GEMEENTE ZWEVEGEM

RUP GEMEENTEPARK

LEIE DAL

februari 2023, definitieve vaststelling

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:
Bram Tack
Kevin Coucke

Digitaal ondertekend door Kevin Coucke

Opdrachtgever:
Gemeente Zwevegem

Burgemeester:
Marc Doutreluingne

Voorzitter Gemeenteraad:
Barbara Demeulenaere

Algemeen Directeur:
Jan Vanlangenhove

FORMELE PROCEDURE

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 01/09/2018 t.e.m. 31/10/2018
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 5/09/2018 om 19 uur in het Gemeentepunt van Zwevegem.
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 21/12/2020
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 23/05/2022
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 15/07/2022 tot 12/09/2022
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 14/12/2022
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 27/02/2023

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

- procesnota
- toelichtingsnota
- stedenbouwkundige voorschriften
- verordenend grafisch plan
- (grafisch) register plancompensatie

RUP ID : RUP_34042_214_00010_00001

INHOUDSOPGAVE

1. SITUERING TN-3
1.1. ONDERWERP VAN HET RUP TN-3
1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED TN-5
1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED TN-5

2. FEITELIJKE TOESTAND TN-7
2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE TN-7
2.2. FUNCTIES TN-9
2.3. ONTSLUITING TN-11
2.4. TOESTAND VAN HET LEEFMILIEU EN DE NATUUR TN-12
2.5. RELIEF TN-13
2.6. DIVERSITEIT IN HET BOMENBESTAND TN-15
2.7. HISTORISCHE TOESTAND TN-17
2.8. SFEERBEELDEN TN-19
2.9. RUIMTELIJKE KNELPUNTEN EN POTENTIES TN-23

3. JURIDISCHE TOESTAND TN-24
3.1. OVERZICHT TN-24
3.2. GEWESTPLAN TN-26
3.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S TN-27
3.4. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN TN-29
3.5. ONROEREND ERFGOED TN-31
3.6. BUURTWEGEN TN-36
3.7. VEN-GEBIED TN-37
3.8. HABITATRICHTLIJNGEBIED TN-38

4. PLANNINGSCONTEXT TN-41
4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN TN-41
4.2. AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED KORTRIJK TN-41
4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN TN-41
4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN TN-43
4.5. REGIOVISIE TN-45
4.6. MOBILITEITSPLAN TN-47
4.7. PARKEER- EN CIRCULATIEPLAN EN FIETSZONE CENTRUM ZWEVEGEM TN-47
4.8. MASTERPLAN GEMEENTEPARK TN-53

5. DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR TN-55
5.1. PLANNINGSOPGAVE TN-55
5.2. RUIMTELIJKE VERTALING VAN DE PLANNINGSOPGAVE TN-55
5.3. VOORKOOPRECHT TN-77

6. EFFECTENBEOORDELING TN-77
6.1. ONTHEFFING PLAN-MER-PLICHT TN-77

TOELICHTINGSNOTA

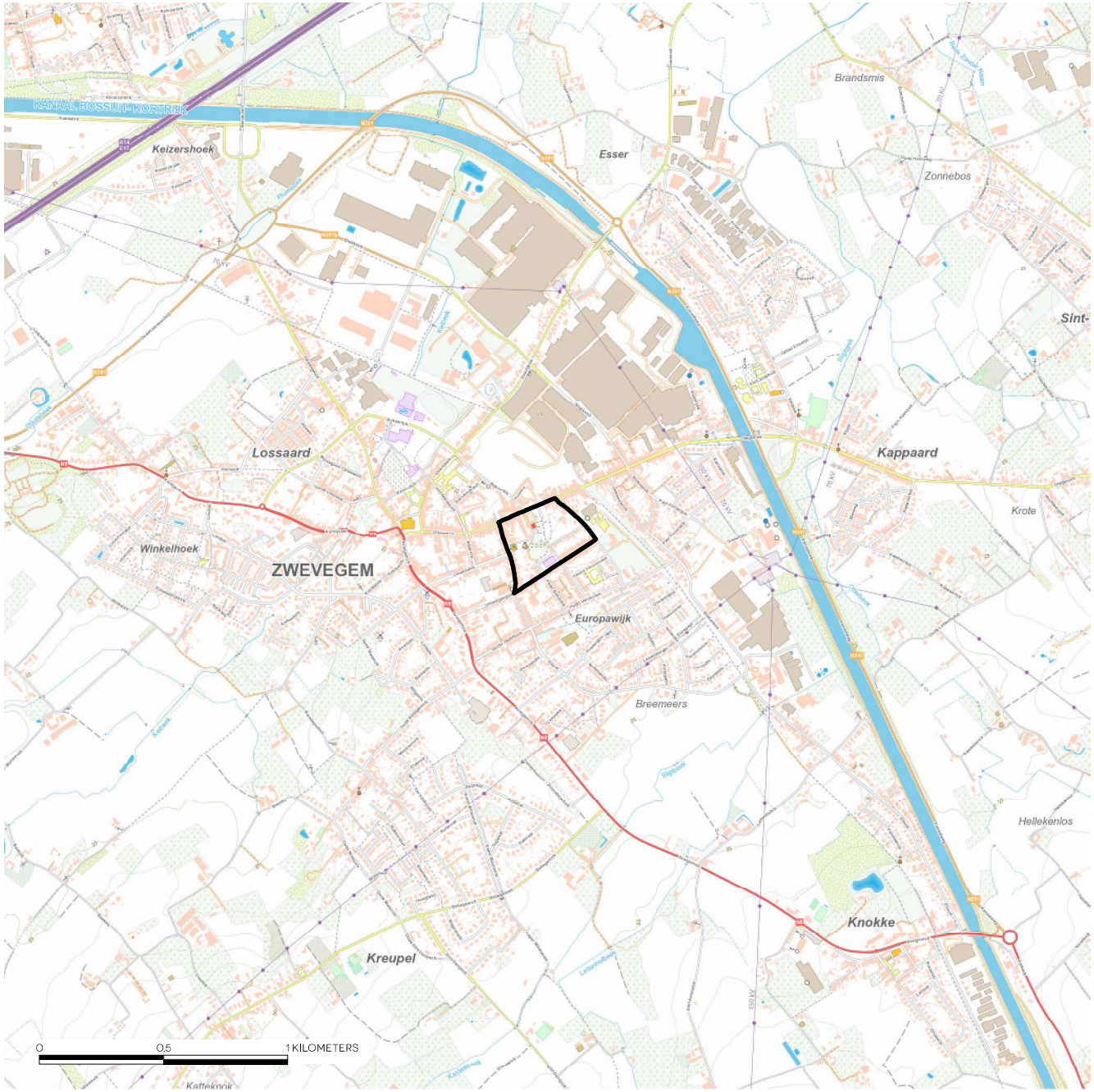
1. SITUERING

1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

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

De doelstellingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

- Bestemming en voorschriften inzake bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied met aandacht voor de inrichtingsmogelijkheden voor het gemeentepark
- Vastleggen van de bebouwingsmogelijkheden aan de randen van het projectgebied (onder andere bouwblok Otegemstraat – Ommegangstraat, parking Gambrinus...)
- Het definiëren van de ontwikkelingsmogelijkheden van het gemeentepark rekening houdende met de recente evoluties
- Actualiseren van de garagewegen



TOPOGRAFISCHE KAART
BRON: CARTOWEB.BE MET TOELATING VAN HET NGI VAN 11/12/2015 – WWW.NGI.BE, MEI 2018

NETWERK POTENTIËLE PUBLIEKE RUIMTE

01: kerk Zwevegem

02: theater en cultureel centrum

03: St.-Niklaasinstituut

04: tenniscentrum - schietstanden - zwembad

05: speelpunt, sporthal en atletiek

06: gemeentepunt, politiediensten, t'Alternatief en Ubuntu

07: gemeentepark

08: rustoord St.-Amand

09: gemeenschapsonderwijs

10: Transfo

11: oud spoorwegtracé

12: vrije basisschool Kappaert en Klim-Op

13: openbare bibliotheek

14: OC De brug

15: kanaal Bossuit-Kortrijk

16: park Leanderhof

17: Kouterschool

18: Groene Kouterschool

1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het centrum van Zwevegem langs de Otegemstraat, de hoofdas van Zwevegem. Deze hoofdas strekt zich uit vanaf de kerk, over het gemeentepark tot aan OC De Brug en de Transfosite. Het gemeentepark vormt een belangrijke opening in de gevelwand langs de Otegemstraat.

Het gemeentepark is een onderdeel van een ruimer netwerk van (potentiële) groengebieden en publieke ruimtes in het centrum van Zwevegem: Sportpunt, T. Toyeplein, theatercentrum en binnenplein, gemeentepark, schoolcampus "De Windroos", oude stationsomgeving, Transfo, het OC De Brug en het park Leanderhof.

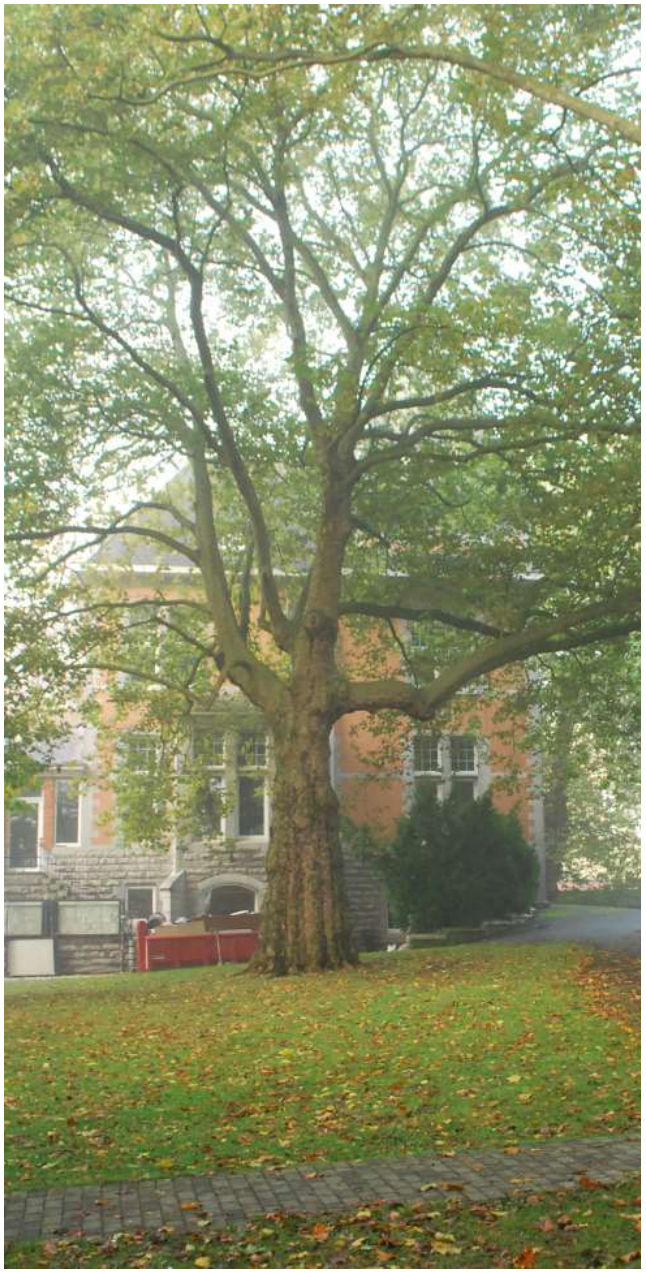
De site van Bekaert paalt aan het plangebied. De hoofdkantoren van het bedrijf liggen onmiddellijk tegenover het voormalige gemeentehuis, ten noorden van het plangebied.

1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is begrensd door:

- ten westen: de Ommegangstraat
- ten oosten: de Kouterstraat
- ten noorden: de Otegemstraat
- ten zuiden: de Kouterstraat

ORTHOFOTO
BRON: AGIV/MIDDENSCHALIG, MAART 2017



WAARDEVOLLE BOMEN IN HET GEMEENTEPARK

DE KIOSK IN HET GEMEENTEPARK

RANDEN VAN HET GEMEENTEPARK

HERAANGEPLANTE DREEF, MET DE BRANDWEERKAZERNE

2. FEITELIJKE TOESTAND

2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

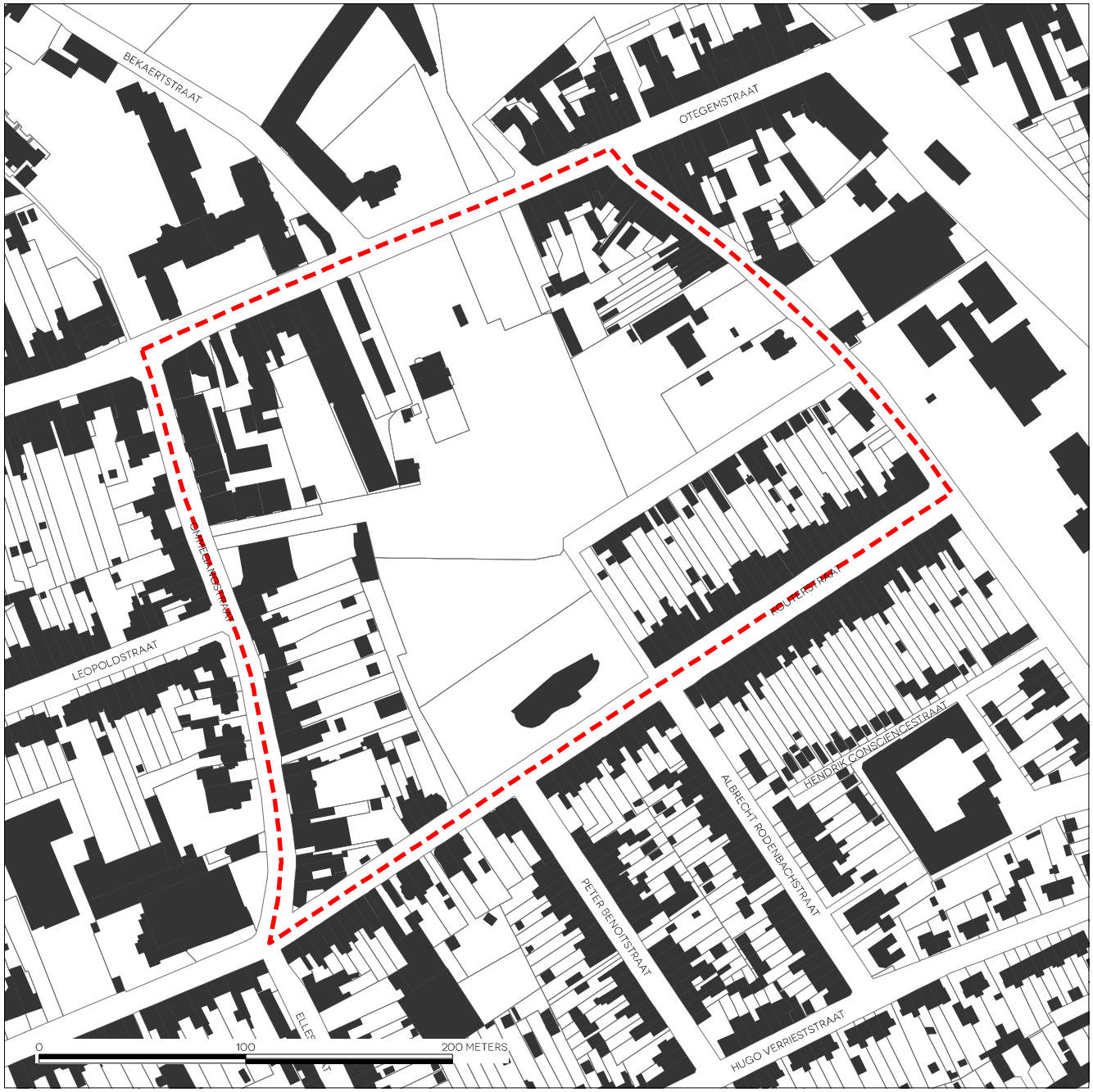
Het gemeentepark is ongeveer 3 ha groot en omvat een groenzone, vijver en een kleine speelzone. Het park vormt het weinige groen in de dorpskom.
Het park valt uiteen in 2 delen: een historisch park ter hoogte van het voormalige gemeentehuis en een recenter aangelegd deel die vooral gekenmerkt wordt door een grasperk die omzoomd wordt door lindes. Voor het volledige park werd recentelijk door de groendienst van Zwevegem een ontwerp- en beheerplan opgemaakt. In dit plan werd een nieuwe padenstructuur ontwikkeld die de circulatie voor wandelaars en fietsers moet verbeteren.

Het gemeentepark is een klassiek park, ontworpen in een landschappelijke stijl met bomen, water, paden, zichtperspectieven.... Bepaalde gazons in de voortuin en in de achtertuin (vooral in de zone waar de muziekkiosk gelegen is) waren oorspronkelijk uitgevoerd in een glooiend profiel verwijzend naar de landschapsstijl.

Door de aanwezigheid van reeds vrije oude bomen kent het park een belangrijke natuurwaarde binnen een stedelijke omgeving. Het park wordt door de gemeentelijke diensten beheerd overeenkomstig de principes van het harmonische parkbeheer.

De randen van het gemeentepark zijn afwisselend open of afgesloten (rafelige randen). De open randen zijn die plaatsen waar het park onmiddellijk aansluit op de wegen. De afgesloten randen bestaan uit muren van gebouwen, tuinmuren of hagen op de grens van private percelen of langs de openbare weg (zoals hiernaast afgebeeld).

In het park is een houten, in oorsprong mobiele kiosk gelegen. Deze is in 1992 gerestaureerd en opgesteld in het park. De kiosk is niet opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed en is ook niet beschermd.
De oorspronkelijke dreef werd circa 6 jaar geleden heraangelegd. Hierbij werden de historische bomen, die sterk te lijden hadden van de voormalige stoomleiding in de ondergrond, vervangen door nieuwe beplanting.



GRB
BRON: AGIV, MEI 2018

KOETSHUIS EN OUD GEMEENTEHUIS
Het koetshuis (foto links) en het oud gemeentehuis (foto rechts) zijn twee gebouwen die vastgesteld zijn op de inventaris bouwkundig erfgoed. Samen met de houten muziekkiosk hebben deze twee gebouwen een sterke visuele impact op het park en fungeren ze als centrum van het Gemeentepark.

NIEUW SCHOOLGEBOUW
De Groene Kouterschool is gesitueerd parallel met de Kouterstraat, op de plaats waar vroeger de sporthal gelegen was. Door de school op deze plaats in te planten wordt er getracht de gevelwand van de Kouterstraat langs het gemeentepark maximaal af te werken. Het behouden van de bestaande platanen langs de Kouterstraat zorgt ervoor dat het nieuwe schoolgebouw zich maximaal inpast in de omgeving.

2.2. FUNCTIES

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste aanwezige functies in het plangebied.

Winkelas Otegemstraat
Zowel rondom als in het plangebied zijn er (door de ligging in het centrum van Zwevegem) heel wat diverse functies aanwezig, vooral langsheen de Otegemstraat is de diversiteit groot. De Otegemstraat is de belangrijkste winkelas van Zwevegem waarlangs zich een groot aantal centrumfuncties en appartementen bevinden.

Brandweerkazerne
In 1961 werd langs de dreef een brandweerkazerne gebouwd. Deze zal op termijn verhuizen in kader van de brandweerhervormingen. Binnen dit RUP wordt er gezocht naar een nieuwe bestemming voor deze locatie.

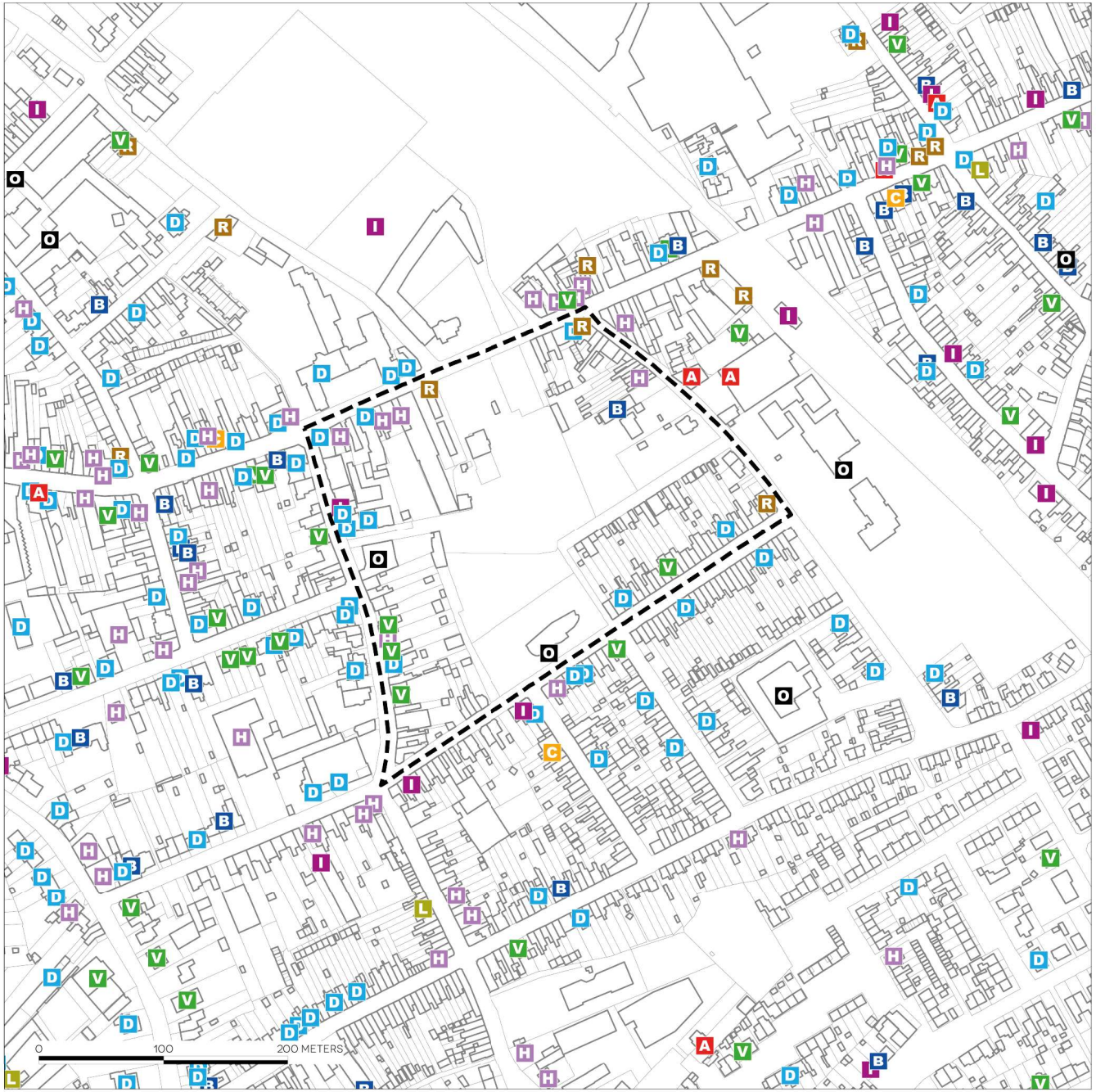
Nieuwe schoolgebouwen Groene Kouterschool
De nieuwe school werd gebouwd waar de tijdelijke containerklassen zich bevonden (langs de Kouterstraat).

Eengezinswoning en garageweg
Langsheen de Kouterstraat zijn er voornamelijk aaneengebouwde eengezinswoningen te vinden. Hier en daar komen er ambachtelijke activiteiten voor als nevenfunctie. De tuinen, al dan niet met garageboxen, vormen de randen van het park.

FUNCTIEKAART
BRON: BEDRIJVENGIDS LEIEDAL, MEI 2018

LEGENDE

- D Diensten
- B Bouw
- V Vrije beroepen en paramedische activiteiten
- H Handel
- I Groothandel, fabricage en Industrie
- O Overheid
- R Horeca
- A Auto en moto
- L Landbouw en tuinbouw
- C Cultuur, sport en recreatie



HUIDIG GRONDGEBRUIK

Legende

- toegang traag verkeer
- toegang gemotoriseerd verkeer
- ontsluiting garages
- visuele verbinding tussen twee belangrijke historische gebouwen
- P parking
- 1. brandweerkazerne
- 2. Historische villa (oprichter 'Bekaert')
- 3. Oud gemeentehuis, in gebruik als horeca
- 4. koetshuis, in gebruik als kantoor
- 5. Afwerken bouwblok 'Gambrinus' - afgewerkt
- 6. Kiosk
- 7. Kouterschool

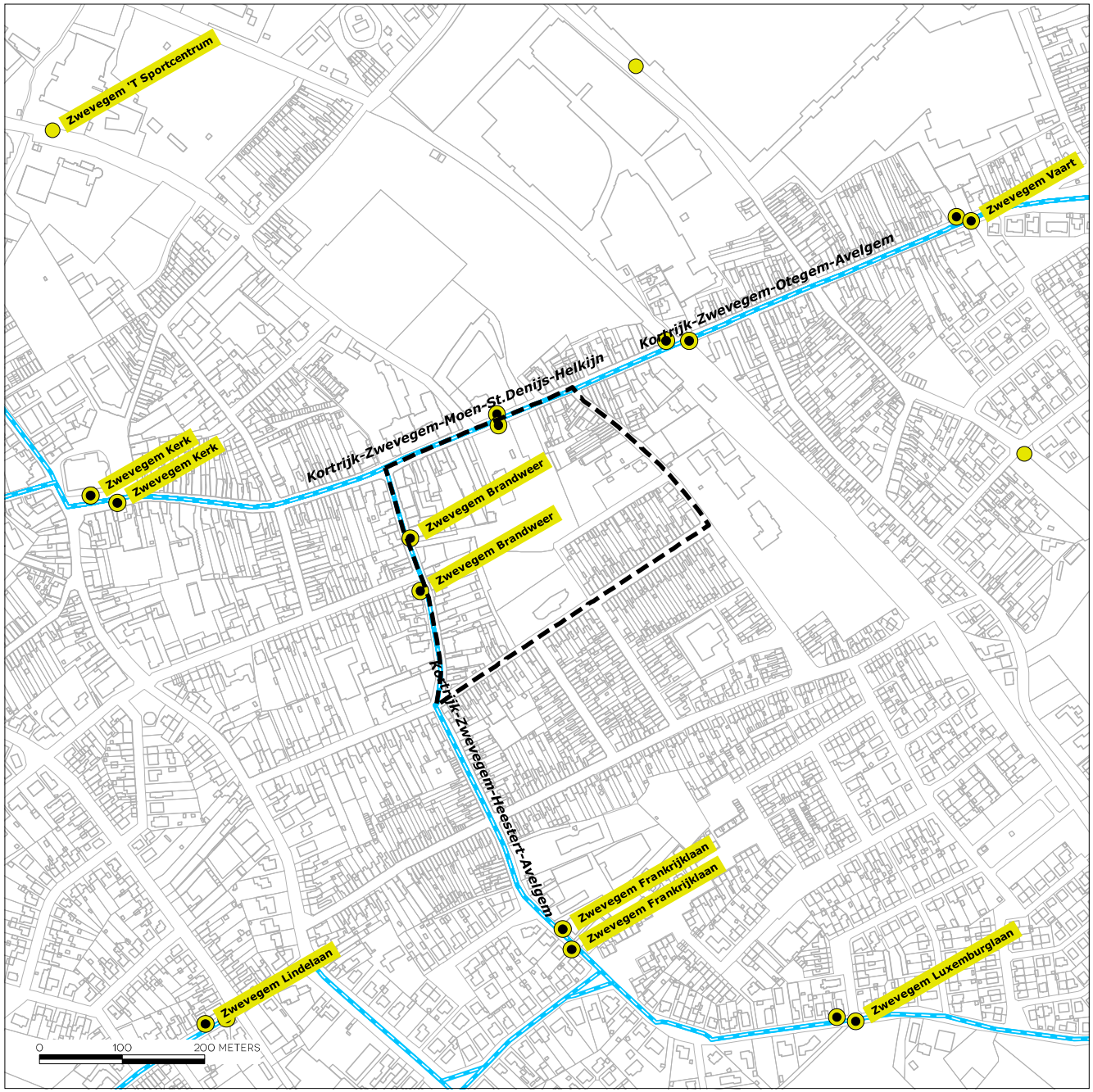
2.3. ONTSLUITING

De Otegemstraat en de Ommegangstraat zijn de belangrijkste verkeersassen binnen het plangebied. Door de centrale ligging is het gemeentepark goed ontsloten met het openbaar vervoer. Er zijn diverse buslijnen die een halte hebben langs de randen van het plangebied. De twee haltes zijn Zwevegem - Gemeentehuis (langs de Otegemstraat) en Zwevegem - Brandweer (langs de Ommegangstraat). Er wordt toegang verleend tot het park via de Otegemstraat, de Ommegangstraat en de Kouterstraat.

Garagewegen in het park

De randen van het park worden gekenmerkt door ofwel parking, ofwel een garageweg. Zo bestaan er in het park 3 garagewegen (op vorige pagina op plan aangegeven); parallel met de Ommegangstraat, parallel met de Kouterstraat en een garageweg die vanaf parking Gambrinus de garageboxen in het noordoosten van het plangebied bedient.

Doordat de randen van het gemeentepark gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer levert dit een gevaarlijke verkeerssituatie op voor de gebruikers van het park en beïnvloedt dit de beleving van het park. In de huidige situatie verstoren de parkings en de garagewegen het groene aspect van het park.



OPENBAAR VERVOER

BRON: DE LIJN/AGIV, OKTOBER 2017

LEGENDE

- buslijnen
- haltes
- belbushaltes

2.4. TOESTAND VAN HET LEEFMILIEU EN DE NATUUR

Voor de toestand van het leefmilieu en de natuur verwijzen we naar het deel "onderzoek plan-milieueffectenrapportage (plan-MER-screeningsnota)".

Bij de beoordeling van mogelijke milieueffecten wordt hierbij steeds vertrokken van de referentiesituatie op vlak van de relevante disciplines zoals gezondheid en veiligheid, biodiversiteit, fauna en flora, bodem, water, atmosfeer en klimatologische factoren, geluid, licht, erfgoed en landschap…

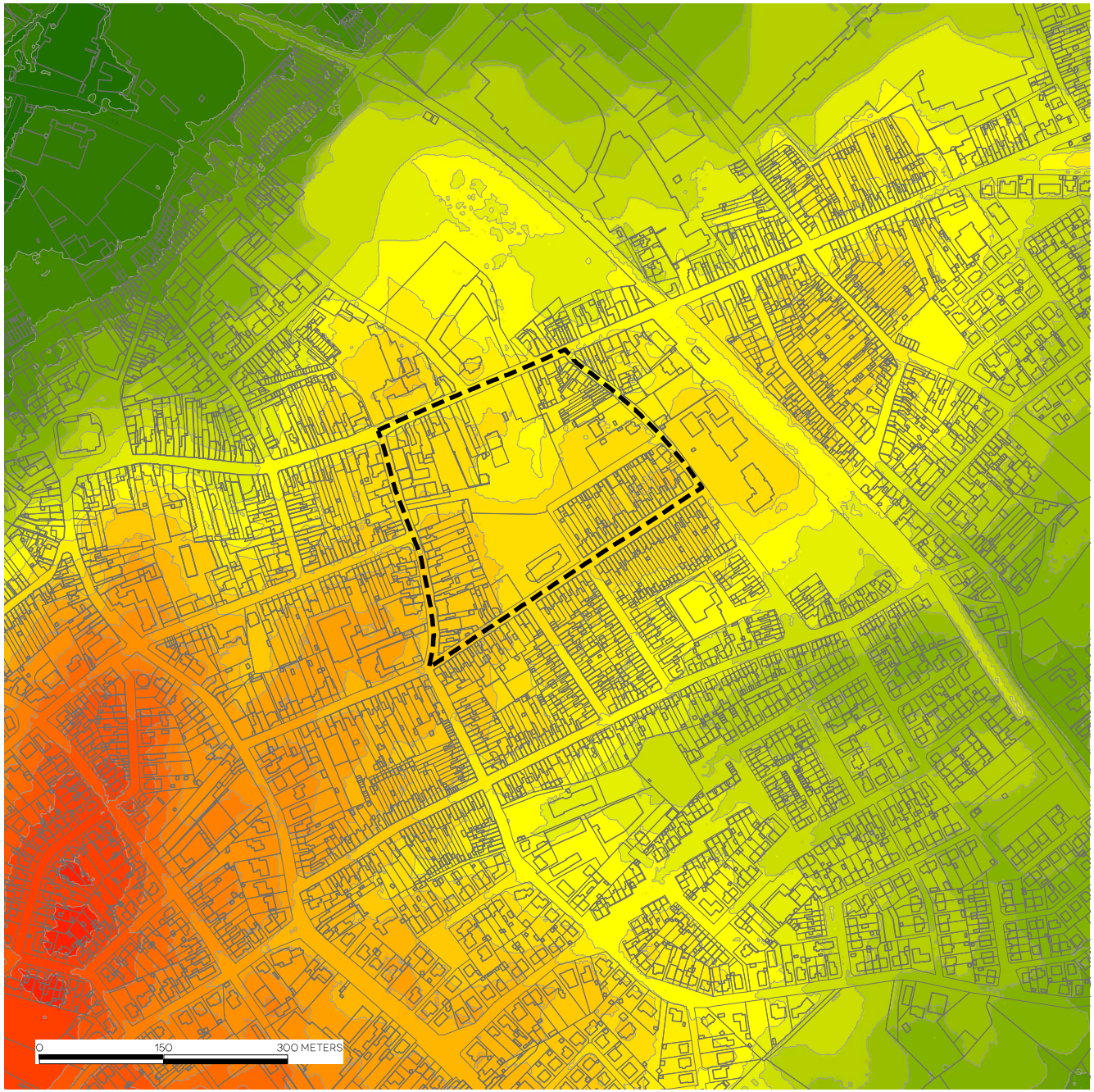
2.5. RELIEF

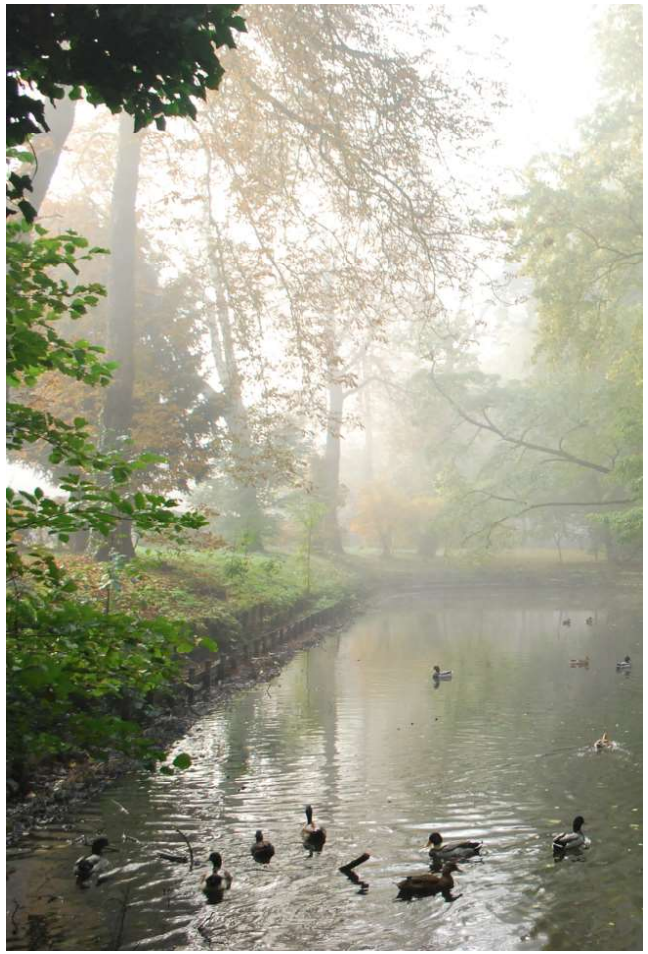
RELIËF

BRON: VMM/AGIV, MEI 2004

LEGENDE

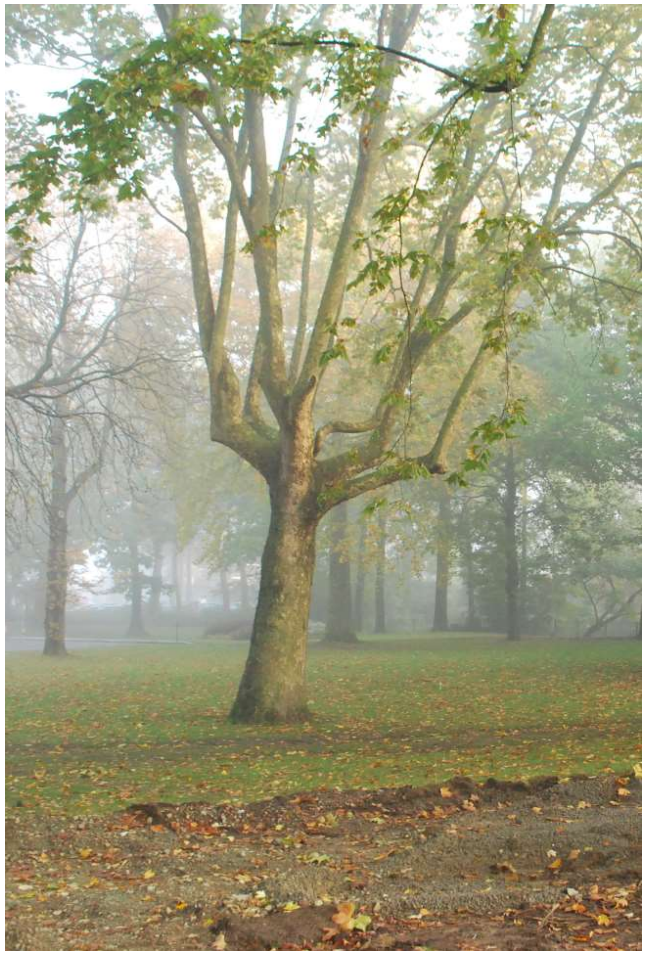
- 17 - 18
- 18,01 - 19
- 19,01 - 20
- 20,01 - 21
- 21,01 - 22
- 22,01 - 23
- 23,01 - 24
- 24,01 - 25
- 25,01 - 26
- 26,01 - 27
- 27,01 - 28
- 28,01 - 29
- 29,01 - 30
- 30,01 - 31
- 31,01 - 32
- 32,01 - 33
- 33,01 - 34
- 34,01 - 35
- 35,01 - 36
- 36,01 - 37
- 37,01 - 38
- 38,01 - 39
- 39,01 - 40





De aanwezigheid van een vijver zorgt voor een specifieke verschijning van een aantal soorten: Alnus glutinosa (zwarte els), varens, Corylus avellana (hazelaar) ...

Aesculus hippocastanum (paardekastanje) en Acer (esdoorn)



Platanus x hispanica (Plataan). De zone achter het voormalig gemeentehuis (oude landschapspark) wordt nagenoeg volledig ingenomen door deze soort.

2.6. DIVERSITEIT IN HET BOMENBESTAND

Eén van de grootste kwaliteiten van het gemeentepark is de aanwezigheid van een heel divers bomenbestand. Temeer omdat de meeste van deze bomen een inheems karakter en een relatief hoge leeftijd kennen. Hierdoor spelen deze bomen een belangrijke rol in de ecologische waarde van de omgeving. In deze stedelijke condities (centrum van een gemeente) kan het belang van deze groene, ecologische ruimte niet genoeg onderstreept worden.

In het oude gedeelte van het park staan de verschillende soorten bomen door elkaar, in een wild verband, terwijl het nieuwe gedeelte van het park gekenmerkt wordt door lindes die formeel rond het grasveld in één rij werden aangeplant.

Quercus rubra (Amerikaanse eik), in combinatie met een aantal platanen.

Tilia cordata (linde). Tussen het landschapspark en de Groene Kouterschool is een grasveld aanwezig die omzoomd wordt met een tiental Lindes.

Op basis van de luchtfoto werden de waardevolle bomen geïnventariseerd.

LEGENDE:

1. Fagus sylvatica 'Atropunicea' (rode beuk)
2. Platanus x hispanica (plataan)
3. Betula pendula (ruwe berk)
4. Carpinus betulus (haagbeuk)
5. Carpinus betulus (haagbeuk)
6. Tili cordata (linde)
7. Betula pendula (ruwe berk)

ZWEVEGHEM
Het Elsgat
H.
HULTSBERGHEN

2.7. HISTORISCHE TOESTAND

FERRARIS, 1777
Op de historische kaart is te zien dat het plangebied gekenmerkt was door een kasteel, met bijhorend kasteelpark. De vijver komt voor waar vroeger de gracht rond het kasteel moet gelegen hebben.

De dreef naar het park was vroeger de toegangsweg naar het kasteel en is opgenomen in de atlas van de buurtwegen (zie juridische toestand). De dreef kan een belangrijke rol spelen bij de herinrichting van de site van de brandweer.

Het huidige herenhuis werd volgens de kadastrale gegevens gebouwd ca. 1907 door industrieel Eduard Van Leynseele. In de jaren 1930 werd het kasteeldomein van de brouwerij Bafcop aangekocht door het gemeentebestuur waarbij het herenhuis werd ingericht als gemeentehuis (1941), en waarbij de tuinen werden omgevormd tot openbaar park.

Ten zuidwesten van het herenhuis ligt het voormalig koetshuis.

POPP, 1850 >
Deze kaart toont een duidelijke percelering van het plangebied. Het kasteel met de walgracht neemt een significant deel van het plangebied in. Vanaf de walgracht vertrekken de perceelgrenzen, waardoor de ligging van het kasteel bepalend is voor de grootte en indeling van de percelen.

De bebouwing in het plangebied was slechts sporadisch. Zo zijn er naast het kasteel slechts twee woningen aanwezig in het plangebied, gelegen langs de huidige Kouterstraat.

1. Otegemstraat ter hoogte van het gemeentepark

2. Restruimte gebruikt als parking, ter hoogte van bouwblok Ommegangstraat - Otegemstraat

3. Speelplein in het gemeentepark

4. Parking 'Gambrinus'

5. Oud gemeentehuis en entree van het park

6. Binnengebied bouwblok Ommegangstraat - Otegemstraat

7. Pergola, begroeid met Wisteria floribunda of sinensis (blauwe regen)

8. Garagestraat, parallel met de Kouterstraat

9. Vijver in het gemeentepark

2.8. SFEERBEELDEN

Fotoplan

Het paviljoentje in het centrum van het gemeentepark

2.8.1. Panorama's

2.9. RUIMTELIJKE KNELPUNTEN EN POTENTIES

2.9.1. Knelpunten

- De aanwezige garagewegen en parkings verstoren de beleving en het groene aspect van het park.
- De randen van het park zijn niet kwalitatief afgewerkt.
- Er bestaan heel wat restruimtes in het park die momenteel in gebruik genomen zijn als parking.
- De bereikbaarheid van het park voor de zwakke weggebruiker laat te wensen over.
- De belangrijke historische gebouwen (zoals het voormalige gemeentehuis) spelen geen prominente rol in de beleving van het park.

2.9.2. Potenties

- De aanwezige hoogstammige bomen geven het park niet alleen een hoge natuur- en ecologische waarde, maar ook een hoge beeldkwaliteit.
- Het gemeentepark is één van de weinige groene ruimtes in een verstedelijkte omgeving.
- De randen van het park worden gekenmerkt door een diversiteit aan functies, hetgeen kan zorgen voor een (be)leefbaar park.
- Het herlokaliseren van de brandweerkazerne geeft de mogelijkheid om een nieuw project te ontwikkelen die inspeelt op het groene karakter van het park.
- Het bouwproject aan de wachtgevel ter hoogte van parking Gambrinus (langs de Otegemstraat) wordt momenteel afgewerkt. Deze randafwerking zal zorgen voor meer sociale controle ten opzichte van het park en hierdoor ook meer beleving.
- Door de aanwezigheid van de Groene Kouterschool kent het gemeentepark een aantal nieuwe gebruikers en daarbij samenhangend de mogelijkheid om een aantal trage verbindingen te vernieuwen en te verbeteren.
- De aanwezigheid van het ex-gemeentehuis, koetshuis en muziekkiosk verhogen de aantrekkelijkheid van het park en geven een historische dimensie aan deze plek.
- De aanwezigheid van een grote private tuin (Otegemstraat 94) met waardevolle rode beuken, schept bijkomende mogelijkheden om het park te verruimen.

3. JURIDISCHE TOESTAND

3.1. OVERZICHT

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) bestemt het plangebied grotendeels als woongebied en een stuk gemengd woon- en industriegebied. Het gemeentepark zelf werd bestemd als parkgebied.
BPA	In het plangebied: • Nr. 1: Kouterstraat (06/07/1990)
RUP	In het plangebied: • In het gewestelijk RUP voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk is Zwevegem mee opgenomen in het stedelijk gebied. Dit betekent dat inzake woningdichtheden gestreefd wordt naar 25 woningen per ha. Het gewestelijk RUP neemt geen specifieke deelplannen op in relatie tot het plangebied van dit RUP. • PRUP Solitaire vakantiewoningen
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: • Verkaveling nr. 1176, 24/01/1996 - gewijzigd 22/08/01, Bemisal
Milieuvergunningen	In het plangebied: • Kouterstraat nr. 80a, klasse 3, basisschool • Otegemstraat 75, klasse 3, woonzorgcentrum • Ommegangstraat 2, klasse 3, lozen afvalwater, brandweer • Ommegangstraat 15, klasse 3, zwembad-bad-douche-sauna • Ommegangstraat 20, klasse 3, kunststofartikelen voor industrie • Ommegangstraat 24, klasse 3, kleinhandel in niet-voedingswaren • Ommegangstraat 26, klasse 3, supermarkt Er bestaat een klasse 2 milieuvergunning net ten noorden van het plangebied (Otegemstraat 75). Deze klasse 2 beslaat het woonzorgcentrum.

TYPE PLAN	REFERENTIE
Bouwkundig erfgoed	In de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed zijn volgende zaken opgenomen: • Otegemstraat: voormalig gemeentehuis met koetshuis en muziekkiosk, burgerhuis. • Ommegangstraat: eenvoudige arbeiderswoning, 19de eeuwse arbeiderswoning, burgerwoning, winkel-woonhuis van ca. 1930, opvallend winkel-woonhuis, dokterwoonst, Enkelhuis. • Kouterstraat: Enkelhuis uit de jaren 1930, Herberg 'Het Damberd', vrijstaande villa.
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	/
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen 3 buurtwegen: • Chemin n° 4 = Otegemstraat • Chemin n° 121= Ommegangstraat • Chemin n° 38 = Kouterstraat
Waterlopen (categorisering)	/
(Herbevestigd) agrarisch gebied	/
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	/
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.
Gemeentelijke verordeningen	/
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	/
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	/

3.2. GEWESTPLAN

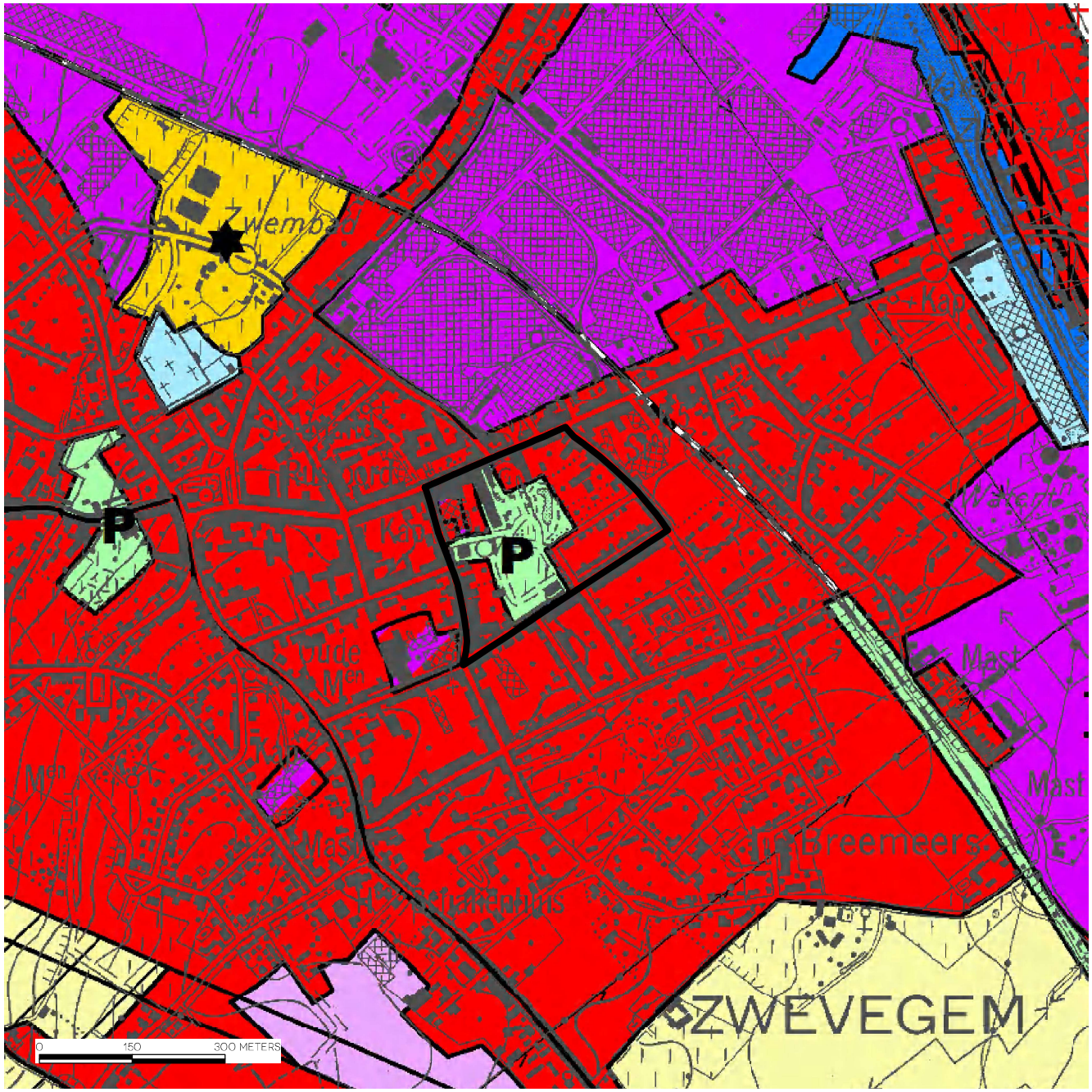
Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder:

- Woongebied, randen van het plangebied
- Parkgebied, volledige centrum van het plangebied (gemeentepark)
- Gemengde woon- en industriegebieden, op de kruising van de Otegemstraat en de Ommegangstraat

GEWESTPLAN
BRON: RWO/AGIV, JANUARI 2002 (BIJWERKING 2011)

LEGENDE

- woongebieden
- woonuitbreidingsgebieden
- gemengde woon- en industriegebieden
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- gebieden voor dagrecreatie
- parkgebieden
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- industriegebieden
- milieubelastende industrieen
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- bestaande waterwegen
- bestaande hoofdverkeerswegen
- aan te leggen hoofdverkeerswegen
- bestaande spoorwegen
- bestaande hoogspanningsleidingen
- reservatiegebied
- aan te leggen waterwegen



3.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S

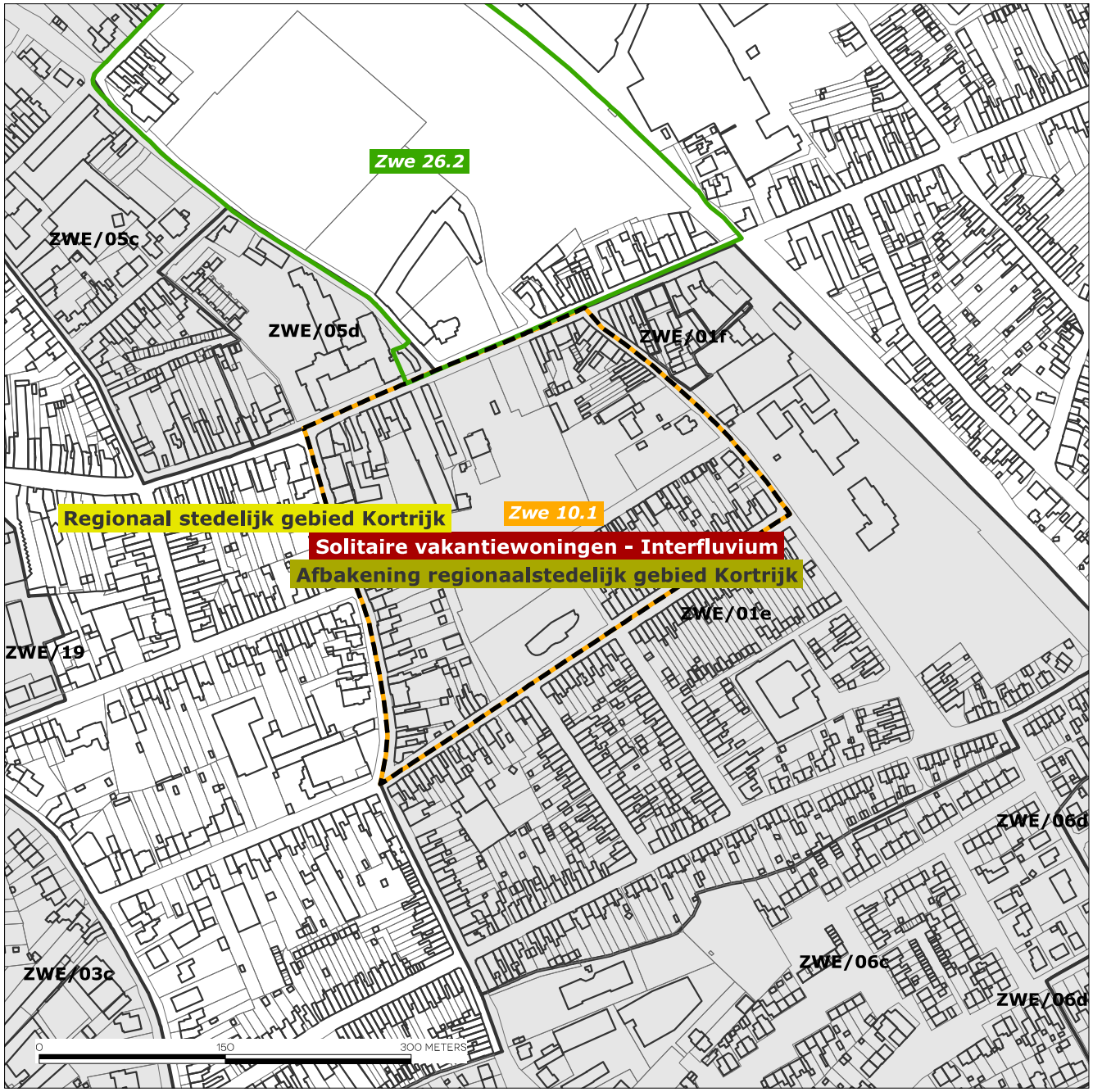
RUP's in het plangebied

Het Gewestelijk RUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk bepaalt dat Zwevegem mee opgenomen is in het stedelijk gebied, wat betekent dat er naar een woningdichtheid gestreefd wordt van 25 woningen/ha. Voor het overige zijn er geen deelplannen opgemaakt binnen het gewestelijk RUP.

Het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Solitaire Vakantiewoningen - Interfluvium doet enkel een uitspraak over de bestemming van vakantiewoningen in de bestemmingscategorie 'agrarisch gebied'.

BPA's in het plangebied

Er is 1 BPA in het plangebied van kracht, namelijk het BPA nr. 5 - 6 Kouterstraat, goedgekeurd 06.07.1990.



OVERZICHT RUP'S EN BPA'S

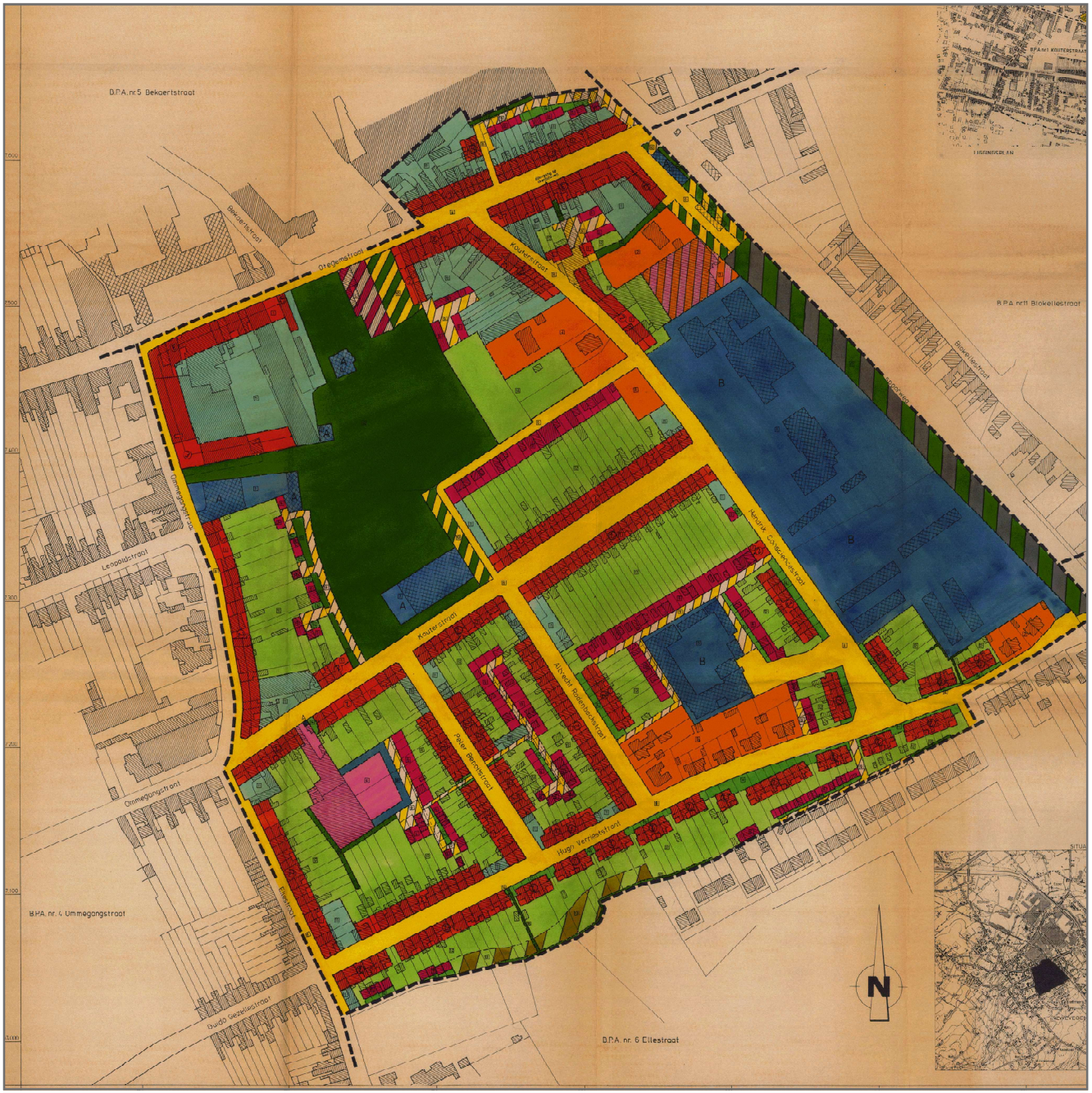
BRON: GEM. RUP'S EN BPA'S/ LEIEDAL, MEI 2018 – GEW. EN PROV. RUP'S/ GISWEST, JULI 2014

LEGENDE

- Gemeentelijke RUP's - in opmaak
- Gemeentelijke RUP's - in besluit/definitief vastgesteld
- Provinciale RUP's - contouren
- Provinciale RUP's - deelgebieden
- Gewestelijke RUP's - contouren
- Gewestelijke RUP's - deelgebieden
- BPA's

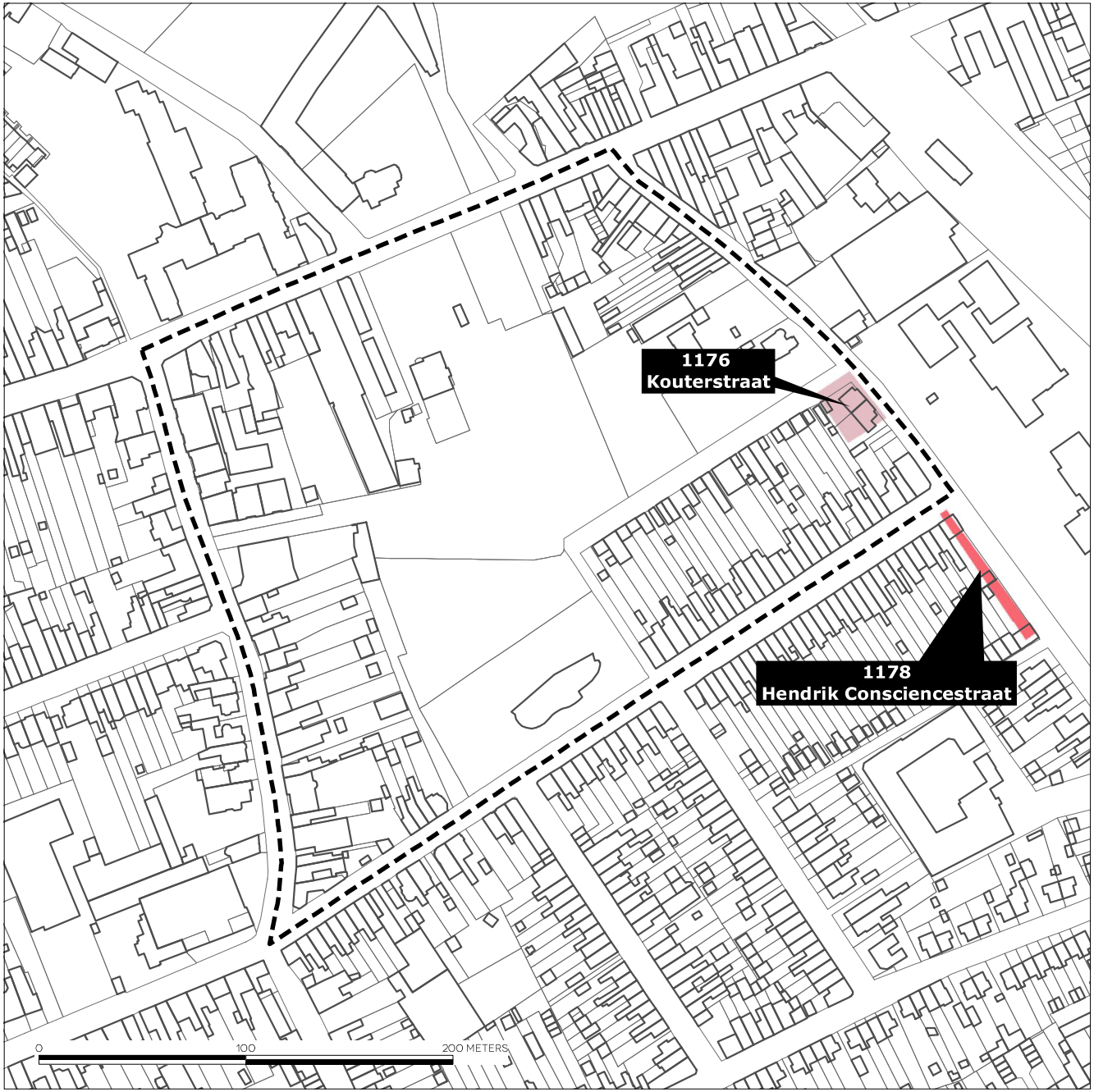
3.3.1. BPA Kouterstraat

Het BPA Kouterstraat werd goedgekeurd op 06/07/1990 en bepaalt tot op vandaag de bouwmogelijkheden en inrichtingsprincipes van het park en de omgeving.



3.4. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN

Er bevindt zich 1 goedgekeurde verkaveling in het plangebied; Kouterstraat 1176. Deze is gelegen op de hoek van de Kouterstraat met de garageweg.



VERKAVELINGEN
BRON: GEMEENTE ZWEVEGEM, JANUARI 2016

3.5. ONROEREND ERFGOED

In het plangebied bevindt zich geen beschermd onroerend erfgoed, er zijn wel een aantal vastgestelde relicten die opgenomen zijn in de inventaris van bouwkundig erfgoed:

- Otegemstraat: voormalig gemeentehuis (met koetshuis en muziekkiosk) en een burgerwoning.
- Ommegangstraat: eenvoudige arbeiderswoning, 19de eeuwse arbeiderswoning, winkel-woonhuis van ca. 1930, dokterwoonst van 1930, burgerwoning en opvallend winkel-woonhuis.
- Kouterstraat: enkelhuis, enkelhuis uit de jaren 1930, Herberg 'In het damberd' en vrijstaande villa.

Actieplan Bouwkundig erfgoed

In dit actieplan wordt een score toegekend die de locuswaarde aanduidt van het bouwkundig erfgoed. Het voormalige gemeentehuis, de burgerwoning in de Otegemstraat, de dokterswoonst en de burgerwoning in de Ommegangstraat en de vrijstaande villa zijn de erfgoedpanden die een hoge locuswaarde kregen. Alle andere panden kregen een middelhoge locuswaarde. Op de volgende pagina wordt deze locuswaarde verder toegelicht.

BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), APRIL 2017

LEGENDE

● vastgestelde relicten

VOORMALIGE GEMEENTEHUIS

KOETSHUIS

3.5.1. Actieplan bouwkundig erfgoed

De gemeente Zwevegem wenst met het actieplan bouwkundig erfgoed een integraal erfgoedbeleid na te streven. Door dit actieplan kunnen er een aantal nuances aangebracht worden in de bouwkundige kwaliteit en de architecturale waarde van de verschillende constructies. Het vertrekpunt van dit actieplan was de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, opgemaakt door het Agentschap Erfgoed in Vlaanderen.
Via een aantal goed gekozen indicatoren wordt de locuswaarde per pand berekend en wordt er daarna een ontwikkelingsprofiel geschetst. De gemeente werd verdeeld in verschillende gebieden die elk hun eigen erfgoed en dynamiek hebben. Het plangebied van het RUP bestaat voor een deel uit de historische kern van de gemeente en een deel uit het naoorlogs Zwevegem.

Ontwikkelingsprofiel historische kern van Zwevegem
De historische kern van Zwevegem valt samen met het wegenprofiel van de gemeente aan het begin van de industriële revolutie. Qua breedte is er weinig verschil tussen de straten. De belangrijkste straten zijn de Otegemstraat, Avelgemstraat, Harelbeekstraat, Deerlijkstraat en Kortrijkstraat.

De kwaliteit van het bouwkundig erfgoed in dit gebied wordt vooral gekenmerkt door diversiteit. De panden zijn getuigen van de omwenteling die de agrarische gemeente beleefde over de industrialisering tot de hedendaagse tijd. Dit gebied moet ook in de toekomst een mix blijven van wonen, winkelen, kantoren en werken. De vele statige burgerhuizen hebben de perfecte eigenschappen om deze toekomst vorm te geven. Hun expressieve en gedetailleerde gevels bieden een rijk straatbeeld en kunnen een variëteit aan functies herbergen. Het respecteren van de bestaande gevelritmiek vraagt bijzondere aandacht. Vernieuwingen moeten hand in hand gaan met een zorgvuldige fysieke stedenbouwkundige benadering: bestaande bouwhoogtes, rooilijnen, gevelritmiek en verhoudingen moeten in acht genomen worden. Bij het verbouwen van deze panden is een extra kwaliteitsbewaking aangewezen.

Ontwikkelingsprofiel naoorlogs Zwevegem
In dit gebied is weinig waardevol bouwkundig erfgoed aanwezig. Hier en daar vinden we in deze hedendaagse wijken wel relicten uit vroegere periodes terug: de Sint-Pauluskerk, villa's in art deco, interbellumwoningen, hoeves of burgerhuizen. Tenzij van uitzonderlijk belang, wordt de erfgoedwaarde van deze panden lager ingeschat, aangezien de ruimtelijke context ontbreekt.

Locuswaarde
De locuswaarde wordt afgetoetst aan een aantal indicatoren. Zij geven de stedenbouwkundige motieven weer waarom een pand bewaard moet worden. De locuswaarde is bepalend voor de beleidshouding tegenover dit pand. Is de locuswaarde hoog, dan moet het pand, mits aanpassingen, behouden blijven. Is de locuswaarde laag, dan wordt behoud ter overweging gegeven. Slopen en vervangen zijn evenwaardige alternatieven. Een adviescommissie bewaakt de kwaliteit van de vervangingsbouw bij middelhoge en hoge locuswaarden.

<u>Voormalig gemeentehuis en koetshuis</u>

In de inventaris bouwkundig erfgoed wordt het voormalige gemeentehuis als volgt omschreven;
'Otegemstraat nr. 100. Gemeentehuis. In oorsprong "kasteeltje", volgens de kadastrale gegevens gebouwd ca. 1907 door industrieel Eduard Van Leynseele. Tevens bouw van het koetshuis. Het huis vervangt een constructie van ca. 1897. Sinds 1941 gemeentehuis. Omringende tuin. Uitbreiding tegen de achtergevel in gelijke bouwtrant daterend van ca. 1958.
Eclectische woning aanknopend bij de neo-Vlaamse-renaissance. Grosse modo rechthoekige plattegrond. Oranje baksteenbouw op sokkel van bossage. Torenachtig uitgewerkt linkerrisaliet bekroond door leien tentdak. Rechthoekige muuropeningen met behouden schrijnwerk cf. kleine roedeverdeling in de bovenlichten; geel gekleurd glas. Portaal met bordestrap.
IJzeren hek tussen pijlers is verdwenen cf. oude prentbriefkaart.
Ten zuidwesten voormalig koetshuis thans ingericht als kantoren met gemeentediensten. Opgetrokken in oranje baksteen; geknikt pannen wolfsdak; nok bekroond door vorstkam. Kroonlijst rustend op korbelen. Lijstgevel doorbroken door dakvenster met houten balkon onder hellend dakje rustend op korbelen. Voormalige koetsdoorgang thans met glazen portaal van ca. 1981. Rechthoekige vensters (tweelichten) in rondboognis; arduinen latei.
In de tuin houten, in oorsprong mobiele, muziekkiosk. Kiosk op achthoekige plattegrond op verhoogde sokkel met verticale planken beschieting. Toegang via houten trapje. Afgedekt door achtzijdig leien dak rustend op houten pijlers; panelenfries. Houten balustrade. In 1992 gerestaureerd en opgesteld in park.'

Het voormalige gemeentehuis krijgt een hoge locuswaarde vanuit volgende indicatoren:

IDENTITEIT	DATERING	Begin 1900
	NAAM	gemeentehuis
	STATUS	bewaard
	VASTGESTELD	ja
	BESCHERMINGEN	-
	LOCUSWAARDE	hoog
	ONTWIKKELINGSPROFIEL	historisch Zwevegem

STADS-STRUCTUUR	ONDERSTEUNT STADSWEEFSEL	ja
	HOEK	-
	HOMOGEEN GEHEEL	ja
	HETEROGEEN GEHEEL	-

OMGEVING	NAAST MONUMENT	-
	NAAST IBE	-
	INTERACTIE MET PUBLIEKE RUIMTE	ja
	SCHAAL VERSCHIL GROTER	ja
	SCHAAL VERSCHIL KLEINER	-

GEBOUW	STIJL	eclecticisme
	TYPOLOGIE	landhuizen, muziekkiosken, koetshuizen
	UNIEK	ja
	GEVEL	goede staat
	INTERIEUR	-

Opmerkingen
Voormalig gemeentehuis, teruggetrokken van de rooilijn, hoge locuswaarde. Koetshuis middelhoge locuswaarde.

Het voormalig gemeentehuis kreeg een hoge locuswaarde, vanwege zijn schaal, uniciteit, gaafheid en beeldbepalend karakter in het openbare park. De gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van dit pand is bijzonder groot.

Het koetshuis kreeg een middelhoge locuswaarde. De belevingswaarde is hier, door zijn teruggetrokken ligging, gemiddeld. De gebruikswaarde van dit pand ligt eveneens minder hoog dan het voormalig gemeentehuis.

Burgerwoning Otegemstraat

In de inventaris bouwkundig erfgoed wordt de burgerwoning als volgt omschreven;
Otegemstraat nr. 94. Burgerwoning uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Eenvoudige bakstenen lijstgevel afgelijnd door houten kroonlijst op klossen en bakstenen fries. Horizontaal benadrukt parement door de doorgetrokken onderdorpels van de licht getoogde vensters, de arduinen sokkel en de druiplijstjes. Beluikte benedenvensters. Verdiept portaal; vleugeldeur met bovenlicht met smeedijzeren traliewerk aan de binnenzijde; trapje van drie treden.

De burgerwoning krijgt een hoge locuswaarde vanuit volgende indicatoren:

IDENTITEIT	DATERING	vierde kwart 19de eeuw
	NAAM	burgerwoning
	STATUS	bewaard
	VASTGESTELD	ja
	BESCHERMINGEN	-
	LOCUSWAARDE	hoog
	ONTWIKKELINGSPROFIEL	historisch Zwevegem

STADS-STRUCTUUR	ONDERSTEUNT STADSWEEFSEL	ja
	HOEK	-
	HOMOGEEN GEHEEL	ja
	HETEROGEEN GEHEEL	-

OMGEVING	NAAST MONUMENT	-
	NAAST IBE	-
	INTERACTIE MET PUBLIEKE RUIMTE	ja
	SCHAAL VERSCHIL GROTER	-
	SCHAAL VERSCHIL KLEINER	-

GEBOUW	STIJL	-
	TYPOLOGIE	burgerhuizen
	UNIEK	-
	GEVEL	goede staat
	INTERIEUR	-

De burgerwoning kreeg een hoge locuswaarde, vanwege zijn gaafheid, homogeen geheel, de ondersteuning in het stadsweefsel.

BURGERWONING

DOKTERSWOONST

BURGERWONING

Dokterswoonst Ommegangstraat

In de inventaris bouwkundig erfgoed wordt de dokterswoonst als volgt omschreven;

Voormalige dokterswoonst, zie glas-in-loodvenster met slang en beker. Opvallende modernistische burgerwoning uit de jaren 1930 gekenmerkt door de verspringende geometrische volumes onder plat dak; sterk overkragende kroonlijst. Dubbelhuis met beraapt voorgevelparement; arduinen plint. Grote vensters met ijzeren roedeverdeling. Boven het portaal, groot glas-in-loodtrappenlicht met geometrische motieven. Verdiept portaal.

De dokterswoonst krijgt een hoge locuswaarde vanuit volgende indicatoren:

IDENTITEIT	DATERING	interbellum
	NAAM	dokterswoonst
	STATUS	bewaard
	VASTGESTELD	ja
	BESCHERMINGEN	-
	LOCUSWAARDE	hoog
	ONTWIKKELINGSPROFIEL	historisch Zwevegem

STADS-STRUCTUUR	ONDERSTEUNT STADSWEEFSEL	ja
	HOEK	-
	HOMOGEEN GEHEEL	-
	HETEROGEEN GEHEEL	ja

OMGEVING	NAAST MONUMENT	-
	NAAST IBE	ja
	INTERACTIE MET PUBLIEKE RUIMTE	-
	SCHAAL VERSCHIL GROTER	ja
	SCHAAL VERSCHIL KLEINER	-

GEBOUW	STIJL	modernisme
	TYPOLOGIE	dokterswoningen, burgerhuizen
	UNIEK	ja
	GEVEL	goede staat
	INTERIEUR	-

Opmerkingen
Opvallende woning

De dokterswoonst kreeg een hoge locuswaarde, vanwege zijn ondersteuning van het stadsweefsel, het heterogeen geheel, het grote schaalverschil, de modernistische stijl, het unieke karakter en de goede staat.

Burgerwoning in de Ommegangstraat

In de inventaris bouwkundig erfgoed wordt de burgerwoning als volgt omschreven;

Ommegangstraat nr. 21. Burgerwoning uit het eerste kwart van de 20ste eeuw. Enkelhuis met decoratieve bakstenen lijstgevel door het afwisselende gebruik van rode en gele baksteen. Verticale gevelritmering door de lisenen. Rechthoekige muuropeningen met behouden schrijnwerk. Deels beglaasde en getraliede deur met glas-in-loodbovenlicht.

De burgerwoning krijgt een hoge locuswaarde vanuit volgende indicatoren:

IDENTITEIT	DATERING	eerste helft 20ste eeuw
	NAAM	burgerwoning
	STATUS	bewaard
	VASTGESTELD	ja
	BESCHERMINGEN	-
	LOCUSWAARDE	hoog
	ONTWIKKELINGSPROFIEL	historisch Zwevegem

STADS-STRUCTUUR	ONDERSTEUNT STADSWEEFSEL	ja
	HOEK	-
	HOMOGEEN GEHEEL	-
	HETEROGEEN GEHEEL	ja

OMGEVING	NAAST MONUMENT	-
	NAAST IBE	ja
	INTERACTIE MET PUBLIEKE RUIMTE	ja
	SCHAAL VERSCHIL GROTER	-
	SCHAAL VERSCHIL KLEINER	-

GEBOUW	STIJL	-
	TYPOLOGIE	burgerhuizen
	UNIEK	ja
	GEVEL	goede staat
	INTERIEUR	-

De burgerwoning kreeg een hoge locuswaarde, vanwege zijn ondersteuning van het stadsweefsel, het homogeen geheel, zijn interactie met de publieke ruimte, het unieke karakter en de goede staat.

Vrijstaande villa in de Kouterstraat

In de inventaris bouwkundig erfgoed wordt de vrijstaande villa als volgt omschreven;

Kouterstraat nr. 26. Vrijstaande villa van ca. 1928 opgetrokken in eclectische stijl. Gelegen te midden van beboomde tuin en aan de straat afgezet door muurtje (breuksteen) met ijzeren hek tussen bakstenen pijlers.

Gediversifieerde baksteenbouw onder variërend dakenspel (pannen). Rechterhoek gemarkeerd door polygonale toren onder leien tentdak. Aflijnende bepleisterde fries. Vooruitspringende linkervleugel met puntgevel gemarkeerd door rechthoekige erker op de begane grond bekroond door balkon met arduinen balusterborstwering. Tweeledig deurvenster met erboven bepleisterd en beschilderd boogveld met bolornament. Rechterzijgevel met typerend houten balkon. Portaal met glazen luifel rustend op sierlijke smeedijzeren korbelen. Deels getraliede en beglaasde vleugeldeur. Getoogde vensteropeningen onder druiplijstje.

De vrijstaande villa krijgt een hoge locuswaarde vanuit volgende indicatoren:

IDENTITEIT	DATERING	interbellum
	NAAM	vrijstaande villa
	STATUS	bewaard
	VASTGESTELD	ja
	BESCHERMINGEN	-
	LOCUSWAARDE	hoog
	ONTWIKKELINGSPROFIEL	naoorlogse Zwevegem

STADS-STRUCTUUR	ONDERSTEUNT STADSWEEFSEL	ja
	HOEK	-
	HOMOGEEN GEHEEL	-
	HETEROGEEN GEHEEL	ja

OMGEVING	NAAST MONUMENT	-
	NAAST IBE	-
	INTERACTIE MET PUBLIEKE RUIMTE	ja
	SCHAAL VERSCHIL GROTER	ja
	SCHAAL VERSCHIL KLEINER	-

GEBOUW	STIJL	eclecticisme
	TYPOLOGIE	hekpijlers, hekken, bomen, villa's (bouwkundig erfgoed), siertuinen
	UNIEK	ja
	GEVEL	goede staat
	INTERIEUR	-

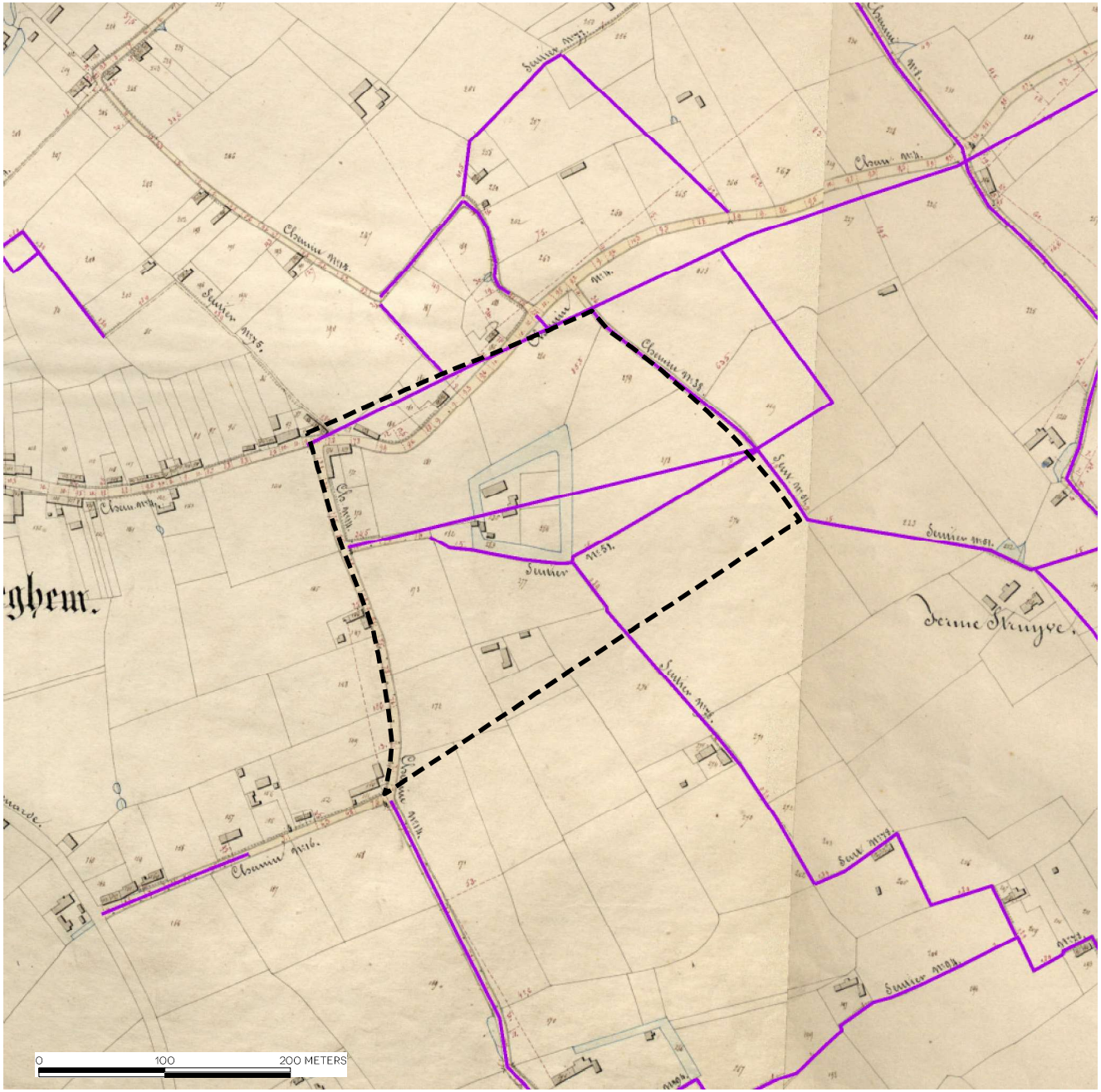
De vrijstaande villa kreeg een hoge locuswaarde, vanwege zijn ondersteuning van het stadsweefsel, het heterogeen geheel, zijn interactie met de publieke ruimte, het grote schaalverschil, de eclectische stijl, het unieke karakter en de goede staat.

VRIJSTAANDE VILLA

3.6. BUURTWEGEN

Doorheen het plangebied lopen 3 buurtwegen:

- Chemin n° 13 (opgenomen in het publiek domein van de Sint-Pietersstraat)
- Chemin n° 21 (opgenomen in het publiek domein van de Stokerijstraat)
- Sentier n° 37 (ingenomen door privaat domein, volledig opgeheven)

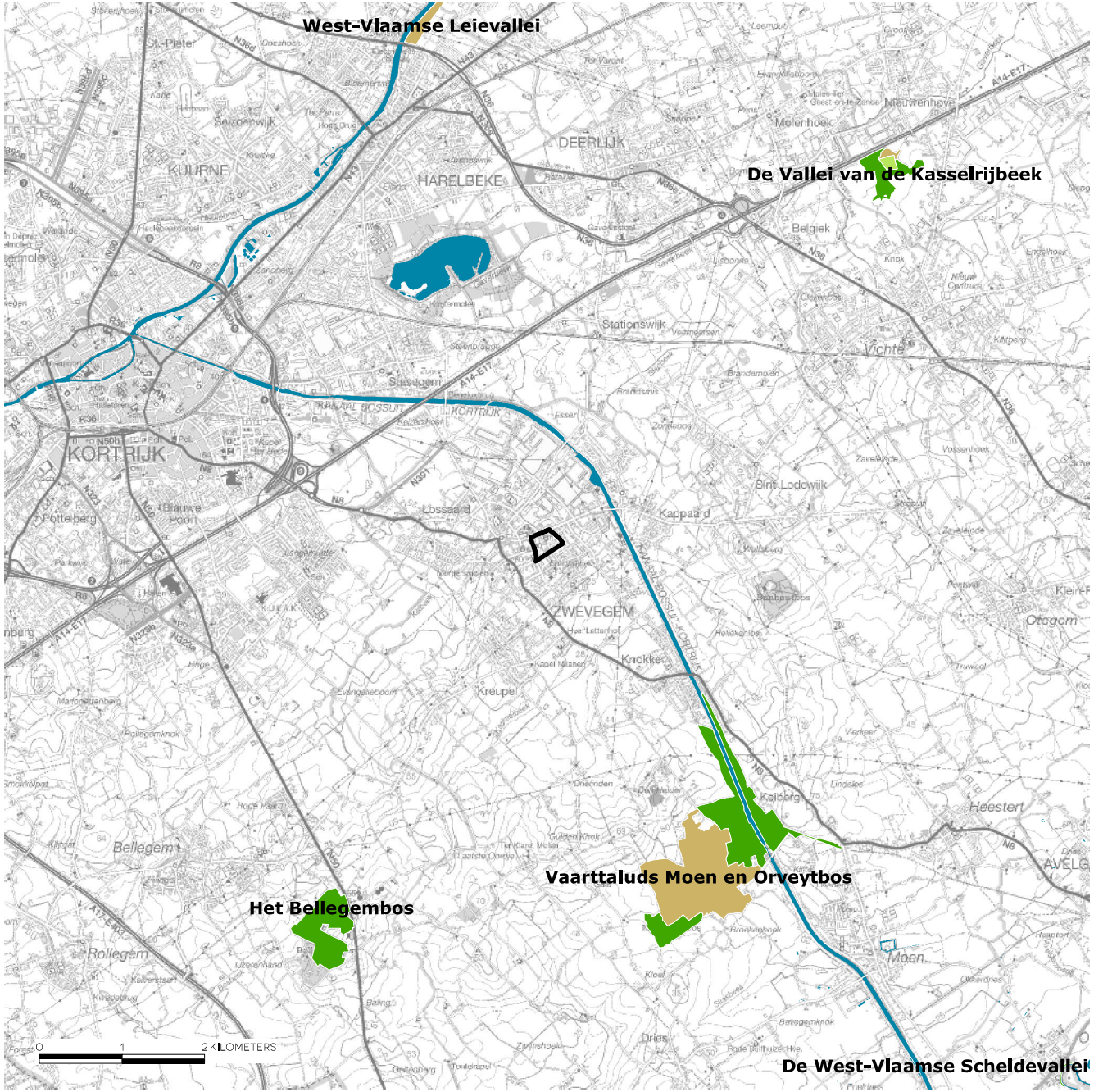


ATLAS DER BUURTWEGEN
BRON: GISWEST, INFORMATIE VLAANDEREN, MEI 2018

LEGENDE

wijzigingen

3.7. VEN-GEBIED

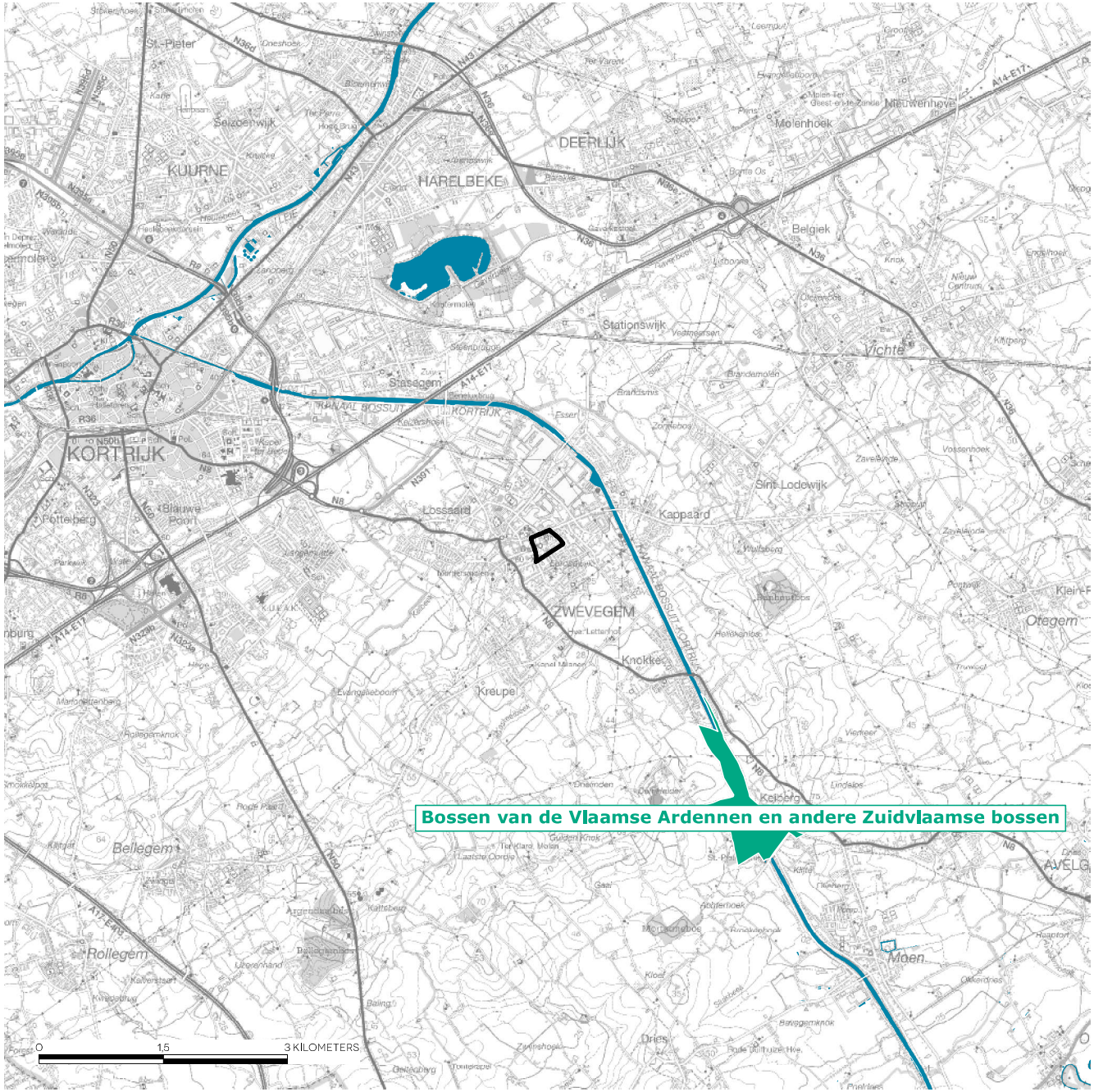


VEN-GEBIED
BRON: ANB/AGIV, JUNI 2016

LEGENDE

- VEN: grote eenheid natuur
- VEN: grote eenheid natuur in ontwikkeling
- IVON: natuurverwevingsgebied

3.8. HABITATRICHTLIJNGEBIED



HABITATRICHTLIJNGEBIED

BRON: ANB/AGIV – HABITATRICHTLIJN: JANUARI 2013, VOGELRICHTLIJN: JULI 2005

LEGENDE

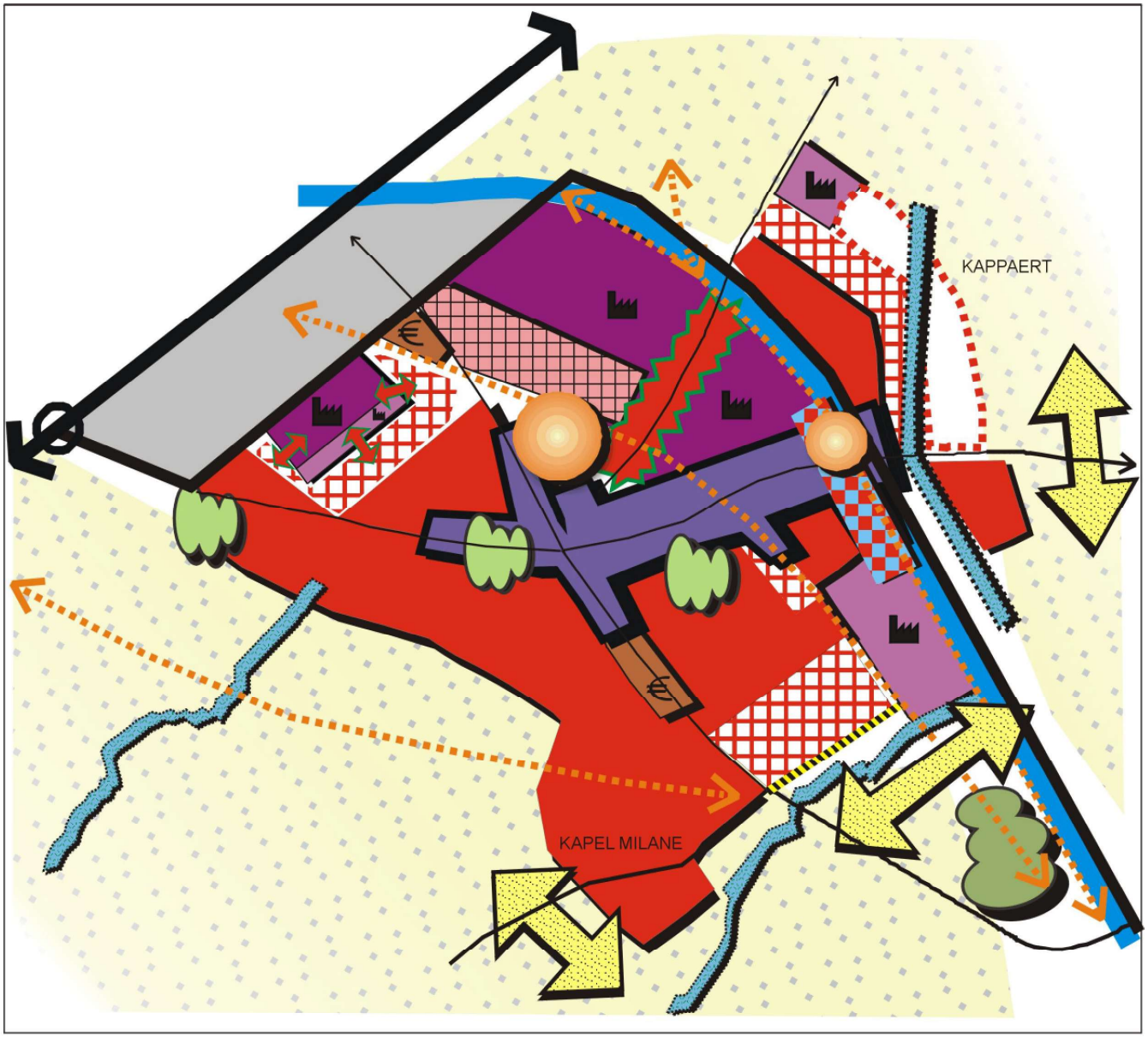
- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR ZWEVEGEM
GRS ZWEVEGEM FIGUUR 82

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

N



4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010.

Het plangebied maakt deel uit van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Hier wordt dus een stedelijk gebiedenbeleid gevoerd waar het wenselijk is dat de kwantitatieve behoefte inzake woningbouw, economische activiteiten en andere activiteiten opgevangen worden. Inbreiding, streefdichtheden en versterking van kernen binnen het regionaalstedelijk gebied met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en de draagkracht van de omgeving past binnen het stedelijk beleid van het RSV.

4.2. AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED KORTRIJK

De Vlaamse regering heeft op 20 januari 2006 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk definitief vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk RUP.

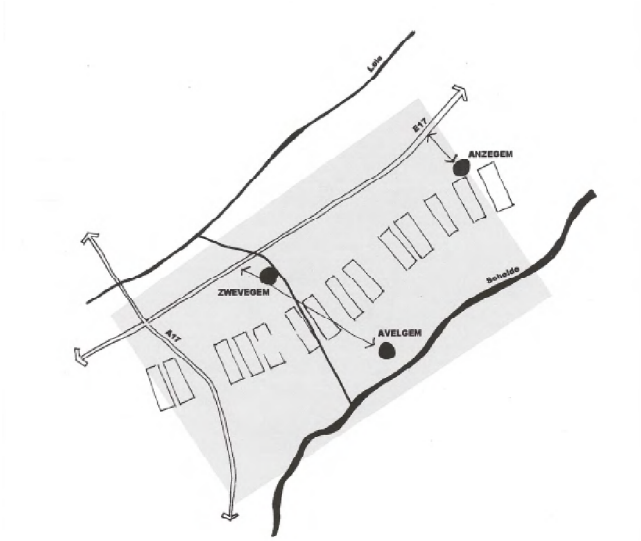
Kortrijk wordt geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. Ook een deel van Zwevegem is opgenomen in het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Er zijn geen deelplannen opgemaakt binnen het gewestelijk RUP die betrekking hebben op het gemeentepark.

4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

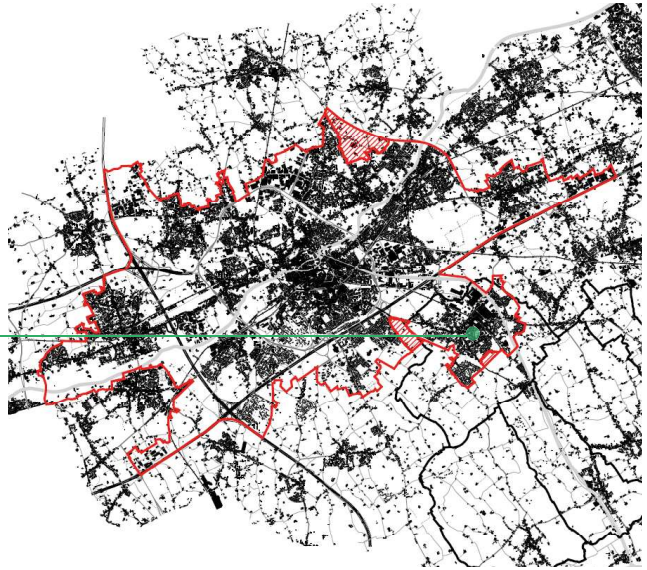
Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de Deputatie beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd.

De visie op het niveau van de provincie en van de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald in deelruimten. Per deelruimte worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen aangegeven. Het noorden van Zwevegem behoort tot de Leieruimte en de rest (waaronder ook het gemeentepark) behoort tot de interfluviumruimte.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is de oude spoorwegbedding Kortrijk-Avelgem gelegen. Deze is geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement en als droge ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

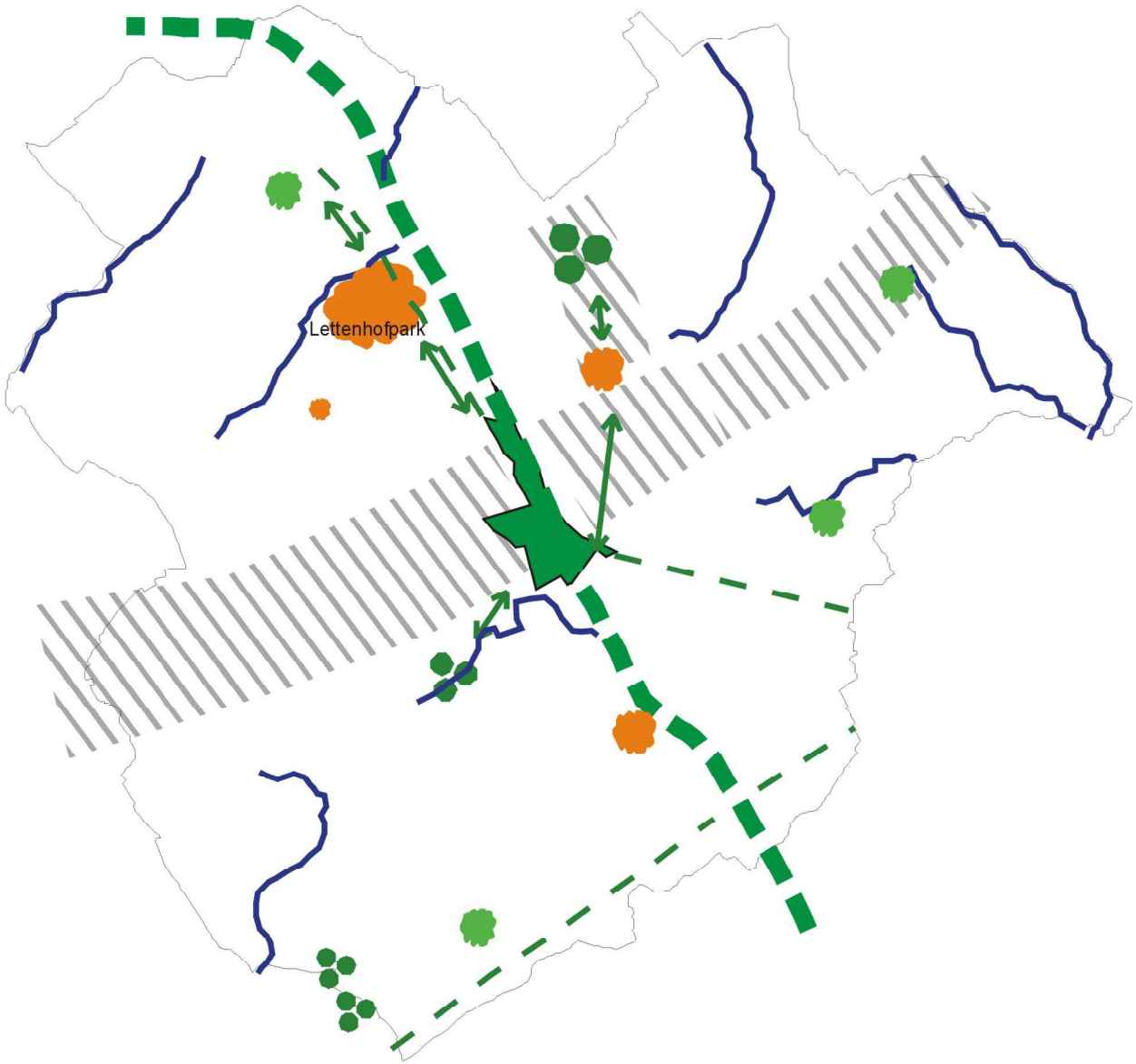


INTERFLUVIUMRUIMTE
PRS, FIGUUR 24



REGIONAALSTEDELIJK GEBIED KORTRIJK
GRS, FIGUUR 58

GEWENSTE RUIMTELIJK-NATUURLIJKE STRUCTUUR
KAARTNR. 71 – GRS ZWEVEGEM



Legende

- beek
- natuur langs spoor
- kamlijn
- bos
- kanaal als groene as
- natuurgebied
- ecologische relatie
- natuurontwikkeling
- stedelijk groen

4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zwevegem, goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie d.d. 1 april 2004, doet een aantal uitspraken over het plangebied van het RUP.

Het gemeentepark als openbaar park

Het GRS stelt (pg. 149) het gemeentepark voorop als openbaar park. Beleidsbepalingen met betrekking op het openbaar park geven aan dat nieuwe constructies kunnen gebouwd worden in functie van openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen.

De werken noodzakelijk voor de openstelling, het behoud en de verrijking van de natuurwaarden en van het karakter van het gebied en/of voor de aanleg van een parkgebied zijn steeds toegelaten.

De Otegemstraat verder opwaarderen als centrumas

De Otegemstraat wordt verder opgewaardeerd tot een echte centrumas (GRS pg. 189-190). Dit houdt in dat nieuwe kleinhandelsfuncties en openbare voorzieningen zoveel mogelijk in of aansluitend op de Otegemstraat moeten terechtkomen. Verweving van functies staat voorop.

Prioriteitstelling te ontwikkelen woongebieden

In het GRS (pg. 150, fig. 68) worden de zones langs de Otegemstraat aangeduid die prioritair kunnen aangesneden worden voor het voldoen aan het aanbod wonen.

Inbreidingsproject

Ook kan er ter hoogte van de feestzaal de Kouter een inbreidingsproject gerealiseerd worden (GRS pg. 145, 191, 198). Dergelijk inbreidingsproject is ruimer dan enkel voor wonen; een meer functionele invulling die de stedelijkheid van het gebied ondersteunt en de potenties in de omgeving gebruikt is aan de orde.

Compacte ontwikkeling

Het GRS Zwevegem stelt als doelstelling voor het verstedelijkt gebied Zwevegem compacte ontwikkeling voorop (RD pg. 188, 191). Voor wonen betekent dit dat inbreidingsprojecten en verdichtingsprojecten voorop staan.

Centrumversterking & verweving

Het GRS Zwevegem stelt als doelstelling voor het verstedelijkt gebied Zwevegem centrumversterking voorop (RD pg. 188, 189). Het ruimtelijk beleid gaat uit van verweving van wonen, werken, gemeenschapsvoorzieningen, handel en diensten voor zover de woonkwaliteit en leefbaarheid niet in het gedrang komt. Tevens wordt gesteld dat er rond het kwalitatieve, groene en verkeersleefbare openbaar domein voldoende bouwmogelijkheden moeten zijn voor ontspanningsmogelijkheden en de dienstverlenende en verzorgende gemeenschapsfuncties.

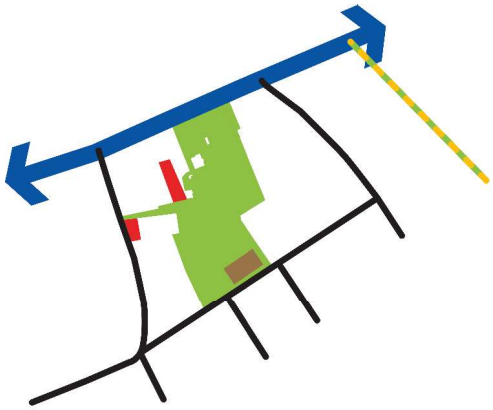
Maatregelen en acties

Het GRS somt volgende mogelijke maatregelen en acties op:

- Een RUP voor de precieze afbakening, differentiatie van bestemming en de ordening en de inrichting van het woongebied (GRS pg. 196)
- Een inbreidingsproject t.h.v. de feestzaal (GRS pg. 198)

Via een RUP moeten minstens volgende elementen geregeld worden:

- Bestemming en voorschriften inzake de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied
- Garanties voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het gemeentepark.



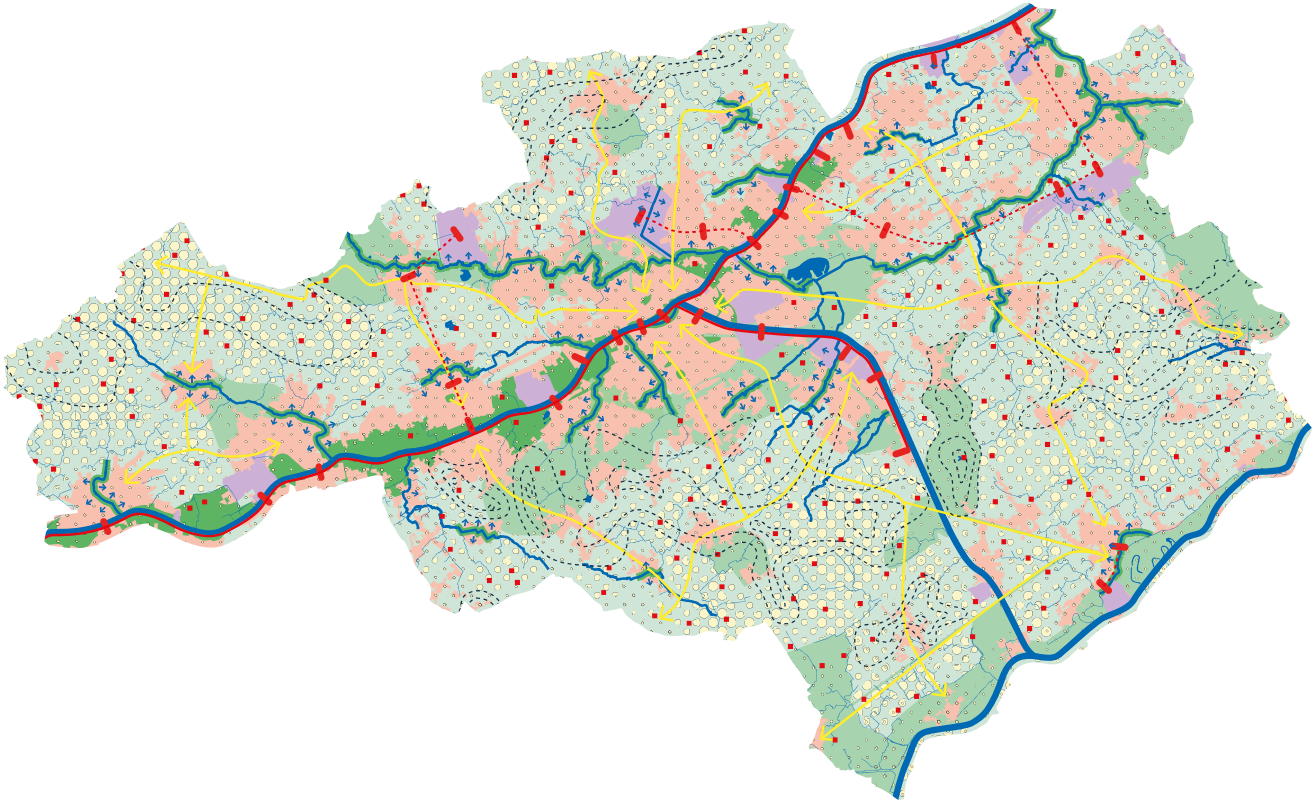
ACCENTEN UIT HET GRS VOOR HET PLANGEBIED

- te ontwikkelen woonzone
- Kouterschool
- spoorwegbedding: ecologische en recreatieve verbinding
- Otegemstraat = centrumas
- openbaar park

BUNDELING VAN KOPPELINGEN
BRON: RUIMTELIJKE REGIOVISIE LEIEDAL ISM
ARCHITECTURE WORKROOM BRUSSELS, JULI 2018

LEGENDE

- ruimte voor water als omgevingskwaliteit
- ontharding en buffering organiseren het ruimtegebruik
- het blauwe energienetwerk als hefboom voor stedelijke herontwikkeling
- het voedsellandschap als bijdrage aan de energietransitie
- groene aders als koeling voor dichte bebouwing
- blauw-groen netwerk stuurt de reconversie van het woonlandschap
- stadsvoorzienende landbouw als publiek voedselpark
- agrotoeristische fietsnetwerken verbinden het erfgoedlandschap



4.7. REGIOVISIE

De Intercommunale Leiedal heeft i.s.m. de 13 steden en gemeenten van de regio Zuid-West-Vlaanderen, het departement Omgeving en de Provincie West-Vlaanderen een gedragen ruimtelijke regionale visie voor Zuid-West-Vlaanderen uitgewerkt.

Het uitgangspunt van de regiovisie was om samen de ruimtelijke ambities voor de regio aan te pakken binnen een context van vrijwilligheid en vanuit de bewustwording dat de ruimtelijke uitdagingen steeds meer grensoverschrijdend zijn en een gezamenlijke aanpak vragen. De ruimtelijke visie voor de regio van Leie en Schelde is geen juridisch bindend document maar wil verbindend zijn tussen sectoren, schaalniveaus, bestuursniveaus en generaties.

Met deze regiovisie willen we die uitdagingen aangaan, met een geïntegreerde aanpak waarbij onze waterlopen, het spoor en ons wegennet elk opnieuw een rol krijgen toebedeeld, én met het klimaat als nieuwe speler in het verhaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

Hierbij werd niet zozeer gezocht naar de omvang van de ontwikkelingskansen, maar naar de potentiële integratie en het duurzame karakter van de ruimtelijke transformaties op korte en langere termijn. Kortom, een spoor dat veeleer gericht is op kwaliteit en continuïteit, in plaats van louter op kwantiteit.

De regiovisie vertrekt vanuit vijf algemene ambities: klimaatneutrale regio, ruimteneutrale regio, bereikbare en nabije regio, (on)begrensde regio en leefbare regio.

Dit werd vertaald in een strategisch kader voor ruimtelijke ontwikkelingen met drie krachtlijnen binnen het kader van klimaat als motor voor nieuwe ontwikkelingen:

- Kwalitatief ontwikkelen van het blauwgroene netwerk
- Versterken van kernen en stedelijk netwerk
- Activeren van productieve landschappen

Aan deze krachtlijnen hangen we onze toekomstvisie op. Ze verbinden de verschillende thema's op ruimtelijk vlak. Elke krachtlijn vertrekt vanuit de specifieke structuren van onze regio. Ze zijn niet allesomvattend, maar wel strategisch en selectief van aard. De krachtlijnen vormen meteen ook het toetsingskader om projecten in goede banen te leiden.

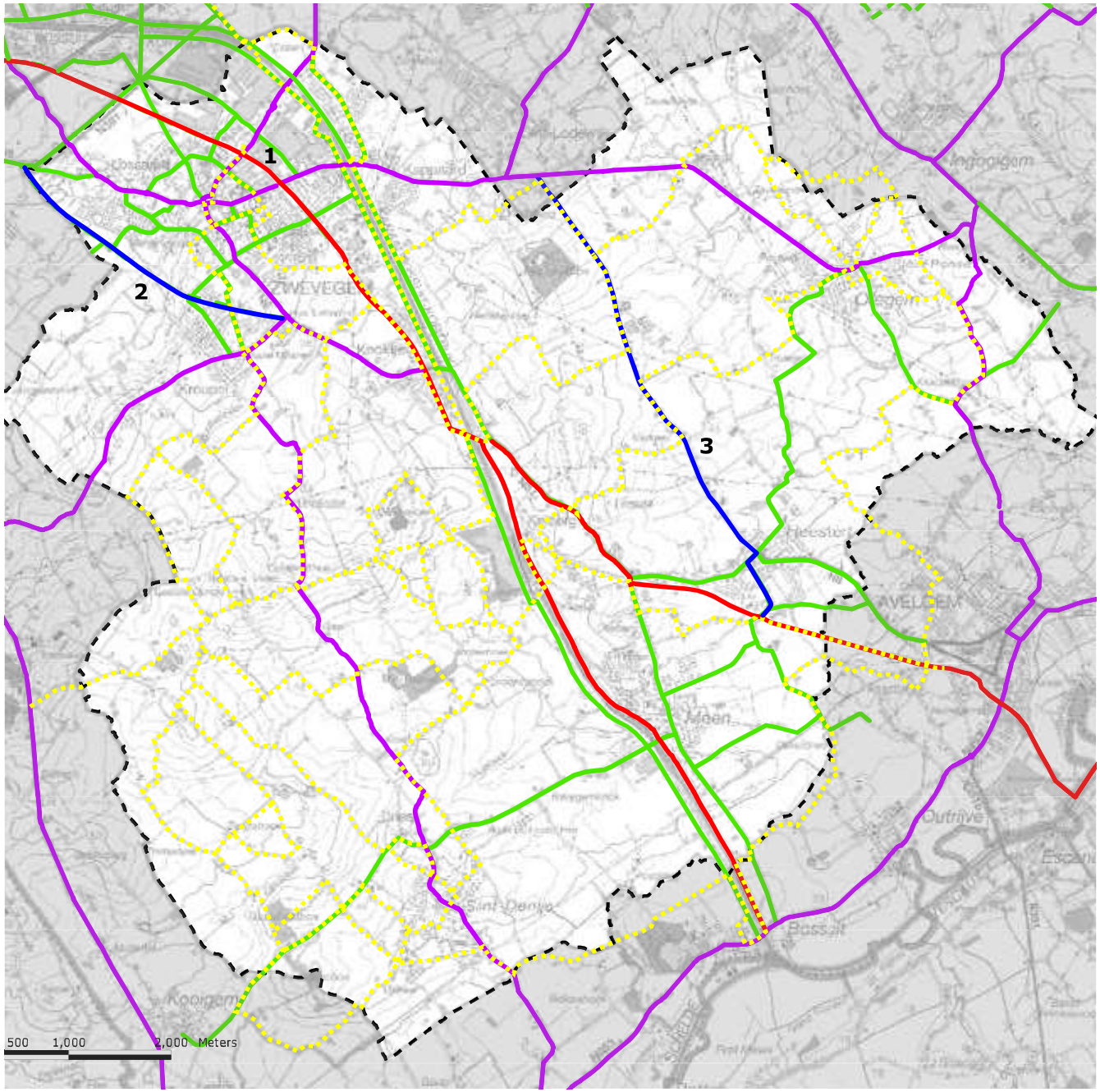
Tussen die krachtlijnen maken we vervolgens koppelingen vanuit de doelstellingen rond klimaatadaptatie en klimaatmitigatie. Zo komen we tot een verbeeldend kompas voor innoverende projecten in de streek.

De visie eindigt met een actieprogramma voor de nabije toekomst. Het zijn strategische projecten met een meerwaarde voor de streek, die samenwerking vragen tussen beleidsniveaus en gerealiseerd zullen worden in samenspraak met de burger.

De ruimtelijke visie werd in 2018 goedgekeurd door alle gemeentebesturen en in 2019 verankerd in een samenwerkingsovereenkomst met Vlaanderen en de provincie West-Vlaanderen.

De ruimtelijke visie geldt hierbij als:

- Basis voor verdere geïntegreerde samenwerking en afstemming rond strategische en complexe projecten
- Basis voor uitvoering van regionale en lokale acties
- Inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke beleidsplannen



Legende

Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk

- hoofdroute
- functionele route
- **1** voorstel van wijziging van bovenlokaal netwerk

Lokaal functioneel fietsnetwerk

- lokale route
- lokale route - nieuwe doorsteken
- voorstel tot wijziging van lokaal naar bovenlokaal

Recreatief fietsnetwerk

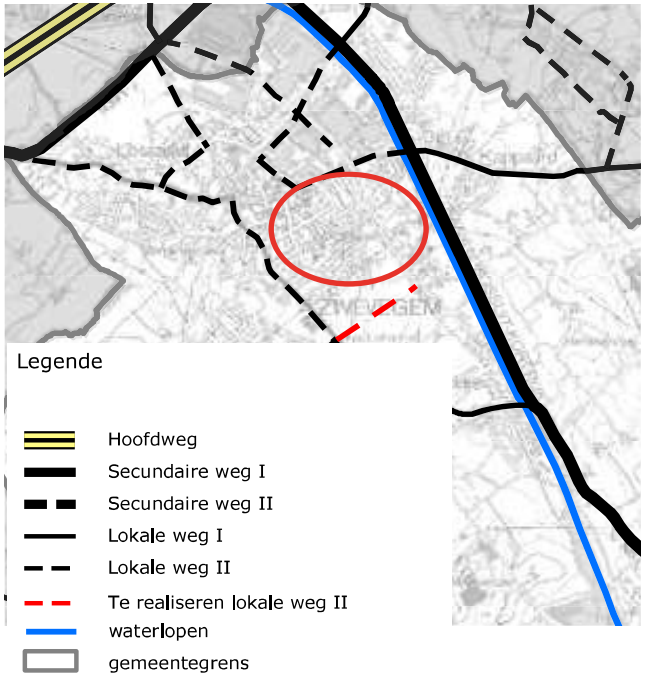
4.5. MOBILITEITSPLAN

Wegennetwerk
De Otegemstraat is in het Mobiliteitsplan van Zwevegem (conform verklaard door de PAC op 11 december 2012) aangeduid als *lokale weg II* vanaf de Bekaertstraat tot de N391. In de Otegemstraat geldt een snelheidslimiet van 50 km/u.

Fietsnetwerk (pg. 49)
De Otegemstraat wordt in het mobiliteitsplan aangeduid als een functionele bovenlokale fietsroute. Deze loopt verder over in de Otegemsesteenweg, de Zwevegemstraat en de Ingooigemstraat. Deze routes zijn goedgekeurd op 16 februari 2001 door de provincie.

In het mobiliteitsplan werd een plan opgemaakt die aanduidt waar de meeste ongevallen met fietsers gebeuren, zodat duidelijk wordt waar de veiligheid van de fietsers dient verhoogd te worden. Het meeste aantal ongevallen met fietsers gebeurde in de Otegemstraat (zowel in het centrum als daarbuiten). Deze as wordt dan ook prioritair aangepakt met verhoogde aandacht voor de veiligheid van fietsers.

CATEGORISERING VAN DE WEGEN
AANDUIDING VAN DE OTEGEMSTRAAT ALS LOKALE WEG II
MOBILITEITSPLAN ZWEVEGEM FIGUUR 3



4.6. PARKEER- EN CIRCULATIEPLAN EN FIETSZONE CENTRUM ZWEVEGEM

Zwevegem heeft in 2020 het parkeer- en circulatieplan voor het centrum van de gemeente geactualiseerd. Dit mobiliteitsonderzoek werd opgemaakt in uitwerking van het gemeentelijk mobiliteitsplan, conform verklaard door de Provinciale AuditCommissie West-Vlaanderen op 10 december 2012.

In het parkeer- en circulatieplan en fietszone centrum Zwevegem zijn 5 ambities uitgewerkt om de kern van Zwevegem beter leefbaar te maken zodat deze in de toekomst bereikbaar blijft voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en autobestuurders dit met voldoende ruimte voor een leefbaar centrum.

Hierna worden de belangrijkste delen van dit document voor het Gemeentepark geformuleerd.

Fietszone

Het centrum en de kern van Zwevegem wordt fietsvriendelijker door het afbakenen van een fietszone. Er wordt gezorgd voor een veilige verbinding tussen het Guldenspoorpad en alle scholen binnen het centrum van Zwevegem. De ruimte voor de zwakke weggebruiker kan prioritair afgedwongen worden door enerzijds het snelheidsregime van een fietsstraat (30km/u), en anderzijds het verbod op inhalen van fietsers. In het plangebied zijn de Otegemstraat en de Kouterstraat opgenomen.

Circulatie en eenrichtingsverkeer

De Otegemstraat is en blijft de winkel- en centrumstraat. Deze straat wordt zoveel mogelijk vrijwaren van snel doorgaand verkeer. Snelheid moet omlaag en het verkeer, vooral het zwaar vrachtverkeer, moet zoveel mogelijk via de buitenring N391 omgeleid worden.

De Blokkestraat wordt ontwikkeld als een secundaire omleidingsweg voor gemotoriseerd verkeer richting N391. De Bekaertstraat wordt ontwikkeld als een fietsvriendelijke en snelheidsluwe centrumstraat dit door de nabijheid van scholen en diverse sportinfrastructuur.

Om een betere circulatie te bekomen in de kern van Zwevegem is het noodzakelijk enkele straten te wijzigen naar eenrichtingsverkeer. Dit zal ook veiliger zijn voor de zwakke weggebruiker. De straten die hierbij wijzigen naar eenrichtingsverkeer zijn:

- St-Niklaasstraat (bovenste deel)
- St-Amandstraat
- Harelbeekstraat (ten vroegste na inrichting van de Kortrijkstraat)

Parkeren

Het afschaffen van de blauwe zone wordt voorlopig bevroren. Gezien de huidige COVID-maatregelen is het momenteel moeilijk in te schatten of de optie afschaffen of behouden van de blauwe zone de beste optie is.

Verder is het de bedoeling de autobestuurder bij het binnenrijden van de winkelstraat te begeleiden naar de dichtstbijzijnde parking. Om de bereikbaarheid naar de parkings voor lang parkeren te verhogen dient een goede signalisatie "parkings" opgesteld en meer visueel in het straatbeeld komen. Dit is nodig om tot een correcte en goed leesbare bewegwijzering te komen binnen de gemeente Zwevegem.

Binnen Zwevegem gaat het over het duidelijk signaleren van volgende parkings voor lang parkeren:

- Theofiel Toyeplein => 50 plaatsen
- Sparrenhof (Kruidvat) => 85 plaatsen
- Sportcentrum (Bekaertstraat) => 235 plaatsen
- Gambrinus (Otegemstraat) => 40 plaatsen
- Gemeentepunt (Blokkestraat) => 210 plaatsen
- OC De Brug (Otegemstraat) => 125 plaatsen

Tegelijk moet het de bedoeling zijn de autobestuurder de kans te bieden via deelmobiliteit de verbinding tussen de parkings en het centrum van Zwevegem te maken. Hiervoor dienen alle facetten van deelmobiliteit (deelfietsen, deelsteps, e.a.) onderzocht op iedere parking voor lang parkeren.

Parkeerrichtlijnen voor fiets en auto

Door het opstellen van parkeerrichtlijnen beoogt de gemeente Zwevegem de leefbaarheid en kwaliteit van de gemeente te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving te verhogen. Parkeerrichtlijnen vormen een belangrijk onderdeel van het mobiliteitsbeleid. De richtlijnen zijn dan ook in overeenstemming met het "Parkeer- en circulatieplan van Zwevegem", maar gaan verder dan het centrum van Zwevegem.

Parkeerrichtlijnen vormen een sturend element in het fiets- en autobezit van bewoners en het fiets- en autogebruik bij bezoekers, werknemers…. Het bepalen van parkeerrichtlijnen moet verzekeren dat het mobiliteitsprofiel van toekomstige ontwikkelingen in overeenstemming is met de gemeentelijke mobiliteitsvisie.

De parkeerrichtlijnen scheppen duidelijkheid in de verwachtingen van de gemeente naar projectontwikkelaars en bieden een houvast bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag bij nieuwe ontwikkelingen. Anderzijds moeten de parkeerrichtlijnen flexibel blijven om te kunnen inspelen op specifieke projecten, locaties en behoeftes. Verschillende (omgevings)elementen spelen ook een rol bij het bepalen van een geschikte parkeerrichtlijn. Daarom werd het opstellen van een parkeerrichtlijn flexibel gemaakt op basis van de ligging, type en omvang van het project.

De gemeente begint het toepassen van deze parkeerrichtlijnen vanaf 2022. Na één jaar worden de richtlijnen geëvalueerd en waar wenselijk aangepast.

Volgende elementen zijn hierin relevant voor het voorliggende RUP:

Algemeen wordt gesteld dat de parkeerrichtlijnen van toepassing zijn vanaf 3 wooneenheden, ongeacht of het project grondgebonden of meergezinswoningen betreft.
Het plangebied van het RUP behoort tot de kern van Zwevegem. In dit gebied gelden volgende parkeerrichtlijnen:

	Typologie	Aantal fietsparkeerplaatsen	Aantal autoparkeerplaatsen
Kern Zwevegem	Meergezinswoning	Min. 2,5 pp	Min. 1,2 – max. 1,5 pp
	Grondgebonden woning		Min. 1,4 – max. 1,6 pp
	Sociale wooneenheid		Min. 1,0

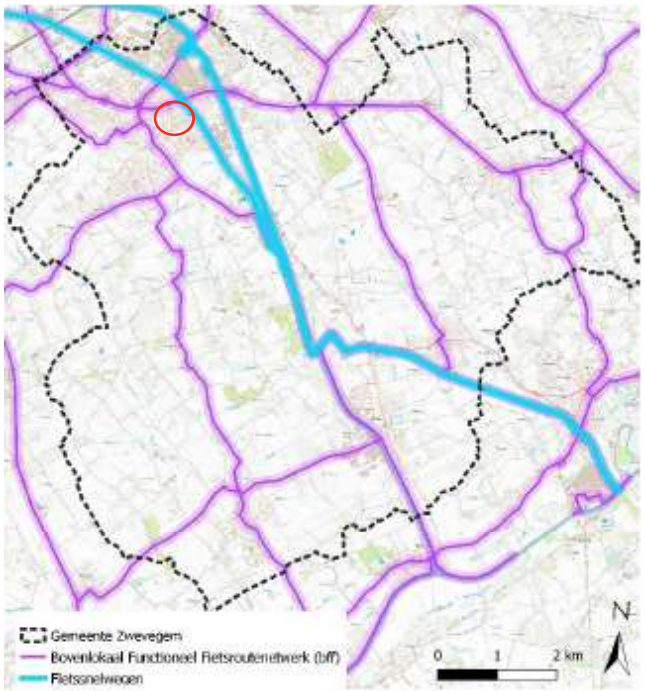
Er kan vanuit volgende elementen flexibel omgegaan worden met deze parkeerrichtlijnen:

- nabijheid van fietsnetwerk
- nabijheid van publieke parkings
- nabijheid van openbaar vervoer

nabijheid van fietsnetwerk

Bij een ligging op minder dan 400 m fietsafstand (geen vogelvlucht) van het bovenlokale fietsnetwerk en de fietssnelwegen wordt de parkeernorm verminderd met 0,2 parkeerplaatsen per woonentiteit. Om het fietsen te stimuleren dienen op projectniveau volgende initiatieven genomen te worden:

- Er dienen min. 3 fietsstalplaatsen i.p.v. 2,5 fietsstalplaatsen per woonentiteit te worden voorzien.
- De ontsluiting van de fietsers binnen het project dient kwalitatief te gebeuren en gericht te zijn op het omliggende fietsnetwerk (o.a. fietssnelwegen).
- De algemene richtlijnen met betrekking tot inrichting dienen gevolgd te worden:
  - De fietsstalplaatsen dienen op maaiveldniveau te worden ingericht
  - Per 10 fietsstalplaatsen dient 1 plaats te worden voorzien voor buitenmaatse fietsen (o.a. bakfietsen, fietskarren…)

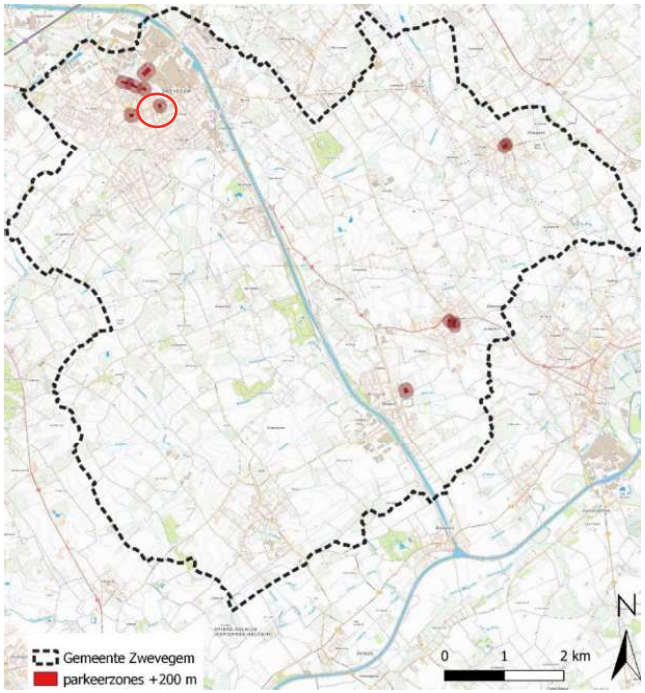


nabijheid van publieke parkings

Indien er zich in de nabijheid van het project een voldoende grote publieke parking bevindt, is het aanvaardbaar dat er voor de 0,11-0,12 autoparkeerplaatsen voor bezoekers per wooneenheid wordt verwezen naar het openbaar domein. De parkeernorm wordt in dit geval verminderd met 0,1. Het is immers aannemelijk dat bezoekers eerder zullen parkeren op publiek domein dan op privaat domein. Dit is zeker het geval bij ondergronds parkeren in een project.

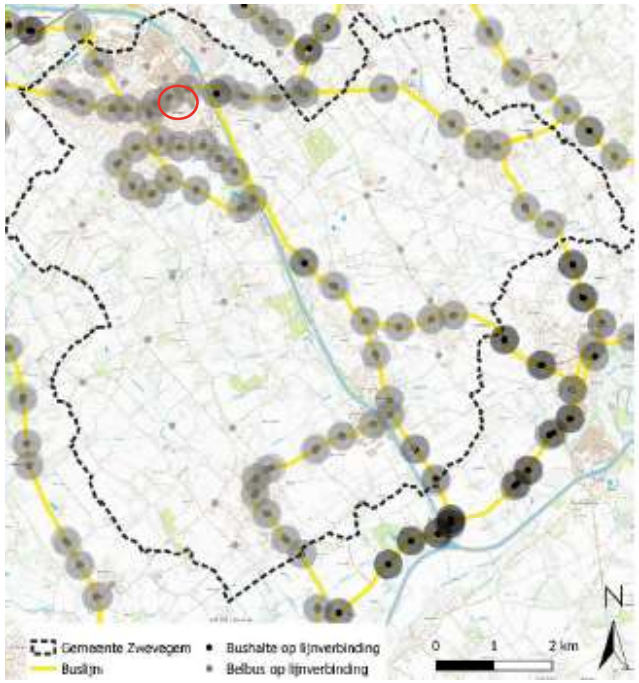
Daarvoor gelden enkele voorwaarden:

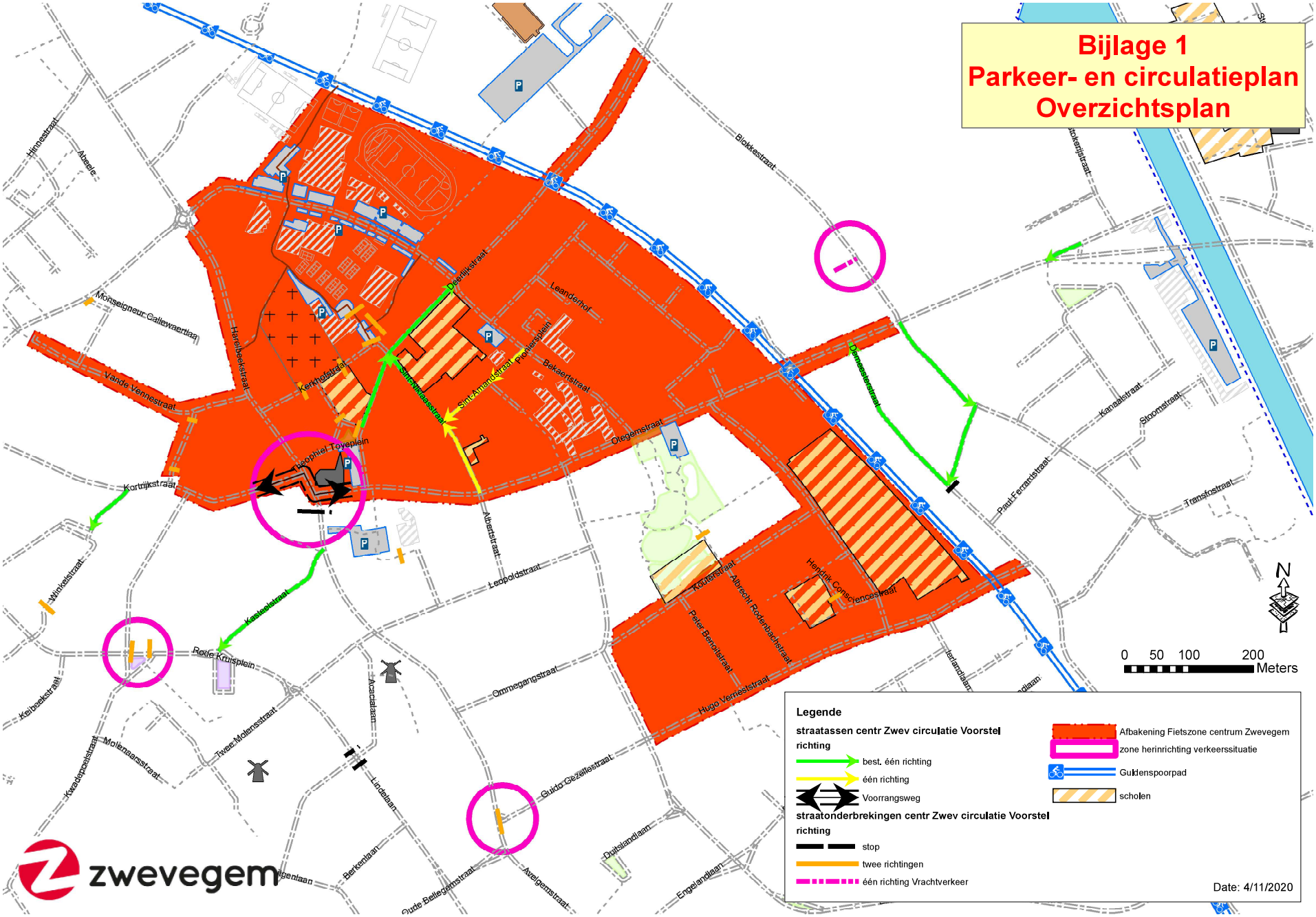
- De publiek toegankelijke parkeerzone bevindt zich op minder dan 200 m van het woonproject
- De publiek toegankelijke parkeerzone is niet gelijk aan het langsparkeren langs de openbare weg
- De publiek toegankelijke parkeerzone beschikt minstens over 50 autoparkeerplaatsen

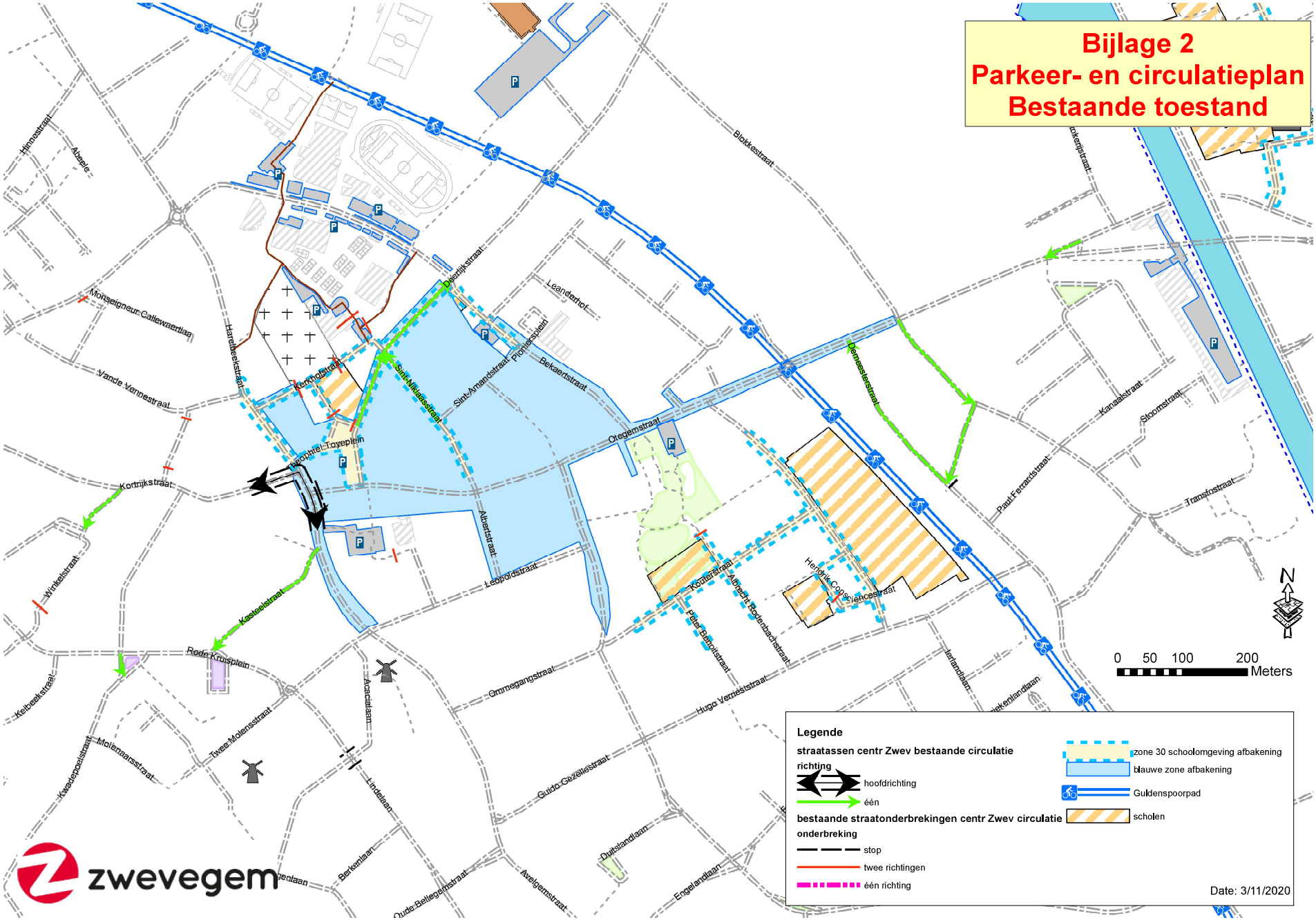


nabijheid van openbaar vervoer:

Bij een ligging op minder dan 200 m wandelafstand (geen vogelvlucht) van een busverbinding wordt de parkeernorm vermindert met 0,1 parkeerplaatsen per woonentiteit.




Bijlage 1
Parkeer- en circulatieplan
Overzichtsplan
Hinnestraat
Abeele
Monseigneur Callewaertlaa
Vande Vennestraat
Harelbeekstraat
Kerkhofstraat
Deerlijkstraat
Sint-Amandstraat
Sint-Niklaasstraat
Pionierplein
Leanderhof
Bekaertstraat
Otegemstraat
Leophiel Toveplein
Kortrijkstraat
Albertstraat
Leopoldstraat
Blokkestraat
Demeestersstraat
Paul Ferrardstraat
Kanaalstraat
Stoomstraat
Transfostraat
Winkelstraat
Kasteelstraat
Rode Kruisplein
Keibeekstraat
Kwadepoelstraat
Molenaarsstraat
Twee Molenstraat
Acacialaan
Ommegangstraat
Lindelaan
Guido Gezellestraat
Berkenlaan
Oude Bellegemstraat
Avelgemstraat
Duitslandlaan
Engelandlaan
Koutersstraat
Albrecht Rodenbachstraat
Peter Benoitstraat
Hugo Verrieststraat
Hendrik Consciencestraat
N
0 50 100 200
Meters
Legende
straatassen centr Zwev circulatie Voorstel
richting
best. één richting
één richting
Voorrangsweg
straatonderbrekingen centr Zwev circulatie Voorstel
richting
stop
twee richtingen
één richting Vrachtverkeer
Afbakening Fietszone centrum Zwevegem
zone herinrichting verkeerssituatie
Guldenspoorpad
scholen
Date: 4/11/2020
zwevegem


Bijlage 2
Parkeer- en circulatieplan
Bestaande toestand
Hinnestraat
Abeele
Monseigneur Calleweertlaan
Vande Vennestraat
Kortrijkstraat
Winkelstraat
Kelbeekstraat
Kwadepoelstraat
Molenaarsstraat
Twee Molenstraat
Rode Kruisplein
Kasteelstraat
Acacialaan
Lindelaan
Berkenlaan
Oude Beilegemstraat
Avelgemstraat
Duitslandlaan
Engelandlaan
Guido Gezellestraat
Ommegangstraat
Hugo Verriestraat
Peter Benoitstraat
Albrecht Rodenbachstraat
Hendrik Conscienceplein
Hendrik Conscienceplein
Koutersstraat
Leopoldstraat
Albertstraat
Otegemstraat
Sint Nikaasstraat
Sint Amandstraat
Pionierssplein
Bekaertstraat
Kerkhofstraat
Kerkhofstraat
Hendrik Toyeplein
Desertijkstraat
Leanderhof
Blokkestraat
Demeestersstraat
Paul Ferrardstraat
Kanaalstraat
Stoomstraat
Transfostraat
Kerlandlaan
Kiekenlandlaan
N
0 50 100 200
Meters
Legende
straatassen centr Zwev bestaande circulatie
richting
hoofdrichting
één
bestaande straatonderbrekingen centr Zwev circulatie
onderbreking
stop
twee richtingen
één richting
zone 30 schoolomgeving afbakening
blauwe zone afbakening
Guldenspoorpad
scholen
Date: 3/11/2020
zwevegem

0252
BOUWHEER
Gemeente Zwevegem
Blokkestraat
Zwevegem
ONTWERPER
DE WITTE KAMER
Hogebrugstraat 1
8647 Lo
058/288141
058/288242
info@dewittekamer.be
OPVOLGING
DE WITTE KAMER
PROJECT
Park Zwevegem
Otegemstraat
Zwevegem
Renovatie park Zwevegem
voorontwerp
MASTERPLAN
GRONDPLAN
Kouterstraat
Ommegangstraat
OTEGEMSTRAAT

4.8. MASTERPLAN GEMEENTEPARK

In navolging van een aantal ontwikkelingen aan de rand van het park (Groene Kouterschool, oud gemeentehuis, brandweerkazerne...) en de daaruit volgende mogelijkheid om het park op te waarderen, maakte de gemeente Zwevegem een masterplan op voor het park. Met dit plan werd getracht de nijpende problemen aan te pakken en enkele opportuniteiten te versterken en/of te ontwikkelen. Eén van deze opportuniteiten die ook aangegeven werd in de potenties uit het besluit van het eerste hoofdstuk, is bijvoorbeeld het versterken (en dus bewaren) van de bestaande hoogstammige bomen in het park.

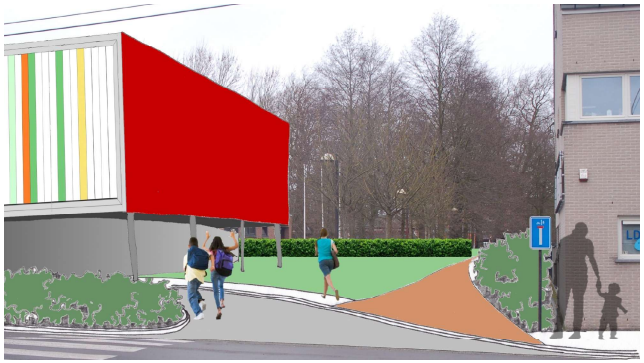
Het ontwerp werd voorgesteld aan, en goedgekeurd op 28 september 2015 en is opgebouwd rond deze vier centrale strategieën:

- Creëren van meer passage door duidelijke en bredere trage verbindingen die ook 's avonds kunnen gebruikt worden door het voorzien van kwalitatieve verlichting
- Creëren van doorzichten en een brug naar de huidige speelruimte
- Inpassen van een loopcircuit door het volledige park
- De ingang langs de Otegemstraat (voor het oude gemeentehuis) krijgt een pleinfunctie waardoor de ruimte voor ontmoeting wordt verhoogd. Deze pleinfunctie legt een duidelijke trage verbinding met het tegenoverliggende Leanderhof. Het betrekken van de Otegemstraat in dit plein om zachte mobiliteit te bevoordelen

Deze principes werden vertaald in een voorontwerp waarin de mogelijke invulling van het park werd vervat. Dit plan werd gestaafd met een aantal mogelijke ontwikkelingsbeelden die hiernaast afgebeeld worden en uiteindelijk leiden tot het masterplan.

Met dit plan wordt de interne circulatie in het gemeentepark verbeterd. De bestaande looplijnen worden vertaald naar brede wandelboulevards zodat wandelaars een prominentere rol krijgen in het park. Niet enkel de interne circulatie, maar ook de bestaande toegangen tot het park worden versterkt. De hoofdtoegang, aan het oude gemeentehuis, wordt door middel van een nieuwe invulling geaccentueerd en krijgt op deze manier meer aandacht. Door de omgeving van het oude gemeentehuis aantrekkelijker te maken speelt het historisch belangrijke gebouw een prominentere rol in de beleving van het park.

Ruimte tussen Groene Kouterschool en garagestraat langs Kouterstraat



Speelplein in het gemeentepark

Nieuwe wandelbrug over de bestaande vijver

5. DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

5.1. PLANNINGSOPGAVE

Met dit RUP worden volgende elementen behandeld:

- Bestemming en voorschriften inzake bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied met aandacht voor de inrichtingsmogelijkheden voor het gemeentepark
- Vastleggen van de bebouwingsmogelijkheden aan de randen van het projectgebied (onder andere bouwblok Otegemstraat – Ommegangstraat, parking Gambrinus...)
- Het definiëren van de ontwikkelingsmogelijkheden van het gemeentepark rekening houdende met de recente evoluties
- Actualiseren van de garagewegen

5.2. RUIMTELIJKE VERTALING VAN DE PLANNINGSOPGAVE

De woon- en leefkwaliteit in het centrumgebied wordt bepaald door de kwaliteit van de publieke ruimte en de parken en de onderlinge verbindingen/de toegankelijkheid ervan.

Door de opmaak en de goedkeuring van een nieuw Masterplan voor het gemeentepark speelt de gemeente hier sterk op in.
In dit RUP is het de ambitie om een levendig park te creëren voor de kern van de gemeente, met kwalitatieve randen. Onderstaande strategieën vertalen de verschillende principes van het plan.

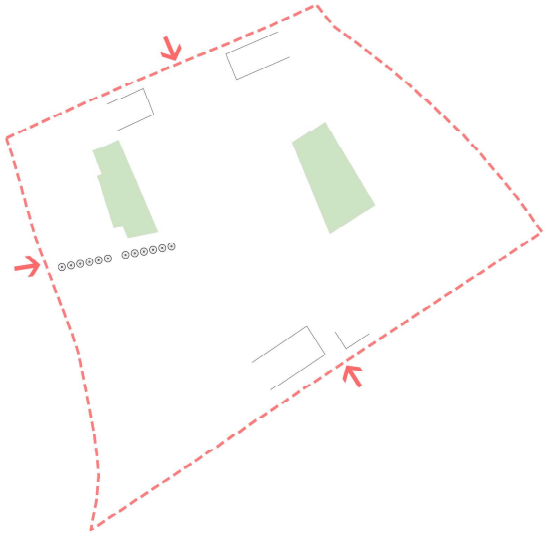
Strategieën
Het gemeentepark moet op vlak van gebruiks- en belevingswaarde nog versterkt worden. Hiervoor worden volgende strategieën gedefinieerd:

- Versterken parkstructuur
  - Kwalitatieve randen
  - Tuinen als toekomstige uitbreidingsmogelijkheid
  - Onderdeel van een ruimere structuur binnen Zwevegem
- Gemotoriseerd verkeer opvangen aan de rand
  - Parking
  - Garageweg
  - Ontharding
- Kwalitatieve ontwikkelingen aan de randen van het park
  - Otegemstraat
  - Brandweer
  - Kouterstraat
- Respect voor erfgoed
  - Bouwkundig erfgoed
  - Kiosk
  - Hoogstambomen
- Juridische vertaling van de bebouwde omgeving

Op de volgende pagina worden de verschillende hierboven verwoorde strategieën verbeeld in schema's.

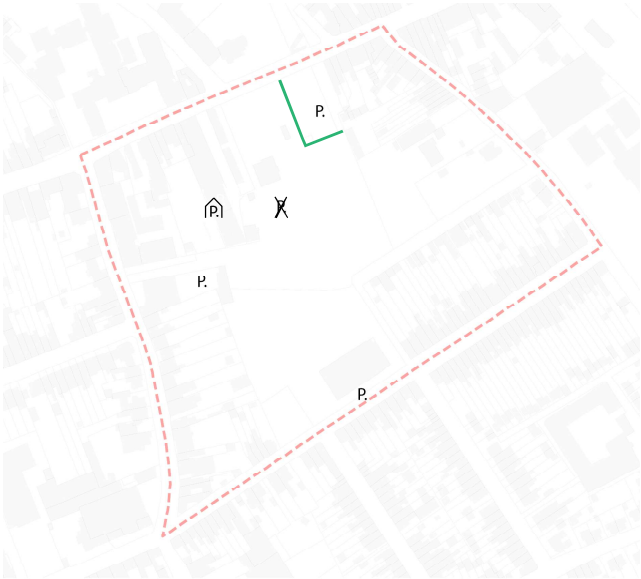
Schematische verbeelding van de strategieën

VERSTERKEN VAN DE PARKSTRUCTUUR



Door de randen van het park af te werken worden duidelijke toegangen tot het park gecreëerd en wordt het park beter zichtbaar vanaf de openbare weg.
In het RUP worden er uitbreidingen van het park voorzien op korte en op lange termijn. De figuur van de dreef wordt behouden.

GEMOTORISEERD VERKEER OPVANGEN AAN DE RANDEN VAN HET PARK



De parking achter het voormalig gemeentehuis wordt verwijderd en opgevangen aan de rand van het park.
Het huidig parkeersaldo in de omgeving van het gemeentepark blijft behouden. Er wordt parkeerruimte voorzien ter hoogte van de brandweer (op het moment dat die verhuisd is). Er dient (ondergrondse) parkeerplaatsen voorzien worden bij nieuwe woonontwikkeling.

RESPECT VOOR HET ERFGOED

Door een nieuwe (horeca)functie krijgt het voormalig gemeentehuis opnieuw een prominente rol in de beleving van het park.
Eventuele nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met afstandregels ten opzichte van het voormalig gemeentehuis en de bestaande, waardevolle bomen. Ander waardevol bouwkundig erfgoed wordt met respect behandeld rekening houdende met het actieplan bouwkundig erfgoed (zie 3.5.1)

KWALITATIEVE ONTWIKKELINGEN AAN DE RANDEN VAN HET PARK

Er wordt de mogelijkheid gegeven om de gevelrij langs de Otegemstraat en de Ommegangstraat, de brandweerkazerne en de woning langs de Kouterstraat op een kwalitatieve manier af te werken. Nieuwe ontwikkelingen dienen zich maximaal te integreren in het parkconcept.

VERORDENEND VASTLEGGEN VAN DE BEBOUWDE OMGEVING

Langs de Kouterstraat bestaan er een aantal eengezinswoningen (rijwoningen) waarbij de mogelijkheid gegeven wordt om langs de achterkavelgrens een garage te bouwen. Gezien deze situatie beantwoordt aan de gewenste planningsoptie wordt deze bebouwde omgeving vastgelegd in de voorschriften.

5.2.1. Versterken parkstructuur

Om de ambitie van het RUP na te streven wordt het huidige park niet enkel kwalitatiever ingevuld (onder andere door het masterplan voor het gemeentepark), maar wordt er ook gekeken waar het park op korte of lange termijn kan uitbreiden.

<u>Uitbreiden openbaar park</u>

Om het openbaar gemeentepark in oppervlakte uit te breiden, wordt eerst en vooral gekeken naar de omliggende private tuinen. Deze tuinen beschikken reeds over hoogwaardig groen waardoor de uitbreidingen meteen een hoge beeldkwaliteit genereren. Hierdoor wordt het park niet enkel in oppervlakte uitgebreid (kwantitatief), maar ook in kwaliteit (aanwezigheid van hoogwaardige groenelementen).

De tuin van de eengezinswoning met als adres Otegemstraat 94, wordt reeds meegenomen als ontwerpprincipe in de ontwikkeling van het bouwblok Otegemstraat - Ommegangstraat. Afhankelijk van het gekozen ontwerpvoorstel zal deze tuin geheel of gedeeltelijk behouden blijven en ingelijfd kunnen worden in het openbare karakter van het park. Het behoud van de tuin (en vooral de aanwezige waardevolle beplanting) zal dan ook gelden als één van de belangrijkste randvoorwaarden tot ontwikkeling.

De tuinen van de woningen met als adres Kouterstraat 24 en 26 kunnen enkel op langere termijn in het park ingelijfd worden. Gezien hun strategische ligging (link naar de oude spoorwegbedding) en de aanwezigheid van waardevol groen lijkt het wenselijk om het gemeentepark op deze percelen uit te breiden. Om dit mogelijk te maken wordt een voorkooprecht in het RUP geschreven, ten behoeve van de gemeente in eerste instantie en de Intercommunale Leiedal, in tweede instantie. Wanneer één van de twee percelen (of allebei) te koop worden aangeboden, geniet de gemeente (en in tweede instantie Leiedal) de mogelijkheid om het voorkooprecht te gebruiken.
Het is hierbij niet de bedoeling om de volledige percelen in te lijven bij het park, enkel de achterste delen van de percelen zijn hierbij waardevol (circa 1.800 m²). Op deze manier blijft bewoning langs de Kouterstraat ook na het uitoefenen van het voorkooprecht mogelijk.

Al deze ingrepen zorgen voor een hogere parkbeleving en een uitbreiding van de groene ruimte van het park:

BPA:	20.594 m² groen
Huidige situatie:	17.504 m² groen
Geplande situatie:	23.758,2 m² groen

LEGENDE

- OPENBAAR PARK
- PRIVATE TUINEN DIE DOOR ONTWIKKELINGEN IN HET PARK WORDEN INGELIJFD (1.800 M²)
- PRIVAAT GROEN WAAR VOORKOOPRECHT WORDT UITGEOEFEND (2.400 M²)

BPA (20.594 M²)

FEITELIJK (17.504 M²) (DD. NAJAAR 2019)

VOORSTEL (23.758 M²) MET INBEGRIP VAN DE UITBREIDINGEN OP KORTE EN MIDDELLANGE TERMIJN (4.226,2 M²)

ACHTER HET HUIDIGE SPEELPLEIN BEVINDT ZICH EEN GROTE PRIVATE TUIN MET HEEL WAT WAARDEVOL GROEN. HET OPENBAAR PARK ZOU OP TERMIJN KUNNEN UITGEBREID WORDEN DOOR DE AANKOOP VAN DEZE TUINEN.

5.2.2. Gemotoriseerd verkeer opvangen aan de randen van het park

Om de groenbeleving van het gemeentepark te versterken, wordt het gemotoriseerd verkeer aan de rand van het park opgevangen. Dit heeft zowel effecten op de circulatie (garagewegen), als op de parkeervoorzieningen in en rond het park.

Gemeentepark wordt autovrij

Door de circulatie van het gemotoriseerd verkeer naar de randen van het park te herleiden, verhoogt niet enkel het gebruiksgenot, maar ook het veiligheidsgevoel voor de trage weggebruiker. Een derde gevolg van deze ingreep is het feit dat het voormalig gemeentehuis als historisch erfgoed meer deel zal uitmaken van het gemeentepark, gezien er geen infrastructuren tussen het historisch erfgoed en het groen zullen liggen.

Op de afbeelding hieronder wordt de huidige en de toekomstige verkeerscirculatie schematisch weergegeven. Het gemotoriseerd verkeer zal na het invoeren van dit voorstel geen toegang meer hebben tot het centrum van het park. Enige uitzondering is de mogelijkheid om de toelevering naar het voormalig gemeentehuis nog steeds mogelijk te kunnen maken. Deze toelevering dient te worden voorzien in een verharding die ten allen tijde bereikbaar is, maar visueel opgaat in het groen van het park (bv. grasdallen). Dit wordt dan ook zo opgenomen in de voorschriften van het RUP.

DE HUIDIGE PARKING ACHTER HET OUD GEMEENTEHUIS (EN BIJ UITBREIDING ALLE GEMOTORISEERD VERKEER) VERSTOORT DE BELEVING VAN HET PARK

BESTAANDE SITUATIE

VOORSTEL

Behoud parkeersaldo

Een belangrijke randvoorwaarde in het verhogen van de belevingswaarde van het gemeentepark is de belofte van het bestuur dat het huidige parkeersaldo van 89 parkeerplaatsen dient behouden te blijven. Dit betekent ondermeer dat de parking achter het voormalige gemeentehuis geschrapt wordt (waardoor fietsers en voetgangers meer ruimte krijgen), en dat de capaciteit van deze parking op een andere plaats gerecupereerd zal worden. Het gaat hier over circa 12 parkeerplaatsen die op een andere locatie zullen worden voorzien.

De mogelijke locaties voor deze parkeerplaatsen zijn:

- Randparking Gambrinus
- Ondergrondse parking onder de nieuwe ontwikkelingen in het park
- Parking achter de nieuwe ontwikkeling op de site van de brandweerkazerne

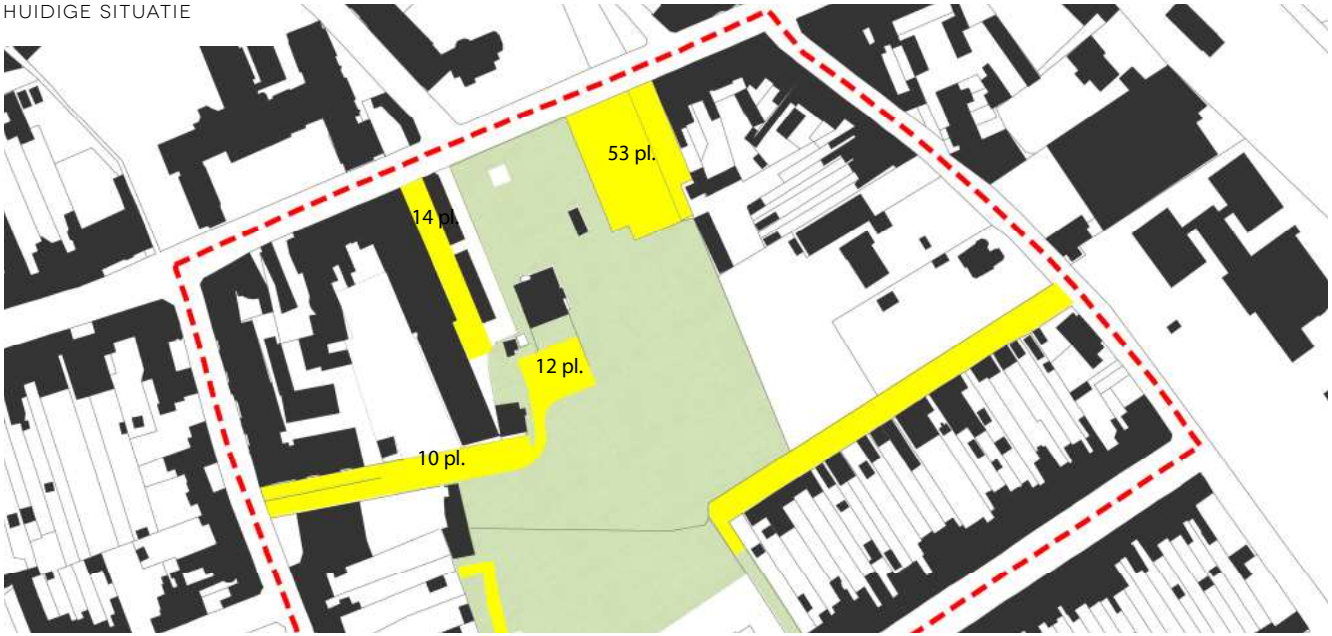
Naast deze 12 parkeerplaatsen, zullen ook de parkeerplaatsen op parking Nopri (14) en deze langs de dreef (10) op termijn verdwijnen door de nieuwe ontwikkelingen die voorzien worden in het bouwlok Otegemstraat - Ommegangstraat. In totaal dienen er dus 36 parkeerplaatsen te worden gerecupereerd om het huidige parkeersaldo van 89 parkeerplaatsen in de omgeving van het gemeentepark te behouden.

Wanneer de nabestemming van de brandweerkazerne ontwikkeld wordt, kunnen er achter deze ontwikkeling circa 34 bovengrondse parkeerplaatsen worden voorzien. Naast de circa 8 parkeerplaatsen van de nieuwe ontwikkeling op de brandweerkazerne (afhankelijk van het aantal wooneenheden), kunnen er dus nog 22 parkeerplaatsen extra worden voorzien. Het betreffen hier openbare parkeerplaatsen die dienen als compensatie voor de parking langs de dreef en de parking achter het voormalig gemeentehuis. Om de impact van deze parking zo klein mogelijk te houden dient deze parking met levend groen te worden afgewerkt.

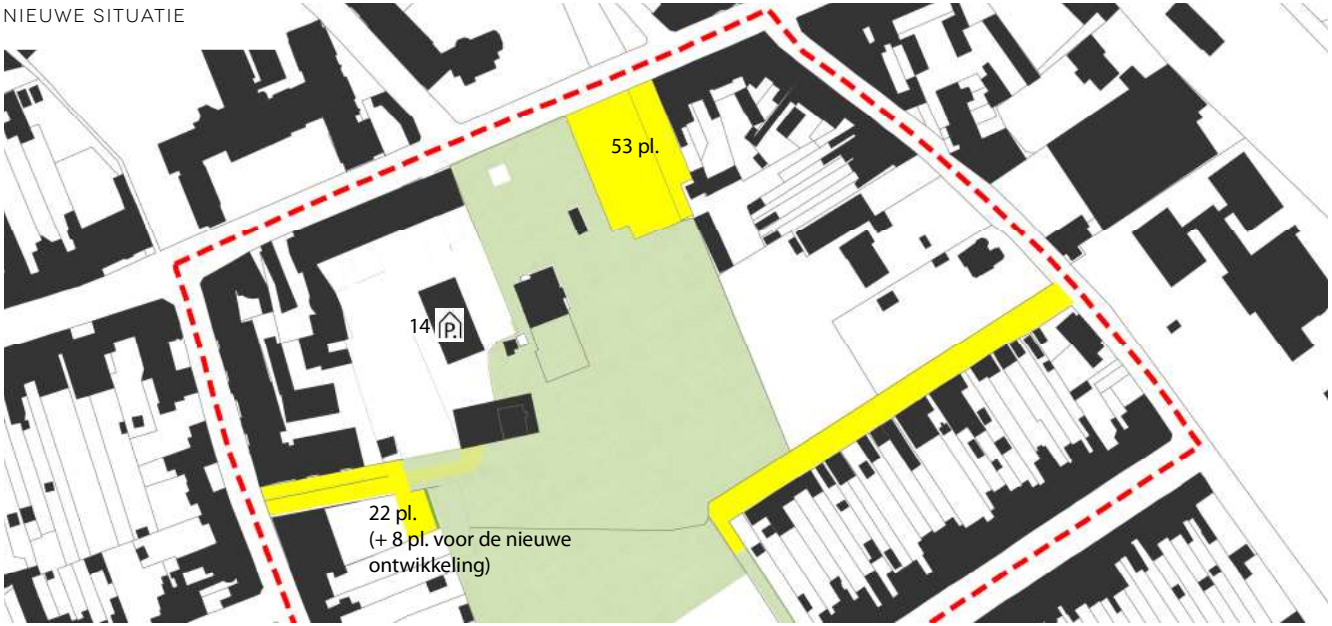
Gezien parking Nopri integraal deel uitmaakt van de projectoppervlakte van het bouwblok Ommegangstraat-Otegemstraat, dient deze compensatie van 14 openbare parkeerplaatsen binnen de nieuwe ontwikkeling te worden opgevangen. Deze compensatie kan bestaan uit gewone parkeerplaatsen of (deels) parkeerplaatsen voor deelwagens. Hier wordt de verhouding gehanteerd dat één parkeerplaats voor een deelwagen gelijk staat aan 6 gewone parkeerplaatsen. Deze compensatie dient te worden meegenomen in de ontwikkelingsmogelijkheden van het bouwblok.

Op deze manier wordt de parkstructuur versterkt (geen gemotoriseerd verkeer in het centrum van het park en geen visuele 'bevuiling' van parkeerplaatsen in het park) en blijft het parkeersaldo rond het park gelijk.

HUIDIGE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE

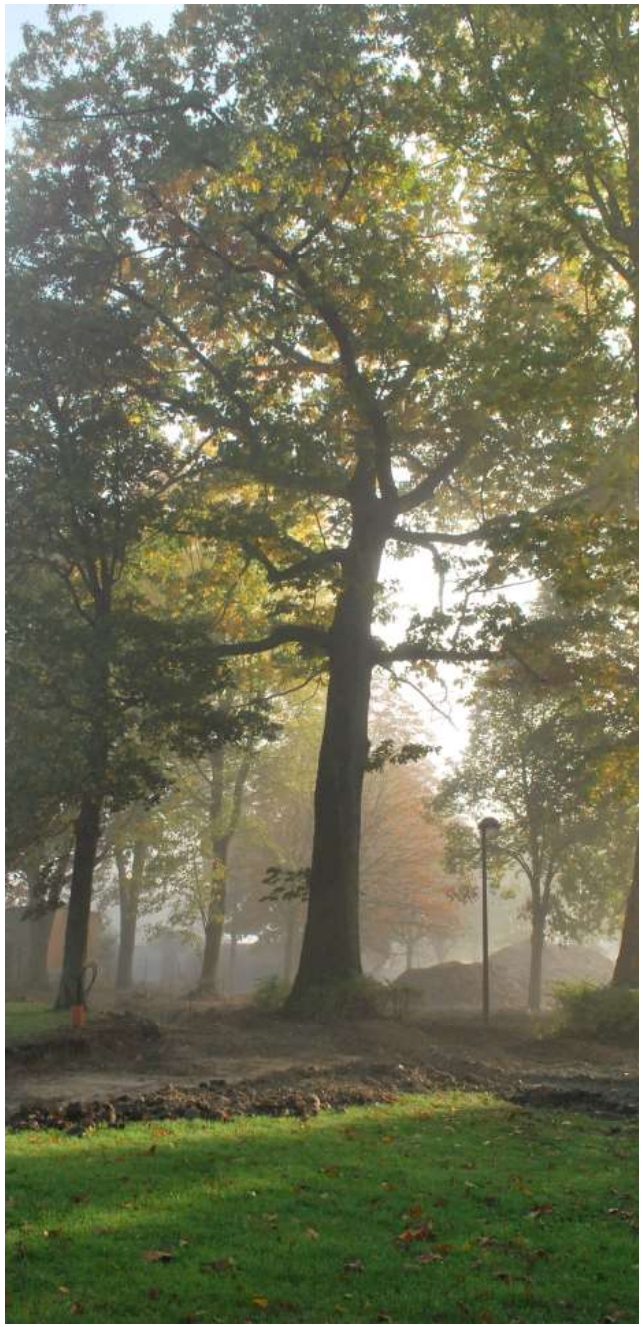


5.2.3. Respect voor het erfgoed in het gemeentepark

Het gemeentepark is gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende, waardevolle hoogstammige bomen. Deze bomen kregen in het verleden de ruimte om uit te groeien tot groenentiteiten die het karakter van het park bepalen.

Daarnaast zijn er zowel aan de randen van het park (zie 3.6.1) als in het park zelf waardevolle bouwkundige erfgoedpanden aanwezig.

Door het karakter van deze erfgoedpanden te beschermen en ontwikkelingsperspectieven te bieden, kunnen deze panden een rol spelen in de verdere ontwikkeling van het gemeentepark. Een voorbeeld van dergelijke 'behoud door ontwikkeling' is de nieuwe functie voor het voormalig gemeentehuis.



Nieuwe functie voor het voormalig gemeentehuis

Context
Het gemeentehuis heeft zijn functie verloren door de centralisatie van de verschillende gemeentediensten in één 'gemeentepunt'. Om het erfgoedkarakter van het gemeentehuis in stand te houden wordt naast het behouden van de functie gemeenschapsvoorzieningen ook horeca, startende bedrijven en concessies mogelijk gemaakt.

Relatie met het GRS Zwevegem
De herbestemming, nl. de ontwikkeling van horeca en het behoud gemeenschapsvoorzieningen past binnen de krijtlijnen van het GRS Zwevegem. Er wordt immers uitgegaan van centrumversterking en verweving van functies.

Inrichtingsprincipes
Het voormalige gemeentehuis is opgenomen in de inventaris van het waardevol bouwkundig erfgoed. Ruimtelijk gezien definieert het koetshuis een rand van het park. Rekening houdend met de middelhoge locuswaarde die het koetshuis kreeg in het actieplan bouwkundig erfgoed, kan het een optie zijn om het koetshuis niet te behouden.

Er is een concessieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en LISAM Systems op 23 november 2015 omtrent het voormalig gemeentehuis. Hierin worden de bestemming, de duur van de overeenkomst, de vergoeding en de rechtszekerheid van de overeenkomst vastgelegd. Hieronder worden de belangrijkste bepalingen van deze overeenkomst opgesomd:

- De uitbating wordt toegestaan voor volgende bestemmingen: uitbating van een horecagelegenheid door de uitbater zelf (al dan niet in combinatie met een andere bestemming), handelsbestemming, vrijetijdsbestemming, kantoor of administratieve bestemming, vrij beroep, sociale en een educatieve bestemming. Uitbating ten behoeve van fuiven wordt niet toegestaan.
- De uitbatingsovereenkomst treedt in werking vanaf 01.01.2016 voor een termijn van 36 jaar.

Mogelijke parkeerdruk
De mogelijkheid om een horecazaak in het oud gemeentehuis uit te baten, genereert bijkomend (gemotoriseerd) verkeer in het gemeentepark. De bestaande parking achter het oud gemeentehuis zal hoogstwaarschijnlijk niet aan de noden voldoen. Het is overigens niet wenselijk om de bezoekers van de horecazaak met de wagen toegang te verlenen tot het park.
Binnen dit RUP wordt er gekozen om het gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk uit het gemeentepark te houden, dit om de beleving van het park niet in het gedrang te brengen. Hierdoor wordt deze bestaande parking opgegeven en gecompenseerd aan de rand van het park; ter hoogte van de parking aan de voormalige brandweerkazerne (zie pagina 60 en 61).

BEELD VAN HET OUD GEMEENTEHUIS, GEZIEN VANAF DE OTEGEMSTRAAT

De nieuwe concessie genereert een nieuwe functie voor het voormalig gemeentehuis. Deze nieuwe functie betekent meer passage, een grotere beleving en daarbij samenhangend een hogere sociale controle voor en doorheen het park.

5.2.4. Kwalitatieve ontwikkelingen aan de randen van het park

Afwerken bouwblok Ommegangstraat - Otegemstraat

De belangrijkste planningsoptie die binnen het RUP genomen werd betreft het versterken van de kern van de gemeente. Door verdichting toe te laten op een aantal strategische locaties (bv. op de grens van een groene long van de gemeente), worden meer inwoners aangetrokken en verhoogt de leefbaarheid van de gemeente. Dit dient echter steeds gepaard te gaan met een kwantitatief aanbod aan groenvoorzieningen en een kwalitatieve invulling van het groenaanbod.
Het bouwblok langs de historische dreef & de Otegemstraat wordt afgewerkt om de morfologische rand van het gemeentepark te activeren. Zo wordt er een ruimtelijk interessante wand gecreëerd in plaats van de huidige achterkanten. Deze bebouwing krijgt een binnenstedelijke functie (wonen, kantoren, publieke functie) die passage en levendigheid in het park kan brengen. Het gabarit en de afstandsregels worden aangepast aan de omliggende bebouwing.

<u>Huidige ontwikkelingsmogelijkheiden</u>

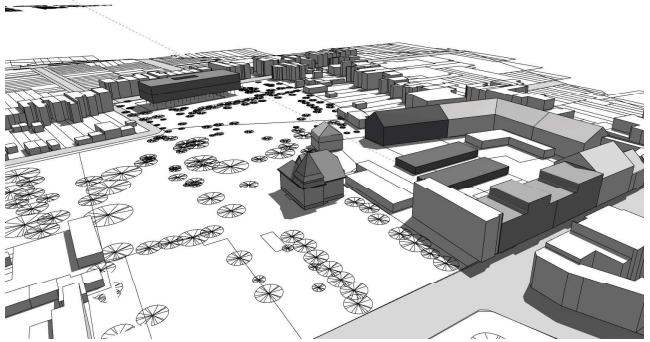
In de huidige situatie kan een ontwikkeling worden voorzien (het BPA kleurt dit bouwblok in als een zone voor wonen en zone voor tuin). Deze ontwikkeling genereert echter weinig tot geen ruimtelijke kwaliteit en verruimt het openbaar gemeentepark niet. De publieke ruimte in het ontwerp is nihil en de onbebouwde ruimte wordt nagenoeg volledig ingenomen door parkeervoorzieningen en circulatie voor de wagen. Bovendien is er geen enkele garantie dat de bestaande wachtgevel van het appartementsgebouw op de kop van het park mee in het project zal stappen.

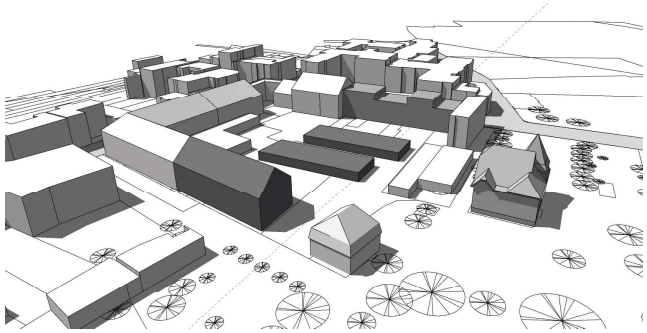
Het mag duidelijk zijn dat deze ontwikkeling niet gewenst is; deze zou niet enkel negatief zijn voor de beeldkwaliteit van de Otegemstraat en de dreef, maar ook (en vooral) door het verlies van de waardevolle bomen in de private tuin.

Zonder dit RUP blijven de voorschriften van het BPA de juridisch te volgen voorschriften en zou deze ontwikkeling dus mogelijk blijven. Door dit RUP kunnen de bouwmogelijkheden op een andere manier worden voorzien zodat de voorziene ontwikkeling wel over de nodige kwaliteiten beschikt.

ONTWIKKELING VOLGENS VOORSCHRIFTEN BPA

Aantal wooneenheden: 36
Aantal parkeerplaatsen bovengronds: 86
Aantal garages: 60
Aantal parkeerplaatsen ondergronds: 0
Behoud aantal bomen: 0
Behoud koetshuis: ja





Ontwerpend onderzoek

Het ontwerpend onderzoek (en bij uitbreiding het volledige RUP) heeft als doel een duurzame toekomstvisie voor te stellen waarbij een evenwicht gevonden wordt tussen de bouwmogelijkheden (zowel locatie als aantal) en het behoud/de versterking van het groen in het park.

In dit onderzoek wordt ieder scenario verbeeld met een grondplan en twee 3D-beelden, en worden de cijfers (aantal appartementen, parkeerplaatsen garages...) opgesomd. Op deze manier kunnen de verschillende scenario's op een objectieve manier tegenover elkaar afgewogen worden, steeds met respect voor de hiernaast opgesomde randvoorwaarden.

Om een hedendaagse en ruimtelijk kwalitatieve invulling mogelijk te maken, dient het ontwerp aan een aantal randvoorwaarden te voldoen:

- Respect voor de aanwezige erfgoedwaarden van het voormalig gemeentehuis en de kiosk
- Maximaal behoud van de aanwezige hoogstammige bomen in de private tuin
- Voorzien van voldoende parkeerplaatsen
- Aandacht voor de huidige bewoners (privacy, inkijk, bezonning ...)
- Behoud van de verticale gevelgeleding van de Otegemstraat

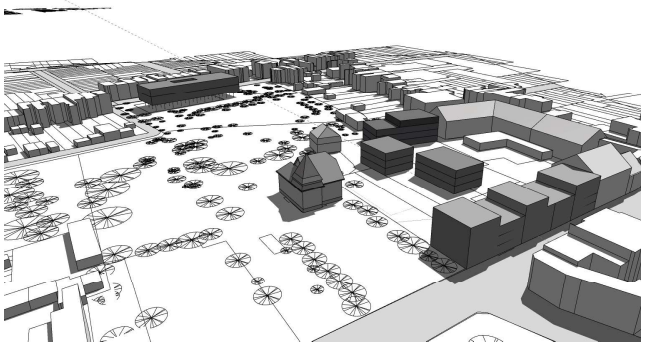
Op de volgende pagina's worden deze randvoorwaarden verder onderzocht. Zonder rekening te houden met deze randvoorwaarden kan er geen kwalitatief project worden voorzien.

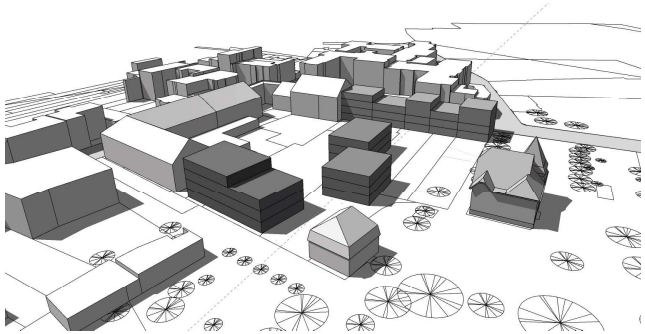
SCENARIO 0: PARKSCENARIO

Aantal wooneenheden: 24
Aantal parkeerplaatsen bovengronds: 86
Aantal parkeerplaatsen ondergronds: 20
Behoud aantal bomen: allemaal
Behoud koetshuis: ja

SCENARIO 1: BEHOUD EX-GEMEENTEHUIS EN KOETSHUIS

Aantal wooneenheden: 62
Aantal parkeerplaatsen bovengronds: 86
Aantal parkeerplaatsen ondergronds: 60
Behoud aantal bomen: 0
Behoud koetshuis: ja





SCENARIO 2: BEHOUD WAARDEVOL GROEN

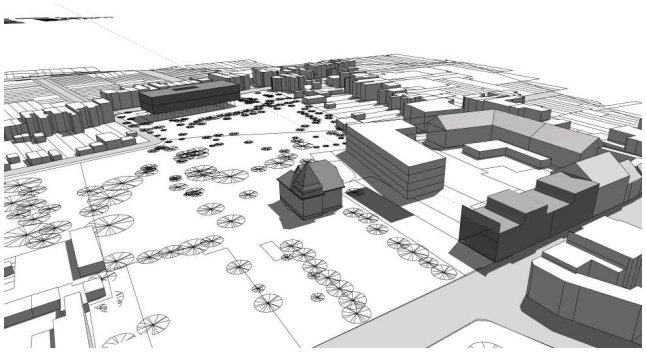
Aantal wooneenheden: 56
Aantal parkeerplaatsen bovengronds: 86
Aantal parkeerplaatsen ondergronds: 60
Behoud aantal bomen: volledig
Behoud koetshuis: nee

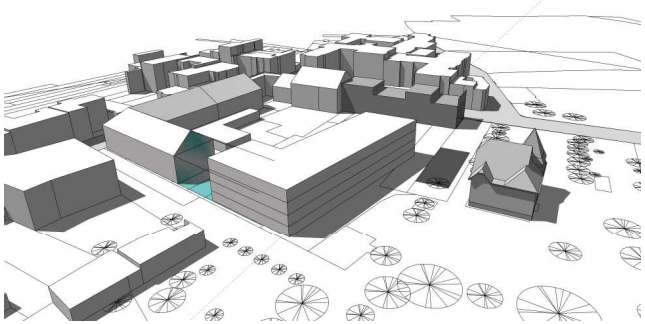
Afweging van de verschillende scenario's

- De ontwikkelingsmogelijkheden dienen hoog genoeg te liggen om de bestaande bebouwing in het plangebied af te breken en de private tuin openbaar te kunnen maken. Met andere woorden; de 'hefboom' om te ontwikkelen dient groot genoeg te zijn.
- Het parkscenario genereert een te grote planschade voor de gemeente. Bovendien is de hefboomwaarde bij dit scenario niet hoog genoeg waardoor er geen kwalitatieve ontwikkeling kan worden voorzien.
- Er kunnen in de meeste scenario's ongeveer 60 wooneenheden worden voorzien.
- In alle scenario's wordt er meer groen en kunnen er meer wooneenheden worden voorzien dan op heden (volgens de voorschriften van het BPA) het geval is.
- Scenario 3 heeft een te grote impact op het groen (2/3 van de bomen moeten gekapt worden) en de historische waarde van het park (koetshuis kan niet behouden blijven). Bovendien genereert dit volume een grote visuele barrière van het openbaar gemeentepark naar de private tuin.
- In scenario 4 kan het koetshuis behouden blijven maar slechts een deel van het waardevol groen. Bovendien kunnen in scenario 4 slechts 40 wooneenheden worden voorzien.
- Om voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te genereren heeft het behoud van het koetshuis tot gevolg dat nagenoeg alle bomen dienen gekapt te worden. Het slopen van het koetshuis heeft tot gevolg dat alle hoogstammige bomen kunnen behouden worden.
- De waarde van de hoogstammige bomen (in deze groene, parkachtige omgeving) heeft een grotere waarde dan het historische aspect van het koetshuis.
- Scenario 2 is (naast het parkscenario) het enige scenario die de waardevolle bomen langsheen de historische dreef integraal behouden. Deze originele dreefstructuur is van grote historische en ecologische waarde.

SCENARIO 3: AFWERKEN BOUWBLOK

Aantal wooneenheden: 60
Aantal parkeerplaatsen bovengronds: 86
Aantal parkeerplaatsen ondergronds: 113
Behoud aantal bomen: 1/3 van het totale aantal
Behoud koetshuis: nee





SCENARIO 4: BEHOUD ERFGOED EN GROEN

Aantal wooneenheden: 41
Aantal parkeerplaatsen bovengronds: 86
Aantal parkeerplaatsen ondergronds: 60
Behoud aantal bomen: helft
Behoud koetshuis: ja

Fasering

Dergelijke grootschalige ontwikkeling zal hoogstwaarschijnlijk een bepaalde fasering kennen. Het bestaand appartementsgebouw op de hoek van het park is op heden bewoond, waardoor deze zone pas in een tweede fase kan ontwikkeld worden. Ook de garages (die horen bij het appartementsgebouw) dienen in een eerste fase behouden te blijven.

In scenario 2 (scenario die het meest de voorkeur geniet door de impact op het park) is fasering mogelijk, en kunnen reeds een groot aantal van de voorziene wooneenheden in een eerste fase worden voorzien.

1STE FASE

Aantal wooneenheden: 42
Aantal parkeerplaatsen bovengronds: 86
Aantal parkeerplaatsen ondergronds: 60
Behoud aantal bomen: allemaal
Behoud koetshuis: nee

2E FASE

Aantal wooneenheden: 56
Aantal parkeerplaatsen bovengronds: 86
Aantal parkeerplaatsen ondergronds: 60
Behoud aantal bomen: volledig
Behoud koetshuis: nee

Besluit

Het inplannen van de bebouwing in het gemeentepark moet met de nodige zorg gebeuren. Hieronder worden de randvoorwaarden/ principes beschreven waarmee rekening moet worden gehouden:

- Vastgelegde afstandsregels zoals hieronder beschreven respecteren:
  - Minimum afstand t.o.v. de bebouwing langs de Otegemstraat - 15 m tot de achterkant van de tuinen
  - Minimum afstand t.o.v. het voormalig gemeentehuis wordt vastgelegd op 20 m
- Langs de Otegemstraat dient aangesloten te worden op het gabarit van de omgeving (circa 2 - 3 bouwlagen + dakverdieping), met een accent van 5 bouwlagen op de hoek. Om de verhardings- en bebouwingsgraad in de omgeving te verlagen kan er één gestapeld volume voorzien worden van van maximaal 22 m hoog, mits de schaduwwerking en inkijk ten opzichte van andere eigendommen beperkt is.
- Uit het ontwerpend onderzoek blijkt dat er best gewerkt wordt met een maximale V/T. Op het terreinoppervlakte van 5.500 m² wordt de maximale vloeroppervlakte vastgelegd op 6.600 m² (= V/T van 1/1,2).
- De Otegemstraat wordt gekenmerkt door een sterke verticale gevelgeleding. De gevels van de nieuwbouw- en renovatieprojecten langs de Otegemstraat dienen deze geleding te respecteren.
- De waardevolle voorgevel van de burgerwoning Otegemstraat nr. 94 dient behouden te blijven.
- Bovengronds parkeren wordt uitgesloten. Halfondergronds parkeren (waardoor gebouwen op kleine sokkel komen te staan) kan wel. Dit lost niet enkel de parkeerproblematiek esthetisch op, maar genereert ook privacy voor de bewoners van de onderste bouwlaag.
- Parkeertoegangen dienen zoveel mogelijk te worden aan de randen van het park om het gemotoriseerd verkeer buiten het park te houden.
- Waar de onderste bouwlaag toch rechtstreeks grenst aan het park dient er programma worden voorzien, zodat de levendigheid in het park gegarandeerd wordt (dit kan onder de vorm van kantoorfunctie, horeca of een andere centrumfunctie).
- Geen toegang voor gemotoriseerd verkeer vanuit het gemeentepark; de toegang moet gebeuren vanuit de dreef enerzijds en vanaf de Otegemstraat anderzijds. Er kan hierbij gewerkt worden met eenrichtingsverkeer.
- Minimaal de helft van de bomen in de bestaande privétuin (tuin Velghe) dient behouden te blijven. De bomen in de dreef dienen integraal behouden te blijven.
- Er dient rekening gehouden te worden met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Een deel hiervan kan bestaan uit parkeerplaatsen voor deelwagens.
- Daarnaast moeten er minimaal 2,5 fietsstalplaats per wooneenheid voorzien worden.
- Bovenop de hierboven beschreven parkeerplaatsen dienen de 14 parkeerplaatsen van parking Nopri op deze locatie gerecupereerd te worden. Dit kan bovengronds voorzien worden.

MOGELIJKE INRICHTING VAN HET BOUWBLOK OTEGEMSTRAAT – OMMEGANGSTRAAT

HUIDIG GRONDGEBRUIK VAN DE BRANDWEERKAZERNE

De ontwikkeling in het kader van de nabestemming van de brandweerkazerne, bepaalt samen met de ontwikkeling van het bouwblok Ommegangstraat - Otegemstraat, het beeld van de dreef naar het gemeentepark.

Nabestemming van de brandweerkazerne

Context
De brandweerkazerne zal in kader van de brandweerhervormingen op termijn verhuizen naar een nieuwe locatie. Daarom wordt voor deze ruimte een aangepaste bestemming voorzien. Hier worden naast gemeenschapsvoorzieningen ook mogelijkheden voor een woonproject als nabestemming met zicht op dreef en park geboden, net als een (beperkte) uitbreiding van het parkgebied.

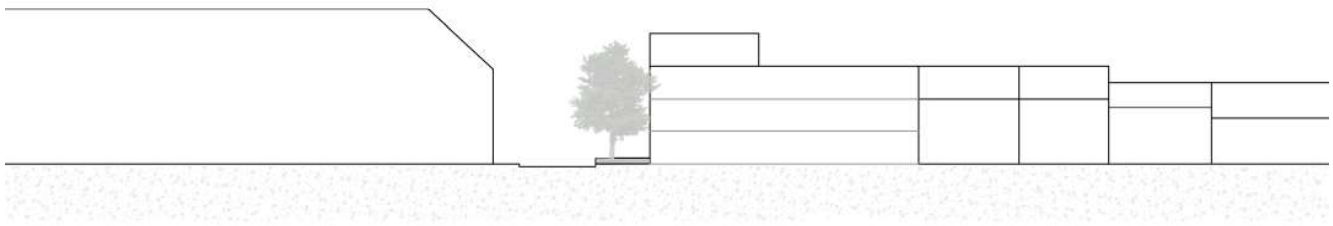
Relatie met het GRS Zwevegem
Het behoud van de bestemming gemeenschapsvoorzieningen en de nabestemming, nl. de ontwikkeling van wonen past binnen de krijtlijnen van het GRS Zwevegem. Er wordt immers uitgegaan van compacte ontwikkeling en inbreiding. Ook centrumversterking en verweving van functies staat voorop.

Inrichtingsprincipes

- Dergelijk nieuw woonproject wordt ontsloten via de dreef naar het park aansluitend op de garagetoegang van het bouwblok Ommegangstraat-Otegemstraat.
- Met betrekking tot de bouwtypologie moet er aandacht zijn om een overgang te vormen tussen de stedelijke bouwtypologie en de woonomgeving van de Ommegangstraat. Er moet gezorgd worden voor een harmonieuze gevelovergang zodat de gevelrij van de Ommegangstraat wordt afgewerkt. De maximale bouwlagen worden vastgelegd op 3 bouwlagen, met een accent van 4 bouwlagen langs de dreef.
- Niet enkel de bouwlagen maar ook de voorgevel bepaalt sterk de perceptie van de Ommegangstraat. Daardoor dient er speciale aandacht uit te gaan naar de verticale geleding van het nieuwe bouwproject. Dit om een harmonieuze overgang te vormen naar de aangebouwde eengezinswoningen.
- Er wordt de mogelijkheid gegeven om het park (beperkt) uit te breiden en gedeeltelijk parking te voorzien om de parking achter het voormalig gemeentehuis te compenseren.
- De nieuwe ontwikkeling(en) dienen een voldoende afstand te behouden t.o.v. de bestaande en de nieuw aan te planten bomen.
- Aansluitend op de bestaande laanbeplanting worden nieuwe bomen aangeplant om de historische dreef te herstellen.
- Om de privacy ten opzichte van de naastliggende bebouwing te bewaren wordt de bouwdiepte op de verdieping vastgelegd op 12 m.
- Naast de parkeerplaatsen voor de te creëren wooneenheden dienen er 22 extra parkeerplaatsen te worden voorzien ter compensatie van de parkeerplaatsen achter het voormalig gemeentehuis (12) en de parkeerplaatsen langs de dreef (10)

In het hiernaast afgebeelde inrichtingsplan wordt de mogelijkheid gegeven om een meergezinswoning op te richten met 8 woongelegenheden. Daarvoor moeten er 8 achterliggende parkings worden voorzien.

PROFIEL, GEZIEN VANAF DE OMMEGANGSTRAAT



SCHEMATISCH INRICHTINGSPRINCIPE VAN DE BRANDWEERKAZERNE

Private tuinen voor de grondgebonden woongelegenheden.

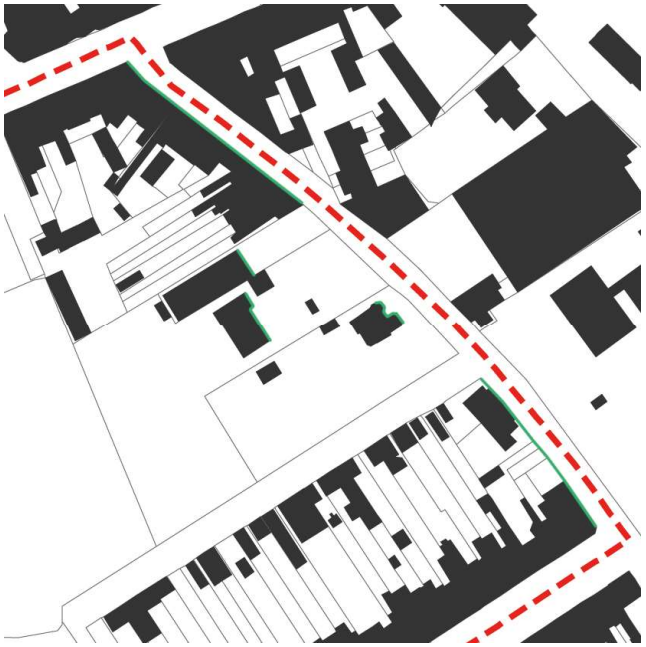
Nieuwe bebouwing dient voldoende afstand te houden van de bestaande bomen + aanplanten van nieuwe bomen ter versterking van de dreef.

Accent van 4 bouwlagen langs de dreef.

De verwijderde parkeerplaatsen (ca. 22) van de parkeerplaatsen langs de dreef en achter het voormalig gemeentehuis worden op deze plaats gecompenseerd.

Park wordt (beperkt) uitgebreid door het slopen van de brandweertoren.

VOORBOUWLIJN KOUTERSTRAAT



Het huidige volume ligt een stuk dieper ten opzichte van de Kouterstraat dan de andere volumes. Dit heeft tot gevolg dat het perceel zowel vanaf de Kouterstraat als vanaf het gemeentepark een groen karakter heeft.

Ontwikkelingsmogelijkheid parkvolume

Context

Langs de oostelijke kant van de Kouterstraat bevindt zich enerzijds de vrijstaande villa die in het actieplan bouwkundig erfgoed een hoge locuswaarde kreeg (zie 3.6 Onroerend Erfgoed), en anderzijds een woning die wat dieper gelegen is ten opzichte van de Kouterstraat (nummer 24). Deze woning mag dan wel geen erfgoedkenmerken bezitten (niet op de inventaris), maar deze kent wel een groen uiterlijk die te behouden waard is.

Op vandaag is een herontwikkeling van deze woning (nog) niet aan de orde. In dit RUP worden deze ontwikkelingsmogelijkheden wel al vastgelegd.
Gezien het kernversterkend beleid die de gemeente wenst te voeren zullen er dan ook specifieke voorschriften voor dit perceel opgemaakt worden die een breder ontwikkelingsperspectief genereren. Dit breder ontwikkelingsperspectief geeft de mogelijkheid om op dit perceel meer ontwikkeling toe te laten, en aan de andere kant wordt op deze manier de mogelijkheid gecreëerd om deze private tuin in het publieke park op te nemen.

Inrichtingsprincipes

- Het nieuw woonproject kan voor het gemotoriseerd verkeer enkel ontsloten worden vanaf de Kouterstraat.
- Voor fietsers en voetgangers is er wel de mogelijkheid om het woonproject te ontsluiten vanaf het gemeentepark.
- Het groene karakter van het perceel moet zowel langs de Kouterstraat als langs het gemeentepark bewaard blijven. Dit wil zeggen dat het volume moet ontwikkeld worden als een volume in een park.
- De nieuwe ontwikkeling(en) dienen een voldoende afstand te behouden t.o.v. de bestaande en de nieuw aan te planten bomen.
- Met betrekking tot de bouwtypologie moet er aandacht zijn voor de privacy naar de omgeving. De maximale bouwlagen worden vastgelegd op 4 bouwlagen, enkel indien de privacy naar de buren kan gerespecteerd worden.
- Om de erfgoedwaarde van de naastgelegen villawoning te behouden dient een nieuwe ontwikkeling een minimale afstand van 20 m bewaard te blijven t.o.v. deze woning.
- Op het achterste gedeelte van de tuin (aansluitend aan het gemeentepark), wordt een voorkooprecht voorzien. Dit om het gemeentepark uit te breiden met deze private tuin.
- Om de verhardingsgraad op de omgeving te beperken dient het parkeren (half) ondergronds te worden voorzien.
- Bij een herontwikkeling dient een inrichtingsstudie opgesteld te worden zodat de behandelende overheid een zicht krijgt op de nieuwe ontwikkeling.

ZICHT VANAF DE KOUTERSTRAAT OP DE PRIVATE TUIN

Vanaf de Kouterstraat is het groene karakter van deze private tuin waarneembaar. In deze tuinen zijn een groot aantal waardevolle bomen te vinden, waaronder; Fagus sylvatica (beuk), Pinus sylvestris (grove den), ilex aquifolium (hulst), Taxus baccata (venijnboom) ...

ZICHT VANAF HET GEMEENTEPARK OP DE PRIVATE TUIN

Ook vanaf het gemeentepark is het groene karakter van deze private tuin waarneembaar. Het zou van een enorme rijkdom zijn om het park te kunnen uitbreiden met deze waardevolle groenelementen. In deze tuinen zijn een groot aantal waardevolle bomen te vinden, waaronder; Fagus sylvatica (beuk), Pinus sylvestris (grove den), ilex aquifolium (hulst), Taxus baccata (venijnboom) ...

Interactie tussen de Groene Kouterschool en het gemeentepark

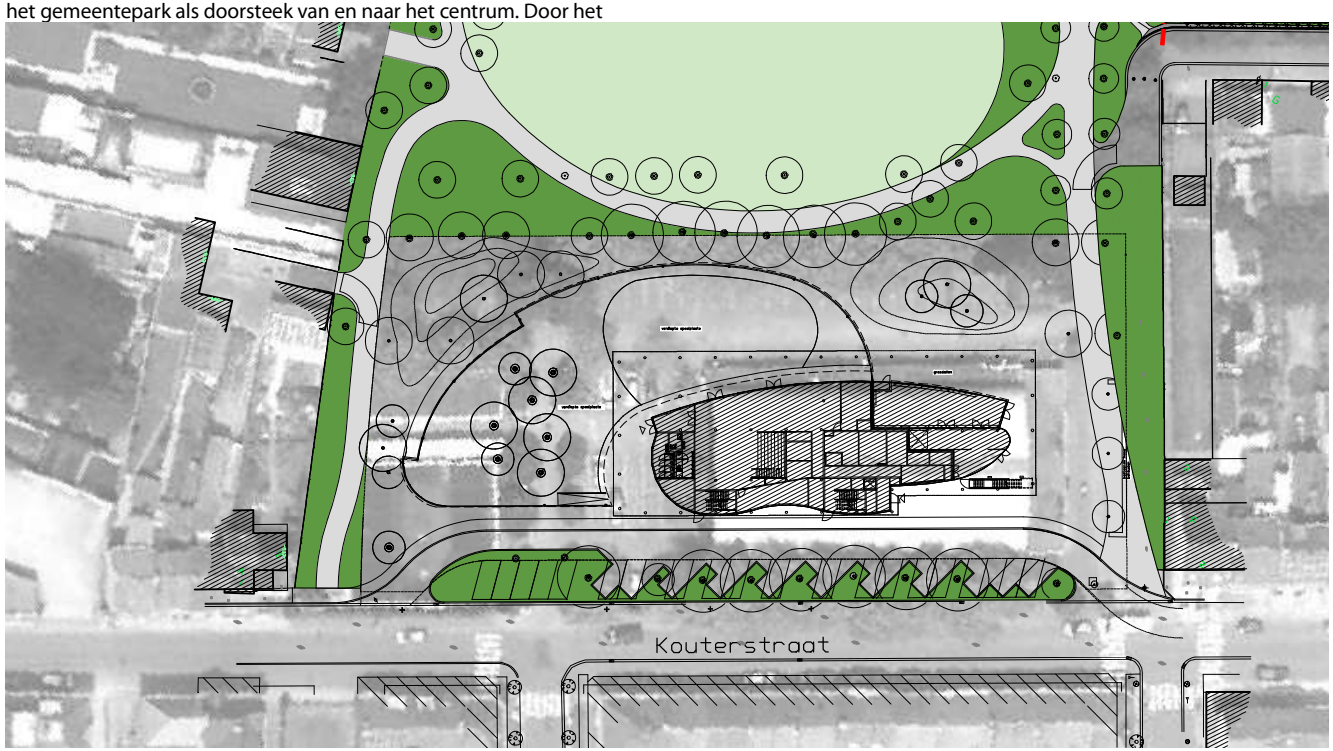
De inplanting van Groene Kouterschool in het gemeentepark past binnen de krijtlijnen van het GRS Zwevegem. Er wordt immers uitgegaan van verweving van functies en centrumversterking.

Relatie met het gemeentepark
De Groene Kouterschool is sinds 1 september 2016 in gebruik en heeft, zoals aangegeven in de potenties onder het eerste hoofdstuk, zowel een ruimtelijke als een mobiliteitsimpact op het gemeentepark. Enerzijds wordt de gevelrij van de Kouterstraat langs de kant van het gemeentepark afgewerkt. Hierdoor voelt de Kouterstraat meer aan als een centrumstraat. Anderzijds krijgt het gemeentepark een duidelijkere grens waardoor de rafelige randen (zoals aangegeven werd in 2.1 ruimtelijke informatie) voor een deel afgewerkt worden. De duidelijkere randen scheppen ook duidelijkere ingangen van het gemeentepark. Een aandachtspunt hierbij is dat deze toegangen voldoende zichtbaar moeten zijn vanaf de Kouterstraat.

De nieuwe school genereert niet enkel een ruimtelijke impact, maar ook op vlak van mobiliteit (en dan vooral de trage verbindingen) speelt de Groene Kouterschool binnen het gemeentepark een grote rol. Heel wat scholieren en leerkrachten kunnen gebruik maken van het gemeentepark als doorsteek van en naar het centrum. Door het voorzien van een nieuw masterplan voor het gemeentepark (waarbij er vooral gewerkt wordt met betere en duidelijkere verbindingen die de doorwaadbaarheid van het park ten goede komen) biedt de gemeente een antwoord op deze nood.

Parkeermogelijkheden
Binnen het nieuwe ontwerp werd een groot aandeel van de bestaande parking geschrapt en is er ruimte vrijgehouden met een groenere invulling. Bijkomstig worden ook alle parkeermogelijkheden uit het park genomen en opgevangen aan de rand van het park. Zo werd de parking tussen de sporthal en de oude feestzaal ingenomen door het speelplein van de nieuwe school en is het bestaande met lindebomen omzoomde grasplein een onderdeel geworden van de groene inkleding van het nieuwe gebouw.
Om de Kouterstraat zo weinig mogelijk te belasten met de nieuwe situatie is er een Kiss & Ride-zone aangelegd vóór de school. Deze zone moet de grootste parkeerdruk net vóór en net nà de schooluren opvangen. Het parkeerplan duidt overigens in de ruime omgeving van het park nog een aantal parkings aan waar permanent kan geparkeerd worden.

INPLANTINGSPLAN GEMEENTESCHOOL



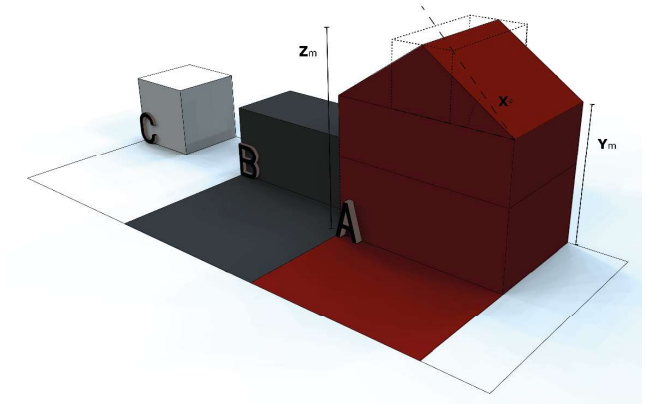
5.2.5. Verordenend vastleggen van de bebouwde toestand

Het zuidelijk deel van het plangebied (en de daaraan vasthangende voorschriften) beantwoorden aan de huidige, ruimtelijke context. Er is in dit RUP dan ook gekozen om deze voorschriften enkel up te daten naar de huidige voorschriften gezien de bestaande bebouwde toestand beantwoordt aan de hedendaagse nood en de toekomstperspectieven.

De woningen langs de Kouterstraat beantwoorden aan de typologie van een grondgebonden rijwoning waarbij er langs de achterkavelgrens een garageweg gelegen is. Deze typologie wordt dan ook overgenomen in het RUP.

TYPOLOGIE – GRONDGEBONDEN EENGEZINSWONING MET GARAGESTRAAT

KOUTERSTRAAT



SCHEMATISCHE VOORSTELLING TYPOLOGIE

Het hoofdvolume (A) is het hoogste bouwvolume aan de straatzijde

Het nevenvolume (B) is het achterliggende bouwvolume op één bouwlaag

Garage (C) is een klein, losstaand bijgebouwen in de tuinzone

5.3. VOORKOOPRECHT

Artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening §1 voorziet in een recht van voorkoop.

Bij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zwevegem nr. 10.1 'Gemeentepark' wordt een voorkooprecht ingevoerd voor de verwezenlijking van volgende (delen van) bestemmingszones in dit ruimtelijk uitvoeringsplan:

- de zone voor groene ruimte

De geldingsduur van dit voorkooprecht wordt bepaald op tien jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan Zwevegem nr. 10.1 'Gemeentepark' is een uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zwevegem en is verenigbaar met de beleidsopties van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Voor een uitgebreide lezing van de planningscontext wordt verwezen naar de toelichtingsnota – hoofdstuk 4.

6. EFFECTENBEOORDELING

6.1. ONTHEFFING PLAN-MER-PLICHT

Op 15/02/2022 werd door de Vlaamse Overheid, Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten, dienst Milieueffectrapportage als conclusie bepaald, dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het RUP: 'Gemeentepark' (ref. SCRI18097).

Deze conclusie werd o.a. gebaseerd op de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota. De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

Met de beslissing van Team MER om ontheffing op de MER-plicht te verlenen, wordt geacht dat de effectentbeoordeling afgerond is.

Als gevolg, ligt in deze fase van het RUP (ontwerpfase) de effectenbeoordeling niet langer expliciet voor. De effectenbeoordeling wordt wel steeds toegevoegd als bijlage en is ook raadpleegbaar via https://www.zwevegem.be/ruimtelijke-uitvoeringsplannen.

Indien het RUP wijzigt nav het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient er gecontroleerd te worden of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien gepast zal een aanpassing aan de effectenbeoordeling gebeuren of een nieuwe ontheffingsbeslissing aan Team MER gevraagd worden.