

Uittreksel uit de notulen van de GEMEENTERAAD van 28 september 2020

Aanwezig:	Marc Doutreluingne, burgemeester; Eliane Spincemaille, Isabelle Degezelle, Kristof Vromant, Raf Deprez, Marc Desloovere, Marc Claeys, schepenen; Dirk Desmet, voorzitter; Bart Colson, Brigitte Desmet, Barbara Demeulenaere, Stefaan Bonte, Yvan Nys, Carol Bostyn, Stefanie Vanden Bossche, Geert Delaey, Isabelle Dewitte, Yves De Bosscher, Eddy Loosveldt, Brecht Demeire, Antoon Vanassche, Wim Monteyne, Katrien Defoirdt, Eddy Defoor, Sofie Vermeulen, Johan Rollez, raadsleden; Jan Vanlangenhove, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Nele Vroman, raadslid

Onderwerp: **Goedkeuring wegenistracé en kosteloze overdracht publieke ruimte woonontwikkeling Leanderhof - fase 5.**

Bevoegdheid

Decreet betreffende de omgevingsvergunning artikel 31.

Juridische grond

Gemeentedecreet.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Decreet betreffende omgevingsvergunning.

Decreet Integraal Waterbeleid.

Verwijzingsdocumenten

- Besluit van de gemeenteraad d.d. 28 november 2016 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 26.2 "Strategisch project Bekaert".
- Besluit van de gemeenteraad d.d. 27 juni 2016 houdende goedkeuring wegenistracé en kosteloze overdracht publieke ruimte woonontwikkeling Leanderhof fase 1.
- Besluit van de gemeenteraad d.d. 19 december 2016 houdende goedkeuring wegenistracé en kosteloze overdracht publieke ruimte woonontwikkeling Leanderhof fase 2.
- Besluit van de gemeenteraad d.d. 22 oktober 2018 houdende goedkeuring wegenistracé en kosteloze overdracht publieke ruimte woonontwikkeling Leanderhof fase 3 en 4.

Verzoek

Op 15 mei 2020 werd door Oleander nv, Poortakkerstraat 94 te 9051 Sint-Denijs-Westrem, een verkavelingsaanvraag ingediend met betrekking tot de realisatie van de vijfde fase van het gemengd project Leanderhof.

Situering

De voormalige Bekaertsite, geprangd tussen de Bekaertstraat, de Deerlijkstraat en de Otegemstraat werd in gevolge de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP "Strategisch Project Bekaert" omgevormd tot gebied voor een stedelijk woonproject. Het gebied is bijgevolg bestemd voor wonen, aan wonen verwante nevenactiviteiten en voorzieningen, kantoren en diensten, stedelijk park en groene ruimte.

De ingediende verkavelingsaanvraag beoogt de realisatie van de vijfde fase van het woonproject. Deze vijfde fase bevindt zich volgens het RUP in de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties.

De aanvraag omvat ook de aanleg van de noodzakelijke wegenis- en rioleringswerken en de aanleg van publieke (groen)zones.

Gezien het feit dat de wegenis en de publieke zones zullen opgenomen worden in het openbaar domein, dient de gemeenteraad zich hierover in eerste instantie uit te spreken alvorens de vergunningverlenende overheid een beslissing kan nemen aangaande de stedenbouwkundige aanvraag.

Motivering

De geplande werken omvatten o.m. de aanleg van de wegenis en omgevingsaanleg voor de fase 5.

De wegenis- en omgevingsaanleg van de fases 1 t.e.m. 4 werden reeds vergund door het college van burgemeester en schepenen na goedkeuring van het wegenistracé door de gemeenteraad.

Deze vijfde fase is een verdere uitwerking van het oorspronkelijke masterplan opgemaakt in 2016 door BUROII & ARCH+I en Studio Basta voor de voormalige fabriekssite van Bekaert te Zwevegem. In het masterplan werd de visie en de keuze van de materialen en groeninrichting voor de volledige site bepaald. De vijfde fase omvat het verkavelen van de grond in 15 loten bestemd voor ééngezinswoningen, voor gesloten en halfopen bebouwing. De woningen zullen grenzen aan een semi-verhard binnenplein en aan de oostelijke zijde aan een park.

De aanvrager wenst overdracht te doen van het binnenplein, de groenzones aan noordelijke en oostelijke zijde, de parkeerhaven aan zuidelijke zijde en van de paden die de tuinen toegankelijk maken. De wooneilanden worden voorzien in een verharding van kleiklinkers: de rijweg en de parkeervakken worden aangelegd in elleboogverband, het voetpad in halfsteensverband. De verharding en de parkeervakken worden onderbroken door groenvakken. De tuinen van de woningen zijn toegankelijk via wandelpaden bestaande uit een half-verhard materiaal, de wandelpaden worden geïntegreerd in de parkzone. De parkeerhaven wordt voorzien in grasbetontegels opgevuld met steenslag. In de zone van de rijweg wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. Er wordt voorzien in een RWA-leiding Ø400mm in beton en een DWA-leiding Ø250mm in grès. De woningen worden via huisaansluitputjes op privaat domein aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Het oppervlaktewater van de wegenis, voetpad en parking worden afgevoerd via de RWA-leiding. Bij de vergunningsaanvraag van fase 1 werd een hemelwaterstudie gemaakt voor de volledige site. Naar het advies van de provincie West-Vlaanderen wordt binnen het project een buffering gerealiseerd van 410 m³/ha. Een open bekken of gracht als infiltratievoorziening is niet haalbaar wegens de graad van bodemvervuiling. Het ontwerp wordt daarom voorzien van grote groenvlaktes waar oppervlaktewater op natuurlijke wijze kan infiltreren. Verscheidene kleinere verhardingszone worden niet voorzien van afvoergoten maar liggen onder helling naar de ontworpen groenzones waardoor deze als infiltratieoppervlak fungeren.

Het groenplan is een uitvoeringsplan van het masterplan. Fase 5 omvat een 46 tal nieuwe hoogstammen in extensief gemaaide gazons met bloemenmengsels. Een centrale graszone waarin zich de speeltoestellen bevinden, wordt intensief gemaaid. De bomen worden in een los plantverband aangebracht in een mengsel van grotere en kleine inheemse boomtypes. Het semi-verhard binnenplein is voorzien van bomen en onderbeplanting en hagen. De woonblokken worden omkaderd door uniforme hagen (openbaar). Het nieuwe bouwproject sluit aan op reeds goedgekeurde wegenis van de fase 2.

In fase 5 bestaat het wooneiland uit 15 grondgebonden woningen. Het semi verharde plein voorziet in 1 parkeerplaats per woning dus 15 in totaal. Bovendien worden op de overgang van het binnenplein naar het groene park 8 openbare bezoekersparkings voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de gevraagde parkeerratio van 1,5pp/WE.

Het geheel wordt ingericht met aandacht voor de zwakke weggebruiker. In fase 5 wordt het gemotoriseerd verkeer verbonden met de Bekaertstraat via de reeds aangelegde wegenis van fase 2. Met de realisatie van de groenzone ontstaat een verbinding met het Guldensporenfietspad.

Het ontwerp is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. De aanleg van het wegtracé en de inrichting van het openbaar domein gebeuren in uitvoering van het gemeentelijk RUP en het masterplan.

BESLUIT

EENPARIG

Artikel 1

Het tracé van de nieuw aan te leggen wegenis, alsook de gevraagde overdracht van de wegenis en groenzones in het woonproject Bekaert – Leanderhof, op naam van Oleander NV, Poortakkerstraat 94 te 9051 Sint-Denijs-Westrem, voor de inrichting van de voormalige Bekaertsite gelegen Bekaertstraat – Deerlijkstraat te Zwevegem, worden goedgekeurd.

Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de verdere afhandeling van de verkavelingsaanvraag op naam van Oleander NV, de realisatie van de fase 5 van het woonproject Bekaert – Leanderhof conform de vigerende wetgeving inzake ruimtelijke ordening. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen zal samen met dit besluit overgemaakt worden aan het departement Omgeving van de Vlaamse Overheid.

Namens de Gemeenteraad

(get.) Jan Vanlangenhove
algemeen directeur

(get.) Dirk Desmet
voorzitter

Voor eensluidend afschrift,
Zwevegem, 1 oktober 2020

Jan Vanlangenhove
algemeen directeur

Dirk Desmet
voorzitter