

VISIE MAKROSITE

Raadscommissie

d.d. 9.10.2025

Onderwerpen

1. Doelstellingen gemeente
2. Proces / aanpak
3. Resultaten
4. Vervolgstappen
5. Doelstellingen versus resultaten

DOELSTELLINGEN GEMEENTE – WAAROM REGIE VOEREN

INITIELE DOELSTELLINGEN

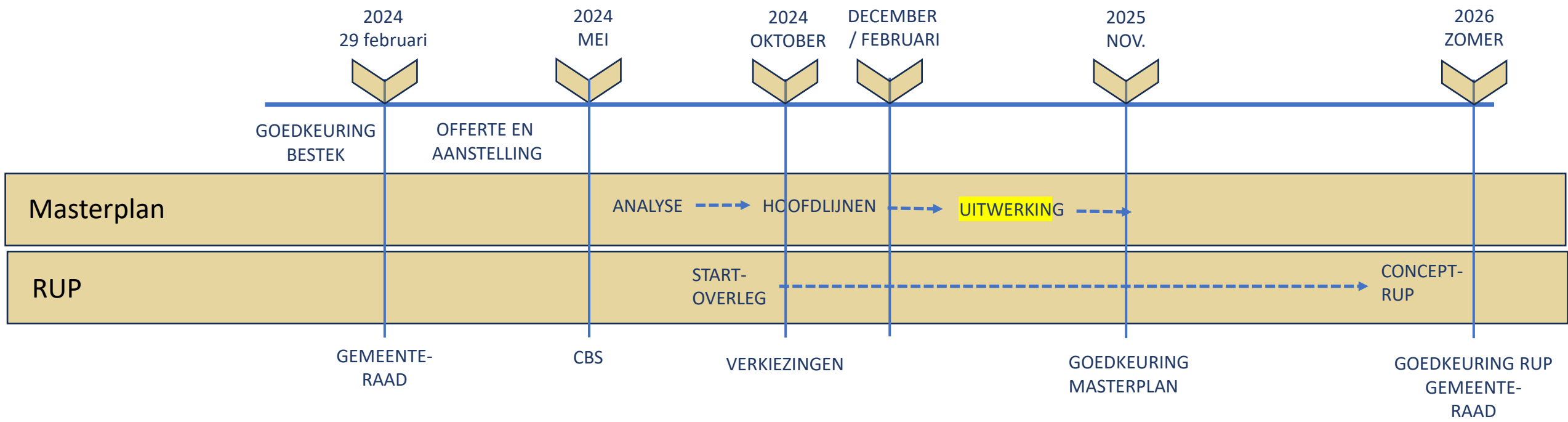
- Beleidsondersteunend programma
- Realisatie van publiek programma
- Buurtondersteunende voorzieningen
- Ruimtelijke kwaliteit

PROCES – AANPAK

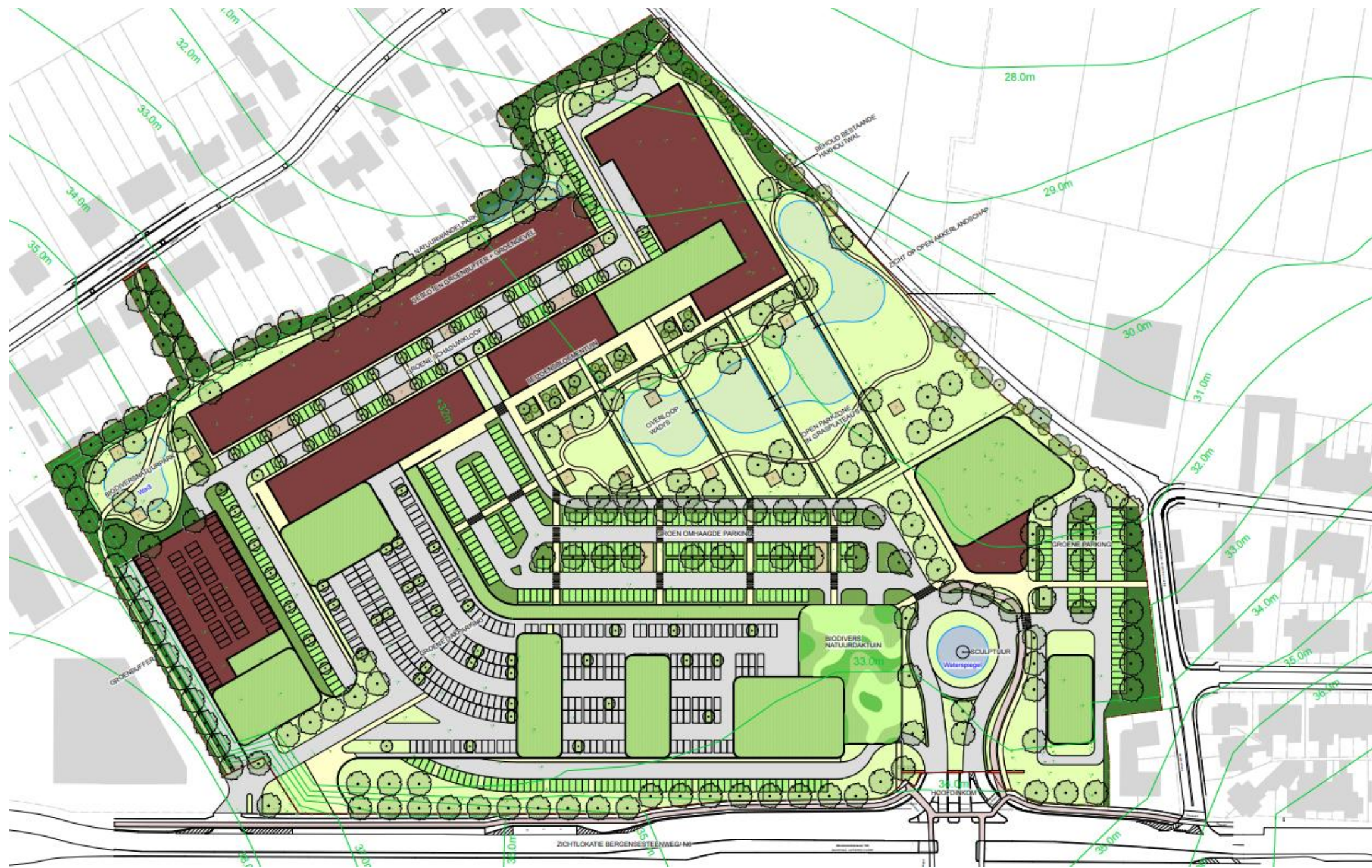
Opdracht 1

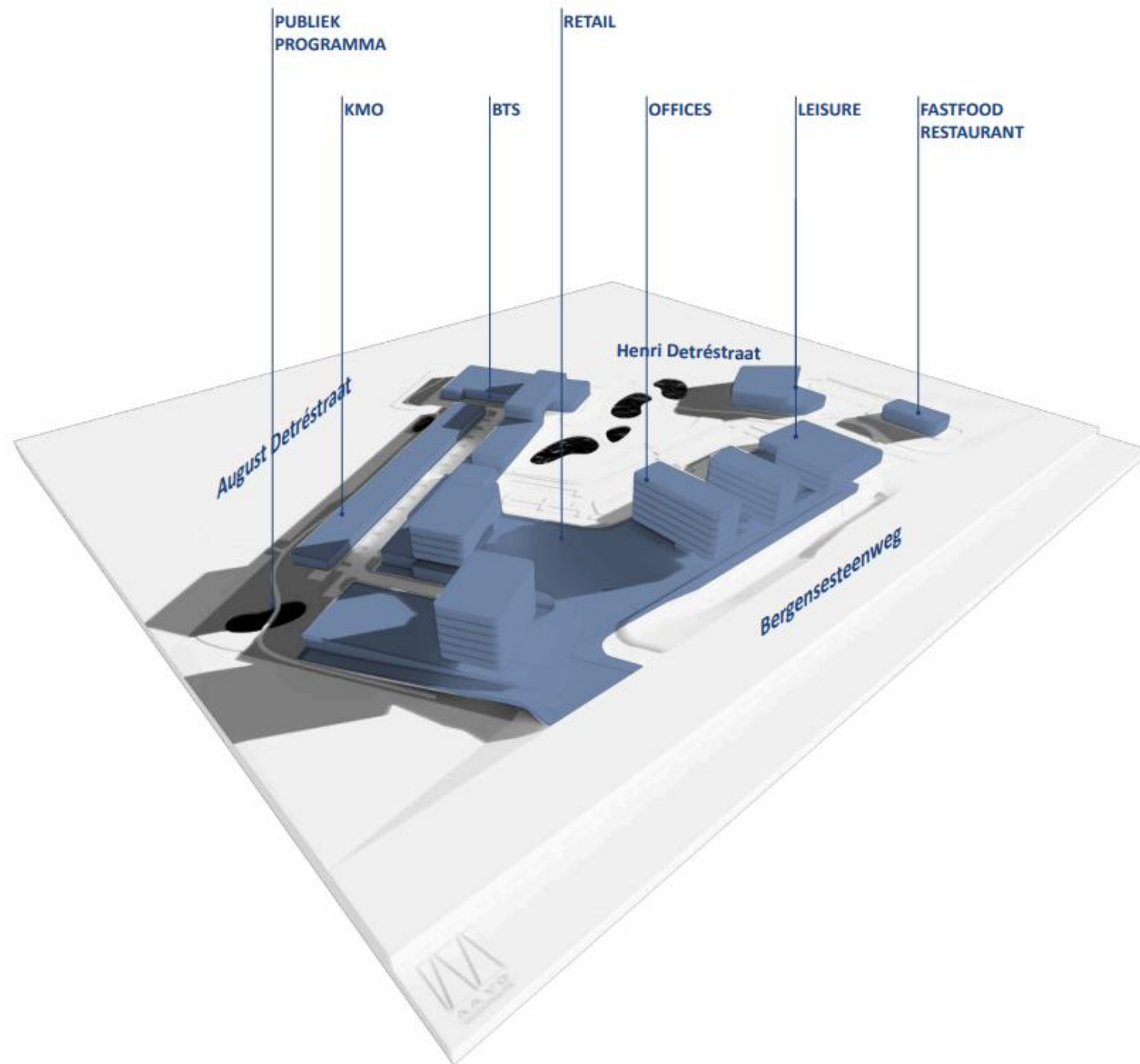
RUP/Masterplan

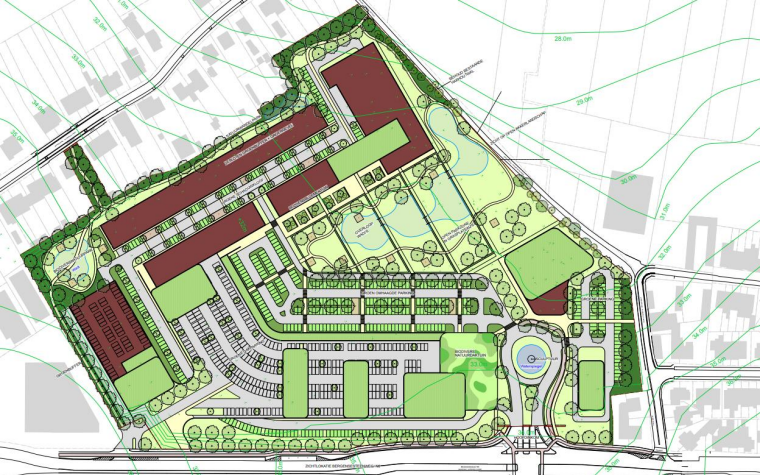
Tijdslijnen



VISIE



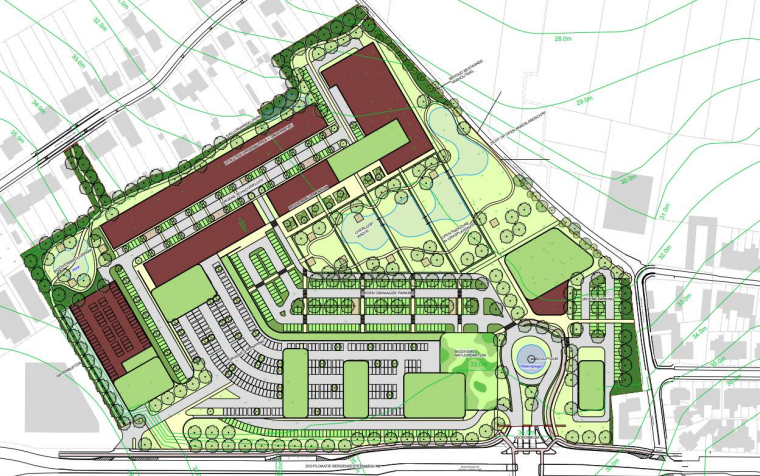




Privaat programma

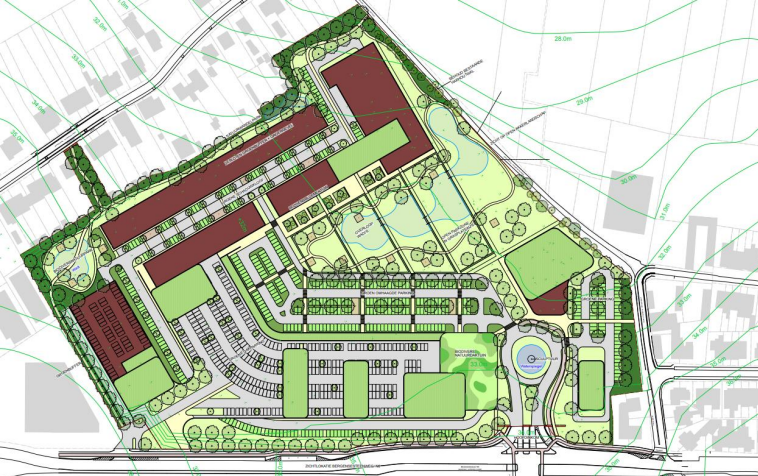
Het private programma zal ca. 50.000 m² BVO omvatten, waarvan:

- Minimaal 19.500 m² voor hoogwaardige bedrijvigheid
- Minimaal 6.000 m² hoogwaardige recreatie
- Maximaal 13.500 m² retail
- Maximaal 11.500 m² KMO
- Een aantal buurtondersteunende functies, alsmede horeca
- De functie wonen is toegestaan, maar niet verplicht.



Publiek programma

- ca. 2.000 m2 politiekantoor
- ca. 2.000 m2 zwembad
- Deels gezamenlijk parkeren
- Ca. 20% aaneengesloten park



Oppervlakte gegevens

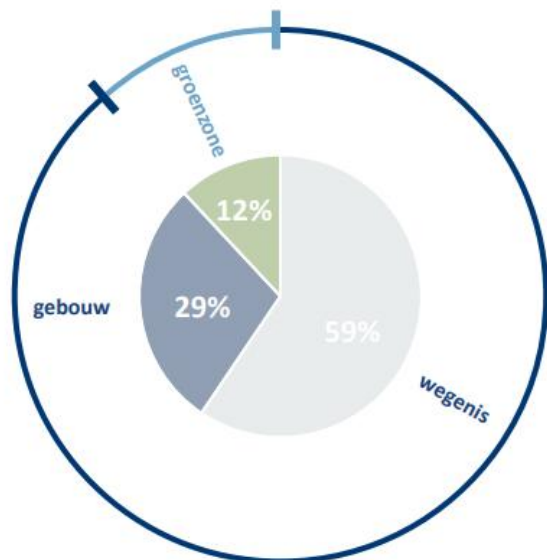
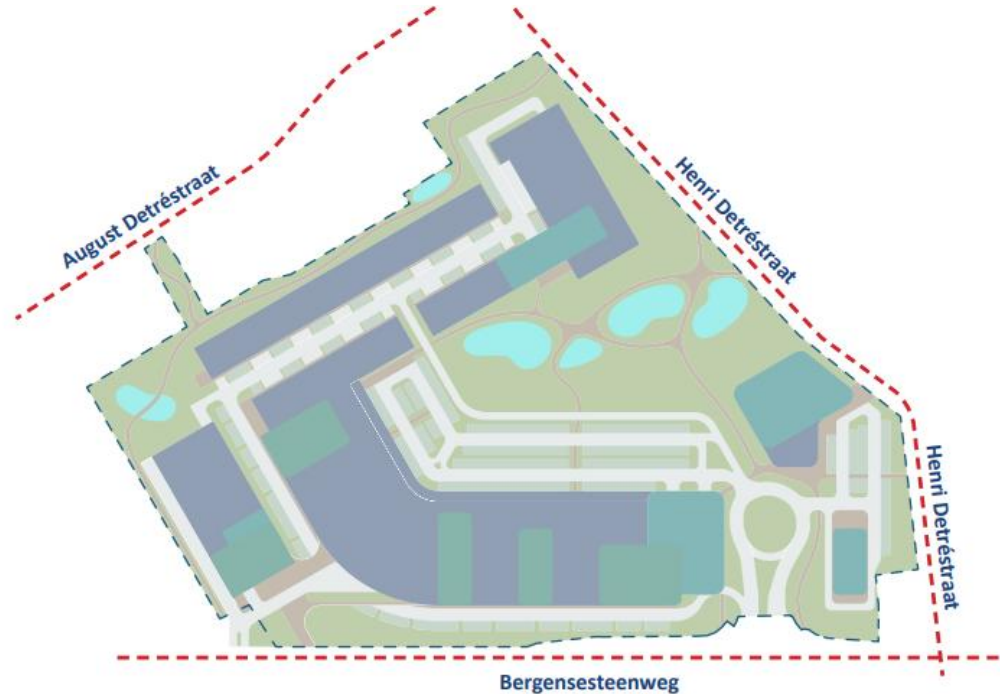
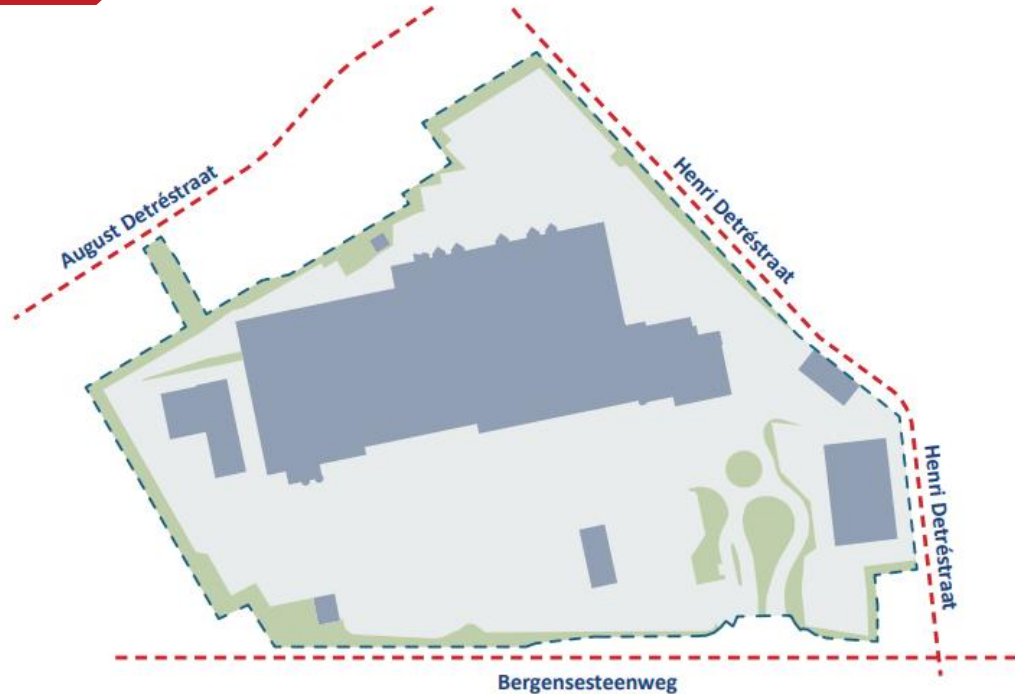
Oppervlakte terrein 84.000 m²

Totale oppervlakte in BVO 55.000 m²

Waarvan privaat 50.000 m²

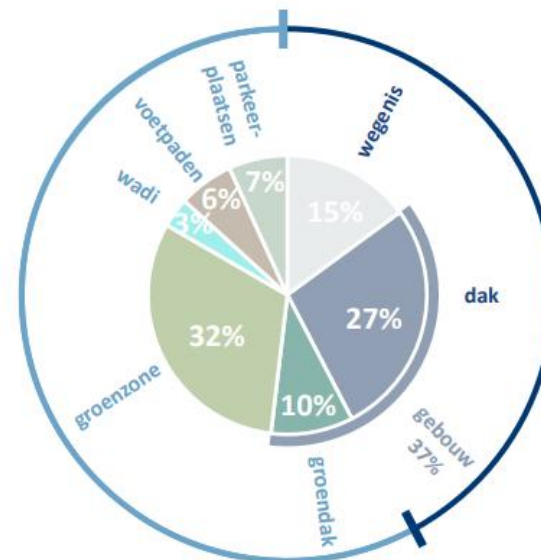
Waarvan publiek 5.000 m²

Bebouwingsgraad - B/T 0,65



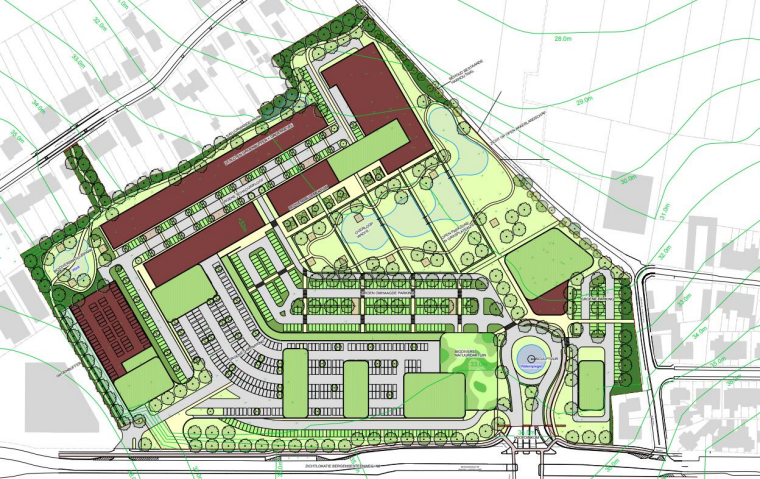
VERHARDING
88%

WATERDOORLATEND
12%



VERHARDING
42%

WATERDOORLATEND
58%



Optimalisatie ruimte

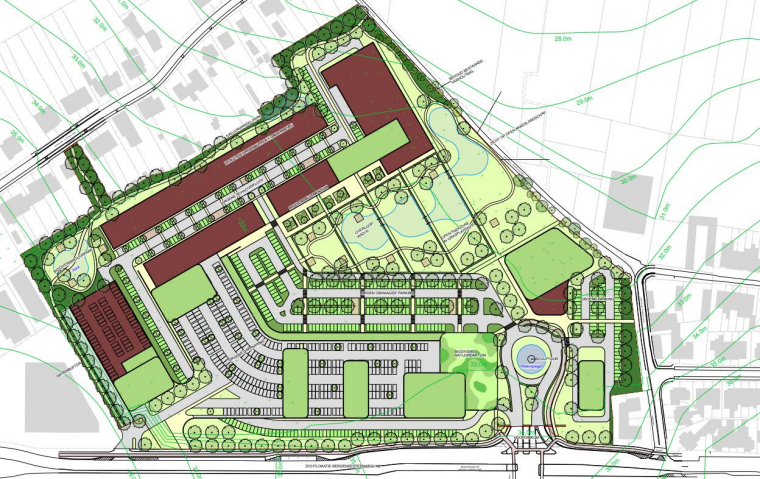
- Gesloten gevels voorkomen: bijvoorbeeld groenschermen, hoge beplanting of etalages in de plinten
- De relatie parking – park kwalitatief maken
- Kantoren een ‘voet’ geven op het gelijkvloers aan het park
- Bij de invulling van het bouwvolume in de oksel A. Detrestraat / H. Detrestraat, zal gezocht worden naar een levendige invulling op het gelijkvloers
- In principe is voor de bebouwing de 45-graden-regel van toepassing, gezien vanaf de Bergensesteenweg. Indien er voldoende doorzichten aanwezig zijn tussen de ‘kantoortorens’, kan hiervan worden afgeweken.



Centraal park



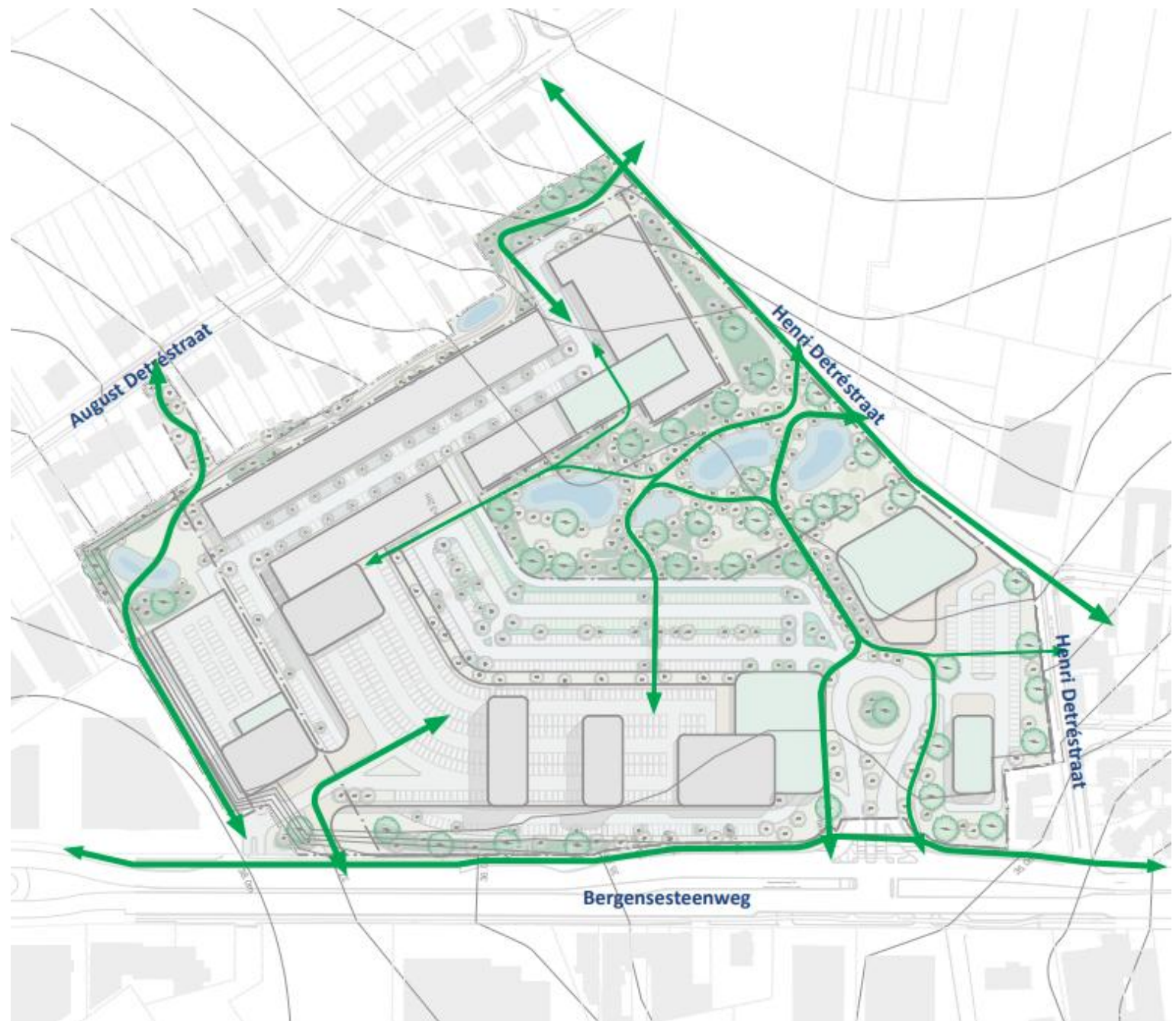
Toegang tot de site vanuit de Bergensesteenweg

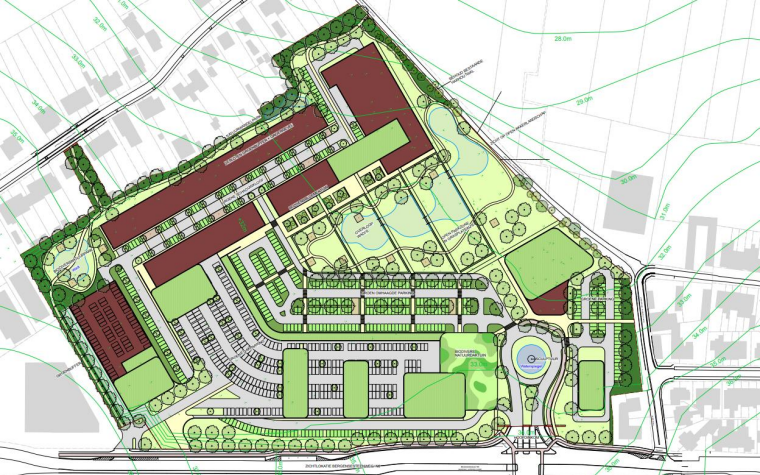


Optimalisatie mobiliteit

- Fietsparking op de site
- Ontsluitingsweg van de KMO door het park: verleggen
- Ontsluiting naar de A. Detrestraat definiëren
- Medegebruik van de bestaande ontsluiting van de naastgelegen site
- Akkoord te bekomen van het Agentschap Wegen en Verkeer om deze als volwaardige ontsluiting te kunnen gebruiken.

Doorwaadbaarheid zachte weggebruikers





Aanvullende afspraken

- Overdracht van een perceel grond van ca. 8.500 m² t.b.v publiek programma à rato van 275 euro/m² (tot 31/1/2028)
- Ontwerp en realisatie publiek project door gemeente: voorlopig budget vast te stellen
- Aanleg park door en voor rekening van LCV
- Overdracht park – om niet – aan gemeente (cfr. Kosteloze overdracht)
- Bijdrage van LCV aan publieke kosten (randvoorwaarde = opstellen van een gemeentelijk reglement ter zake)
- Kosten gezamenlijke communicatie voor rekening van LCV

Tijdelijke invulling



SPL

NIEUWE HUURDEURS

U1 : Hubo

U2 : /

U3 : Jumbo

U4 : Logistieke zone

U5 : /

Drive-In : Hubo

C : Parkeerplaatsen

D : Gedeelde parkeerplaatsen (#282)

E : Buitenruimte

HUIDIGE HUURDEURS

A : Mc Donalds

B : Tankstation (Oil in Motion)

Oppervlaktes

U1 : 6.951 m²

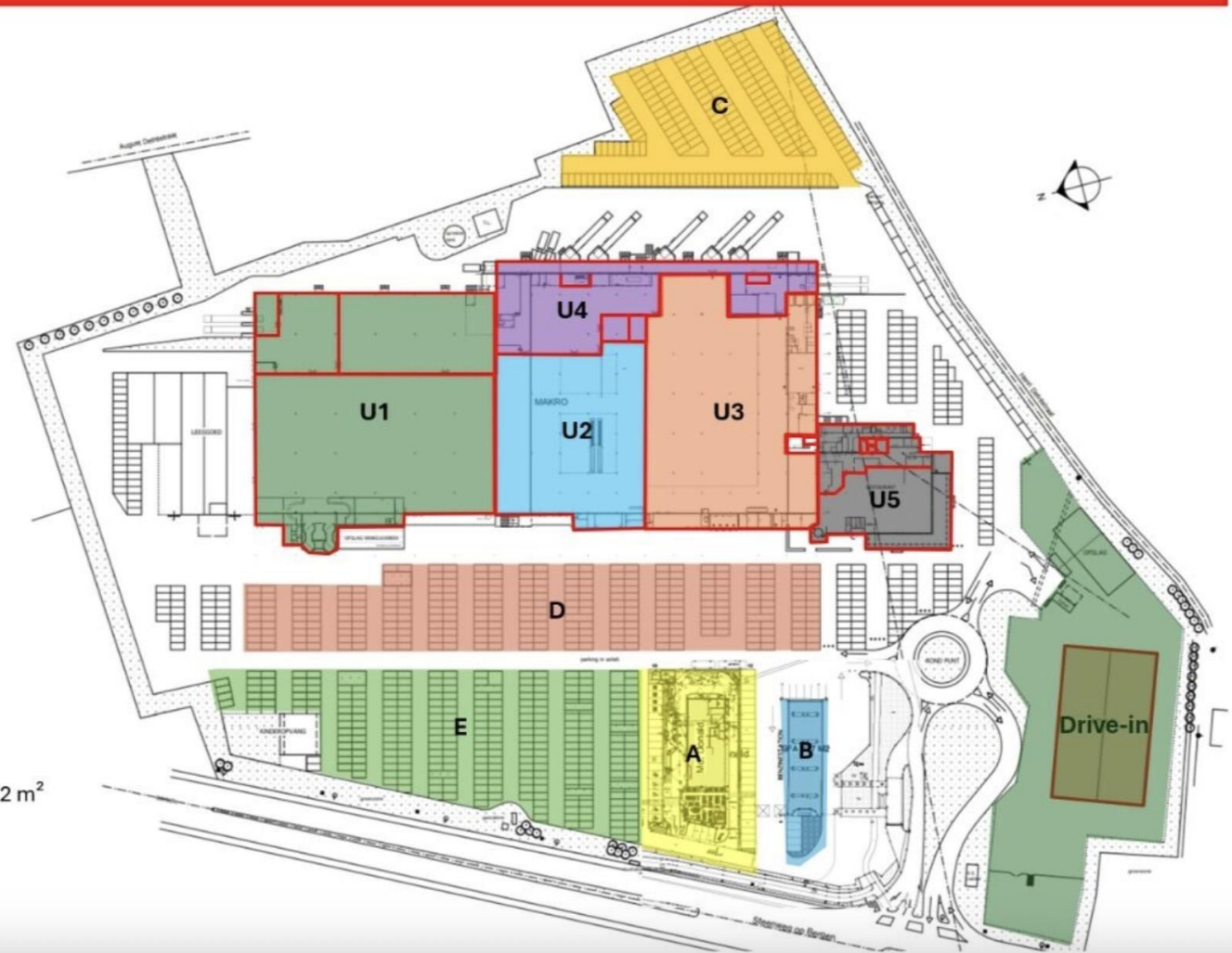
U2 : 3.156 m²

U3 : 4.929 m²

U4 : 2.380 m²

U5 : 1.866 m²

Drive-In : 1.715 m² overdekte buitenruimte + 5.272 m² buitenruimte



Tijdelijke invulling

VERVOLGSTAPPEN

Vervolgstappen

- Afsluiten koopoptie met opschortende voorwaarden (einde 2025-begin 2026)
(cfr. definitief uitvoerbaar RUP bv) gemeente – LCV
- Externe communicatie (okt. 2025 – december 2025)
- Tijdelijke invulling (Q2/2026)
- Optimaliseren masterplan (okt. 2025 – juni 2026)
- RUP-procedure (zomer 2026)

DOELSTELLINGEN VERSUS RESULTATEN

INITIELE DOELSTELLINGEN VERSUS RESULTATEN



- Beleidsondersteunend programma
- Realisatie van publiek programma
- Buurtondersteunende voorzieningen
- Ruimtelijke kwaliteit