

**Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 8-1 Strategisch project Transfo (Zwevegem)
Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/11/149,
Brugge, 12/05/2011**

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de Deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Zwevegem
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 8-1 Transfo



mei 2011, **besluit**

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Ontwerpers:

Bram Tack

Opdrachtgever:

Gemeente Zwevegem

De Burgemeester:

Claude Vanwelden

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:

Noël Hoogstoel

De Gemeentesecretaris

Jan Vanlangenhove

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 25 oktober 2010

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 8 november 2010 tot en met 7 januari 2011

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 26 januari 2011

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 28 februari 2011

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 12 mei 2011

De documenten van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaan uit:

Deel I	toelichtingsnota en verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Deel II	grafisch verordenend plan

Alle onderdelen maken deel uit van de goedkeuring van de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

Inhoudsopgave

1. Situering	4
1.1 Onderwerp van het RUP	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	6
2. Feitelijke toestand	8
2.1 Context	8
2.2 Site	11
3. Juridische toestand	24
4. Planningscontext	31
4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	31
4.2 Gewestelijk RUP afbakening stedelijk gebied Kortrijk	31
4.3 Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk uitvoeringsplan	31
4.4 Relatie met de gebiedsgerichte visie op het kanaal Bossuit-Kortrijk	33
4.5 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zwevegem	34
4.6 Onthaalplan van het Leie-Schelde interfluvium	38
4.7 Decreet grond- en pandenbeleid en ontwerp Woonplan Zwevegem	38
4.8 Mobiliteitsplan Zwevegem	39
4.9 Masterplan Transfo	40
5. De gewenste ruimtelijke structuur	44
5.1 Ruimtelijke planningsopgave	44
5.2 Ruimtelijke vertaling van de planningsopgave	44

6. Technische screening	52
6.1 Watertoets	52
6.2 Buurtwegentoets	56
6.3 Screening Plan-MER	58
6.4 Relatie met herbevestigd agrarisch gebied	60

7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	60
7.1 Gewestplan	60

8. Ruimtebalans	61
------------------------	-----------

9. Planbaten, Planschade, kapitaalschade of gebruikersschade	62
9.1 Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten	62
9.2 Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade	62
9.3 Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikersschade	62

10. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften	65
--	-----------

Figurenindex

figuur 01: Situering	5
figuur 02: Orthofoto	7
figuur 03: Opmetingsplan	12
figuur 04: Feitelijke toestand	13
figuur 05: Beschermd monumenten en dorpsgezichten	25
figuur 06: Atlas van de buurtwegen	26
figuur 07: Gewestplan	27
figuur 08: Overzicht verkavelingen	28
figuur 09: RUP's en BPA's	29
figuur 10: GRS	30
figuur 11: masterplan Transfo	43
figuur 12a: Waterhoofdstuk	54
figuur 12b: Waterhoofdstuk	55
figuur 13: Buurtwegentoets	57
figuur 14: Screening Plan-MER	59
figuur 15: Grafisch register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade	63
figuur 16: Verordenend grafisch plan	64

1. Situering

1.1 Onderwerp van het RUP

Leegstaande industriële site Wie in Zwevegem in de omgeving van het kanaal Bossuit-Kortrijk komt, kan niet naast de schoorstenen en de watertoren van de voormalige elektriciteitscentrale kijken. Om economische redenen staat de centrale al enkele jaren op non-actief en de site is stilaan in onbruik geraakt. De site van de elektriciteitscentrale vormt een grote leegte in de stedenbouwkundige en de economische structuur van Zwevegem. De site vormt op vandaag een 'brownfield', een lege plek in Zwevegem.

Beschermd industrieel erfgoed Deze imposante site is als dorpsgezicht geklasseerd en een aantal gebouwen werden beschermd als monument. In 2009 werd de bescherming als dorpsgezicht door een arrest van de Raad van State vernietigd. Intussen bereid onroerend erfgoed een nieuw beschermingsbesluit voor.

Strategisch project In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd het belang van de site aangegeven en werd het opstarten van een strategisch project als maatregel ingeschreven. Op initiatief van het gemeentebestuur werd daarom in 2002 een stuurgroep opgericht met vertegenwoordigers van de overheid en de private sector. Die ging op zoek naar een kwalitatieve invulling voor de site, rekening houdend met de omgeving.

Masterplan Verschillende creatieve workshops, haalbaarheidsonderzoeken en andere studies hebben geleid tot een masterplan met een voorstel van een nieuwe programmatorische invulling en ruimtelijke ontwikkeling voor de site.

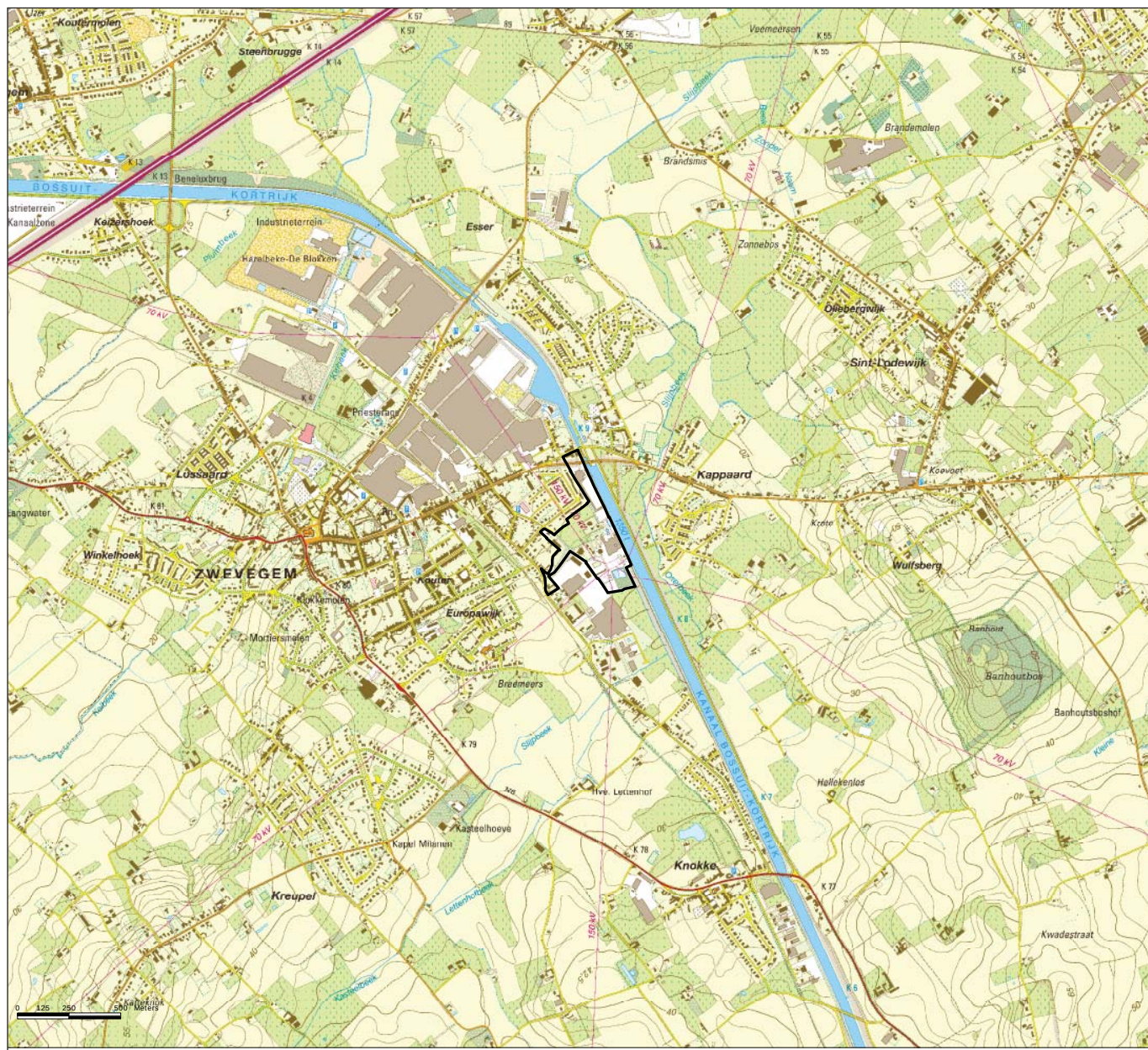
Vertalen in RUP De gemeente wenst de principes van het masterplan vast te leggen en het voorgestelde programma ruimtelijk realiseerbaar te maken.

Het gemeentelijk RUP Strategisch Project Transfo wordt gemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zwevegem goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie d.d. 1 april 2004.

Bestemmingswijziging Het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt om de noodzakelijke bestemmingswijzigingen te voorzien in functie van het herbestemmingsproject rond de voormalige elektriciteitscentrale van Zwevegem.

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

- De bestemming van het terrein van de voormalige elektriciteitscentrale aanpassen en juridisch in overeenstemming brengen in functie van het masterplan uitgewerkt binnen het project Transfo met minstens:
 - zone voor woningproject
 - zone met gemengde functies
- De bestemming van OC De Brug; onderbrengen in de zone voor gemengde functies.
- Een oplossing geven voor de 2 zonevreemde woningen aansluitend op de site transfo.



figuur 01: Situering

Legende



1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De site is gelegen in Zwevegem, langs het Kanaal Bossuit-Kortrijk en net buiten het centrum, aan de rand van de open ruimte tussen de Leie en de Schelde, een gebied waar een grote aandacht uitgaat naar toeristisch-recreatieve ontwikkeling.

Het plangebied van het RUP omvat zowel de site van de voormalige elektriciteitscentrale als de site van OC De Brug die er functioneel en ruimtelijk een verbinding mee vormt.

Het plangebied wordt logisch begrensd door een aantal concrete lijnen op perceelsniveau, die op het terrein herkenbaar zijn:

- ten westen: kanaalwijk en eigendomsgrens
- ten oosten: het kanaal
- ten noorden: Otegemstraat
- ten zuiden: perceelsgrenzen van de site Transfo en de zonevreemde woningen

figuur 02: Orthofoto



2. Feitelijke toestand

2.1 Context

Lokaal niveau

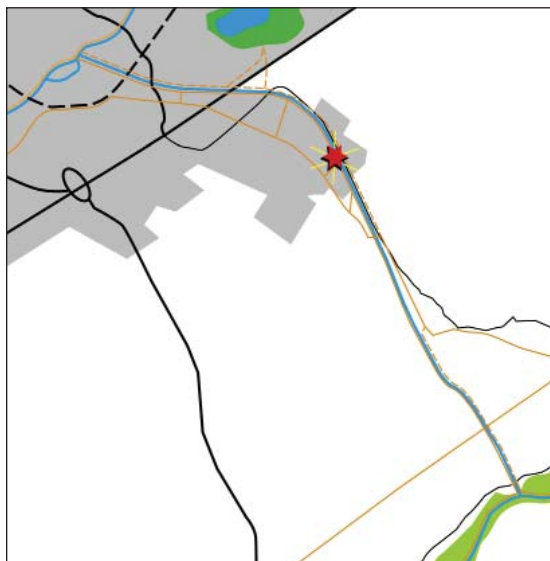
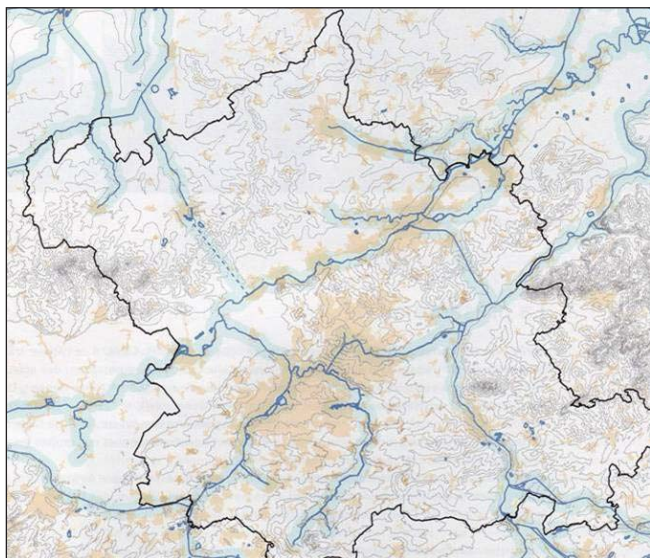
Perifere enclave De site is gelegen in de periferie van Zwevegem, ten zuidoosten van de bebouwde kern. De site heeft nooit een sterke relatie gehad met zijn omgeving. De site van de elektriciteitscentrale functioneerde als een afgesloten industriële enclave en vormde als zodanig een eiland van geometrische orde temidden het organisch gegroeide landschap er om heen. Deze tegenstelling tussen enerzijds de geometrie, kwalitatieve bebouwing, eenheid van opzet en monumentaliteit van de elektriciteitscentrale en anderzijds kleinschaligheid, differentiatie en nonchalante richtingsloosheid van de 'gewone' bebouwing er om heen blijft ook vandaag nog overeind nu de dorpsuitbreiding tot tegen de centrale en er voorbij is opgerukt.

Onderdeel van een lokaal netwerk van publieke ruimtes Op vandaag zijn er een aantal mogelijkheden om de relatie met de omgeving te versterken. De site van de elektriciteitscentrale kan op het lokaal niveau een onderdeel vormen in een netwerk van publieke ruimtes. Door het openstellen van de onbebouwde ruimte van de centrale als een publiek park, door de aanleg van een "trage" verbinding tussen het jaagpad en de oude spoorwegbedding wordt de mogelijkheid geboden om de schaarse fragmenten van publieke ruimte in Zwevegem aan elkaar te rijgen in een netwerk van verschillende publieke ruimtes. Dit netwerk verbindt de bestaande publieke ruimtes: Bekaert Sportcentrum, T. Toyeplein, theatercentrum en binnenplein, gemeentehuispark, schoolcampus "De Windroos", oude stationsomgeving, de elektriciteitscentrale en het OC De Brug.

Bouwbedrijf Onmiddellijk palend aan de site (ten zuidwesten) is het bouwbedrijf Persyn gelegen. Dit bedrijf is niet bijzonder goed visueel geïntegreerd in zijn omgeving.



- 01 kerk Zwevegem
- 02 Cultureel Centrum
- 03 Politie
- 04 Tenniscentrum - schietstanden
- 05 Zwembad - sporthal - fitness - atletiekpiste
- 06 Bekaert-voorzieningen
- 07 Gemeentepark
- 08 Rustoord St-Amand
- 09 Gemeenschapsonderwijs
- 10 Electriciteitscentrale Electrabel
- 11 Oud spoorwegtracé
- 12 School St-Niklaasinstituut - vrij kleuter en lageronderwijs
- 13 Openbare bibliotheek
- 14 OC De Brug
- 15 Kanaal Bossuit-Kortrijk
- Publieke ruimte



Regionaal niveau

De site heeft een strategische ligging op regionaal niveau:

Hotspot langs het kanaal Bossuit-Kortrijk De site is gelegen tegen het kanaal Bossuit-Kortrijk. Het kanaal Bossuit-Kortrijk heeft een belangrijke recreatieve waarde (jaagpaden, waterrecreatie) en maakt deel uit van een ruimer netwerk van waterwegen, waarop ecologische en recreatieve functies (zoals bv. een recreatief fietsroutenetwerk) geënt wordt (Leie, Schelde, Spierekanaal, Deûle).

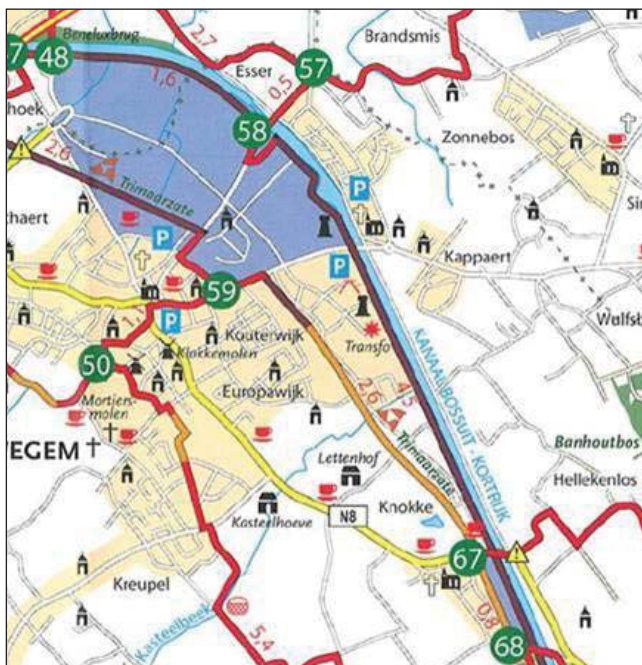
Regionale ontsluiting via de N391 naar de E17 De omleidingsweg N391 rond Zwevegem (als onderdeel van de gewestweg N391) zal de site een nog prominentere plaats geven in de gemeente.

Onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk

Opgespannen tussen het kanaal en de oude spoorwegbedding Ten westen van de site bevindt zich een oude spoorwegbedding die verder uitgebouwd wordt als een recreatieve route in een groene omgeving. Deze spoorwegbedding heeft een recreatieve functie van regionaal niveau.

Onderdeel van het recreatief fietsnetwerk Door de ligging langs het kanaal en de oude spoorwegbedding, nabij de autosnelweg E17, kan de site aangesloten worden op een regionaal netwerk van wegen, waterwegen en recreatieve routes.

Onderdeel van het blauw netwerk. Het kanaal Bossuit-Kortrijk vormt samen met de Leie, de Schelde, het Spierekanaal, De Deûle een grensoverschrijdend netwerk van waterwegen. Deze waterwegen hebben een betekenis op recreatief vlak en bovendien zijn het de dragers bij uitstek voor verdere landschapsontwikkeling.



2.2 Site

Drie onderdelen Het plangebied kan onderverdeeld worden in 3 delen:

- de site van OC De Brug
- de oude industriële site van de elektriciteitscentrale te Zwevegem
- de aanpalende zonevreemde woningen

2.2.1 OC De Brug

Historiek

OC De Brug De site OC De Brug omvat een oude textielfabriek La Flandre waar er reeds jaren geleden (vanaf 1983) een succesvolle herbestemming is doorgevoerd.

De site is mee opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van Zwevegem”, zoals opgemaakt door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – Afdeling Monumenten en Landschappen. De gemeente heeft deze site aangekocht in 1983.

Functies

OC De Brug is een oud fabrieksgebouw met allerlei afzonderlijke lokalen. In die lokalen zijn verschillende hobbyclubs, (gemeentelijke) verenigingen en de tekenschool en muziekacademie opgenomen. Het overzicht van de clubs en het gebruik van de lokalen wordt hiernaast weergegeven:

In de vroegere directeurswoningen (langs de Otegemstraat) huist het jeugdcentrum van de gemeente. Tevens is er een “slaapzolder” voor 60 personen voorzien die wordt uitgebaat door de kanoclub.

De site van OC De Brug omvat verder ook parkeergelegenheid.

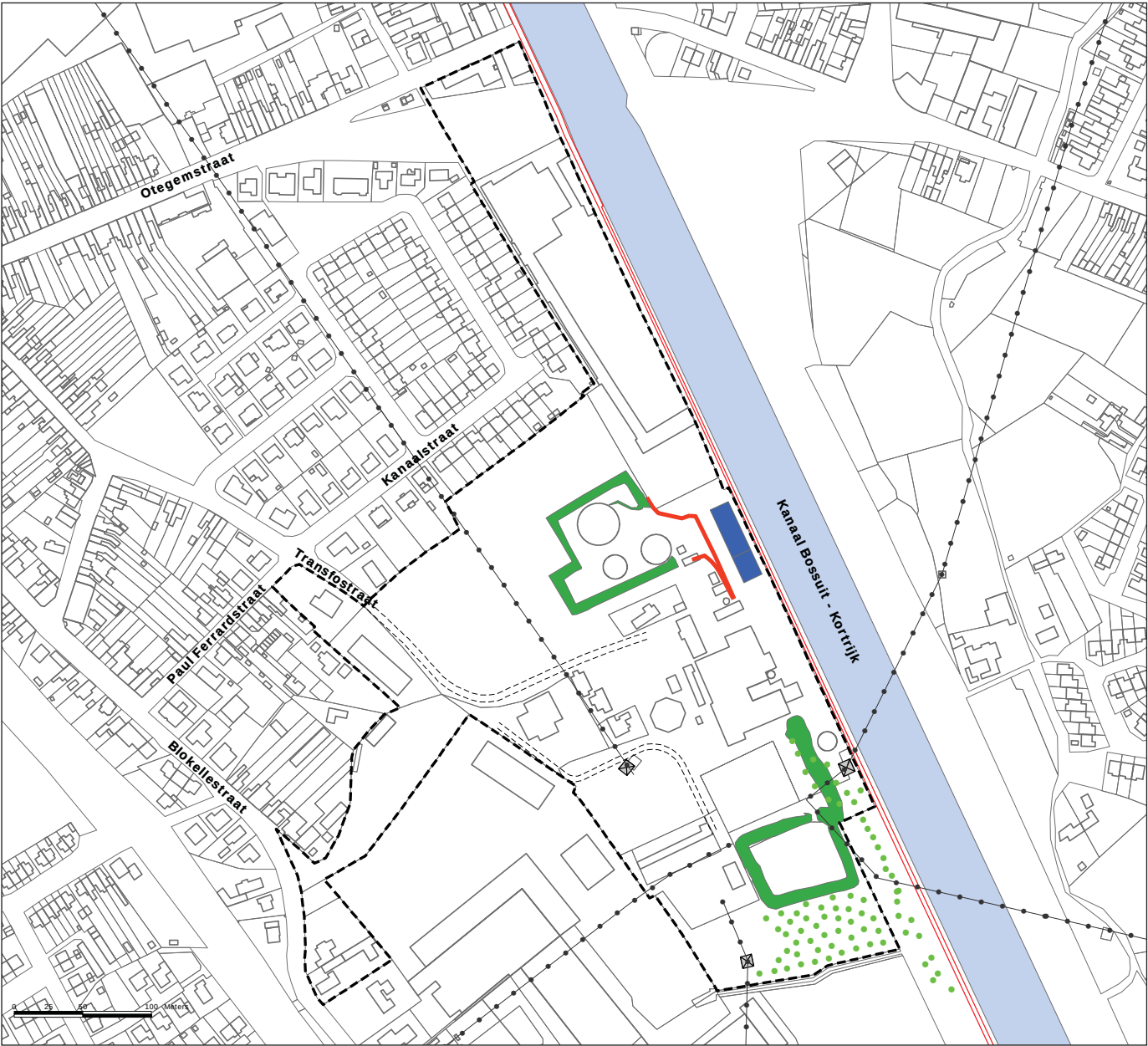
Tekenacademie	dagelijks van 16- max. 22u30 (zaterdag tot 17 u.), gemiddeld 120 lln per dag
Sueva, creatief atelier	zaterdag gans de dag en zondagvoormiddag telkens een 100-tal leden
Nemo Modelbootclub	iedere vrijdag, 50 leden
Fotoclub Sobeka	donderdagavond, zaterdagnamiddag en zondagvoormiddag; 80 leden
Apollo Fitness	iedere dag toch gemiddeld 20 aanwezigen
Modelspoorclub Locomatic	iedere avond 10 aanwezigen
4x4 team Vlaamse Ardennen	iedere avond 10 aanwezigen
Showband Calypso	125 leden vooral op vrijdag, zaterdag en zondag
Schaakclub De Brug	iedere donderdag 15 aanwezigen
Kon. Sobeka Kanoclub	dagelijks trainingen op kanaal
Miniatuur Racing Club Zwevegem	vooral zaterdag en zondag
Petanque	dagdagelijks: hangt af van de tornooien
Tafeltennis TTC Sobeka Zwevegem	zaterdag en zondag 100-tal leden

figuur 03: Opmetingsplan

De Vries Deelversie D:	aanspalers
	bodemonderzoek
	afsluiting
	afsluiting draad
	haag
	maasdraad
	muur
	bomenrij loofbomen
	boom klein
	boomstronk
	loofboom
	naaldboom
	grens plantsoen
	struik
	gebouw
	bovenkant talud
	onderkant talud
	briefbus
	brandkraan
	huisaansluiting
	kast electriciteit
	kast tv
	mast hoogspanning
	paal openbare leiding
	paal divers
	paal electriciteitsleiding
	paal verlichting
	straatkap electriciteit
	straatkap gas
	vlaggenmast
	constructie
	kapmuur keermuur
	pijler
	deksel niet Aquafin
	deksel Aquafin
	signaalsteletpaal
	borstpaal
	grensgepaal
	meetpunt Aquafin
	merkpunt openbaar domein
	merkpunt privaat domein
	kanalen
	meetspaal
	monoliet
	openbare vuilbak
	signaalsteletpaal openbaar domein
	signaalsteletpaal privaat domein
	signaalsteletpaal wijk
	signaalsteletpaal weggevoer
	vangrail
	zitbank
	duiker
	gracht verhard
	sloot
	waterlijn
	hard onverharde weg
	hard hard
	hard - zacht
	travertien
	watersluis
	betonstraatstenen
	betontegels
	cementbeton
	kies
	klei
	steen
	steen
	buslijn
	fietstrek
	grens
	grens NMBS
	huisnummer
	keidempening
	rooster
	paal NMBS
	stroomleiding
	hoogtes



figuur 04: Feitelijke toestand







2.2.2. Transfo

Hieronder worden verschillende facetten van de site Transfo beschreven.

Historiek van de site

- 1911: gemeenteraad Zwevegem keurt het bouwen van een elektriciteitscentrale goed
- 1913: start van de elektriciteitscentrale
- 1918-1940: contract met Bekaert
- 1940-1956: maximale elektriciteitsproductie
- 1946: stoomproductie start: La Flandre, Bekaert, gemeente, privé
- 1956: beslissing nieuwe centrale in Ruien; Zwevegem wordt piek- en reservecentrale
- 1999: bescherming als dorpsgezicht, als monument
- 2001: einde van de productie
- 2002: sluiting centrale - start reconversieproject
- 2003: urban design workshop
- 2004: aankoop site door de gemeente Zwevegem en intercommunale Leiedal stichting vzw Transfo Zwevegem

Reconversieproject Transfo

De gemeente is sinds 2002 gestart met het herbestemmingsproject Transfo.

Doel

Het doel van dit project bestaat in de restauratie en herbestemming van de site.

Samenwerking

Hiervoor werd een samenwerking opgericht met de verschillende betrokken partijen: de gemeente Zwevegem, de provincie West-Vlaanderen, Leiedal, onroerend erfgoed, Elia, Electrabel, Westtoer, Toerisme Leiestreek, ...

Op die manier worden de verschillende partijen voortdurend op de hoogte gebracht van de evoluties in dit dossier en is er de gelegenheid om eigen belangen en kennis in te brengen.

Ruimtelijke elementen van de site

Een actief en een niet-actief deel van de elektriciteitscentrale

In het zuiden van de site blijft nog een deel van de elektriciteitsfunctie actief. In die zone komen momenteel 2 transformatorstations voor die instaan voor de elektriciteitsverdeling. Vanuit deze stations vertrekken verschillende hoogspanningsleidingen, waaronder 1 dwars over het plangebied.

Het project Transfo heeft enkel betrekking op het niet-actief gedeelte van de elektriciteitscentrale.

Bebouwd en onbebouwd

De site Transfo kan opgedeeld worden in 2 sferen:

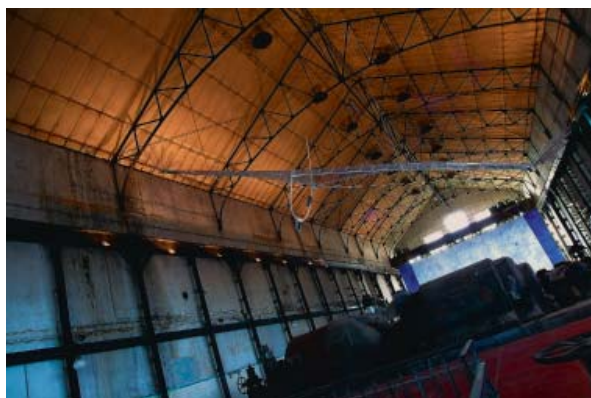
- Een onbebouwd gedeelte: weide, braakliggend gedeelte met hier en daar verspreide bebouwing.
- Een bebouwd gedeelte: het industrieel complex van grootschalige gebouwen en installaties. Deze elementen hebben een belangrijke industriële erfgoedwaarde.

Onbebouwd gedeelte

Het onbebouwde gedeelte is grotendeels ingenomen als weiland.

Naast een aantal bomen en begroeiing op de talud komt er weinig vegetatie voor.

Daarnaast komen er kleinschalige verharding voor.





De gebouwen

Op de site zijn er naast het hoofdgebouw nog verschillende andere gebouwen en constructies te onderscheiden. Het overzicht van de gebouwen met hun naamgeving wordt op plan weergegeven

1. machinezaal
2. ketelzaal
3. pompenzaal
4. oud transformatorgebouw
5. nieuw transformatorgebouw
6. mechanikersgebouw
7. sokkel van de voormalige koeltoren
8. directeurswoning
9. kantoorgebouw
10. oude transfo post
11. bestaande transfo post
12. conciërgewoning
13. woning van de oppasser
14. locomotiefgebouw
15. ventilatoren gebouw
16. schoorstenen
17. watertoren
18. stookolietanks
19. brandweergebouw
20. loodsen

Ontsluiting

De site wordt op vandaag ontsloten via de Paul Ferrardstraat door woonstraten. Deze toegang was de hoofdtoegang tot de site. Via een verharde weg wordt men tot aan het hoofdgebouw geleid.

Aan de Blokkellestraat is er eveneens een toegang voorzien. Deze diende als diensttoegang in de tijd dat er op die zone nog materiaal van Gaselwest gestapeld was.

Ondergrondse leidingen

Er zijn verschillende ondergrondse hoogspanningskabels aanwezig op de site.

Industrieel erfgoed

De site van de elektriciteitscentrale heeft duidelijk een industrieel karakter. De site is bezet met grootschalige functionele gebouwen, geometrisch gealigneerd met het kanaal in een industrieel landschap gekenmerkt door schoorstenen, stoomleidingen, ...

Deze gebouwen zijn echter niet zomaar banaal, integendeel het gaat om monumentale erfgoed met name het beschermd monument 'Electriciteitscentrale Zwevegem, voorheen Société de l'Electricité de l'Ouest de la Belgique' met onmiddellijke omgeving gelijktijdig beschermd als dorpsgezicht (MB 10/06/1999)

Een aantal gebouwen is geklasseerd als monument:

- watertoren
- schouw
- locomotiefgebouw
- filtergebouw
- ketelzaal
- pompenzaal
- machinezaal
- transformatorgebouw (oud en nieuw)
- kantoorgebouw
- sokkel koeltoren

Naar aanleiding van een arrest van Raad van State van 03/12/2009 is de bescherming als dorpsgezicht vernietigd. Intussen bereid de administratie onroerend erfgoed een nieuw beschermingsbesluit voor de site voor.

De gebouwen van OC De Brug aan de Otegemstraat 240 vormen eveneens industrieel erfgoed. Dit is in oorsprong een suikerfabriek opgetrokken in 1871 en in 1884 aangekocht door Jan Raes, die er een mechanische weverij oprichtte. De weverij werd in gebruik genomen in 1885. In 1898 werd het bedrijf omgevormd tot "La Flandre, Tissage Mécanique" en in 1919 tot "N.V. Tissage de la Flandre". De fabriek was gespecialiseerd in matrastijk en gordijnstof.

Hieronder worden de erfgoedkenmerken en -elementen op de site transfo opgesomd. Deze elementen vormen de basis van het industriële erfgoed.

Erfgoedkenmerken (structurele componenten)

- sporenbundels
- spoorhellingen
- leidingtracés (ondergronds en bovengronds)
- overslagzones
- omheiningen-ommuringen-bedijkingen
- bedieningsruimten
- opslagruimten
- bewakingsruimten
- werkruimten
- studieruimten
- evacuatieruimten
- veiligheidsruimten
- ontspanningsruimten
- schouwpijpen (+ rookpluimen) - torenvolumes

Erfgoedelementen (visuele componenten)

schouwpijpen (+ rookpluimen) - torenvolumes

- koeltoren
- schoorsteen – schouw
- watertoren

opslagruimten

- magazijnen

werkruimten

- ateliers
- bureaus

bewakingsruimten

- ingenieurswoning/directeurswoning
- onderhoudschefwoning
- conciërgewoning

evacuatie- en veiligheidsruimten

- schuilkelder

Erfgoedkenmerken (structurele componenten)	Erfgoedelementen (visuele componenten)	zeker te behouden	waar mogelijk behouden	niet essentieel om te behouden
sporen	sporenbundels spoorhellingen locomotiefgebouw draaischijven	X x	X X	
leidingtracés (ondergronds en bovengronds)	Stoomleidingen aardingspunt	X		X
overslagzones	decantatiebekken/bezinkingsbekken schrootpark kolenpark assenpark – zenderpark	X x	X X	
omheiningen- ommuringen- bedijkingen	Talud Omheiningen Muren		X X	X
bedieningsruimten	hoogspanningspost hoogspanningscabine pompgebouw ventilatiegebouw machinezaal ketelzaal filterzaal bedieningszaal stokerijzaal olieverzameltank	X X X X X	X X X X X	
opslagruimten	magazijnen			
bewakingsruimten	ingenieurswoning/directeurswoning + tuin onderhoudschefwoning conciërgewoning	X X	X	
werkrumten studierumten	mechaniekersgebouw ateliers bureaus	X		
evacuatielumten veiligheidsruimten	schuilkelder	X		
ontspanningsruimten	mechaniekersgebouw	X		
schouwpijpen (+ rookpluimen) - torenvolumes	koeltoren schoorsteen – schouw watertoren	X X X		

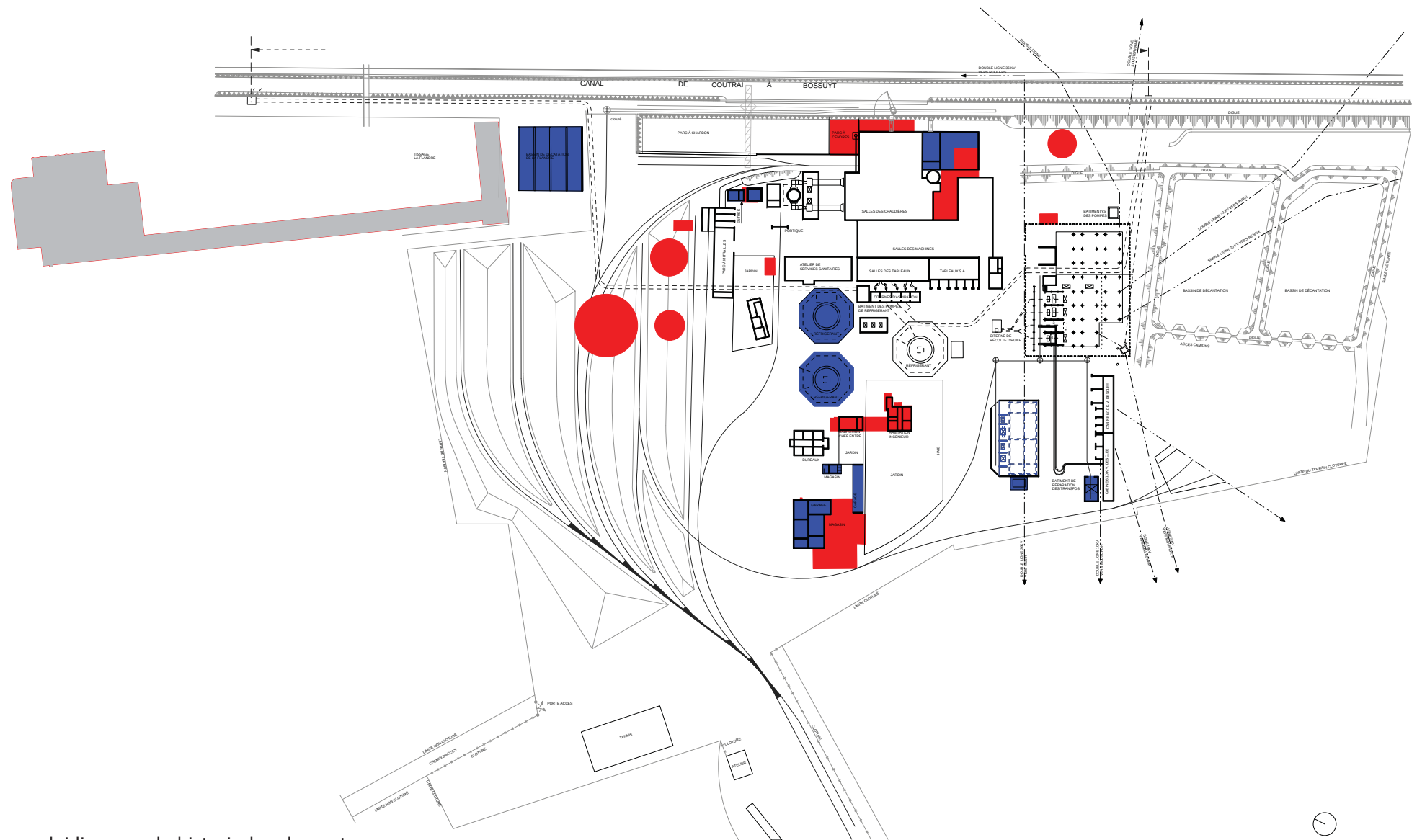
bedieningsruimten

- aardingspunt
- hoogspanningspost
- hoogspanningscabine
- pompgebouw
- ventilatiegebouw
- machinezaal
- ketelzaal
- pompzaal
- filterzaal
- bedieningszaal
- stokerijzaal
- olieverzameltank
- gasolietankgebouw

overslagzones

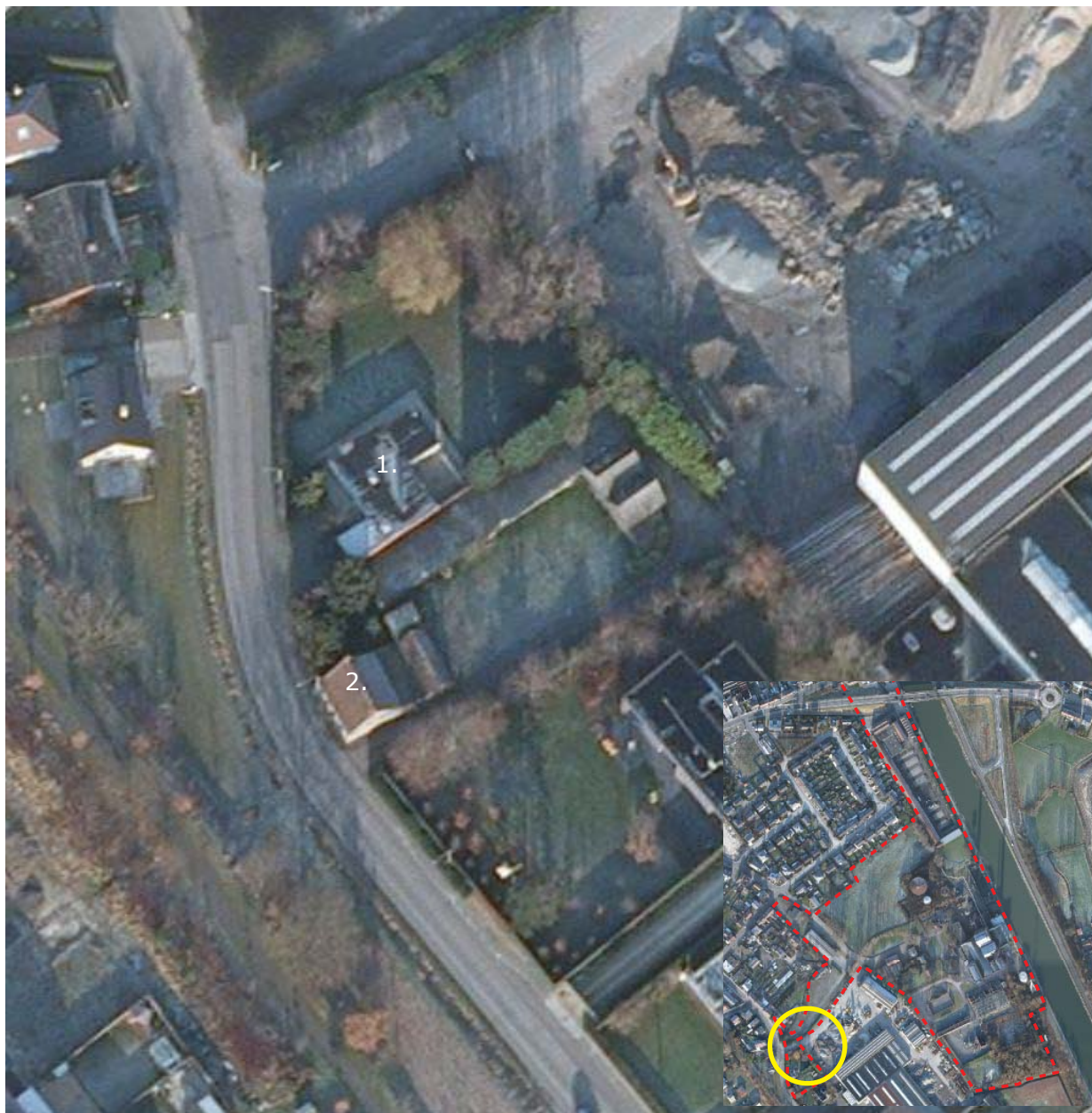
- decantatiebekken/bezinkingsbekken
- schrootpark
- kolenpark
- assenpark – zenderpark

Van deze elementen is door onroerend erfgoed een evaluatie gemaakt van het waardevolle karakter. Dit resulteerde in de hiernaaststaande tabel waarbij het belang om het erfgoedkenmerk te behouden, aangeduid wordt met de gradatie: zeker te behouden; behouden waar mogelijk, behoud is niet essentieel.



aanduiding van de historische elementen

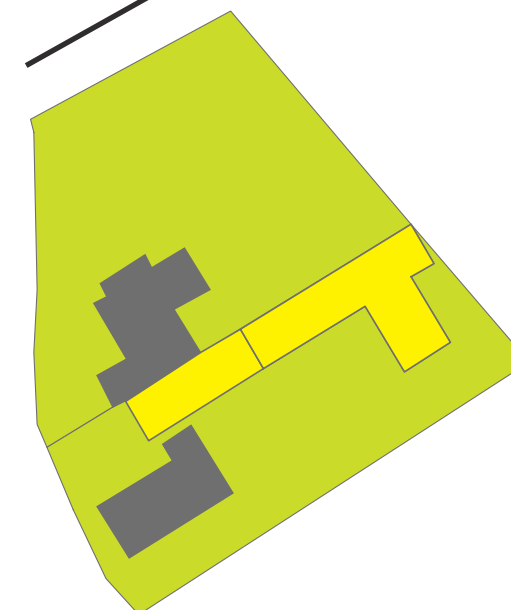
- blauw= verdwenen elementen
- rood= toegevoegde elementen



2.2.3 Aanpalende zonevrije woningen

Palend aan de site transfo liggen er langs de Blokellestraat 2 zonevrije woningen. (Op de figuur hiernaast aangeduid met de cijfers 1 en 2)
De vergunningstoestand van deze woningen is als volgt:

Toegang tot achterliggend bedrijf Persyn



- tuin
- bijgebouw
- woning

Woning 1: de woning, dichtst bij toegang Transfo/
Persyn:

Deze woning werd opgericht binnen de verkaveling van 11/01/1973.

Bouwaanvraag 34042/8719/B/1973/17

- Onderwerp: bouwen van een woning
- Naam aanvrager: Persyn
- Beslissing: Vergunning - 1973-11-09

Bouwaanvraag 34042/8719/B/2009/345

- Onderwerp: uitbreiden van een woning en renoveren van plat dak
- Naam aanvrager: Persyn Frank - NV Encefa
- Beslissing: Vergunning - 2010-02-10



Woning 2 - Blokellestraat 117

De woning en bijgebouwen dateren van vóór 1962.
Er zijn geen vergunningen na 1962.

Deze woning kan beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund.

Deze woning is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Hierbij werd volgende beschrijving opgenomen:
Vrijstaand arbeidershuisje van ca. 1900. Dubbelhuisje met gewitte, verankerde bakstenen lijstgevel met druiplijstje en gecementeerde plint. Getoogde muuropeningen met deels behouden schrijnwerk cf. schuiframen en luiken. Deur met gedeeld bovenlicht.

Deze woning is zeer verouderd en in een vervallen staat. De woning staat op de rooilijn van de Blokellestraat.



3. Juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in: • woongebied • gebied voor milieubelastende industrie • gebied voor geenschapsvoorzieningen en openbaar nut
BPA	Het plangebied wordt begrensd door BPA Ellestraat (6_4 (MB 16/01/1991 , 6_5 MB 29/11/2000)
RUP	Plangebied maakt deel uit van het gewestelijk RUP voor de afbakening van het stedelijk gebied Kortrijk (MB 20/01/2006)
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	5.00_448_1 dd. 25/10/1973 (vervallen)
Milieuvergunningen	/
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	Monument elektriciteitscentrale Zwevegem. De beschermde onderdelen worden aangeduid op onderstaand plan (MB 10/06/1999). Dorpsgezicht onmiddellijke omgeving van de elektriciteitscentrale. (MB 10/06/1999), door de Raad van State op 03/12/2009 geschrapt.
Bouwkundig erfgoed	binnen het plangebied zijn volgende elementen opgenomen: • de elektriciteitscentrale • de arbeiderswoning in de Blokellestraat 117 In de omgeving van de site zijn een aantal elementen opgenomen in de gepubliceerde vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze worden op de kaart hiernaast aangeduid.
Vogelrichtlijngebied/ Habitatrichtlijngebied	/
Buurtwegen	In het plangebied ligt sentier nr. 52; de overige voetwegen zijn afgeschaft en verplaatst.
Waterlopen (categorisering)	Kouterbeek (3e categorie)
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Gemeentelijke verordeningen	/

**figuur 05: Beschermd monumenten
en dorpsgezichten**

Legende

-  plangebied

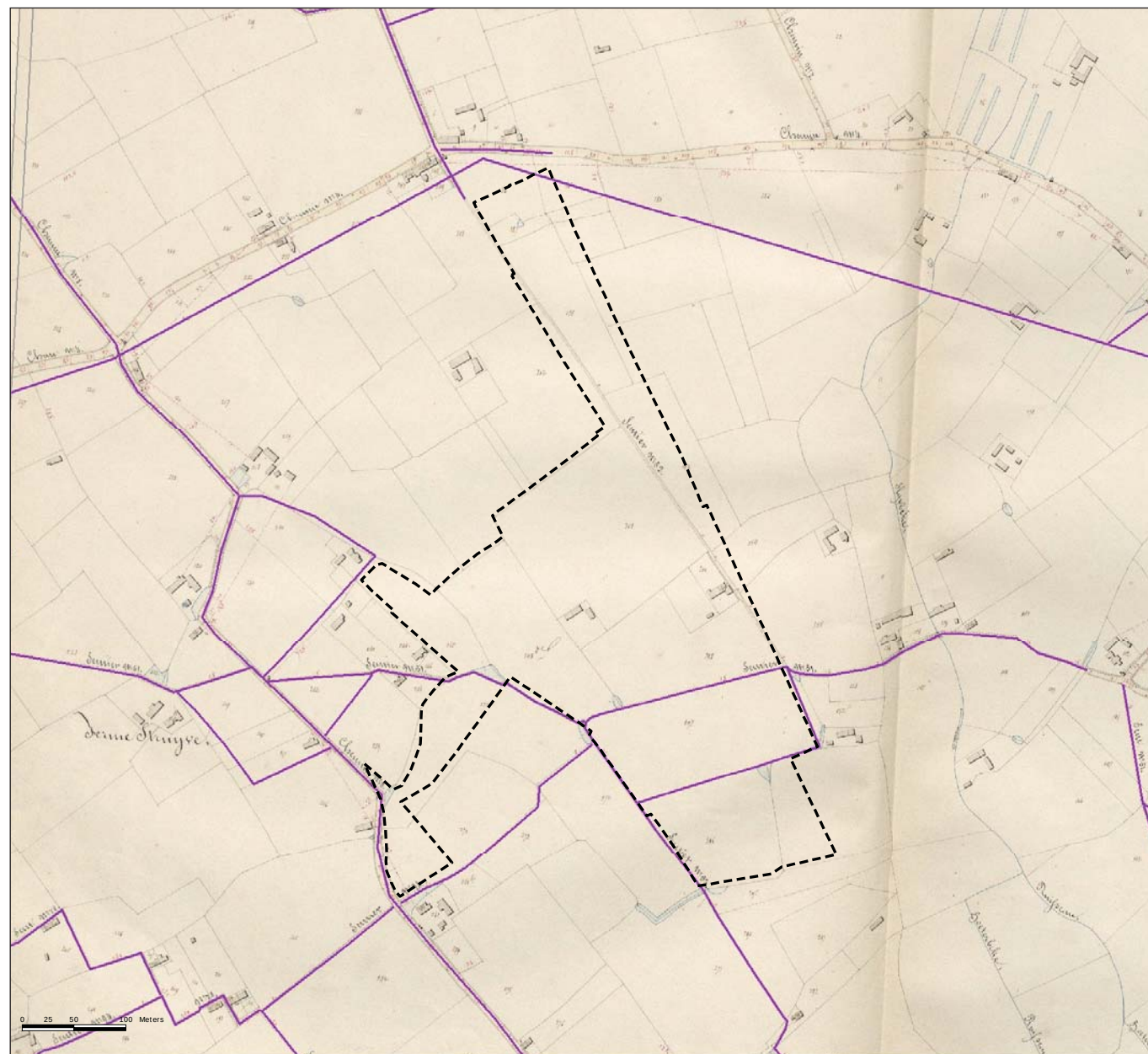
-  monument
-  bouwkundig erfgoed



figuur 06: Atlas van de buurtwegen

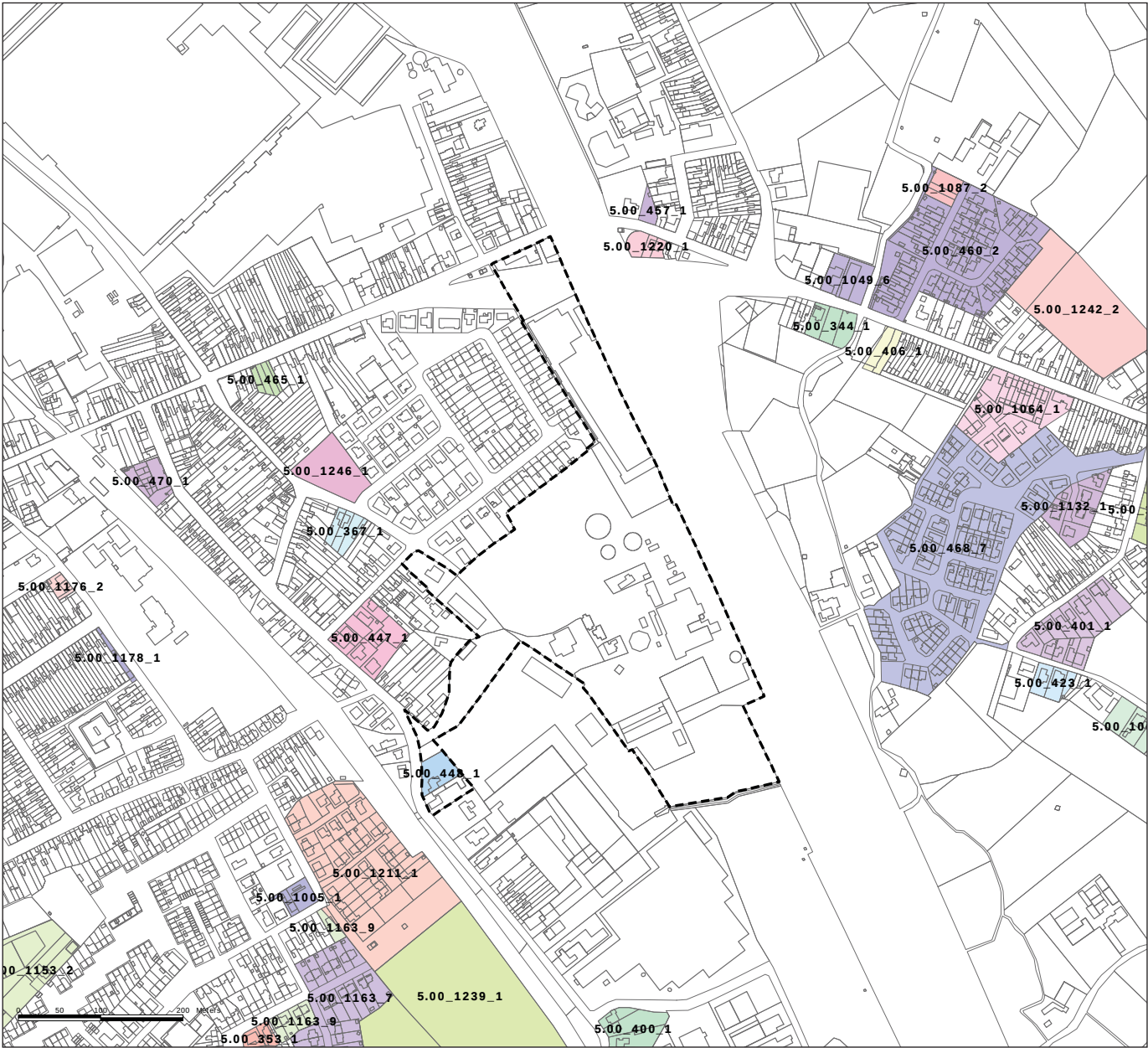
Legende

-  plangebied
-  wijzigingen



figuur 08: Overzicht verkavelingen

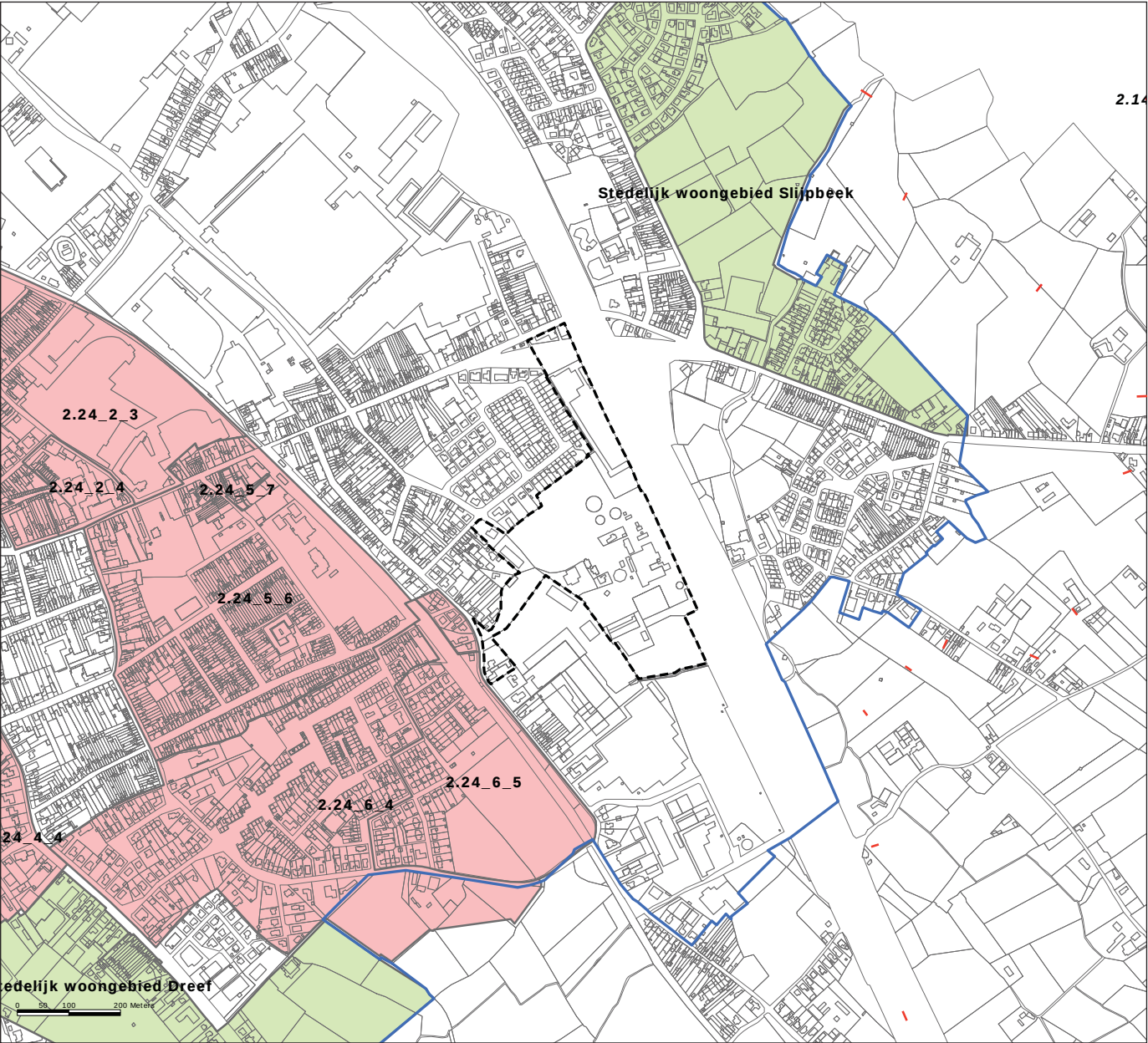
Legende



figuur 09: RUP's en BPA's

Legende

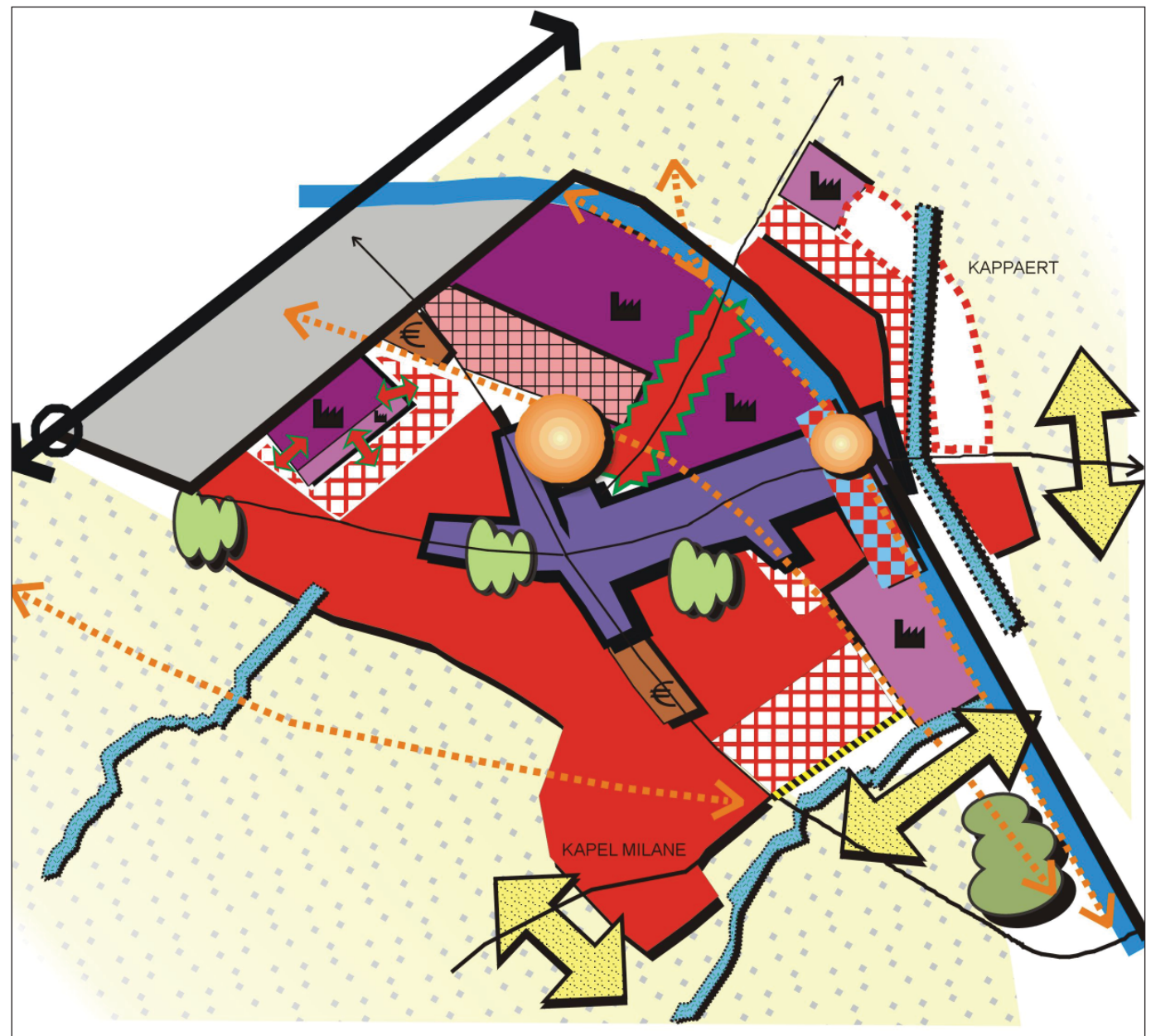
-  begrenzing
-  afbakening stedelijk gebied Kortrijk
-  bpa's - MB of KB
-  rup's - besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen



figuur 10: GRS

Legende

-  lokale bedrijvigheid
-  regionale bedrijvigheid
-  E17
-  bovenlokale weg
-  lokale weg I / II
-  open ruimte
-  as voor langzaam verkeer
-  beekvallei
-  open ruimte verbinding
-  park
-  centrumas
-  handelszone
-  verweven wonen/werken
-  bufferen wonen/werken
-  recreatieve pool
-  inbreidingsgebied
-  uitbreidingsgebied
-  relatie met het water versterken
-  te reserveren gebied
-  heroriëntatieproject
-  zuidelijke weg



4. Planningscontext

4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Zwevegem behoort gedeeltelijk tot het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Binnen de stedelijke gebieden wordt een "stedelijk-gebiedsbeleid" gevoerd. Uitgangspunten hierin zijn ontwikkeling, concentratie en verdichting, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied.

4.2 Gewestelijk RUP afbakening stedelijk gebied Kortrijk

Het plangebied behoort tot het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Er is geen bijkomend bestemmingsplan voor het plangebied opgemaakt.

4.3 Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk uitvoeringsplan

Het kanaal Bossuit-Kortrijk is aangegeven als

- ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang
- toeristisch-recreatief lijnelement
- secundaire waterweg
- landschappelijk structurerend element

en het behoort tot de interfluviumruimte.

Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang

De ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang bestaat uit grotere lijnvormige landschapselementen met een belangrijke verbindingfunctie. Ze zijn scherp

in het landschap afgebakend en van menselijke oorsprong (cf. kanaal). Het beleid voor de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang is gericht op de versterking van de ecologische functie van het landschapselement zelf.

Men onderscheidt twee soorten ecologische infrastructuur of beleidscategorieën: natte en droge. Het kanaal Bossuit-Kortrijk wordt als natte ecologische infrastructuur aangeduid. De natte ecologische infrastructuur bestaat uit kanalen en rechtgetrokken waterlopen. Dit zijn de kunstmatig aangelegde waterlopen die door hun specifieke ontwikkeling een natuurlijke rijkdom bezitten of kunnen verkrijgen. Zij zorgen hoofdzakelijk voor migraties via water en oevers. Dit netwerk behoeft een integraal beleid met bovenlokale sturing. Ook hier dient een opheffing van de barrières van de waterloop te worden nagestreefd. Hierbij zijn een optimale waterkwaliteit en oeverstructuur prioritair.

Toeristisch-recreatieve lijnelementen

Het kanaal Bossuit-Kortrijk is geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement.

Deze lijnelementen zijn de dragers van reeds bestaande en potentiële toeristisch-recreatieve bewegingen (o.a. op lange afstand) zoals kanalen en waterlopen, oude spoorwegbeddingen, wegen, paden, ruiterroutes. Verschillende soorten lijnelementen kunnen samenvallen.

De aandacht moet vooral gaan naar de kwaliteit en de belevingswaarde van de lijnelementen en de directe omgeving. De ontwikkelingsperspectieven van toeristisch-recreatieve voorzieningen die betrekking hebben op een lijnelement worden bepaald bij de visievorming voor het lijnelement en worden uitgewerkt in uitvoeringsplannen. Er moet daarbij rekening worden gehouden met de bepalingen van de gewenste natuurlijke, landschappelijke en andere deelstructuren. Bij de (her)inrichting van een

lijnelement en de omgevende gebieden die betrekking hebben op het lijnelement wordt een integrerende visie voor het volledige traject uitgewerkt met aandacht voor de snijpunten van de assen.

Op deze lijnelementen worden diverse vormen van bewegingsrecreatie voorzien. De bestaande infrastructuur wordt zo veel mogelijk benut. De gebundelde lijnelementen maken gebruik van de aanwezige parallelle autovrije of autoluwe wegen. Indien nodig kan bijkomende ruimte ingenomen worden voor gescheiden paden langs deze lijnelementen als dit na afweging met de andere deelstructuren mogelijk blijkt. Voor de bewegingen te water kan aangepaste kleinschalige infrastructuur aan de oevers van de waterlopen worden voorzien.

Ruimtelijk beleid voor de secundaire waterwegen

Het kanaal Bossuit-Kortrijk wordt als secundaire waterweg aangeduid. De secundaire waterwegen vervullen een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwaterwegennet, geselecteerd in het RSV. Het kanaal Roeselare-Leie is in de provincie de belangrijkste secundaire waterweg in dit opzicht. De overige secundaire waterwegen die als bevaarbaar beschouwd worden in West-Vlaanderen, vervullen momenteel slechts occasioneel een functie als drager van goederenvervoer. Hun functie in het kader van de waterhuishouding blijft echter belangrijk, terwijl de functies recreatie en natuurontwikkeling snel in belang toenemen.

Vaak is de diepgang en de uitrusting van deze waterwegen gezakt tot beneden het niveau van de klasse waarvoor ze toegankelijk zouden moeten zijn (meestal klasse I, vaartuigen van max. 300 ton). Om zowel de toenemende recreatieve functie als een beperkte functie als drager van goederenvervoer te handhaven voor de toekomst, is het noodzakelijk de vooropgestelde toegankelijkheid van deze waterlopen te behouden.

Daarom moeten (onafhankelijk van de prioriteiten op het Vlaamse niveau) de nodige middelen ter beschikking gesteld worden om het secundaire waterwegennet aan te passen aan zijn nieuwe hoofdfuncties en te vrijwaren voor mogelijke toekomstige functies in het vervoer van goederen en personen.

Structurerend liniair landschapselement

Het kanaal Bossuit-Kortrijk is aangeduid als een structurerend liniair element.

Het beleid voor structurerende elementen is gericht op het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van het element of component, inclusief de zichtzones. Hierbij dient een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen door de afbakening van bouwvrije en serrevrije zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen te gebeuren.

Voor structurerende lineaire elementen, open-ruimteverbindingen en reliëfcomponenten is het bovendien van belang dat versnippering wordt tegengegaan zodat de verbindingfunctie gevrijwaard blijft.

Interfluviumruimte

Het kanaal Bossuit-Kortrijk behoort tot de interfluviumruimte. De interfluviumruimte omvat het grote open-ruimtegebied in het zuiden van de provincie tussen Leie en Schelde.

Een belangrijk aspect in het beleid voor de interfluviumruimte bestaat in het natuurlijk en toeristisch-recreatief uitbouwen van het kanaal Bossuit-Kortrijk.

Het kanaal heeft zijn vervoersfunctie, behoudens de ontsluiting van enkele watergebonden bedrijven, grotendeels verloren. De uitbouw van de Leie als hoofdwaterweg naar Frankrijk maakt een doorgaande verbinding op groot gabariet tussen Leie en

Schelde overbodig. Het handhaven van de huidige doorvaartmogelijkheden bieden mogelijkheden om natuurlijke (kleine landschapselementen) en recreatieve potenties te ontwikkelen. Een geïntegreerde visie op dit lijnelement wordt uitgewerkt. Deze actie wordt ook geformuleerd in het bindend gedeelte (pg. 306).

4.4 Relatie met de gebiedsgerichte visie op het kanaal Bossuit-Kortrijk

De Provincie West-Vlaanderen werkt aan de opmaak van een geïntegreerde visie voor het kanaal Bossuit-Kortrijk.

De kanaalomgeving wordt gezien als een multifunctioneel gebied voor toerisme en recreatie, verkeer en vervoer, natuurontwikkeling, watergebonden bedrijvigheid, cultureel erfgoed, wonen en waterproductie. Het is een gebied bij uitstek met vele functies en vele belanghebbenden, elk met hun eigen wensen en toekomstplannen.

Het voorstel van visie, opgemaakt medio 2008, vertrok vanuit deze vaststelling om een rol voor het kanaal te definiëren. De geïntegreerde gebiedsvisie voor de kanaalomgeving is gebaseerd op drie thema's.

- Als regionaal structurerend element ligt het hoofdaccent van het kanaal op het thema 'verbinden' tussen andere structuren in het Interfluvium. De rol als verbindingsselement wordt gekoppeld aan drie programma's. Het zijn recreatie, natuurontwikkeling en economische activiteit.
- Het thema 'verzamelen' focust op de specifieke invulling van het kanaalgebied naargelang de ligging in het stedelijk of het open landschap. We noemen ze gelijktijdige landschappen.
- Het thema 'vertoeven' focust specifiek op de verblijfskwaliteit vertaald in de inrichting van de

kanaaloeveren en van een aantal cruciale plekken langs het kanaal. In dit thema wordt gewerkt aan de identiteit en het imago van het kanaal.

Vanuit dit proces zijn volgende aspecten van belang voor dit RUP:

- De aanduiding van de site Transfo als "hotspot" langs het kanaal.
- Het belang van een goede relatie tussen het kanaal en de site Transfo; vanuit de visie op het kanaal is het van cruciaal belang om Transfo op het kanaal te richten en te enten. De huidige site is vooral met haar rug gekeerd naar het kanaal, terwijl in de visie beide elementen elkaar kunnen versterken en opwaarderen. Deze goede verbinding gebeurt het liefst zoveel mogelijk op een fysieke manier.
- De site Transfo wordt gezien als schakel tussen het landelijke en stedelijke gebied.
- Daarnaast wordt de site naar voor geschoven als attractiepool waaraan verschillende activiteiten kunnen opgehangen worden, complementair aan de functies langs en op het kanaal.
- Wat betreft het jaagpad was men er op de workshops over eens dat tussen het kanaal en de site best een groot platform/esplanade kon aangelegd worden, zodat het kanaal naadloos wordt verbonden met de site. Op deze manier ontstaat er een positieve wisselwerking, die mensen van langs en op het kanaal tot bij de site brengen en omgekeerd.

4.5 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zwevegem

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zwevegem doet een aantal uitspraken over het plangebied van het RUP.

Bindend In het bindend gedeelte is de site opgenomen als strategisch project met als acties:

- De gemeente Zwevegem start een strategisch project rond de toeristisch-recreatieve pool De Brug en de elektriciteitscentrale met de bedoeling een kwalitatieve invulling te realiseren door reconversie.
- De gemeente neemt zich voor een structuurschets op te maken voor organisatie van het gebied ter hoogte van De Brug.

Richtinggevend Het GRS doet in het richtinggevend gedeelte uitspraken op volgende vlakken:

- De site als (voormalige) industriële site
- De site langs het kanaal
- Site langs de spoorwegbedding
- Toerisme en recreatie
- Positie van de site in de deelgemeente Zwevegem: de site als strategisch project

Hieronder worden deze elementen aangegeven:

4.5.1 Industriële site

Heractiveren Er wordt gestreefd naar het uitbreiden van bestaande bedrijven en het heractiveren van bestaande bedrijventerreinen eerder dan het creëren van nieuwe bedrijventerreinen.

Heroriënteren Een aantal bedrijventerreinen kunnen op vandaag aangeduid worden als potentiële heroriënteringsprojecten. Dit houdt in dat er rond deze bedrijventerreinen een specifiek project kan

opgestart worden naar de mogelijkheden voor deze terreinen. Deze mogelijkheden kunnen zowel in het verlengde van de huidige bestemming bedrijvigheid liggen als een herbestemming inhouden. Het gaat voornamelijk over leegstaande en verouderde bedrijventerreinen.

4.5.2 De site langs het kanaal

Toeristisch-recreatieve ontwikkeling Bij de verdere ontwikkeling van de functies langs het kanaal zal de gemeente de nadruk leggen op de toeristisch-recreatieve uitbouw van het kanaal en op het versterken van de natuur langs het kanaal. In het stedelijk gebied staat toerisme en recreatie centraal.

De Brug en de site Electrabel In Zwevegem is de site van De Brug een belangrijke recreatieve pool. Deze site maakt bovendien deel uit van de centrumas in de kern.

Ter hoogte van De Brug en de site Electrabel gebeurt er een reorganisatie van de ruimte. Hierbij moeten de recreatieve mogelijkheden volledig benut worden:

- De ligging van het kanaal
- Fietspad
- De Brug
- Stopplaats toervaart
- Zwaaiком van Bekaert. Ter hoogte van de zwaaiком Bekaert moet nagegaan worden welke mogelijkheden er zijn. Het gebied ligt immers in de onmiddellijke omgeving van woongebieden en er is een behoorlijk groot wateroppervlak.

In dit gebied kunnen er nieuwe voorzieningen voorkomen die de toeristisch-recreatieve functies ondersteunen (vb. horeca, verhuur fietsen, bootjes,...).

In deze zone wordt er ook op zoek gegaan naar geschikte plaatsen voor wonen aan het water te ontwikkelen.

4.5.3 De site langs de spoorwegbedding

Toeristisch lijnelement De spoorwegbeddingen werden reeds aangeduid als toeristische lijnelementen. Door hun ligging nabij het kanaal kunnen ze de mogelijkheden van de recreatie langs het kanaal vergroten. De spoorlijn Kortrijk-Avelgem (deel ten westen van het kanaal van Zwevegem tot aan de Kwatanestraat in Knokke) biedt een interessante verbinding tussen het centrum van Zwevegem en de kanaaloever. Deze lijn doorkruist daarenboven het Lettenhofpark en de centrumas Otegemstraat. Deze spoorwegbedding wordt ingericht als fiets- en wandelpad en heeft een recreatieve functie. Deze inrichting moet een voldoende groen karakter hebben.

4.5.4 Toerisme en recreatie

Verblijfsrecreatie In de kernen van Zwevegem is verblijfsrecreatie toegelaten. Er kunnen steeds nieuwe gebouwen opgericht worden voor toerisme en recreatie, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht.

Hoogdynamisch In de stedelijke kern Zwevegem worden de potenties van de bovenlokale sportinfrastructuur versterkt. Hoogdynamische of grootschalige voorzieningen voor sport en recreatie worden geconcentreerd in Zwevegem. Deze gebieden dienen goed bereikbaar te zijn.

Knooppunt In Zwevegem wordt het gebied van De Brug – elektriciteitscentrale eveneens als een belangrijke recreatieve pool en lokaal toeristisch-recreatief knooppunt aangeduid omwille van de bestaande activiteiten en de ontwikkelingsmogelijkheden in relatie met het kanaal.

Lijnelement Tussen de recreatieve knooppunten

worden de lijnelementen bepaald. Hierbij wordt uitgegaan van:

De westelijke kant van het kanaal die geselecteerd is als recreatieve kant en de oude spoorwegbedding Avelgem-Dottignies.

4.5.5 Positie van de site in de deelgemeente Zwevegem: de site als strategisch project

Volgende elementen binnen de ruimtelijke structuur van Zwevegem zijn van belang voor de ontwikkeling van het plangebied.

Streven naar een 'gerichte' verweving van 'harde' functies

De verstedelijkte kern van Zwevegem wordt gekenmerkt door een sterke vermenging van verschillende 'harde' functies: een groot aantal woningen, horeca- en handelsvoorzieningen, industrie, K.M.O.'s en ambachtelijke bedrijven, diverse gemeenschapsvoorzieningen. Deze verweving van wonen en werken moet verder gestimuleerd worden in zoverre dat de woonkwaliteit en leefbaarheid niet worden aangetast.

Streven naar een kwalitatief openbaar domein

Zeker in de centrumstraten en op ontmoetingsplaatsen moet meer aandacht uitgaan naar de aanleg en het onderhoud van een kwalitatief openbaar domein, het bouwen van nieuwe kwaliteitsarchitectuur en de renovatie van verouderde bebouwing. Specifieke plekken zijn de Avelgemstraat, de Kortrijkstraat, de Harelbeekstraat, de Otegemstraat, de Deerlijkstraat, de oude stationsomgeving, de brede omgeving rond het Toyeplein, Het openbaar domein is veel meer dan een opeenvolging van straten: openbare pleinen, parkings, buurtparken, straten, steegjes, voetwegen en andere openbare ontmoetingsplaatsen creëren een netwerk van kwalitatieve openbare ruimtes,

die moeten instaan voor een aangename woon- en leefomgeving. De 'omranding en omwalling' van deze openbare ruimte met kwalitatieve architectuur zijn minstens even belangrijk. Leegstand en verkrotting moeten worden tegengegaan met renovatie en herbouw.

Bieden van groenvoorzieningen in de kern

De omliggende open ruimte in het zuiden biedt groen aan de rand van de bebouwde kern van Zwevegem. Deze open en groene ruimte moet echter ook in het hart van de bebouwde kern van Zwevegem binnendringen. Met nieuwe groenvoorzieningen op belangrijke openbare plaatsen moet de woon- en leefomgeving een stuk aangenamer gemaakt worden.

Ruimte voor cultuur, recreatie en andere gemeenschapsfuncties

Rond het kwalitatieve, groene en verkeersleefbare openbaar domein moet er in Zwevegem ook voldoende bebouwingsruimte zijn voor ontspanningsmogelijkheden en de dienstverlenende en verzorgende gemeenschapsfuncties.

Werken met strategische projecten

Om bovenstaande doelstellingen daadwerkelijk vorm te geven, wenst de gemeente een pro-actief beleid te voeren door te focussen op enkele strategische projecten in de bebouwde kern van Zwevegem. Doelstellingen zoals inbreiding, verdichting en verweving vergen immers heel wat beleidsvisie, procescoördinatie en procesmanagement om ze waar te maken. Deze kunnen een aanzet zijn tot private initiatieven.

Relatie met het water

De gemeente wil de relatie met het kanaal Bossuit-Kortrijk versterken. Op die manier kan er een nieuwe aantrekkelijke omgeving gecreëerd worden waardoor het centrum opgewaardeerd wordt. De relatie met het kanaal kan op verschillende vlakken aangegaan worden:

- wonen aan het water

- recreatie aan het water door aanleg en verbetering van de noodzakelijke infrastructuur

Recreatieve polen

In de stedelijke kern Zwevegem worden er twee belangrijke recreatieve polen ontwikkeld. Enerzijds is er het gebied voor sport en recreatie ter hoogte van Bekaert-sportcentrum. Dit wordt verder uitgebouwd en heringericht rekening houdend met de fietsroute op de oude spoorwegbedding. Anderzijds is er De Brug. Hierbij is de relatie met het water van belang.

Groene vingers en stedelijke groenelementen

Om de woon- en leefkwaliteit te verhogen en omwille van de sociale en recreatieve functie van het groen is het van belang voldoende groenelementen te voorzien. De groenelementen bestaan hoofdzakelijk uit bestaande en nieuw aan te leggen parken, groen ingerichte beken en fietspaden. Samen vormen ze de groenstructuur van het verstedelijkte gebied.

Onderdeel van de centrumas langs de Otegemstraat

Het deel van De Brug tot aan het rond punt van de Kappaert wordt opgenomen in de centrumas en krijgt een centrumfunctie.

Dit houdt in dat op die plaats de bezoeker moet weten, voelen of herkennen dat hij de centrumas is binnengekomen. Het is een aanduiding van een overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied.

Op de centrale as ontspringen er verschillende graten. Dit zijn strategische plaatsen op de as. Graten geven toegang tot een belangrijke functie in de nabijheid van de centrale as.

De oude elektriciteitscentrale en De Brug is er één van.

Het beleid richt zich op het herkenbaar maken van de graten vanuit de Otegemstraat en ondersteunt ook het inplanten van nieuwe kleinhandelsfuncties en openbare voorzieningen langs de graten.

4.5.6 zonevreemde woningen

De gewenste nederzettingsstructuur – wonen buiten de kernen (R.D. blz. 145)

Het structuurplan formuleert een algemeen beleid ten aanzien van de zonevreemde bebouwing. Dit beleidskader beoogt een eenvormig afwegingsmodel aan te bieden voor de beoordeling van ruimtelijke uitvoeringsplannen met betrekking tot de voorschriften voor zonevreemde bebouwing.

De gemeente wil een lange-termijnoplossing uitwerken voor de bestaande en vergunde zonevreemde woningen. De problematiek wordt op een gediversifieerde en gebiedsgerichte wijze aangepakt. Daarbij wordt gestreefd naar het maximale behoud van de woningen en het bieden van rechtszekerheid. Nieuwe zonevreemde bebouwing wordt in geen geval toegelaten.

Bij de opmaak van een RUP kunnen er tevens voorschriften opgenomen worden die bepalen of en onder welke voorwaarden een nevenbestemming mogelijk is. Eventuele herbestemmingen mogen in geen geval de agrarische bedrijfsvoering hypothekeren.

De ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen worden gebaseerd op de algemeen geldende wetgeving ter zake. Dit betekent dat de voorschriften deze wetgeving als uitgangspunt zullen nemen, maar kunnen bijgestuurd of aangevuld worden in functie van de andere ruimtegebruikers. Het beleidskader bepaalt in welke gevallen de ruimtelijke uitvoeringsplannen meer mogelijkheden kunnen toestaan dan de huidige regelgeving en in welke gevallen het gemeentelijk beleid strenger zal zijn dan de bestaande regelgeving. Hierbij zullen ook voorschriften kunnen opgenomen worden voor de aanleg en inrichting van de volledige kavel van

de woning en de globale bedrijfssite (bv. opritten en toegangswegen, terrassen, bijgebouwen, ...).

Het uitgewerkte beleidskader maakt een onderscheid tussen

1. woningconcentraties met het oog op herbestemming tot woongroep,
2. woningen in de nabijheid van woongebied kunnen ruimere ontwikkelingsperspectieven krijgen door opname in het woongebied,
3. verspreide woningen.
4. Individueel historisch, landschappelijk en/of architecturaal waardevolle gebouwen kunnen specifieke ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt worden in functie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied.

Binnen het plangebied van dit RUP behoren de 2 zonevreemde woningen tot de categorie 2.

4.6 Onthaalplan van het Leie-Schelde interfluvium

Vanuit Toerisme Leiestreek werd in oktober 2006 een beleidsvisie opgesteld omtrent de wijze waarop het toeristisch-recreatief onthaal in de Leie-Scheldeinterfluvium moet georganiseerd worden. In het onthaalplan wordt de site Transfo samen met OC De Brug aangeduid als een site met uitstekende ligging, op de wip tussen het verstedelijkte deel en het landschappelijke deel van het Kanaal. Het is een waardevol industrieel erfgoed met veel ruimte voor zowel toeristisch-recreatieve activiteiten als voor cultuur- en MICE-evenementen. Ter hoogte van OC De Brug is er een steiger aanwezig en is er slaapaccommodatie. Binnen het onthaalplan worden volgende opties voor de site naar voren geschoven:

- Transfo wordt naar voren geschoven als secundair bemand onthaalpunt binnen de uitwerking van een onthaalnetwerk binnen de regio.
- Transfo uitbouwen tot een sterke en bovenlokale (grensoverschrijdende) publiekstrekker, in combinatie met De Brug: mix van culturele, sportieve en toeristisch-recreatieve activiteiten en MICE-voorzieningen.
- Transfo uitbouwen als bemand fietsinrijpunt, dit is een centrale vertrekplaats voor een fietstocht in een streek, waar allerlei voorzieningen aanwezig zijn voor fietsers.
- Mountainbikevoorzieningen (afspoelmogelijkheden, douches, ruime parkings) op de startplaatsen van de routes: pompgebouw, Transfo.
- Voorzien van enkele kampeerautoplaatsen. Voorstellen zijn bij de geplande aanlegsteiger in Bossuit, bij het ontmoetingscentrum De Brug.

4.7 Decreet grond- en pandenbeleid en ontwerp Woonplan Zwevegem

Vanuit het decreet grond- en pandenbeleid (art. 4.1.8 wordt de voorwaarde gelegd om bij de ontwikkeling van gronden in eigendom van Vlaamse besturen of Vlaamse semi-publieke rechtspersonen als woongebied er tussen de 20% en 40% sociale woningen moeten ontwikkeld worden.

Op basis van de deelnota sociale huisvesting, opgemaakt in uitvoering van het ontwerp van woonplan worden aan het woonproject Transfo een aantal vereisten gesteld:

- een richtcijfer van 27 sociale woningen
- 2/3 huurwoningen en 1/3 koopwoningen

4.8 Mobiliteitsplan Zwevegem

Het mobiliteitsplan van Zwevegem wordt verbreed en verdiept. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de ontsluiting en parkeerbehoefte van de site Transfo.

Mobiliteitsprofiel / Parkeerbehoefte

In het mobiliteitsprofiel van de site wordt nagegaan hoeveel verkeer de activiteiten op de site Transfo zullen genereren en met welk vervoermiddel de bezoekers naar de site zullen komen.

Aangezien op vandaag nog niet geheel duidelijk is hoe en hoeveel de site zal gebruikt worden, is het moeilijk een gedetailleerde raming te maken van het aantal bezoekers. Rekening houdende met de capaciteiten van de verschillende zalen en functies wordt ervan uitgegaan dat er op piekmomenten zo'n 1.000 bezoekers tegelijkertijd de site zullen bereiken. Wat de exploitatie betreft, gaat men er op vandaag vanuit dat er ongeveer 12 grote events, 50 presentaties per jaar zullen plaatsvinden en dat de zalen zo'n 100 keer zullen verhuurd worden.

Naast de activiteiten die op de site Transfo plaatsvinden, zijn er ook in de Brug dagelijks verschillende activiteiten. Deze vinden vooral 's avonds en in het weekend plaats. Er zal dus een zekere overlapping zijn met de activiteiten van de site Transfo. Zaterdag is de meest drukke dag in de Brug. Op een piekmoment zullen er ongeveer 100 personen tegelijkertijd op de site toekomen.

Als dit aantal van 100 bezoekers voor de site de Brug opgeteld wordt bij aantal van 1.000 bezoekers voor de site Transfo, dan zullen er op piekmomenten in het totaal zo'n 1.100 bezoekers in één uur tijd naar de site Transfo/de Brug komen.

Om te bepalen met welk vervoersmiddel de bezoekers naar de site komen, wordt gewerkt met de verdeling gebaseerd op het "Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen" voor verplaatsingen met het motief "ontspanning, sport, cultuur". Deze verhoudingen worden dan toegepast op het totaal aantal van 1.100 bezoekers, zodat kan uitgerekend worden hoeveel bezoekers met welk vervoertuig naar de site zullen komen.

Deze berekening levert volgend resultaat op: men ervan uitgaat dat er op piekmomenten

- een 416-tal wagens,
- 11 lijnbussen,
- 3 motorrijders,
- 168 fietsers,
- 11 bromfietzers en
- 143 voetgangers

op het omgevende wegennet zullen moeten opgevangen worden. In dit aantal wordt enkel rekening gehouden met het aantal bezoekers, bewegingen voor de leveringen aan de site Transfo zijn hierbij niet inbegrepen (aangezien deze niet op de piekmomenten zullen plaatsvinden). Waar nog rekening mee moet worden gehouden is dat het om een piekbelasting op één bepaald tijdstip gaat. Er zal dus niet dagelijks zo'n grote belasting van het wegennet zijn.

Ontsluiting

In het mobiliteitsplan worden verschillende alternatieve tracés onderzocht. Vanuit verkeersafwikkeling blijkt dat er nood is aan 2 toegangen tot de site:

- een toegang via de Otegemstraat
- een toegang via de Blokellestraat

4.9 Masterplan Transfo

Statuut en betekenis van het masterplan

Het masterplan Transfo geeft de potentie van de site en de marsrichting aan. Dit gebeurt door een programma aan te reiken en de ruimtelijke vertaling in hoofdlijnen aan te geven.

Programma en ruimtelijke ontwikkeling Binnen het reconversieproject hebben verschillende creatieve workshops, haalbaarheidsonderzoeken en andere studies geleid tot een masterplan met een voorstel van een nieuwe programmatorische invulling en ruimtelijke ontwikkeling voor de site.

Samenwerking Dit masterplan is tot stand gekomen in nauw overleg met de verschillende planningsniveaus: gemeente, provincie West-Vlaanderen, Vlaams Gewest (afdeling onroerend erfgoed).

Kader Het masterplan vormt het kader waarbinnen de verschillende activiteiten, werken en beslissingen omtrent de site worden afgewogen.

Dynamisch Het masterplan is dynamisch. Dit betekent dat het, in overleg, kan gewijzigd worden in functie van nieuwe informatie, inzichten en evoluties.

Inhoud van het masterplan

Het masterplan omvat:

- een beschrijving van het gewenste programma
- een voorstel van ruimtelijk ontwikkeling

Multifunctioneel en meerschallig programma

De herbestemming van de Transfo-site stippelt een open programma uit van stedelijke functies dat zich toespitst op enkele belangrijke polen, die geïnspireerd zijn door plaatselijk of regionaal aanwezige functies, en door de ruimtelijke potenties van de site zelf:

De site van de elektriciteitscentrale heeft jarenlang symbool gestaan voor bedrijvigheid. Bijna een eeuw lang voorzag de centrale grote delen van de regio van elektriciteit en stoom. Bovendien grenst de site aan de bebouwde kern van Zwevegem en sluit ze aan op woonwijken in de Kanaalstraat, de Paul Ferrardstraat en de Blokellestraat. In het Transfo-project wordt voortgebouwd op deze economische en residentiële identiteit en op het monumentale karakter van het industriële erfgoed. Tegelijk krijgen nieuwe (publieks)functies een plaats op de site, waardoor de elektriciteitscentrale een nieuw gezicht en een brede uitstraling krijgt.

Transfo als unieke plek en locatie

Ongeacht de bestemming die aan Transfo gegeven wordt, bezit dit monumentaal industrieel erfgoed (gebouw en omgeving) op zich reeds een autonome aantrekkingskracht. Het potentieel van deze unieke locatie kan alleen maar toenemen naarmate de restauratie van het gebouwencomplex en de inrichting van de publieke ruimte vorderen.

Transfo als evenementencentrum

Het volledige hoofdgebouw krijgt stapsgewijs een multifunctionele herbestemming als volwaardig evenementencentrum. Dit betekent concreet:

- zowel activiteiten en evenementen van/voor bedrijven, overheden en organisaties
- als ruimte voor particuliere evenementen en feesten
- met (bijna) het hele gebouwencomplex als potentiële locatie voor wisselende invullingen;
- met een breed-regionale focus (tot max 100 km/1,5u);
- gericht op de markt van eerder kleinschalige evenementen
- met bijzondere aandacht voor een aantal wervende en imagobepalende evenementen

Parallel aan deze centrale functie blijft het hoofdgebouw tijdens de openingsuren eveneens gedeeltelijk toegankelijk voor groepen en individuen via een specifiek 'bezoekerscircuit'. Daarnaast zal het gebouw tijdens bepaalde periodes of dagen van het jaar voor bredere doelgroepen opengesteld worden.

Op het programma staan een polyvalente evenementenhal, ruimte voor congressen, recepties, tentoonstellingen en horeca, de bouw en inrichting van bijkomende horeca- en keukenfaciliteiten en een onderzoek naar de mogelijkheid om logies onder te brengen op de site.

Transfo als parkzone en regionaal ankerpunt voor avontuurlijk sporten en recreatie

De omgeving van Transfo wordt ingericht als een eigentijdse parkzone waar het aangenaam wandelen, luieren, kuieren, spelen en vertoeven is. Fiets- en wandelpaden doorkruisen het hele groengebied en sluiten naadloos aan op het fiets- en wandelcircuit aan het kanaal.

Het parkgedeelte aan de waterkant wordt opgewaardeerd als attractieve plek voor recreatie. Een versterkende mix van lichte vormen van actieve vrijetijdsbesteding (fietsen, wandelen, varen, etc.) en avontuurlijke sporten - op maat van en als het ware vergroeid met de site (klimmen, duiken, mountainbike, roeien, etc.) - vinden er hun plaats. Ook de ketelzaal in het hoofdgebouw wordt als binnenzone voor avontuurlijk sporten ingericht. Voor duikactiviteiten worden de drie stookolietanks in gebruik genomen. De afmetingen van de stookolietanks laten zelfs initiaties diepzeeduiken toe.

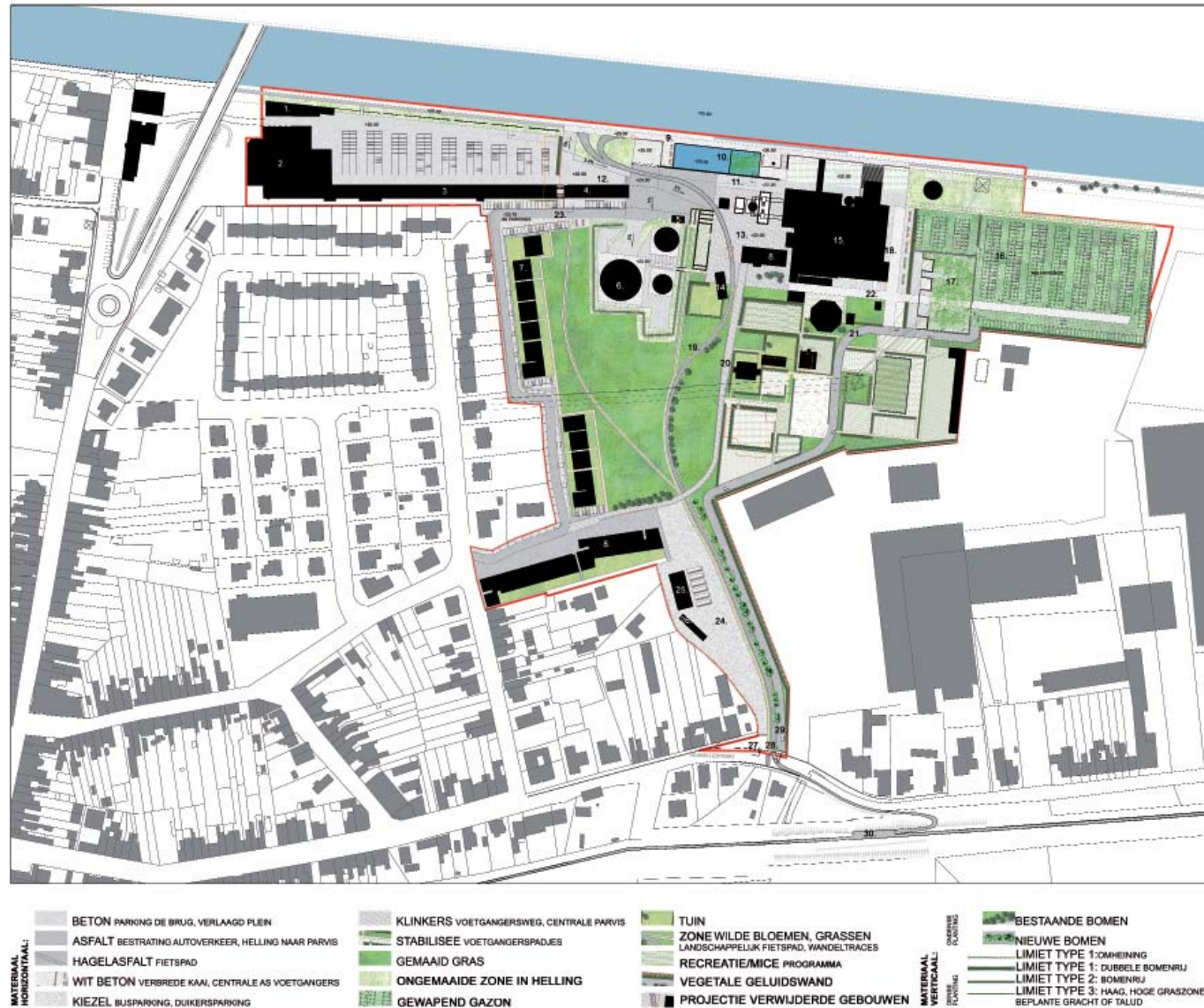
Wonen op Transfo

Aan de westelijke zijde van de Transfo-site, die aansluit op woonwijk in de Kanaalstraat, wordt een woningbouwproject inclusief sociale woningbouw gerealiseerd.

Ruimtelijke ontwikkeling

Het masterplan doet een voorstel van ruimtelijke ontwikkeling op de site. Dit wordt weergegeven in bijgaand plan.

figuur 11: masterplan Transfo



Legende

1. KANOCUB
2. MUZIEK-EN KUNSTACADEMIE
3. LOKALEN VAN PLAATSELIJKE VERENIGINGEN
4. PROGRAMMA IN TE VULLEN DOOR TRANSFO
5. TELLERLOKAAL
6. CITERNES
7. NIEUWE WONINGBOUW
8. ONTHAAL
9. VERBREDE KAAI MET RUSTPLATFORMEN
10. AVONTUURLIJKE&BEPLANTE WATERBASSIN
11. TUNNEL VOOR AUTO'S: OPTIONEEL
12. VERLAAGD PLEIN
13. CENTRALE PARVIS
14. CONCIERGEWONING
15. ELEKTRICITEITSCENTRALE
16. PARKING BEZOEKERS
17. WINTERTUIN
18. LADEN EN LOSSEN, FIETSENSTALLINGEN
19. LANDSCAPPELIJK FIETSPAD
20. VOETGANGERSWEG
21. TOEGANGSWEG AUTOVERKEER
22. CENTRALE AS VOETGANGERS
23. DUIKERSPARKING EN LADEN&LOSSEN
24. BUSSEN PARKING
25. BERGING
26. BUNKER
27. TOEGANG BUSVERKEER
28. TOEGANG VOETGANGERS-EN FIETSVRKEER
29. TOEGANG AUTOVERKEER
30. AANSLUITING OP BESTAANDE FIETSRUTE



5. De gewenste ruimtelijke structuur

5.1 Ruimtelijke planningsopgave

Het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt om:

- De noodzakelijke bestemmingswijzigingen te voorzien in functie van het herbestemmingsproject rond de voormalige elektriciteitscentrale van Zwevegem.
- Hierbij worden de ruimtelijke opties van het masterplan Transfo in de voorschriften vastgelegd
- Een oplossing te geven voor de 2 zonevrije woningen

5.2 Ruimtelijke vertaling van de planningsopgave

Het masterplan schetst een ruimtelijk beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het masterplan is opgebouwd op basis van een aantal ruimtelijke concepten die de inrichtingsprincipes weergeven. Voor de zonevrije woningen wordt het beleidskader zoals voorzien in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan toegepast.

Eerst wordt ingegaan op de bodembestemming dan op de inrichtingsprincipes.

Hierbij komen volgende elementen aan bod:

- Bestemming:
 - herbestemming naar zone voor stedelijke activiteiten
 - actieve transformatorpost
 - hoogspanningsleidingen
 - woonprojectzone
 - herbestemming zonevrije woningen
- Inrichting
 - reconversie met respect voor erfgoedelementen
 - de waterkant vormt de voorkant van de site
 - goed leesbare en vindbare toegangen tot de verschillende onderdelen van de site
 - parking aan de randen en verkeersluw binnengebied
 - kwalitatief stedelijk wonen
 - beperking inname nieuwe ruimte door nieuwbouw
 - buffering ten opzichte van aanpalende industriële activiteiten

5.2.1 Bestemming

Herbestemming naar zone voor stedelijke activiteiten

De bestemming milieubelastende industrie is niet passend meer. De industriële activiteit is stopgezet en het is omwille van de ontsluiting en de nabijheid van het woonweefsel niet wenselijk om nieuwe milieubelastende industriële activiteiten op die plaats te ontwikkelen. De ganse site krijgt een nieuwe invulling. Het betreft een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is.

Bij de uitwerking van het project transfo zijn volgende uitgangspunten geformuleerd:

- een kwalitatieve en eigentijdse herbestemming van de site met optimaal respect voor de erfgoeddimensie ervan;
- een kwalitatieve inbedding van de site in de (ruimere) omgeving
- een qua bestemming en functies gemengd project functies die hun kiemen bij voorkeur in de site of de regio zelf hebben
- hoog kwaliteitsgehalte wat de ontwikkeling en inrichting van de site betreft en dit op alle vlakken beantwoorden aan lokale en regionale behoeften, maar tegelijk ook bovenregionaal ambitieniveau;
- een 'bedrijvige' site met hoog en meervoudig belevingsgehalte (kijken en/of zelf doen + interactie met andere bezoekers/gebruikers en met andere functies)
- een zo groot mogelijke openheid en toegankelijkheid van de gebouwen en site, zowel qua ruimten, functies en tijd

Deze uitgangspunten worden vertaald in één bestemming nl. zone voor stedelijke activiteiten.

Hieronder wordt het volgende begrepen:

- openbare groene en verharde ruimten
- horeca, feestzaal, fuifzaal, logies, verblijfsrecreatie
- kantoren en diensten
- sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve en toeristische voorzieningen (tentoonstellingsruimte, museum, ...)
- sportvoorzieningen
- seminarie-, vergader- en congresfaciliteiten
- (tijdelijke) faciliteiten voor evenementen (binnen en buiten)
- ondersteunende infrastructuur in functie van de bestemming: opslagruimte, verhuurlokalen, kleedkamers, douches, sanitair, parking, onthaalruimte, educatielokalen, conciërgewoning, shop, ...
- gemeenschapsvoorzieningen en constructies voor openbaar nut

Industrie en luidruchtige motorsporten (karting, motorcross, ...) worden uitgesloten. Het toelaten van nieuwe industrie zou storend zijn voor de beleving van de site en zou het monumentaal karakter van de site en de gebouwen ondermijnen.

Actieve transformatorpost

De 150kV en 70 kV -transfoposten op en naast de site zijn nog steeds actief.

De bestaande 70kV-transfopost nabij de elektriciteitscentrale moet blijven functioneren tot dat deze vervangen wordt door een nieuw exemplaar op een andere plaats. Voor deze transfopost wordt een aangepaste bestemming voorzien voor de resterende duur van gebruik en wordt een nabestemming voorzien die overeenkomt met de nieuwe functies van het gebied.

Bij het stopzetten van de 70kV-transfopost treedt de nabestemming in werking. Dit is de bestemming: gebied voor gemengde stedelijke functies. Hierdoor wordt dit gedeelte opgenomen bij de rest van de site.

Hoogspanningsleidingen

Op de site zijn er onder- en bovengronds verschillende hoogspanningskabels aanwezig.

Voor bestaande onder- en bovengrondse hoogspanningsleidingen is het onderhoud, het beheer, de exploitatie en aanpassingen van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.

Aanpassingen aan de bestaande leidingen of het aanbrengen van bijkomende bovengrondse 70 kV- of 150 kV-leidingen op bestaande pylonen in functie van wijzigingen aan het net moeten mogelijk blijven.

Ook de nutsleidingen noodzakelijk voor de exploitatie van de nieuwe functies worden toegelaten onder de voorwaarde dat deze zoveel mogelijk gebundeld worden.

Woonprojectzone

De bestemming woongebied op het gewestplan sluit aan op de bestaande woningen van de Kanaalwijk. Deze bestemming blijft geldig.

Het gebied wordt hoofdzakelijk op wonen gericht. Nevenfuncties zijn beperkt toegelaten.

Herbestemming zonevreemde woningen

Toepassing beleidskader zonevreemde woningen

De 2 zonevreemde woningen voldoen aan de criteria van het beleidskader zonevreemde woningen vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan woningen om erkend te worden als woningen met het oog op herbestemming tot woongebied.

Hieronder worden deze criteria opgesomd en getoetst:

Ontwikkelingsperspectieven

Woningen met het oog op herbestemming tot woongebied zijn gelegen in de nabijheid van woongebied kunnen omwille van deze ruimtelijke context ontwikkelen als woongebied in het gewestplan.

Hier gelden volgende ontwikkelingsperspectieven:

Er moet voor de totale zone gekozen worden tussen:

- Ofwel wonen met volgende principes
 - Instandhoudings-, onderhouds- en afbraakwerken uitvoeren, verbouwen, herbouwen en ruim uitbreiden.
 - Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.
 - Kleinschalige bedrijven, werkateliers, bergruimte en stapelplaatsen.
- Ofwel kantoren,

Er wordt omwille van de ligging geen mogelijkheid tot horeca en handel gegeven.

criterium	toetsing
Een woonconcentratie is een groep van circa 5 zonevreemde vergunde woningen met een onderlinge afstand van maximaal 30 à 40 meter tussen de gevels van de gebouwen.	niet van toepassing want geen woonconcentratie
Alleen percelen met zonevreemde woningen die aansluiten op een kern komen in aanmerking voor herbestemming tot woongebied.	sluit aan op de kern van Zwevegem is onderdeel van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk onderdeel van een woonlint en aansluitend op woongebied.
De afstand van een zonevreemde woning tot het woongebied om als woongebied bestemd te kunnen worden, kan variëren in functie van de gewenste ruimtelijke structuur en de visie van de deelgebieden.	De afstand bedraagt 10 m.
Bij de herbestemming kunnen er geen nieuwe bouwpercelen gecreëerd worden.	dit wordt via de voorschriften geregeld
De selectie gebeurt op perceelsniveau.	dit wordt via de voorschriften geregeld
De eventuele inplanting van andere dan woonfuncties dient afgewogen te worden op het niveau van de kern of het desbetreffende deelgebied (in het kader van de gewenste ruimtelijke structuur)	dit wordt via de voorschriften geregeld

5.2.2 Inrichting

Volgende ruimtelijke principes vormen het kader voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de site Transfo.

Reconversie met respect voor erfgoedelementen

De site krijgt een nieuwe functie. Dit betekent dat er werken op de site zullen worden uitgevoerd; dat er constructies zullen worden verwijderd en/of toegevoegd.

Deze werken zijn toegelaten maar moeten steeds gebeuren in respect voor de aanwezige erfgoedkenmerken en -elementen en rekening houdende met hun erfgoedwaarde zoals beschreven onder de feitelijke toestand.

Het toekennen van bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden aan deze erfgoedwaarden kan op voorwaarde dat het karakter, de verschijningsvorm en de architecturale kwaliteiten ervan bewaard blijven.

De waterkant vormt de voorkant van de site

De kant van het kanaal Bossuit-Kortrijk vormt de eigenlijke voorkant van de site. De site wordt aan die kant het meest zichtbaar. Nu al passeert hier het jaagpad, in de toekomst loopt de omleidingsweg rond Zwevegem (N391) aan de overzijde van het kanaal.

Op vandaag is er nog een grote breuk tussen de waterkant en de site (hoogteverschil, afsluitingen, waterkeringsmuur, ...). Het is de ambitie om de relatie tussen de site en het kanaal Bossuit-Kortrijk te versterken. Hiervoor zijn er verschillende suggesties gedaan die verder op hun haalbaarheid moeten worden afgetoetst.

- Het verbreden van het jaagpad tot aan de waterkeringsmuur en eventueel plaatselijk verbreden tot aan het gebouw van de elektriciteitscentrale.
- Het voorzien van meerdere toegangen tot/verbindingen tussen de site/de gebouwen en het jaagpad

Goed leesbare en vindbare toegangen tot de verschillende onderdelen van de site

Voor de verschillende vervoersmodi moeten er leesbare toegangen tot de site aanwezig zijn. De toegang van de site wordt tegenover de bestaande situatie anders georganiseerd. De plaats en het aantal in- en uitgangen, de richting van de verkeersstromen worden vastgelegd rekening houdend met de verschillende vervoersmodi, het type verkeer en de te bereiken functies. Met betrekking tot de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt opgemerkt dat er in eerste instantie ontsloten wordt vanuit de Blokellestraat. In de toekomst zijn alternatieve toegangen niet uitgesloten. In functie van het verbeteren van de zichtbaarheid moet de bebouwing langs de Blokellestraat 15 m van de weg af gebouwd worden. In deze achteruitbouwstrook kunnen er geen constructies en aanplantingen voorzien worden die de zichtbaarheid hinderen.

Ontsluiting van de site voor autoverkeer

- De toegang tot de site: via de Otegemstraat en OC De Brug en via de Blokellestraat

voor bezoekers/bewoners

- Gescheiden toegang voor het wonen via de Paul Ferrardstraat. De toegang naar de site voor autoverkeer via de Paul Ferrardstraat/Transfostraat wordt opgeheven.
- Bezoekers van OC De Brug moeten de Otegemstraat gebruiken.
- Er wordt een bijkomende parking aangelegd ter hoogte van de voormalige bezinkingsbekkens. Deze parking krijgt toegang vanaf de Blokellestraat.
- naar de duiksite: via OC De Brug, Otegemstraat
- naar het avontuurlijk sporten: via OC De Brug, Otegemstraat

voor dienstverkeer/laad- losverkeer

- Dienstverkeer voor de site Transfo in kader van het avontuurlijk sporten en in kader van het hoofdcomplex van de gebouwen gebeurt via de Blokellestraat.
- Het dienstverkeer in functie van de hoogspanningsvelden ontsluit vanuit de Blokellestraat en sluit verder aan op huidige interne wegen. Deze zijn immers hiervoor specifiek ingeplant en aangelegd.
- naar OC De Brug: via Otegemstraat
- naar de duiksite: via de Transfostraat en nieuw aan te leggen weg in kader van het woonproject
- naar het avontuurlijk sporten: via OC De Brug, Otegemstraat

Ontsluiting voor busverkeer

- vanuit de Blokellestraat

Fiets- en voetgangersverbinding verbinden de site met de gemeente en met de regio

Doorheen het ganse park kunnen fietsers- en voetgangersverbindingen aangelegd worden.

Een aantal verbindingen zijn essentieel en worden verplicht:

- Tussen het jaagpad langs het kanaal Bossuit-Kortrijk en de voormalige spoorwegbedding Kortrijk-Avelgem aangezien die deel uitmaakt van het recreatief fietsnetwerk.
- Tussen de Paul Ferrardstraat/Transfostraat en de site omwille van het belang van de verankering met het woonweefsel.
- Tussen het woonproject, de taluds rond de duiktank en de ruimte aan het kanaal Bossuit-Kortrijk.

Parking aan de randen en verkeersluw binnengebied

Intern op de site wordt het gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk geweerd. Dit gemotoriseerd verkeer wordt zoveel mogelijk opgevangen aan de buitenkant van de site.

Het parkeren en de wegen concentreren zich aan de randen van de site. In het totaal moet er ruimte gecreëerd worden in functie van de parkeerbehoefte veroorzaakt door de ingeplante functies. Deze parkeerbehoefte is geraamd binnen de verbreding en verdieping van het mobiliteitsplan en de piekbehoefte komt op 519 personenauto-equivalenten. Er wordt een nieuwe parking voorzien op de oude bezinkingsputten van ongeveer 400 plaatsen. De parkeerruimte ter hoogte van OC De Brug blijft behouden. Deze parkeerplaats kan ruim 150 wagens opvangen. De voorziene parkeerruimte kan deze piekbehoefte dus opvangen.

Op die manier kan er een verkeersluw binnengebied ontstaan dat toegankelijk is voor het ruime publiek. In dit gebied wordt een stedelijk park aangelegd. Dit wordt gekenmerkt door:

- De relatie met de oude spoorwegbedding en het kanaal en vormt een onderdeel van een eventueel lokaal netwerk van publieke ruimte
- Een zekere mate van openheid

Kwalitatief stedelijk wonen

Afwerking woonweefsel Kanaalwijk

De woonprojectzone situeert zich aan de rand van de site en vormt op die manier de noordelijke begrenzing van het terrein. Tevens definieert ze als uitloper van de bestaande woonwijk het eindpunt van de dorpskern. Het openbaar domein moet zodanig aangelegd worden dat het park reeds voelbaar wordt vanuit de Paul Ferrardstraat.

Gebouwen in relatie met schaal van de site

De keuze van enkele grotere woonvolumes bepaalt een architecturale beeldwaarde die refereert aan de schaal van de site in de plaats van individuele woonkavels.

50 à 70-tal nieuwe wooneenheden

Er wordt ruimte voorzien voor een 50 à 70-tal nieuwe wooneenheden.

Mix van sociale huur- en koopwoningen en private woningen

Minstens 40% van de te realiseren woningen dient sociaal te zijn.

Er wordt geopteerd op 2/3 huurwoningen en 1/3 koopwoningen te realiseren.

De sociale woningen worden gerealiseerd in het verlengde van de Paul Ferrardstraat.

Dit RUP legt geen normen vanuit het decreet grond- en pandenbeleid vast aangezien er geen bijkomend woongebied gecreëerd wordt. Er zal wel met de normen uit het decreet grond- en pandendecreet moeten rekening gehouden worden bij aanvraag voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning.

Toegang via Paul Ferrardstraat

De ontsluiting van het woonproject gebeurt vanuit de Paul Ferrardstraat.

Wand aan het park

De bebouwing moet een duidelijke en zuivere "wand van het park" vormen. Deze duidelijkheid dient een dubbel doel: er wordt gestreefd naar een architecturale beeldwaarde die eerder refereert aan zuivere grote lijnen dan aan kneuterigheid, én er wordt een contrast gezocht van gesloten randbebouwing tegenover een open parklandschap. De relatie van de wooneenheden met de huidige weide dient "gematigd" te zijn: de rustige openheid van de weide hoort niet opgeofferd te worden aan een teveel aan toegangen tot de woningen. Een tuinpoortje in de tuinmuur is bijvoorbeeld een aanvaardbaar beeld. Een garagepoort of achterbergingdeur is te mijden. De toegangen en de parkeergelegenheid van de woongroepen zijn visueel niet waarneembaar vanuit het parklandschap.

Samenhangend geheel, gefaseerde ontwikkeling

De zone moet als 1 samenhangend geheel ontworpen worden en kan gefaseerd ontwikkeld worden. De verschillende fases moeten naar hun ruimtelijke voorkomen op elkaar afgestemd worden.

Niet wonen onder de hoogspanningsleidingen.

Onder de hoogspanningsleidingen kan niet gewoond worden. Over een breedte van 15m aan beide kanten van de as van de hoogspanningsleidingen.

Harmonische aansluiting

Er dient een harmonische overgang met de bestaande woningen gerealiseerd te worden. Dit is in het bijzonder van belang op de hoek Paul Ferrardstraat-Transfostraat.

Beperking inname nieuwe ruimte door nieuwbouw

Op de site zijn er reeds verschillende gebouwen en constructies aanwezig. Daarnaast is er ook een belangrijk deel onbebouwde ruimte aanwezig.

Om de openheid van de ruimte te behouden wordt de inname van nieuwe ruimte beperkt.

Nieuwbouw kan bijgevolg enkel

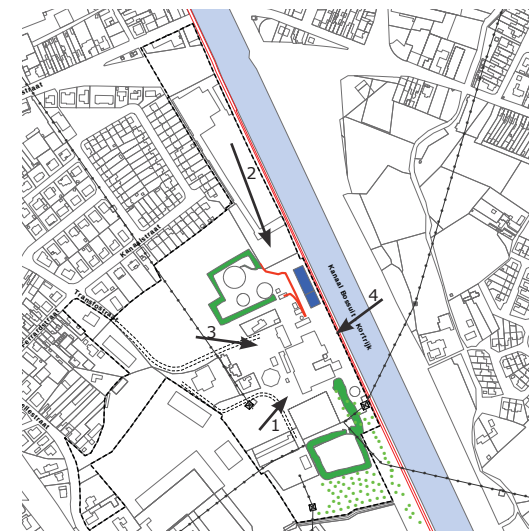
- bij vervanging van bestaande ruimtes al dan niet met uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en/of het volume
- voor tijdelijke constructies (bv. in functie van evenementen)
- bij beperkte functionele uitbreiding en aanpassing van het bestaande; vb. technische ruimte, glazen huid, toegangen, paden, bruggen, keukeninfrastructuur...
- bij aanpassingen in functie van de bescherming van het erfgoed
- binnen de zone aan de waterkant

Bij het inplanten van nieuwe volumes moet er aandacht zijn voor zichten, zichtlijnen (bv. tussen talud en nieuwe bebouwing: zicht op gebouwen t.h.v. kantoorgebouw). Toevoegingen en verandering op de site moeten steeds in respect en gebruikmakend van het erfgoedkarakter gebeuren.

Volgende zichten zijn hierbij van belang:

1. Zicht op nieuw transfogebouw
2. Zicht vanuit parking OC De Brug naar de ketelzaal
3. Zicht vanuit weiland naar mehaniekersgebouw en hoofdcomplex
4. Zicht vanuit kanaal Bossuit-Kortrijk op de ketelzaal, pompenzaal, schoorstenen en watertoren

Deze zijn tevens weergegeven op de figuur hiernaast.



Buffering ten opzichte van aanpalende industriële activiteiten

De site wordt gebufferd (op vlak van geluid, stof en op visueel vlak) ten opzichte van de bestaande industriële functies in de onmiddellijke nabijheid (industriezone Breemeers, transformatorpost Elia). Dit komt de belevingskwaliteit op de site ten goede.

6. Technische screening

6.1 Watertoets

De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het project op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt en, indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Terreinkenmerken

Met het oog op het uitvoeren van de watertoets, gaan we op basis van de kaart "Risicozones voor overstromingen (voorlopige afbakening)" en de kaart "van nature overstroombare gebieden" na of er (delen van) het plangebied gevoelig zijn voor overstromingen.

In het plangebied van het RUP is er ter hoogte van de ingang van de site aan de Blokkellestraat een risicozone voor overstromingen aanwezig.

De riolering van het plangebied, met de Kouterwijk, watert af naar de ingebuisde Kouterbeek die haar officieel startpunt heeft in de Blokkellestraat (aan de ingang van de firma Persyn NV), op de rand van het plangebied. De Kouterbeek is een beek van 3de categorie.

De ingebuisde Kouterbeek loopt op de zuidrand van het plangebied en is zwaar belast door de verharde oppervlakten van de planzone. Ook een aantal grote gebouwen in de omgeving zoals in de Ellestraat de Jeugdlokalen en de AVEVE-gebouwen, in de Kouterstraat de Feesthal met parking en in de H. Consciencestraat de schoolgebouwen van het Gemeenschapsonderwijs en van het gemeentelijk onderwijs belasten het rioleringsstelsel. Dit uit zich in regelmatige overstromingen aan de rand

van het plangebied namelijk in de Frankrijklaan, Italiëlaan en Ierlandlaan. Ook de kelders van de Hugo Verrieststraat zijn soms getroffen door het terug stuwende water van de Kouterbeek in de rioleringen. Met andere woorden, de huidige rioleringen en ingebuisde Kouterbeek zijn verzadigd en geven problemen bij grote regenval in een korte tijdspanne.

In kader van het zoneringsplan en de hydronautstudie wordt onderzocht op welke wijze een volledig nieuw en gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd doorheen de site, die zowel de bestaande als nieuwe woonwijken aansluit op de Kouterbeek en de recente collector Aquafin. Op die manier wordt er eveneens een antwoord gegeven op de problematiek van wateroverlast.

Plankenmerken

Het RUP voorziet de volgende ingrepen die een toename van verharde oppervlakte veroorzaken:

- De realisatie van een woonproject
- De aanleg van bijkomende fiets- en voetwegen

Dit wordt gecompenseerd door:

- Het voldoen aan de verplichtingen vanuit het Decreet Integraal Waterbeleid.
- Het verplicht bouwvrij houden van grote delen van het terrein
- Voorschriften met betrekking tot het type verharding van de voet- en fietswegen
- Onder de nieuw aan te leggen weg wordt er nieuwe riolering in kader van het gescheiden stelsel voorzien. Deze nieuwe riolering dient eveneens om de bestaande waterproblematiek op te lossen.
- Voor het te realiseren woonproject wordt er tevens een nieuwe riolering voorzien met voldoende capaciteit.

Conclusie

Omwille van deze maatregelen, die in de stedenbouwkundige voorschriften zijn vervat, kan worden geoordeeld dat de voorziene projecten in het plangebied geen schadelijk effect op de waterhuishouding zullen hebben.

figuur 12a: Waterhoofdstuk

Legende

 plangebied

erosiegevoelige gebieden

 niet erosiegevoelig
 erosiegevoelig

grondwaterstromingsgevoelige gebieden

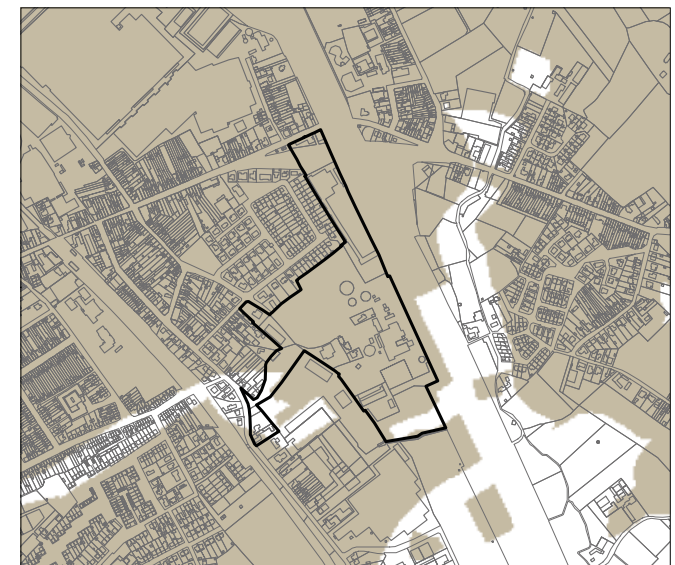
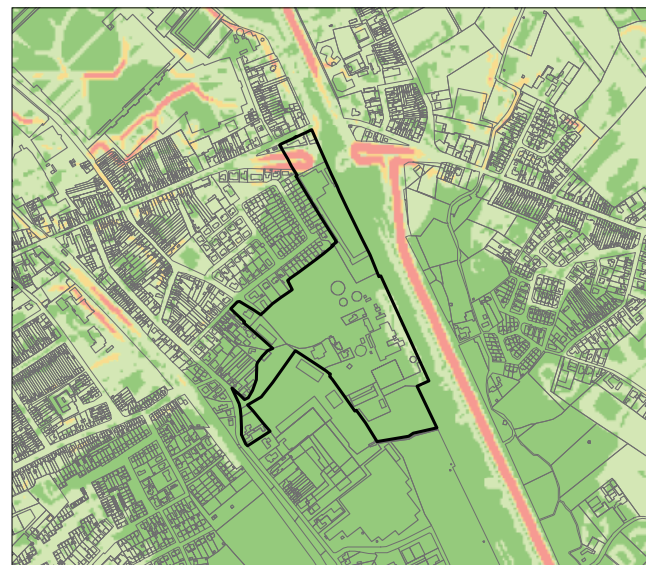
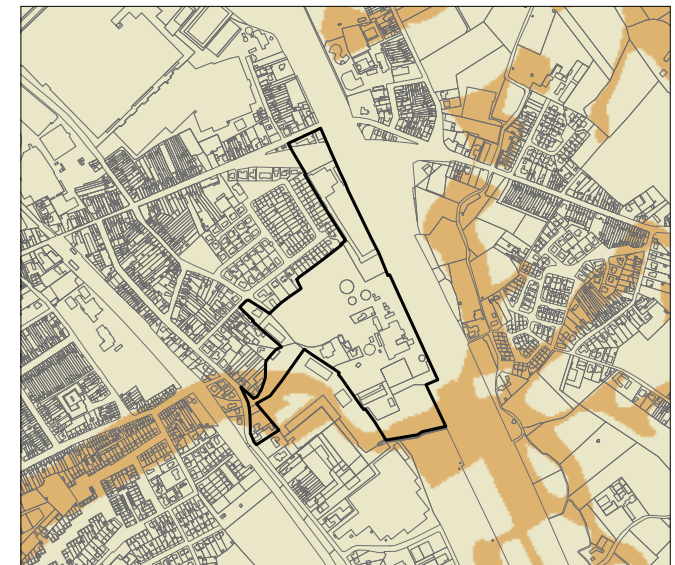
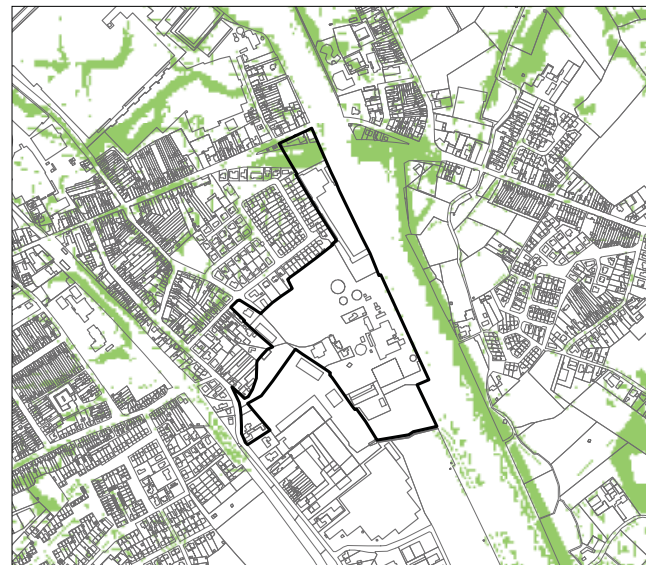
 geen informatie beschikbaar
 zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
 matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
 weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

hellingenkaart

 0,5
 0,5 - 5
 5 - 10
 > 10

infiltratiegevoelige bodems

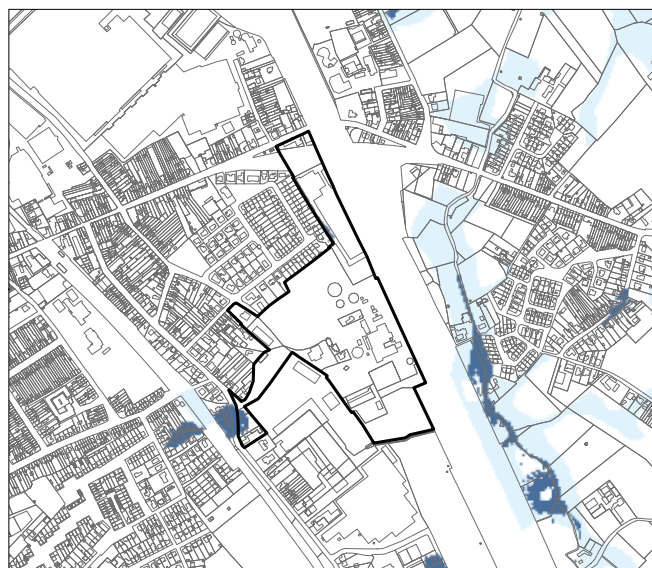
 niet infiltratiegevoelig
 infiltratiegevoelig



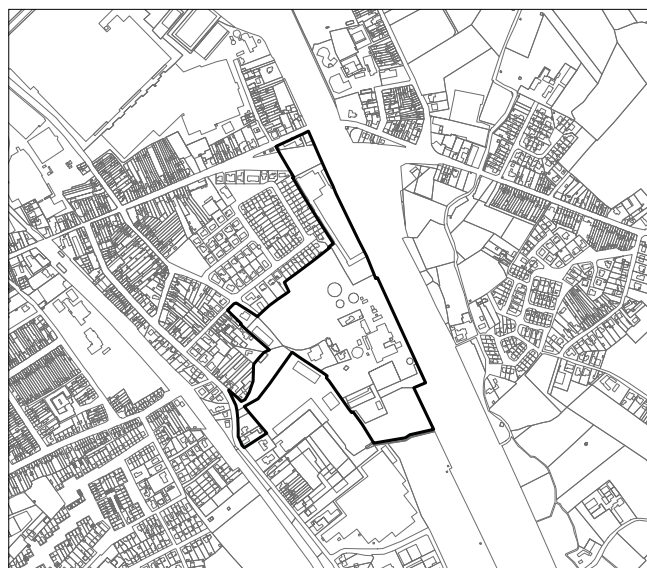
hellingenkaart
0 125 250 500 Meters

infiltratiegevoelige bodems

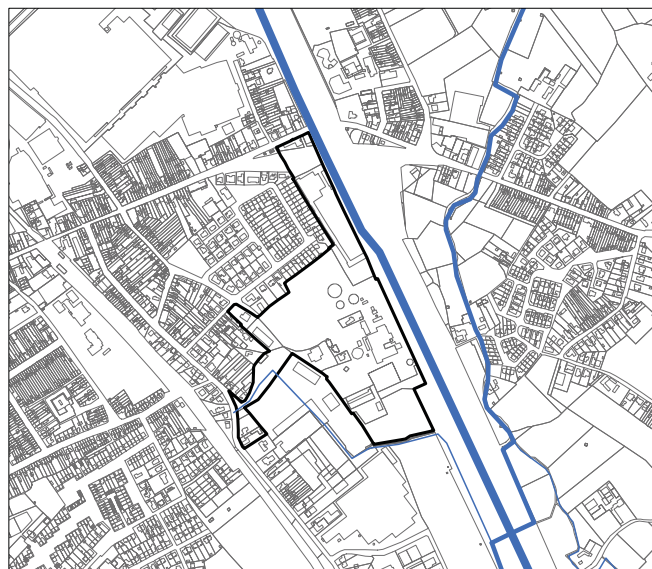




overstromingsgevoelige gebieden

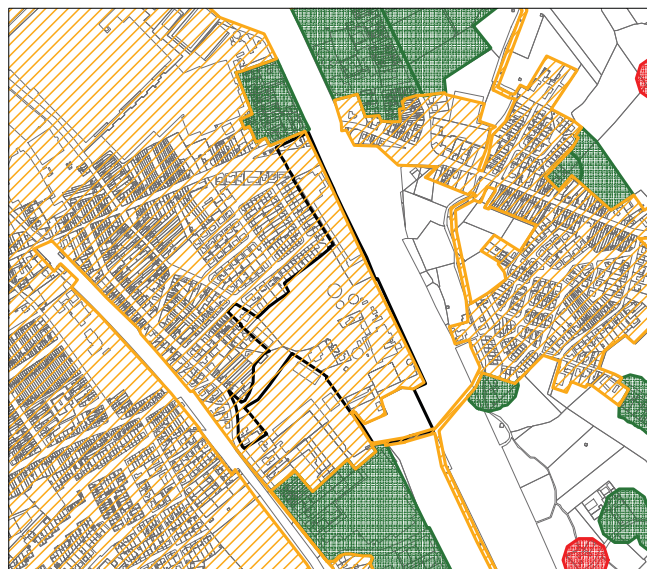


winterbedkaart



waterlopen

0 125 250 500 Meters



zoneringsplan

figuur 12b: Waterhoofdstuk

Legende

plangebied

overstromingsgevoelige gebieden

niet overstromingsgevoelig
 effectief overstromingsgevoelig
 mogelijk overstromingsgevoelig

winterbed

geen informatie beschikbaar
 winterbedding

waterlopen

bevaarbare waterlopen
 beek categorie 2
 beek categorie 3

zoneringsplan

centraal gebied
 individueel te optimaliseren buitengebied
 collectief geoptimaliseerd buitengebied
 collectief te optimaliseren buitengebied



schaal: 1:20.000

6.2 Buurtwegentoets

Binnen en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn volgende buurtwegen aanwezig:

- Buurtweg nr. 51
- Buurtweg nr. 52

Buurtweg nr. 51 bestaat nog gedeeltelijk maar niet meer binnen het plangebied.

Buurtweg nr. 52 bestaat feitelijk niet meer.

Binnen de opties van het ruimtelijk uitvoeringsplan worden bijkomende voetgangers- en fietsverbindingen voorzien.

Vanuit het oogpunt van traag verkeer is de herbestemming van de site Transfo met de realisatie van bijkomende verbindingen een verbetering.

figuur 13: Buurtwegentoets

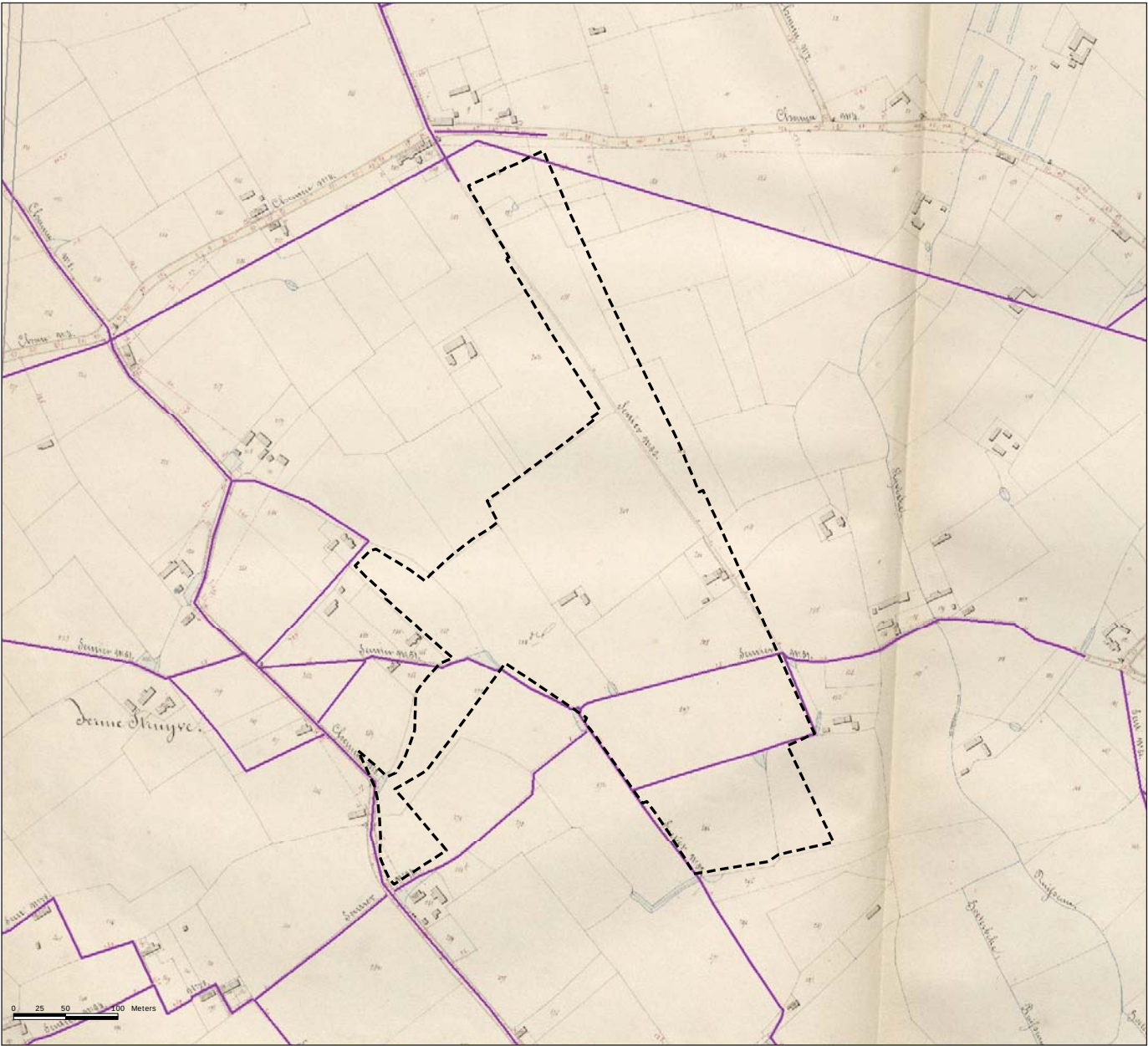
Legende



Buurtweg



Wijziging van de oorspronkelijke buurtweg



6.3 Screening Plan-MER

Situering

Het RUP is niet van rechtswege Plan-MER-plichtig. Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de Plan-MER-plicht want:

1. Art. 4.2.3, §2, 1° DABM. Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten.
2. Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het artikel 36ter, §3, vierde lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (titel IV, artikel 4.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen algemeen milieubeleid).

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de Plan-MER-plicht wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Basisinformatie m.b.t. de screening

In functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de kaarten onder de hoofdstukken feitelijke en juridisch toestand onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- Biologische Waarderingskaart (BWK),
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten,
- bodemkaart,
- Seveso-bedrijven.

Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage afgerond. Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat voor het voorliggende RUP wordt, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige referentiesituatie en de voorkomende milderende maatregelen en toepassing van de geldende reglementering, **geen aanzienlijke milieueffecten** verwacht worden. Bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen tot opmaak van een plan-MER.

De dienst MER heeft op 10/09/2009 formeel beslist dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Volgende stappen werden doorlopen:

- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd: zie tabel hierna
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER op 10/09/2009,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

figuur 14: Screening Plan-MER

Legende

 plangebied

biologische waarderingskaart

-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol

landschapsatlas

-  ankerplaatsen
-  lijnrelikten
-  puntrelikten
-  reliktenzone
-  traditionele landschappen

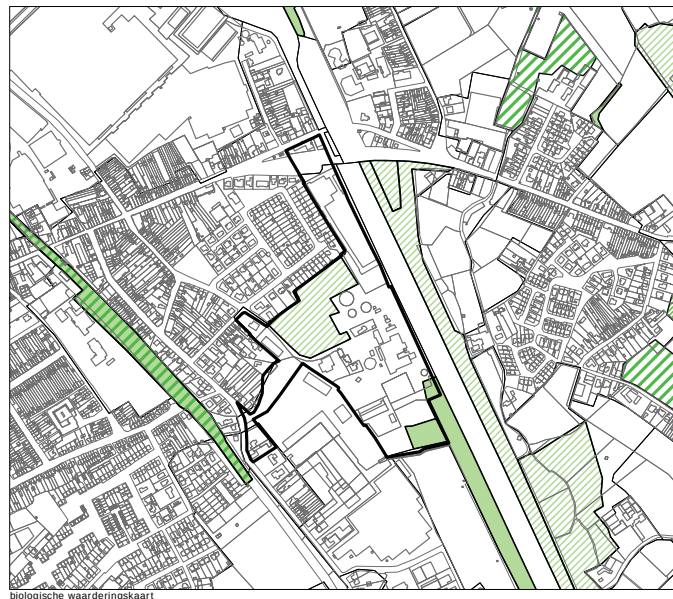
bodemkaart

-  01. Antropogeen
-  04. Vochtig zand
-  05. Droog zand
-  09. Nat zandleem
-  10. Vochtig zandleem
-  13. Vochtige leem

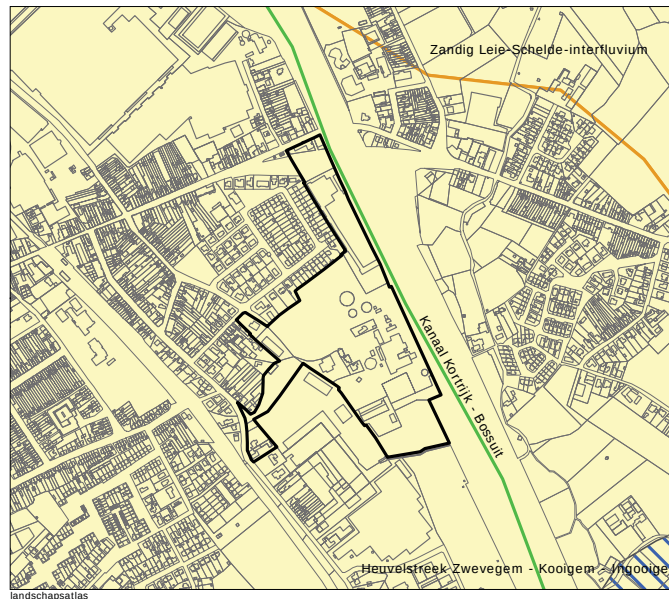
sevesobedrijven

-  geen

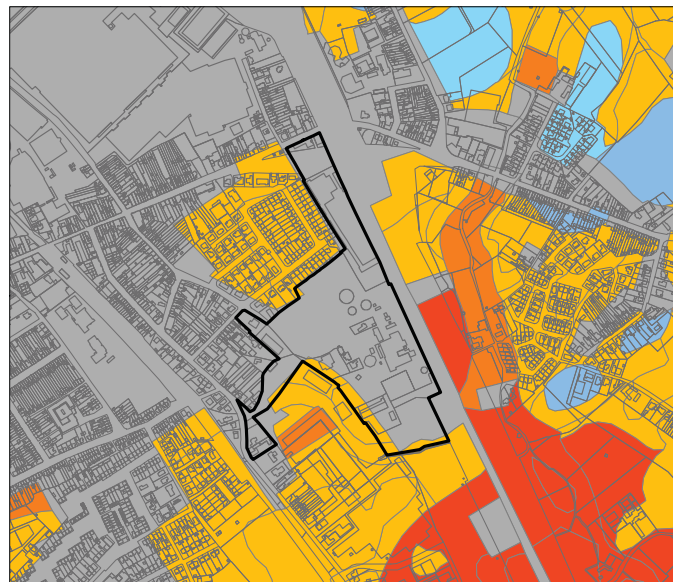
bron: Agiv



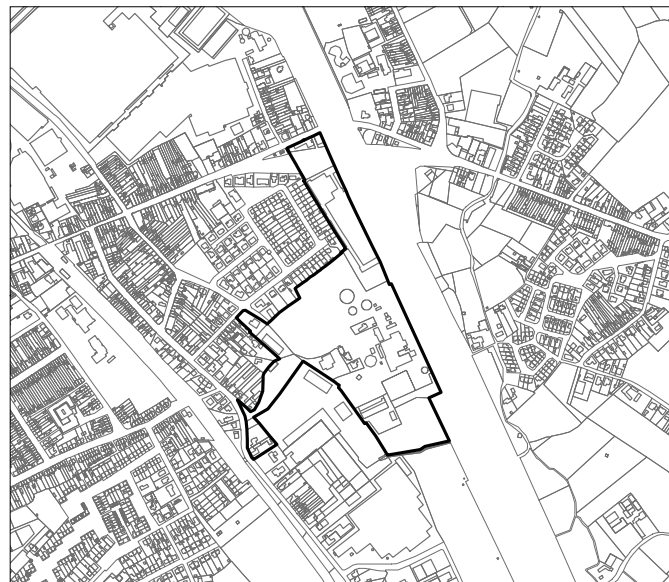
biologische waarderingskaart



landschapsatlas



bodemkaart
0 125 250 500 Meters



sevesobedrijven

6.4 Relatie met herbevestigd agrarisch gebied

Het RUP heeft geen betrekking op herbevestigd agrarisch gebied.

6.5 Relatie met Seveso bedrijven - nood aan ruimtelijk veiligheidsrapport

Er bevindt zich geen seveso-bedrijf binnen een straal van 2 km rond het plangebied.

Binnen het plangebied is tevens geen seveso-bedrijf toegelaten.

Er is derhalve geen ruimtelijk veiligheidsrapport vereist.

7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

7.1 Gewestplan

Met de inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van het gewestplan Kortrijk (KB 4/11/1977 en later wijzigingen) binnen het plangebied opgeheven.

Met name volgende voorschriften worden afgeschaft:

- Woongebied
- Gebied voor milieubelastende industrie type 2
- Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

8. Ruimtebalans

Nr	Bestemming gewestplan	Bestemming RUP	Opp (m ²)
1	Milieubelastende industrie type 2	Stedelijke activiteiten	69.010
		Wonen	2.952
		Openbaar nut en infrastructuur	6.769
2	Woongebied	Woonproject	16.467
		Wonen	400
		Stedelijke activiteiten	6.311
3	Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	Stedelijke activiteiten	20.000
	TOTAAL		121.909

Disclaimer bij figuur 13

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden."

9. Planbaten, Planschade, kapitaalschade of gebruikerschade

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerschade worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

9.1 Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen de gedeelten die worden omgezet van milieubelastende industrie type 2 naar zone voor wonen in aanmerking voor planbaten aangezien het gaat om een bestemmingswijziging van categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' naar categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'.

Aangezien het hier gaat om zonevreemde hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woningen die een geëigende bestemming krijgen is er allicht toch geen planbatenheffing verontschuldigd.

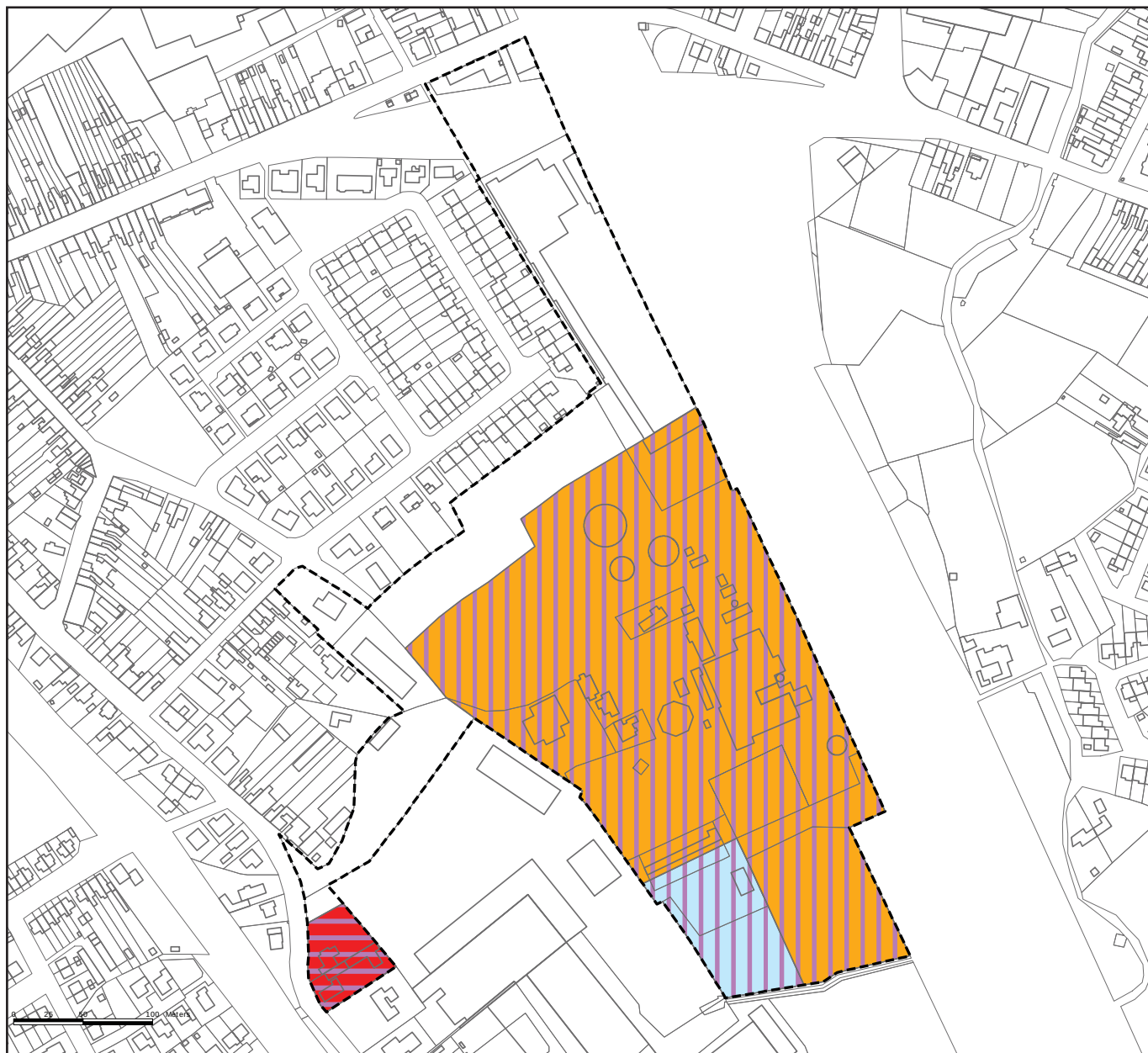
9.2 Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen de gedeelten die worden omgezet

- van milieubelastende industrie type 2 naar zone voor stedelijke activiteiten in aanmerking voor planschade aangezien het gaat om een bestemmingswijziging van categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' naar categorie van gebiedsaanduiding 'recreatie'.
- van milieubelastende industrie type 2 naar zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en infrastructuur in aanmerking voor planbaten aangezien het gaat om een bestemmingswijziging van categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' naar categorie van gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.

9.3 Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerschade

Het voorliggende RUP heeft geen betrekking op agrarisch gebied.



figuur 15: Grafisch register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerschade

Legende

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

 van bedrijvigheid naar wonen

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade:

 van bedrijvigheid naar gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

 van bedrijvigheid naar recreatie

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerschade

-

Disclaimer: zie pagina hiervoor



Legende

 plangebied

Zones

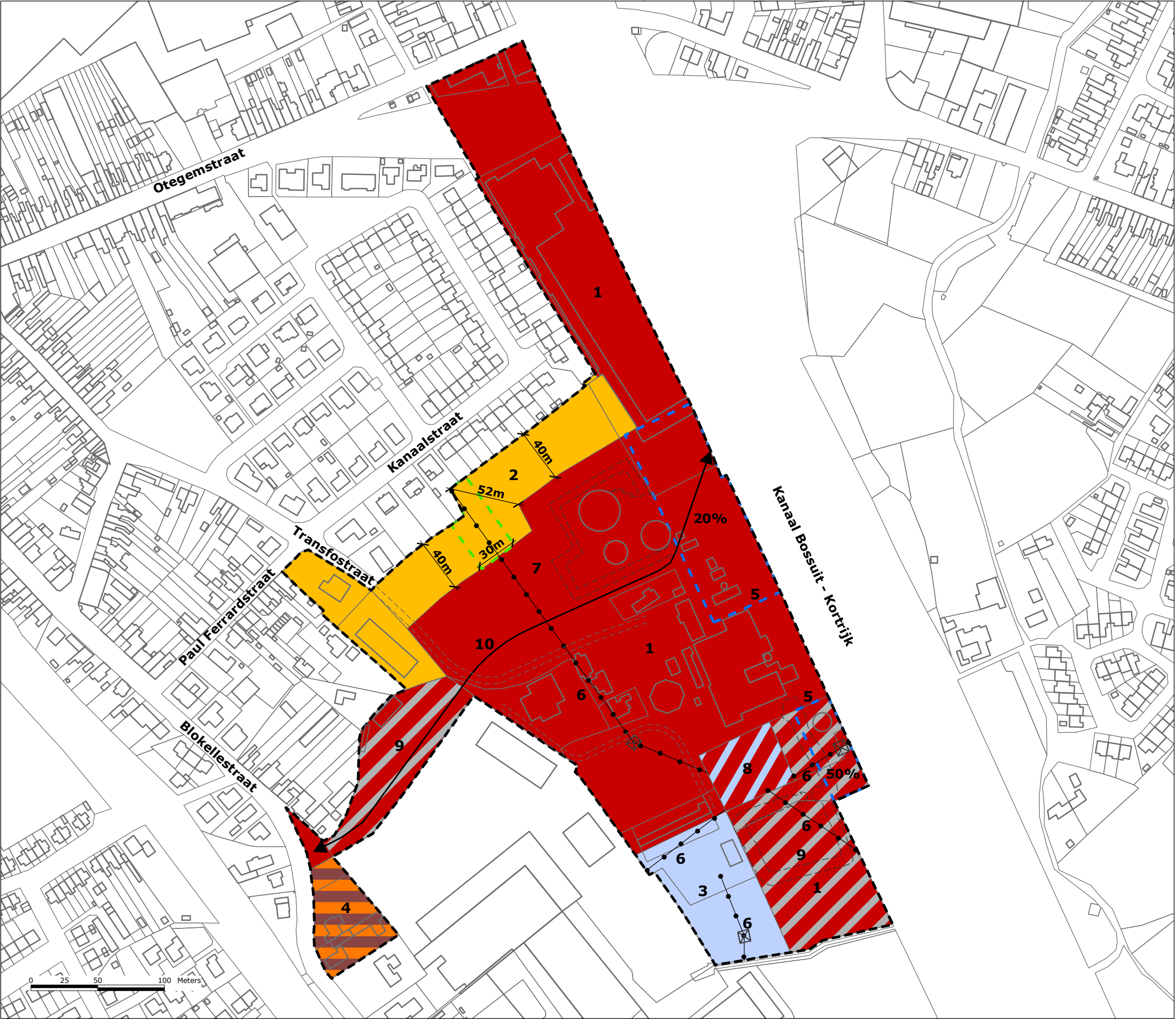
- 1  zone voor stedelijke activiteiten
- 2  zone voor woonproject
- 3  zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en infrastructuur
- 4  zone met wisselbestemming wonen/kantoren

Overdruk

- 5  maximale uitbreidingszone voor nieuwbouw
- 6  bestaande bovengrondse hoogspanningsleidingen - indicatief tracé
- 7  beperkte bouwmogelijkheden onder de hoogspanningsleiding
- 8  zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en infrastructuur met uitdovend karakter
- 9  zone voor parking
- 10  voetgangers- en fietsersverbinding indicatief tracé



schaal: 1:3,000



10. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
0. Algemene voorschriften			
0.1	Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving altijd te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie.		Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.
0.2	Nutsvoorzieningen Bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut worden altijd toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk gebundeld met andere nutsvoorzieningen of infrastructuren aangelegd worden. Nieuwe hoogspanningsleidingen moeten ondergronds worden aangelegd tenzij technisch geen andere oplossing mogelijk is of hierdoor bijkomende pylonen zouden moeten geplaatst worden. Aanpassingen aan de bestaande leidingen of het aanbrengen van bijkomende bovengrondse 70kV- of 150kV- leidingen op bestaande pylonen in functie van wijzigingen aan het net zijn mogelijk.		Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ... De hoogspanningsleidingen van de kv-post of de transfo naar de hoogspanningsleidingen kunnen bv. bovengronds lopen. Aanpassingen aan de bestaande leidingen of het aanbrengen van bijkomende bovengrondse 70 kV- of 150 kV-leidingen op bestaande pylonen in functie van wijzigingen aan het net moeten mogelijk blijven.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
0.3	Integraal waterbeheer en waterhuishouding Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning ingediend voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.		
1: zone voor stedelijke activiteiten 		Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie	
1.1	Bestemming Het gebied is bestemd voor horeca, kantoren en diensten, socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen, recreatieve en toeristische voorzieningen en de aanleg van openbare groene en verharde ruimten en alle hiermee in relatie staande noodzakelijke infrastructuur. Onder recreatieve en toeristische voorzieningen wordt ook verstaan: seminarie- en congresfaciliteiten, infrastructuur ten behoeve van tijdelijke evenementen en sportvoorzieningen (met uitzondering van luidruchtige motorsporten). In het gebied zijn tevens woongelegenheden voor bewakingspersoneel en/of conciërge toegelaten, voor zover deze woongelegenheden gesitueerd zijn in bestaande gebouwen en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het gebied.		Het betreft een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is. Alles moet ten dienste van de exploitatie van transfo-site. Deze voorzieningen omvatten tevens alle ondersteunende infrastructuur (opslagruimte, verhuurlokalen, kledkamers, douche, sanitair, parking, onthaalruimte, educatielokalen, conciërgewoning, shop). Vb. van luidruchtige motorsporten (niet limitatieve lijst): karting, motorcross, ... Bestaande gebouwen zijn de gebouwen die bestaan op ogenblik van inwerkingtreding van dit RUP.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
1.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de inpassing in de omgeving; • respect voor de aanwezige erfgoedkenmerken en -elementen. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: • ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, • ruimtelijke draagkracht van de omgeving, • beeldkwaliteit, • zuinig en compact ruimtegebruik, • inpassing in de context, • impact op mobiliteit en verkeerssituatie. Evenementen en activiteiten zijn slechts toegelaten voor zover: • de parkeerbehoefte van elk evenement kan opgevangen worden op de terreinen die gedurende het evenement uitsluitend ter beschikking staan van de exploitant, • de activiteiten verenigbaar zijn met de onmiddellijke multifunctionele omgeving en geen hinder veroorzaken voor de omgeving; • de activiteiten geen negatieve impact hebben op het erfgoedkarakter van de site.		In de toelichtingsnota is er een olijsting opgenomen van de aanwezige erfgoedkenmerken en -elementen samen met een evaluatie van de waarde ervan.
1.3	Bebouwing Bestaande gebouwen en constructies moeten maximaal behouden blijven. Volledige of gedeeltelijke afbraak is enkel toegelaten in functie van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en voor zover het algemeen erfgoedkarakter niet geschaad wordt.		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
1.4	De oprichting van tijdelijke gebouwen en/of constructies in functie van evenementen of toegelaten stedelijke activiteiten zijn toegelaten voor zover rekening gehouden wordt met de bepalingen van art. 1.2.		
1.5	Het verbouwen en beperkt uitbreiden van de bestaande bebouwing en constructies is toegelaten mits rekening gehouden wordt met alle andere voorschriften. Eventuele uitbreidingen zijn beperkt tot maximum 10% van het bestaande bouwvolume van ofwel het alleenstaande gebouw ofwel het gebouwencomplex voor zover deze uitbreiding een fysisch geïntegreerd deel vormt. Bij verbouwing en/of uitbreiding van het hoofdgebouw moet een verbinding gemaakt worden voor voetgangers en fietsers tussen de gebouwen en het jaagpad langs het kanaal.		Als gebouwencomplex wordt bijvoorbeeld beschouwd: de 3 tanks binnen het talud. Het hoofdgebouw bestaat uit het aaneengebouwde conglomeraat van de ketelzaal, pompenzaal, keukens, oud en nieuw transfogebouw.
1.6	Het oprichten en wijzigen van technische constructies en kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale of recreatieve functie van het gebied, met uitzondering van permanente gebouwen en/of constructies met een oppervlakte groter dan 100 m ² , is toegelaten voor zover rekening gehouden wordt met de bepalingen van art. 1.2.		Vb. van kleinschalige infrastructuur en technische constructies zijn (niet limitatief): fietsenstallingen, rustbanken, touwenparcours in kader van avontuurlijk sporten, wandelpaden, trappen, liften, loopbruggen en passerelles, isolatie en nieuwe gevelbekleding, inkom- en verbindingssassen, ...
1.7	Nieuwbouwvolumes zijn enkel toegelaten binnen de op het verordenend plan in overdruk aangeduide zone.		Hierbij wordt verwezen naar artikel 5. Overdruk: maximale uitbreidingszone voor nieuwbouw (indicatieve aanduiding).
1.8	Wegen, ontsluiting en verbindingen Het onbebouwde gebied moet een hoofdzakelijk verkeersluw karakter hebben. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer moet steeds zodanig zijn dat ze het functioneren van het park en de activiteiten op de site niet significant hindert. De aanleg gebeurt in functie van de verkeersafwikkeling, met aandacht voor het "groene" parkkarakter van de omgeving en het erfgoedkarakter van de site. Dit belet niet dat in de ganse zone bestaande wegen worden gewijzigd of dat nieuwe ontsluitingswegen worden aangelegd. Deze moeten echter beperkt blijven tot een minimum. Het tracé voor gemotoriseerd verkeer wordt zoveel mogelijk voorzien aan de rand van de site. In het ganse gebied kunnen voetgangers- en fietsverbindingen worden voorzien. Hierbij moeten minstens de op het verordenend plan in overdruk aangeduide verbindingen gerealiseerd worden op het ogenblik van de openstelling van de zone. Vanuit de site kan geen toegang genomen worden tot het naastliggende perceel zolang dit naastliggende perceel in industrieel gebruik is.		Voor de inrichtingprincipes met betrekking tot de ontsluiting, wegen en verbindingen wordt verwezen naar de toelichtingsnota voor de beschrijving van het masterplan en de beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2: zone voor woonproject		Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
2.1	Bestemming Het gebied is bestemd voor wonen en openbare groene en verharde ruimten. Als nevenbestemming kunnen beperkte kantoorfuncties en diensten met een vloeroppervlakte van max. 50 m² worden geïntegreerd in de woningen, voor zover deze nevenfuncties verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover ze aan de andere verordenende voorschriften voldoen.	Het gebied wordt hoofdzakelijk op wonen gericht. Beperkte nevenactiviteiten zijn toegelaten. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid wordt minstens aandacht besteed aan: • de ruimtelijke en functionele relatie met de omgeving, • de invloed op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid, • de erfgoedwaarde van de site, • de eventuele impact op het parkkarakter van de site.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
2.2	Inrichtingsplan en fasering De totale zone moet ontworpen worden als één samenhangend geheel en kan gefaseerd gerealiseerd worden. Indien het project in verschillende fasen gerealiseerd wordt, geldt de vereiste dat iedere afgewerkte fase een volwaardig kwalitatief geheel vormt. Het ontwerp van een samenhangend geheel moet blijken uit een inrichtingsplan voor de totale zone. Dergelijk inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag en geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: • ontsluitingswegen, interne circulatie en de inrichting van het publiek domein binnen de projectzone, • inplanting en functies van nieuwe bebouwing, • het aantal parkeerplaatsen voor wagens, • de eventuele fasering in de realisatie van de zone, de ruimtelijke en visuele link tussen het project, de bestaande woonwijk en de rest van het plangebied, • differentiatie van de woningtypologie en sociale mix. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.		Voor de inrichtingprincipes met betrekking tot de woonprojectzone wordt verwezen naar de toelichtingsnota voor de beschrijving van het masterplan en de beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
2.3	Bebouwingswijze, woningtypologie en gabariet Er moet een gedifferentieerd woningaanbod gerealiseerd worden onder de vorm van eengezinswoningen, stapelwoningen of meergezinswoningen. Het totale project moet voorzien in maximaal 70 woonegelegenheden. De woonegelegenheden dienen gerealiseerd te worden in grotere, aaneengesloten bouwvolumes. Vrijstaande of gekoppelde grondgebonden woningen zijn niet toegelaten. De nieuwbouwvolumes dienen opgericht te worden binnen een maximaal gabariet van drie bouwlagen. De derde bouwlaag kan een volwaardige bouwlaag zijn of een bouwlaag in het dak. De maximale bouwdiepte bedraagt 15 m, zowel op gelijkvloers als op de verdiepingen. Ter hoogte van de hoek Paul Ferrardstraat – Transfostraat moet een bebouwing worden voorzien die een harmonische overgang vormt met de bestaande rijwoningen. Per woonegelegenheid dient er minimaal 1,5 stallingsplaats te worden aangelegd.		Dit RUP legt geen normen vanuit het decreet grond- en pandenbeleid vast aangezien er geen bijkomend woonegebied gecreëerd wordt. Er zal wel met de normen uit het decreet grond- en pandendecreet moeten rekening worden gehouden bij aanvraag voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
2.4	Inrichtingsprincipes Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: • zorgvuldig ruimtegebruik, • een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied, • de afwerking van de gebouwen en de architecturale eigenheid, • de relatie tussen het woonproject en de omgeving, in het bijzonder het erfgoedkarakter van de site. De bebouwing dient een duidelijke en zuivere “wand aan het park” te vormen. De ontsluitingsweg en de parkeergelegenheden van de woongroepen zijn visueel niet waarneembaar vanuit het parklandschap. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.		Voor de inrichtingprincipes met betrekking tot de woonprojectzone wordt verwezen naar de toelichtingsnota voor de beschrijving van het masterplan en de beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur.
2.5	Verkeersontsluiting Het woonproject kan enkel ontsloten worden voor gemotoriseerd verkeer vanuit de Paul Ferrardstraat. De nieuwe weg dient doorgetrokken te worden tot aan de oostelijke zonegrens ter ontsluiting van de zone in overdruk 5. Overdruk: maximale uitbreidingszone voor nieuwbouw (indicatieve aanduiding) op pg. 76. Bij de inplanting en vormgeving van de bouwvolumes dient hiermee rekening te worden gehouden. De aanleg gebeurt in functie van de verkeersafwikkeling met aandacht voor het groene karakter van de omgeving en het erfkarakter van de aanpalende ruimten. Het openbaar domein moet zodanig aangelegd worden dat het park reeds voelbaar wordt vanuit de Transfostraat.		Voor de inrichtingprincipes met betrekking tot de ontsluiting van de woonprojectzone wordt verwezen naar de toelichtingsnota voor de beschrijving van het masterplan en de beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
2.6	Private tuinzone De onbebouwde, private ruimte kan als tuin ingericht worden. In deze private tuinzone kunnen bijgebouwen en kleine constructies behorende tot de normale tuininrichting worden opgericht, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 30 m². Private tuinzones die gericht zijn naar het gebied voor stedelijke activiteiten en het park moeten op kwalitatieve wijze ingericht worden. De private perceelsgrens met het aangrenzende park moet op een uniforme manier afgewerkt worden door middel van een haag of een tuinmuur. Eventuele bijgebouwen in deze zone mogen niet visueel waarneembaar zijn vanuit het park.		Onder kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, wordt ondermeer verstaan: • tuinhuisje, hok voor dieren, serre • siervijvers met aanhorigheden • rotstuintjes • pergola's • tuinmuurtjes, niet zijnde afsluitingsmuren • barbecues • speeltoestellen • tuinornamenten • brievenbussen

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
3. zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en infrastructuur		 Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	
3.1	Bestemming Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen en infrastructuur van openbaar nut, meer bepaald voor constructies en installaties voor transport van elektriciteit en voor openbare wegenis. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze specifieke gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten, voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.		Het betreft hier de bestaande exploitatiepost van Elia voor de verdeling van elektriciteit. De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.
3.2	Inrichting De gebouwen en constructies moeten compact opgesteld worden. Het materiaalgebruik moet harmonisch aansluiten op de omgeving. Binnen de technische mogelijkheden en veiligheidsaspecten moeten de gebouwen en constructies visueel afgeschermd worden van het "gebied voor stedelijke activiteiten".		Binnen deze zone zijn bijkomende gebouwen of constructies toegelaten, voor zover deze geen negatieve impact hebben op de aangrenzende zones.
4. Zone met wisselbestemming: wonen / kantoren		 Categorie van gebiedsaanduiding: wonen	
4.1	Bestemming Dit gebied heeft een wisselbestemming. Voor de totale zone moet gekozen worden voor de bestemming: • of Wonen • of Kantoren voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving. Aanvullend bij deze bestemmingen zijn eveneens kleinschalige bedrijfsgebouwen, bergplaatsen en openbare wegenis toegelaten.		Het betreft hier bestaande bebouwing, aansluitend bij het achterliggend bedrijf Persyn. De zone zorgt voor een overgangsgebied tussen het woonweefsel en de aanpalende industrie.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
4.2	Inrichting en bebouwing <i>In geval van keuze voor bestemming wonen</i> Binnen de zone kunnen maximaal twee woongelegenheden worden toegelaten met een maximaal bouwvolume van 1.000 m³. In de tuinzone van de woningen kunnen bijgebouwen en kleine constructies behorende tot de normale tuininrichting worden opgericht, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 30 m². Enkel eengezinswoningen worden toegelaten. <i>In geval van keuze voor bestemming kantoren</i> De maximale vloeroppervlakte bedraagt 1.000 m². De maximale grondoppervlakte bedraagt 20% van de zoneoppervlakte. De maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen. De bebouwing moet minimaal op een afstand van 15 meter ten opzichte van de Blokellestraat ingeplant worden. In deze achteruitbouwstrook kunnen geen aanplantingen en constructies opgericht worden die de zichtbaarheid voor het verkeer belemmeren. <i>Voor de kleinschalige bedrijfsgebouwen en bergplaatsen (in alle gevallen)</i> De vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en ateliers is beperkt tot 300 m² per perceel.		
4.3	Ontsluiting • Doorheen de zone kan eveneens een toegang gerealiseerd worden naar de achterliggende bedrijvigheid. • Ontsluiting van deze zone moet via Blokellestraat. • Bij afbraak bestaande bebouwing in deze zone en realisatie van de bestemming "kantoren, garages, bergplaatsen" moet de toegang tot de achterliggende bedrijvigheid verplaatst worden naar het midden van de zone of in het zuiden van de zone op minstens 40 meter van de noordelijke grens van de zone.		Het bedrijf Persyn ontsluit vanaf de Blokellestraat.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5. Overdruk: maximale uitbreidingszone voor nieuwbouw		
5.1	Nieuwe gebouwen kunnen opgericht worden binnen deze zone, aangeduid op het grafisch verordenend plan voor zover de totale bebouwde oppervlakte – niet-overdekte constructies niet inbegrepen – beperkt blijft tot het percentage zoals aangegeven op het grafisch verordenend plan en voor zover rekening gehouden wordt met volgende elementen en randvoorwaarden: • behoud van zichten en zichtlijnen op het hoofdgebouw, • behoud van het open karakter van het park, • in respect voor het erfgoedkarakter van de site, • openhouden van de voetgangers- en fietsersverbinding tussen het kanaal en de Blokellestraat. Bij inplanting kan gebruik gemaakt worden van de bestaande niveauverschillen op het terrein, waarbij meerdere bouwlagen kunnen gecreëerd worden met toegangen op meerdere niveaus. Voor de zone aangegeven tussen de ketelzaal en OC De Brug geldt dat de nieuwbouwvolumes dienen geplaatst te worden, ofwel als kleine, losse paviljoenen binnen de zone, ofwel in het verlengde van en in harmonie met de bestaande bebouwing van OC De Brug, zowel qua oriëntatie als gabariet. In de zone, aansluitend bij de parking en het kanaal, dient rekening gehouden te worden met de bestaande hoogspanningsinfrastructuur. Eventuele bebouwing zal – naast architecturale en vormelijke aspecten – ook rekening dienen te houden met de wettelijke veiligheidsafstanden in de buurt van hoogspanningsgeleiders.	Het hoofdgebouw bestaat uit het aaneengebouwde conglomeraat van de ketelzaal, pompenzaal, keukens, oud en nieuw transfogegebouw. In de toelichtingsnota zijn de te behouden zichten opgenomen en aangeduid. Het betreft volgende zichten: 1. Zicht op nieuw transfogegebouw 2. Zicht vanuit parking OC De Brug naar de ketelzaal 3. Zicht vanuit weiland naar mechaniekersgebouw en hoofdcomplex 4. Zicht vanuit kanaal Bossuit-Kortrijk op de ketelzaal, pompenzaal, schoorstenen en watertoren

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
6. Overdruk: bestaande bovengrondse hoogspanningsleidingen (indicatief aanduiding)			
6.1	Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De bestaande bovengrondse hoogspanningsleidingen kunnen vervangen worden door nieuwe bovengrondse hoogspanningsleidingen. De bestaande bovengrondse hoogspanningsleidingen kunnen verlegd worden in functie van het optimaal functioneren van de energiedistributie. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.		Deze aanduiding betreft de bestaande bovengrondse hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.
7. Overduk: beperkte bouwmogelijkheden onder de hoogspanningsleiding (indicatieve aanduiding)			
7.1	Binnen deze indicatief aangeduide zone van 30 m, 15 meter aan weersijden van de bestaande hoogspanningsleiding worden volgende beperkingen opgelegd aan de bebouwingsmogelijkheden: • woongelegenheden en nevenfuncties zijn niet toegelaten; • bebouwing is beperkt tot één bouwlaag met een maximale hoogte van 5 meter.		Omwille van de aanwezigheid van de bovengrondse hoogspanningsleidingen wordt omwille van voorzorg een zone gevrijwaard van bewoning.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
8. Overdruk: zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en infrastructuur met uitdovend karakter			
8.1	Deze zone is bestemd voor de verdere exploitatie van de bestaande transformatorpost voor distributie van elektriciteit. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de verdere exploitatie zijn toegelaten, met uitsluiting van de oprichting van nieuwe gebouwen. Na stopzetting van de exploitatie kunnen de bestaande installaties en constructies behouden blijven en/of ontmanteld worden. Het terrein krijgt daarna de bestemming "stedelijke activiteiten".		
9. Overdruk: zone voor parking (indicatieve aanduiding)			
9.1	Deze zone is bestemd voor de aanleg van een parking en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg en het functioneren van een parking. Voor zover de hoofdfunctie van het gebied niet in het gedrang komt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale of recreatieve functie van het gebied, met uitzondering van permanente gebouwen en/of constructies met een oppervlakte groter dan 100 m²; • terreinaanlegwerken en infrastructuur met het oog op het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast. De gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de parking gebruikt worden, moeten op een kwaliteitsvolle manier aangelegd worden en geïntegreerd worden in de omgeving. Hierbij kan in de eerste plaats gedacht worden aan de aanleg van een openbare weg of een verdere inrichting als park of ruimte voor waterbuffering. Bestaande gebouwen/constructies kunnen behouden blijven en gebruikt worden in het kader van stedelijke activiteiten voor zover ze door hun locatie en vormgeving geen hinder betekenen voor het goed functioneren van de parking of de erfgoedwaarde van de site.		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
10. Overdruk: voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief tracé)			
10.1	Tussen de Blokellestraat en het jaagpad langsheen het kanaal Bossuit-Kortrijk wordt minstens één voet- en fietsweg voorzien. De voet- en fietsweg is bestemd voor niet-gemotoriseerd verkeer. De ligging wordt indicatief op het verordenend grafisch plan met een pijlsymbool in overdruk aangegeven. De minimale breedte bedraagt 1,5 meter.		

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten
intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling