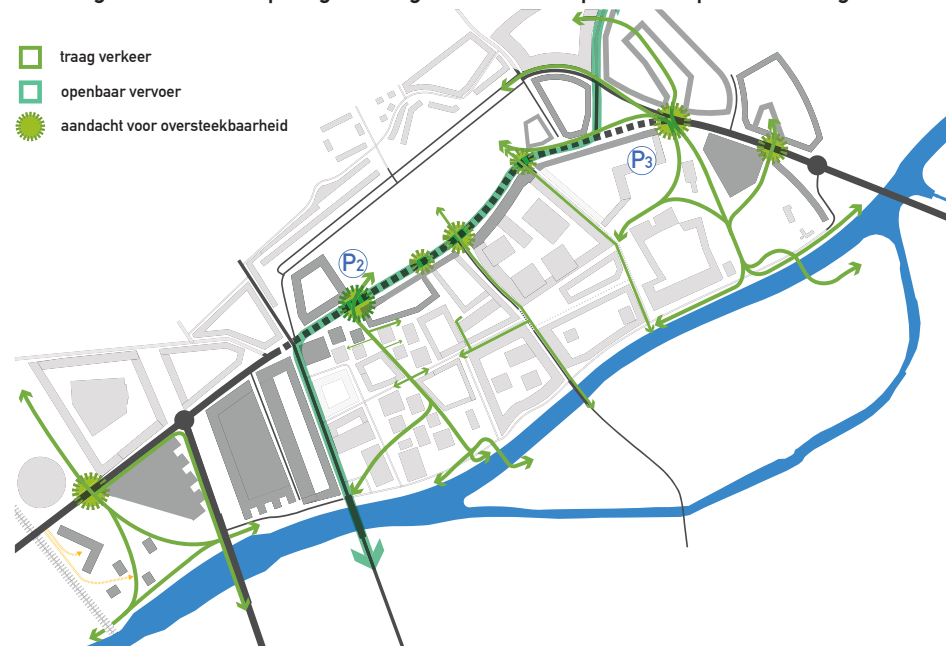
> Handel versterken /

Er zijn langs de R36 twee zones waar de bestaande bovenlokale handel verder ondersteund en versterkt kan worden: de zone tussen Blekerij en Meensepoort en de zone tussen Overleiestraat en Brugsepoort. In alle overige zones wordt in de eerste plaats het wonen versterkt. Dit laatste geldt onder andere voor de twee bouwblokken aan de Elisabethlaan en het bouwblok aan de Burgemeester Vercruysselaan waar de in het binnengebied gesitueerde industriële en commerciële activiteiten beter verplaatst kunnen worden (bv. naar de Site Blekerij en/of de Site Doornstraat) teneinde plaats te maken voor in het binnengebied teruggetrokken grondgebonden woonontwikkelingen. Aan de Site Doornstraat kan de handel een relatie aangaan met de daar geprojecteerde niet-hinderlijke maak-industrie. Aan de site Sint-Amandscollege kan de R36 een drager worden van een ontwikkeling van publieke diensten met bovenlokale uitstraling, al dan niet in synergie met de scholensite (ter vervanging van het Sint-Maartenshospitaal). De bestaande panden in de Noordstraat lenen zich dan weer uitstekend voor initiatieven binnen de creative class.



> Verkeer vertragen /

In de eerste plaats dient het profiel van de R36 ter hoogte van Overleie 'vergroend' te worden en dienen van het autoverkeer gescheiden voorzieningen voor langzaam verkeer getroffen te worden. De R36 wordt de drager van gebundeld OV. De oversteekplaatsen dienen veiliger en vlotter oversteekbaar te worden. Op langere termijn kan bekeken worden hoe de barrièrewerking van de R36 ter hoogte van het Astridpark verminderd kan worden ten gunste van een betere aansluiting van deze laatste op de wijk en de stad, en ten gunste van een verbeterde woonkwaliteit aan het park. In functie van het bovenlokale winkelapparaat dienen geconcentreerde (maaiheld)-parkeervoorzieningen gesitueerd te worden in de respectievelijke winkelzones. In functie van een later eventueel te ontwikkelen stadsrandparking (de verplaatste parking De Kien), wordt een reserveringszone voor een (ondergrondse) parking opgenomen aan de westelijke zijde van het Astridpark, waar deze meteen aansluit op de sites Eandis en De Kien dewelke een zachte verbinding maken naar het stadscentrum. Een tweede reserveringszone bevindt zich op de gronden van het Sint Amandscollege, waar een stadsrandparking ook de parkeernood voor het personeel van het college zou kunnen opvangen, aangezien maaiveldparkeren op de site niet gewenst is.



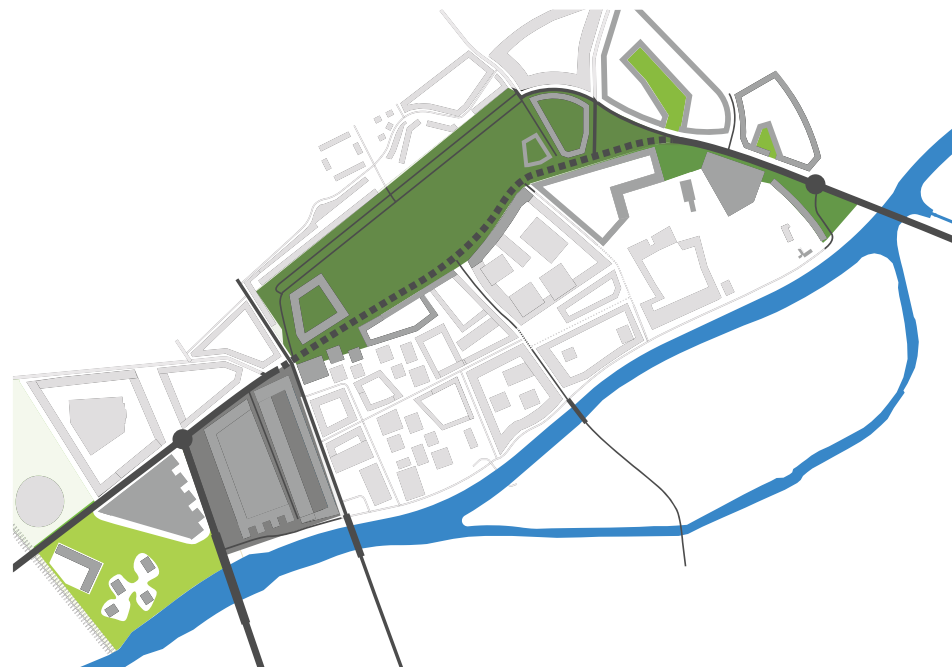
3.1.3.d GP4 / R36.

> Maaiveldkwaliteit verhogen /

Het kruispunt aan de Brugsepoort dient vergroend te worden zodat deze ruimte aansluiting vindt bij het Astridpark. In functie hiervan wordt ook de Elisabethlaan van bijkomende groenstructuur voorzien. Deze ingreep zorgt voor een zachte aansluiting tussen het park en de site van het Sint-Amandscollege, waardoor ook de bouwblokken aan de Brugsepoort in een meer kwaliteitsvolle omgeving komen te staan en de Brugsesteenweg een groen perspectief krijgt bij het inrijden van de stad.

De relatie tussen de zuidelijke wand van de R36 en het park dient versterkt te worden. De doelstelling op lange termijn is dat de woningen in deze wand aan het park komen te liggen, en dat de R36 *door* en niet langs het park gaat.

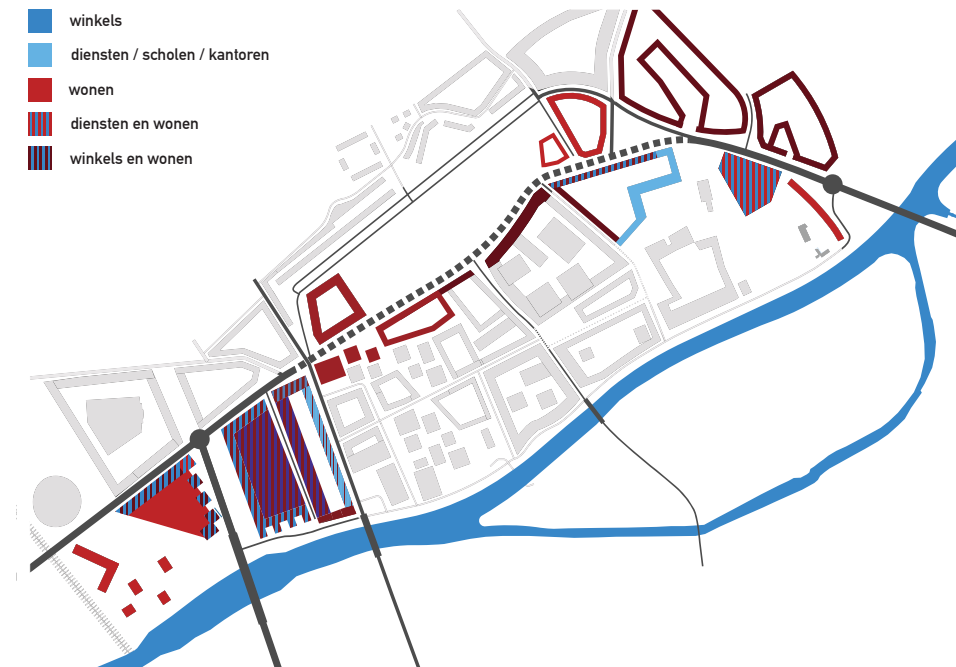
Het Astridpark wordt stapsgewijze geherorganiseerd en geherstructureerd in functie van een hogere verblijfs- en belevingskwaliteit.



> Programma /

In de projectzone R36 kan een gemengd programma gerealiseerd worden met wonen, winkelen, niet-hinderlijke maak-industrie, horeca, publieke diensten, onderwijs en recreatieve voorzieningen. Als dusdanig is de R36 letterlijk een doorsnede van de verschillende zones - en hun respectievelijke programmatie en identiteit - die de "samengestelde identiteit" van Overleie vormen.

Voor een inschatting van de ontwikkelbare oppervlakken verwijzen we naar de 5 deelprojecten: de Site Blekerij, de Site Doornstraat, de Site Eandis, het Astridpark en de Site Sint-Amandscollege.



> Gemeenschap versterken /

In deze projectzone spelen verschillende vormen van gemeenschapsversterking. Lokale actoren kunnen bevroegd worden rond mogelijke initiatieven in de niet-hinderlijke maakindustrie. Daarbij kunnen synergieën gezocht worden met de *creative class* en met de aanwezige onderwijsinstellingen (oa. Sint-Amandscollege en HOWEST). Verder is het aangewezen om de bewoners en gebruikers van de wijk te betrekken rond de herorganisatie en programmatie van het Astridpark, en bij de invulling van de toekomstscenario's voor de R36 aan het park.

Indien het Sint-Maartenshospitaal uit Overleie verdwijnt, is het aangewezen om de vrijgekomen site te reserveren voor een (semi-)publieke bovenlokale functie die niet alleen een synergie kan ontwikkelen met de activiteiten van het college, maar die ook een aanjager kan zijn voor de verdere ontwikkeling van de wijk.

3.1.3.e GP5 / de Kaden.

> Deelprojecten /

Er zijn 6 deelprojecten die in het kader van deze studie deel uitmaken van de Kaden. Het betreft de Site Blekerij, de Site Doornstraat, de Site Vlasmuseum, de Site De Kien, de Site Diksmuidekaai en de Site Sint-Amandscollege. Onder paragraaf 3.1.4 worden deze deelprojecten uitvoerig besproken.

> Karakteristiek /

Projectzone de Kaden wordt gekenmerkt door de programmatische oplading van het huidige kadeprofiel in functie van verblijfs- en belevingskwaliteit. Deze programmatische oplading wordt ondersteund door ruimtelijke verbijzonderingen - de creatie van specifieke plekken - dáár waar de verschillende deelzones van Overleie raken aan de Leie. Deze deelzones tonen zich afwisselend als een wand en als een poreus weefsel. Bij deze laatste wordt de beleving van de kaden en de rivier maximaal tot in de wijk doorgetrokken.

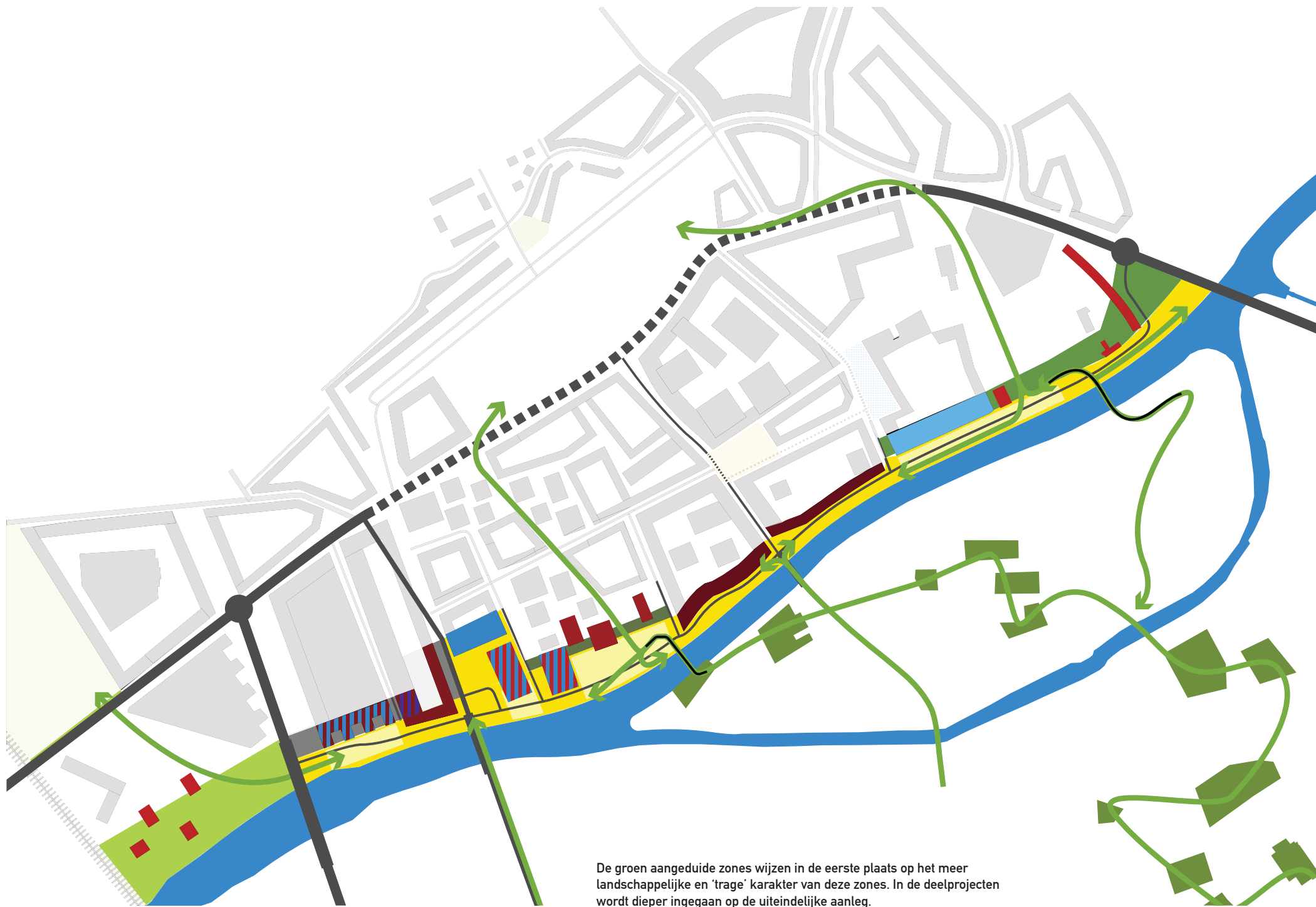
> Doelstellingen /

Bij de verdere ontwikkeling van de Kaden worden de volgende doelstellingen voorop gesteld:

- > Ruimte:
 - Het verhogen van het actieve contact tussen de stad en de wijk met de kaden en de rivier;
 - Het verhogen van verblijfs- en belevingskwaliteit;
 - Het vermijden van wandvorming aan de rivier;
- > Socio-economie:
 - De ontwikkeling van horeca;
 - De activering van de kaden met wijkgebonden evenementen;
- > Mobiliteit:
 - Het terugbrengen van het maaiveldparkeren tot het strikte minimum in functie van de bestaande woningen;

> Wijkidentiteit versterken /

Door het activeren van de Kaden wordt duidelijk dat het stedelijk leven van Kortrijk zich aan beide oevers van de Leie afspeelt, en dat Overleie dus een volwaardig onderdeel is van het centrumgebied. Daarnaast kan de wijk zélf haar identiteit versterken vanuit een sterkere relatie tot het water.

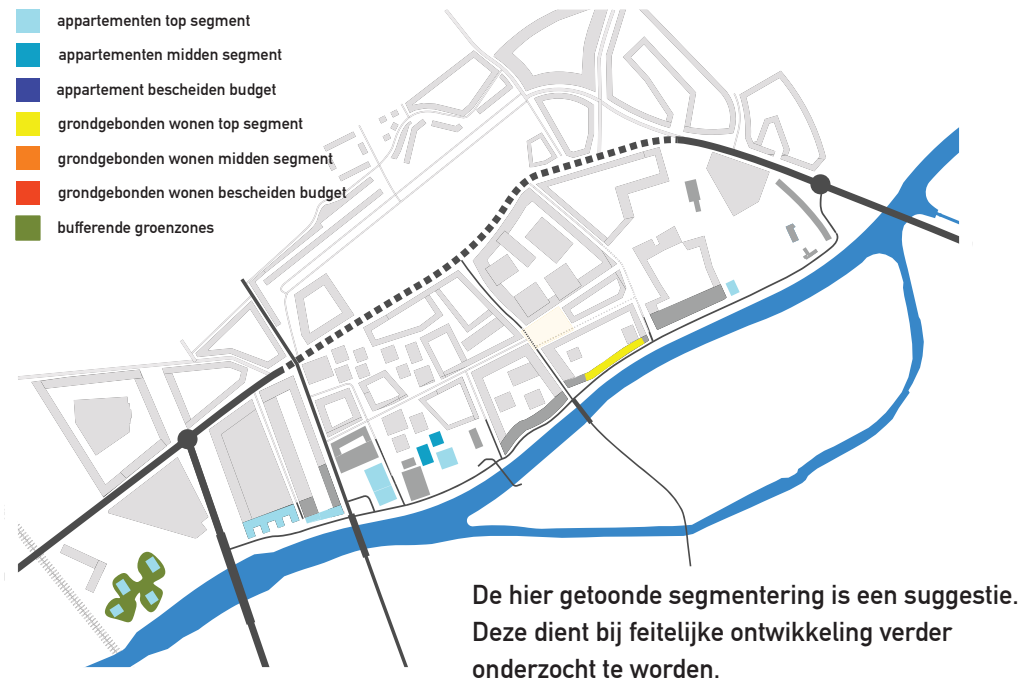


3.1.3.e GP5 / de Kaden.

> Nieuw wonen toevoegen /

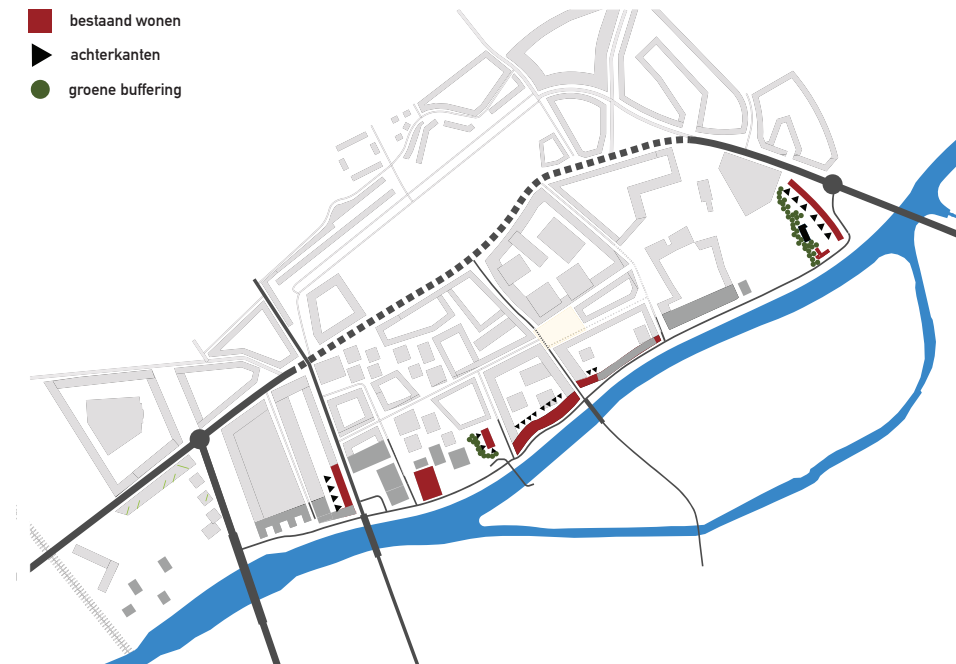
De ontwikkeling van nieuwe woningen op de Kaden vergt locatiegebonden maatwerk. Daarbij wordt een strikt beleid rond de opbouw van harde versus poreuze wanden gevoerd (zie hiervoor ook de artikels 2.1.2.k tot en met 2.1.2.n, en de studie 'Leieboorden'). Het uitgangspunt is dat het gabarietenplan wordt gevolgd, en dat enkel op daartoe aangewezen locaties verbijzonderingen in het bouwblok en landmarks gerealiseerd kunnen worden.

Er wordt ingezet op een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Deze laatste komen geclusterd voor in de bouwblokken die onderdeel zijn van de projectzone Centrum O. Het moet de betrachting zijn om langs de Kaden een mix te realiseren van het betaalbare segment (en bescheiden budgetwoningen), het middensegment en het topsegment.



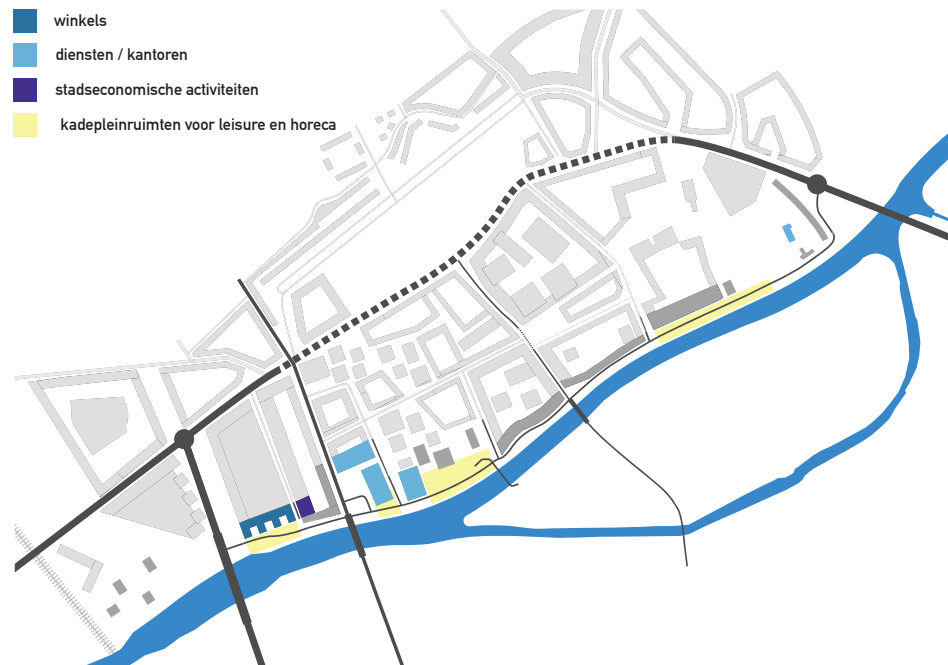
> Bestaand wonen versterken /

Het versterken van het bestaande woningaanbod bestaat uit vervangings- en/of invullingsbouw. Daarbij wordt steeds het gabarietenplan gevolgd. Het uitgangspunt is dat de locaties op de Kaden sterk genoeg zijn om deze initiatieven volledig privaat te laten gebeuren.



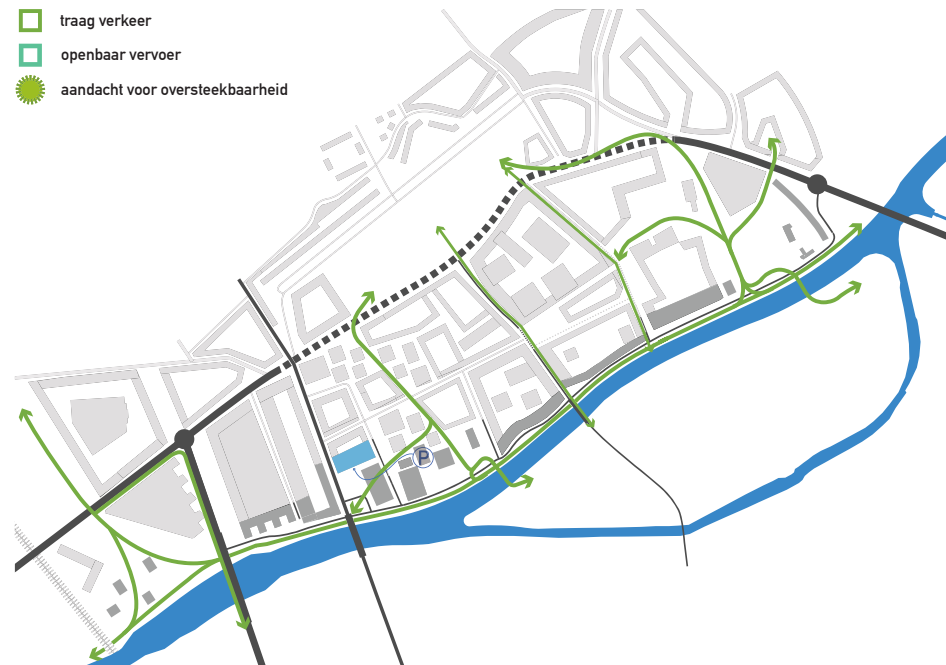
> Handel versterken /

Het uitgangspunt van de versterking van de handel in deze projectzone is dat de Kaden bijkomend geprogrammeerd worden in functie van verblijfs- en beleavingskwaliteit. Deze programmatie moet de relatie van de wijk en de stad tot het water versterken. Er kan daarbij bijvoorbeeld ingezet worden op horeca en toerisme (infopunt, fietsnetwerkknooppunt, ...). Daarnaast kunnen atelier- en kantoorruimten voorzien worden voor vrije beroepen, gallerijen, ed. Middels de programmatie kunnen - als aanvulling op de lineaire en doorgaande kwaliteit van de Kaden - plekken ontstaan die meer specifiek van aard zijn. De landingen van de verschillende bruggen - gekoppeld aan de sites die hier telkens op aansluiten - kunnen het ritme van deze verbijzonderingen bepalen. Buurtverzorgende en bovenlokale winkelvoorzieningen zijn niet aangewezen op de Kaden.



> Verkeer vertragen /

Door circulatiemaatregelen dienen bovenlokaal en doorgaand gemotoriseerd verkeer op de Kaden vermeden te worden. Daarnaast kan het maaiveldparkeren op termijn teruggedrongen worden door dubbelgebruik met (ondergrondse) parkeervoorzieningen. We denken daarbij aan de toekomstige parking op de Site Sint-Amandscollege en de eventueel te ontwikkelen parking op de Site De Kien, dewelke ook in functie van het Vlasmuseum gebruikt zou kunnen worden. Maaiveldparkeren op de Site De Kien is uitgesloten aan de zijde van de Kaden. Deze maatregelen moeten leiden tot de verdere versterking van de Kaden tot dynamisch geprogrammeerd flaneergebied voor langzaam verkeer.



3.1.3.e GP5 / de Kaden.

> Maaiveldkwaliteit verhogen /

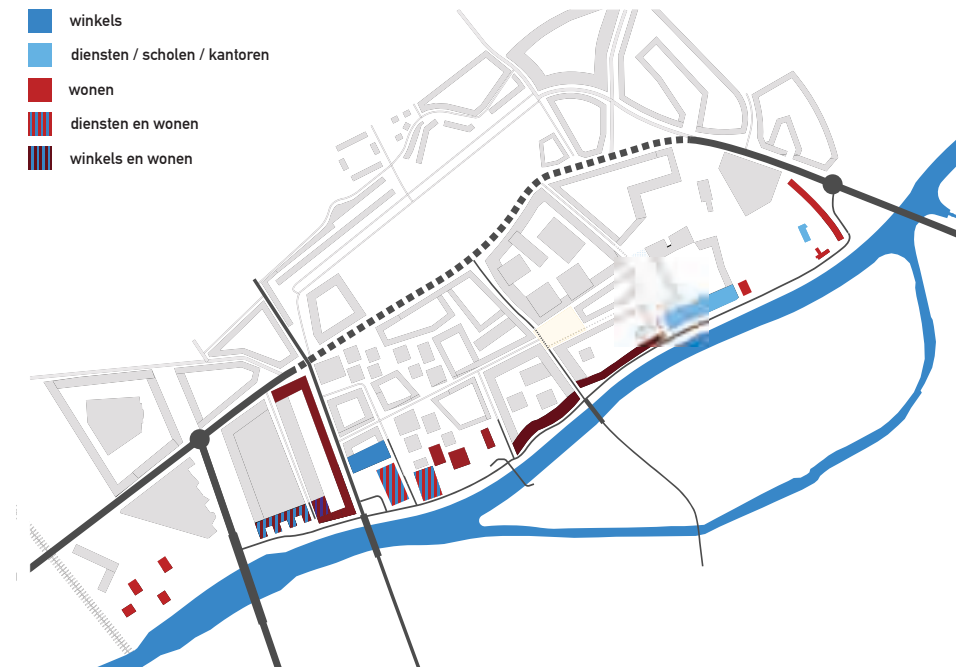
De verhoging van de maaiveldkwaliteit schuilt in deze projectzone in het voorzien van een bijkomende programmatie - vanuit de wanden en op het maaiveld -, gericht op verblijfs- en belevingskwaliteit. We verwijzen hiervoor naar het artikel 'Handel versterken'. Eventueel noodzakelijke aanpassingen en/of uitbreidingen van het bestaande maaiveld gebeuren zoveel mogelijk in lijn met de huidige aanleg.



> Programma /

Op de Kaden kan een programma gerealiseerd worden dat bestaat uit wonen, werken, handelsruimte, horeca, toerisme en recreatie, onderwijs en cultuur. Het is zaak deze programmatie locatie-gericht en onder regie van het stadsbestuur in te zetten voor een volwaardige beleving van de Leie, in alle seizoenen, op alle momenten van de dag, en voor iedereen.

Voor een inschatting van de ontwikkelbare oppervlakken verwijzen we naar de 6 deelprojecten: de Site Blekerij, de Site Doornstraat, de Site Vlasmuseum, de Site De Kien, de Site Diksmuidekaai en de Site Sint-Amandscollege.



> **Gemeenschap versterken /**

In de projectzone de Kaden liggen kansen voor het betrekken van lokale actoren bij het formuleren van de programmatie, en het uitvoeren en beheren van de faciliteiten ervan. We denken bijvoorbeeld aan de realisatie van een fietsnetwerk-knooppunt met inbegrip van een verhuur- en herstelactiviteit, waar lokale bewoners in het kader van opleiding en/of sociale tewerkstelling bij betrokken kunnen worden.

Daarnaast zal een toenemende belevingskwaliteit van de Kaden een ontmoetingsplek voor de bewoners en gebruikers van Overleie maken. Het is belangrijk dat de relatie tot de Leie daarbij zo diep mogelijk tot in het achterliggende gebied wordt getrokken.



de Deelprojecten:

3.1.4

Deze paragraaf gaat uitvoerig in op het Richtplan Ruimte op weefselniveau - het niveau van de Deelprojecten.

Deze Deelprojecten - het betreft 10 sites - werden geselecteerd vanuit de volgende redenen:

- > De sites zijn cruciale bouwstenen binnen de realisatie van de Grote Projecten;
- > De beschikbaarheid van het terrein en het belang ervan als mogelijke aanjager voor de verdere wijkontwikkeling;
- > Het specifieke karakter en de specifieke condities van de locatie;
- > De mate waarin de locatie als voorbeeld kan gelden voor overige locaties binnen Overleie;

Op de volgende pagina's wordt middels grafisch materiaal, tekstuele ondersteuning en referentiebeelden meer specifieke toelichting gegeven bij de ruimtelijke uitgangspunten die we voorop stellen voor de verdere ontwikkeling van de Deelprojecten. We concentreren ons daarbij op morfologische en programmatische kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte, en op de gewenste beeldkwaliteit.

Dit materiaal is een verdere uitdieping van het Richtplan Ruimte, en dient ermee in synergie beschouwd te worden. Het aangereikte materiaal kan als leidraad dienen binnen de realisatie van een vergunningskader en/of bij overleg rond mogelijke ontwikkelingen en beleidsinitiatieven.

De 10 (ruimtelijke) Deelprojecten zijn:

1. Site Blekerij: onderdeel van de Grote O, de R36 en de Kaden;
2. Site Doornstraat: onderdeel van de R36 en de Kaden;
3. Site Vlasmuseum: onderdeel van de Kaden;
4. Site De Kien: onderdeel van de Kleine O en de Kaden;
5. Site Eandis: onderdeel van de Kleine O en de R36;
6. Site Proosdijstraat: onderdeel van Centrum O;
7. Sint-Amandsplein: onderdeel van Centrum O;
8. Site Diksmuidekaai: onderdeel van Centrum O en van de Kaden;
9. Site Sint-Amandscollege: onderdeel van de Grote en de Kleine O, de R36 en de Kaden.
10. Astridpark: onderdeel van de Kleine O en de R36;

De studie van de Deelprojecten is tevens onderdeel van de studie 'Ontwikkelingskader Leieboorden' die HUB in samenwerking met de Intercommunale Leiedal uitvoerde. In deze studie worden 12 locaties - zowel aan de noordelijke als zuidelijke boorden van de Leie - onderzocht naar structuur, weefsel en beeldkwaliteit.



3.1.4.a DP1 / site Blekerij.

Lezing van de site /

De site wordt omgeven door de Westelijke Ring (Burgemeester Lambrechtlaan) in het oosten, de Meensesteenweg in het noorden, de spoorweg in het westen en de Trakelweg langs de Leie in het zuiden. Aan deze laatste zijde is er een zeer sterk contact met het water. Intern valt de site uiteen in 2 delen: de Ghelamco site (5) en de site van Metaalhandel Gheysen (4).

Binnen de ontwikkelingsvisie voor Overleie wordt deze site beschouwd als onderdeel van de Grote O, een stads-landschappelijke open ruimte waar ook Kortrijk Weide



(3) – aan de overzijde van de Leie – en de site van KV Kortrijk (1) – aan de overzijde van de Meensesteenweg – toe behoren. De ontwikkelingsvisie voorziet dan ook een bebouwingsvorm die stedelijk van schaal is, maar afwijkt van de klassieke bouwblokstructuur. De bebouwing dient hier gericht te zijn op een maximaal contact met de omliggende stads-landschappelijke ruimte. Er wordt daarbij gedacht aan een invulling met residentieel en commercieel programma.

Ter duiding: Binnen het Ontwikkelingsplan Overleie zien wij mogelijkheden voor



de ontwikkeling van een ringvormige stedelijke - doch overwegend groene - landschapsruimte in de onmiddellijke omgeving van de kern van de stad. De Grote O deelt een aantal kwaliteiten met de hiervoor beschreven landschappelijke lobben:

- > Ze creëert groene open ruimte in/aan de stad, als aanvulling op de reeds bestaande - en eerder schaarse - open ruimte;
- > Ze brengt zuurstof en biodiversiteit in het stedelijk weefsel, en vormt een natuurlijke buffer voor regenwater;
- > Ze creëert mogelijkheden voor de ontwikkeling van woontypologieën aan een open landschapsstructuur, maar ook onderdeel zijnde van de stad. Met andere woorden: ze brengt mogelijkheden voor de

huisvesting voor wie op zoek is naar een sub-urbane levensstijl in een urbane omgeving;

- > Ze is uitermate geschikt voor de organisatie van langzame verkeersstromen.

Ons inziens is de Grote O geen homogene en 'exclusieve' parkruimte, maar een heterogene stedelijke landschapsstructuur - een collage-ruimte - waarin open kamers telkens op specifieke wijze een aanvulling zijn op de bestaande context.

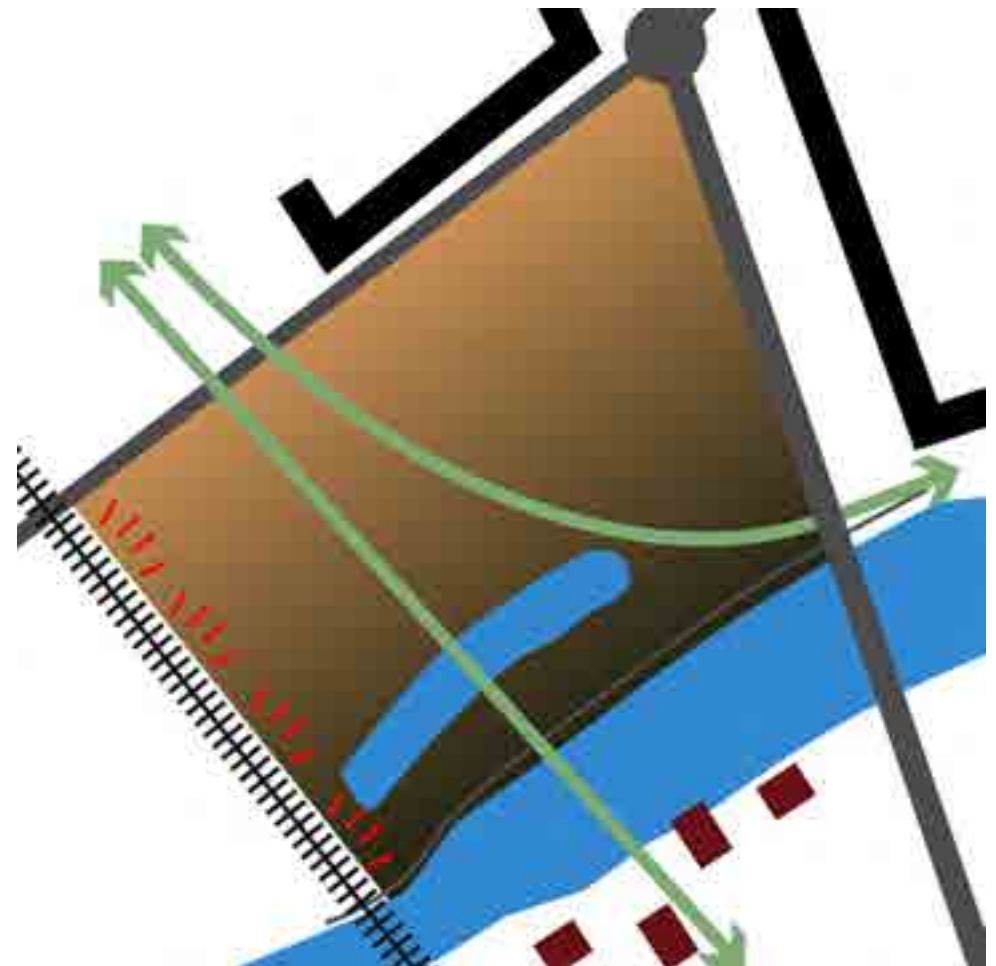
Ontwerpmatige criteria /

Ruimtelijk structurerende elementen:

De creatie van een doorlopende stads-landschappelijke open ruimte die Kortrijk Weide, de Blekerijsite en de terreinen van KV Kortrijk met elkaar verbindt. Deze ruimte dient in oostelijke richting op de Vlaskaai aan te sluiten. Aan de westelijke zijde vormt de spoorwegberm een duidelijk leesbare infrastructurele begrenzing aan de open ruimte.

De bebouwing op de site reageert op omliggende condities die verschillend van aard zijn: de torenvolumes voorzien op Kortrijk Weide, de sterke wandvorming voorzien aan de overzijde van de Burgemeester Lambrechtlaan, en de meer kleinschalige wand aan de overzijde van de Meensesteenweg.

De oude aftakking van de Leie dient bewaard te blijven als landschappelijk element en in functie van waterbuffering. Indien noodzakelijk kunnen de contouren aangepast worden.



3.1.4.a DP1 / site Blekerij.

Bereikbaarheid:

Het terrein is zeer goed bereikbaar voor auto's en langzaam verkeer aan twee zijden: de zijde van de Meensesteenweg en de zijde van de Burgemeester Lambrechtlaan (via een ventweg).

De Trakelweg biedt een verbinding voor langzaam verkeer richting Overleie en richting Bissegem.

Oriëntatie:

De zijde van het uitzicht is ook de zuidzijde. Zon en zicht zijn dus zeer goed op mekaar afgestemd. De structurering van de bebouwing dient hier maximaal op in te spelen.

Technische randvoorwaarden:

De site helt af in de richting van de Leie. Eerste inschattingen geven aan dat dit hoogteverschil vrijwel een volledige bouwlaag beslaat. De ruimtelijke structuur op het terrein, en de uiteindelijke bebouwingsvorm dienen hier maximaal op in te spelen.

Openbaar domein:

Op basis van het referentie-ontwerp (5.4) wordt richtinggevend gevraagd minimaal 50% van de site in te richten als openbare (groene) ruimte. Deze ruimte is een sleutel tot de realisatie van de Grote O op lange termijn. De overgang tot de Leie dient op een zachte en landschappelijke manier gerealiseerd te worden, in contrast tot de harde kade ter hoogte van Overleie.

De spoorweg dient als lijnelement ingezet te worden voor de ruimtelijke begrenzing aan westelijke zijde.

De aansluiting op de Vlaskaai, onder de Ronde Van Vlaanderenbrug, dient ruim en landschappelijk opgevat te worden. De bebouwing op de Blekerijsite zal hier ook voldoende ruimte voor moeten vrijwaren.

Stedenbouwkundige context /

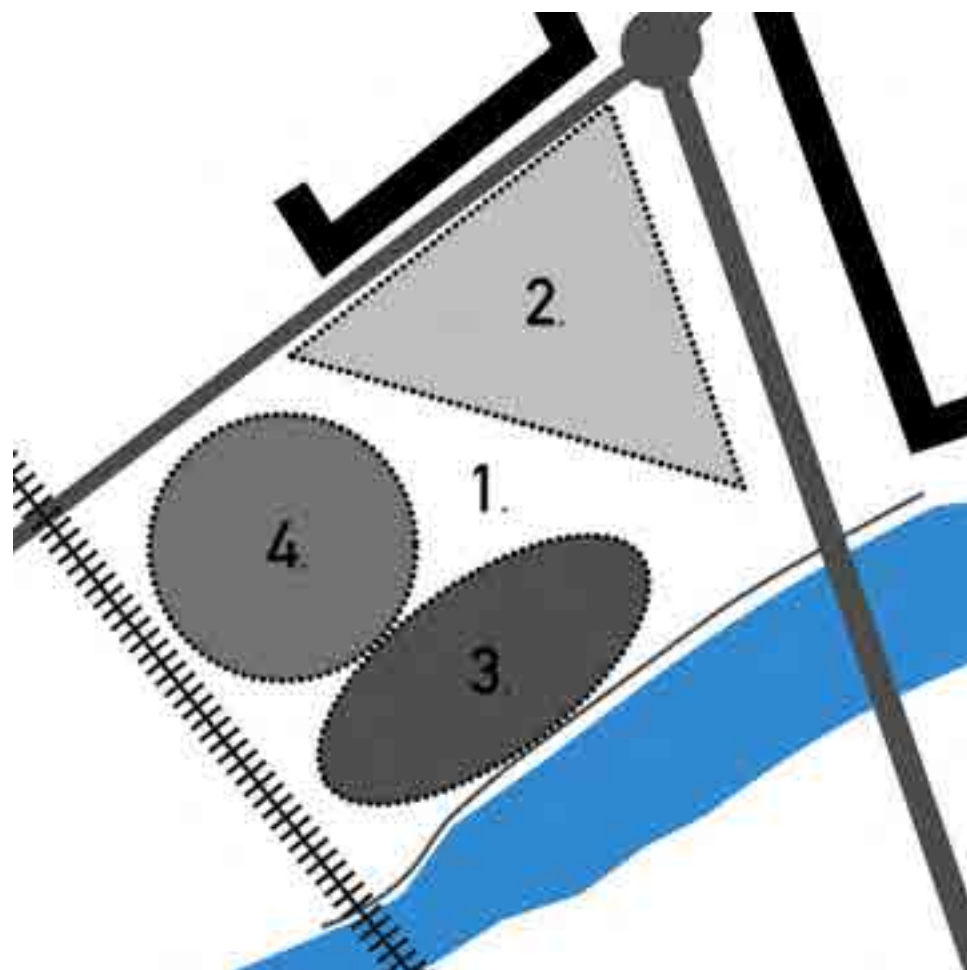
Zonering:

Er worden 4 zones onderscheiden op de site: de open groene ruimte is de eerste zone en is drager van de overige 3. Zone 2 is een driehoekige zone in de oksel van de Meensesteenweg en de Burgemeester Lambrechtlaan. Deze zone wordt gedefinieerd

door haar ligging aan het wegennetwerk enerzijds, en aan de stads-landschappelijke ruimte anderzijds.

Zone 3 is een zone die ruimtelijk aansluiting zoekt bij de oevers van de Leie. Deze zone wordt gedefinieerd door de Leie, de spoorweg, haar positie in de stads-landschappelijke ruimte, en de nabijheid van de ontwikkeling op Kortrijk Weide.

Zone 4 ligt in de oksel van de spoorweg en de Meensesteenweg. Deze zone wordt



gedefinieerd door haar ligging aan deze infrastructuur enerzijds, en in de stads-landschappelijke ruimte anderzijds.

Footprint:

Zone 2: aan de zijde van de Meensesteenweg en de Burgemeester Lambrechtlaan wordt de bebouwing zo dicht mogelijk tegen de bestaande infrastructuur ingeplant. De zuidwestelijke zijde wordt bepaald door de aansluiting op de Vlaskaai en door de footprint van het bouwblok dat op termijn rond de Euroshop gerealiseerd kan worden. Deze zone wordt bij voorkeur ingevuld met één duidelijk ruimtelijk gebaar, dat echter uit verschillende geledingen kan bestaan (zie tevens: Organisatie van het volume).

Zone 3: in deze zone worden vrijstaande gebouwen voorzien – met een zo gering mogelijke footprint – dewelke verwijzen naar de torenvolumes die op Kortrijk Weide zijn gepland (zie tevens: Organisatie van het volume).

Zone 4: in deze zone wordt een langwerpig gebouw voorzien dat enerzijds een duidelijke figuur omschrijft in de stads-landschappelijke ruimte, en dat anderzijds de treinbewegingen op de spoorweg buffert ten aanzien van de open ruimte. De footprint dient een minimale impact te hebben op de topografie van het terrein (zie tevens: Organisatie van het volume).

Maximum enveloppe:

Zone 2: de sokkel bestaat uit één overmaatse bouwlaag (ca. 5 - 6 meter) in functie van een commercieel programma. Bovenop deze sokkel kunnen maximaal 3 bouwlagen gerealiseerd worden (zonder bijkomend dakvolume). De totale hoogte bedraagt maximaal 16 meter (sokkel + bovenliggende bebouwing. Langs de Burgemeester Lambrechtlaan evolueert het volume van 5 bouwlagen + dakvolume (aan de rotonde) tot 6 bouwlagen + dakvolume (uiteinde Ronde Van Vlaanderenbrug), waarbij de daklijn horizontaal blijft; en van maximaal 4 bouwlagen (plat dak, geen bijkomend dakvolume) in de middenzone (zijde Meensesteenweg), aflopend naar maximaal 3 bouwlagen (plat dak, geen bijkomend dakvolume) (zijde open ruimte), waarbij de daklijn de topografie van het terrein volgt.

Zone 3: de maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van maximaal 10 bouwlagen + dakvolume. Deze hoogte dient indien mogelijk compositorisch afgestemd te worden op de hoogte van de gebouwen aan de zijde van Kortrijk Weide.

Zone 4: de maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van maximaal 4 bouwlagen + dakvolume (zijde Meensesteenweg), en, gebruik makend van de helling van het terrein, maximaal 5 bouwlagen + dakvolume aan de zuidelijke zijde.

Organisatie van het volume:

Zone 2: het volume vormt één ruimtelijk gebaar dat uit verschillende geledingen bestaat. Deze reageren op de aanliggende condities. Aan de zijde van de Meensesteenweg wordt een duidelijk wand gevormd. Aan de zijde van de Burgemeester Lambrechtlaan wordt een geaccidenteerd en ritmisch opgebouwde wand gevormd dewelke reageert op de eerdere vlakke bouwvlakwand aan de overzijde van de straat. In het deel dat tussen beide voornoemde wanden ligt wordt een sterk geleed en fijnmazig weefsel met grondgebonden wonen gecreëerd dat de topografie van het terrein in zich opneemt en ruimtelijke- en zichtrelaties aangaat met de aanliggende open ruimte. De toegangen tot deze geledingen van het volume gebeuren steeds via de Meensesteenweg of de Burgemeester Lambrechtlaan.

Zone 3: het betreft vrijstaande torenvolumes. De toegangen tot deze volumes dienen maximaal geïntegreerd te worden in het open landschap. De torens hebben een richtinggevende planmaat van 20.0m x 20.0m.

Zone 4: het betreft een vrijstaand wandvormig en eventueel geaccidenteerd volume. Dit laatste in functie van een maximale beleefingswaarde van het stads-landschap en de creatie van open 'tussenruimten' tussen gebouw en landschap. Het volume wordt bediend via een erfruimte aan de zijde van de spoorweg. De bouwdiepte is vrij te bepalen.

In het algemeen wordt met nadruk gevraagd om brede en ondiepe woningtypes te hanteren in functie van een hedendaags wooncomfort.

Groenaanleg:

75% van de te voorziene publieke ruimte (minimaal 50% van het terreinoppervlak) dient groen aangelegd te worden.

Zone 1: deze ruimte wordt aangelegd als een groene open ruimte met eventuele invulling met stedelijke recreatieve open-lucht programmatie. De aandacht gaat naar een duurzame re-naturering van het gebied. De ruimte is meer een landschap dan een park.

Zone 2: er dient aansluiting op de open ruimte gezocht te worden middels insteken

3.1.4.a DP1 / site Blekerij.

met erf-karakter. Deze ruimten structureren de centrale geleding van deze zone, en geven toegang tot de aanliggende woningen.

Zone 3: Er wordt een privatieve buitenruimte met minimale footprint rond elke individuele toren voorzien teneinde de overgang tussen gebouw en stads-landschap te kunnen organiseren. De bestaande aftakking van de Leie blijft behouden als natuurlijk element en in functie van waterbuffering. De contouren kunnen aangepast worden in functie van de inplanting van de torens en de ontsluiting ervan.

Zone 4: Tussen spoorweg en gebouwwolume wordt een erfruimte voorzien met publiek karakter. Deze ruimte staat in voor de ontsluiting van het gebouwwolume maar kan ook geprogrammeerd worden met publieke activiteiten. Eventueel kunnen aan deze zijde ook privatieve tuinen voorzien worden. Aan de zijde van het stads-landschap wordt geen privatieve buitenruimte op maaiveld voorzien.

Parkeren:

Het parkeren wordt steeds in de respectievelijke zone ondergronds, of binnen het bouwwolume, gerealiseerd.

Programma:

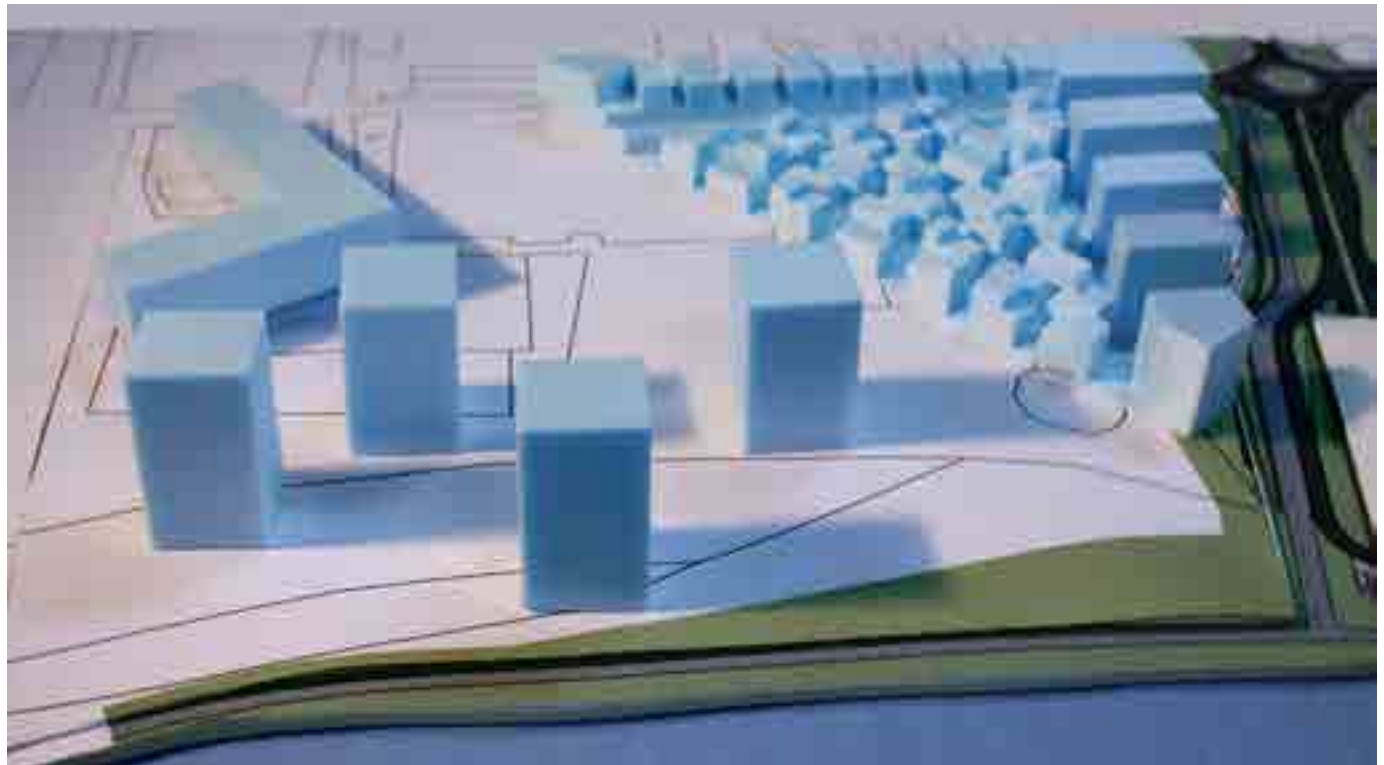
Zone 2: commerciële voorzieningen en wonen (grondgebonden en appartementen);

Zone 3: wonen (appartementen);

Zone 4: wonen (grondgebonden en appartementen);

Maquettebeelden /

Illustratief wordt hierbij aan de hand van maquettebeelden één mogelijke ruimtelijke vertaling gegeven van hoe kan omgegaan worden met de randvoorwaarden.



3.1.4.b DP2 / site Doornstraat.

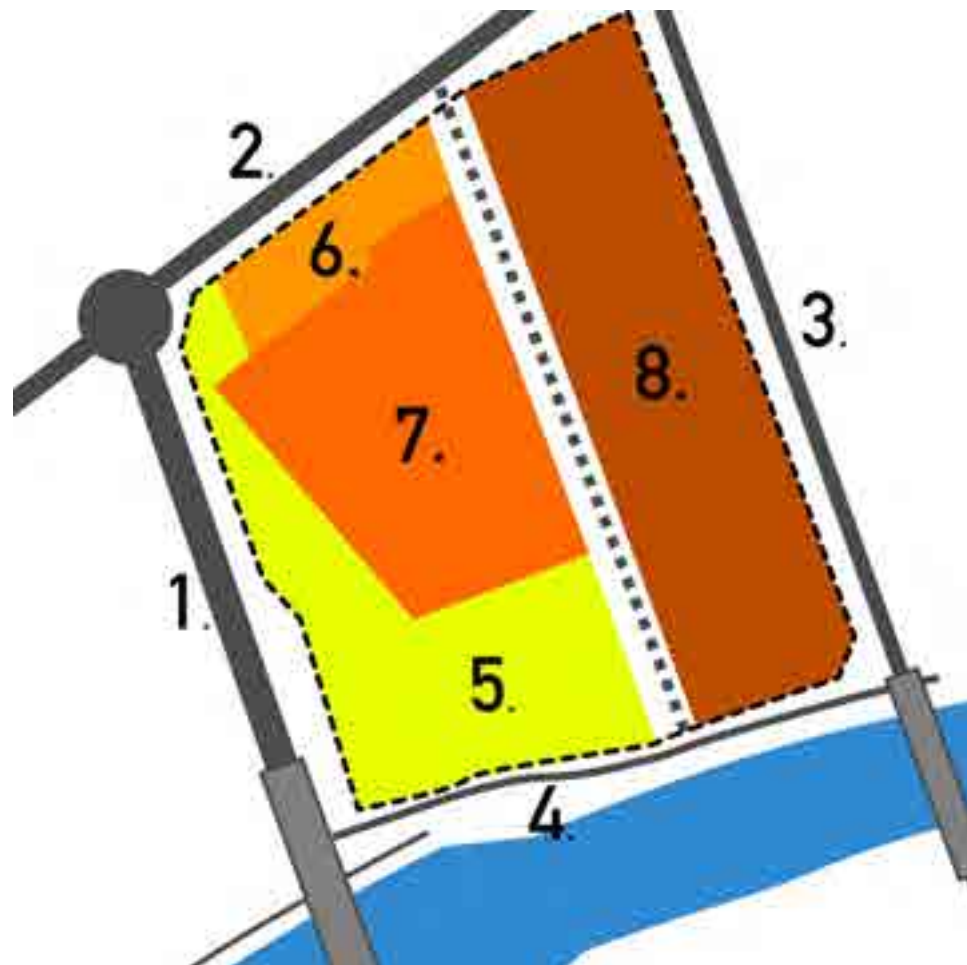
Lezing van de site /

De site wordt omgeven door de Burgemeester Lambrechtlaan in het westen (1), de Meensestraat in het noorden (2), de Noordstraat in het oosten (3) en de Trakelweg en Vlaskaai (4) – gelegen langs de Leie – in het zuiden. Aan deze laatste zijde is er een zeer sterk contact met het water.

De site bestaat uit een aantal subsites: het terrein aan de westelijke en zuidelijke zijde

(5), de bestaande woningenrij aan de Meensestraat (6), de 2 industriële zones aan de Doornstraat (7), en het bouwblok tussen Doornstraat en Noordstraat (8).

Binnen de ontwikkelingsvisie voor Overleie wordt deze site beschouwd als één stedelijk bouwblok met de Doornstraat als centrale bedieningsstraat voor het in het binnengebied gelegen programma. Er wordt daarbij gedacht aan een mengvorm van woningen, commerciële ruimte en ruimte voor niet-hinderlijke stadseconomische activiteiten.



Ontwerpmatige criteria /

Ruimtelijk structurerende elementen:

De creatie van duidelijk wandvormige contouren voor het bouwblok, met een in het binnengebied gelegen ontwikkeling van volumes voor niet-hinderlijke stadseconomische activiteiten. Deze laatste spelen in op de reeds bestaande activiteiten aan de Doornstraat (deze kunnen waar mogelijk worden versterkt) en voegen ruimer opgevatte volumes toe.

Het ruimtelijk en programmatisch inspelen van de randen van het bouwblok op de uiteenlopende aanliggende condities.

Het inspelen op de kade, het water en de aanwezigheid van de Ronde Van Vlaanderenbrug en de Noordbrug.

Het ruimtelijk maximaal inzetten van het hoogteverschil op het terrein.

Bereikbaarheid:

Het terrein is zeer goed bereikbaar voor auto's en langzaam verkeer aan 3 zijden: de zijde van de Burgemeester Lambrechtlaan, de Meensestraat en de Noordstraat. De Doornstraat vormt een lokale bedieningsstraat.

De Trakelweg en de Vlaskaai bieden een verbinding voor langzaam verkeer richting Overleie en het stadscentrum van Kortrijk.

Oriëntatie:

De zijde van het uitzicht is ook de zuidzijde. Zon en zicht zijn dus zeer goed op mekaar afgestemd. De structurering van de bebouwing dient hier maximaal op in te spelen.

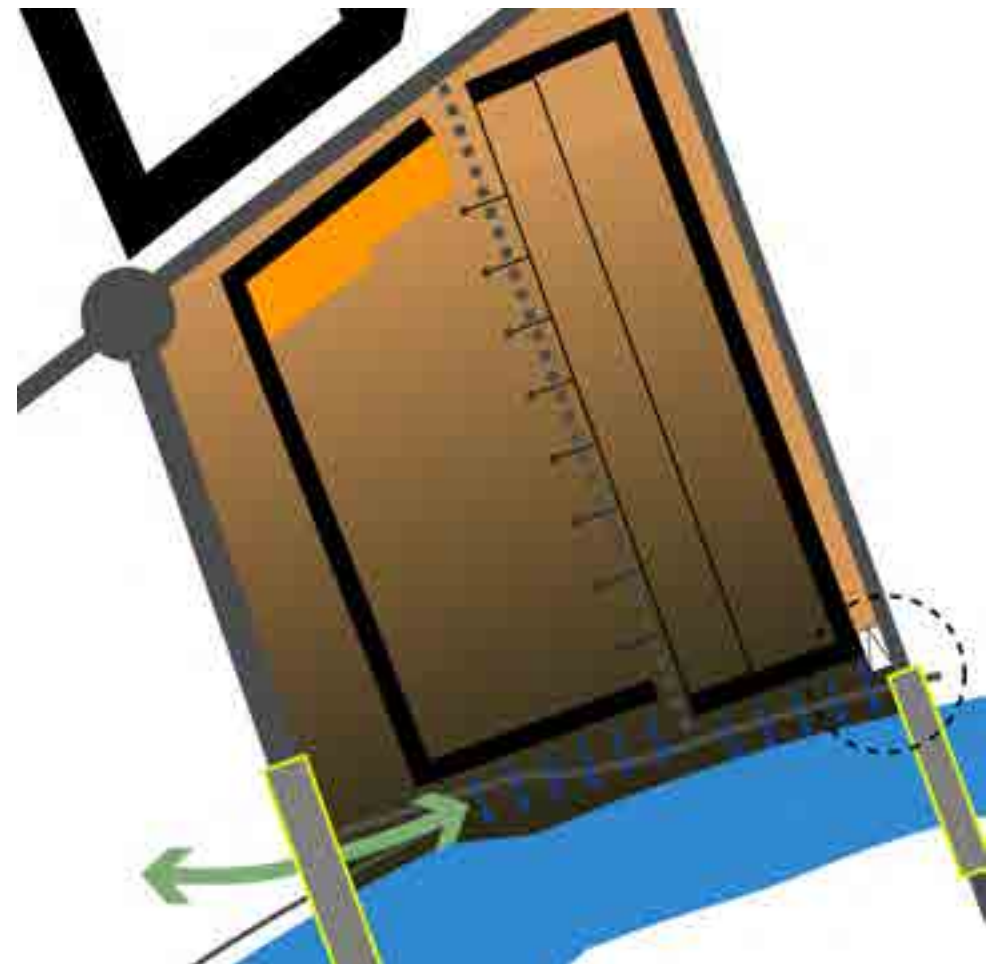
Technische randvoorwaarden:

De site helt af in de richting van de Leie. Eerste inschattingen geven aan dat dit hoogteverschil vrijwel een volledige verdiepingslaag beslaat. De ruimtelijke structuur op het terrein, en de uiteindelijke bebouwingsvorm dienen hier maximaal op in te spelen. Er bevindt zich een pompinstallatie van Aquafin op de site. Hiermee dient rekening gehouden

te worden bij de verdere ontwikkeling. Daarnaast bestaat de bodem uit een veenlaag, dewelke een specifiek type fundering vereist.

Contextuele verbijzondering:

Gezien de ligging van de site tussen 2 bruggen met zware landhoofden, kunnen contextuele verbijzonderingen gerealiseerd worden in de zuidelijke wand van het bouwblok. Dit extra volume dient in functie te staan van een goede aansluiting op de infrastructuur van de Noordbrug enerzijds, en op het realiseren van een maximale belevingswaarde van kade en water.



3.1.4.b DP2 / site Doornstraat.

Openbaar domein:

Er wordt voorzien in 2 'achteruitbouw-zones', aan de zijde van de Burgemeester Lambrechtlaan en aan de zijde van de Leie. Deze zones dienen voor minimaal 50% groen aangelegd te worden. Daarbij wordt aandacht besteed aan de overgangen naar de infrastructuur van de bruggen, en naar de Grote O in westelijke richting.

Aan de zijde van de Burgemeester Lambrechtlaan wordt ruimte vrijgelaten teneinde aan deze zijde een breder profiel te kunnen realiseren en het parkeren voor de commerciële ruimten te kunnen organiseren. Dit kan enkel onder strikte voorwaarden inzake bereikbaarheid en verkeersveiligheid (oa. collectieve toegang). Er dient dan ook afgewogen te worden of alle publieke parkeren niet in het binnengebied georganiseerd dient te worden.

Stedenbouwkundige context /

Zonering:

Er worden 4 zones onderscheiden op de site:

Zone 1 is de zuidelijke rand van het bouwblok, tussen de Doornstraat en de Burgemeester Lambrechtlaan. Deze zone wordt gedefinieerd door haar ligging aan de kade, op de overgang naar de Grote O en aanleunend bij de Ronde Van Vlaanderenbrug.

Zone 2 is de westelijke wand. Deze zone wordt gedefinieerd door de relatie met de Burgemeester Lambrechtlaan.

Zone 3 is de overige wand van het bouwblok. Deze wordt gedefinieerd door de Meensestraat, de Noordstraat, de Vlaskaai en de aanwezigheid van de Noordbrug.

Zone 4 is de centrale binnenruimte. Deze zone wordt gedefinieerd door de ontsluitingsmogelijkheid via de Doornstraat, en de reeds bestaande gebouwen en programma.

Footprint:

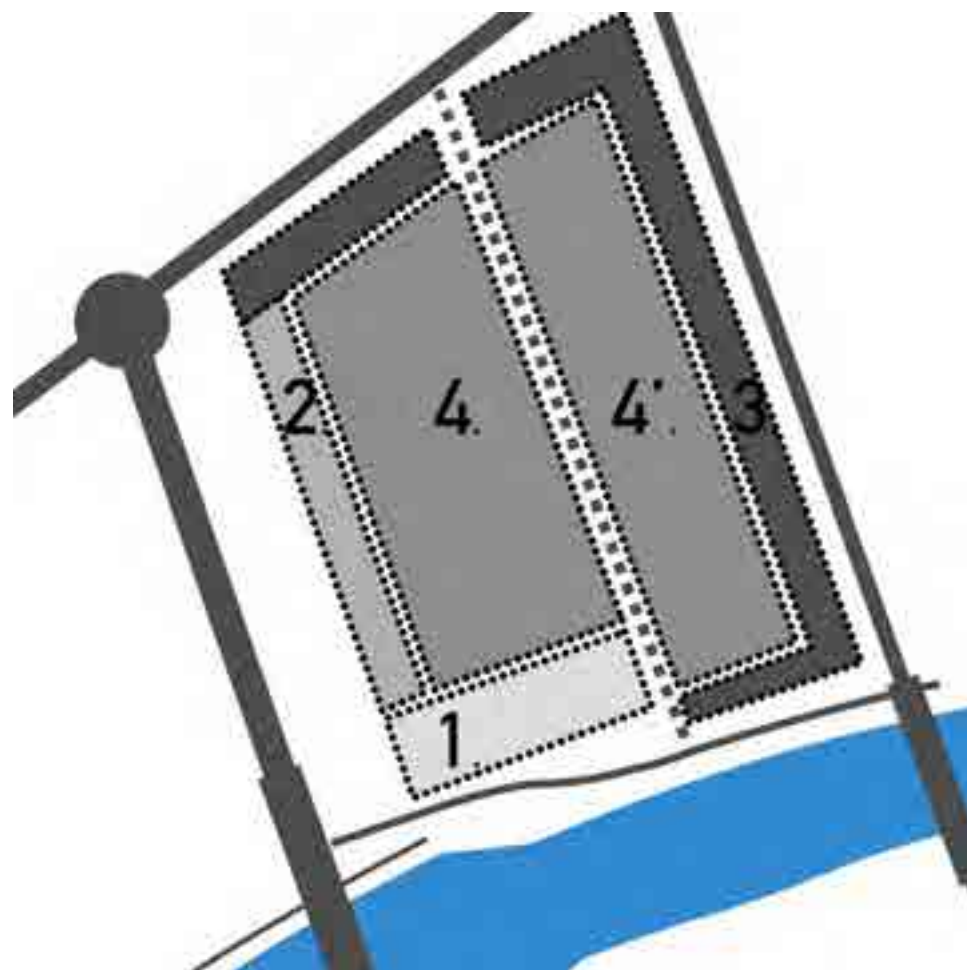
Zone 1: Een compacte en aaneengesloten footprint die teruggetrokken wordt ten aanzien van de kaden in functie van de realisatie van een open en kwalitatieve verbinding met de Grote O (zie tevens: Organisatie van het volume).

Zone 2: een aaneengesloten wand, bij voorkeur één duidelijk gebaar. Er wordt voldoende afstand bewaard ten aanzien van de Burgemeester Lambrechtlaan in functie van de realisatie van maaiveldparkeren (zie tevens: Organisatie van het

volume).

Zone 3: de bestaande gebouwen kunnen bewaard worden. Aan de zijde van de Noordbrug wordt een volume met ondiepe footprint gerealiseerd teneinde het bouwblok aan deze zijde af te werken (zie tevens: Organisatie van het volume).

Zone 4: aan de oostelijke zijde kunnen de bestaande volumes blijven bestaan, of – waar nodig – vervangen worden door gelijkaardige volumes. Aan de westelijke zijde



wordt een afwisselende structuur gecreëerd van ruimere footprints – in functie van niet hinderlijke stadseconomische activiteiten – en open logistieke erven (zie tevens: Organisatie van het volume).

Maximum enveloppe:

Zone 1: de maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van maximaal 5 bouwlagen ten opzichte van de kaden, met inbegrip van een hogere laag op maaiveld in functie van commerciële ruimte of bel-etage wonen.

Zone 2: de maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van maximaal 3 bouwlagen (uiteinde zijde Meensestraat) tot 4 bouwlagen (uiteinde zijde Trakelweg), waarbij de daklijn horizontaal blijft (zie tevens: Technische randvoorwaarden).

Hierbij wordt rekening gehouden met een hogere laag op maaiveld in functie van commerciële ruimte.

Zone 3: de maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe in overeenstemming met het vigerende gabarietenplan. Enkel aan de zijde van de Vlaskaai wordt hierop een uitzondering toegestaan: deze wand kent een 3-geleding. Op de hoek met de Noordstraat wordt de hoogte van de aanliggende woningen overgenomen, het middendeel – in het verlengde van de tuinen – is maximaal 3 bouwlagen hoog ten opzichte van de Vlaskaai, en de hoek met de Doornstraat waar een hoogte van 5 bouwlagen ten opzichte van de Vlaskaai kan worden toegestaan. Bij de vormgeving van dit deel dient voldoende rekening gehouden te worden met zichten, lichten en inkijk.

Zone 4: de maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van maximaal 3 bouwlagen, met inbegrip van een hogere laag op maaiveld in functie van de ruimten voor niet-hinderlijke stadseconomische activiteiten.

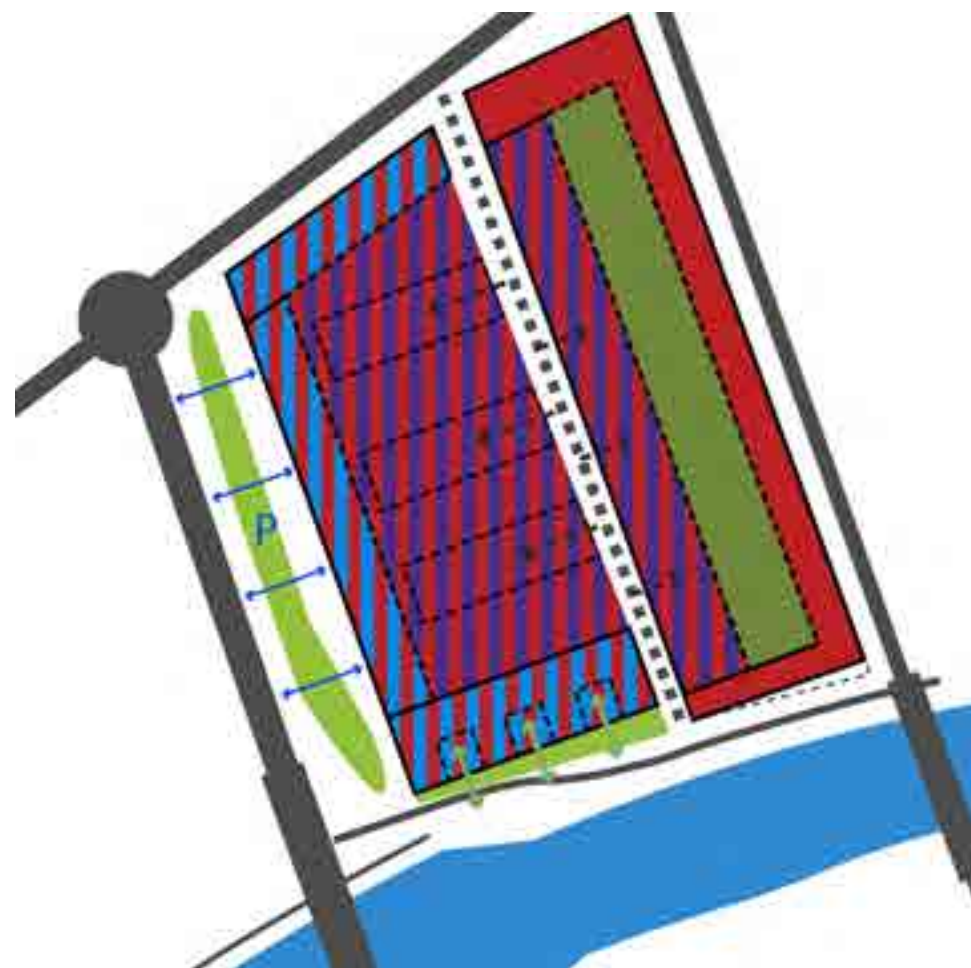
Zone 4': er wordt een richtinggevende hoogte van 2 bouwlagen gehanteerd, met inbegrip van een hogere laag op maaiveld in functie van de ruimten voor niet-hinderlijke stadseconomische activiteiten.

Organisatie van het volume:

Zone 1: het volume vormt één aaneengesloten volume met eventuele verbijzonderingen in functie van de nabijheid van de brug en het maximaliseren van de relatie tot kade en water. In functie van dit laatste kunnen verbijzonderingen in de gevel bijkomende hoeken en gevellengte opleveren. De toegangen tot dit volume

gebeuren via de Trakelweg, of via zone 4. De bouwdiepte is vrij te bepalen. Alle gevels dienen volwaardige gevels te zijn.

Zone 2: het volume vormt bij voorkeur een duidelijk gebaar, met een zekere statigheid, dat aansluit op zone 1. Er wordt een horizontale geleding in het volume aangebracht door middel van een setback. Deze structureert het volume in haar onderscheidende programma's: commercieel op gelijkvloers en residentieel op de verdiepingen. De



3.1.4.b DP2 / site Doornstraat.

toegangen voor dit volume liggen aan de Burgemeester Lambrechtlaan en in zone 4 (laden en lossen). De bouwdiepte is vrij te bepalen. Deze zone kan niet ontwikkeld worden zonder rekening te houden met zone 4. Alle gevels dienen volwaardige gevels te zijn.

Zone 3: eventuele nieuwe volumes sluiten aan op de reeds bestaande, zowel naar grootte als naar geleding. Op de hoek met de Noordstraat is het uitermate belangrijk dat de infrastructuur van de Noordbrug geïntegreerd wordt vanuit de opbouw van het volume. Aan deze zijde staat het volume ook op de Vlaskaai, met een commerciële of residentiële programmatie. De toegang van dit volume bevindt zich op het niveau van de Noordstraat aan de aansluiting met de bruginfrastructuur. De toegang tot de parking bevindt zich aan de zijde van de Doornstraat. In dit deel van zone 3 kunnen enkel zichten georganiseerd worden richting Doornstraat en Vlaskaai.

Zone 4: aan de oostelijke zijde sluiten eventuele nieuwe volumes aan op de bestaande. Deze kunnen niet-hinderlijke stadseconomische activiteiten op het gelijkvloers bevatten, naast 1 laag wonen. Ze vormen een aaneengesloten geheel in functie van het garanderen van rust en privacy in de achtergelegen tuinen. Aan de westelijke zijde van de Doornstraat kunnen meer grootschalige volumes gerealiseerd worden (voor niet-hinderlijke stadseconomische activiteiten) in afwisseling met logistieke koeren. De organisatie hiervan is vrij te bepalen vanuit de gewenste functionaliteit. Wonen kan hiermee gecombineerd worden. De bouwdiepte hiervan is vrij te bepalen. In het algemeen wordt met nadruk gevraagd om brede en ondiepe woningtypes te hanteren in functie van een hedendaags wooncomfort.

Groenaanleg:

Tussen 50% en 75% van de te voorziene publieke ruimte (minimaal 10% van het terreinoppervlak) dient groen aangelegd te worden.

Er wordt een publieke ruimte met groenaanleg voorzien aan de zijde van de Trakelweg, en aan de zijde van de Burgemeester Lambrechtlaan. Deze laatste neemt eventueel maaiveldparkeren in zich op.

Zone 4 kan hard worden aangelegd in functie van de benodigde logistieke afwikkelingen. Er wordt echter wel voorzien in een groene overgang met zone 1.

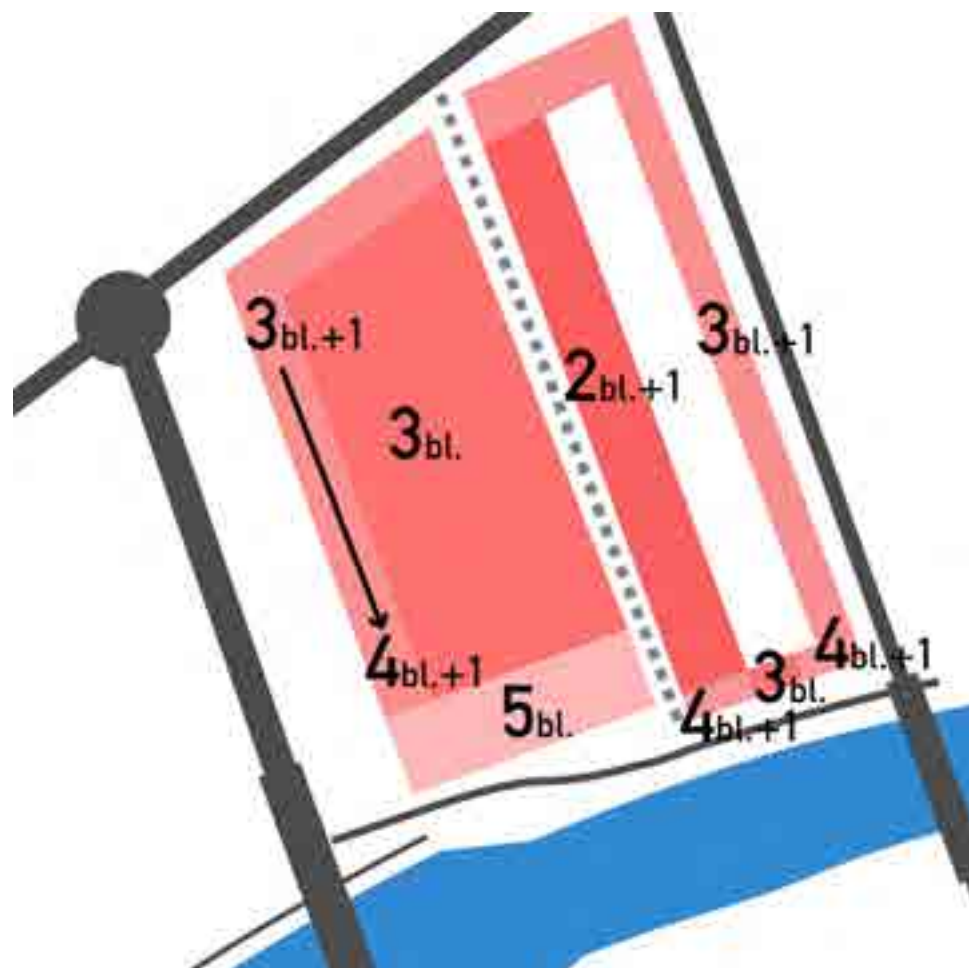
Parkeren:

Zone 1: ondergronds of in parkeervolume in zone 4.

Zone 2: maaiveldparkeren voor commerciële ruimten (enkel indien aangetoond wordt dat dit kan in functie van bereikbaarheid en verkeersveiligheid), ondergronds voor residentieel parkeren of in dubbelgebruik in zone 4.

Zone 3: ondergronds of maaiveldparkeren (publieke voorzieningen op straat).

Gelijkvloers parkeren kan enkel indien bestaand, of bij een gevelbreedte van minimaal 6 meter.



Zone 4: maaiveldparkeren, eventueel dubbelgebruik.

Programma:

Zone 1: commerciële voorzieningen (bv vrije beroepen) en wonen (appartementen);

Zone 2: commerciële voorzieningen en wonen (appartementen);

Zone 3: commerciële voorzieningen en wonen (grondgebonden woningen en appartementen);

Zone 4: stadseconomische activiteiten en wonen (grondgebonden op verhoogd maaiveld);

Maquettebeelden /

Illustratief wordt hierbij aan de hand van maquettebeelden één mogelijke ruimtelijke vertaling gegeven van hoe kan omgegaan worden met de randvoorwaarden.



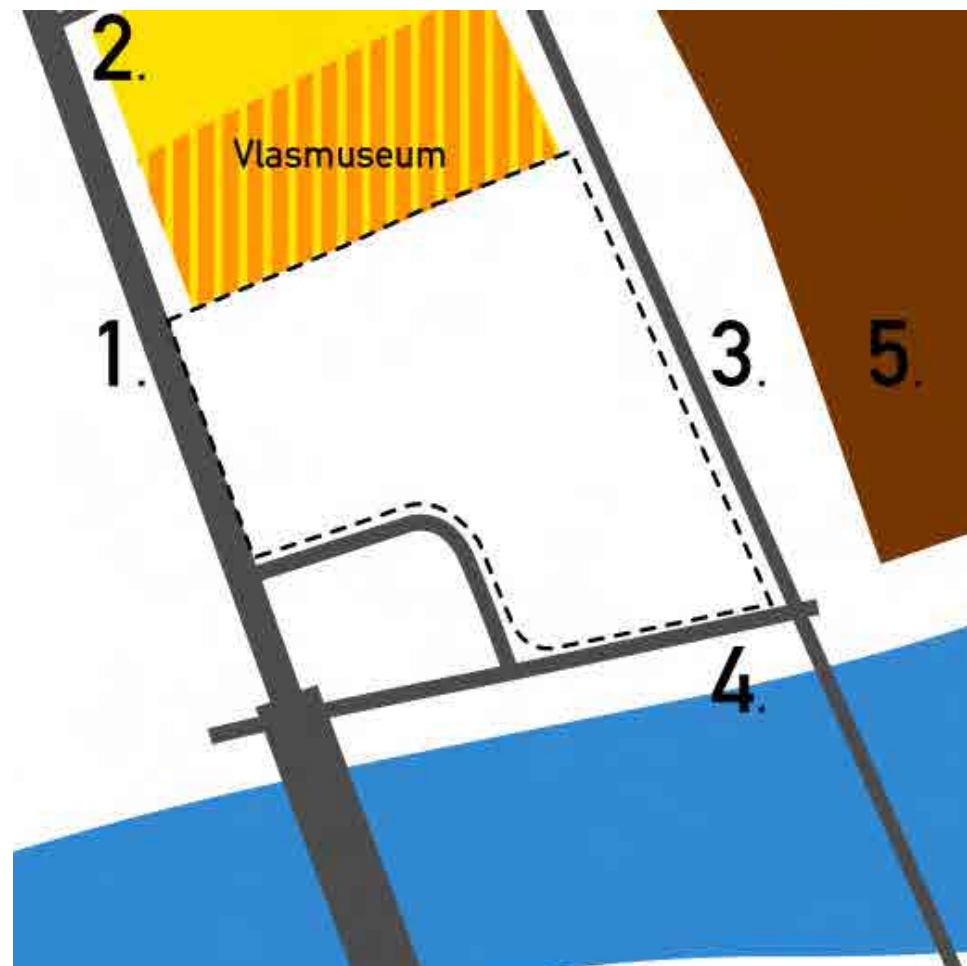
3.1.4.c DP3 / site Vlasmuseum.

Lezing van de site /

De site wordt omgeven door de Noordstraat, het bouwvolume aan de Rekollettenstraat met daarin het toekomstig Vlasmuseum, de Gasstraat en de Nijverheidskaai. In oostelijke richting leunt de site aan bij de nog te ontwikkelen terreinen van De Kien. Binnen de ontwikkelingsvisie voor Overleie wordt deze site gezien als een belangrijk adres voor de wijk ten aanzien van het historisch centrum. De Kien wordt daarin

ingericht als een fijnmazig en voor langzaam verkeer doorwaadbaar weefsel dat gericht is op stedelijk grondgebonden wonen.

De bijzondere positie van de site Vlasmuseum maakt, mede met de realisatie van de Noordbrug, dat hier niet gekozen wordt voor het afwerken van het bouwblok, maar dat voor een poreuze wand is gekozen die aansluit op de toekomstige bebouwing van de terreinen De Kien.



Ontwerpmatige criteria /

Ruimtelijk structurerende elementen:

De Noordbrug en diens aanliggende infrastructuur op maaiveld.

De locatie van het toekomstige Vlasmuseum, een publieke functie die de bestaande bebouwing afboordt aan de zuidelijke zijde. Daar deze functie op de tweede lijn komt te liggen ten aanzien van de kade, dienen sterke visuele relaties bewerkstelligd te worden vanop de Noordbrug en vanop de kade. Wandvorming voor het Vlasmuseum is uit den boze.

De gewenste verbindingen voor langzaam verkeer tussen de Noordstraat en de terreinen De Kien, dewelke tevens zicht geven op de bomerij en de historische muur in de Gasstraat.

De gewenste stelplaats voor bussen (korte duur) in functie van het Vlasmuseum.

Bereikbaarheid:

Het terrein is zeer goed bereikbaar voor auto's en langzaam verkeer aan 2 zijden: de zijde van de Noordstraat en de Gasstraat.

De Nijverheidskaai biedt een verbinding voor langzaam verkeer richting Overleie en het stadscentrum van Kortrijk.

Oriëntatie:

De zijde van het uitzicht is ook de zuidzijde. Zon en zicht zijn dus zeer goed op mekaar afgestemd. De structurering van de bebouwing dient hier maximaal op in te spelen.

Technische randvoorwaarden:

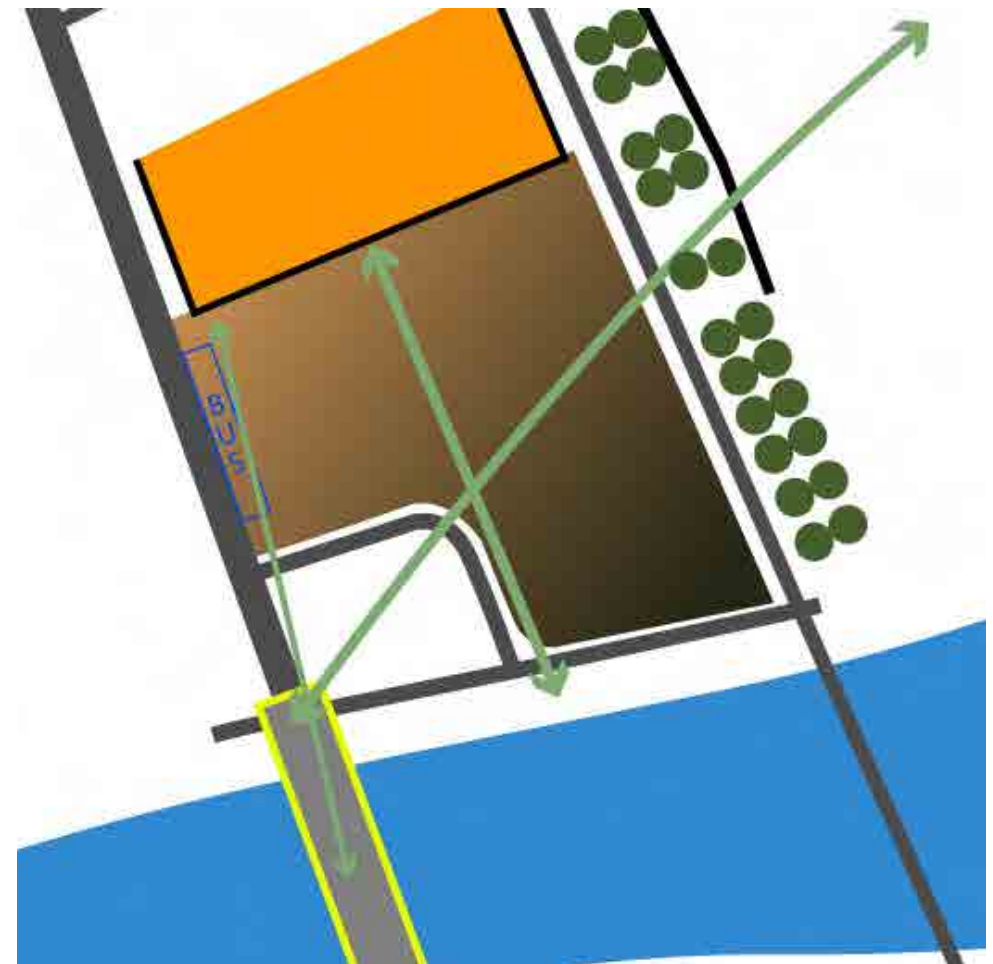
De site helt af van de noord-westelijke hoek (zijde Noordstraat) naar de zuid-oostelijke hoek (zijde Nijverheidskaai). Eerste inschattingen geven aan dat dit hoogteverschil vrijwel een volledige verdieplingslaag beslaat. De ruimtelijke structuur op het terrein, en de uiteindelijke bebouwingsvorm dienen hier maximaal op in te spelen.

Toetsing op accent- en landmarkwaarde:

Gezien de ligging van de site in een zone 'poreuze wand' wordt gekozen voor een bijzondere opstelling van één solitair gebouw. Binnen het bouwblokweefsel, ook wanneer het een poreuze zone betreft, worden geen landmarks gerealiseerd.

Openbaar domein:

Op basis van het referentie-ontwerp wordt richtinggevend gevraagd minimaal 60% van de site in te richten als openbare (groene) ruimte. Daarbij wordt aandacht besteed aan de overgangen naar de infrastructuur van de brug, en naar de terreinen De Kien in oostelijke richting. Voor het Vlasmuseum dient tevens een publieke open ruimte gerealiseerd te worden.



3.1.4.c DP3 / site Vlasmuseum.

Het openbaar domein wordt maximaal gestructureerd met behoud van de topografie van het terrein.

Stedenbouwkundige context /

Voor deze site worden twee scenario's voorgesteld. Beide zijn volwaardige alternatieven, maar de focus ligt anders. Scenario 1 kiest voor kleine verbindingen en pleinruimtes met de nadruk op de verbinding tussen Noordbrug en de site De Kien. Scenario 2 kiest voor een duidelijke grote pleinruimte voor het Vlasmuseum om het museum meer op de voorgrond te brengen vanuit het centrum en van op de kade.

Footprint:

> Scenario 1:

Er kunnen 3 volumes op de site gerealiseerd worden, wiens footprint het resultaat zijn van de gewenste verbindingen, pleinruimten en buszone. Het volume aan de Gasstraat kan aansluiten op de gebouwen van het Vlasmuseum, of een vrijstaand volume zijn.

> Scenario 2:

Er kan 1 volume op de site gerealiseerd worden, wiens footprint het resultaat is van de wens een groot plein te creëren voor het Vlasmuseum. Het volume kan aansluiten op de gebouwen van het Vlasmuseum, of een vrijstaand volume zijn.

Maximum enveloppe:

> Scenario1:

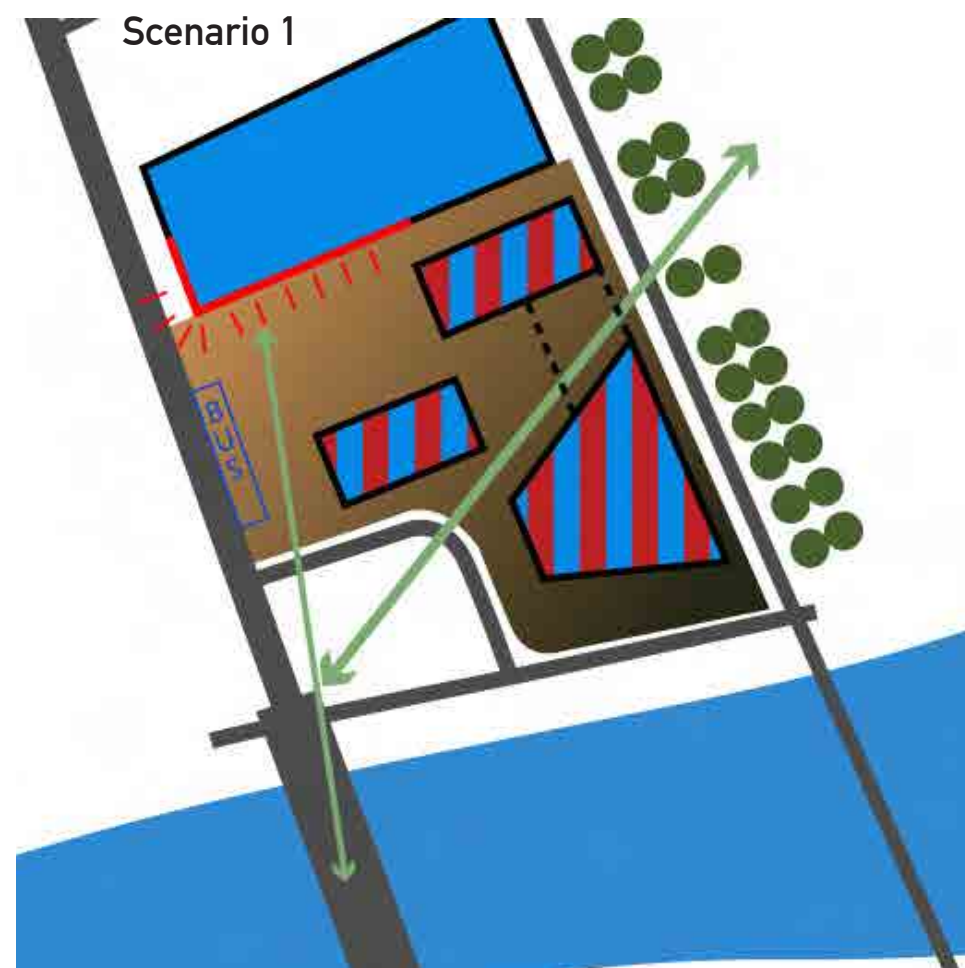
De maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van 4 bouwlagen + 1 dakvolume ten opzichte van het peil van de Noordstraat voor wat betreft de 2 meest noordelijke volumes, en 5 bouwlagen + 1 dakvolume aan de kade. Deze bijkomende laag is het gevolg van de gebruikname van het terreinprofiel. De maximale hoogten houden rekening met een hoger gelijkvloers in functie van commerciële ruimten.

> Scenario2:

De maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van 4 bouwlagen + 1 dakvolume dat evolueert naar een hoogte van 5 bouwlagen + 1 dakvolume aan de kade. Deze bijkomende laag is het gevolg van de gebruikname van het terreinprofiel. De maximale hoogten houden rekening met een hoger gelijkvloers in functie van commerciële ruimten.

> Vlasmuseum:

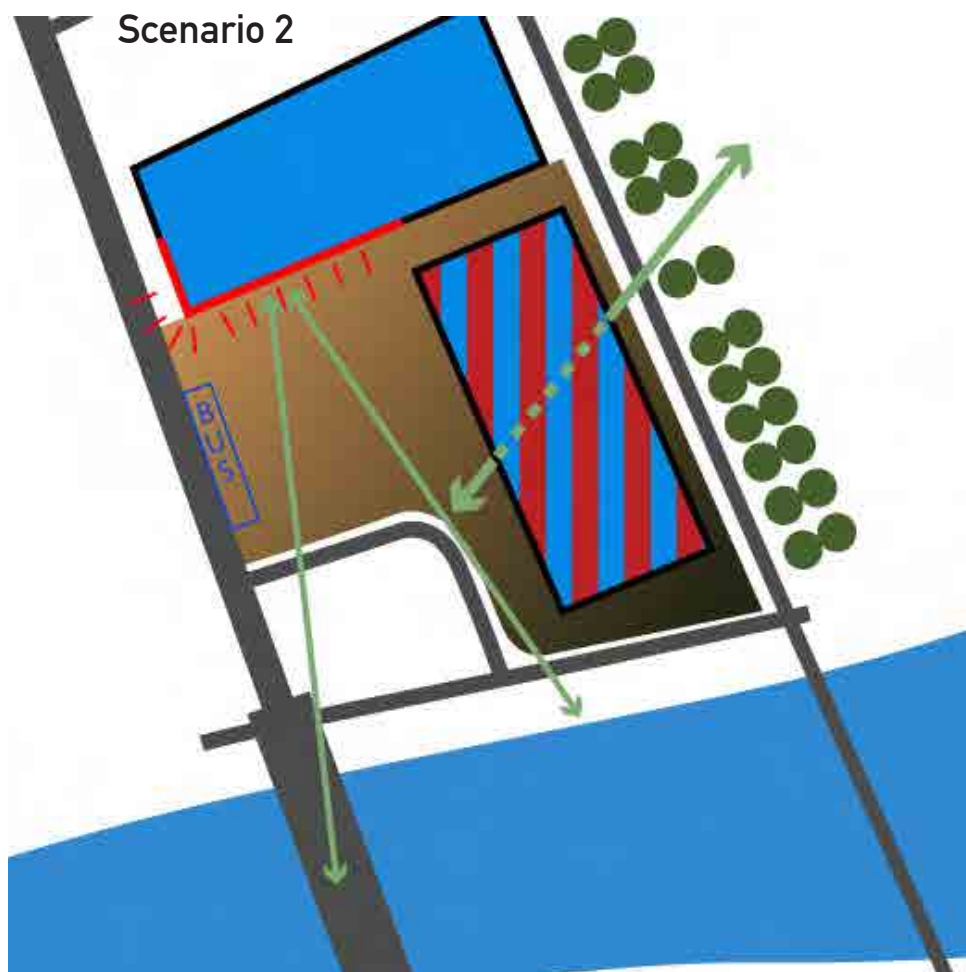
het volume van het Vlasmuseum (actueel 2 bouwlagen) kan, indien technisch mogelijk, verhoogd worden met 1 bijkomende bouwlaag.



Organisatie van het volume:

> Scenario 1:

De maaiveldstructuur behoudt zoveel mogelijk de topografie van het terrein. Op dit maaiveld wordt een ensemble van solitaire gebouwen met alzijdig evenwaardig karakter gerealiseerd. Dit ensemble structureert het maaiveld in verbindingen en kleine pleinruimten. Deze laatste openen of sluiten zichten, afhankelijk van hun positie.



Het gelijkvloers van het volume aan de Nijverheidskaai wordt zo vormgegeven dat de topografie van het terrein hierin voelbaar en zichtbaar blijft.

Het volume aan de Noordstraat trekt zich terug van de rooilijn teneinde het Vlasmuseum een meer prominente rol op de Noordstraat te geven. Aan de zijde van de Gasstraat vormt dit volume een perspectief komende vanuit De Kien.

De volumes langs de gasstraat kunnen eventueel vanaf niveau +2 met elkaar verbonden worden. Belangrijk is echter wel dat de visuele relatie vanaf de kop van de noordbrug tot de site De Kien verzekerd blijft.

> Scenario 2:

De maaiveldstructuur behoudt zoveel mogelijk de topografie van het terrein. Het volume ligt langs het plein voor het Vlasmuseum en werkt de Gasstraat af tot aan de Nijverheidskaai. Het gelijkvloers van het volume wordt zo vormgegeven dat de topografie van het terrein hierin voelbaar en zichtbaar blijft. Een onderdoorgang, van twee bouwlagen hoog, op de zichtas Noordbrug-site De Kien maakt een verbinding tussen beide mogelijk over het nieuwe plein.

Groenaanleg:

Alle terrein tussen de volumes wordt verhard aangelegd en overgedragen aan het publiek domein.

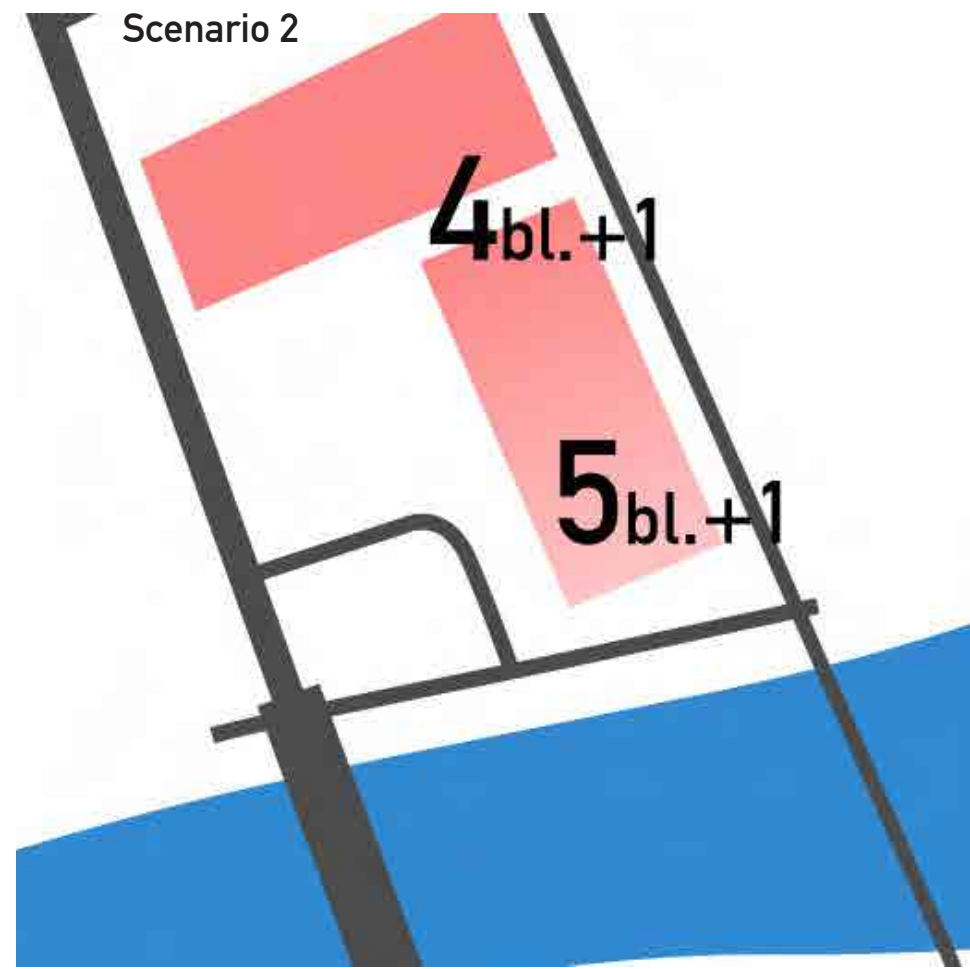
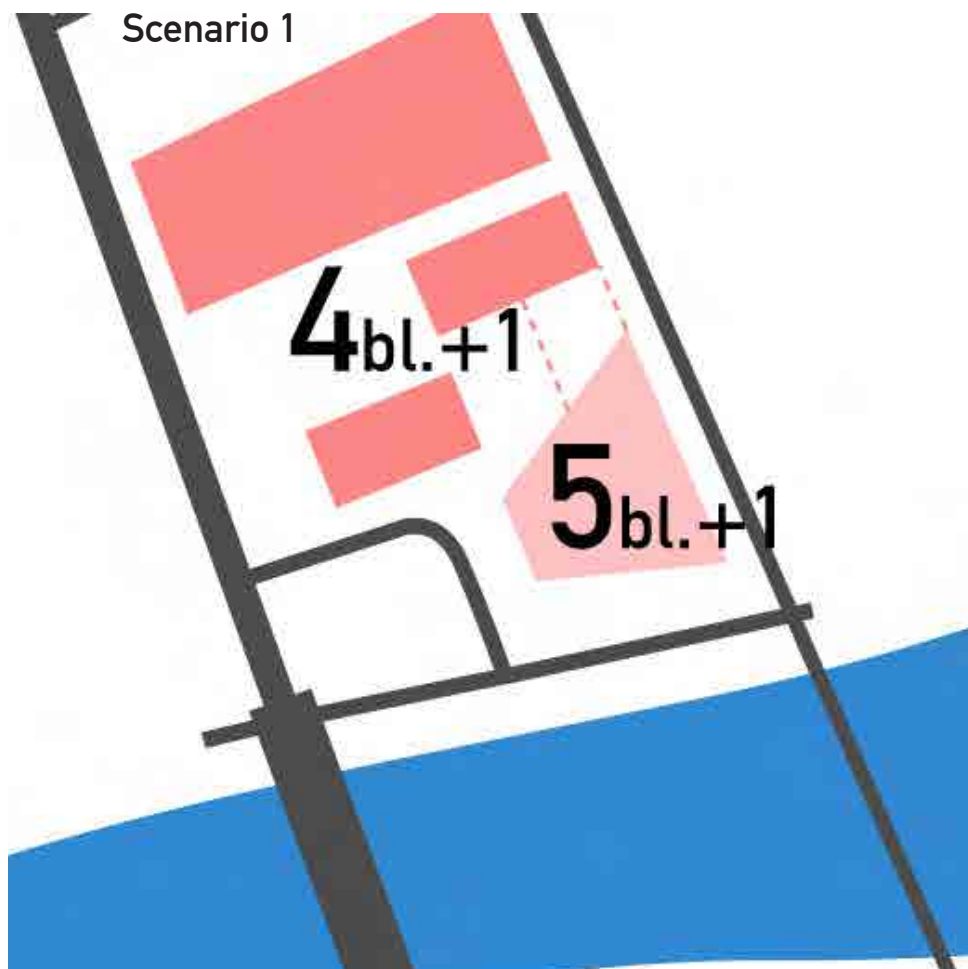
Er wordt een minimum van 8% van het terreinoppervlak vergroend aangelegd.

Parkeren:

Er kan enkel ondergronds parkeren toegestaan worden. Aan de zijde van de Noordstraat wordt ruimte voorzien voor het kortparkeren van bezoekersbussen.

Programma:

Commerciële voorzieningen, diensten en wonen (appartementen).



Maquettebeelden /

Illustratief wordt hierbij aan de hand van maquettebeelden één mogelijke ruimtelijke vertaling gegeven van hoe kan omgegaan worden met de randvoorwaarden.



Scenario 1



Scenario 2



3.1.4.d DP4 / site De Kien.

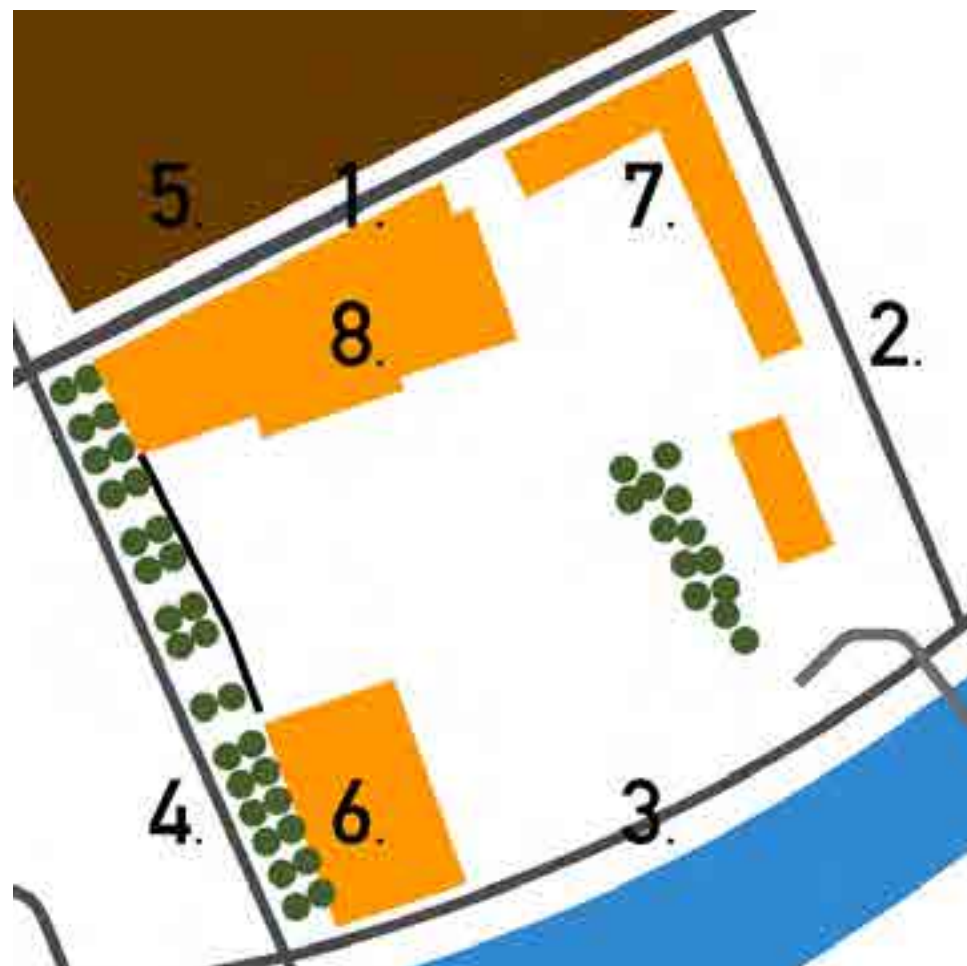
Lezing van de site /

De site wordt omgeven door de Rekollettenstraat (1), de Burgemeester Schinkelstraat (2), de Nijverheidskaai (3) en de Gasstraat (4). Ten noorden ligt de Eandis-site (5) dewelke op afzienbare termijn eveneens in ontwikkeling kan komen.

De site zélf wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een vrijstaand historisch fabrieksgebouw aan de Nijverheidskaai (6), een relict van een bouwblokwand op de hoek van de Rekollettenstraat en de Burgemeester Schinkelstraat (7), en lage

industriële gebouwen (drankenhandel) aan de zijde van de Rekollettenstraat (8). Deze laatste hebben een negatieve invloed op de beeldkwaliteit in deze straat.

Binnen de ontwikkelingsvisie voor Overleie wordt De Kien beschouwd als onderdeel van de Kleine O dewelke een verbinding maakt tussen de Secret Gardens in het centrum van de stad en op het Buda Eiland, en het Astridpark. De ontwikkelingsvisie voorziet dan ook een fijnmazige en voor langzaam verkeer doorwaadbare bebouwingsvorm, gericht op (grondgebonden) centrumstedelijk wonen.



Ontwerpmatige criteria /

Ruimtelijk structurerende elementen:

De toekomstige Reepbrug die de verbinding maakt tussen de westelijke punt van het Buda Eiland en de site.

De aanwezigheid van de kade en de Leie, in combinatie met het zopas gerealiseerde renovatieproject van het historische fabriekspand op de kade. Dit pand wordt gekenmerkt door 4 kwaliteitsvolle zijden, met name aan de Gasstraat, de Nijverheidskaai en in de richting van de toekomstige Reepbrug. Van deze vier zijden is de laatste veruit de meest waardevolle.

De gewenste verbinding voor langzaam verkeer vanop de kade naar de Rekollettenstraat en verder richting Astridpark. De gewenste verbinding voor langzaam verkeer richting de site van het Vlasmuseum en de Noordbrug.

De bestaande groenkwaliteit in de Gasstraat, in combinatie met de historische ommuuring; en de bestaande groenkwaliteit op het terrein, achter het solitaire appartementsgebouw in de Burgemeester Schinkelstraat.

Bereikbaarheid:

Het terrein is zeer goed bereikbaar voor auto's en langzaam verkeer aan 3 zijden: de zijde van de Gasstraat, de Rekollettenstraat en de Nijverheidskaai. In functie van de verblijfskwaliteit op de kaden wordt deze laatste niet ingezet voor de ontsluiting van de site.

De Nijverheidskaai biedt een zeer kwaliteitsvolle verbinding voor langzaam verkeer richting Overleie en het stadscentrum van Kortrijk.

Oriëntatie:

De zijde van het uitzicht is ook de zuidzijde. Zon en zicht zijn dus zeer goed op mekaar afgestemd. Wandvorming aan de zijde van de Nijverheidskaai dient echter ten allen tijde vermeden te worden.

Technische randvoorwaarden:

De toekomstige Reepbrug zal landen op de site. Hiervoor bestaat nog geen definitief ontwerp. Idealiter wordt dit ontwerp in synergie opgemaakt met de ontwikkeling van de site.

De locatie van de brouwer aan de zijde van de Rekollettenstraat dient op termijn vrijgemaakt te worden in functie van de herstructurering van de site. De ontwikkeling van deze locatie gebeurt bij voorkeur samen of minimaal in een samenhangende visie met de terreinen De Kien.

Een deel van de site bestaat uit concessiegronden.



3.1.4.d DP4 / site De Kien.

Openbaar domein:

Op basis van het referentie-ontwerp (8.4) wordt richtinggevend gevraagd minimaal 35% van de site in te richten als openbare (groene) ruimte. Daarbij wordt aandacht besteed aan de overgangen naar de infrastructuur van de brug, en naar de aansluiting op de kade en de Gasstraat.

Stedenbouwkundige context /

Zonering:

Er worden 3 zones onderscheiden:

Zone 1: deze zone vormt een verbreding van de Nijverheidskaai. Ze maakt ruimte voor de landing van de Reepbrug en houdt het historische fabriekspand vrij. Daarnaast creëert ze kansen voor een programmatie in het openbaar domein die gericht is op verblijfskwaliteit. De kade wordt hier het gebied ingetrokken.

Zone 2: deze zone wordt vrijgemaakt voor de ontwikkeling van een fijnmazig weefsel met in hoofdzaak grondgebonden woningen.

Zone 3: in deze zone wordt de bestaande bouwblockwand afgewerkt tot een kleiner bouwblock.

Footprint:

Zone 1: buiten het bestaande fabrieksgebouw, worden in deze zone geen gebouwen gerealiseerd.

Zone 2: compacte footprints, gericht op de creatie van een fijnmazig weefsel van erf- en pleinruimten, met integratie van de voornoemde verbindingen. De footprints worden bepaald door de wens tot alzijdige kwaliteit ('allemaal voorkanten'), grondgebonden woningen met een privé buitenruimte op het gelijkvloers.

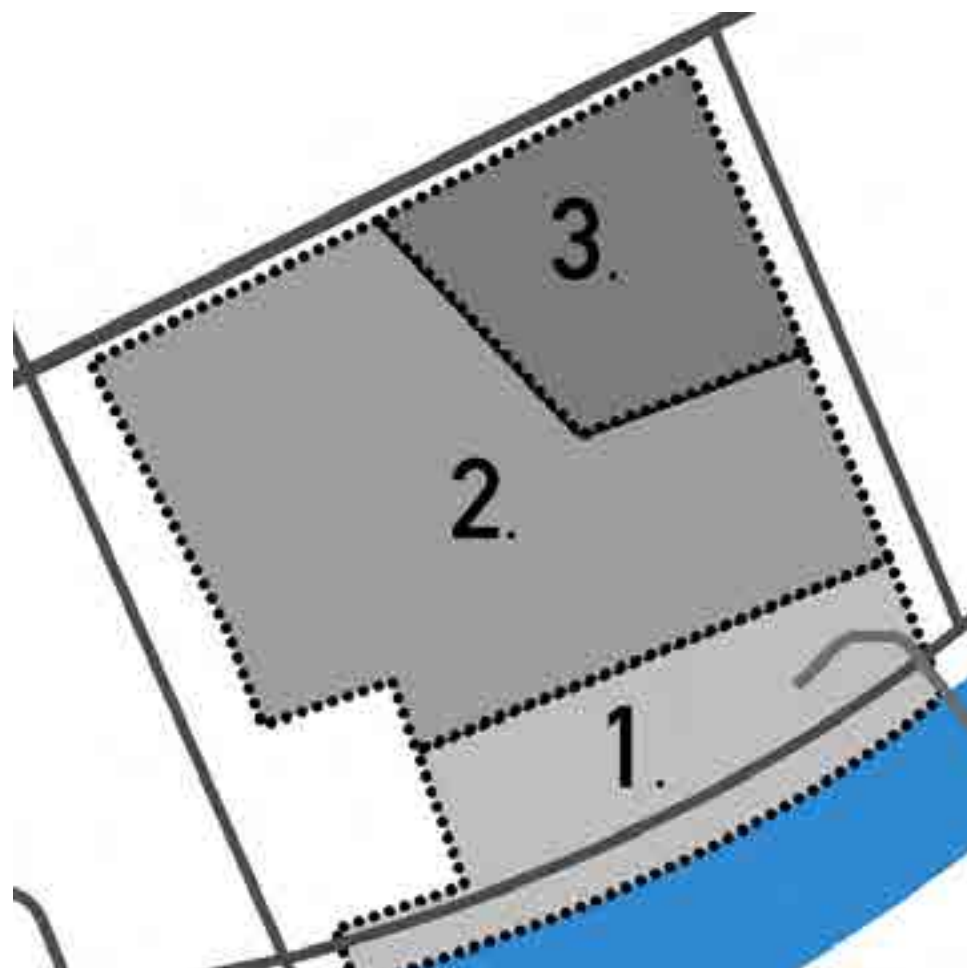
Zone 3: de footprint van de nieuwe woningen sluit aan op de bestaande. De maximale contour van het bouwblock wordt bepaald door de wens om een centrale zone te creëren met een parkeererf en tuintjes.

Maximum enveloppe:

De maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van 2 bouwlagen + 1 dakvolume. In zone 2, aan de zijde van zone 1 kan een hoogte van maximaal 4 bouwlagen + 1 dakvolume gerealiseerd worden.

Organisatie van de volumes:

Zone 2 en 3: de nadruk ligt in deze zone op grondgebonden woningen. Gelet op de beperkte afstanden binnen het bouwblock wordt met nadruk gevraagd om eerder brede en ondiepe woningen te maken teneinde te kunnen voldoen aan de wooneisen van vandaag. De toegangen van de woningen liggen aan de zijde van de stegen en pleintjes.



Aan de zijde van de Nijverheidskaai kunnen in zone 2 appartementen gerealiseerd worden.

Groenaanleg:

Alle terrein tussen de volumes wordt verhard aangelegd met logisch gestructureerde en geconcentreerde groenvoorzieningen en overgedragen aan het publiek domein. Deze groenvoorzieningen bedragen tussen 25% en 50% van het minimaal te voorziene publiek domein (35% van het terreinoppervlak).

Parkeren:

Zone 1: geen maaiveldparkeren toegelaten.

Zone 2: maaiveldparkeren in de binnenzijde van de bouwblokken (daarbij mag de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied niet gehypothekeerd worden), voorkeur gaat uit naar ondergronds parkeren per bouwvolume, of verzameld ondergronds parkeren.

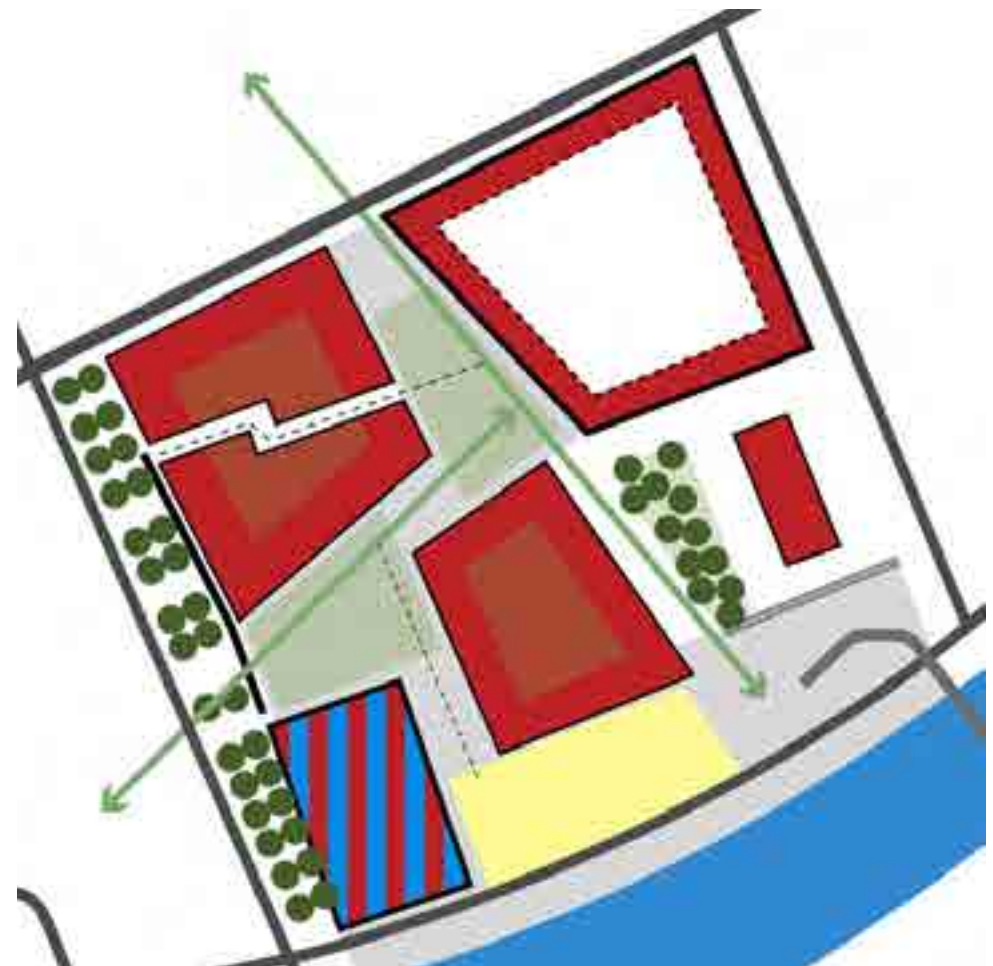
Zone 3: maaiveldparkeren in de binnenzijde van het bouwblok (daarbij mag de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied niet gehypothekeerd worden), voorkeur gaat uit naar ondergronds parkeren onder het nieuwe bouwvolume.

Programma:

Zone 1: commerciële ruimte, horeca en appartementen

Zone 2: overwegend grondgebonden wonen;

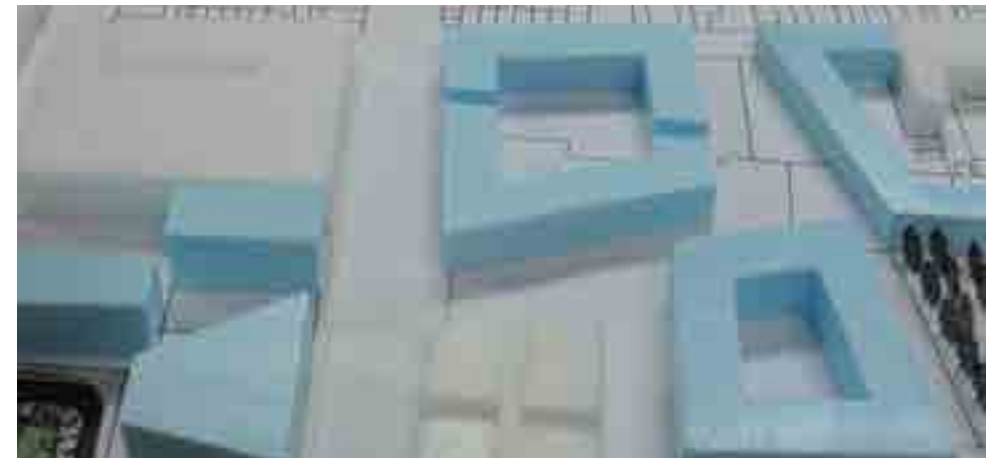
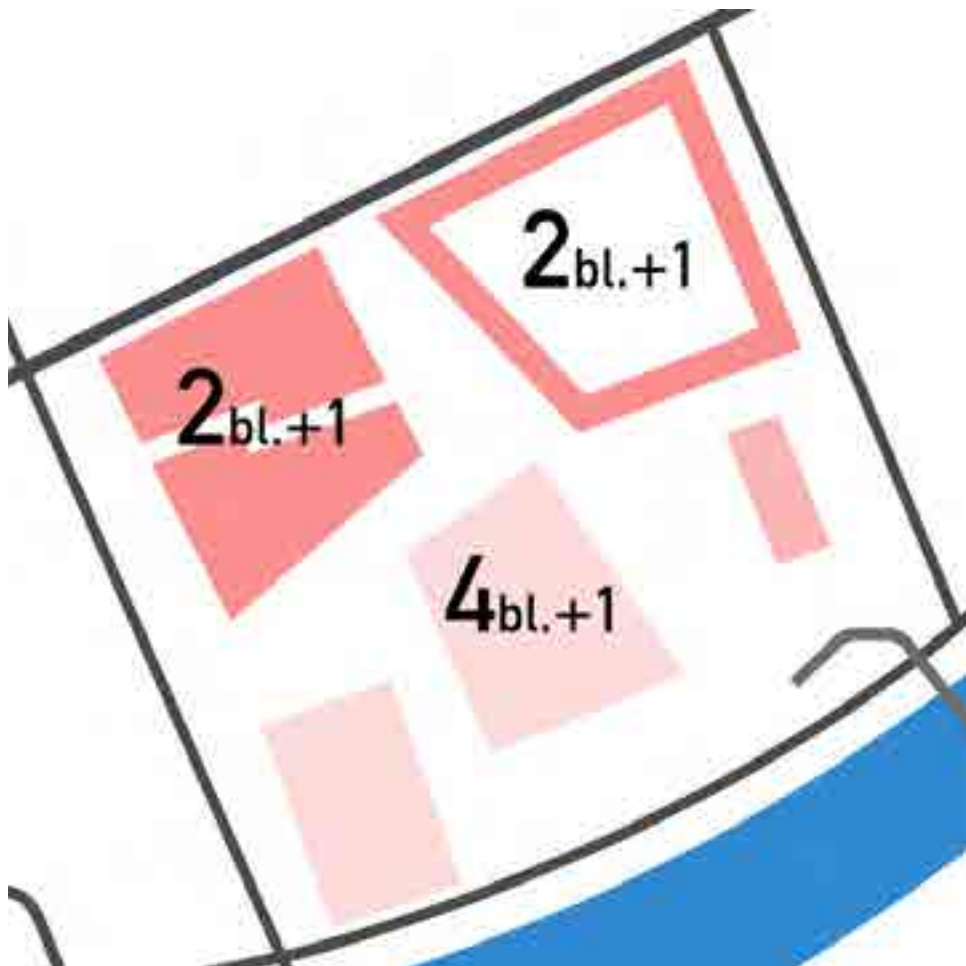
Zone 3: overwegend grondgebonden wonen;



3.1.4.d DP4 / site De Kien.

Maquettebeelden /

Illustratief wordt hiernaast aan de hand van maquettebeelden één mogelijke ruimtelijke vertaling gegeven van hoe kan omgegaan worden met de randvoorwaarden.



3.1.4.e DP5 / site Eandis.

Lezing van de site /

De site wordt omgeven door de R36, de Noordstraat, de Gasstraat en de Rekollettenstraat. Aan de oostelijke zijde is ze deel van een groot bouwblok dat tot in het centrum van Overleie reikt. In het zuiden sluit ze aan op site De Kien (2), in het westen op de site Doornstraat (3), en in het noorden op het Astridpark (4). De site zélf wordt gekenmerkt door een onafgewerkte bouwblokrand, en de aanwezigheid van semi-industriële gebouwen en ondergrondse installaties in functie



van de gasopslag en -verdeling, en electriciteit en data, op stadsniveau. Deze hebben zeer grote gevolgen voor de toekomstige ontwikkeling van het terrein en hebben vandaag reeds een negatieve invloed op de beeld- en levenskwaliteit.

Binnen de ontwikkelingsvisie voor Overleie wordt de site Eandis beschouwd als onderdeel van de Kleine O dewelke een verbinding maakt tussen de Secret Gardens in het centrum van de stad en op het Buda Eiland, en het Astridpark. De ontwikkelingsvisie voorziet dan ook een fijnmazige en voor langzaam verkeer doorwaadbare bebouwingsvorm, gericht op grondgebonden centrumstedelijk wonen. Daarmee vormt de site op termijn één ruimtelijk en programmatisch geheel met de site De Kien.



Ontwerpmatige criteria /

Ruimtelijk structurerende elementen:

De aanwezigheid van het Astridpark, waarmee een verbinding dient gelegd te worden vanuit de richting van de site De Kien.

De ontwikkeling van een kopgebouw aan de Pottenbakkershoek, waardoor een vrijliggend gebied wordt 'afgedwongen', hetgeen een ruime verbinding met het Astridpark mogelijk maakt en een aanzet kan zijn naar de verbinding richting stadscentrum.

De bouwblokranden dewelke zoveel mogelijk bewaard dienen te worden in functie van de herstelling van het bestaande bouwblokweefsel.

De aanwezigheid van de school in het binnengebied waarvoor op termijn idealiter een meer publiek adres ontwikkeld wordt (al dan niet in combinatie met een ruimtelijke reorganisatie van de school), hetgeen mogelijkheden biedt om de verbinding met De Kien in de Rekollettenstraat te accentueren.

De aanwezigheid van de socio-culturele instellingen in het binnengebied, aan de zijde van de Overleiestraat, en het Velghes Poortje dat vanuit deze zone een meer informele verbinding maken met de Meensestraat. Idealiter worden bij de ontwikkeling van de site Eandis verbindingen gelegd in de richting van de socio-culturele instellingen en het Velghes Poortje.

Bereikbaarheid:

De site is zeer goed bereikbaar voor autoverkeer via de Meensestraat, de Noordstraat, de Gasstraat en de Rekolettenstraat. Op termijn kan - mits de realisatie van de Reepbrug - een sterke verbinding met het stadscentrum gelegd worden voor langzaam verkeer.

Oriëntatie:

De zichtzijde naar het Astridpark is tevens de noordzijde en de zijde waarbij de meeste hinder van het verkeer op de Meensestraat wordt ondervonden.

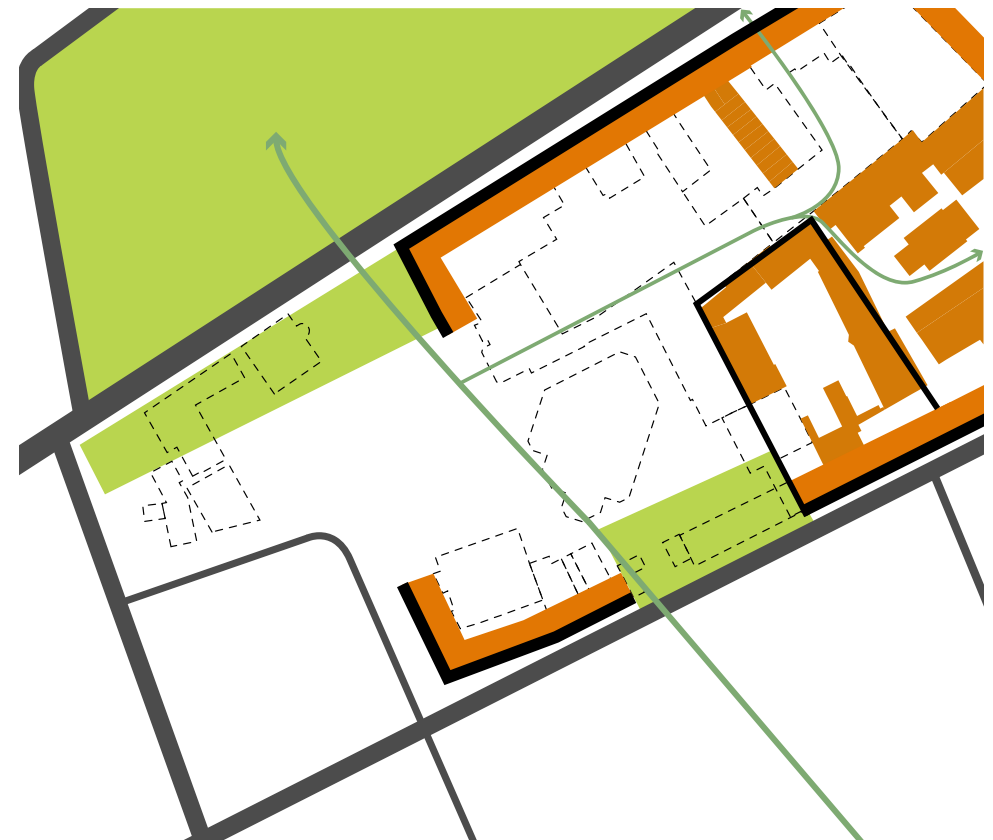
Technische randvoorwaarden:

Bij de ontwikkeling van de site dient een zeer nauwgezet onderzoek te gebeuren naar de feitelijke situatie van bodemvervuiling en de ondergrondse en bovengrondse

installaties. Dit is in het kader van deze studieopdracht in onvoldoende mate kunnen gebeuren. De hier voorgestelde ruimtelijke structurering van de site is richtinggevend, maar dient afgestemd te worden op de technische situatie ter plaatse.

Openbaar domein:

Minimaal 35% van de site wordt ingericht als publieke ruimte. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de verblijfskwaliteit, aan de veiligheid voor langzaam verkeer en aan de accentueringen aan de zijde van de Meensestraat en de Rekolettenstraat.



3.1.4.e DP5 / site Eandis.

Stedenbouwkundige context /

Zonering:

Er worden 3 zones onderscheiden:

Zone 1: deze zone vormt het hart van de site. Ze organiseert de verbinding voor langzaam verkeer tussen Astridpark en stadscentrum, de verbindingen binnen het bouwblok met de socio-culturele instellingen en het Velghes Poortje, en de aansluitingen van de site op de Meensestraat en de Rekolettenstraat.

Zone 2: deze zone is gericht op het afwerken van het resterende bouwblokfragment op de hoek van de Gasstraat en de Rekolettenstraat, en de realisatie van een afwerking van de ontwikkeling aan de zijde van de Noordstraat.

Zone 3: deze zone is gericht op het afwerken van de achterzijden van de gebouwen aan de Meensestraat, en de creatie van een kwaliteitsvol weefsel van stegen en binnenpleintjes teneinde de socio-culturele instellingen in de Overleistraat ook aan deze zijde een publiek adres te geven.

Footprint:

Zone 1: compacte bouwzone, waarvan de inplanting gericht is op de realisatie van de voornoemde verbindingen en het vrijlaten van een kleine pleinruimte aan de zijde van de Rekolettenstraat. Deze pleinruimte zou ook ingewisseld kunnen worden met eenzelfde pleinruimte op de Site De Kien (locatie drankenhandel Degryse). De inplanting van deze bouwzone houdt rekening met de eventuele reorganisatie van de school tot een meer vrijstaand volume in het binnengebied.

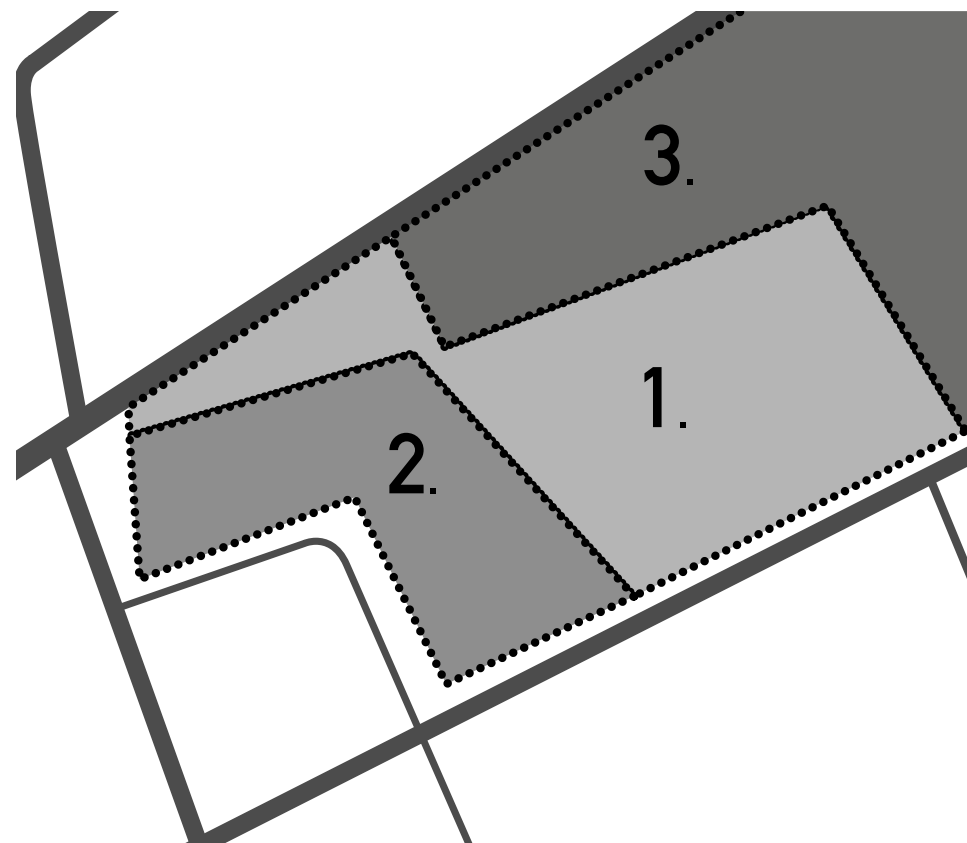
Zone 2: de footprint van de nieuwe woningen sluit aan op de bestaande. De maximale contour van het bouwblok wordt bepaald door de wens om een centrale zone te creëren met een parkeererf en tuintjes; en houdt voldoende afstand tot de bouwzone in zone 1 teneinde de verbinding voor langzaam verkeer kwaliteitsvol te kunnen realiseren. Aan de zijde van de Meensestraat wordt ruimte vrijgehouden voor de realisatie van een open publieke ruimte richting Astridpark.

Zone 3: ondiepe footprint die de achterzijde van de bouwblokrand aan de Meensestraat afbouwt. Daarbij wordt voldoende tussenafstand bewaard in functie van zichten en lichten. Dit volume begeleidt de verbinding richting socio-culturele instellingen en het Velghes Poortje.

Maximum enveloppe:

Zone 1: maximale hoogte van 2 bouwlagen +1 dakvolume. Daarbij wordt rekening gehouden met een hogere gelijkvloerse laag in functie van de eventuele realisatie van bel-etage woningen. Aan de zijde van de Rekolettenstraat kunnen 4 bouwlagen gerealiseerd worden.

Zone 2: maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen +1 dakvolume. Daarbij wordt rekening gehouden met een hogere gelijkvloerse laag in functie van de eventuele realisatie van bel-etage woningen. Aan de zijde van de Meensestraat en de Noordstraat kunnen 3 bouwlagen +1 dakvolume gerealiseerd worden. In dit deel kan de gelijkvloerse laag ingevuld worden met woningen en/of commerciële ruimten.



Zone 3: maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen +1 dakvolume aan de Pottenbakkershoek, trapsgewijze afnemend naar 1 bouwlaag aan het Velghes Poortje. Daarbij wordt rekening gehouden met een hogere gelijkvloerse laag in functie van de eventuele realisatie van bel-etage woningen en/of commerciële ruimten (bv. vrije beroepen of functies aansluitend op de socio-culturele instellingen).

Organisatie van de volumes:

De nadruk ligt op deze site op grondgebonden woningen, met de leefruimten op het gelijkvloers of op bel-etage, en de slaapkamers op de verdieping(en). Er wordt met nadruk gevraagd om eerder brede en ondiepe woningen te maken teneinde te kunnen voldoen aan de wooneisen van vandaag. De toegangen van de woningen liggen aan de zijde van de stegen en pleintjes.

Aan de zijde van de Meensestraat, de Noordstraat en de Rekollettenstraat kunnen appartementen gerealiseerd worden boven commerciële ruimten (bv. vrije beroepen).

Groenaanleg:

Alle terrein tussen de volumes wordt verhard aangelegd, met groene accenten, en overgedragen aan het publiek domein. Deze groenvoorzieningen bedragen tussen 25% en 50% van het minimaal te voorziene publiek domein (35% van het terreinoppervlak).

Parkeren:

Maaiveldparkeren in de binnenzijde van de bouwblokken, ondergronds parkeren per bouwvolume, of verzameld ondergronds parkeren.

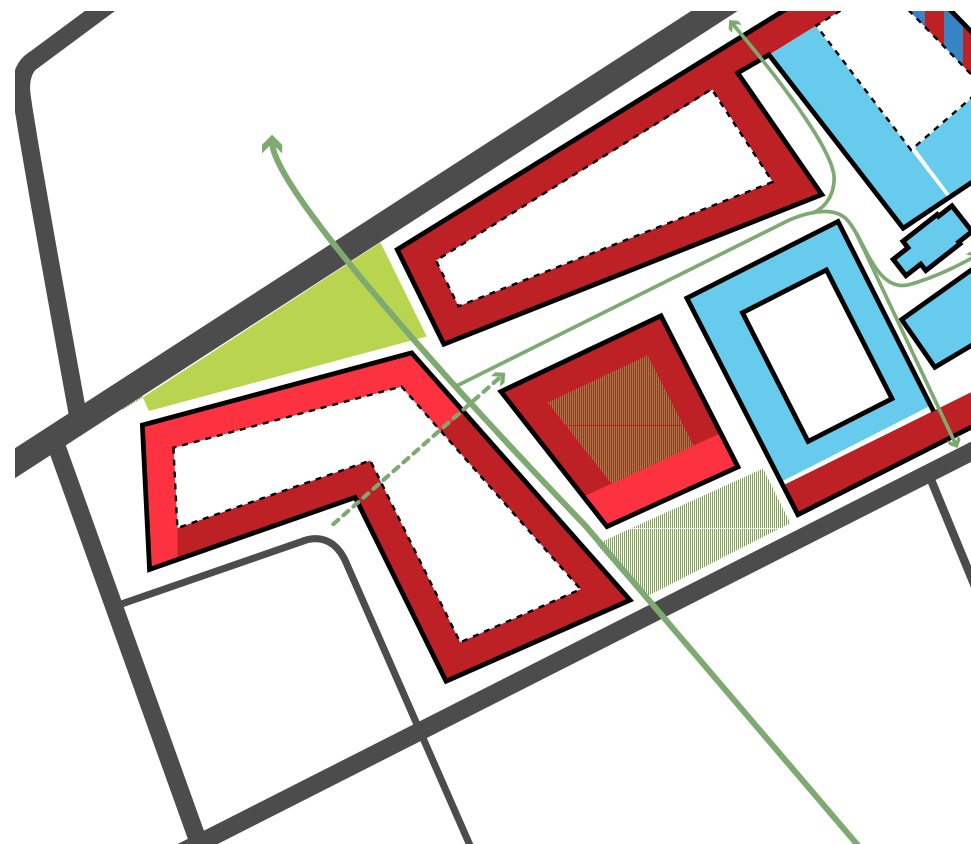
Programma:

Zone 1: grondgebonden wonen, appartementen, school en beperkte commerciële ruimte in functie van bv. vrije beroepen.

Zone 2: grondgebonden wonen, appartementen en beperkte commerciële ruimte.

Zone 3: appartementen en grondgebonden wonen.

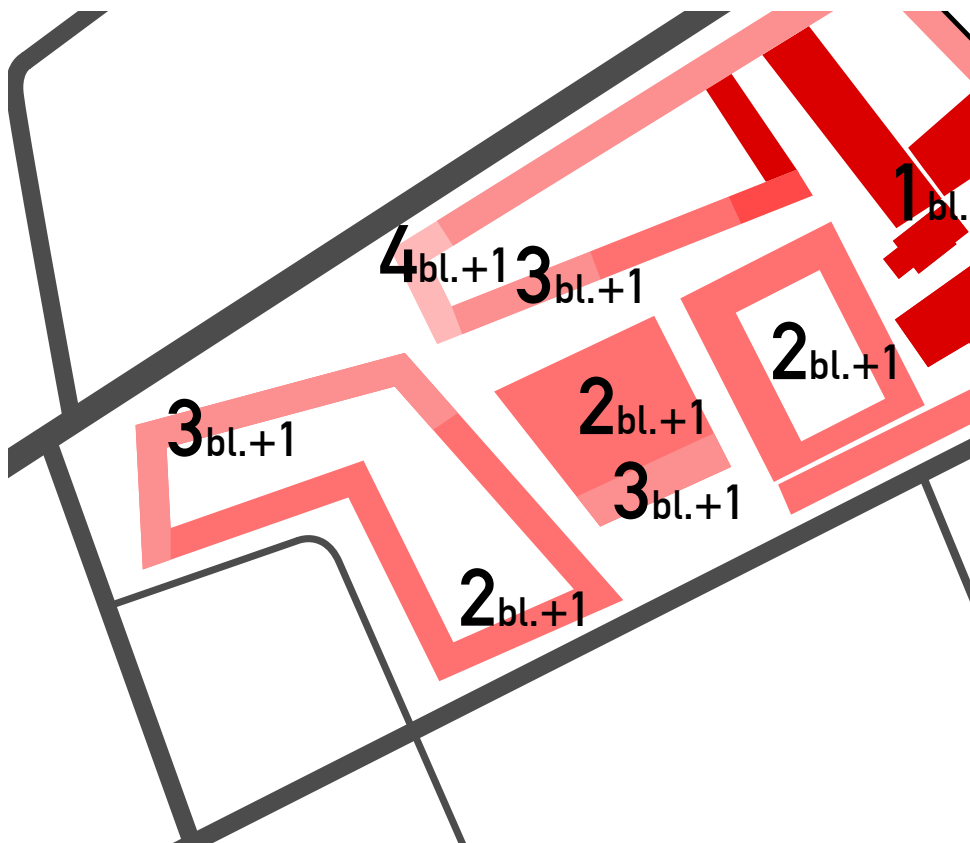
Het minimumscenario voor ontwikkeling in functie van het bereiken van de gewenste ruimtelijke kwaliteit behelst de realisatie van de verbinding naar het Astridpark en site De Kien, en het afwerken van de achterkanten in zone 2.



3.1.4.e DP5 / site Eandis.

Maquettebeelden /

Illustratief wordt hiernaast aan de hand van maquettebeelden één mogelijke ruimtelijke vertaling gegeven van hoe kan omgegaan worden met de randvoorwaarden.



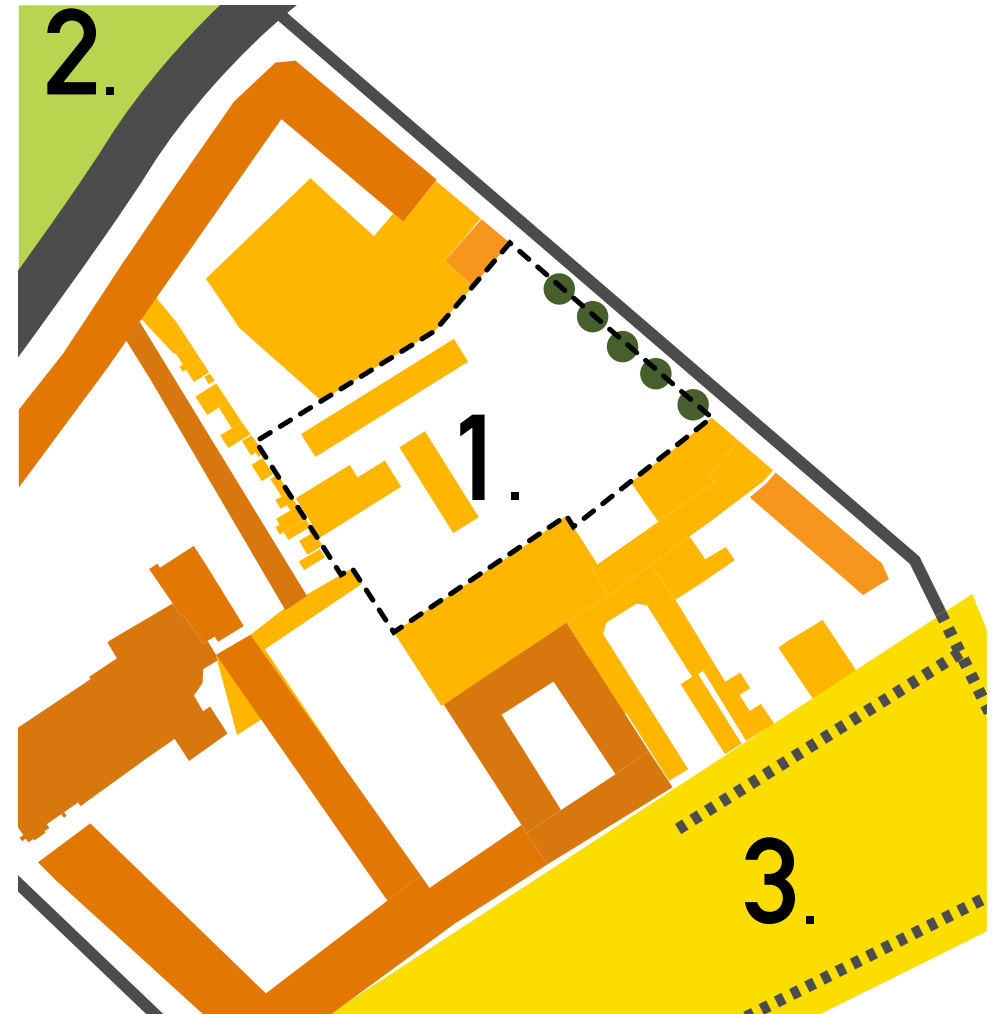
3.1.4.f DP6 / site Proosdijstraat.

Lezing van de site /

De site ligt centraal in een bouwblok dat omgeven wordt door de Proosdijstraat, de Kapelstraat, het Sint-Amandsplein, de Overleiestraat en de Brugsestraat. Aan de noordelijke zijde van dit bouwblok bevindt zich het Astridpark, aan de zuidelijke zijde het Sint-Amandsplein.



De site was reeds onderwerp van verschillende ontwerpprocedures waarbij enkel het afwerken van de bouwblokrand in de Proosdijstraat onder de aandacht kwam, met behoud van de daar aanwezige bomenrij. In het kader van het wijkontwikkelingsplan Overleie wordt echter potentie gezien in de reorganisatie van het binnengebied van dit bouwblok, waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit van de aanwezige beluiken wordt verbeterd.



Ontwerpmatige criteria /

Ruimtelijk structurerende elementen:

De onafgewerkte bouwblokranden aan de Kapelstraat en de Proosdijstraat.

Het uitdoven van een aantal activiteiten in het binnengebied, gepaard met een eventuele verhuis richting maakzone aan de Doornstraat.

De aanwezigheid van het Sint-Annabeluik en het Vercruyssespoortje. Het Sint-Annabeluik ligt volledig met haar achterzijde in de richting van de site, het Vercruyssespoortje ligt met haar voorzijde naar de site en wordt gekenmerkt door een rij tuintjes die door een passage van de woning gescheiden zijn.

De rij bomen in de Proosdijstraat, dewelke bewaard dienen te worden in functie van groenkwaliteit.

De gewenste verbindingen tussen Brugsestraat, Sint-Amandsplein en Proosdijstraat dewelke de aanwezige sociale functies rond de kerk en de schietstand, de beluiken en het binnengebied als geheel kunnen activeren en bij het wijkleven betrekken.

Bereikbaarheid:

De site is voor autoverkeer goed bereikbaar langs de Proosdijstraat. Dit is ook het adres voor de ontwikkeling op de site. Deze is voor langzaam verkeer onmiddellijk aangesloten op het centrum van de wijk.

Openbaar domein:

Minimaal 25% van de site wordt ingericht als publieke ruimte. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de verblijfskwaliteit, aan de veiligheid voor langzaam verkeer. Er is geen - of enkel zeer gelimiteerd - autoverkeer in het binnengebied.

Stedenbouwkundige context /

Zonering:

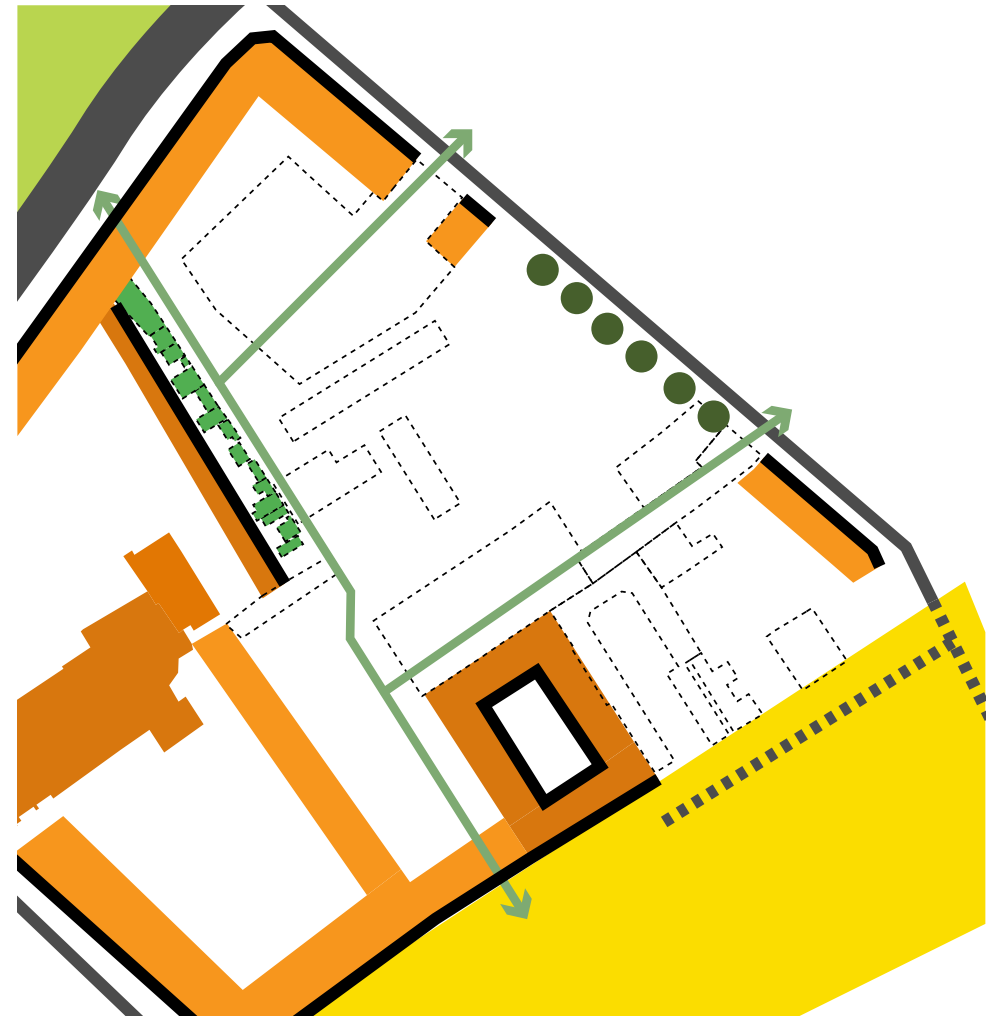
Er worden 2 zones onderscheiden:

Zone 1: deze zone vormt het hart van de site. Ze staat in voor de ruimtelijke structurerende elementen en kwaliteit van het binnengebied.

Zone 2: deze zone vormt de randen van de site. Ze dient er voor te zorgen dat het binnengebied omgeven wordt door condities die kwaliteitsvol zijn ('voorkanten').

Footprint:

Zone 1: een compacte bouwzone waarvan de inplanting gericht is op de realisatie van de voornoemde verbindingen en het vrijlaten van een ingesloten pleinruimte aan de zijde van de kerk en de schietstand. De inplanting van deze bouwzone houdt rekening met de eventuele reorganisatie van het Vercruyssespoortje teneinde de tuintjes



3.1.4.f DP6 / site Proosdijstraat.

aangesloten te krijgen op de woningen.

Zone 2: de bouwblokrand aan de Proosdijstraat wordt afgewerkt met een bebouwing die aansluit op de bestaande gabarieten (2+1). Er worden 2 doorsteken richting binnengebied gevrijwaard. De deelzone tussen site en Kapelstraat wordt ontwikkeld met een dubbelzijdige ondiepe randbebouwing met centrale tuinzone. De deelzone ten noorden van de site wordt gevrijwaard van nieuwe bebouwing. Hierdoor kunnen de woningen die op deze deelzone uitgeven genieten van meer licht en eventueel grotere tuinen. Om de verbinding richting Proosdijstraat te begeleiden en om voldoende privacy te garanderen in deze tuinen moet een goede afscherming voorzien worden.

Maximum enveloppe:

Zone 1: maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen +1 dakvolume, met verhoogd gelijkvloers in functie van de realisatie van bel-etage woningen.

Zone 2: maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen aan de buitenzijde van het bouwblok, en van 2 bouwlagen +1 dakvolume aan de binnenzijde van het bouwblok. Daarbij kan telkens een verhoogd gelijkvloers voorzien worden in functie van de realisatie van bel-etage woningen.

Organisatie van de volumes:

De nadruk ligt op deze site op grondgebonden woningen, met de leefruimten op het gelijkvloers of op bel-etage, en de slaapkamers op de verdieping(en). Er wordt met nadruk gevraagd om eerder brede en ondiepe woningen te maken teneinde te kunnen voldoen aan de wooneisen van vandaag. De toegangen van de woningen liggen aan de zijde van de stegen en pleintjes, en in de omliggende straten.

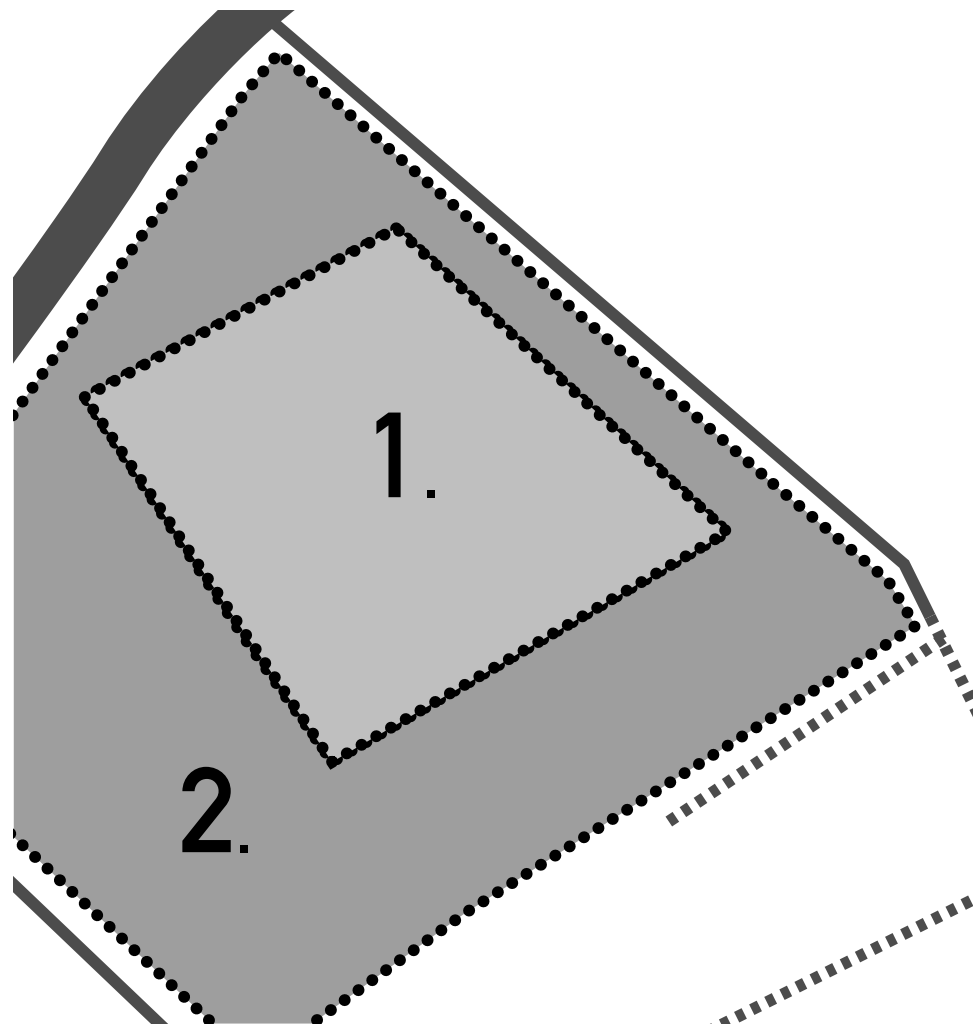
Groenaanleg:

Alle terrein tussen de volumes wordt verhard aangelegd, met voldoende ruime groenaccenten, en overgedragen aan het publiek domein. Deze groenvoorzieningen bedragen tussen 25% en 50% van het minimaal te voorziene publiek domein (25% van het terreinoppervlak).

Parkeren:

Ondergronds parkeren per bouwvolume, of verzameld ondergronds parkeren.

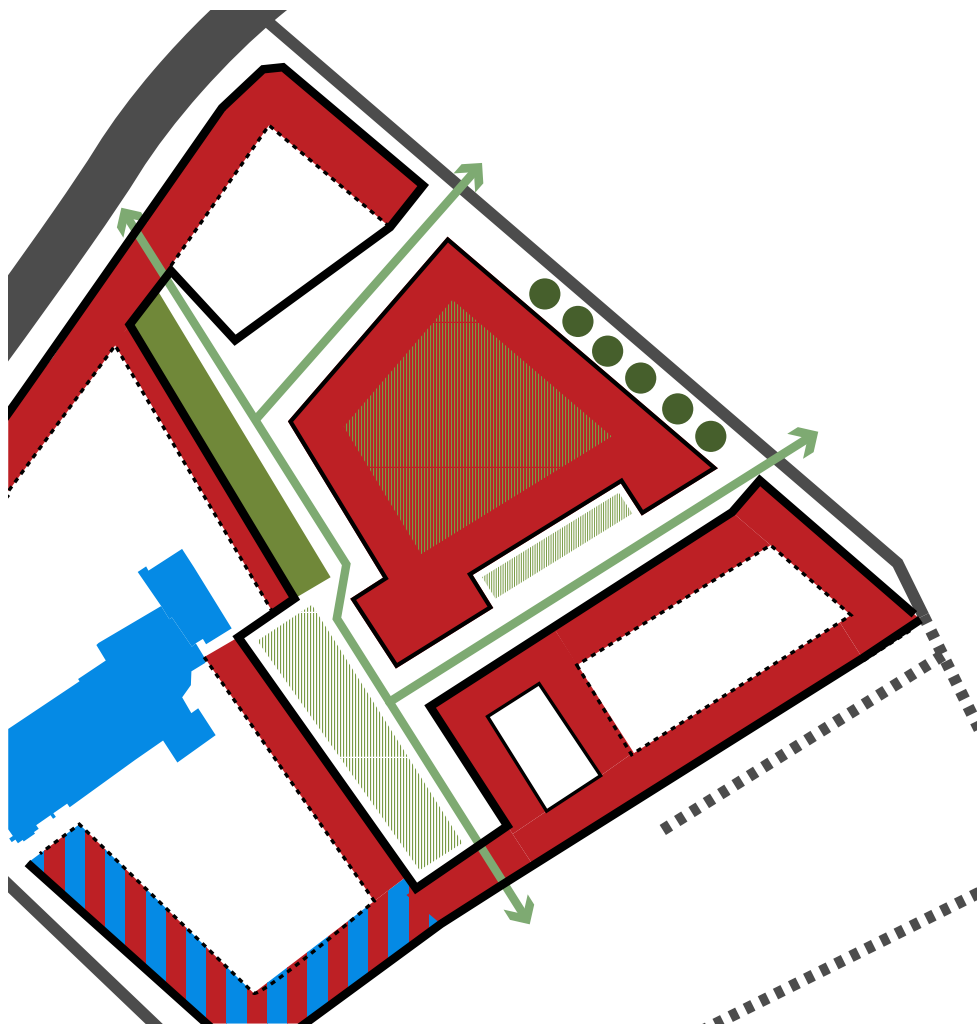
In functie van de wandafwerking van de Kapelstraat worden de daar aanwezige garageboxen verwijderd. Deze parkeerplaatsen dienen gecompenseerd te worden door parkeervoorzieningen in het binnengebied.



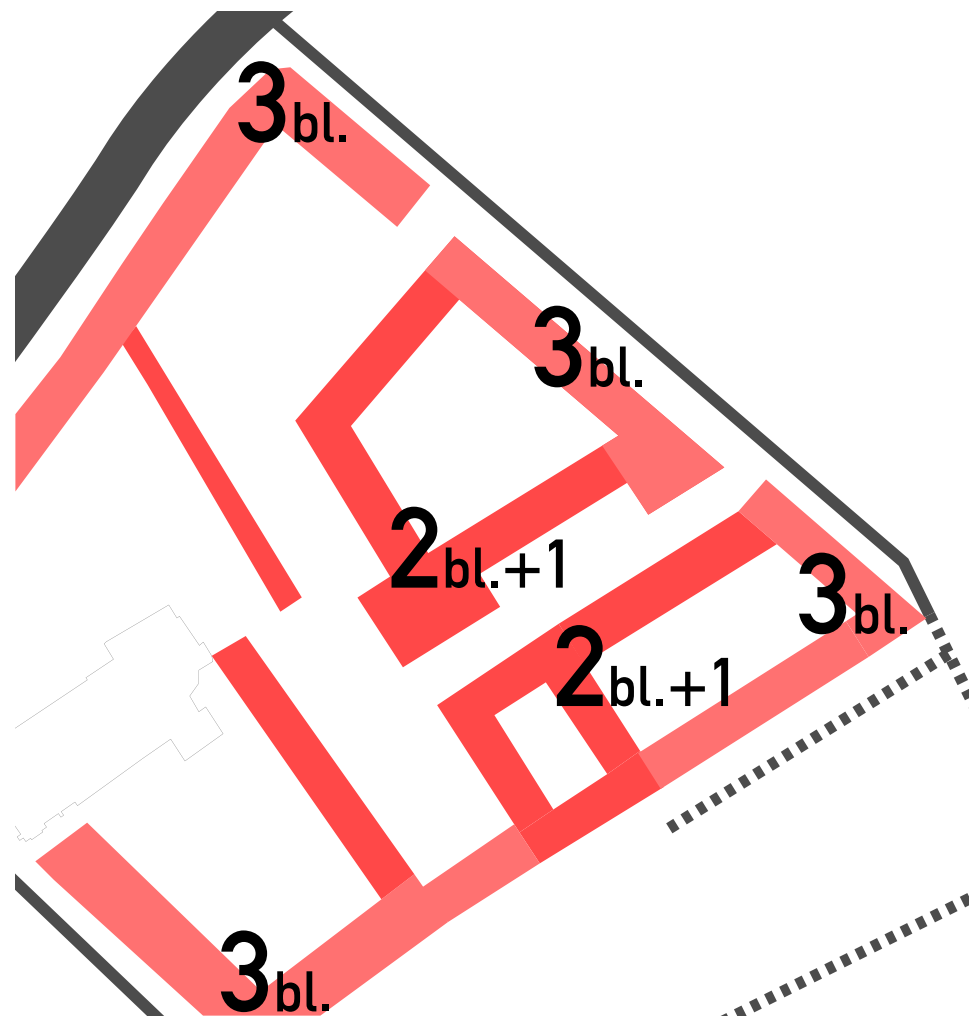
Programma:

Zone 1: grondgebonden wonen

Zone 2: grondgebonden wonen



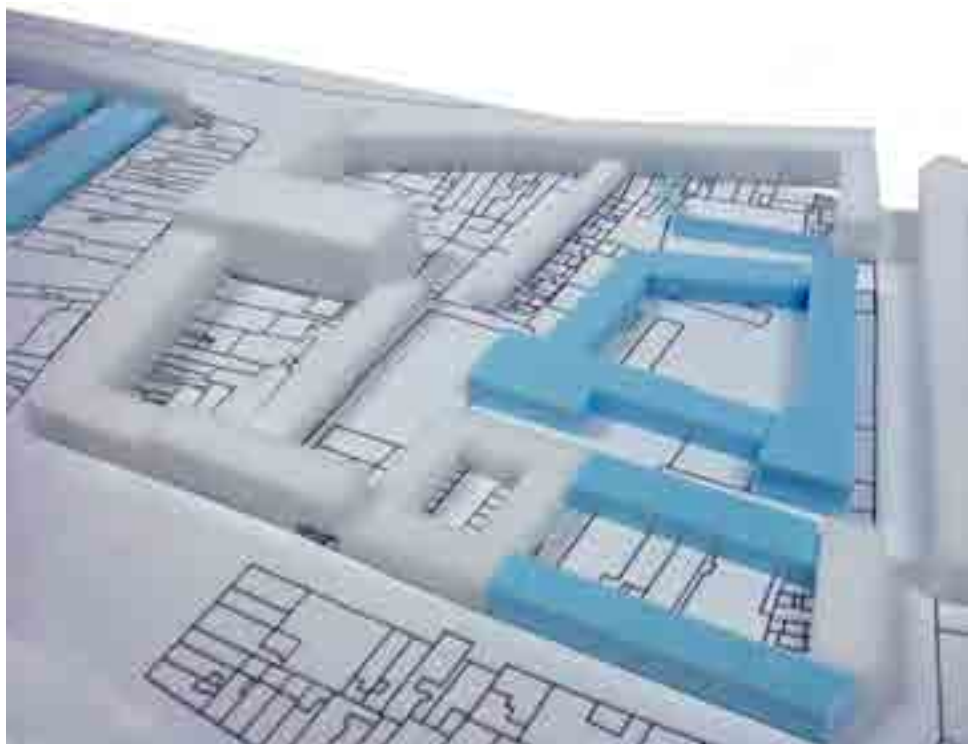
Het minimumscenario voor ontwikkeling in functie van het bereiken van de gewenste ruimtelijke kwaliteit behelst het verbeteren van de omliggende condities en de bouwfysische situatie van het Vercruyssespoortje, en het afwerken van de bouwblokwand aan de Kapelstraat en in de Proosdijstraat.



3.1.4.f DP6 / site Proosdijstraat.

Maquettebeelden /

Illustratief wordt hiernaast aan de hand van maquettebeelden één mogelijke ruimtelijke vertaling gegeven van hoe kan omgegaan worden met de randvoorwaarden.



3.1.4.g DP7 / Sint-Amandsplein

Lezing van de site /

De site bestaat uit het Sint-Amandsplein, de Kapelstraat en de Sint-Amandslaan. Aan westelijke zijde wordt ze begrensd door de Overleiestraat en sluit ze aan op de Rekollettenstraat. Aan oostelijke zijde wordt ze begrensd door de Proosdijstraat en sluit ze aan op de site van het Sint-Amandscollege. Het wijkontwikkelingsplan Overleie voorziet in 2 doelstellingen voor de site: de versterking van de centrumwerking van de wijk langs de Noord-Zuidas door de stad, en de creatie van een sterke verbinding van de Rekollettenstraat (en de aanliggende zones) met het plein en het Sint-Amandscollege.



Ontwerpmatige criteria /

Ruimtelijk structurerende elementen:

De randen van de aanliggende bouwblokken en de positie van het centraal gelegen bouwblok.

De raakvlakken met de Overleiestraat en de Proosdijstraat; met de boom op het raakvlak met de Overleiestraat, centraal op de as van de Rekollettenstraat; en de beschermde muur van het College.

Het maaiveldparkeren op het plein, in functie van de omliggende commerciële en socio-culturele activiteiten.

Bereikbaarheid:

De site is zeer goed bereikbaar voor autoverkeer en langzaam verkeer langs alle omliggende straten. De Kapelstraat is een woonerf. Aan de kruising van Rekollettenstraat, Overleiestraat en plein ligt momenteel een bushalte. Deze blijft idealiter bewaard.

Openbaar domein:

De volledige site - exclusief het centrale bouwblok - is openbaar domein.

Stedenbouwkundige context /

Zonering:

Er worden 2 zones onderscheiden:

Zone 1: deze zone loopt van Overleiestraat tot Proosdijstraat, met inbegrip van de straatprofielen.

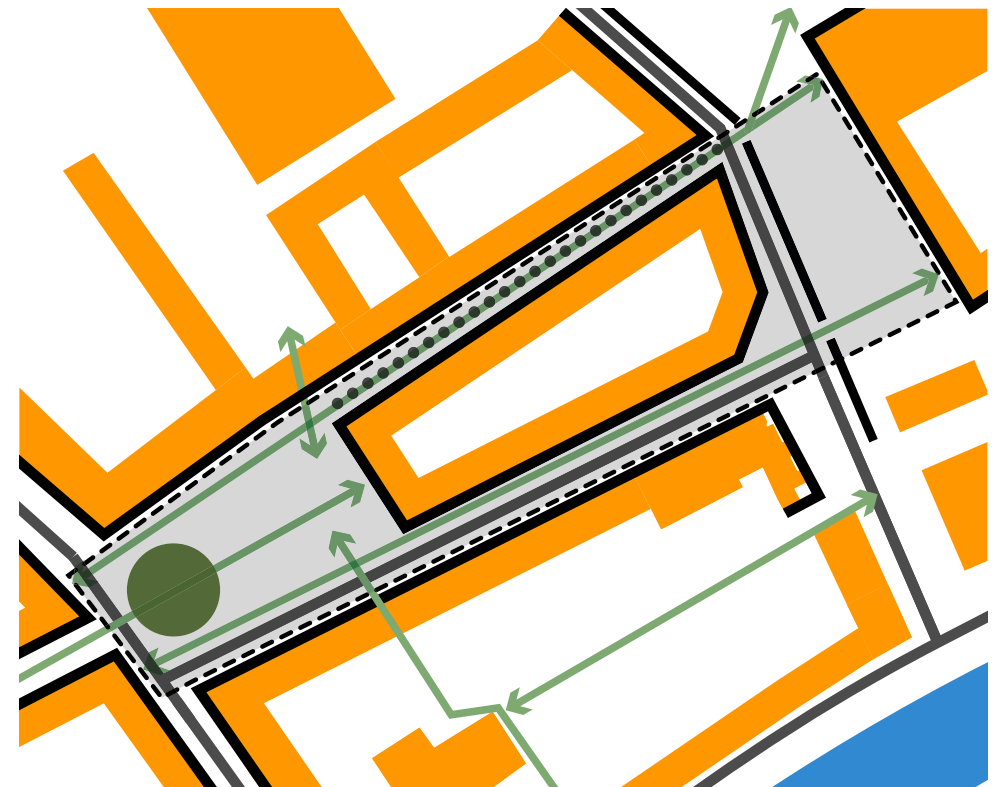
Zone 2: deze zone omvat het voorplein van de historische schoolgebouwen van het Sint-Amandscollege.

Aanleg:

Zone 1: de Sint-Amandslaan wordt ter hoogte van het plein onderbroken en is enkel nog toegankelijk voor bewonersverkeer en logistiek voor de commerciële activiteiten en horeca. De parkeerplaatsen op het plein worden verschoven naar een zone voor het centraal gelegen bouwblok. Deze zijn enkel bereikbaar via de Sint-Amandslaan, aangezien de Kapelstraat een woonerf blijft. De hierdoor vrijgekomen randen van

het plein kunnen ingericht worden als terraszones, de zijde van het plein aan de Overleiestraat komt vrij voor markten en/of evenementen. De pleinaanleg van zone 1 loopt bewust over de Overleiestraat en de Proosdijstraat, teneinde prioriteit te geven aan de pleinfunctie over het autoverkeer.

Zone 2: het voorplein van het College - met inbegrip van de beschermde schoolmuur - dient in samenhang vormgegeven te worden met de zone 1.



3.1.4.g DP7 / Sint Amandsplein

Groenaanleg:

Buiten de boom, diens onmiddellijke perimeter en een voorziening tussen het plein en het parkeren, wordt er geen, of beperkt, groen voorzien, met uitzondering van zone 2 waar een meer uitgebreide groenvoorziening mogelijk is.

Materialisatie:

Beide zones worden 'van gevel tot gevel' aangelegd met een samenhangend en beperkt materialenpalet.

Parkeren:

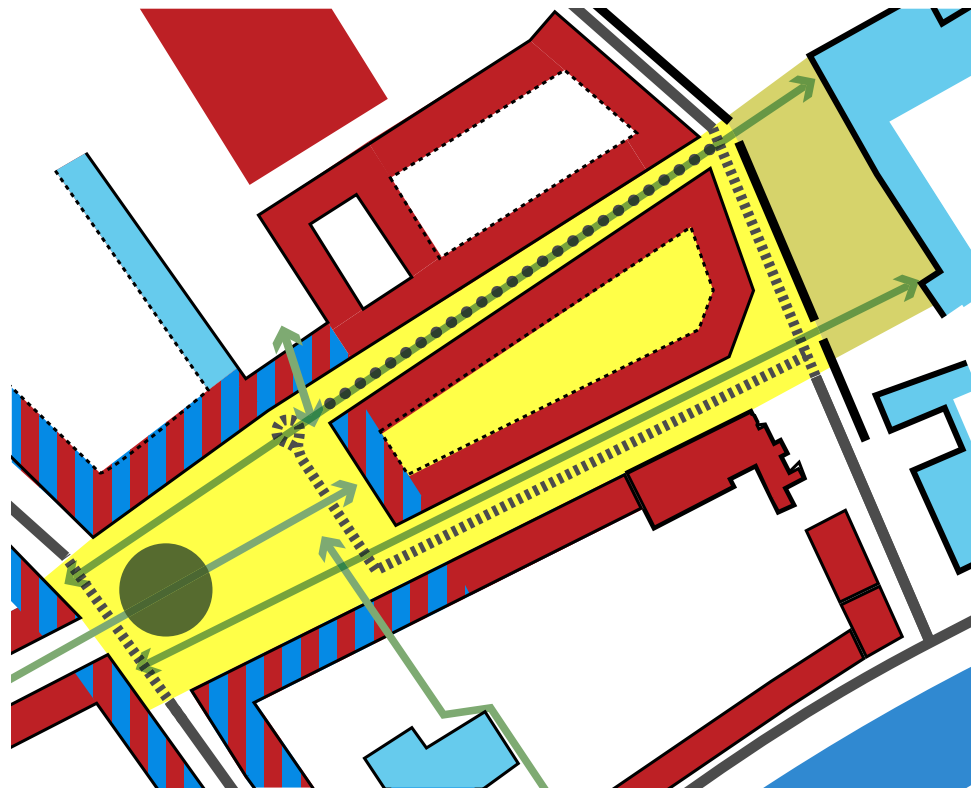
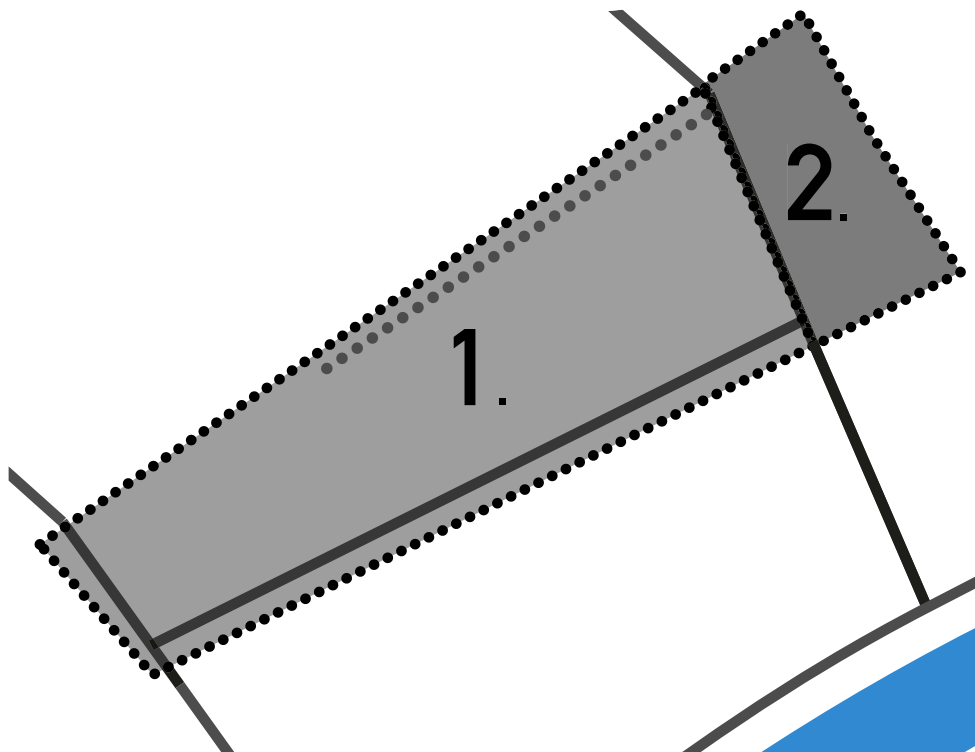
Dit wordt verschoven - en op termijn eventueel gereduceerd - naar een deelzone voor het centraal gelegen bouwblok. De kapelstraat die als woonerf is ingericht zal niet gebruikt mogen worden om de parkeerzone op het Sint Amandsplein te bereiken. Al het verkeer zal dus over de Sint Amandslaan verlopen.

Programma:

Zone 1: horeca, markt, evenementen.

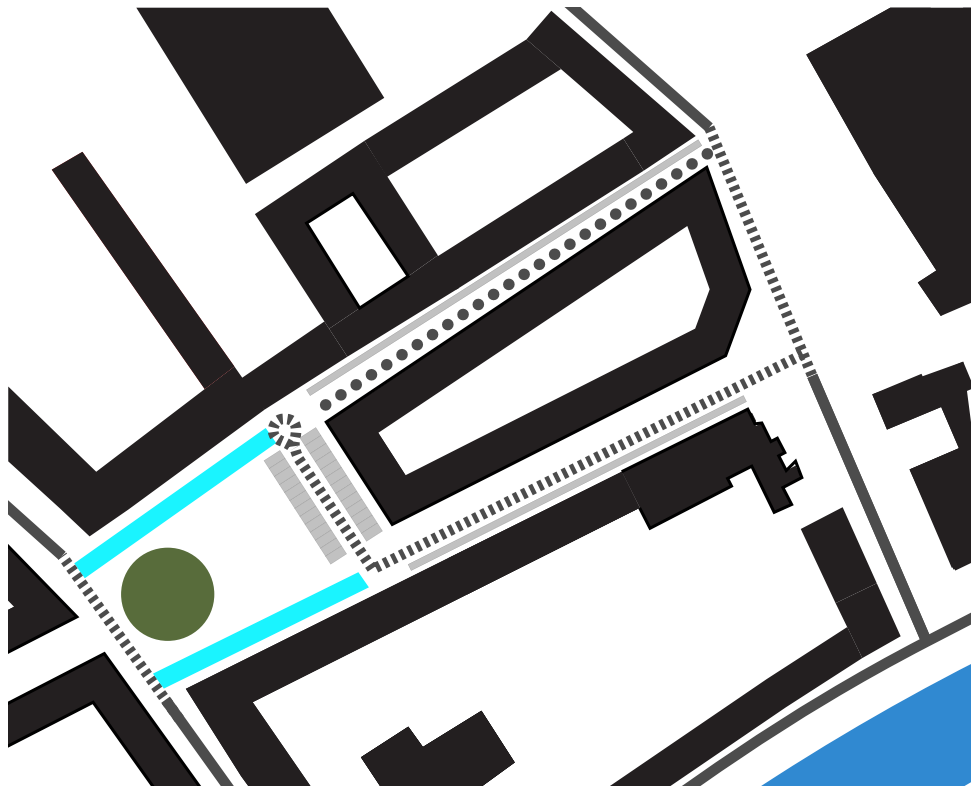
Zone 2: onthaal College

Het minimumscenario voor ontwikkeling in functie van het bereiken van de gewenste ruimtelijke kwaliteit behelst de reorganisatie en heraanleg van het plein.



Maquettebeelden /

Illustratief wordt hierbij aan de hand van maquettebeelden één mogelijke ruimtelijke vertaling gegeven van hoe kan omgegaan worden met de randvoorwaarden.



3.1.4.h DP8 / site Diksmuidekaai.

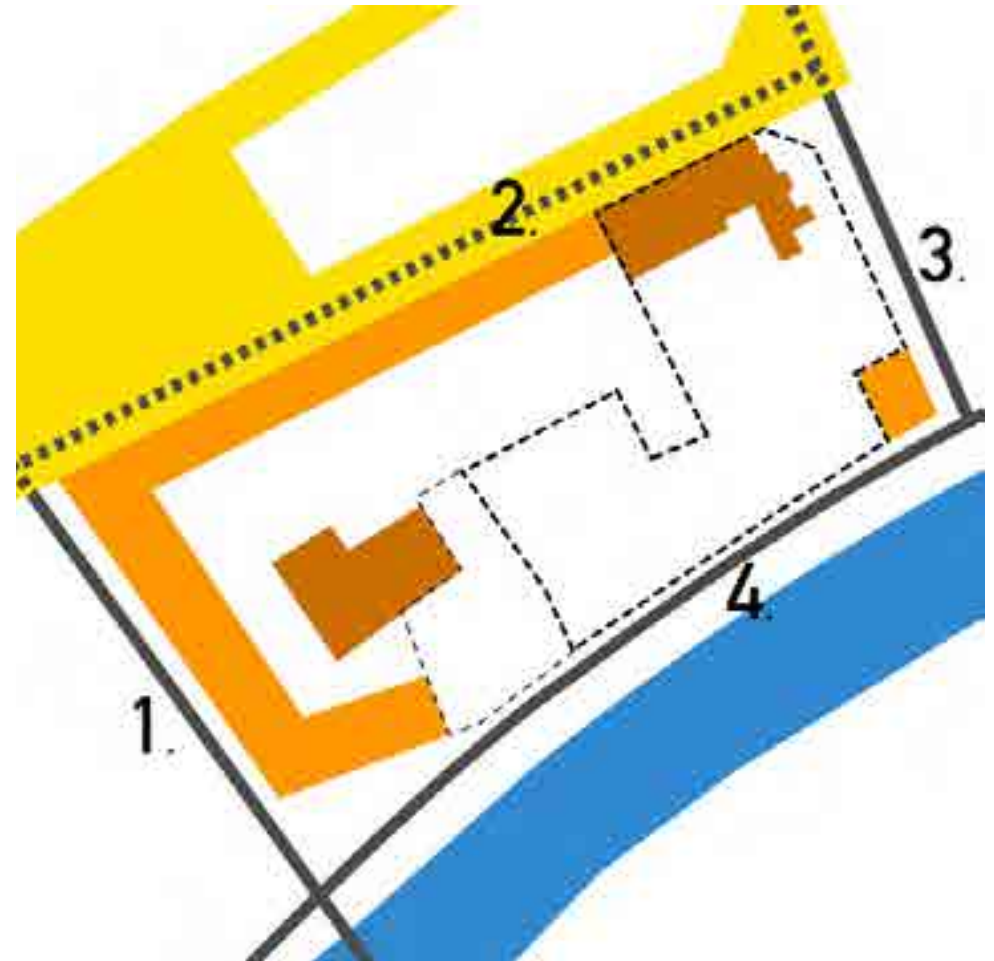
Lezing van de site /

De site wordt omgeven door de Overleiestraat (1), het Sint-Amandsplein en de Sint-Amandslaan (2), de Kollegestraat (3) en de Diksmuidekaai (4).

In de ontwikkelingsvisie voor Overleie wordt deze site beschouwd als onderdeel van het centrumweefsel van Overleie. Er werd dan ook een klassieke bouwblokstructuur voorgesteld, met een harde rand aan de kade.



Deze site wordt beschouwd als een unieke kans om kwalitatief grondgebonden wonen aan de kade te ontwikkelen.



Ontwerpmatige criteria /

Ruimtelijk structurerende elementen:

Belangrijke delen van de site bestaan reeds uit een klassieke bouwblokstructuur. Het westelijk deel kent een inbreiding met historisch patrimonium (de voormalige smederij) in het binnengebied. Dit gebouw kan ingezet worden als aanjager van een informele dynamiek in het binnengebied.

Het centrale deel bestaat aan de zijde van de Sint-Amandslaan uit rijwoningen met vrij diepe tuinen en een structuur van tuinbergingen en achterhuizen in het binnengebied.

Het oostelijke deel (met oa. het voormalige politiekantoor) bestaat uit een zeer waardevol pand op de hoek van de Sint-Amandslaan en de Kollegestraat. In de Kollegestraat betreft dit een halfopen bebouwing dewelke toegang geeft tot een open binnengebied.

De Diksmuidekaai is op dit punt vrij smal. Er kan dus een zeer nauwe relatie met de Leie gerealiseerd worden.

Bereikbaarheid:

De site is voor auto's en langzaam verkeer bereikbaar via de Diksmuidekaai.

Oriëntatie:

De zijde van het uitzicht is ook de zuidzijde. Zon en zicht zijn dus zeer goed op mekaar afgestemd. In functie van de kwaliteit van het binnengebied dient een te hoge wandvorming vermeden te worden.

Technische randvoorwaarden:

Wij zijn uitgegaan van een gedeeltelijke ontpitting van het binnengebied. Het betreft een aantal volumes die in het binnengebied aansluiten op het voormalige politiekantoor, en een aantal volumes die de voormalige smederij insluiten.

Toetsing op accent- en landmarkwaarde:

Er worden op deze site geen verbijzonderingen noch landmarks gerealiseerd.

Openbaar domein:

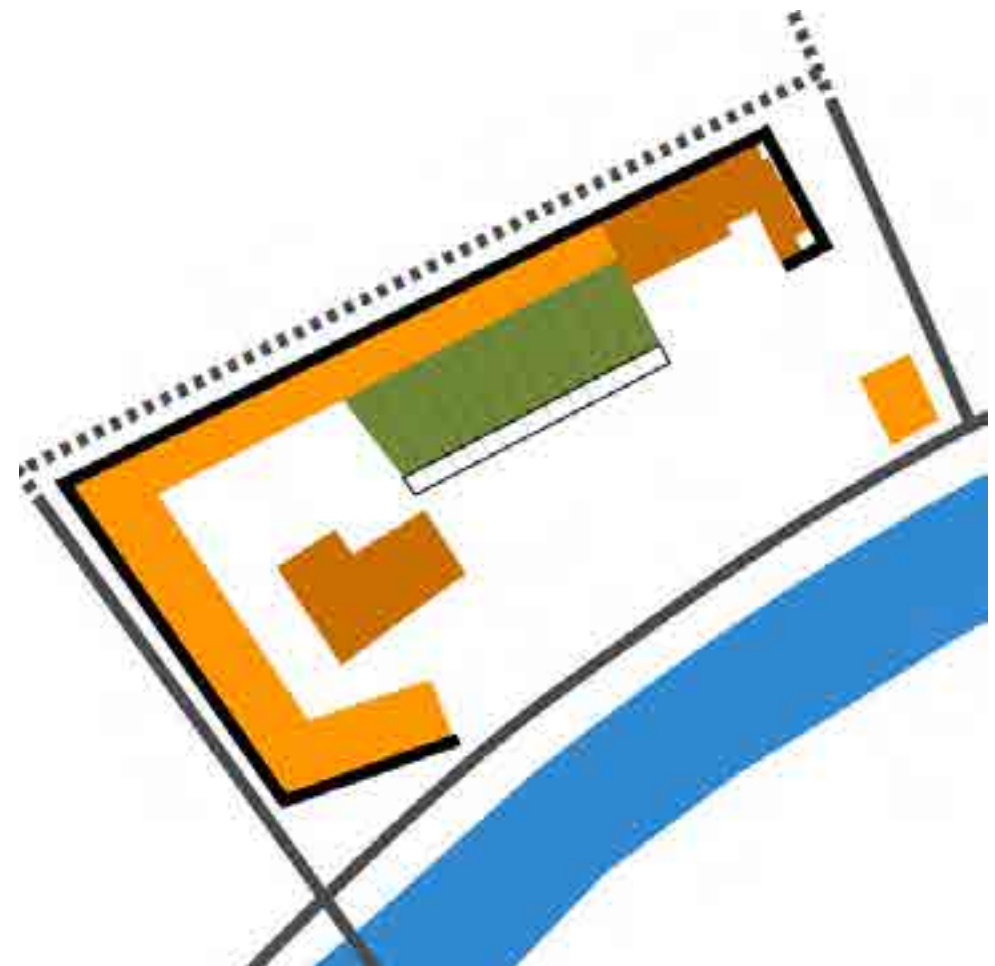
Er wordt op deze site geen openbaar domein gerealiseerd. Wel wordt het opgelegde minimum van 8% groenvoorziening gerealiseerd.

Stedenbouwkundige context /

Zonering:

Er worden 3 zones onderscheiden:

Zone 1: deze zone bevindt zich aan de westelijke zijde van het bouwblok en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de voormalige smederij en de mogelijke informele verbinding die hierlangs kan gelegd worden richting Sint-Amandsplein.



3.1.4.h DP8 / site Diksmuidekaai.

Zone 2: deze zone omvat het centrale deel van het bouwblok en wordt gekenmerkt door de heldere kavelstructuur, de tuinen en de ligging aan het water.

Zone 3: deze zone bevindt zich aan de westelijke zijde van het bouwblok en wordt gekenmerkt door het voormalig politiekantoor en de grootschalige sokkel van de Collegetoren aan de overzijde van de Kollegestraat.

Footprint:

Zone 1: compacte wandbebouwing met onderdoorgang in functie van de informele verbinding door het binnengebied richting smederij en Sint-Amandsplein.

Zone 2: compacte wandbebouwing op eerste lijn aan de kade, en een compacte steegbebouwing op de tweede lijn, in functie van garageboxen. Ook beperkt maaiveldparkeren is mogelijk.

Zone 3: compacte wandbebouwing in functie van de herstructurering van de hoek.

Aan de zijde van de Kollegestraat wordt de wand gedeeltelijk vrijgehouden teneinde de open ruimte achter het politiekantoor op te nemen in het straatprofiel en als tegenhanger in te zetten voor de sokkel van de Collegetoren.

Maximum enveloppe:

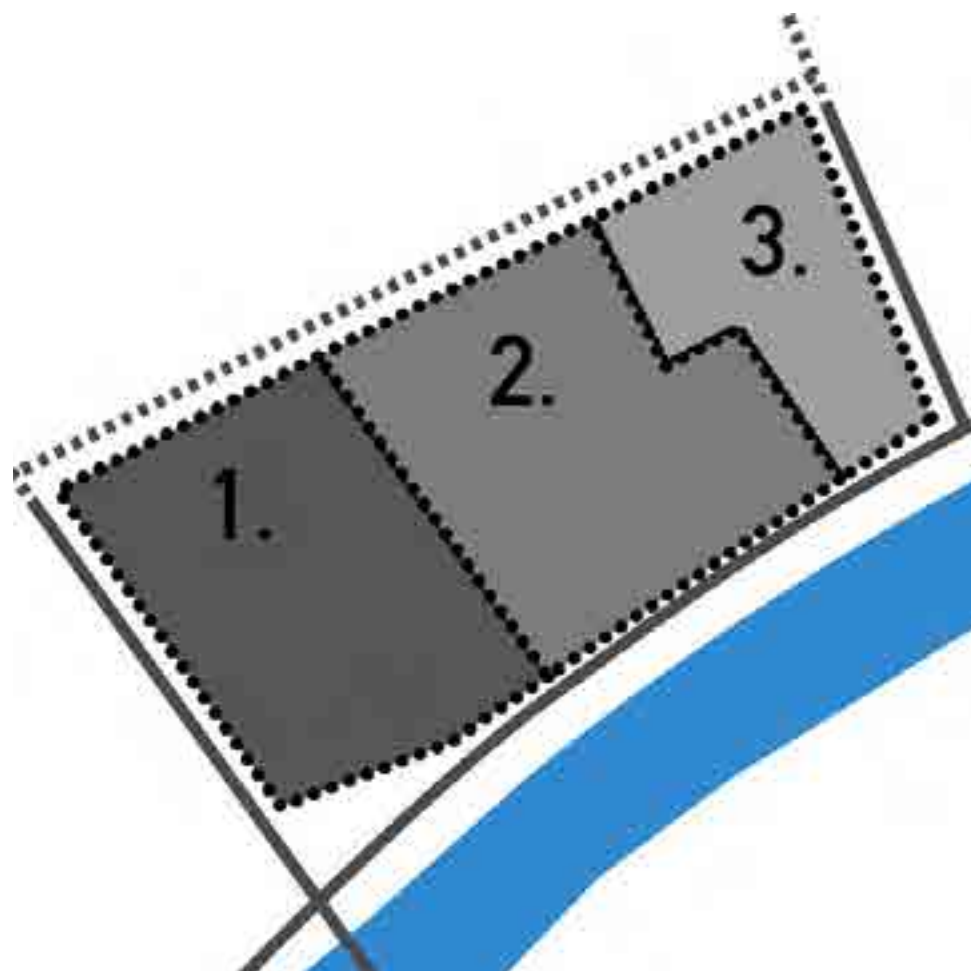
De maximale enveloppe in zone 1 laat in de wand een bebouwingshoogte toe van 3 bouwlagen + 1 dakvolume, met inbegrip van een hoger gelijkvloers in functie van bel-etagewonen, aansluitend op de naastgelegen volumes. In zone 2 is de maximale hoogte ook 3 bouwlagen + 1 dakvolume, met inbegrip van een hoger gelijkvloers in functie van bel-etagewonen. In zone 3 is de maximale hoogte 4 bouwlagen + 1 dakvolume, qua gabariet aansluitend op het bestaande hoekvolume.

Organisatie van de volumes:

Zone 1: de wandbebouwing bevat hier één of meerdere grondgebonden woningen (bv bel-etage leefruimte en slaapkamers op de verdieping) met buitenruimte in het binnengebied. Op de 2 hoogste verdiepingen kunnen appartementen worden ondergebracht. De bouwdiepte mag vrij gekozen worden, maar mag niet dieper zijn dan de aanliggende gebouwen.

Zone 2: de wandbebouwing bevat een stapeling van grondgebonden woningen (bv bel-etage leefruimte en slaapkamers op de verdieping, met daarbovenop opnieuw een verdieping met woningen). De bovenste woningen hebben hun voordeur en hal aan

de straat (cfr Haagse portiek). Al deze woningen hebben tuinen in het binnengebied of dakterrassen. Teneinde de bezonning van deze tuinen te garanderen worden in de bovenste laag insnijdingen voorzien. Deze voorzien tevens een klassieke en ritmische geleiding aan de wand, waardoor het individuele wonen aan de kade benadrukt wordt. De bouwdiepte is vrij te bepalen maar mag niet meer dan 10.0m bedragen. Er wordt met nadruk gevraagd om met brede en relatief ondiepe woningen te werken teneinde



Zone 3: in deze zone worden de randen van het erf in het binnengebied omzoomd met volumes van maximaal 1 laag hoog. Deze bevatten bv. ruimten voor dienstverlenende activiteiten of vrije beroepen. Dit erf verleent ook toegang tot de steeg. Verder wordt de wand afgebouwd met appartementen. In de Kollegestraat wordt het volume beëindigd met een halfopen bebouwing. De bouwdiepte is vrij te bepalen, maar mag niet meer dan 12.0m bedragen.

Het erf aan de zijde van de Kollegestraat wordt aangeplant met hoogstammen, daarmee draagt het bij aan de groenstructuur die ook ter hoogte van het College wordt aangetroffen. De minimale groenvoorziening bedraagt 8% van het terreinoppervlak. In zone 2 dient tevens voldoende groenvoorziening getroffen te worden in functie van het verhinderen van inkijk.

Ondergrondse parkeervoorzieningen en/of parkeren in garageboxen, of maaiveldparkeren, in het binnengebied.

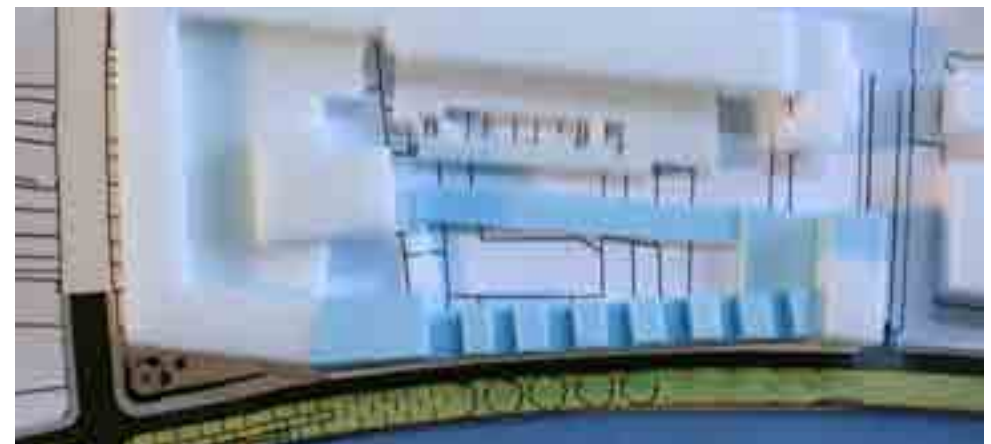
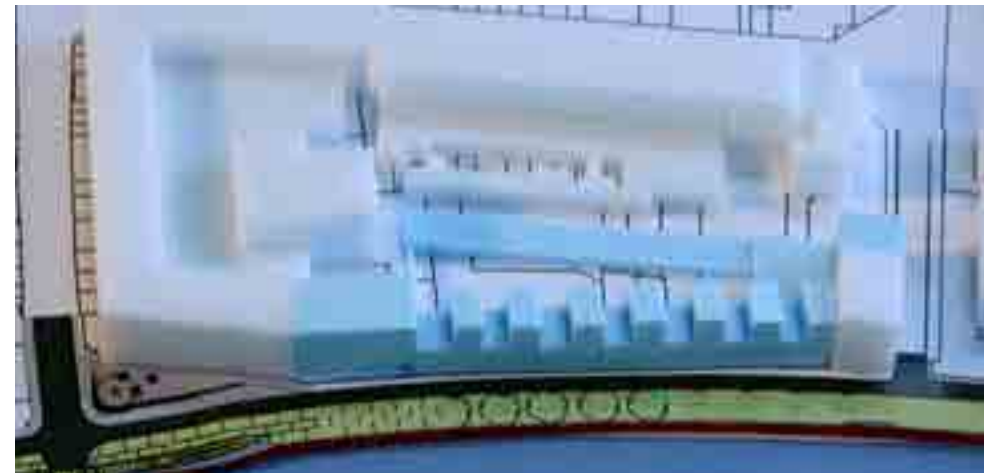
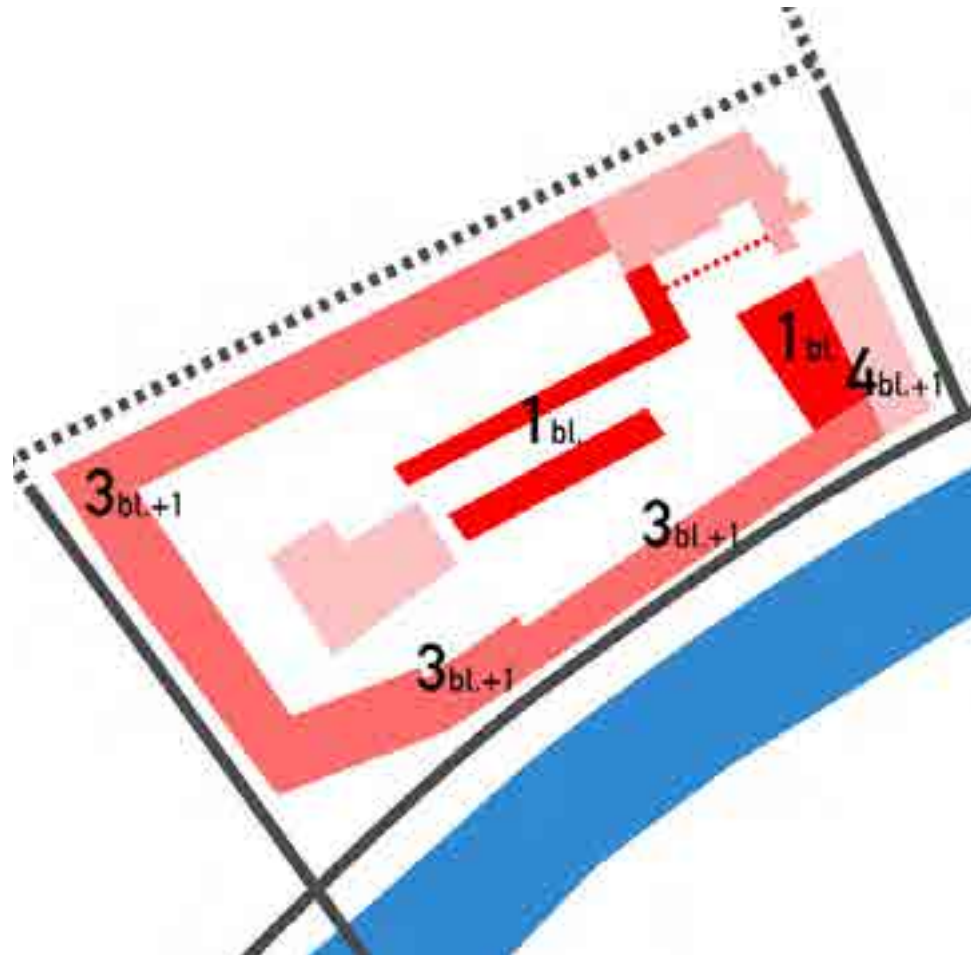
Zone 1: grondgebonden wonen en appartementen;
Zone 2: grondgebonden wonen;
Zone 3: commerciële ruimten en appartementen;

The diagram shows a building layout with several distinct areas: a large green rectangular area in the center, a blue L-shaped area on the left, and a red area at the bottom. The perimeter of the building is marked with a red and blue striped pattern. A green arrow points from the top left towards the bottom right, passing through the green area. A blue arrow points from the top right towards the bottom left, passing through the red area. A dotted line runs along the top edge of the building. A blue wavy line is located at the bottom right, near a blue area that resembles a river or a large pool. The entire layout is enclosed within a dashed rectangular boundary.

3.1.4.h DP8 / site Diksmuidekaai.

Maquettebeelden /

Illustratief wordt hierbij aan de hand van maquettebeelden één mogelijke ruimtelijke vertaling gegeven van hoe kan omgegaan worden met de randvoorwaarden.



3.1.4.i DP9 / site Sint-Amandscollege.

Lezing van de site /

De site wordt omgeven door de Kollegestraat, de Proosdijstraat, de Burgemeester Vercruysselaan en de Diksmuidekaai.

Aan deze laatste zijde is er een zeer sterk contact met het water.

Intern valt de site uiteen in 5 delen: de historische scholencluster (1), de bouwblokwand aan de Proosdijstraat en de Burgemeester Vercruysselaan (2), het Sint-Maartenshospitaal (3), de bouwblokwand aan het Albertpark (4) en de centraal

gelegen open ruimte van de school (5).

Binnen de ontwikkelingsvisie voor Overleie wordt deze site beschouwd als onderdeel van de Grote O, een stads-landschappelijke open ruimte waar ook Kortrijk Weide, de Blekerijsite, de site van KV, de Heulebeekvallei en Stade toe behoren. De ontwikkelingsvisie voorziet dan ook een bebouwingsvorm die stedelijk van schaal is, maar afwijkt van de klassieke bouwblokstructuur. De bebouwing dient hier gericht te zijn op een maximaal contact met de omliggende stads-landschappelijke ruimte. Er



wordt daarbij gedacht aan een invulling met educatief en residentieel programma. Binnen de ontwikkelingsvisie voor Overleie gaat de site op termijn versterkte relaties aan met het centrum van de wijk (6), met het Astridpark via de Burgemeester Vercruysselaan en de Koningin Elisabethlaan (7), en met het Albertpark en de Leie (8). De hierna beschreven beoordelings- en Stedenbouwkundige context zijn deels gebaseerd op de studie die uitgevoerd wordt door Labo A van de UGent, en ondersteunen de ruimtelijke uitgangspunten en doelstellingen die in deze studie geformuleerd worden.

Ontwerpmatige criteria /

Ruimtelijk structurerende elementen:

De historische bouwblokstructuur van de site is aangetast door het scholenprogramma en het grootschalige volume van het Sint-Maartenshospitaal. Beiden hebben de binnenzijde van het bouwblok opgezocht en aldaar programma gerealiseerd dat aan het binnengebied een meer publiek karakter verleend heeft.

Binnen dit binnengebied dienen op termijn een aantal verbindingen voor zacht verkeer gerealiseerd te worden. Enerzijds dragen deze bij aan de realisatie van de Grote O, anderzijds versterken deze de relatie van de scholengemeenschap met het centrum van Overleie. Het is in het kader van de ontwikkeling van Overleie cruciaal dat deze relatie ook functioneel wordt ingevuld (cfr. Brede School-concept).

Waar de wanden van de site uit privatieve woningen bestaan, treffen we laag-kwalitatieve achterzijden aan. In functie van een ruimtelijk-kwalitatieve inrichting van de centrale stads-landschappelijke zone dienen deze aangepakt te worden.

Aan de zijde van de Diksmuidekaai treffen we de landing van de Collegebrug en heeft de site een sterk contact met water en met het aan de overzijde gelegen Buda-eiland. Het is tevens aan deze zijde dat de huidige Collegetoren wordt afgetopt en naast het te behouden plintvolume een nieuwe woontoren zal gerealiseerd worden.

Bereikbaarheid:

De site is via alle zijden bereikbaar voor auto's en langzaam verkeer.

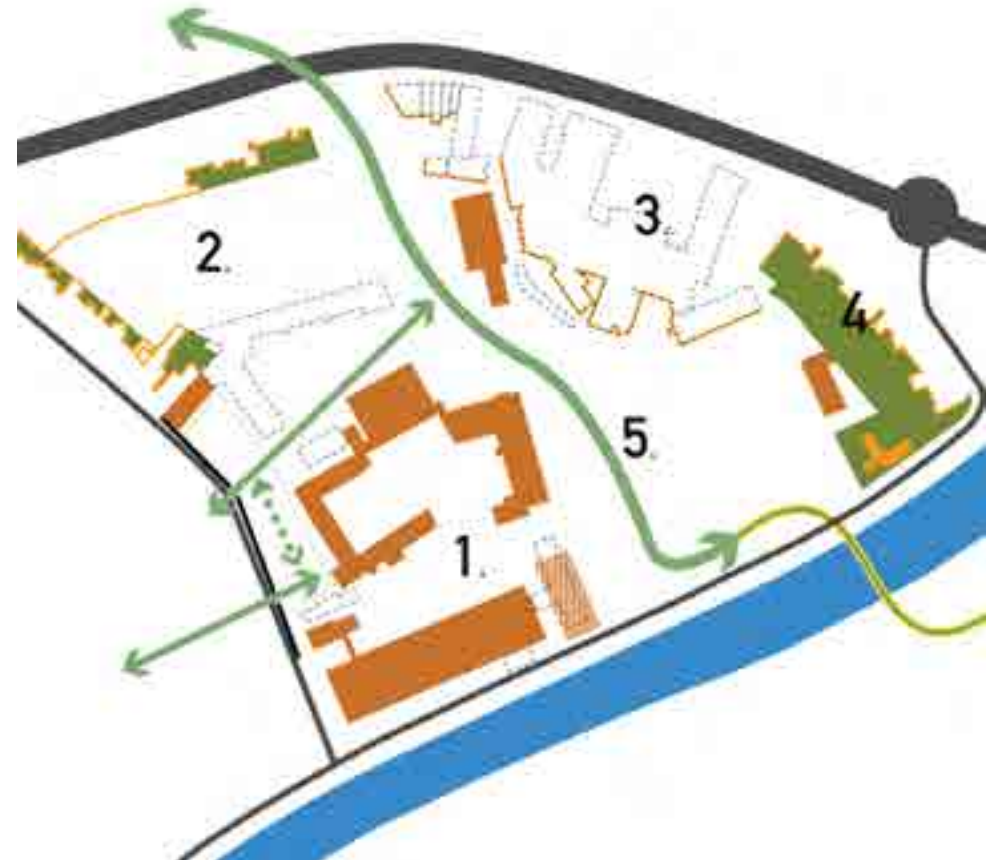
Oriëntatie:

De zijde van het uitzicht is ook de zuidzijde. Zon en zicht zijn dus zeer goed op mekaar

afgestemd. In functie van de ontwikkeling van een publieke stads-landschappelijke ruimte in het binnengebied kan geen wandvorming toegestaan worden aan de zijde van de kade.

Technische randvoorwaarden:

Ingevolge de groei van het onderwijsprogramma op de site, en het mogelijk



3.1.4.i DP9 / site Sint-Amandscollege.

verdwijnen van het Sint-Maartenshospitaal in de nabije toekomst, dient een goed gefaseerde ontwikkelingsstrategie opgezet te worden. Hierbij dient elke tussenstap in zo groot mogelijke mate bij te dragen aan de gestage ontwikkeling van de Grote O.

Openbaar domein:

Op basis van het referentie-ontwerp wordt richtinggevend gevraagd minimaal 45% van de site in te richten als openbare (groene) ruimte. Daarbij wordt aandacht besteed aan de overgangen naar het centrum van Overleie en naar de kaden.

Stedenbouwkundige context /

Zonering:

Er worden 4 zones onderscheiden:

Zone 1: deze zone bevindt zich aan de zuid-westelijke zijde van de site en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de historische schoolgebouwen en de collegatoren. Deze vormen samen één organisch gestructureerd geheel dat aansluiting dient te vinden op de Grote O en op het centrum van Overleie.

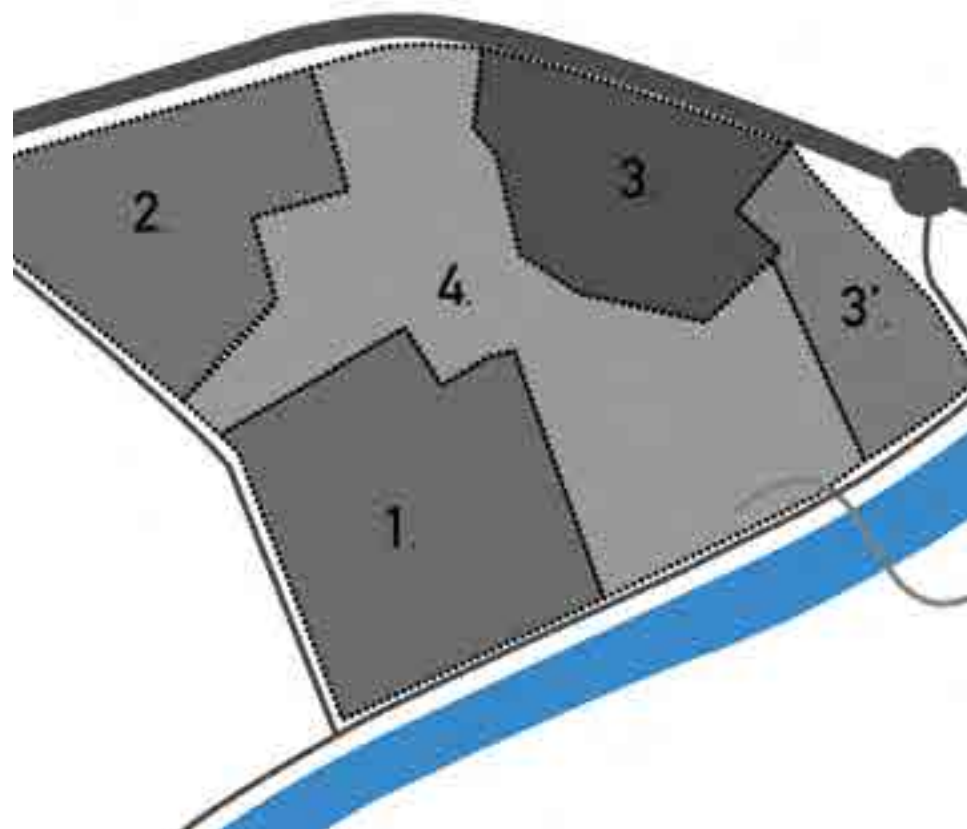
Zone 2: deze zone bevindt zich aan de noord-westelijke zijde van de site en wordt gekenmerkt door de wandvorming met hoofdzakelijk individuele rijwoningen. Verder treffen we hier een historisch waardevol gebouw aan de zijde van de Proosdijstraat, gelegen langs een mogelijke verbinding met het centrum van Overleie; naast meer recente schoolgebouwen dewelke weinig gestructureerd in de ruimte staan opgesteld.

Zone 3 en 3': deze zone bevindt zich aan de oostelijke zijde van de site en wordt gekenmerkt door het grote en ruimtelijk slecht ingepaste volume van het Sint-Maartenshospitaal, en door een rij hoogwaardige rijwoningen aan de zijde van het Albertpark. Deze laatste hebben privatieve tuinen aan de zijde van zone 4. Op de kop van deze zone met de Diksmuidekaai treffen we een vrijstaande woning. Deze heeft een hoge architecturale kwaliteit, maar is qua typologie bijzonder vreemd op deze locatie.

Zone 4: is de centraal gelegen open ruimte. Deze behoort vandaag enkel tot de scholengemeenschap en is geprogrammeerd met buitenprogramma voor de scholen. We treffen hier sportvelden, een vrijstaande sporthal en een maaiveldparking.

Footprint:

De studie van Labo A voorziet in het bewaren van de bestaande gebouwen, en het inzetten van nieuwe gebouwen teneinde de randen van het domein af te werken, de bestaande ruimtelijke figuur scherp te stellen en de aangetroffen gebouwenconfiguraties te versterken. Wij onderschrijven deze compositorische principes.



Zone 1: meer specifiek is het in deze zone van groot belang om het voorplein aan de zijde van de Proosdijstraat te bewaren en te versterken, en de verbinding tussen centrum Overleie en de Grote O middels bebouwing aan de randen te versterken.

Zone 2: in deze zone is het van belang om de randen met de Grote O te versterken middels bebouwing. Deze dient geen aaneengesloten wand te vormen, maar dient wel een krachtige figuur te zijn ten aanzien van de open ruimte. Aan de zijde van de privatieve bebouwing wordt de mogelijkheid tot het uitbreiden van de tuinen voorzien.

Zone 3: wanneer het Sint-Maartenshospitaal zou verdwijnen, liggen in deze zone een aantal kansen om een duidelijker ruimtelijke structuur in de richting van de Burgemeester Vercruysselaan én de stads-landschappelijke ruimte uit te bouwen. Het is wenselijk op deze locatie één heldere figuur te realiseren waarvan de zijden telkens reageren op de aanliggende condities. Bij realisatie van dit gebouw wordt bij voorkeur voorzien in een voldoende ruime opening in de bouwblokwand (richting Brugsepoort) teneinde de verbinding richting Astridpark maximaal ruimte te geven. Het gebouw in zone 3 maakt een duidelijke kop richting Astridpark, en een duidelijke hoek in de stads-landschappelijke ruimte. Het gebouw staat aan alle zijden vrij van de overige bebouwing.

Zone 3': in deze zone voorzien wij een bestemming van de bestaande bebouwing. Eventuele nieuwe bebouwing dient te passen binnen de aanliggende gabarieten. Aan de zijde van de stads-landschappelijke ruimte voorzien wij een stevige groenbuffer als versterking van de ruimtelijke figuur.

Zone 4: deze zone wordt zoveel mogelijk onbebouwd gelaten, op 1 uitzondering na. De bestaande sporthal komt vrij te staan en dient op termijn naar volume en beeldkwaliteit onderzocht te worden.

Maximum enveloppe:

Zone 1: de maximale bouwhoogten en -diepten sluiten aan op de bestaande bebouwing. De voorziene toren vormt een uitzondering met een maximale hoogte van 20 bouwlagen.

Zone 2: de maximale bouwhoogte is 3 lagen + 1 dakvolume. De bouwdiepte is vrij te bepalen, maar dient beperkt te worden in functie van het vrijwaren van lichten en zichten van de rijwoningen in de Proosdijstraat en de Burgemeester Vercruysselaan.

Zone 3: de maximale bouwhoogte is 4 bouwlagen + 1 dakvolume, afbouwend naar 3 bouwlagen + 1 dakvolume richting stads-landschappelijke ruimte. Uitzonderingen van

5 lagen zijn mogelijk mits ze het volume in haar omgeving versterken. De vorm van het gebouw dient bepaald te worden in functie van het scherp stellen van de stads-landschappelijke ruimte.

Zone 3': de maximale bouwhoogte en -diepte wordt bepaald door de aanpalende panden, nl. 3 bouwlagen + 1 dakvolume.

Zone 4: de maximale bouwhoogte is 3 bouwlagen (cfr. bestaande sporthal).



3.1.4.i DP9 / site Sint-Amandscollege.

Organisatie van de volumes:

Zone 1: de volumes worden zo ingeplant dat ze de bestaande ruimtelijke configuratie verhelderen en tegelijkertijd de aanliggende publieke ruimte maat en vorm geven. De gevels naar deze publieke ruimte worden bij voorkeur opgeladen met de toegangen tot de gebouwen.

Zone 2: de volumes worden zo ingeplant dat ze samen een wand vormen (niet noodzakelijk aaneengesloten) die het schoolprogramma uitdraagt en de aanliggende publieke ruimte maat en vorm geeft. De gevels aan deze publieke ruimte worden bij voorkeur opgeladen met de toegangen tot de gebouwen en/of met doorgangen naar het achterliggende gebied. Aan de zijde van de Burgemeester Vercruysselaan wordt een duidelijke hoek gevormd en wordt de bestaande bouwblokwand in één beweging gecontinueerd in de richting van de stads-landschappelijke ruimte.

Zone 3: het volume wordt zo ingeplant dat de wand aan de Burgemeester Vercruysselaan versterkt wordt en dat de aanliggende publieke ruimte verhelderd wordt. Het gelijkvloers van het volume wordt bij voorkeur geprogrameerd met publieke functies. Er dient ten allen tijde vermeden te worden dat de zijde van de stads-landschappelijke ruimte een achterzijde wordt.

Groenaanleg:

Zone 1-2-3: meer formele pleinaanleg, ingesneden door groenvlakken.

Zone 4: deze ruimte wordt aangelegd als een groene open ruimte met invulling met educatief-recreatieve open-lucht programmatie. De aandacht gaat naar een duurzame re-naturering van het gebied. De ruimte is meer een landschap dan een klassiek park.

Materialisatie:

Zone 1-2-3-4: dakvormen vrij te bepalen.

Zone 3': aansluitend op naburig gabariet.

Parkeren:

Zone 1: beperkt maaiveldparkeren.

Eventueel maaiveldparkeren tussen zone 1 en 2, op voorwaarde dat dit de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de verbinding niet onder druk zet.

Zone 2: ondergronds parkeren, aangesloten op de Burgemeester Vercruysselaan.

Zone 3: ondergronds parkeren, aangesloten op de Burgemeester Vercruysselaan.

Zone 3': parkeren op eigen terrein.

Algemeen: de parkeervoorzieningen dienen zoveel mogelijk in dubbelgebruik ingezet te worden.

De ondergrondse parking die onder zone 2 zou worden voorzien, zou zich moeten kunnen richten op het personeel van de school, maar zou ook als stadsrandparking kunnen ontwikkeld worden. De bereikbaarheid voor wagens is optimaal langs de R36 en vanaf de parking is de stad voor voetgangers via Sint Amandsplein of Collegebrug dichtbij.



Programma:

Zone 1: educatief programma;

Zone 2: educatief programma;

Zone 3: woningen en/of publieke dienstverlening en/of educatief programma;

Zone 3': grondgebonden woningen;

Zone 4: educatief(-recreatief) programma.

Maquettebeelden /

Illustratief wordt hierbij aan de hand van maquettebeelden één mogelijke ruimtelijke vertaling gegeven van hoe kan omgegaan worden met de randvoorwaarden.



3.1.4.j DP10 / Astridpark

Lezing van de site /

De site wordt omgeven door de R36 (Meensestraat en Brugsestraat), de Graaf de Smet de Naeyerlaan, en de Izegemsestraat.

Intern valt de site uiteen in een aantal verschillende delen: de bebouwing aan de Meensepoort, het centrale parkdeel met de as uitkomend op de Overleiestraat, het oostelijk gelegen Vandammebeluik, en de bebouwing tussen de Izegemsestraat en de Brugsesteenweg.

Kenmerkend is het zeer grote contrast tussen de noordelijke en de zuidelijke randen van het park. De noordelijke rand heeft een meer kleinschalig en eerder verkeersluw karakter, met een sterke groenkwaliteit. De zuidelijke rand heeft een meer grootschalig en verkeersintensief karakter, met een slechts geringe groenkwaliteit. De R36 vormt daarbij een zeer aanwezige fysieke en mentale barrière in de richting van het park, en heeft een negatieve invloed op de leef- en gebruikskwaliteit in het park. Het is uitgerekend aan deze laatste zijde dat de relatie tot de wijk en de stad versterkt dient te worden, en waar tevens de sleutel ligt tot het maken van een meer natuurlijke verbinding tot het buitengebied.



Ontwerpmatige criteria /

Ruimtelijk structurerende elementen:

De aansluiting van het park op de Noord-Zuidas doorheen de stad, via de Overleiestraat. Deze aansluiting wordt vandaag bemoeilijkt door de aanwezigheid van de R36. Bij verdere versterking van de Noord-Zuidas doorheen Overleie, dient ook de aansluiting op - en door - het park versterkt te worden.

De bebouwing aan de Meensepoort: in de huidige situatie reageren gebouw en park programmatisch noch ruimtelijk op elkaar. Dit levert een onduidelijke situatie in het westelijk deel van het park op.

Het Vandammebeluik heeft een negatieve uitstraling naar het park. Een deel van de achterkanten van de woningen komt rechtstreeks op het park uit met negatieve gevolgen voor de gebruiks- en belevingskwaliteit. Er dient gezocht te worden naar een betere inkadering van het beluik in de toekomstige structuur van het park, en naar de verhoging van de kwaliteit van het binnenpleintje.

De fysieke en mentale barrièrewerking van de R36 in combinatie met de relatief hoge wandvorming aan de zijde van het centrum van Overleie.

Bereikbaarheid:

De site is goed bereikbaar met de auto en met het openbaar vervoer. Voor langzaam verkeer is de bereikbaarheid veel beter vanuit het noorden dan vanuit het zuiden (de zijde van de stad).

Openbaar domein:

De site bestaat volledig uit openbaar domein. Uit bewonersoverleg blijkt dat de aanwezigheid van het Astridpark belangrijk is voor de wijk, maar dat de feitelijke belevingskwaliteit eerder laag is. Ons inziens is dit zowel het gevolg van de barrièrewerking van de R36, als van de interne landschappelijke structuur van het park zelf.

Op de volgende bladzijden gaan we eerst in op een mogelijke geleidelijke herstructurering van het park, en daarna op mogelijke oplossingen voor de barrièrewerking van de R36 op lange termijn. De ingrepen die voorgesteld worden hebben niet de intentie om de bestaande historische structuur teniet te doen maar dienen gezien te worden als een aanvulling erop.

Van een dichte onderbegroeiing... /

De huidige onderbegroeiing is erg dicht en onttrekt de feitelijke parkruimte - en mogelijke activiteiten in die ruimte - aan het zicht van wie zich buiten het park bevindt. Daarnaast laat deze dichte onderbegroeiing ook relatief weinig gedefinieerde ruimte voor de ontplooiing van activiteiten in het park.



... naar een meer diffuse begroeiing /

Een geleidelijke uitdunning van de onderbegroeiing opent het "interieur" van het park meer naar de wijk, en verleent de parkruimte een meer dynamisch en hedendaags karakter. Aan de gezonde hoogstammige bomen wordt niet geraakt.



3.1.4.j DP10 / Astridpark

Van een betrokkenheid op zichzelf... /

De huidige begroeiing, in combinatie met de zeer geringe oversteekbaarheid van de R36 zorgt ervoor dat het Astridpark in grote mate een op zichzelf betrokken ruimte is. Ze beantwoordt daarmee aan de klassieke opvatting van het park als een oase van groen - met een al dan niet denkbeeldig hek eromheen - in de stedelijke ruimte. Tegelijkertijd gaat ze daarmee voorbij aan de mogelijkheid om een sterke uitwisseling aan te gaan met de onmiddellijke omgeving.



... naar dwarsrelaties /

Gezien de gewenste realisatie van de Grote O, de Kleine O en de versterking van de Overleiestraat tot onderdeel van de Noord-Zuidas, is het aangewezen om meer dwarsverbindingen op te nemen in de parkruimte. Hierdoor wordt ze ook minder de beëindiging van de Noord-Zuidas, maar wordt ze er meer onderdeel van: een stapsteen naar de meer in het noorden gelegen wijken richting Heulebeekvallei.



Van een ad hoc programmatie... /

De huidige speel- en ontspanningsvoorzieningen lijken achteloos in het park ondergebracht. Ze gaan geen onderlinge relatie aan, en versterken mekaar niet. Zo is het vreemd dat de horeca geen aansluiting zoekt bij de speeltuin.

Het dient benadrukt dat het niet onze intentie is om bijkomende (sport)voorzieningen in het park op te nemen. Het betreft de reorganisatie en eventuele uitbreiding van de bestaande voorzieningen.



... naar synergieën in programmatie /

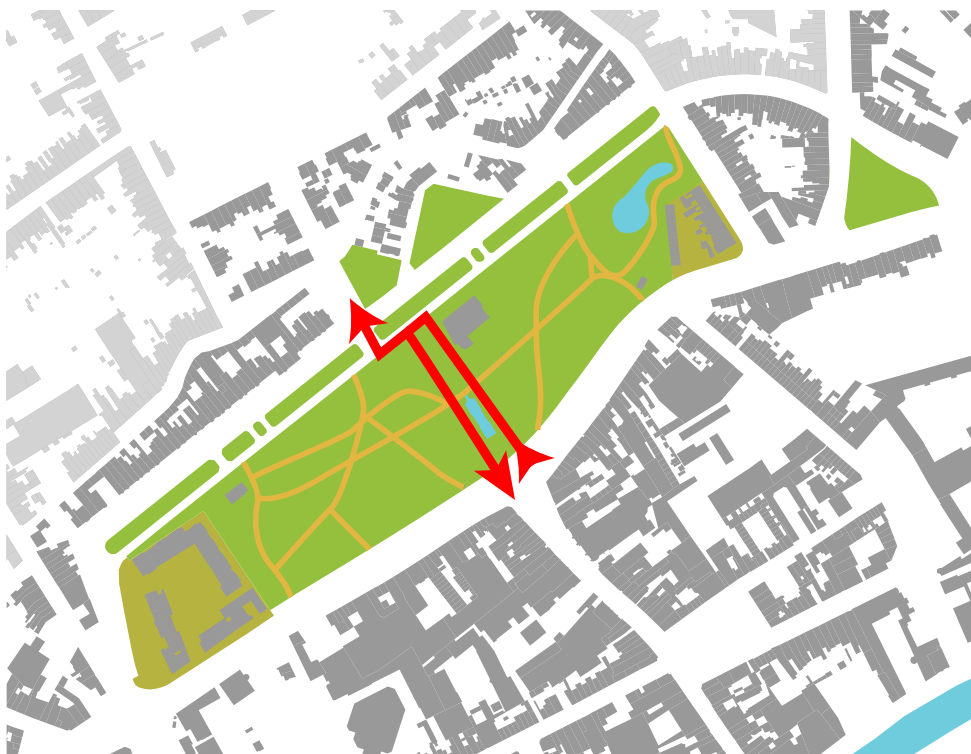
Het goed functioneren van een park is zeer afhankelijk van goed gelocaliseerde synergieën in programmatie voor onderscheiden doelgroepen. Daarom lijkt het ons raadzaam om in de toekomst bepaalde activiteiten te introduceren of te herlocaliseren zodat sterkere synergieën en meer uitgesproken onderscheiden zones kunnen ontstaan. Deze zones kunnen opeenvolgend zijn: een zone voor meer dynamische activiteiten aan de zijde van het bouwblok aan de Meensepoort (eventueel in combinatie met een publieke ondergrondse parking), een centrale zone met speelvoorzieningen voor jonge kinderen in combinatie met horecavoorzieningen aan de Noord-Zuidas, en een zone voor meer ingetogen ontspanning aan de zijde van de vijver en het Vandammebeuk. Door aanleg en groenstructuur kan deze laatste meer in het park geïntegreerd worden. Deze zachte herstructurering is niet gericht op de creatie van bijkomende druk op de parkruimte.



3.1.4.j DP10 / Astridpark

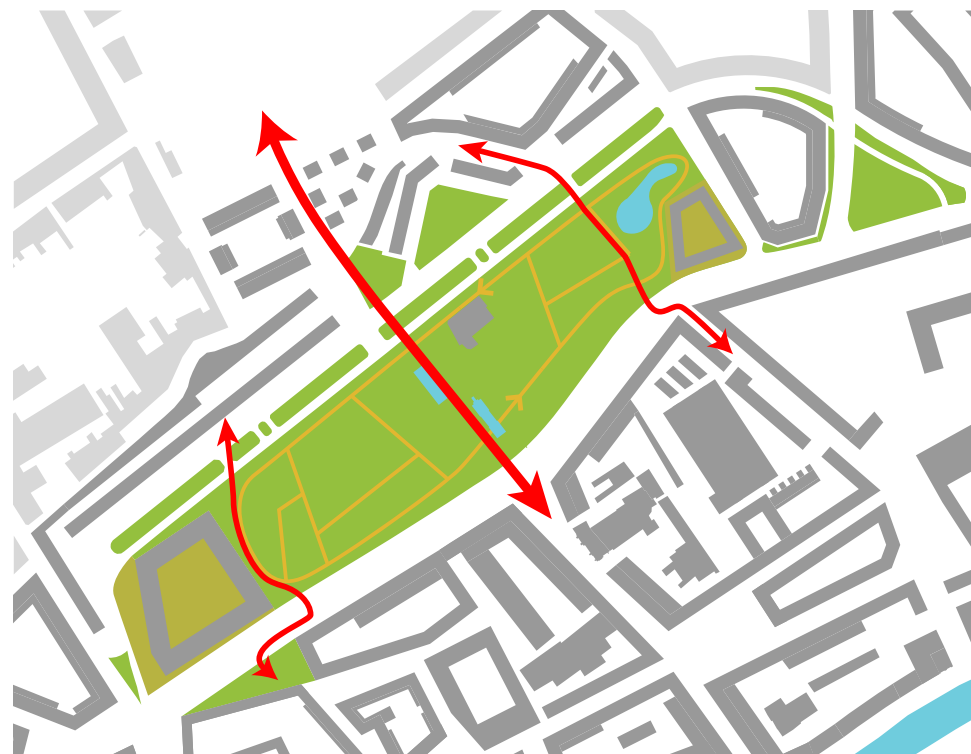
Van een eerder doelloos weefsel van paden... /

Met uitzondering van de centrale verbinding in het verlengde van de Overleiestraat, is er in de huidige situatie vrijwel geen onderscheid in de profielen en/of materialisatie van de paden. Dit leidt tot een systeem zonder hiërarchie. Dit wordt nog versterkt door het feit dat het merendeel van de paden verbindingen maakt die niet specifiek op de omgeving gericht zijn, wat de notie bevestigt dat het park een op zichzelf gekeerde ruimte is. Ter hoogte van de Graaf de Smet de Naeyerlaan zorgt een grote asverschuiving en een overgang van verschillende materialen en de aanwezigheid van paaltjes dat de noord-zuidverbinding niet goed leesbaar is, wat een goede passage voor fietser bemoeilijkt.



... naar een structuur met hiërarchie /

Het is ons inziens raadzaam om in de toekomst een onderscheid in te voeren tussen de paden die het park met de wijk en de stad verbinden, en paden die enkel op de interne werking van het park - bijvoorbeeld de verschillende activiteiten- en belevingszones - gericht zijn. Indien goed uitgevoerd kan dit element in grote mate de notie van het park als dynamisch onderdeel van het stedelijk weefsel bepalen. De positie van de padenstructuur ten aanzien van het Vandammebeluik kan tevens aanleiding zijn tot het herdefiniëren van de positie van deze laatste in het Astridpark. Zo kan - door meer afstand te bewaren - gewerkt worden rond een specifieke groenstructuur aan de achterzijden van het beluik. De noord-zuidverbinding dient gestroomlijnd te worden om zo de weg naar Heule een duidelijker statuut te geven.



Van het verstild einde van de Noord-Zuidas... /

Indien de Noord-Zuidas zich in de nabije toekomst verder ontwikkelt, dan is het Astridpark in haar huidige verschijningsvorm hier in grote mate de beëindiging van. Gezien de gewenste ontwikkeling van de Grote O - en de relatie die hiermee tussen stad en omliggend landschap gelegd wordt - dient echter opgemerkt te worden dat het park wellicht eerder de rol van omslagpunt tussen het stedelijke deel en een meer landschappelijk deel van de Noord-Zuidas dient op te nemen. Deze verschuiving in de betekenis van de parkruimte behelst ons inziens een ruimtelijk meer open structuur en naar programma meer dynamische invulling.



... tot dynamisch onderdeel van de Noord-Zuidas /

Deze verschuiving gaat ondermeer gepaard met eerder kleine ingrepen, die verder bestudeerd dienen te worden. Een voorbeeld van zo een ingreep is de verdere programmatie van de verbinding die voorbij de fontein ligt. Deze zou - aansluitend op de speel- en horecazone - een structuur van stapstenen kunnen vormen waar de fontein onderdeel van is.



3.1.4.j DP10 / Astridpark

Barrièrewerking van de R36 /

Een tweede reden voor de eerder geringe gebruiks- en belevingskwaliteit van het Astridpark is de sterke barrièrewerking, en de geluidspolutie, van de R36.

In bijgevoegde schema's doen we een voorzet naar mogelijke oplossingsrichtingen. Deze kunnen als onderscheiden eindbeelden gezien worden, of als opeenvolgende fasen naar één eindbeeld.

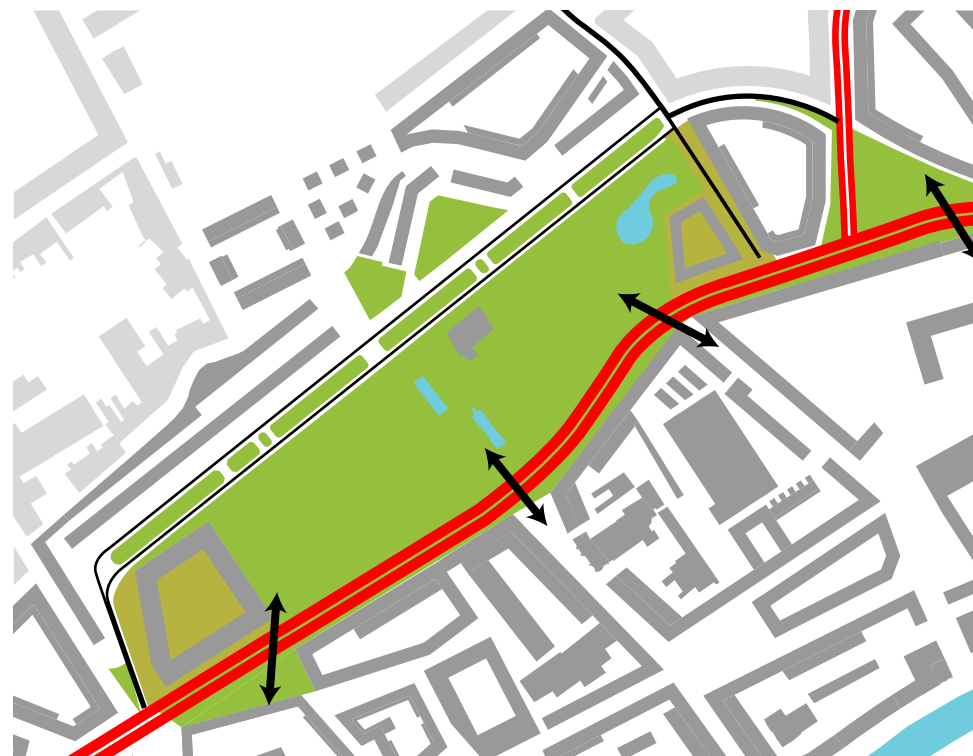
Het is in dit stadium nog niet mogelijk rond dit thema definitieve keuzen te maken.

We hebben het echter wel belangrijk geacht, in functie van de gewenste ontwikkeling van de wijk en van het Astridpark, deze eerste voorzet te doen. Wellicht kan deze op langere termijn als basis voor verdere uitdieping dienen.

Lijnvormige vergroening /

Een relatief eenvoudige ingreep bestaat in het maximaal vergroenen van het profiel van de R36 op het raakvlak met Overleie. Dit verkleint alleszins de mentale barrièrewerking, en kan tevens aanleiding zijn tot de verbetering van de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer. De winkels en woningen in de zuidelijke wand komen daarmee eerder in dan aan het park te liggen, wat hun belevingswaarde verhoogt.

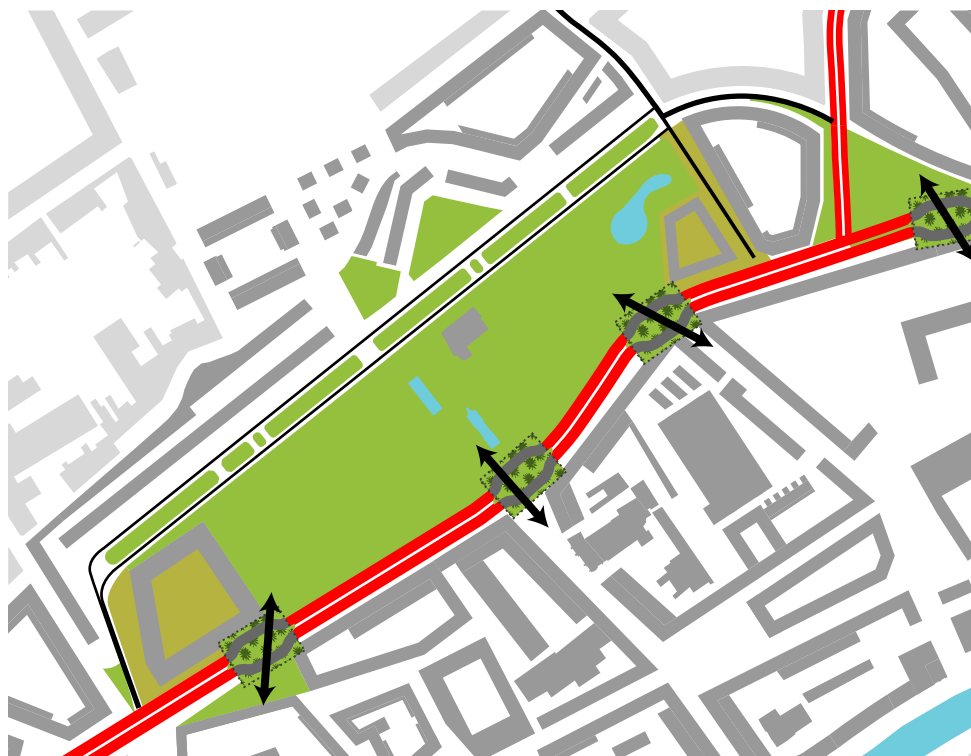
Deze ingreep is op korte tot middellange termijn realiseerbaar, zonder dat daarbij voorwaarden aan de bestaande verkeersafwikkeling gesteld dienen te worden.



Punctuele vergroening /

Een eveneens relatief eenvoudige ingreep bestaat in het punctueel vergroenen van de R36 op de voornaamste verbindingen met de wijk en de stad. We denken dan aan de verbinding met de terreinen Eandis en De Kien, de verbindingen met de Overleiestraat en de Proosdijstraat, en de verbinding met de site van het Sint-Amandscollege. De vergroening bestaat uit het “ontrafelen” van de rijstroken, en het invullen met groenvoorziening. Deze ingreep is vergelijkbaar met de voorstellen in de beeldkwaliteitsstudie die eerder werd uitgevoerd door Maxwan.

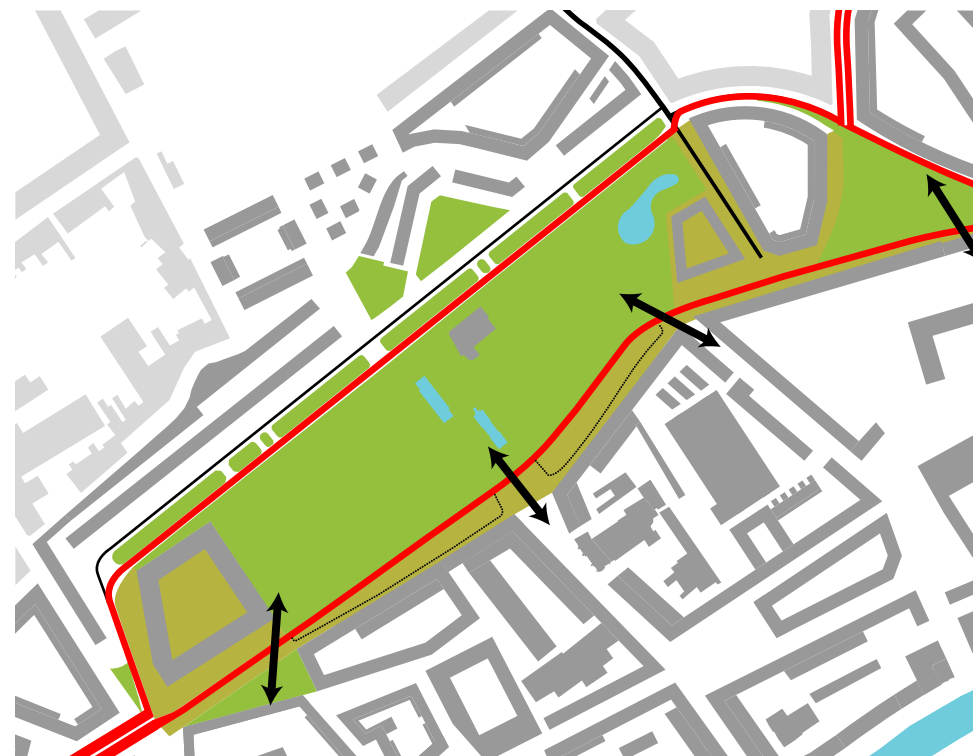
Deze ingreep is op korte tot middellange termijn realiseerbaar, zonder dat daarbij voorwaarden aan de bestaande verkeersafwikkeling gesteld dienen te worden.



Splitsen en verleggen van de verkeersstromen /

Een veel radicalere ingreep bestaat uit het splitsen van de verkeersstromen - van west naar oost aan de zuidelijke rand, en van oost naar west aan de noordelijke rand - en het opschuiven van het wegprofiel aan de zuidelijke zijde in de richting van het park. In de noordelijke rand wordt hiervoor een deel van het bestaande profiel van de Graaf de Smet de Naeyerlaan gebruikt. Het Astridpark kan hierdoor “van gevel tot gevel” lopen en wordt onderdeel van de wijk én van de ringweg (de stad).

Deze ingreep heeft de meest gunstige invloed op de positie van het park in de wijk en de stad, maar is, gezien de mogelijke hinder voor de in de noordelijke wand gelegen woningen, enkel realiseerbaar bij een sterke vermindering van de verkeersintensiteit op de R36 (mogelijk door de realisatie van de N328 en de voltooiing van de R8).



Richtplan Socio-economie.

3.2

Binnen het Richtplan Ruimte werd op niveau van de Grote Projecten en de Deelprojecten reeds een eerste indicatie gegeven van een mogelijke versterking op socio-economisch vlak.

In dit hoofdstuk wordt deze thematiek verder uitgediept op vlak van wonen, handel en diensten, en gemeenschapsversterking.

3.2.1.a Vaststellingen /

- > Op Overleie bevindt zich veel potentieel/noodzaak voor vervangingsbouw
- > De Stad Kortrijk kent op dit moment belangrijke bevolkingswissels: jongeren en jonge gezinnen verlaten in groten getale de Stad. De Stad blijkt dan weer een sterke aantrekkingskracht te hebben op oudere bevolkingsgroepen (vooral medioren).
- > Het verlies aan jonge gezinnen is een onwenselijke trend, waarvan alle partijen het eens zijn dat stadsontwikkeling als die op Overleie moeten bijdragen tot het keren van deze trend
- > Op dit moment is zowel de huidige bouwactiviteit als de voorziene stijging van gezinnen veel hoger in de rest van het arrondissement, in vergelijking met Stad Kortrijk. Ontwikkelingen op Overleie moeten zich daarom ook richten op het gehele arrondissement, en op inwoners die mogelijk zouden verhuizen naar andere gemeenten binnen het arrondissement. Op deze manier kan ook de trend van te sterke perifere ontwikkeling worden tegengegaan.
- > Stad Kortrijk zal ontwikkelingen in de periferie moeten tegengaan: enkel dan bekomt men voldoende input en dynamiek in stadswijk als Overleie. Hoewel dit een beleidskeuze is, en bovendien niet enkel afhangt van de Stad Kortrijk zelf (ook van omliggende gemeenten), is dit een conditio sine qua non voor een fasering binnen redelijke termijnen. Het voorziene aandeel nieuwe woningen dat gerealiseerd

zal worden via inbreidingsprojecten, moet hiervoor zeker stijgen.

3.2.1.b Programmatorische uitgangspunten /

De woonontwikkeling op Overleie kiest resoluut voor een trendbreuk en voor een woonaanbod dat de concurrentie met de periferie aankan. Het heeft hierbij geen zin om te trachten om gelijke kwaliteiten aan te bieden op plekken die vanuit hun specifieke context een bepaald soort woonimago aanbieden. Daarom gaan we uit van volgende uitgangspunten:

- > Een minimum streefdichtheid voor woningen op Overleie moet 25 woningen per hectare zijn. Dit betekent een stijging met 280 woningen, van 550 naar 830. Een aanvaardbare dichtheid voor Overleie is zeker 35 woningen per hectare, dit zou een stijging met bijna 400 eenheden betekenen. De in het richtplan ruimte voorziene volumes hebben een capaciteit tussen 910 en 1.140 woningen, afhankelijk van de weerhouden opties, gekozen typologieën en woninggroottes.
- > De belangrijkste kwaliteiten of USP's die Overleie zou kunnen bieden zijn de volgende:
 - "goedkoop" en "betaalbaar" wonen: als eerste uitgangspunt kan gesteld worden dat een gezinswoning niet meer dan 200.000 euro zou mogen kosten
 - Het informele wonen: een wijk waar een vermenging is tussen wonen en werken, tussen stad en buiten, tussen bevolkingsgroepen
 - Wonen in de nabijheid van het centrum
 - Mogelijkheden voor woon-werken: atelierwoningen
 - Een ruimtelijke configuratie die een gevoel van wonen in de open ruimte geeft, dit echter in het midden van de stad.

3.2.1. Richtplan Socio-economie / wonen.

- De thematisering van de wijk als “slow city” (zie richtplan economie) voegt een woonsfeer toe, die in Kortrijk voorheen nog niet aanwezig was.
- > Als doelgroepen zou dan, ook een trendbreuk, maximaal ingezet kunnen worden in het behouden van de starters en de jonge gezinnen in de stad:
- 40% starterswoningen: deze groep laat toe om op “moeilijkere” plekken te wonen indien betaalbaarheid en bereikbaarheid zeer gunstig zijn.
- 40% grondgebonden woningen voor jonge gezinnen: dit is de moeilijkst bereikbare doelgroep. De ondersteuning vanuit de stad dient hierop maximaal te focussen.
- 20% medioren en senioren: enerzijds het behoud van een bestaande doelgroep in de wijk, anderzijds het behoud van een gezonde mix en het opvangen van een markttrend.
- Opportuniteit van vervangingsbouw in bepaalde delen benutten. Dit is financieel het aantrekkelijkst, en verhoogt de aantrekkelijkheid voor andere mensen om op Overleie te komen wonen. Dit kan dus een katalysatoreffect creëren.
- Sturen vanuit beleid (wegwerken leegstand, prioriteitgebied Overleie, ...).
- Aansnijden WUG's perifeer gebied voorlopig in koelkast: anders zou dit kunnen zorgen voor zware concurrentie die de inbreiding en verdichting in een wijk als Overleie financieel onhaalbaar zou maken. Uiteraard kan de stad Kortrijk dit niet alleen onder controle krijgen, gezien dit element op regionaal niveau moet opgenomen worden. Dit is natuurlijk een beleidskeuze, deze studie geeft enkel aan dat een keuze voor meer dynamiek en goede ontwikkelingen op Overleie deze keuze impliceert.

Het is duidelijk dat dit een zeer ambitieuze doelstelling is, die goed ingekaderd moet worden.

- > Het is een redelijke aanname om te stellen dat meer dan 25% van de voorziene extra woningen via inbreiding in Stad Kortrijk, plaats kan vinden op Overleie. Gezien de huidige voorziene 1.000 woningen (voorzien in het GRSP), betekent dit 250 woningen op Overleie. Voor een sterke dynamiek zoals voorzien in het Masterplan, betekent dit dat de inbreidingsvoorzieningen in Kortrijk sterk zullen moeten stijgen.

Gezien de huidige bevolkingsevolutie (ca. 150 bijkomende gezinnen per jaar in de Stad, 500 in het arrondissement) en marktsituatie (300 nieuwbouwwoningen per jaar in de Stad, 1.600 in het arrondissement), zou zeker een 30-tal bijkomende woningen per jaar kunnen gerealiseerd worden op Overleie. Dit betekent toch 10% van de markt in Stad Kortrijk, in een wijk die 1,6% van de bevolking huisvest.

- > Afhankelijk van bepaalde voorwaarden kan dit jaarlijkse aantal snel oplopen. Deze voorwaarden zijn:
- Ombuigen bouwactiviteit en gezinsstijging van omliggende gemeenten naar de stad. De huidige markt- en demografische situatie laten grotere programma's niet toe.

3.2.1.c Projecten /

Het wonen op Overleie wordt enerzijds gerealiseerd in een aantal private projecten, anderzijds zijn er ook acties te ondernemen door de Stad of projecten te realiseren door publieke actoren.

Bij de private projecten dient enerzijds erover gewaakt te worden dat zij niet leiden tot ongewenste verdringing van bestaande bewoners in de wijk, anderzijds dienen zij voldoende rendabel te zijn om de investeringsappetijt in Overleie niet af te zwakken.

De private projecten zijn de volgende:

> DP1: Blekerij: het gaat hier om 50% gestapeld wonen en 50% grondgebonden woningen. De doelstelling is om ook hier 20% budgetwoningen in op te nemen. We gaan uit van 350 à 400 bijkomende woningen.

> DP2: Doornstraat: hier kan gestreefd worden naar een nieuwe mix van wonen en werken, enerzijds aantrekkelijk voor zelfstandige ondernemers, maar ook voor starters, aangezien de prijzen laag kunnen gehouden worden (opsorping van het grondaandeel door het commercieel gelijkvloers). We gaan uit van 140 à 175 bijkomende woningen, afhankelijk van de gewenste dichtheid en de grootte van de woningen.

> DP3: Vlasmuseum: Op de site van het vlasmuseum komt naast het museum zelf, plaats voor horeca en wonen. We gaan uit van een 40 à 50 bijkomende woningen.

> DP4: De Kien: dit project is uitgelezen om nieuwe vormen van grondgebonden wonen te ontwikkelen in de stad. De doelgroep voor dit project moet dan ook de jonge gezinnen zijn. Aan de zijde van de Kaden kan overwogen worden om appartementen / studios te realiseren voor medioren en/of senioren. We kunnen uitgaan van 90 à 120 bijkomende woningen.

> DP5: Eandis: dit project is uitgelezen om nieuwe vormen van grondgebonden wonen te ontwikkelen in de stad. De doelgroep voor dit project moet dan ook de jonge

gezinnen zijn. Aan de zijde van het pleintje aan de Rekollettenstraat kan overwogen worden om een strook appartementen/studios te realiseren. We kunnen uitgaan van 125 à 175 bijkomende woningen.

> DP8: Diksmuidekaai: omwille van de aantrekkelijke ligging aan de Leie is de verleiding wellicht groot om hier appartementen voor medioren op te trekken. Vanuit de uitgangspunten van de wijkontwikkeling is het nuttiger om hier te waken dat het om grondgebonden woningen voor gezinnen gaat (mits stapeling). Het kan hierbij gaan om een 25 à 35 bijkomende woningen.

> DP9: Op de Sint-Amandssite wordt in de nieuwe collegestoren gerekend op een 40 tal nieuwe woonegelegenheden. Op de site van het Sint Maartenhospital zou een woonontwikkeling kunnen gerealiseerd worden met 50 à 70 nieuwe woonegelegenheden.

Naast de private projecten is er ook het project van de SHM voor de site achter de Proostdijstraat (DP6). Hier kunnen 50 à 75 bijkomende woningen gerealiseerd worden.

De totale mogelijke toename van woningen zoals voorzien in het richtplan situeert zich dus tussen 910 en 1.140 bijkomende woningen.

3.2.1.d Pandenbeleid /

Daarnaast zou de stad kunnen werken aan een pandenbeleid om ook pand per pand een stadsrenovatie op gang te brengen. Een pandenbeleid dreigt zeer duur te worden indien men zowel een sociale als een stedenbouwkundige finaliteit wenst na te streven. Daarom adviseren wij om via het pandenbeleid, vanuit de stad, in de eerste plaats stadsrenovatie na te streven.

Actoren zoals SHM's, die hiervoor ook gesubsidieerd kunnen worden, kunnen dan eventueel hier op inspelen om ook een sociale laag aan het pandenbeleid toe te voegen. Tenslotte is een latent gevaar bij een pandenbeleid dat men panden die structureel slecht zijn, toch gaat renoveren en in stand houden. Dit is weggegooid geld en dient dus ten zeerste vermeden te worden.

3.2.1. Richtplan Socio-economie / wonen.

We stellen een pandenbeleid voor op 4 sporen:

SPOOR1: BUDGETWONINGEN

Het aanbieden van nieuwbouw-budgetwoningen in de verschillende grote projecten van de wijk. De ambitie moet hierbij zijn om koopwoningen van ca. 170.000 euro en huurformules van 450 à 750 euro/maand te kunnen aanbieden. Het SOK kan hierin een rol spelen door hierover akkoorden af te sluiten met projectontwikkelaars, de woningen eventueel af te nemen en door te verkopen/verhuren of door als makelaar op te treden. Ook door het strategisch verwerven van terreinen en deze vervolgens door ontwikkelaars te laten ontwikkelen kan deze doelstelling bereikt worden. In financiële zin is het uitgangspunt hierbij dat dit voorfinanciering is en dus budget-neutraal kan uitgevoerd worden. Het grond- en pandenbeleid kan hierbij ook een helpende hand bieden.

SPOOR 2: PANDENRENOVATIE

Aantrekken van jonge gezinnen via aantrekkelijke gerenoveerde panden: panden met een voldoende basiskwaliteit kunnen gerenoveerd worden. Hierbij zou een methodiek zoals het pandenbeleid van AG Vespa gevolgd kunnen worden. De gerenoveerde panden worden hier aan marktwaarde (via bieding) verkocht. Uitgangspunt dient hier te zijn dat het op termijn een 0-operatie is.

SPOOR 3: BOUWRIJPE KAVELS

Panden die onvoldoende basiskwaliteit hebben, kunnen afgebroken worden en als bouwkvael aangeboden. De Stad Gent heeft dit onlangs uitgetest met middelen van het Huisvestingsplan van het Grootstedenbeleid. Het leidt tot resultaten, maar het is een zeer dure methodiek. Deze methodiek komt dan ook enkel in aanmerking wanneer er geen andere mogelijkheden zijn (renovatie pand of inbrengen van grond in een groter project). We kunnen daarom verwachten dat het om een zeer beperkt aantal operaties zal gaan.

SPOOR 4: RENOVATIEPREMIE

De Stad Kortrijk zou bovenop de bestaande renovatiepremies een eigen stedelijke renovatiepremie kunnen vormgeven voor Overleie (later uit te breiden naar andere wijken?). Hier zouden wel sociale clausules kunnen ingebouwd worden. Dit zou een

vervolg kunnen zijn van de “nu-of-nooitpremie”

Een specifieke aandacht dient gegeven te worden aan de aanwezige beluiken in de wijk. Aangezien de eigendomssituatie er complex is, en er anderzijds nood is aan gecoördineerde actie, dient de coördinator van het grond- en pandenbeleid hiervoor een bijzondere aandacht te hebben. Een specifiek renovatieplan, dat samen met de bewoners wordt opgesteld, kan hier een nuttige start zijn.

Door dit beleid op de schaal van de volledige wijk in te zetten, worden verschillende doelgroepen bediend:

- > De bestaande bewoners worden ondersteund om hun woonkwaliteit te verbeteren
- > Nieuwe bewoners worden aangetrokken (gezinnen)
- > Ook voor investeerders is dit een interessante opportuniteit: het pandenbeleid (SWOK) dekt een stuk van het vraagrisico af en de wijk wordt gerevitaliseerd wat ook een marktconforme afzet kan ondersteunen.

Om dit pandenbeleid te ondersteunen zal het ondermeer noodzakelijk zijn om strategische verwervingen te doen:

- > Het aanleggen van een stock van woningen
- > Het inkopen in projecten van private partijen

Daarnaast kan dit ingeschoven worden in de vereisten binnen het Vlaams grond- en pandenbeleid rond de realisatie van betaalbaar woonaanbod in projecten.

handel en diensten.

3.2.2

3.2.2.a Belangrijkste uitdagingen.

De volgende aspecten kunnen als de belangrijkste uitdagingen beschouwd worden voor de economische ontwikkeling van Overleie:

- > Het organiseren van de handel in 3 duidelijke perimeters
- > Het consolideren en versterken van de kleinhandel in de Overleiestraat, dit is een onderdeel van het GP "centrum".
- > Het behoud van de aanwezigheid van "stedelijke groothandel en nijverheid" in de wijk. Dit is een onderdeel van het GP R36.
- > Overleie als drager van een deel van het socio-culturele aanbod van Kortrijk. Dit takt vooral aan op het GP grote O, op Centrum O en het GP Kaden.

3.2.2.b Het organiseren van de handel in 3 duidelijke perimeters.

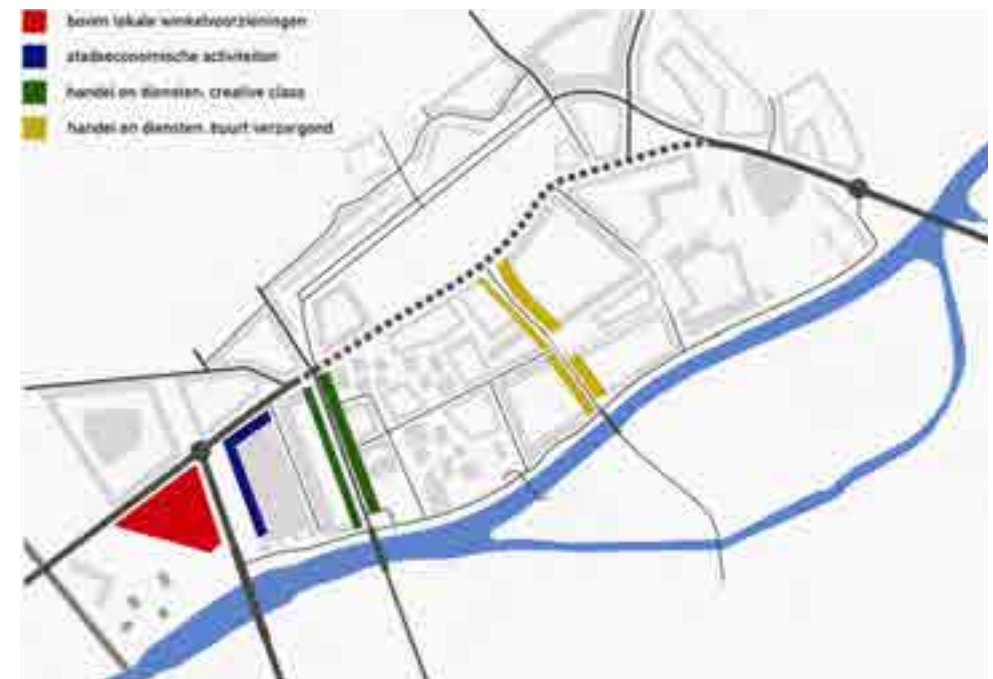
De kleinhandel en groothandel komt nu relatief verspreid in het gebied voor, met een zekere concentratie van buurtgerichte kleinhandel in de buurt van het Sint-Amandsplein en een verspreide inplanting van kleinhandel en groothandel langs de R36.

Conform met de ruimtelijke visie, wordt een structuur voorgesteld die uitgaat van 3 bewegingen:

- > De Overleiestraat en het Sint-Amandsplein consolideren en versterken voor buurtgerichte kleinhandel
- > Maatregelen ontwikkelen om de Noordstraat een kwalitatieve herinvulling

te geven, hierbij kan ingezet worden op het aantrekken van creatieve industrie en dienstverlenende bedrijven.

- > De gespecialiseerde (grootschalige) kleinhandel en groothandel ontwikkelingskansen geven binnen 1 projectzone langs de R36.



3.2.2. Richtplan Socio-economie / handel en diensten.

3.2.2.c Het consolideren en versterken van de kleinhandel in de Overleiestraat.

De Overleiestraat heeft op heden nog een redelijk uitgebouwd kleinhandelsapparaat, maar kampt met een aantal problemen zoals enkele leegstaande vitrines en de aanwezigheid van “imagoverlagende winkels”.

In de Noordstraat zijn ook nog enkele winkelpanden aanwezig, soms van goede kwaliteit. Deze hebben misschien niet altijd echte toekomst meer als burgergerichte winkel, maar kunnen fantastische opportuniteiten bieden voor een rustige evolutie naar huisvesting voor creatieve industrie. (zie verder)

De ambitie is niet om de Overleiestraat tot een echt winkelgebied in Kortrijk uit te bouwen, maar om aanwezigheid van een kleinhandelskern op deze plek te consolideren, de kwaliteit op de waarden en gericht het aanbod te vervolledigen. Hiertoe kunnen de volgende acties ondernomen worden:

> De organisatie van een regelmatige markt: het Sint-Amandsplein heeft voldoende charme om als aantrekkelijk decor te fungeren voor een wekelijkse markt, waarbij de focus zou kunnen liggen op bio-voeding, een “farmers market”.... Dit kan er toe bijdragen dat Overleie een bepaalde bezoekersfrequentie krijgt van Kortrijkzanen uit andere wijken. Het stimuleert winkels rond het Sint-Amandsplein om hun aanbod en kwaliteit uit te breiden/op te krikken. Vanaf het moment dat de Overleiestraat niet meer zal fungeren voor doorgaand verkeer, zou de markt kunnen uitgebreid worden in de Overleiestraat. Om de markt voldoende aantrekkingskracht te geven, kan ook gedacht worden aan bijzondere formules, zoals bijvoorbeeld een avondmarkt.

> Acties rond leegstaande panden: de stad kan hier op zoek gaan naar een formule waar ze samen met de eigenaars van de panden op zoek gaat naar huurders. Wellicht is de Overleiestraat alleen te beperkt als focus om dit soort formules op te zetten, het dient eerder ingebed te worden in een bredere actie over de verschillende handelswijken van de stad.

Een interessante inspiratiebron hiervoor is de handelswijze van het Brussels Agentschap voor Handelswijken (Atrium – www.atrium.irisnet.be) Zij geven via een

affichecampagne in de panden specifiek aan wat interessante formules zouden kunnen zijn voor invulling van deze panden. Ook specifiek naar het aantrekken van creatieve bedrijven kan dit een goede methode zijn.

> Daarnaast kan het bestendigen van de Overleiestraat als winkelstraat ook een plek krijgen in het grond- en pandenbeleid. Aangezien de Overleiestraat wellicht op korte termijn een moeilijke periode tegemoet gaat – het nieuwe potentieel voor de Overleiestraat dient in belangrijke mate uit de nieuwe woonontwikkelingen te komen – kan een grond- en pandenbeleid voor tijdelijke oplossingen zorgen:

- bijvoorbeeld het aankopen van “moeilijke” panden, die tijdelijk als woning verhuren om ze op termijn weer als winkel te verhuren.
- of ook het aankopen van slechte panden, vervolgens af te breken, en dan – middels een architecturale oplossing – nieuwbouw voorzien die op termijn ook een handelsinvulling toelaat.

> Empowerment van de winkeliers: de winkeliers moeten begeleid worden om zich aan te passen aan de veranderende omstandigheden in de wijk. Er kan een geïntensifieerd overleg op gang gebracht worden met winkeliers rond productgamma, product placement, etalages, etc. Om de Overleiestraat echt als “lokale winkelstraat” te positioneren, is het aangewezen dat dit als een gezamenlijke actie (o.a. gezamenlijke communicatie-initiatieven) van de winkeliers opgezet wordt. Hiertoe kan het handelaarscomité ondersteund worden met een (deeltijdse) winkelstraatmanager. Inspiratie kan gevonden worden bij de innovatie-audit, die momenteel door de Provincie West-Vlaanderen georganiseerd wordt met de hulp van het EFRO. Ook een aanmoedigingsprijs (zie 1.4) voor innovatie (op het vlak van productgamma, etalage, klantenwerking,...) kan hier met een klein budget een belangrijk effect hebben.

3.2.2.d Het ontwikkelen van mogelijkheden voor creatieve economie, stedelijke ambachten en diensten.

Het gebied Overleie biedt bijzondere potenties voor de inplanting van creatieve economie, stedelijke ambachten en diensten:

- > De ligging in de buurt van het Buda-eiland, met een duidelijke thematisering rond cultuur
- > Buda-fabric, met zijn initiatieven rond “artists in residence”, op het snijpunt van beeldende kunst en productontwikkeling.
- > De profilering van Kortrijk als pool voor design, productontwikkeling en -innovatie binnen België en Noord-Frankrijk.
- > De plannen rond Kortrijk Weide, met de inplanting van “HOWEST”, met daarbinnen een pool rond digitale beeldvorming.
- > De beschikbaarheid van (goedkoop) vastgoed op een strategische en goed bereikbare ligging. Heel wat gebouwen of delen ervan zijn uitermate geschikt voor creatieve industrie, vanwege hun oppervlakte, maar ook vanwege hun bijzonder karakter.

Daarom worden een aantal specifieke acties voorgesteld:

- > Het aanbieden van de te reconverteren winkelpanden o.a. in de Noordstraat. Hier zou een stedelijk vastgoedagentschap een rol kunnen in spelen.
- > Een specifieke renovatiepremie voor woon-werkunits (waarbij ook op het werkgedeelte een bepaalde subsidie kan gelden – naast eventuele subsidies van het Agentschap Ondernemen).
- > Het aanmoedigen van nieuwe formules via bijvoorbeeld een stedelijke prijs “ondernemen in de wijk”.
- > Het voorzien van ruimte voor stedelijke ambachten in het project tussen Noordstraat en R36.
- > Het integreren van het project Leylab (www.leylab.be): naast het aanbieden van formules voor bewoners, ook het aanbieden van specifieke formules voor bedrijven.

3.2.2.e Het behoud van stedelijke groothandel en nijverheid in de wijk.

Op Overleie zijn er op vandaag een aantal activiteiten van stedelijke distributie en nijverheid aanwezig. De bedoeling van het richtplan is om deze activiteiten op Overleie te behouden, te verbeteren en mogelijks te versterken.

Hoewel het hier over private bedrijfseconomische beslissingen en processen gaat, kan de Stad Kortrijk toch een aantal acties ondernemen om dit te ondersteunen:

- > Het opstarten van een actief overleg met de aanwezige bedrijven om te bekijken wat hun noden zijn, hun toekomstplannen. Hierbij kan gezocht worden naar interessante bedrijfseconomische clusters.
- > het voorzien van mogelijke inplanting voor dit soort bedrijven. Binnen het masterplan wordt hiervoor de site Doornstraat als locatie naar voren geschoven. De vertaling van de plannen in een RUP kan hier de nodige mogelijkheden garanderen.
- > Het bevragen van zonevreemde bedrijven naar hun wensen om binnen Kortrijk/Overleie eventueel geherhuisvest te worden.

Daarnaast dient uiteraard ook de mobiliteitsafwikkeling dit soort activiteiten in de toekomst mogelijk te maken. Hiervoor verwijzen we naar het hoofdstuk over mobiliteit.

3.2.2. Richtplan Socio-economie / handel en diensten.

3.2.2.f Overleie als drager van socio-cultureel aanbod in Kortrijk.

Overleie kan een aantal socio-culturele voorzieningen en activiteiten op het niveau van Kortrijk opvangen:

- > “slow market/slow city”: de wijk Overleie heeft een “dorpsachtige sfeer” waarop het “slow-city”-concept op zou geënt kunnen worden. Het concept/thema kan aanleiding geven tot nieuwe economische activiteiten rond ambachten/voeding. De organisatie van evenementen/markten rond dit thema kunen van Overleie ook een bestemming maken op de schaal van Kortrijk. Op dit moment is er reeds een vrijdagmarkt op het Sint-Amandsplein. Er kan dus vertrokken worden van een bestaand gegeven.

- > Programmatie van de kaden: Relevantie voor het project Overleie: het toekomstige Vlasmuseum kan een ankerpunt zijn voor de huidige en toekomstige bewoners van de wijk en ook een eyecatcher die identiteit geeft aan de wijk. Specifiek zou in de projecten langs de kade ook ruimte voorzien moeten worden voor de inplanting van horeca. Daarnaast kan de wijk ook ruimte bieden aan tijdelijke (zomer) evenementen (bijvoorbeeld rond straattoneel), zodat de mentale verbinding met de rest van Kortrijk versterkt wordt. Deze kunnen dan op hun beurt de aanwezige horeca versterken. Hier kunnen partijen zoals Antigone, Mozaïek, Spatjes, etc. een rol spelen.

In deze paragraaf wordt een kader gecreëerd voor gemeenschapsversterking en 'empowerment' (zelfversterking) binnen Overleie, en suggesties gedaan voor een mogelijke invulling. Dit kader, en de invulling, staan in directe relatie tot het Richtplan Ruimte en het Richtplan Socio-Economie, en valt terug op de in DEEL 2 geformuleerde visie voor de ontwikkeling van de wijk.

Volgende prioritaire uitdagingen zouden we kunnen benoemen:

- > Behouden en versterken van het "wijkgevoel", ook wanneer nieuwe bewoners in de wijk komen wonen;
- > (Zelf)versterking van huidige bewoners (eigenaars/huurders), in het bijzonder van de bewoners van beluikwoningen en verkrotte woningen;
- > (Zelf)versterking van de winkeliers die hun positionering moeten aanpassen aan de wijziging van het profiel van de Overleiestraat en de verdere ontwikkeling van de wijk.

3.2.3.a Kader /

Gemeenschapsversterking en zelfversterking verschillen vandaag ten aanzien van vroegere methoden in het feit dat ze vertrekken van de individuele noden en vaardigheden van de actoren binnen een wijk. De overheid bepaalt dus niet langer de doelstellingen en de acties die ter verwezenlijking dienen genomen te worden, maar is in een inspirationale en begeleidende rol terecht gekomen. Doordat de doelstellingen en oplossingsrichtingen vanuit het lokale individu ontstaan, wordt het daaruit volgende veranderingsproces algemeen beschouwd veel beter en langer gedragen.

Gemeenschapsversterking en zelfversterking kennen een procesverloop. Dit verloop, dat idealiter op maat van elke specifieke situatie wordt ontwikkeld, kent desalniettemin

een geijkte opeenvolging van stappen en instrumenten. Deze zijn gebaseerd op het ABCD ('Achieving Better Community Development') - model. Dit model wordt hier gepresenteerd als een kapstok voor mogelijke actie.

Het ABCD-model wordt gekenmerkt door de volgende principes:

- > Alle stakeholders dienen geactiveerd te (kunnen) worden. Ook als een actie gericht op een specifieke doelgroep, toch wordt iedereen betrokken;
- > De motivaties en doelstellingen dienen gedragen te worden door alle participanten;
- > Er dienen evaluatiecriteria voor de gemeenschapsversterking gedefinieerd te worden die de afgeleide zijn van deze motivaties en doelstellingen. De evaluatie is een integraal onderdeel van de wijkontwikkeling, en beïnvloedt de planning en concrete actie in het veld;
- > De overkoepelende doelstelling is een toename van de leefbaarheid, duurzaamheid en gelijkwaardigheid binnen de wijk.

Het ABCD-model kent vier dimensies:

- > Zelfversterking: individueel leren, kennisopbouw, vertrouwensopbouw en de ontwikkeling van vaardigheden;
- > Positieve actie: het identificeren en betrekken van bevolkingsgroepen die uitgesloten zijn door armoede, gezondheid, ras, geslacht of vaardigheden;
- > Gemeenschapsorganisatie: het organiseren van activiteiten waardoor de wijk en al diens bevolkingsgroepen betrokken raken op mekaar en op de buitenwereld;
- > Participatie en beïnvloeding: waardoor verandering binnen de wijk wordt bewerkstelligd.

3.2.3. Richtplan Socio-economie / gemeenschap.

De beoogde verandering vindt geïntegreerd plaats op drie vlakken:

- > Het sociale vlak;
- > Het economische vlak;
- > Het ruimtelijke vlak.

De sleutelmomenten in het veranderingsproces zijn:

- > Het vanuit de overheid aanduiden van een verantwoordelijke voor de begeleiding van het veranderingsproces;
- > Het identificeren van de belanghebbenden en mogelijke actoren: wie wordt betrokken, welke input kan van hen verwacht worden, wat wensen zij uit het proces te bekomen, zullen ze constructief of obstructief zijn?;
- > Het samenwerken met belanghebbenden en actoren rond de ontwikkeling van een visie: wat willen we zien gebeuren?;
- > Het samenwerken met belanghebbenden en actoren rond het doorvertalen van deze visie naar concrete uitkomsten. Door deze uitkomsten onder te brengen in de voornoemde dimensies en vlakken, kunnen actiepunten benoemd worden;
- > Het samenwerken met belanghebbenden en actoren rond het bepalen van indicatoren waarmee het verloop en effect van deze actiepunten geëvalueerd zal worden;
- > De uitgangspositie bepalen: het samen inventariseren van waar we bij aanvang staan;
- > De invulling en uitvoering van actiepunten door lokale actoren;
- > De uitvoering van de (tussentijdse)evaluatie door lokale actoren.

3.2.3.b Aanzet tot mogelijke invulling /

We herhalen hierbij de ons inziens prioritaire uitdagingen:

- > Behouden en versterken van het “wijkgevoel” , ook wanneer nieuwe bewoners in de wijk komen wonen (cfr. potentiële verdubbeling van het woonaanbod om middellange en lange termijn);
- > (Zelf)versterking van de huidige bewoners (eigenaars/huurders), in het bijzonder de

bewoners van beluikwoningen en verkrotte woningen;

- > (Zelf)versterking van de winkeliers die hun positionering moeten aanpassen aan de wijziging van het profiel van de Overleiestraat.

3.2.3.b.1 Behouden en versterken wijkgevoel:

- > Organisatie van een thematische markt (bv. boerenmarkt);
- > Organisatie van “apéro urbain” (bv. in combinatie met de thematische markt) (<http://aperos.netevents.be/>);
- > Organisatie van wijkfeesten: belang van het identificeren van een organiserende kern binnen de wijkbewoners, voorzien van een stedelijk budget als “aanmoedigingspremie”;
- > Inkaderen van grotere transformatieprojecten in het wijkoverleg (Eandis, De Kien, Doornstraat,...) en het bevragen van lokale actoren naar hun verzuchtingen binnen deze projecten;
- > Overleg met de school rond initiatieven om de wijk te betrekken;
- > De ontwikkeling van ‘Fiber to the Home’ als instrument voor wijkversterking;
- > Het versterken van de link met bijvoorbeeld de Buda Fabriek en Kortrijk Weide teneinde de ontwikkeling van het creatieve aspect van de wijk te ondersteunen;
- > Aanmoedigingsprijs voor ondernemers in de wijk die producten voorstellen/acties ondernemen die de verankering in de wijk versterken (op wijk- en stadsniveau). Hier liggen tevens kansen om nieuwe ideeën rond ‘Fiber to the Home’ ook in functie van de versterking van de gehele wijk in te zetten;
- > Het inbouwen in het subsidiemechanisme van bouwrijpe kavels dat er een verhoogde subsidie voorzien wordt wanneer een dubbelwoningst gerealiseerd wordt met een goedkope/betaalbare huurwoning ingebouwd (= positiveren van de sociale mix en het investeren in de wijk);
- > Het inzetten van innovatieve stedelijke groenstructuren in functie van de wijkversterking; we denken daarbij aan de introductie van adoptiegroen in de profilering van straten en bij de aanleg van stegen en pleinen (cfr. Freiburg in Duitsland en Houten in Nederland), en het inzetten van volkstuintjes als structurerende bouwsteen in het ontwerp van de nieuwe open ruimten (cfr. GWL-terrein in Amsterdam naar een ontwerp van KCAP/West8, en Bornstedt in Potsdam naar een ontwerp van Bureau Kiefer). Het is belangrijk daarbij op te merken dat

deze innovatieve stedelijke groenstructuren niet alleen een bijdrage leveren aan de versterking van de identiteit en de sociale cohesie van de wijk, maar ook een methode vormen om de stijgende publieke beheerskost van het openbaar domein te beperken. Dit verandert evenwel niets aan de vaststelling dat de toenemende oppervlakte aan publiek domein en groeninfrastructuur ook een toename van de beheersdruk met zich mee zal brengen. Dit dient echter in het licht gezien te worden van een flankerende groei van het bevolkingsaantal.

3.2.3.b.2 Zelfversterking van de huidige bewoners:

- > Binnen het grond- en pandenbeleid: begeleiding van bewoners bij aanvraag, bij beslissing over de werken (begeleiding door architect of ingenieur – cfr. bouwblokrenovatie), begeleiding bij het bestellen/contracteren van aannemers,...
- > De organisatie van Werkhavens waarin kansarme bewoners (bouw)opleidingen kunnen genieten, en ingezet kunnen worden bij de praktische realisatie van projecten in functie van de wijkontwikkeling;
- > Het betrekken van bewoners bij de programmatie, het ontwerp en het beheer van de publieke ruimte (bv. op site Blekerij, de Kien, Eandis, het Astridpark en het Sint-Amandscollege);
- > Het ruimte geven aan lokaal talent op de wekelijkse thematische markt;
- > ...;

3.2.3.b.3 Zelfversterking van de winkeliers:

- > Organisatie van winkelwijkmanagement;
- > Organisatie van opleiding (ism. het Ondernemerscentrum en unizo);
- > Aanmoedigingsprijs voor etalage, productgamma, commerciële innovatie,...
- > Frequent wijkoverleg tussen de winkeliers: samen formuleren van objectieven en daar samen naartoe werken;
- > Samen nadenken rond de opportuniteit van de thematische markt;
- > Aanmoedigingspremie voor de winkeliersvereniging in functie van gezamenlijke communicatie;
- > Zoeken naar synergieën met de aanwezige “creative class”, en met de onderwijs- en zorginstellingen;
- > ...;

Richtplan Mobiliteit.

3.3

In het Richtplan Ruimte werd op niveau van de Grote Projecten reeds aangegeven welke maatregelen kunnen genomen worden op vlak van mobiliteit, gekoppeld aan de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Overleie.

In dit onderdeel worden deze maatregelen samen gebracht tot een synthese over het gehele studiegebied.

In deze paragraaf wordt een synthese aangereikt van de maatregelen rond autoverkeer, in functie van het wijkontwikkelingsplan. Deze worden gestructureerd rond de Grote Projecten, zoals beschreven in het Richtplan Ruimte:

3.3.1.a De Grote O /

> Nieuwe ontwikkelingen binnen de Grote O worden rechtstreeks aangesloten op de reeds bestaande (boven)lokale infrastructuur. Voorafgaand worden steeds toetsingen van de capaciteit van het bestaande wegennet gedaan.

3.3.1.b De kleine O /

> In de Kleine O worden geen zware verkeersgenererende functies voorzien;
> Door punctuele ingrepen wordt sluipverkeer vermeden;
> De (woon)ontwikkelingen worden rechtstreeks en (in zo groot mogelijke mate) collectief op de bestaande wegeninfrastructuur aangesloten.

3.3.1.c Centrum O /

> Doorgaand gemotoriseerd verkeer wordt zoveel mogelijk beperkt;
> Door de Overleiestraat blijft autoverkeer mogelijk, maar op wijkniveau;
> Door punctuele ingrepen wordt sluikverkeer vermeden;

3.3.1.d De R36 /

> Op termijn wordt gestreefd naar een vermindering van de verkeersintensiteit in functie van de versterking van de relatie van het Astridpark tot de wijk en de stad, en de leefbaarheid van het park en van de aanliggende bouwblokken.

3.3.1.e De Kaden /

> Door circulatiemaatregelen dienen bovenlokaal en doorgaand gemotoriseerd verkeer op de kaden vermeden te worden.

langzaam verkeer.

3.3.2

3.3.2.a De Grote O /

> Er worden nieuwe en kwalitatieve verbindingen gelegd voor langzaam verkeer. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de kruisingen met de infrastructuur voor autoverkeer.

3.3.2.b De kleine O /

> De Kleine O wordt prioritair ingericht in functie van verbindingen voor langzaam verkeer. De oversteekbaarheid van de R36 richting Astridpark dient daarbij verbeterd te worden;
> De realisatie van de Reepbrug is een sleutelement voor het slagen van de Kleine O.

3.3.2.c Centrum O /

> Door het tegengaan van sluikverkeer en het lokaal reduceren van het maaiveldparkeren kunnen de straatprofielen op termijn aangepast worden in functie van een verhoogde kwaliteit en veiligheid voor het langzaam verkeer.

3.3.2.d De R36 /

> 'Vergroening' van het profiel in functie van de oversteekbaarheid;
> Op termijn worden er van het gemotoriseerd verkeer gescheiden voorzieningen voor langzaam verkeer gerealiseerd.

3.3.2.e De Kaden /

> Door een reductie van het gemotoriseerd verkeer en van het maaiveldparkeren, wordt verder ruimte gegeven aan een kwaliteitsvolle circulatie van langzaam (flaneer) verkeer.

openbaar vervoer.

3.3.3

3.3.3.a De Grote O /

> Nieuwe ontwikkelingen binnen de Grote O worden rechtstreeks aangesloten op de (reeds bestaande) lijnen van lokaal en bovenlokaal openbaar vervoer.

3.3.3.b De kleine O /

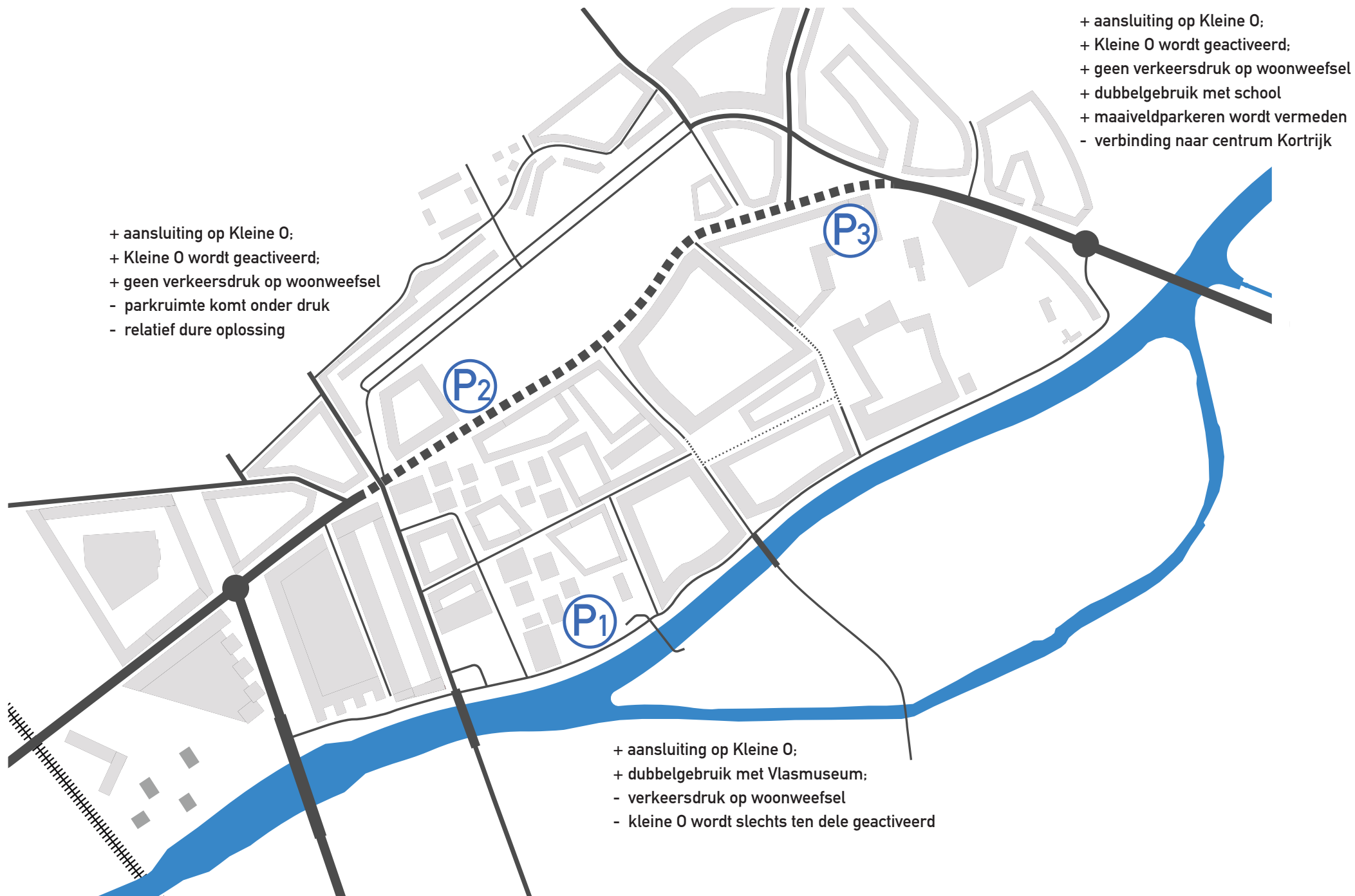
> Er zijn geen specifieke maatregelen, behalve de wenselijkheid van een halteplaats die rechtstreeks aangesloten is op de Site Eandis en op de Site Sint-Amandscollege.

3.3.3.c Centrum O /

> Er blijft een halteplaats voorzien aan het Sint-Amandsplein in functie van de centrumwerking van Overleie;
> De Rekollettenstraat is - bij een openstaande Budabrug - een alternatieve route voor de bussen die door de Overleiestraat rechtstreeks naar het stadscentrum rijden.

3.3.3.d De R36 /

> Wordt een drager van gebundeld openbaar vervoer (maar met behoud van een halte aan het Sint-Amandsplein).



3.3.4.a De Grote O /

- > Nieuwe ontwikkelingen binnen de Grote O worden voorzien van bij voorkeur ondergrondse parkeerinfrastructuur;
- > Deze infrastructuur is rechtstreeks aangesloten op het bestaande (boven)lokale wegennet.

3.3.4.b De kleine O /

- > Het parkeren voor de nieuwe woonontwikkelingen wordt collectief georganiseerd in ondergrondse parkeerinfrastructuur, of als compact maaiveldparkeren aan de binnenzijde van de bouwblokken;
- > Deze voorzieningen zijn rechtstreeks aangesloten op het bestaande wegennet;
- > In functie van ondermeer het Vlasmuseum kan een ondergrondse parking voorzien worden op de Site De Kien;
- > Op de Site De Kien wordt geen maaiveldparkeren toegestaan (tenzij binnen de perimeters van de bouwblokken/gebouwen);
- > De parkeerbehoefte voor het Sint-Amandscollege dient op eigen terrein ingevuld te worden;
- > Er wordt een reserveringszone als mogelijke locatie voor de realisatie van een ondergrondse (stadsrand)parking opgenomen (P1).

3.3.4.c Centrum O /

- > Het maaiveldparkeren wordt geherorganiseerd, en waar en wanneer mogelijk gereduceerd, in functie van een verbetering van de kwaliteit van het openbaar domein;
- > Er worden synergieën (dubbelgebruik) gezocht met nog te ontwikkelen (ondergrondse) parkeervoorzieningen (Sint-Amandscollege en eventueel De Kien).

3.3.4.d De R36 /

- > Er worden geconcentreerde (maaiveld)parkeervoorzieningen gerealiseerd aan de (bovenlokale) winkelzones;
- > Er worden twee reserveringszones als mogelijke locatie voor de realisatie van een ondergrondse (stadsrand)parking opgenomen: de eerste bevindt zich aan de westelijke zijde van het Astridpark (P2), aansluitend - voor langzaam verkeer - op de Kleine O, de tweede betreft een ondergrondse parking onder de nieuwe schoolgebouwen en speelplaats op de site Sint-Amandscollege (P3). Deze kan ook gebruikt worden door het personeel van het college. Ook hier kan een goede aansluiting voor langzaam verkeer met het stadscentrum gerealiseerd worden.

3.3.4.e De Kaden /

- > Op termijn wordt het maaiveldparkeren teruggedrongen door dubbelgebruik met (ondergrondse) parkeervoorzieningen (Sint-Amandscollege en eventueel De Kien);
- > Maaiveldparkeren op de Site De Kien wordt uitgesloten (tenzij compact kort parkeren).

Algemeen dient opgemerkt te worden dat het belangrijk is om alle voornoemde maatregelen goed af te stemmen op het betaalbeleid (zones we- en niet-betalen, tarifiering, ...) parkeren in de ganse stad. Daarnaast dient inhoudelijk aansluiting gevonden te worden op de studie Masterplan OCMW op het Buda-eiland.

Kernpunten.

De kernpunten zijn een synthese van de essentiële elementen van de Richtplannen Ruimte, Socio-economie en Mobiliteit. Ze worden gestructureerd rond de 5 krachtlijnen die aan de basis liggen van deze Richtplannen en vormen samen de doelstellingen voor het Actieplan dat beschreven staat in DEEL 4.

3.4.1 Overleie wordt een katalysator voor de heropleving van Kortrijk als woonstad /

3.4.1.a Algemeen:

- > De realisatie van een gevoelige stijging van het woningaanbod op Overleie. Deze stijging komt neer op vrijwel een verdubbeling op een periode van 10 jaar. Ze is mede aanleiding tot de verhoging van het aandeel publiek domein in de wijk;
- > De bepaling van een beleidsmatige strategie ten aanzien van de woonuitbreidingsgebieden teneinde de gewenste dynamiek op Overleie niet te beconcurreren met investeringen elders;
- > De verdere uitbouw van een pandenbeleid (SOK en SWOK) dat zich in de eerste plaats concentreert op stadsrenovatie (en niet op én een sociale én een stedenbouwkundige finaliteit);
- > De ontwikkeling van een specifieke renovatiepremie - eventueel wel met sociale clausules - voor Overleie, in het verlengde van de "nu-of-nooitpremie".

3.4.1.b Grondgebonden en gestapeld wonen in een groene omgeving, vlakbij het stadscentrum:

- > De realisatie van de site Blekerij als onderdeel van de Grote O;

3.4.1.c Betaalbaar grondgebonden en gestapeld wonen in een creatieve werkomgeving (bv. voor starters):

- > De realisatie van de site Doornstraat;

3.4.1.d Grondgebonden wonen in een erfomgeving op wandelafstand van de Grote Markt:

- > De realisatie van de sites De Kien en Eandis;

3.4.1.e De versterking van de bestaande bouwblokstructuur in het hart van de wijk:

- > De ontpitting en gedeeltelijke herstructurering van de binnengebieden, aanpalend aan de stegen en beluiken;
- > De renovatie en herstructurering van de stegen en beluiken;

3.4.2 Door het realiseren van verbindende elementen wordt de wijk met het omliggende landschap verweven /

3.4.2.a Algemeen:

- > De voorziene toename aan publiek - en overwegend sterk vergroend - domein is deels het gevolg van de wens om Kortrijk en Overleie in een sterkere relatie te brengen tot het omliggende landschap en de biodiversiteit in de stad te verrijken. Deze elementen zijn belangrijk in functie van de creatie van een duurzame en aangename woonstad. Daarnaast is de toename ook een logisch gevolg van de stijging van het woningaanbod. Hoe dan ook brengt het toegenomen publiek domein ook een stijging van de beheerskost met zich mee. Het is daarom aangewezen om alternatieve

3.4

beheersvormen (bv. meer natuurlijk - laag-dynamisch - beheer, adoptiegroen, volkstuintjes) te ontwikkelen;

3.4.2.b De verderzetting van de bestaande lobbenstructuur tot diep in de wijk waardoor letterlijk ruimte vrijkomt voor verblijf en recreatie, een versterkte biodiversiteit, en alternatieve woonvormen:

- > De realisatie van de Grote O;
- > De realisatie van de sites Blekerij en Sint-Amands als onderdelen van de Grote O;
- > De realisatie van groene verbindingen voor langzaam verkeer met de Heulebeekvallei;
- > De realisatie van een kwaliteitsvolle verbinding voor langzaam verkeer vanuit de wijk richting Blekerij;

3.4.2.c De verderzetting van de secret gardens doorheen de wijk, waarbij een poreus woonweefsel wordt geïntroduceerd dat zich organiseert rond een structuur van erven, doorsteken en pleintjes:

- > De realisatie van de Reepbrug;
- > De realisatie van de Kleine O;
- > De verhoging van de oversteekbaarheid van de R36 voor langzaam verkeer en de verkleining van de barrierewerking van de R36;
- > De realisatie van de sites De Kien en Eandis als onderdeel van de Kleine O;
- > De gedeeltelijke ontpitting en herstructurering van binnengebieden rond stegen en beluiken in functie van de introductie van groen en een verbetering van de leefkwaliteit;

3.4.2.d De activering van de kaden, en de maximalisatie van het contact dat de wijk heeft met het water:

- > De realisatie van de sites De Kien, Vlasmuseum en Sint-Amands als “poreuze” zones waarin het contact tussen de wijk en het water gemaximaliseerd wordt;
- > De creatie van bijzondere plekken aan de kaden (bv. aan de sites Doornstraat, Vlasmuseum, De Kien en Sint-Amands) voor horeca en ontspanning, maar ook voor het letterlijk “naar buiten brengen” van de bestaande socio-culturele en creatieve activiteiten in de wijk;
- > Het definiëren van de meest geschikte plek voor een eventueel bijkomende stads(rand)parking in functie van het vermijden van toekomstend en vertrekkend gemotoriseerd verkeer op de kaden;
- > De reductie van het maaiveldparkeren, en de aanpassing van de verkeersstromen in functie van lokaal verkeer, teneinde gemotoriseerd verkeer op de kaden te vermijden;

3.4.2.e De verhoging van de verblijfskwaliteit van bestaande straten, het Sint-Amandsplein en het Astridpark:

- > Het bepalen en organiseren van mogelijk dubbelgebruik van parkeervoorzieningen (bv. de te realiseren personeelsparking op de site Sint-Amands, en de te realiseren parking in functie van het Vlasmuseum);
- > Het reduceren en herorganiseren - waar mogelijk - van het maaiveldparkeren op het Sint-Amandsplein en de aanliggende straten, in functie van een vergroening van de straatprofielen, de verbetering van de verblijfskwaliteit en de gebruikskwaliteit voor de langzame weggebruiker;
- > De opmaak van een globaal maaiveldontwerp - in nauwe synergie tot het mobiliteitsvraagstuk - voor het Sint-Amandsplein en de aanliggende straten;

3.4.3 Handel en economie worden ondersteund en versterkt /

3.4.3.a Algemeen:

- > Het consolideren en versterken van de kleinhandel in de Overleiestraat door de organisatie van een markt en/of andere evenementen op het Sint-Amandsplein, door het actief zoeken naar een invulling voor de leegstaande panden en door het ondersteunen en begeleiden van de handelaars in functie van clustering, productgamma en productinnovatie.

3.4.3.b Een zone voor (gethematiseerd) winkelen en werken in een groene omgeving:

- > De creatie van een handelsomgeving op de site Blekerij;

3.4.3.c Een zone voor stadseconomische activiteiten, bij voorkeur gelinkt aan de reeds aanwezige creatieve class in Overleie en op het Buda Eiland, en aan de activiteiten die in de ontwikkeling van Kortrijk Weide zullen plaatsvinden:

- > De bevraging van de bestaande bedrijven naar hun toekomstplannen, en indien wenselijk naar eventuele herlocalisatiemogelijkheden;
- > De realisatie van de site Doornstraat;
- > De eventuele herlocalisatie van bestaande bedrijven in de wijk naar de site Doornstraat;
- > Het onderzoeken en aanjagen van een versterkte relatie tussen de Buda Fabric, HOWEST en een creatieve economie op Overleie;
- > Het actief zoeken naar een invulling van leegstaande handelspanden in de Doornstraat en Noordstraat met activiteiten in de creatieve economie, ondermeer door de begeleiding van een stedelijk vastgoedagentschap en de ondersteuning middels een specifieke renovatiepremie voor woon-werkunits.

3.4.3.d Een zone voor wijkverzorgende handel, en voor de ontwikkeling van wijkspecifieke handel. Deze laatste kan bijvoorbeeld aansluiten op de aanwezige zorginstellingen in de wijk en op het Buda Eiland:

- > Het ondersteunen van de bestaande en nieuwe winkeliers in het ontwikkelen van een synergie tussen de bestaande instellingen en het winkelaanbod, bijvoorbeeld door de ondersteuning van een winkelwijkmanagement of de organisatie van opleidingen;

3.4.4 Er wordt een relatie met de zorg- en onderwijsinstellingen opgezocht /

3.4.4.a Het opzetten van een samenwerking met het Sint-Amandscollege in functie van de ontwikkeling van een "brede school":

- > De creatie van mogelijkheden voor dubbelgebruik van ruimten;
- > Het versterken van de samenwerking tussen het lokale handel- en dienstenapparaat en de school;

3.4.4.b Versterking van de ruimtelijke aansluiting van de onderwijsinstellingen op de wijk via respectievelijk het Sint-Amandsplein, de Kapelstraat en de Sint-Amandsland; en de Noordbrug en de site van het Vlasmuseum:

- > Heraanleg van het Sint-Amandsplein en de aanliggende straten, bevorderen van de oversteekbaarheid van de Proosdijstraat;
- > De aanleg van verbindingen voor langzaam verkeer vanuit de wijk, op de site Sint-Amands College;

3.4.4.c Het opzetten van een samenwerking tussen de bestaande / nieuwe winkeliers en de zorginstellingen op het Buda Eiland:

- > Inhoudelijke en praktische ondersteuning in functie van clustering, productgamma en -plaatsing, productinnovatie;
- > Invulling van leegstaande panden, eventueel ondersteund door een specifieke premie;

3.4.5 De wijkidentiteit wordt daarbij versterkt /

3.4.5.a Het opzetten van initiatieven rond zelfversterking van de bewoners en gebruikers van de wijk:

- > De ontwikkeling van een actief en aangehouden proces in functie van gemeenschapsversterking en zelfversterking, bijvoorbeeld aan de hand van de ABCD (Achieving Better Community Development)-methode;
- > Opzetten van een communicatietraject met betrekking tot de uitvoering van het Wijkontwikkelingsplan Overleie;
- > Het betrekken van de lokale actoren bij de verdere invulling en ontwikkeling van de transformatieprojecten;
- > Het betrekken van de lokale actoren bij de invulling en het beheer van de groenstructuren in het openbaar domein (bv. adoptiegroen, zaai- en volkstuinen, beheer in functie van opleidingstrajecten, ...);
- > De organisatie van Werkhavens in functie van opleiding, wedertewerkstelling en de praktische betrokkenheid bij de realisatie van projecten;
- > Het verder versterken van de inhoudelijk en ruimtelijke relatie tot bestaande socio-culturele instellingen zoals Theater Antigone, het Centrum Overleie, vzw De Spatjes, de vzw Wit.h, het Centrum voor Vrijzinnigen en de Buda Fabric; en het verder inzetten van deze instellingen in het proces van gemeenschaps- en zelfversterking.

Dit overzicht van kernpunten in functie van de wijkontwikkeling is breed en beslaat verschillende beleidsdomeinen. Het is belangrijk - in functie van een duurzaam succes - dit overzicht niet als een keuzemenu te beschouwen, maar van er juist op de gehele breedte mee te werken. Dit vergt een geïntegreerde aanpak en een gedegen procesmanagement. In DEEL 4: ACTIEPLAN geven we een inzicht in de structuur van een mogelijke aanpak en gaan we dieper in op de actiepunten op korte, middellange en lange termijn. De hiervoor beschreven kernpunten vormen de basis van dit actieplan.

DEEL 4 / ACTIEPLAN.

4.

Inleidend kader.

4.1

4.1.1 De 5 krachtlijnen.

Op Overleie dient de stad de komende jaren in te zetten op 5 krachtlijnen:

WONEN

Overleie wordt een catalysator voor de heropleving van Kortrijk als woonstad: de wijk biedt belangrijke ontwikkelingsopportuniteiten om aan het binnenstedelijk wonen een nieuwe definitie te geven.

MOBILITEIT, OPENBAAR DOMEIN EN ZACHTE VERBINDINGEN

Overleie wordt een deel van de stad door het inbouwen van bovenlokale trajecten (de grote O), het verzachten van de ligging langs de R36 en de uitbouw van autoluwe wijk, een “slow city”.

HANDEL EN ECONOMIE

De door de feiten achterhaalde handelstructuur rond invalswegen evolueert naar een gemengde wijk waar plaats is voor nieuwe (creatieve) economie en een bloeiend wijkcentrum rond het Sint-Amandsplein.

RELATIE MET ZORG EN ONDERWIJS

Er wordt een relatie met de zorg- en onderwijsinstelling opgezocht: dit leidt op termijn tot een materiële integratie van een “open school” (zowel ruimtelijk als inhoudelijk) in de wijk en een wijk met bijzondere voorzieningen inzake zorg.

IDENTITEIT

Overleie maakt een transformatie door: van een randstedelijke wijk naar een deel van het stadscentrum van Kortrijk met bijzondere kwaliteiten: groen en rustig, maar ook stedelijk en non-conformistisch.

4.1.2 Open Proces.

Het is hierbij duidelijk dat de realisatie van de 5 krachtlijnen samen belangrijk is: het zijn transversale acties die samen de wijk tot ontwikkeling brengen. Daarom dient de Stad Kortrijk ook op alle deelasen tegelijkertijd in te zetten, niet om alles tegelijk te willen doen, wel om te garanderen dat de transversaliteit binnen het plan bewaard kan blijven.

Bovenstaande ambities worden gerealiseerd zowel via hardware (fysieke investeringen) als via software (communicatie, gebiedsgerichte werking, events).

Het uitgangspunt hierbij is een open proces. Hoewel het belangrijk is om acties te ondernemen op de verschillende (evenwaardige) assen, kan het proces op een flexibele manier georganiseerd worden: er zijn meerdere mogelijke startpunten, er zijn meerdere mogelijke trajecten. De procesarchitectuur is daarom georganiseerd op het niveau van deelprojecten. Samen kunnen ze op een flexibele manier de procesmontage vorm geven.

Dit open proces laat ook toe dat er acties op korte termijn opgezet kunnen worden, welke vervolledigd kunnen worden naargelang de omgevingsfactoren of andere acties het toelaten.

4.1.3 Opbouw actieplan.

De acties in dit wijkontwikkelingsplan zijn gestructureerd volgens de grote projecten (GP), die als de grote beleidsmatige acties gelden en de deelprojecten (DP), waardoor het wijkontwikkelingsplan materieel vorm krijgt. Deze zijn in het addendum in fiches weergegeven.

Per GP en DP is aangeduid hoe het project op hoofdlijnen georganiseerd kan worden, volgens het GOTIK-model:

> Geld: financiële impact en organisatie van het project: per project is aangegeven wat het budgettair kader is, wordt het kostenneutraal uitgevoerd? Gaat het enkel om voorfinanciering? Het is hierbij zo dat budgetten op korte termijn concreter zijn dan kosten voor de lange termijn, budgetten worden hier eerder als een richtlijn of denklijn gezien.

> Organisatiemodel: Op het niveau van de wijkontwikkeling gaat het om een gedecentraliseerd proces, waarbij de deelprojecten samen de wijk maken. Voor de meeste deelprojecten kan nog niet gedetailleerd aangegeven worden wat de precieze montage zal zijn, maar wel kunnen reeds korte termijn acties geduid worden en welk de betrokken partijen kunnen zijn.

> Tijd(skader): er wordt een opsplijting gemaakt tussen projecten voor de korte termijn (deze kunnen onmiddellijk opgestart worden), voor de middellange termijn en voor de lange termijn.

> Informatie: overdracht tussen actoren en met het grote publiek – m.a.w. wanneer wordt over een bepaald project gecommuniceerd, met welke doelstelling en op welke manier?

> Kwaliteit: methodes voor kwaliteitsbewaking. Kwaliteit kan hier op diverse aspecten betrekking hebben: ruimtelijke kwaliteit, kwaliteit van de participatie, inbrengen van expertise,...

Per project is een fiche gemaakt, deze is in een addendum opgenomen.

Bij de uitwerking van de rol van de stad en de definitie van het tijds kader, wordt met volgende aandachtspunten rekening gehouden:

> Lopende projecten in een vergevormd stadium verder ondersteunen om van dit “momentum” te profiteren.

> Private plannen die niet volledig in lijn liggen met de uitgangspunten van het masterplan op korte termijn via bilaterale werkgroepen in bespreking brengen.

> projectrealisaties die afhangen van private ontwikkelaars, maar die niet in evolutie komen, dienen waar nodig en gewenst geactiveerd te worden. Zeker waar dit cruciale / strategische ontwikkelingen betreft, dient de stad een activerende rol te spelen.

> Er dient ingezet te worden op projecten die ingrijpen in het openbaar domein: hier krijgt de werkelijke identiteit van Overleie vorm en tevens wordt hier het wijkontwikkelingsproject ook zichtbaar voor de bewoners van Overleie.

> Indien men uitvoering wenst te geven aan een gericht grond- en pandenbeleid, is het ook aangewezen om dit op zeer korte termijn vorm te geven en op te starten om speculatiegolven voor te zijn.

> Tenslotte lijkt het ook aangewezen om voor een aantal projecten die op langere termijn door het Vlaams Gewest uitgevoerd of gefinancierd moeten worden, reeds in een vroeg stadium ambtelijk en politiek overleg op te starten.

Voor sommige projecten is de stad heel duidelijk aan zet: de activering van het Astridpark, het openbaar domein, het grond- en pandenbeleid, het stimuleren van handel en economie,...

Voor andere projecten dient de stad via overleg private actoren aan te sturen: Blekerij, Eandis, De Kien,... Om in deze projecten invloed te kunnen uitoefenen, kunnen strategische grondposities helpen, maar ook stedenbouwkundige processen (RUP), of ook het faciliterend optreden van het SOK/SWOK.

Daarnaast zijn er nog projecten waarover overleg nodig is met andere publieke besturen, semi-publieke besturen of hogere overheden: met het Vlaams Gewest over de R36, met het Sint-Amandscollege,....

Het is duidelijk dat binnen deze deelprojecten de rollen kunnen wijzigen per fase.

4.1.4 Samenwerkingsmodellen en procesarchitectuur.

Er zijn geen hapklare methodes voor het opzetten van een “ideaal projectproces”. Elke situatie vraagt om een specifieke opbouw, een procesarchitectuur, die afhankelijk is van de context, de aard van de problematiek, de actoren, de instituties,.... Gaat het om een proces, een project of beide?

Uit de ervaring leren we dat er enkele algemene vaste taken en rollen zijn die steeds terugkomen in een ‘samenwerkingsmodel’ tussen actoren.

Binnen een samenwerkingsmodel zien we, in de fase van visie- en projectdefiniëring, volgende componenten: de regisseur, de procesleider of manager, de stuurgroep, de plangroep, werkgroepen, het communicatieteam,...

De samenstelling van de organisatiecomponenten kan ook evolueren in de tijd, wanneer er bijvoorbeeld in de projectfase actoren bijkomen die enkel bij de concrete realisatie van het project zijn betrokken. Een autonoom gemeentebedrijf kan bijvoorbeeld een trekkersrol spelen in de projectfase (projectmanagement), maar is daarom niet noodzakelijk van bij de initiatie van het proces betrokken. Soms wordt in een latere fase een specifiek samenwerkingsverband opgericht (bv. een projectvennootschap) waarin publieke en privé actoren zetelen. De nieuwe actoren worden vanaf dan opgenomen in de organisatiestructuur.

Voor elke actor moet worden bepaald wat zijn rol en taak is bij elke activiteit van het ontwikkelingsproces, wat zijn beslissingsbevoegdheid en financiële slagkracht is, zijn macht en zijn belang. Dit is in de praktijk niet zo eenvoudig omdat ook deze aspecten in de loop van een proces kunnen wijzigen.

Voor het wijkontwikkelingsproject Overleie, is het op dit moment onmogelijk om reeds voor alle actoren alle rollen aan te duiden. Een aantal actoren zullen pas duidelijk worden met de tijd. Een aantal zaken staan echter reeds vast:

> regisseur: gezien het strategisch belang van het project voor de stad, vanwege het schaalniveau van het project en gezien het proces dat reeds doorlopen is, lijkt het

logisch dat de Stad Kortrijk een duidelijk regierol opneemt. De strategische cel, zoals reeds tijdens de onderzoeksfase, kan hier de andere stadsdiensten aansturen.

> de procesleider of manager: binnen de Stad Kortrijk dient 1 centraal aanspreekpunt en manager aangeduid te worden die de komende jaren de ontwikkeling van Overleie kan aansturen (tussen de verschillende diensten, tussen stad en externe actoren). Gezien de multisectorale inhoud van het project, lijkt ook hier de dienst strategische planning, de meest aangewezen dienst om de projectleider te identificeren. Per deelproject zal ook telkens op termijn een projectleider ontstaan.

> de stuurgroep: de bestaande ambtelijke stuurgroep kan ook bestendig worden om op periodieke tijdstippen de vooruitgang binnen Overleie te evalueren en mogelijks bij te sturen. Naast de ambtelijke stuurgroep is het uiteraard logisch dat op geregelde tijdstippen verslag wordt uitgebracht aan het College. Op bepaalde momenten zullen voor de grotere en complexere projecten binnen de wijk, mogelijks aparte stuurgroepen aan de orde zijn.

> Coordinatieteam: enkele ambtenaren binnen de verschillende diensten zijn het eerste aanspreekpunt met de procesleider. Zij komen op meer geregelde tijdstippen samen dan de stuurgroep en bereiden de stuurgroep voor.

> Werkgroepen: naast de stad zullen een heleboel projecten in nauwe samenwerking met andere publieke en private actoren moeten uitgevoerd worden. Hiervoor kunnen formele werkgroepen worden opgericht. Op dit moment kan al gedacht worden aan volgende projecten/actoren:

- Werkgroep R36 (met Vlaams Gewest)
- Werkgroepen De Kien-Eandis (met private actoren)
- Werkgroep Blekerij (met private actoren)
- Werkgroep Sint-Amandscollege
- Werkgroep Grond- en pandenbeleid
-

> Het SOK en de op te richten woonregie binnen het SOK. Om binnen het

project voldoende onderhandelingshefbomen voor de stad te hebben, kan het SOK eventueel enkele strategische verwervingen doen. Aangezien een belangrijke focus op betaalbaar wonen ligt binnen het masterplan, lijkt het ook logisch dat het op te richten “SWOK” een rol zal spelen in de wijk.

> Communicatie vormt een cruciaal element in een dergelijk ontwikkelingsproces. De projectleider dient, in samenspraak met de stuurgroep, het wijkoverleg aan te sturen en ook na te gaan wanneer Overleie een plaats verdient in de communicatie van de stad (stadskrant, buurtkrant, website,...).

Daarnaast zullen voor bepaalde projecten specifieke financiële en organisatorische samenwerkingen opgestart kunnen worden. Aangezien deze samenwerking nog afhangt van factoren die nu nog onzeker zijn (strategische verwervingen, finale densiteiten, precieze afbakening van een deelproject,...), kunnen deze modellen op vandaag niet precies vastgelegd worden. Het kan hierbij gaan om:

> Grondenbank/projectvennootschap: een deelproject wordt gezamenlijk ontwikkeld, waarbij de respectievelijke grondeigenaars à rato van de grondwaarde of oppervlakte participeren. (mogelijks toepasbaar bij De Kien, Eandis, Blekerij, Diksmuidekaai,...)

> Contractuele “woningclaim” (of voorafname van woningen): indien het SWOK strategische verwervingen kan inbrengen binnen een privaat project, zouden deze “verrekend” kunnen worden bij de overname van woningen aan het einde van de ontwikkeling, zonder dat het SWOK mee participeert in de eigenlijke ontwikkeling. (mogelijks toepasbaar bij De Kien, Eandis, Blekerij, Diksmuidekaai,...)

4.1.5 Tijds kader.

Om de hierboven geformuleerde krachtlijnen (en de diverse deelprojecten die er uit voortvloeien) op een gestructureerde vorm te geven én als overheid een voldoende grote impuls / signaal te geven aan een integrale wijkontwikkeling / -revitalisering, is het sterk aangewezen hierop een duidelijk tijds kader te plaatsen.

Een wijkontwikkelingsproces als Overleie in goede banen leiden is een complex proces. Het is zeker geen gesloten proces waar binnen via een vooraf uitgestippeld parcours een doelstelling kan bereikt worden. Het te doorlopen traject en de timing is van diverse factoren afhankelijk (oa private actoren, andere overheden, procedurele factoren,...)

Het tijds kader dient wel voldoende ruim te zijn om een aantal ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit betreft vooral processen die door hun aard complex zijn (technisch, diverse partijen betrokken,...) en dus een zekere aanloopperiode of rijpingsproces moeten doorlopen. Anderzijds betreft dit processen die omwille van hun context binnen een ruimer perspectief moeten geplaatst worden (bv. delokalisatie, absorptiegraad vastgoed,...). Aan de andere kant moeten acties en processen op korte termijn om gang getrokken worden. Dit enerzijds als signaal, maar ook om voorbereidend stappen te zetten in complexere projecten en om te vermijden dat bepaalde negatieve tendensen zich verder doorzetten.

Vanuit bovenstaande vaststellingen is het aangewezen dat de Stad Kortrijk een tijds kader van 10 jaar hanteert om de geformuleerde ambities en de diverse deelprojecten zoveel als mogelijk concrete vorm te geven. Een dergelijke termijn biedt de mogelijkheid om complexe processen op gang te brengen en te doorlopen, om een duidelijke en tijdsgebonden procesarchitectuur op te zetten binnen de diverse deelfasen.

Ruwweg kan binnen een tijds kader van 10 jaar volgende 3 fases gedetecteerd worden die vasthangen aan de legislatuurtermijnen.

2011-2012:

In deze periode dient in hoofdzaak ingezet te worden op:

1) reeds lopende processen verder vorm geven: het gaat hierbij o.a. om het lopend overleg met de private actoren op bv. De Kien, Blekerij, de SHM op de site Proosdijstraat.

2) opzetten van quick-wins om voldoende momentum in het ontwikkelingsverhaal te

houden. Binnen de huidige legislatuur kan aan de volgende zaken gedacht worden: het creëren van een fietsdoorsteek aan het Koningin Astridpark, het aanstellen van een socio-technische begeleider voor het pandenbeleid, het verder uitwerken van de planvorming, met name voor het openbaar domein, het op gang trekken van een samenwerking tussen de handelaars en ondernemers in de wijk....

3) voorbereidende stappen zetten ter uitvoering van complexe processen: het opstarten van werkgroepen rond de invulling van de projecten De Kien en Eandis, het leggen van contacten met de school om tot een structureel overleg te komen, het verder bestuderen van de invulling en opbouw van het project Doornstraat,...

4) uitvoering te geven en voorbereidende stappen te zetten in projecten waar de Stad (in eerste lijn) aan zet is: de verdere realisatie van het Vlasmuseum, het opmaken van een meerjarenplan voor de heraanleg van het openbaar domein,....

2013-2018:

Deze periode vormt het zwaartepunt (zowel organisatorisch als financieel) binnen het ontwikkelingsproces. Binnen deze legislatuurperiode dienen zoveel als mogelijk op gang gebrachte processen en projecten afgerond te worden.

De grootste “materiële” bijdrage/activiteit zal tijdens deze periode plaatsvinden. Tijdens deze periode zouden de grote deelprojecten van De Kien, Eandis, Blekerij, Doornstraat,... tot stand moeten komen.

Tussentijdse evaluatie: Binnen deze periode is het aangewezen dat er ongeveer halfweg (+/- 2015/2016) een tussentijdse evaluatie plaatsvindt. Waar nodig dient het actieplan bijgestuurd te worden.

Na 2019:

Deze periode dient voornamelijk om opgezette processen / ‘werven’ en projecten af te ronden. Ook zullen een aantal projecten pas op de lange termijn kunnen opstarten omdat de randvoorwaarden eerst gecreëerd moeten worden. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om herqualificatie van de R36 of de herontwikkeling van de site van het Sint-Maartenshospitaal.

Eindevaluatie: Op het einde van het proces dient voorzien te worden in een eindevaluatie. De evaluatie van geboekte resultaten moet houvast geven voor verder acties in het gebied en moet ook potentieel overzetbare acties (naar andere stadswijken) detecteren.

Zoals hierboven aangegeven kunnen én moeten er op vandaag reeds heel wat acties opgezet worden. Het moet, omdat op die manier het initiatief op gang gehouden kan worden, maar ook omdat het toelaat om nog tijdens deze legislatuur een aantal zaken op te starten, die dan tijdens de volgende legislatuur verder kunnen geformaliseerd worden. In de fiches is telkens aangegeven of een actie op korte termijn (KT, middellange termijn (MLT) of lange termijn (LT) dient opgezet te worden. Hier geven we een thematisch overzicht van een aantal zaken die essentieel zijn voor de verdere uitvoering van het wijkontwikkelingsplan en die daarom nu onmiddellijk moeten opgestart worden:

4.2.1 Investeringsen.

Op korte termijn kunnen reeds een aantal kleinschalige investeringen gebeuren:

- > Astridpark: voorlopige kwaliteitsverbetering met het voorzien van sport- en speelvoorzieningen + openmaken verbinding Overleiestraat – De Smet de Naeyerlaan, (budget 200.000 euro). Dit kan ervoor zorgen dat het park meer gefrequenteerd wordt en niet meer gezien wordt als grens maar als centraal punt tussen de wijken Overleie, Astridpark en Meensepoort. Hier kan de stad volledig autonoom ageren.
- > Grote O: In overleg met het Sint-Amanscollege de mogelijkheid onderzoeken om reeds een aanzet/voorafname van publieke doorgang te maken. Dit maakt het idee van de “grote O” onmiddellijk zeer tastbaar en concreet.

Daarnaast kan het SOK/SWOK uitkijken naar mogelijkheden voor strategische verwervingen. Concreet zouden volgende sites hiervoor aandacht kunnen verdienen: metalen Gheysen (met het oog op de ontwikkeling Blekerij), dranken Degryse (met het oog op ontwikkeling De Kien), woningen in de Rekolettenstraat (met het oog op project

Eandis), opbrengsthuisen in de Overleiestraat (met het oog op bevestigen handel op lange termijn), beluikwoningen (met het oog op bouwblokrenovatie/beluikenplan) Het budget hiervoor is variabel i.f.v. opportuniteiten, maar als uitgangspunt kan een budget van 1M€ naar voor geschoven worden voor de periode 2011-12. Om deze strategische verwervingen te ondersteunen, zou overwogen kunnen worden om voor bepaalde deelzones een voorkooprecht (in het kader van RO of wonen) in te stellen.

Specifieke subsidiëring in het kader van het grond- en pandenbeleid zal normaal gezien pas van start gaan na 2012, na een grondigere inventarisatie en focusbepaling. A rato van een gemiddelde subsidiëring van 5.000 euro/pand, kunnen met een budget van 300.000 euro een 60-tal panden aangepakt worden. (excl. personele inzet)

4.2.2 Personele inzet - mankracht.

Het project Overleie zal een bijzondere inspanning vragen van de stadsdiensten. In de eerste plaats zullen een aantal diensten zoals mobiliteit, RO, milieu, cultuur,... het project Overleie de komende jaren een bijzondere plek moeten geven in hun werking. Hiervoor is niet onmiddellijk een behoefte aan extra mankracht aan de orde. I.f.v. de verdere definiëring van projecten en de gekozen uitvoeringssnelheid zou het wel kunnen dat op MLT een aantal diensten extra bestaffing nodig hebben.

Daarnaast kunnen op KT een aantal gemeenschapsvormende initiatieven genomen worden, waarvoor extra begeleiding noodzakelijk zal zijn:

- > het opstarten van de versterking van de Overleiestraat door het inzetten van een deeltijds begeleider “handel” (ca. 20.000 euro/jaar), het versterken en upgraden van de bestaande markt en enkele gezamenlijke communicatie-initiatieven (zie verder). Indien dit niet gebeurt, dreigt het handelsapparaat nog sterker onder druk

te komen. Hier kan de stad autonoom een initiatief nemen, weliswaar indien het gedragen wordt door de gebruikers.

> het aanstellen van een technisch-sociaal begeleider voor beluikenrenovatie en andere renovatiecontracten (budget 50.000 euro/jaar). Hierdoor zullen de bewoners van de wijk betrokken raken bij het wijkontwikkelingsproject. Er dient wel opgelet te worden dat dit achteraf voldoende continuïteit kent in reële materiële investeringen of subsidies. Ook hier kan de stad, mits er voldoende draagvlak is, zelf de nodige initiatieven nemen.

> Versterkte inzet van personeel en middelen vanuit de Gebiedswerking van de Stad (personeel + 15.000 extra werkmiddelen op jaarbasis).

4.2.3 Beleid.

Hoewel de meeste beleidsmatige beslissingen slechts tijdens de projectuitvoering gaandeweg genomen zullen worden, kunnen op korte termijn reeds volgende zaken opgezet worden:

> Goedkeuring van het wijkontwikkelingsplan door de gemeenteraad: het beleidsmatig onderschrijven van het actieplan zal er voor zorgen dat onderhandelingen met derde partijen voldoende politiek steun hebben.

> Eventueel instellen van een voorkeurecht “wonen”: om het grond- en pandenbeleid extra mogelijkheden te geven en in functie van het vrijwaren van de voornoemde verbindingen. Dit recht van voorkeurecht biedt echter slechts beperkte mogelijkheden in het kader van Overleie. Daarnaast behoort een gericht onteigeningsplan tot de mogelijkheden.

> Noodzakelijke stappen zetten tot de oprichting van het SWOK: zoals uit voorgaande uiteenzettingen blijkt, is het SWOK een belangrijk instrument in de uitvoering van het wijkontwikkelingsplan. Daarom is het aangewezen om hierin niet te aarzelen.

Vervolgens zullen ook voor een aantal deelgebieden RUP's opgemaakt kunnen worden (met daarin mogelijks ook voorkeurechten).

4.2.4 Werkgroepen.

Een aantal deelprojecten zijn op dit moment reeds in een definitiefase vanuit andere (private) actoren. Om deze projecten verder te oriënteren en de uitvoering voor te bereiden in de richting van het voorgestelde masterplan, is het aangewezen om een aantal specifieke werkgroepen op te richten. Om deze werkgroepen efficiënt (op projectuitvoering gericht) te laten werken, mogen ze niet té uitgebreid zijn en dienen ze een politieke opvolging te hebben:

> PROJECTWERKGROEPEN: voor de projecten Eandis, Blekerij, De Kien (aparte werkgroepen): vertegenwoordigers vanuit stadsontwikkeling, woonbeleid, openbaar domein + politieke vertegenwoordiging. Aangezien deze projecten een zeer duidelijke rol hebben in de creatie van de ruimtelijke krachtlijnen op wijkniveau én op stadsniveau, is het absoluut noodzakelijk dat hieraan de nodige aandacht gegeven wordt. In deze werkgroepen wordt gestreefd naar het opstellen van een ontwikkelingsovereenkomst, eventueel een RUP.

> WERKGROEP MOBILITEIT EN OPENBAAR DOMEIN: vertegenwoordigers vanuit mobiliteit en openbare werken. Zij werken volgende aspecten verder uit (zie ook studies):

- parkeren (zowel vraagstuk stadsrandparking als parkeren in de wijk)
- opstellen van de meerjarenbegroting voor de heraanleg van het openbaar domein
- aanknopen gesprekken Vlaams Gewest rond de R36
- oplossing financiering en opvolging van ontwerp voor de Reepbrug

> WERKGROEP BREDE SCHOOL: werkgroep met het Sint-Amanscollege en mogelijks ook andere scholen rond de rol van de school in de stad, en de openheid naar de wijk, met vertegenwoordigers vanuit onderwijs en strategische planning + politieke vertegenwoordiging. Ook hier is het belang groter dan louter en alleen een ruimtelijk uitgangspunt, het gaat over de relatie tussen stad, scholen en buurten.

Daarom kan dit mogelijks ook een plaats krijgen in een breed overleg waarin ook andere scholen betrokken worden.

> **WERKGROEP GROND- EN PANDENBELEID:** een werkgroep rond grond- en pandenbeleid om dit verder gestalte te geven met vertegenwoordigers vanuit wonen, stadsontwikkeling, financiën en SOK/SWOK. Dit dient samen bekeken te worden met het aanstellen van een socio-technische begeleider voor de wijk (ikv bouwblokrenovatie). Concreet worden hier op korte termijn de volgende zaken behandeld:

- Strategische verwervingen: evaluatie opportuniteiten
- Aansturing en opvolging van socio-technisch begeleider
- Uitwerking renovatiecontracten (inspiratie Nu-of-nooit regeling)
- Aansturen studie beluikenplan
- Handel en Economie
- Identiteit en communicatie

4.2.5 Studies.

Voor een aantal investeringsprojecten voor de MLT, die tijdens de volgende legislatuur kunnen uitgevoerd worden, kunnen nu reeds door de stad een aantal voorbereidende studies opgestart worden:

> **Openbaar domein:** om de identiteit van Overleie (in het bijzonder van het centrum) te versterken, is een beeldkwaliteitplan voor het openbaar domein aangewezen. Dit beeldkwaliteitplan werkt ook specifiek op de groenidentiteit. Dit kan achteraf zijn vertaling krijgen in technische plannen voor de heraanleg van straten en het openbaar domein in de grote deelprojecten (Eandis, De Kien). Afhankelijk van de precieze scope van de studie dient gerekend te worden op een budget van ca. 75.000 euro.

> **Bodemstudie Eandis:** uit de gesprekken met Eandis is reeds gebleken dat de situatie van de bodem (kabels, leidingen en vervuiling) zeer complex is op deze plek. De stad zou hier faciliterend kunnen optreden.

> **Conceptstudie bouwblokrenovatie/beluikenrenovatie:** dit wellicht, na een vooronderzoek

> **Studie stadsrandparking:** een verdieping van de keuze voor een stadsrandparking.

4.2.6 Communicatie en gemeenschapsvorming.

Overleie wordt de komende jaren een belangrijk aandachtspunt in zowel de interne als de externe communicatie van de stad. Hierdoor kan op regelmatige basis teruggekoppeld worden naar diverse doelgroepen (wijkbewoners, handelaar, potentiële investeerder, potentiële nieuwe bewoners...) en kunnen realisaties of stappen richting realisatie kenbaar gemaakt worden. Gezien een dergelijk proces over een langere periode loopt is het aangewezen een duidelijke herkenbaarheid in de communicatie te voorzien. Hierdoor wordt steeds een link gelegd met de doelstellingen geformuleerd in het Masterplan.

Een doorgedreven communicatie is tevens cruciaal om een voldoende breed draagvlak te krijgen / te houden én inzake participatie een gedegen traject te kunnen doorlopen.

Daarnaast dient bijzondere aandacht te gaan naar het betrekken van een aantal bijzondere spelers in het wijkoverleg: oa de cultureel actieven, handelaars,...

Er dient bijgevolg van bij de start voldoende aandacht te gaan naar deze aspecten. Anders dreigt de noodzakelijke basis voor het verdere traject wankel te worden.

Om dit traject in de praktijk om te zetten lijkt een versterkte inzet van personeel en middelen vanuit de Gebiedswerking van de Stad (personeel + min 15.000 extra op jaarbasis bovenop actuele inzet) noodzakelijk.

Daarnaast dient ook op specifieke polen een extra communicatieinspanning gedaan worden:

> Naar de positionering en promotie van de Overleiestraat, het Sint-Amandsplein en de markt: de promotie van de markt en de buurt in lokale media, de organisatie van bijzondere events voor ca. 20.000 euro/jaar

> De promotie van Overleie als woonbuurt, in het kader van het grond- en pandenbeleid: ca. 20.000 euro/jaar voor brochures, het organiseren van projectbezoeken, een “woonmarkt” en andere initiatieven
Ook hier kan de stad autonoom initiatieven nemen, hoewel het aangewezen is om hierbij een aantal partners te betrekken.
Zie ook: werkgroep ook samenwerkingsmodellen en procesarchitectuur

Budgettair kader.

4.3

Om tot precieze budgettering over te gaan van alle deelprojecten, dienen de meeste projecten verder uitgewerkt te worden en gepreciseerd te worden. Wel kunnen volgende uitgangspunten aangegeven worden. Deze uitgangspunten enten zich op de richtplannen.

- > Wonen: hierbij gaat enerzijds om acties van het SWOK (uitgangspunt budgetneutraal), anderzijds om gerichte subsidiëring om de woonkwaliteit van bepaalde doelgroepen te verbeteren (beluikenrenovatie, bouwblokrenovatie, stedelijke renovatiepremie)
- > handel en diensten: het gaat hierbij om het voorzien van begeleiding om handelaars en ondernemers te ondersteunen in het maken van keuzes en om de samenwerking tussen handelaars en ondernemers te versterken. Daarnaast kunnen ook een aantal incentives voorzien worden, onder de vorm van een subsidie of een prijs.
- > Gemeenschap: het voorzien van begeleiding om de gemeenschapsvorming tussen de inwoners, handelaars en voorzieningen te versterken.
- > Mobiliteit: budgetten te voorzien om op termijn bepaalde straten te herprofilen. Voor de R36 wordt onderhandeld met het Vlaams Gewest.
- > de ruimtelijke projecten (GP en DP): zie overzichtsfiguur

Aangezien het globale proces heel wat projecten omvat en voor vele projecten nog niet bepaald is welke (financiële) rol de stad wenst of kan spelen is een globaal financieel kostenplaatje niet mogelijk. Wel kan het budgetplan opgebouwd worden in 3 soorten uitgaven:

4.3.1 Begeleiding.

Het gaat hierbij om een budget van ca. 200.000 euro per jaar voor begeleiding van handelaars (deeltijds), sociaal-technische begeleiding van beluikenplan, communicatie, organisatie van events,...

4.3.2 Voorfinancieringen.

Het SWOK krijgt een belangrijke rol om binnen de grote (private) investeringsprojecten het betaalbaar woonaanbod te realiseren. Hiertoe doet het SWOK strategische verwervingen en onderhandelt het met de projectontwikkelaars voor de overname van woningen (in kader decreet grond- en pandenbeleid). Het voorziene budget hiervoor is 13M€ voor de totale termijn van het masterplan. Dit is een eerste zeer ruwe schatting, die kan worden bijgesteld met de uitwerking van de projecten. Hieronder een eerste inschatting van deze strategische verwervingen en de aankoop van budgetwoningen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze gedeeltelijk overlappen (een strategische verwerving kan nadien een deel van de kosten van de aankoop van budgetwoningen overlappen).

STRATEGISCHE VERWERVINGEN

DP1	metalen Gheysen (geen bedrijfsverpl.)	- M€
DP4	dranken Degryse (geen bedrijfsverpl.)	0,5M€ à 1,5 M€
DP11	woningen Rekolettenstraat	5 x 0,15 M€ = 0,75 M€
DP11	opbrengstwoningen Overleiestraat	3 x 0,3 M€ = 0,9 M€
DP11	beluikwoningen	10 x 0,05M = 0,5 M€
TOTAAL		2,7 M€ à 3,7 M€

AANKOOP BUDGETWONINGEN

DP1	Blekerij	ca. 20 won. à 175.000 € = 3,5 M€
DP2	Doornstraat	5 à 10 won. à 175.000 € = 0,9 à 1,8 M€
DP4	De Kien	15 à 20 won. à 175.000 € = 2,6 M€ à 3,5 M€
DP5	Eandis	15 à 20 won. à 175.000 € = 2,6 M€ à 3,5 M€
TOTAAL		9,6 M€ à 12,3 M€

4.3.3 De stedelijke investeringen.

Daarnaast zijn er een aantal investeringen die ten laste komen van de stedelijke begroting. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om de herprofilering van het openbaar domein en de realisatie van een project zoals het Vlasmuseum, maar ook het aanwenden van specifieke stedelijke subsidies ten behoeve van woonbeleid en bedrijfshuisvesting. Het gaat om ca. 10 M€ voor de volledige termijn van het masterplan. De kosten voor het openbaar domein zijn hierbij ingeschat op basis van schattingen van de hoeveelheid en normbedragen.

OPENBAAR DOMEIN

DP7	Sint-Amandsplein	+/- 11.000 m ² à 60 €/m ² = ca. 0,7 M€
DP7	overige straten wijk (binnen R36)	+/- 1.800 lm à 1.300 €/lm = ca. 2,4 M€
DP1	Blekerij	PM (ten laste van project)
DP4	De Kien	PM (ten laste van project)
DP5	Eandis	PM (ten laste van project)
GP4	herprofilering R36	+/- 1.300 lm à 2.300 €/lm = ca. 2,9 M€
DP10	Astridpark	+/- 72.000 m ² à 35 €/m ² = ca. 1,8 M€
TOTAAL		ca 7,8 M€

Hierbij is het zo dat kosten op korte termijn exacter in te schatten zijn dan uitgaven op de lange termijn. Deze kunnen nog sterk beïnvloed worden door later te nemen beslissingen of door gewijzigde omstandigheden.

Een belangrijke stedelijke investering zal de bijkomende stadsrandparking zijn. Hiervoor blijven grosso-modo 3 mogelijkheden over: een parking onder het Astridpark, een parking onder het project De Kien of een parking onder de

speelplaatsen en schoolgebouwen van het College.

PARKING

bouwkost "all-in"	+/- 250 pl. x 25m ² x 800 €/m ² = 5 M€
netto jaarlijkse opbrengs	250 pl. x 1.200 €/pl = ca. 0,3 M€/jr.
actuele waarde opbrengsten (ROI 4%)	7,5 M€

Afhankelijk van de te behalen bezettingsgraad, kan deze parking dus budgetneutraal uitgevoerd worden. Alternatief kan deze parking in een privaat project opgenomen worden: de optimalisatie van de bouw en de exploitatie kunnen voor een "win-win" zorgen.

Daarnaast zal het project Overleie op termijn ook voor bijkomende opbrengsten voor de stadskas zorgen. 910 à 1.140 nieuwe woningen genereren bijkomende belastingsinkomsten in de personenbelasting en in de OV.

4.3.4 Financieel overzicht.

Hieronder vatten we samen welke kosten de Stad Kortrijk dient te voorzien om het wijkontwikkelingsplan Overleie tot uitvoering te brengen. Deze kosten zijn in belangrijke mate voorfinancieringskosten, voor strategische verwervingen in projecten en/of de afname van betaalbaar woonaanbod in deze projecten (zie ook richtplan wonen).

Daarnaast kan ook rekening gehouden worden met de belangrijke woonverdichting die op Overleie zal plaatsvinden, vooral met starters en jonge gezinnen. Dit kan op termijn voor extra belastingsinkomsten voor de stad zorgen.

In het overzicht is aangegeven of de kosten vallen:

- > QW (quick-win): nu onmiddellijk na de afronding van het masterplan, nog tijdens deze legislatuur;
- > KT (korte termijn): te realiseren tijdens deze legislatuur, eventueel in volgende legislatuur;

- > MLT (middellange termijn): te realiseren vanaf volgende legislatuur;
- > LT (lange termijn): op lange termijn te realiseren.

Het is hierbij duidelijk dat budgetten voor de KT nu volledig duidelijk moeten worden, terwijl budgetten voor later nog een grote flexibiliteit kunnen behouden.

GP 1 de grote O				
DP1	Blekerij			
verwerving	aankoop woningen door SWOK	3,5 M€	MLT	voortfinanciering
DP9	Sint-Amandscollege			
openbaar domein	bijdragen in omgevingsaanleg	0,5 M€	MLT	stedelijke investering
overige	jaarlijks wijkevent op collegecampus	0,3 M€	KT	immaterieel
DP5	Eandis			
verwerving	aankoop woningen door SWOK	3,0 M€	MLT	voortfinanciering
DP10	Astridpark			
openbaar domein	kwaliteitsverbetering KT	0,2 M€	QW	stedelijke investering
bouwkosten	parking 250 pl.	5,0 M€	MLT	voortfinanciering
openbaar domein	grondige heraanleg op LT	2,0 M€	LT	stedelijke investering
GP 3 het centrum				
DP6	Proedijstraat			
verwerving	verwerving van panden beluiken	0,5 M€	QW	voortfinanciering
bouwkosten	verbouwing van panden	0,5 M€	KT	voortfinanciering
overige	sociaal-technische begeleiding	0,1 M€	QW	immaterieel
DP7	Sint-Amandsplein en openbaar domein			
openbaar domein		3,0 M€	MLT	stedelijke investering

De publieke parking op de site Astridpark geldt enkel als één van de mogelijke locaties voor deze infrastructuur. In het Richtplan worden meerdere locaties genoemd.

DP11	pandenbeleid			
verwerving	inkoop in projecten	PM		voortfinanciering
verwerving	verwerving van panden	1,3 M€	KT	stedelijke investering
subsidies	bijzondere renovatiepremies	0,3 M€	MLT	stedelijke investering
overige	sociaal-technische begeleiding	0,2 M€	MLT	immaterieel
overige	communicatie	0,1 M€	KT	immaterieel
DP12	stimulering handel en economie			
verwerving	aankoop woningen door SWOK	0,5 M€	KT	voortfinanciering
communicatie	20.000 euro/jaar - 5 jaar	0,1 M€	QW	immaterieel
overige	begeleiding - 5 jaar	0,1 M€	QW	immaterieel
overige	financiële stimuli - 20.000 euro/jaar	0,1 M€	QW	immaterieel
GP 4 R36				
DP2	Doornstraat			
verwerving	strategische verwerving/aankoop woningen	1,5 M€	MLT	voortfinanciering
GP 5 de Kade				
DP3	Vlasmuseum			
verwerving	aankoop terreinen	0,5 M€	QW	stedelijke investering
openbaar domein		0,1 M€	KT	stedelijke investering
bouwkosten	700 à 1.000 m² bruto	1,0 M€	KT	stedelijke investering
studiekosten		0,2 M€	KT	stedelijke investering
overige	exploitatie			immaterieel
DP8	Diksmuidekaai			
verwerving	strategische aankoop?	0,5 M€	MLT	voortfinanciering
TOTAAL				
		28,0 M€		
	waarvan voortfinanciering	18,0 M€		
	waarvan uitgaven QW en KT	8,5 M€		
	waarvan immaterieel 5J	1,0 M€		
NETTO TOTAAL				
		10,0 M€		
	QW- 250 nieuwe woningen - 10J	0,6 M€		
	opcentiemen - 250 gezinnen - 10J	2,0 M€		
NETTO TOTAAL NA BIJKOMENDE BELASTINGSINKOMSTEN 10J				
		7,3 M€		

Addendum.

4.4

Op de hierna volgende bladzijden zijn projectfiches opgenomen. Deze behandelen - conform de GOTIK-structuur - de aspecten geld, organisatie, tijd, informatie, kwaliteit van de Grote Projecten en de respectievelijk daarbij horende Deelprojecten.

GP 1: de grote O

De grote O wordt gerealiseerd middels bepaalde onderdelen van deelprojecten: De Blekerij en het Sint-Amandscollege. De grote O integreert Overleie in het Zuid-Westvlaamse landschap.

GP1	de grote O
Ge-d	geen specifieke publieke kosten voor de grote O; vallen onder andere grote projecten
Organisatie	overleg Stad - Sint-Amandscollege (eerst informeel, vervolgens oprichting WG) overleg Stad - Blekerij (private ontwikkelaars) - reeds bestaand WG
Tijd	overleg Sint-Amandscollege en Blekerij op KT op te starten
Informatie	communicatie aan publiek na eerste resultaten overleg met Sint-Amandscollege en Blekerij
Kwaliteit	beeldkwaliteitsplannen/RUP

DP 1: Blekerij

DP1	Blekerij
Ge-d	privaat project - volledige private financiering mogelijkheid tot afname woningen door het SWOK te onderzoeken
Organisatie	privaat project - lopende overlegstructuur met stad Kortrijk oplossing metalen Gheysen te maken (in principe privaat)
Tijd	
KT (2011-2012)	lopend overleg over ruimtelijk concept afronden en vastleggen in ontwikkelingsovereenkomst voorlopige doorsteek realiseren
MT (2013-2016)	realisatie project Blekerij
LT (>2017)	
Informatie	eerst raamakkoord met ontwikkelaar, vervolgens externe communicatie met buurt
Kwaliteit	beeldkwaliteitsplannen, Leieboorden, of voor site opmaak van een RUP

DP 9: Sint-Amandscollege

DP9	Sint-Amandscollege
Ge-d	aanleg openbare fietsverbinding (Stad Kortrijk) gezamenlijk gebruik sporthal aanleg voorplein
Organisatie	opstarten van informeel overleg over RUP Sint-Amandscollege redactie van RUP via een gezamenlijke werkgroep naast het RUP: overige afspraken in overeenkomsten vastleggen
Tijd	
KT (2011-2012)	opstarten overleg met school rond visie scholencampus, RUP, stadsrandparking... opmaken van RUP: aanduiding verbindingen, vastleggen nieuwe (grote) volumes... realiseren fietsdoorsteek (eventueel een tijdelijk tracé)
MT (2013-2016)	bouw nieuwe woontoren bouw ondergrondse parking betrekken voorplein school in Sint-Amandsplein wijk- en stads- en schoolacties in de open campus opstarten studie en overleg toekomst Sint-Maartenshospitaal
LT (>2017)	inrichtingsproject terreinen Sint-Amandscollege concrete invulling St.-Maartenshospitaal
Informatie	eerst voldoende draagvlak bij school ontwikkelen doelstelling is om structureel overleg tussen school, stad en buurt te hebben
Kwaliteit	RUP laten ondersteunen en doorwerken in beeldkwaliteitsplan gebouwen groenaanleg... ruimtelijke uitwerking dient het resultaat te zijn van gedragen visie over onderwijs in de buurt

GP 2: de kleine O

De kleine O wordt gerealiseerd middels een aantal grootschalige projectontwikkelingen (Eandis en De Kien). Ook projecten uit de grote O (Sint-Amandacollege) en de R36 (Astridpark) dragen bij tot de realisatie van een kleine O. De kleine O integreert Overleie in de stedelijke structuur van Kortrijk.

GP2	de kleine O
Ge'd	herinrichting Astridpark (publieke kost) herprofilering R36 (publieke kost) Vlasmuseum (publieke bijdrage) voor andere aspecten is uitgangspunt budgetneutraal
Organisatie	afstemming De Kien - Eandis: overlegstructuur beide ontwikkelaars + stad (WG) in later stadium: realisatie-overeenkomsten
Tijd	overleg De Kien - Eandis op KT op te starten
Informatie	publieksparticipatie Astridpark eerst overleg met ontwikkelaars, dan opzetten wijkparticipatie rond projecten Eandis/De Kien gezamenlijke communicatie met projectontwikkelaars naar woondoeleinden overleg met sector en andere organisaties over Vlasmuseum
Kwaliteit	beeldkwaliteitsplan rond R36 verbijzondering Astridpark: Open Oproep? richtplannen (ev. RUP) voor nieuwe ontwikkelingen (De Kien - Eandis)

DP 4: De Kien

DP4	De Kien
Ge'd	privaat project: uitgangspunt is geen publieke kosten mogelijke investering SWOK aankoop Degryse?
Organisatie	overlegstructuur/werkgroep met ontwikkelaar afname woningen door SWOK: contractueel bij oplevering stad/SOK kan rol spelen bij verwerving Degryse
Tijd	
KT (2011-2012)	lopend overleg duidelijkheid verschaffen over ambities wijkontwikkelingsplan vs. plannen ontwikkelaar
MT (2013-2016)	project vastleggen in overeenkomst, indien nodig in RUP afstemming met plannen Recolettenstraat en kaaien realisatie project (fase 1?)
LT (>2017)	realisatie project (fase 2?)

Informatie	eerst overleg met ontwikkelaars, dan opzetten wijkparticipatie rond project gezamenlijke communicatie naar woondoeleinden
Kwaliteit	opmaak richtplan, eventueel RUP inbouwen kwaliteitscriteria via woningafname SWOK

DP 5: Eandis

DP5	Eandis
Ge'd	privaat project: uitgangspunt is geen publieke kosten mogelijke investering SWOK aankoop woningen?
Organisatie	overlegstructuur/werkgroep met ontwikkelaar afname woningen door SWOK: contractueel bij oplevering stad kan rol spelen bij site-assemblage via aankoop woningen
Tijd	
KT (2011-2012)	lopend overleg duidelijkheid verschaffen over ambities wijkontwikkelingsplan vs. plannen Eandis aankoop strategische percelen door stad voor site-assemblage
MT (2013-2016)	project vastleggen in overeenkomst, indien nodig in RUP afstemming met plannen R36 en Recolettenstraat realisatie project (fase 1?)
LT (>2017)	realisatie project (fase 2?)
Informatie	eerst overleg met ontwikkelaars, dan opzetten wijkparticipatie rond project gezamenlijke communicatie naar woondoeleinden
Kwaliteit	opmaak richtplan, eventueel RUP inbouwen kwaliteitscriteria via woningafname SWOK

DP 10: Astridpark

DP10	Astridpark
Ge-d	publieke investeringen kwaliteitsverbetering op KT ondergrondse parking (300 P) afh. locatiekeuze heraanleg park op LT
Organisatie	overleg met stedelijke groendienst en mobiliteit op LT: oprichting stedelijke werkgroep voor park en parking
Tijd KT (2011-2012)	opmaken van toekomstvisie voor het park (gekoppeld aan R36) opstarten wijkoverleg/participatie rond het park organisatie van wijk- en stadsactiviteiten in park (eventueel samen met Sint- Amandscollege)
MT (2013-2016)	opstarten gesprekken heroca-zaak
LT (>2017)	gefaseerde heraanleg
Informatie	park als specifiek onderdeel wijkoverleg voor de verschillende omringende wijken
Kwaliteit	opmaak van een inrichtingsplan voor heraanleg op LT betrekken van de wijken bij planopmaak

GP 3: de centrum O

De centrum O is het project dat op het werkelijke hart en het functioneren van Overleie ingrijpt. Verschillende deelprojecten of delen ervan realiseren ze. Naast fysiek aanwijsbare projecten is er ook nood aan een aantal programma's van investering in wonen en retail om ook pand per pand een wijkrenovatie te kunnen opstarten.

GP3	centrum
Ge-d	profilering Sint-Amandsplein en Recolettenstraat (publieke kost) winkelstraatmanagement grond- en pandenbeleid
Organisatie	stedelijk beheer opstart pandenbeleid/wijkrenovatie (rolverdeling stad + SWOKO) oprichting/activering winkelstraatmanagement in de wijk
Tijd	spreiding in de tijd: LT v. flankerende projecten
Informatie	publieke- en handelaarsparticipatie aanleg Sint-Amandsplein communicatie rond nieuwe retailformules
Kwaliteit	via beeldkwaliteitsplan

DP 6: Prosdijstraat

DP6	Prosdijstraat
Ge-d	beluikenplan: grond- en pandenbeleid verwerven strategische panden beluikenplan
Organisatie	overleg met SHM voor inpassing project in wijkontwikkelingsplan opmaak van beluikenplan: starten met testcase
Tijd KT (2011-2012)	finaliseren planvorming met SHM wijkoverleg over project
MT (2013-2016)	realisatie project
LT (>2017)	/
Informatie	specifieke overleg/participatiestructuur opzetten voor beluikenplan SHM aanzetten tot bijzondere aandacht wijkbewoners als doelgroep
Kwaliteit	via overleg over voorliggend project socio-technische begeleiding (zie ook grond- en pandenbeleid)

DP 7: Sint-Amandsplein + openbaar domein

DP7	Sint-Amandsplein + openbaar domein
Ge-d	stapsgewijze renovatie openbaar domein organisatie van events (markten, etc...)
Organisatie	structureel overleg met de diensten infrastructuur van de stad overleg met handelaarscomité
Tijd KT (2011-2012)	opmaak beeldkwaliteitsplan openbaar domein overleg met Sint-Amandscollege, Eandis, De Kien en wijkoverleg
MLT (2013-2016)	realisatie in fases (prioriteit Recolettenstraat, Overleiestraat en Sint-Amandsplein)
LT (>2017)	realisatie in fases
Informatie	wijkoverleg en overleg met handelaars realistische verwachtingen scheppen over de timing
Kwaliteit	via beeldkwaliteitsplan identiteit van Overleie bewaren en versterken

DP 11: bouwblokrenovatie – pandenbeleid

DP11	bouwblokrenovatie/pandenbeleid
Ge-d	specifieke renovatiepremies aankoop-renovatie-verkoop bouwrijpe kavels daarnaast ook investeringsbudget voor SWOK gedeeltelijk inzetten op Overleie
Organisatie	specifieke begeleiding voor bewoners te organiseren renovatiepremies/belruikenplan via stedelijke woondienst pandenbeleid en bouwrijpe kavels via SOK en SWOK
Tijd	
KT (2011-2012)	inventarisatie panden wijk + detectie potentiële panden uitwerken van gewenste methodiek
MT (2013-2016)	strategische aankopen opstarten bouwblokrenovatie/pandenbeleid
LT (>2017)	voortzetting en uitbreiding op stadsniveau na evaluatie
Informatie	vertaling in wijkoverleg kan inventarisatie en begeleiding vereenvoudigen
Kwaliteit	aandacht voor architectuur in het pandenbeleid socio-technische begeleiding toepassing van standaarden zoals Vlaamse Wooncode etc...

DP 12: handel en economie

DP12	handel en economie
Ge-d	investering in leegstaande panden zuurstof voor handelaarsvereniging
Organisatie	opzetten en versterken van handelaarsvereniging opleiding en vorming iem partners (Unizo...)
Tijd	
KT (2011-2012)	opzetten handelswijkmanagement Overleestraat opstart overleg met handelaarsvereniging samenwerking met Buda-Fabrici bijv. detectie atelierruimte, opname Overleie in event-parcours opstart wekelijkse/maandelijks biomarkt op Sini-Amandsplein
MT (2013-2016)	aantrekken van nieuwe formules rond thema "food" of bio of "slow city"
LT (>2017)	voortzetting
Informatie	opname winkeliers en ondernemers in wijkoverleg opname promotie Overleie in stedelijke handelspromotie
Kwaliteit	aandacht voor architectuur in het pandenbeleid socio-technische begeleiding (zie ook pandenbeleid) incentives voor kwaliteit (prijzen)

GP 4: de R36

Het project van de R36 bestaat uiteraard uit de heraanleg van R36 (op termijn) maar ook uit een aantal deelprojecten die de interactie tussen Overleie en de R36 op termijn zullen wijzigen. Waar de wijk nu als het ware "ingeklemd" is tussen R36 en Leie, zal op termijn moeten "aantakken" op de R36 en de Leie.

GP4	R36
Ge-d	publieke budgetten voor herprofilering R36, Vlaamse Overheid mogelijks ook bijdragen van Stad Kortrijk voor aanvullend herprofilering in omgeving
Organisatie	overleg met Vlaams Gewest, keuze proactief of afwachterend werkgroep overleg met actoren rond GP, in de deelprojecten (respectievelijke werkgroepen)
Tijd	uitgangspunt: "vermijden om dingen te doen die haaks staan op latere verwezenlijkingen"
Informatie	aangezien project op lange termijn, geen verkeerde verwachtingen creëren
Kwaliteit	eventueel opmaak van beeldkwaliteitsplan (over geheel van Ring) aandachtspunt in onderhandeling met Vlaamse Overheid

DP 2: Doornstraat

DP2	Doornstraat
Ge-d	uitgangspunt is privaat project eventuele investering door SWOK
Organisatie	overleg met eigenaars (Ghelamco en bedrijven)
Tijd	
KT (2011-2012)	opstart overleg met eigenaar duidelijkheid verschaffen over ambities wijkontwikkelingsplan vs. plannen ontwikkelaar eventueel aankoop strategische percelen door SOK/SWOK voor site-assemblage
MT (2013-2016)	project vastleggen in overeenkomst, indien nodig in RUP afstemming met plannen R36 realisatie project (fase 17)
LT (>2017)	realisatie project (fase 27)
Informatie	eens project uitgekristaliseerd is, informatie-uitwisseling met buurt
Kwaliteit	beeldkwaliteitsplan RUP

GP 5: de Leieboorden

Net als het GP4, dient dit project ervoor te zorgen dat Overleie verweven wordt met de structuur van de Leie. Belangrijke uitdaging hierbij is om het specifieke karakter van Overleie ook hier zichtbaar te houden.

GP5	de kaden
Ged	herprofilering van de kaden is reeds grotendeels uitgevoerd in kader van Leiewerken. Vlasmuseum heeft behoefte aan publieke bijdrage.
Organisatie	overleg met Vlaams Gewest voor verdere afwerking Leieboorden opzet van organisatie voor Vlasmuseum.
Tijd	geen specifiek tijdsprofiel, eerder functie van deelprojecten, die volgen andere GP's.
Informatie	aangezien project op lange termijn, geen verkeerde verwachtingen creëren.
Kwaliteit	eventueel opnemen van voorschriften over functionele mix.

DP 3: Vlasmuseum

DP3	Vlasmuseum
Ged	volledig publiek project.
Organisatie	volledig publiek project.
Tijd	
KT (2011-2012)	opmaak van museumconcept en exploitatieplan financiering voetgangersbrug opzetten.
MT (2013-2016)	realisatie museum realisatie brug.
LT (>2017)	/
Informatie	wijk betrekken bij uitwerking concept Vlasmuseum, met name aanvullende functies.
Kwaliteit	Open Oproep/wedstrijdformule sector betrekken bij exploitatie.

DP 8: Diksmuidekaai

DP8	Diksmuidekaai
Ged	eventueel strategische aankoop.
Organisatie	overleg met politie uitwerking en opvolging door SOK.
Tijd	
KT (2011-2012)	eventueel strategische (deel)aankoop.
MT (2013-2016)	planvorming.
LT (>2017)	realisatie.
Informatie	op korte termijn geen specifieke informatie/communicatie.
Kwaliteit	via beeldkwaliteitsplan Overleie.

