

# HOOG KORTRIJK EEN STAND VAN ZAKEN

ir. K. Debaere

stafmedewerker intercommunale Leiedal  
projectleider Hoog Kortrijk

## Inleiding

Eind 1990 werd het project Hoog Kortrijk opgestart.

De ambities van Hoog Kortrijk werden toen als volgt geformuleerd:

– Hoog Kortrijk is de toekomstige ontwikkelingspool in de regio Kortrijk voor tertiaire activiteiten en diensten, gelegen in een grensoverschrijdende metropool van 1,7 miljoen inwoners.

– Hoog Kortrijk is een concept voor de ontwikkeling van een hoogwaardig stedenbouwkundig project naar een ontwerp van professor Bernardo Secchi.

– Hoog Kortrijk is een publiek-privaat samenwerkingsverband, dat het forum is voor discussie over dit gebied, dat de realisatie begeleidt en het concept bewaakt.

Vijf jaar later is het goed even stil te staan en te zien wat er van deze ambities is terecht gekomen.

## Situering

*Hoog Kortrijk = naam voor zuidelijk deel van de stad Kortrijk*

Hoog Kortrijk is de naam voor het deel van de stad Kortrijk gelegen ten zuiden van de E17.

Het is een gebied dat zich in de jongste 30 jaar ontwikkeld heeft als een gebied voor grootschalige stedelijke en regionale functies.

Wij vinden er onder meer:

– De Hallen, een 35000 m<sup>2</sup> complex van expohallen, kongres- en feestzalen.

– de KULAK, de afdeling van de Katholieke Universiteit Leuven met een 1000-tal studenten.

– de KATHO die een hele reeks scholen van niet-universitair hoger onderwijs groepeerd.

In totaal gaan er meer dan 4000 mensen naar school.

– het Vormingsinstituut waar op jaarbasis ongeveer 15000 mensen een of andere cursus volgen.

– het Kennedypark: een zone van 26 ha voor kantoren en diensten en research, waar binnen afzienbare tijd 2000 tot 3000 personen zullen werken.

Wij vinden er ook de brandweerkazerne, gebouwen van de rijkswacht en het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, een rust- en verzorgingstehuis, het Vlasmuseum, het belangrijkste sportcomplex van Kortrijk (de Lange Munte) en 1500 woningen.

*Hoog Kortrijk = de ontwikkelingspool voor de tertiaire sektor van onze regio*

Leiedal legt sedert een aantal jaren een sterke klemtoon op de uitbouw van de tertiaire sektor als onderdeel van de strategie van streekontwikkeling en werkt dan ook aan de realisatie van specifieke terreinen ten behoeve van deze ontwikkeling (transportzone

aansluitend bij de E17 en de ring rond Kortrijk, samen met de reeds bestaande activiteiten, maakt van Hoog Kortrijk de aangewezen plaats om in de toekomst verschillende nieuwe, (grootschalige) tertiaire activiteiten te bundelen.

De behoefte aan ruimte voor de ontwikkeling van tertiaire activiteiten is op verschillende niveaus aanwezig.

– op stedelijk niveau is er de vraag vanuit de binnenstad om ruimere en beter bereikbare vestigingen voor handel en recreatie ;

– op regionaal niveau is er een groeiende ruimtebehoefte voor de tertiaire sektor en is er een uitbreiding van de bestaande regionale functies (tentoonstellingshallen, onderwijs-instellingen, ...) te verwachten.

– op nationaal en internationaal niveau heeft de ontwikkeling van Lille tot metropool met de uitbouw van een uitzonderlijk belangrijk verkeersknooppunt (Kanaaltunnel, autowegen, TGV) – met de uitgroei tot belangrijk

---

*Belangrijke stedenbouwkundige ontwikkelingen gebeuren niet meer met de instrumenten zoals wij die tot voor kort gebruikten, maar worden projecten waarbij een permanent overleg wordt gepleegd tussen de overheid en de privé-sektor en waarbij 'stedenbouwkundig management' zijn intrede doet. Dit vraagt een nieuwe ingesteldheid en aangepaste structuren.*

---

LAR, Kennedypark, researchpark, ...). Bij die ontwikkeling wordt er gezocht naar de meest aangewezen lokatie voor een bepaalde activiteit. De ligging van Hoog Kortrijk, in het stedelijk gebied van de centrumstad Kortrijk (op 3 km van de Grote Markt),

zakelijk dienstencentrum – ook zijn weerslag op Kortrijk (dat op nauwelijks 25 km afstand van Lille gelegen is).

Dit was dan ook de reden waarom het stadsbestuur van Kortrijk en Leiedal in 1990 samen het initiatief hebben genomen het gebied Hoog

Kortrijk te promoten tot de centrale ontwikkelingspool van de regio voor grootschalige tertiaire activiteiten.

*Hoog Kortrijk = een perifeer gebied dat structurering vraagt*

Hoog Kortrijk heeft alle positieve en negatieve kenmerken van een perifeer gebied dat zich ongestructureerd ontwikkelt.

Het is langs de ene kant een volwaardig functioneel onderdeel van de stad (door de vele hoogwaardige functies die er zich bevinden) maar het heeft geen stedelijke allure en geen ruimtelijke samenhang: het is een gebied waar men naar toe komt maar niet verblijft, de verschillende functies die er aanwezig zijn hebben zeer weinig onderlinge interacties.

*Hoog Kortrijk = een stedenbouwkundig concept*

Eind 1990 werd er door het stadsbestuur van Kortrijk en Leiedal een meervoudige stedenbouwkundige op-

dracht voor Hoog Kortrijk uitgeschreven. De basisopdracht die de deelnemers, Stéphane Beel, Rem Koolhaas, Bernardo Secchi en Bob Van Reeth, meekregen was ervoor te zorgen dat de nieuwe investeringen die in de volgende jaren in het gebied zouden worden gerealiseerd, een bijdrage zouden leveren tot een meer samenhangende, stedelijke structuur en een betere relatie met de stadskern te realiseren.

Professor Bernardo Secchi (Milaan) werd de laureaat van deze wedstrijd. In een nieuwe opdracht heeft het stadsbestuur van Kortrijk in mei 1991 aan Bernardo Secchi gevraagd de plannen voor Hoog Kortrijk verder uit te diepen, om een structuurplan te maken voor de binnenstad en om ideeën uit te werken over de globale structuur van de stad.

*Het publiek-privaat samenwerkingsverband Hoog Kortrijk v.z.w.*

Begin 1991 werd de v.z.w. Hoog Kortrijk opgericht. Hierin participeren afgevaardigden uit het stads-

bestuur, de intercommunale Leiedal, de Kamer voor Koophandel en Nijverheid, het NCMV en de Hallen C.V. Deze v.z.w. is het platform voor alle discussies in verband met het plangebied, begeleidt de projecten en bewaakt het stedenbouwkundig concept. De v.z.w. krijgt een eigen gezicht door de huisvesting in het paviljoen Hoog Kortrijk gelegen naast de Hallen.

### Het globaal stedenbouwkundig ontwikkelingsplan voor (Hoog) Kortrijk

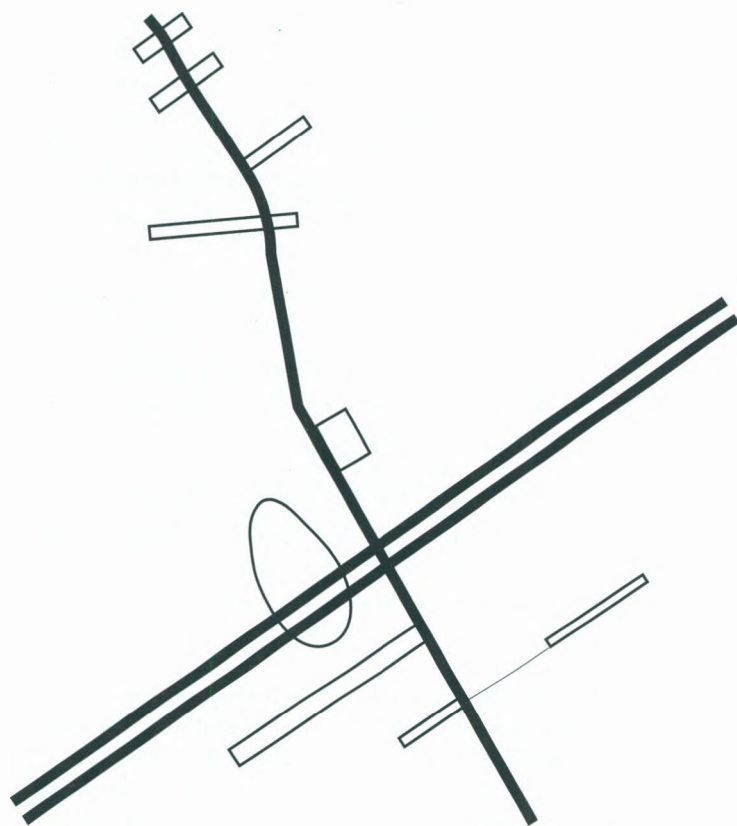
Bernardo Secchi, de laureaat van de meervoudige stedenbouwkundige opdracht Hoog Kortrijk, heeft ontwerpen gemaakt voor Hoog Kortrijk, voor het stadscentrum en voor de globale structuur van de stad. De ontwerpen hadden betrekking op de structuur van de stad en Hoog Kortrijk, op specifieke ontwikkelingszones, op de openbare ruimte, ... Uit zijn voorstellen bespreken wij hier alleen zijn voorstellen over de stedelijke structuur.

#### *De structuur van de stad*

De essentie van zijn voorstel over de stadsstructuur komt hier op neer dat hij voorstelt om het traditionele stadsbeeld van een radioconcentrische stad met één enkel centrum (de binnenstad) te ruilen voor een ander stadsbeeld: een stad met verschillende deelcentra, gestructureerd rond een centrale as (de noordzuid as) (figuur 1). De toekomstige ontwikkeling van de stad moet gebeuren op basis van dit nieuwe stadsbeeld. Dit nieuwe beeld geeft nieuwe mogelijkheden voor de uitbouw van de stad. De tegenstelling tussen de 'binnenstad' en de rest van de stad, wordt er mee opgeheven. Het geeft andere interessante delen van de stad (delen buiten de 'binnenstad') een nieuwe (hogere) status. De bundeling van activiteiten, die de essentie van het stedelijk leven vormt, wordt op een nieuwe, realistischer manier mogelijk gemaakt. Op die manier krijgt de stad kansen om zich in de toekomst op een gestructureerde manier te ontwikkelen en ontstaat de mogelijkheid om centrumfuncties (waarvan een deel nu meestal buiten de stedelijke kernen worden gesitueerd) in een duidelijke stedelijke structuur op te vangen.

*Figuur 1*

*De noord-zuidas als drager voor de stedenbouwkundige ontwikkeling: via deze as worden de verschillende centrumzones van de stad met elkaar verbonden.*



Bron: 'Uit de ban van de ring', uitg. door Langzaam Verkeer vzw, Atelier Urban Design vzw en KVTV-genootschap planologie, 1994

De structuur van Hoog Kortrijk

De structuur van Hoog Kortrijk laat zich op de volgende manier samenvatten (figuur 2):

- een stedelijke as (noordzuid as – Doorniksesteenweg), met prioriteit voor openbaar vervoer en langzaam verkeer.
- een regionale as (aansluitend op de verkeerswisselaar tussen E17 en grote ring) voor het autoverkeer.
- drie dwarse hoofdstraten die alle belangrijke functies in het gebied Hoog Kortrijk ontsluiten.

Op deze drie hoofdstraten worden in het gebied tussen de stedelijke en de regionale as stedelijke ruimtes gecreëerd die de 'levendige' centrumplekken van het gebied moeten worden.

De projecten

Hoog Kortrijk wordt onderverdeeld in verschillende zones, elk met hun eigen specifiek project. Daarnaast zijn er ook nog verschillende projecten over het geheel van het gebied.

1. De omgeving van de Hallen wordt uitgebouwd tot een **multi-funktionele zone voor grootschalige activiteiten in de sektor tentoonstellingen, beurzen, film, congressen en evenementen.**

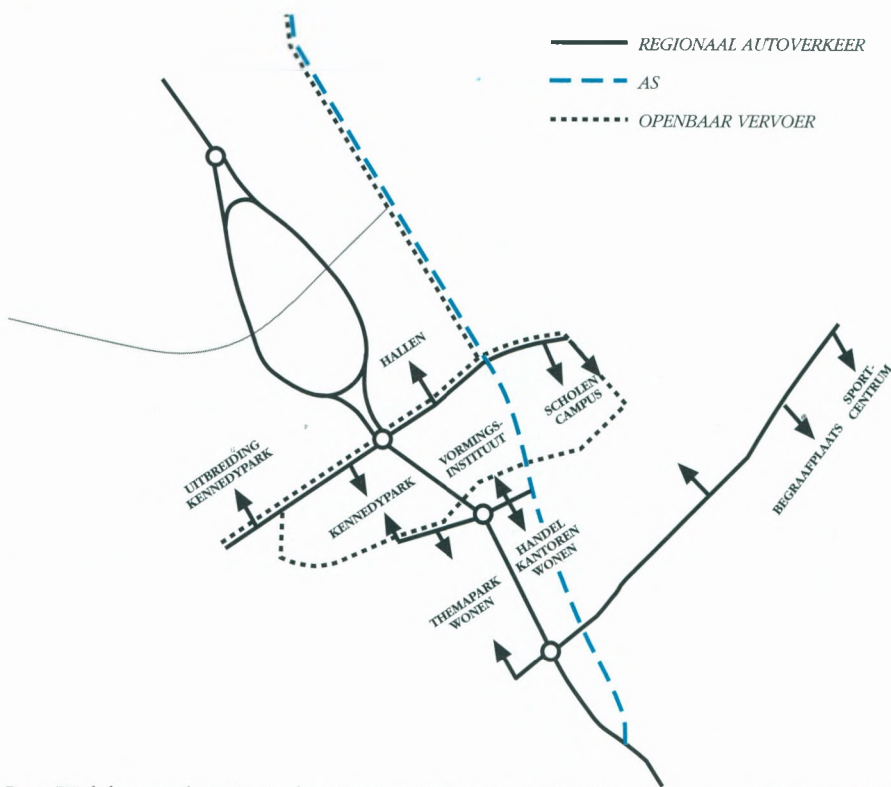
Dit betekent concreet dat naast de Hallen een filmzalen- en congressencomplex met 10 zalen zal gebouwd worden, een evenementenhalle en een gebouw met ondersteunende functies. (horeca, hotel, kleine winkels, ... ). Daarbij zal het totale parkeeraanbod van 2000 naar 4000 plaatsen worden vergroot. Het samengaan van deze verschillende functies zal een unieke accommodatie creëren, die men in Vlaanderen in vergelijkbare steden niet aantreft.

De bouwaanvraag voor het filmzalencomplex (groep Bert) is goedgekeurd, er is een principieel akkoord voor de bouw van de evenementenhalle met de groep Roularta-Music Hall (1998). In aansluiting met deze gebouwen zullen de ondersteunende functies en de parkings worden uitgebouwd (1998-1999).

2. De omgeving van de Beneluxlaan wordt uitgebouwd tot een **handelscentrum voor de lokaliteit van tema-**

Figuur 2

De belangrijkste weginfrastructuur in het gebied Hoog Kortrijk wordt ingedeeld in drie soorten wegen: de stedelijke as, de regionale ontsluiting en dwars daarop de drie hoofdstraten van het gebied



Bron: 'Uit de ban van de ring', uitg. door Langzaam Verkeer vzw, Atelier Urban Design vzw en KVVV-genootschap planologie, 1994.

tische zones en voor de herlokalisatie van bepaalde middenstandszaken en een zone voor kantoren en diensten (uitbreiding van het Kennedypark).

Voor het bouwen van een tematisch handelscentrum van 50000m<sup>2</sup> rond het thema wonen (temapark wonen), door de groep Romeyn, was er een principieel akkoord van het stadsbestuur, doch het voorstel werd afgewezen door het socio-ekonomisch komitee. Een alternatief voorstel is op vandaag in onderzoek.

Aangezien alle gronden op het Kennedypark uitverkocht zijn, is er dringend nood aan verdere uitbreiding van de kantoren- en dienstzone. De infrastructuurwerken voor een eerste uitbreiding zijn gepland voor 1997.

3. Tussen het Kennedybos en de Cannaeertstraat werd in het programma van de meervoudige stedenbouwkundige opdracht een **gemengde zone voorzien voor kantoren en diensten.**

Omdat bij de wijziging van het gewestplan in 1994 de bestemming voor dit gebied niet werd aangepast is

er niet verder gewerkt aan concrete plannen voor dit gebied. Er loopt opnieuw een aanvraag voor wijziging van het gewestplan.

4. Naast de universiteit wordt het **researchpark** uitgebouwd (figuur 3).

Het was de Vlaamse regering die op 6/7/94 besliste dat naast Brussel, Gent en Leuven ook een researchpark kon worden gerealiseerd in Antwerpen, Hasselt en Kortrijk.

Dit 10 ha gebied is bestemd voor de vestiging van innoverende bedrijven, laboratoria, onderzoekscentra, pilootprojecten en de ermee samenhangende kantoren en diensten. Om aan het researchpark een kwalitatieve omgeving te geven, wordt er tussen de universiteit en het researchpark, een park gecreëerd met een oppervlakte van 8 ha. Dit park wordt gezamenlijk aangelegd door het stadsbestuur van Kortrijk en Leiedal.

Het bijzonder plan van aanleg researchpark werd recent door de bevoegde minister goedgekeurd. De plannen voor de infrastructuur en de omgevingsaanleg zijn klaar. De infrastructuurwerken starten nog in

1996 en de omgevingsaanleg (met de aanleg van het park) is voorzien voor 1997.

Als eerste investeringen komen er in 1997 het onderzoekscentrum voor kunststof-verwerkende nijverheid samen met het innovatie- en incubatiecentrum. Het beheerskomitee, samengesteld uit vertegenwoordigers van de GOM, de KULAK, Leiedal, het stadsbestuur en de industriële Hogescholen, beslist binnenkort over de eerste aanvragen tot vestiging van privé-bedrijven.

5. Langs de andere kant van de universiteit wordt de **nieuwe begraafplaats** van Kortrijk gesitueerd.

Bernardo Secchi tekende er zelf de plannen voor. Het wordt een unieke begraafplaats, die inspeelt op het omringende landschap. De uitvoeringsplannen zijn goedgekeurd door

de gemeenteraad en de aanbesteding is in mei 1996 uitgeschreven.

6. In het gebied tussen de wijk de Lange Munte en de Oudenaardsesteenweg voorzag Secchi de mogelijkheid voor de inplanting van een algemeen ziekenhuis in Kortrijk. Omdat het evenwel onzeker blijft of er in Kortrijk al dan niet een algemeen ziekenhuis zal worden gebouwd zijn de plannen voor dit gebied niet verder ontwikkeld.

7. In de omgeving van de Oudenaardsesteenweg-Luipaardstraat (aan de afrit Kortrijk-Oost) wordt een **hoogwaardig bedrijventerrein** uitgebouwd (figuur 4).

De realisatie van dit bedrijventerrein is op twee punten innoverend voor de streek: ten eerste is het de bedoeling het bedrijventerrein te realiseren in

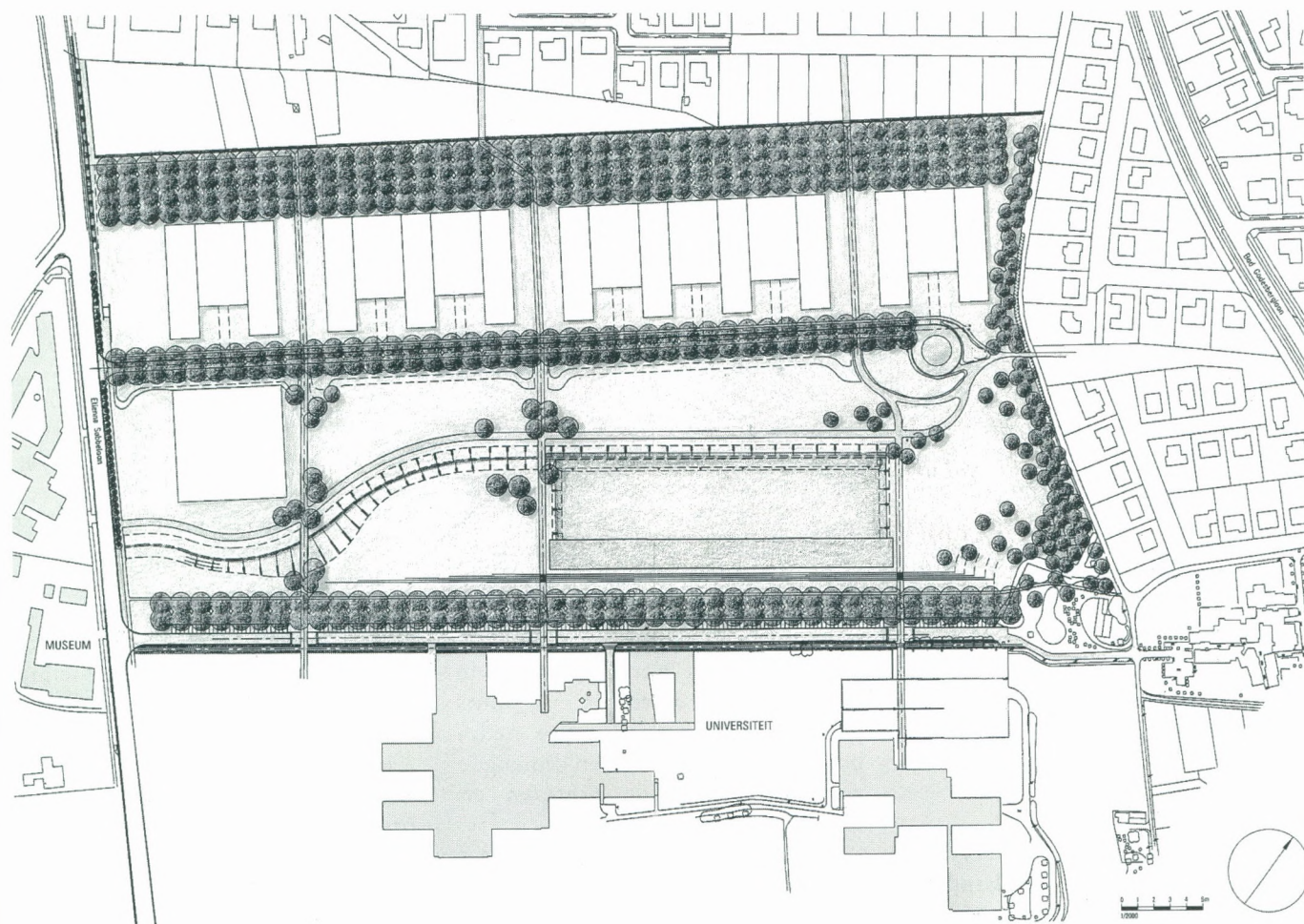
een samenwerkings-verband tussen de groep Koramic, de intercommunale Leiedal en het stadsbestuur van Kortrijk. Ten tweede is het de bedoeling een 'hoogwaardig' bedrijventerrein te maken. 'Hoogwaardig' op verschillende vlakken: een selectie van bedrijven, een goede integratie in de omgeving, een aansprekende vormgeving, een hoge ekologische kwaliteit, intelligente infrastructuur, een terrein dat 'goed verouderd', een veilig terrein ...

De stedenbouwkundige en technische voorstudie voor de aanleg van dit bedrijventerrein is klaar. De realisatie is voorzien voor 1997.

8. Langs de Doorniksesteenweg, in de omgeving van het goed Ten Houte, wordt een grote **residentiële verkaveling** ontwikkeld.

Omwille van de ligging aan de rand van het bebouwde gebied, op een

Figuur 3  
Researchpark Hoog Kortrijk



glooiend terrein in een mooi landschap, is hier geopteerd voor het realiseren van een woonpark, met grote kavels maar ook met ruime openbare groenzones en strikte voorschriften voor de groenaanleg op de kavels.

De realisatie is begin 1996 gestart.

9. Hoog Kortrijk wil ook het centrum voor telekommunikatie worden voor de regio.

Een glasvezelkabelnetwerk is er reeds aanwezig maar moet nog verder worden uitgebreid. Het project voor de realisatie van een demonstratiecentrum voor telekommunikatie (tele-droom) is inhoudelijk en organizationeel afgerond, maar kan slechts starten zodra de financiële middelen voor de werking definitief verworven zijn.

Over de realisatie van telewerkplaatsen wordt voorbereidend studiewerk geleverd.

10. Op Hoog Kortrijk moet de aanleg van het openbaar domein worden bijgestuurd (in de geest van de voorstellen van Secchi) om het gebied een duidelijke leesbare structuur te geven.

De realisatie van drie ronde punten op de Beneluxlaan is toegezegd door de Administratie Wegen en Verkeer. De realisatie van de nieuwe openbare ruimtes die de herkenbaarheid van het gebied moeten verhogen gebeurt samen met de investeringen in de omgeving van de Hallen, van de universiteit en het kerkhof (1997).

11. De ontwikkeling van een bijzondere lijn van openbaar vervoer over de stedelijke as binnenstad-Hoog Kortrijk (Doorniksesteenweg), is een basisvoorwaarde voor de ontwikkeling van de nieuwe stadsstructuur zoals voorgesteld door Bernardo Secchi.

De directie van De Lijn heeft zich hier principieel mee akkoord verklaard. De verdere studie en uitvoering moet gebeuren in het kader van een mobiliteitsconvenant die wordt afgesloten met de Vlaamse Regering. Deze overeenkomst werd goedgekeurd in de gemeenteraad van mei 1996.

#### Evaluatie

Toen in 1990 de stedenbouwkundige plannen voor Hoog Kortrijk aan het beleid en het publiek werden voorgesteld wakte dit grote verwachtingen maar soms ook wat schrik of onrealistische verwachtingen. Sommigen

dachten dat er naast de Hallen een volledig nieuw 'centrum' zou verrijzen dat de stadskern zou leegzuigen en doodmaken. Anderen dachten in de eerstvolgende maanden na de wedstrijd de bouwkranen en bulldozers massaal naar Hoog Kortrijk te zien trekken. Ondertussen is de echte betekenis van Hoog Kortrijk verduidelijkt:

Hoog Kortrijk is geen bouwproject dat zich op enkele jaren realiseert, maar een stedenbouwkundig project dat de lijnen uitzet voor de ontwikkeling over een periode van 20 jaar. Hoog Kortrijk is geen project dat zich tegen de bestaande stad keert maar integendeel een project voor de versteviging van de stad, voor het verstevigen van de centrumpositie van Kortrijk in de regio.

Is Hoog Kortrijk geslaagd in zijn ambities? Het is uiteraard te vroeg om daar een definitief antwoord op te geven. De eigenlijke realisatie neemt nu pas een aanvang. Maar laat ons toch proberen een eerste evaluatie te maken door te kijken wat er van onze drie uitgangspunten uit 1990 (zie inleiding) terecht gekomen is.

#### *Hoog Kortrijk als ontwikkelingspool van de regio voor tertiaire activiteiten en diensten, gelegen in een grensoverschrijdende metropool*

– Deze idee heeft zich in de voorbije jaren bevestigd en is in de regio aangenomen.

Het project Hoog Kortrijk wordt op vandaag als een belangrijke hefboom beschouwd voor stad en streek. In de beleidsnota van het Regionaal Beleidscomité van het Arrondissement Kortrijk (REBAK) wordt Hoog Kortrijk omschreven als een van de zes hefboomprojecten van het arrondissement Kortrijk.

– het project Hoog Kortrijk heeft aanleiding gegeven tot een discussie, inzichten en uitspraken over grootchalige nieuwe (handels)activiteiten in deze regio en over de rol van de stad Kortrijk hierin. Er liggen verschillende projecten voor die een versterking van de regio en van Kortrijk als centrumstad kunnen betekenen en die zonder een discussie rond Hoog Kortrijk niet mogelijk zouden geweest zijn

– de positie van (Hoog) Kortrijk tot het Rijselse is niet uitgeklaard. Maar waarschijnlijk lag hier de verwachting te hoog: deze vraagstelling overstijgt duidelijk het project.

De ontwikkeling van Hoog Kortrijk tot regionale ontwikkelingspool voor de tertiaire sector wordt onderschreven in de studie die Professor Wim Vanhaverbeke in 1994 in opdracht van Charter 99 maakte.

'Het ontwikkelen van een streekstrategie ten opzichte van Nord-Pas-de-Calais en vooral ten opzichte van de Métropole Lilloise is niet alleen noodzakelijk maar ook onvermijdelijk voor het zuiden van West-Vlaanderen.

Het niet ontwikkelen van zo'n strategie zou geen keuze voor het status-quo zijn, maar zou een economische achteruitgang van de subregio met zich mee brengen...

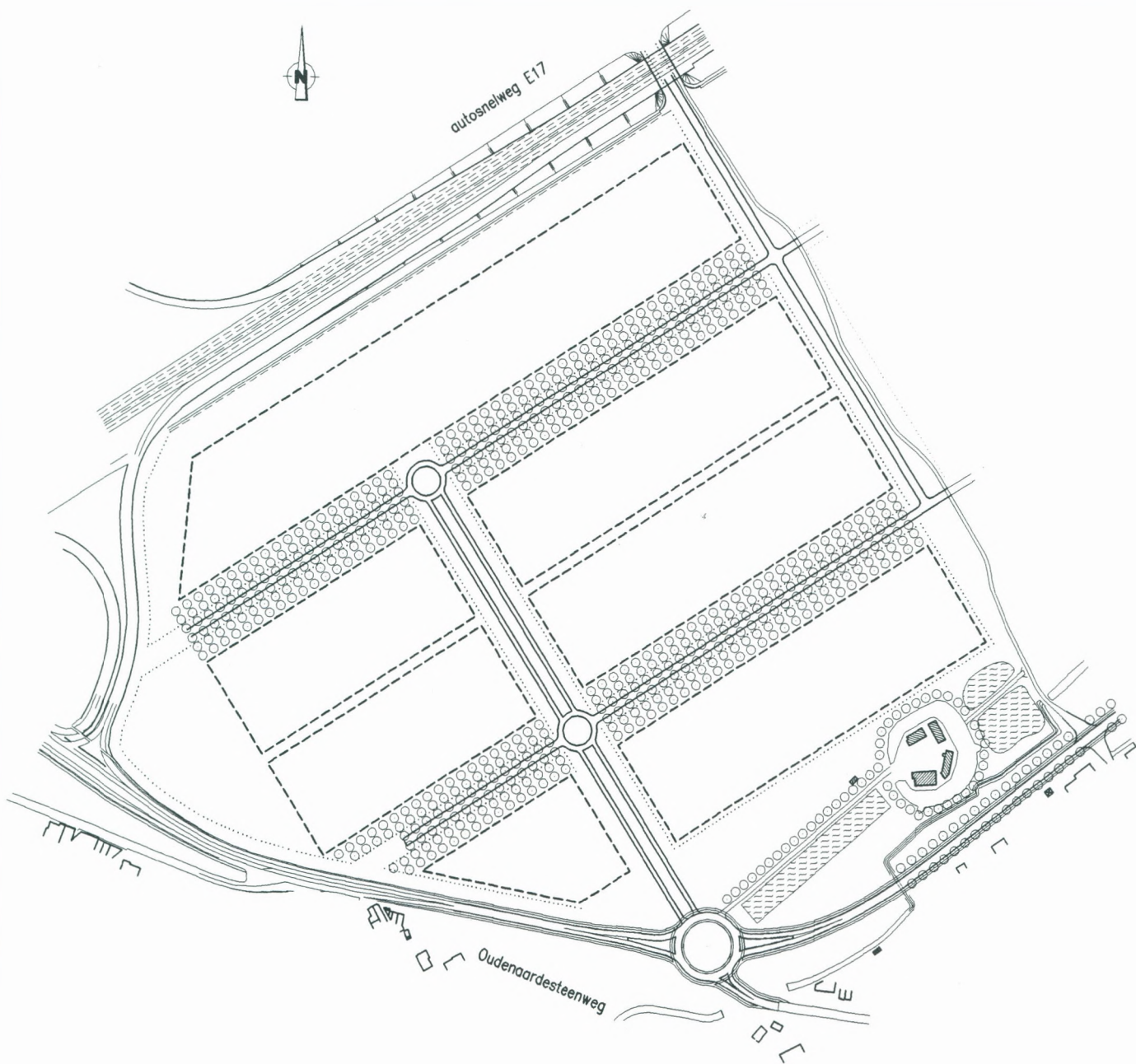
De ontwikkeling van de Noord-Franse metropool als een belangrijk zakelijk dienstencentrum en de concentratie van kantooractiviteiten in de metropool zal automatisch een vraag naar gespecialiseerde diensten doen ontstaan. Gegeven de flexibiliteit, meertaligheid en snelle, klantgerichte service van de bedrijven in het zuiden van West-Vlaanderen en de snelle opkomst van de diensten in deze subregio (vooral dan in het Kortrijkse) zou dit wel eens de grootste troef kunnen zijn ten opzichte van de metropool in de toekomst. Daarom dient deze regio de ontwikkeling van hoogwaardige locaties voor dienstverlenende bedrijven met een vlotte toegankelijkheid – zoals Hoog Kortrijk – hoog in het vaandel te voeren, en een bewuste inplantingsstrategie in die richting uit te bouwen...'

#### *Hoog Kortrijk als hoogwaardig stedenbouwkundig project*

– De projecten die nu voor Hoog Kortrijk verder worden uitgewerkt zijn uiteraard niet perfect conform met de gedetailleerde tekeningen die Secchi toen maakte maar respecteren allemaal de geest van zijn voorstellen.

– De aanwezigheid van een basisvisie over de principes van stedenbouwkundige ordening heeft zonder enige twijfel aanleiding gegeven tot een kwaliteitsverhoging van het stedenbouwkundig ontwerp. Dit blijkt uit alle tot nu toe gemaakte ontwerpen.

Figuur 4  
Algemeen plan hoogwaardig bedrijventerrein Luipaardstraat.



– Een groot verschil met de gangbare stedenbouwkundige praktijk is het zoeken naar de samenhang der dingen. Verkeersafwikkeling, architectuur, functionaliteit, inrichting van de openbare ruimten, zijn op Hoog Kortrijk geen losstaande dingen. Ze worden samen ontworpen en spelen op mekaar in.

*Hoog Kortrijk als publiek-privaat samenwerkingsverband*

- De v.z.w. heeft behoorlijk gewerkt als forum voor discussie.
- Het bestaan van een eigen structuur, het eigen huis, de permanente aanwezigheid heeft aan Hoog Kortrijk een duidelijkheid en een eigen gezicht gegeven.

– Hoog Kortrijk is een v.z.w. waarin mensen zitten ten persoonlijke titel.

In het begin is er geprobeerd een formeel publiek-privaat samenwerkingsverband (zoals in Frankrijk, Engeland of Nederland) op te richten. Dit kon echter niet volgens de Administratie van Binnenlandse Zaken. Dan werd maar gekozen voor de v.z.w.-formule, met de hoop die later om te vormen tot een intercommunale. Maar deze laatste formule lijkt te zwaar voor één project. De v.z.w. structuur echter is duidelijk te licht. Men heeft geen echte bevoegdheid, er is geen macht gedelegeerd. Dit is voelbaar in de beslissingskracht. Maar op vandaag kan het niet anders.

**Slotbedenkingen**

Belangrijke stedenbouwkundige ontwikkelingen gebeuren niet meer met de instrumenten zoals wij die tot voor kort gebruikten, maar worden projecten waarbij een permanent overleg wordt gepleegd tussen de overheid en de privé-sektor en waarbij 'stedenbouwkundig management' zijn intrede doet. Dit vraagt een nieuwe ingesteldheid en aangepaste structuren. Vijf jaar werken aan het project Hoog Kortrijk heeft ons daarover één en ander geleerd.

