

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN DE
STAD IEPER

Zitting van 7 maart 2022

Aanwezig: Ann-Sophie Himpe, Voorzitter
Emmily Talpe, Burgemeester
Philip Bolle, Patrick Benoot, Ives Goudeseune, Valentijn Despeghele, Diego Desmadryl, Dimitry Soenen, Eva Ryde, Schepenen
Thijs Descamps, Sarah Bouton, Gaetan Dumoulin, Isabelle Duquesne, Edouard Wallays, Andy Verkruysse, Jan Delie, Katrien Desomer, Jo Baert, Jan Breyne, Peter De Groote, Stephaan De Roo, Miet Durnez, Jan Laurens, Stefaan Williams, Jordy Sabels, Sam Vancayseele, Nancy Six, Saskia Dehollander, Hans Feys, Miguel Gheysens, Raadsleden
Stefan Depraetere, Algemeen directeur
Verontschuldigd: Evelyn Bouchaert, Raadslid

GR/2022/033	Uitrustings- en infrastructuurwerken bij verkavelingsproject of groepswoningbouwproject Private verkaveling Dikkebusseweg - Ieper - zaak der wegen en goedkeuring technisch dossier
-------------	--

OVERWEGEND GEDEELTE

Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017 en latere wijzigingen, in bijzonder de artikel 40,41 en 56, inzake de bevoegdheden van de gemeenteraad en het College van Burgemeester en Schepenen.

Decreet houdende de gemeentewegen van 03 mei 2019.

Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) van 15/05/2009.

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Besluit van de gemeenteraad van 25 februari 2019, vaststelling van de gemeentelijke procedure voor het uitvoeren van uitrustings- en infrastructuurwerken bij verkavelings- en groepswoningbouwprojecten en goedkeuring van het stappenplan voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen of bijstellen van een verkaveling of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een bouwproject met openbare wegenis.

Feiten, context en informatie

Door de bouwheer Driemo is het studiebureau Berkein architecten - Andy Malengier - Bureau Demey aangesteld om het bestek op te maken voor de uitvoering van uitrustings- en infrastructuurwerken nodig om de gronden gelegen langs de Dikkebusseweg kadastraal gekend Ieper, 3 AFD/Ieper, de afdeling, sectie E, nrs 0007Z - 0006A - 0057F - 0058B - 0010P bouwrijp te maken. Het bijzonder bestek met dossiernr. 20.17, de raming en de plannen voor de wegen- en rioleringswerken met inbegrip van de rooilijn worden ter goedkeuring voorgelegd.

Met het oog op de opmaak van de overeenkomst is het bestek 2-delig. Fase 1 omvat de riolering- en wegeniswerken voor lot 1 t.e.m. lot 35 en de aanleg van infiltratie- en bufferbekkens. Fase 2 omvat de riolerings- en wegeniswerken en de werken nodig voor de aanleg van voetpaden, opritten en groenaanleg. De totaliteit van de werken wordt geraamd op € 1.177.003,50 EUR btw niet inbegrepen, waarvan € 1.001.571,00 EUR btw niet inbegrepen voor werken over te dragen in het openbaar domein en is integraal ten laste van de private verkavelaar.

Het ontwerp voorziet in de realisatie van de aanleg van de infrastructuur voor het verkavelen van gronden en het uitvoeren van infrastructuurwerken ten behoeve van het aanleggen van de verkaveling Dikkebusseweg, gelegen op het grondgebied van de stad Ieper. De verkaveling bestaat uit 16 loten voor stapelwoningen en 47 loten voor ééngezinswoningen. In het totaal gaat het over 79 wooneenheden. Het voorliggend dossier omvat volgende werkzaamheden:

- Rioleringswerken:

Het regenwater dat op de rijweg terecht komt, stroomt via de rioleringsbuizen onder de rijweg naar de open buffer- en infiltratiebekkens. De betonnen rioleringsbuizen beschikken over een diameter tussen 300mm en 500mm. In de open bekkens krijgt het hemelwater steeds zoveel mogelijk de kans om te infiltreren. De bekkens zijn maximaal 1,38m diep en dit enkel over een zone die als noodzakelijk wordt geacht om de riolen over voldoende dekking te doen beschikken. Het overige, en grootste deel van de bekkens, is slechts 1m (of minder) diep. Er bevinden zich in totaal drie overstortconstructies in de bekkens, waarvan twee constructies uitgevoerd worden met knijpopening. De knijpopeningen voor vertraagde afvoer, bevinden zich respectievelijk op -0,41m en - 0,45m van het maaiveld. De diepste delen van de buffers worden bekleed met een kleilaag, hierdoor kan het grondwater niet draineren, maar ook geen hemelwater infiltreren. Deze diepere delen zijn echter noodzakelijk om voldoende dekking bovenop de rioleringen te garanderen. De wadi's waarin zich speelelementen bevinden, maken geen deel uit van het infiltratiesysteem om een zo droog mogelijke speelruimte voor jonge kinderen te voorzien.

- Wegeniswerken:

Openbare wegenis

De rijweg binnen de nieuwe verkaveling zal worden aangelegd in een beige uitgewassen cementbeton van 20 cm dik op 25 cm steenslagmateriaal en een onderfundering type II. Dit met uitzondering van de pijpenkop richting loten 23 en 24 waar de rijweg zal worden aangelegd in grijze rechthoekige betonstraatstenen 220x110x100mm. Naast de rijweg zal een watergreppel 300x200 cm worden aangegoten. De parkeerplaatsen binnen het verkavelingsproject zullen worden aangelegd in grasbetontegels, 600x400x120mm, op een waterdoorlatende steenslagfundering. De grasbetontegels zullen worden ingezaaid met een grasmengsel. De opritten en toegangen naar de nieuwe woningen gelegen langs het openbaar domein zullen worden aangelegd in een verharding van grijze vierkante betonstraatstenen 220x220x80 mm op 3 cm zandcement en 15 cm schraal beton. Het fietspad dat zal worden aangelegd in de centrale groenzones zal ook bestaan uit een beige uitgewassen cementbeton van 18cm dikte op 20 cm steenslag. Ter hoogte van de bestaande bomen en struiken (aan de achterzijde van loten 48 tem 47), zal een pad van verstevigd gazon worden aangelegd om het bestaande groen te kunnen waarborgen.

Private wegenis

De private rijweg en parkeerplaatsen binnen de nieuwe verkaveling zullen bestaan uit grindmatten 400x600x40mm, opgevuld met zwarte basalt steenslag 8/11 op 5cm split 2/5 en 36 cm waterdoorlatende steenslagfundering. De trottoir voor de woningen, en de verharding van de parkeergarages/carports zal bestaan uit grijze vierkante betonstraatstenen 220x220x80mm op 3cm zandcement en 15cm schraal beton. De kruiwagenpaden aan de achtergrens van de percelen zal worden aangelegd in een dolomietverharding (10cm) op 15 cm steenslagmaterialen.

- Parkeerbehoefte:

In totaal zullen er 158 parkeerplaatsen ter beschikking zijn. Dit is gelijk aan 2 wagens per wooneenheid. Daarnaast beschikken ook nog 26 woningen over een inpandige garage.

- Omgevingswerken:

Doorheen de verkaveling werd overal waar mogelijk groene bermen langs de rijweg ontworpen. Ook de aangelegde parkings in grasbetontegels zullen mee bijdragen tot de groene uitstraling van de verkaveling. Daarnaast bevinden zich doorheen de verkaveling veel groenzones met talrijke bomen en gazon. Het wandel- en fietspad loopt volledig doorheen deze groenzones waardoor het aangenaam vertoeven is voor de zwakke weggebruiker. Doorheen de verscheidene groenzones zullen zitbanken en vuilnisbakken worden voorzien.

Er dient 50 m² collectieve groenvoorziening aanwezig te zijn per wooneenheid. Hiervoor worden volgende zones ingerekend:

- de centrale groenzones
- de grote fiets- en wandelassen die bijdragen tot de collectieve voorzieningen binnen de openbare ruimte
- ondiepe wadi's waarin de speeltoestellen voorzien zijn. Deze wadi's zijn te beschouwen als een plaatselijke verlaging van het maaiveldpeil.

Wegbermen en diepe waterbuffervoorzieningen worden niet meegeteld in de berekening.

Met het oog op de uitvoering van de infrastructuurwerken, de oplevering ervan en de inlijving in het openbaar domein dient de verkavelaar zich contractueel met de Stad te verbinden. Een overeenkomst dient afgesloten waarin de verplichtingen van de verkavelaar worden opgenomen overeenkomstig de procedure voor het uitvoeren van uitrustings- en infrastructuurwerken bij verkavelings- en groepswoningbouwprojecten en het stappenplan voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen of bijstellen van een verkaveling of een omgevingsvergunning voor

stedenbouwkundige handelingen voor een bouwproject met openbare wegenis, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 25 februari 2019. Afdoende waarborgen dienen gesteld ter verzekering van een kwaliteitsvolle uitvoering.

Resultaten openbaar onderzoek:

In toepassing van art. 47 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de voorgestelde wegenwerken en neemt zij daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek teneinde deze mee te nemen in de bespreking. Volgens de toelichting van het besluit bespreekt de gemeenteraad enkel de bezwaren die handelen over de zaak der wegen

Het openbaar onderzoek liep van 5 november 2021 tot en met 4 december 2021. Daarbij werden 6 bezwaarschrift(en) ontvangen.

De deelbezwaren die betrekking hebben op de zaak der wegen, dit is specifiek tav de wegenis- en rioleringsaanleg alsook tav de omgevingsaanvraag (groen, waterbuffering) kunnen als volgt samengevat en geëvalueerd worden:

B02	<u>Samenvatting B02</u> - De voorbouwlijn en het rooilijnplan zoals aangeduid op het inplantingsplan en het verkavelingsplan kan niet doorgetrokken worden op de aanpalende eigendom: Dikkebusseweg 232B en kan niet leiden tot grondverwerving. De huidige bouwlijn dient ter hoogte van de Dikkebusseweg 232B aangehouden te worden. <u>Voorstel van evaluatie B02:</u> - Tijdens de lopende procedure van de omgevingsvergunningsaanvraag werd de op het plan doorgetrokken ontworpen rooilijn en voorbouwlijn ter hoogte van de bebouwing Dikkebusseweg 232B op de percelen 3^{de} afdeling, sectie E, nr 0359A en 0359D geschrapt. Binnen het proces tot verwerving van de strook private eigendom in functie van de verlegging van de baangracht Dikkebusseweg in opdracht van Agentschap Wegen en Verkeer werd hiermee rekening gehouden en wordt de inname enkel onderhandeld ten oosten van de westelijke perceelsgrens van perceel 3^{de} afdeling, sectie E, nr 0359D. Ter hoogte van de Dikkebusseweg 232B met westelijk aanpalende tuin op perceel 3^{de} afdeling, sectie E, nr 0359D blijft bijgevolg de rooilijn met voorbouwlijn behouden volgens ligging huidige rooilijn.
B03	<u>Samenvatting B03</u> - Het behoud van de bomen leidt tot een hogere CO2 opslag en hogere natuurwaarde. - De historische gracht dient behouden. - Zijn de waterbuffervolumes binnen de toekomstige omgevingsaanleg voldoende ruim gedimensioneerd? - Vrees voor wateroverlast bewoners Reinaartstraat door ophoging tuinen nieuwe woningen. <u>Voorstel van evaluatie B03:</u> - Aan de hand van een plaatsbezoek (20 januari 2022) werd de inventarisatie alsook het voorstel tot rooien van de bomen ter plaatse met de deskundigheid van de stedelijke Groendienst en stedelijke dienst Landschap beoordeeld. Als conclusie werd het behoud van meer bomen voorgesteld, hiervoor werd het verharde pad aan westzijde geschrapt en vervangen door een graspad op natuurlijke maaiveldhoogte. Hierdoor kan ook de historische grachtstructuur op deze zijde worden behouden. - Met betrekking tot het verlies aan waterbergende functie kan worden verwezen naar de evaluatie van B01. Hier wordt de deskundigheid water van de Provinciale Technische Dienst Waterlopen bij de beoordeling van onderhavige omgevingsvergunningsaanvraag gevolgd. - De terreinhoogte kan nergens hoger aangelegd worden dan het peil van het dichtst aanleunend aanpalende peil van de private eigendommen ter hoogte van de perceelsgrenzen. Dit wordt zo aangegeven in de omgevingsvergunningsaanvraag (terreinprofielen) en wordt herhaald bij de bijzondere voorwaarden van onderhavige omgevingsvergunning.
B04	<u>Samenvatting B04</u> - Vrees voor toename verkeer in de Reinaartstraat waar veel jonge gezinnen met kinderen wonen. Er wordt nu reeds te snel gereden in de Reinaartstraat. - Er zijn tal van spelende kinderen op de rijweg van de Koning Nobelstraat, er wordt gevreesd voor toenemende onveiligheid. Het profiel van deze weg is ook smal zodat een kruisende rijbeweging in combinatie met parkeren niet haalbaar is. Deze straat zou autoluw moeten zijn door de plaatsing van paaltjes. De volledige ontwikkeling zou moeten ontsluiten op de Frezenbergstraat. <u>Voorstel van evaluatie B04:</u>

	- Het bewaken van de verkeersleefbaarheid en -veiligheid van de omliggende woonwijk dient meegenomen in de beoordeling van de aanvraag. De ontworpen wegenis voorziet een dubbele ontsluiting waarbij een deel van de ontwikkeling ontsluit op de Koning Nobelstraat, een beperkter deel (12 woningen) neemt toegang via de Frezenbergstraat. Er is geen doorgaand verkeer mogelijk vanwege de verkeersknip in de nieuwe ontwikkeling. Dit garandeert een spreiding van ontsluiting. Het BPA voorziet de ontsluiting via de Reinaartstraat. De voorziene wegenis van de Reinaartstraat / Koning Nobelstraat hield maw reeds rekening met de toekomstige ontsluiting van deze ontwikkeling.
B05	<u>Samenvatting B05</u> - Er wordt gevraagd om meer bomen ter hoogte van de groene zone aan de achterzijde woningen Tiendenlaan te behouden. <u>Voorstel van evaluatie B05:</u> - Aan de hand van een plaatsbezoek (20 januari 2022) werd de inventarisatie alsook het voorstel tot rooien van de bomen ter plaatse met de deskundigheid van de stedelijke Groendienst en stedelijke dienst Landschap beoordeeld. Als conclusie werd het behoud van meer bomen voorgesteld, hiervoor werd het verharde pad aan westzijde geschrapt en vervangen door een graspad op natuurlijke maaiveldhoogte. Hierdoor kan ook de historische grachtstructuur op deze zijde worden behouden.
B06	<u>Samenvatting B06</u> - Bezwaar tegen de toegang via de Frezenbergstaat, deze is gevaarlijk voor zowel autobestuurders als voor zwakke weggebruikers door enerzijds de beperkte breedte van de Frezenbergstraat waardoor het in- en uitrijden van voertuigen beurtelings moet gebeuren waardoor het oprijden uit de richting van de Dikkebusseweg kan vertragen met stilstaande wagens op de Dikkebusseweg. Ook belemmert de bocht in de Dikkebusseweg de zichtbaarheid in beide richtingen. Met de toename van verkeer wordt de capaciteit van dit kruispunt in vraag gesteld. <u>Voorstel:</u> 1/ Een verbinding te voorzien die de bestaande wijk en de nieuw te bouwen wijk met elkaar verbindt. -2/ Een rechtstreekse uitgang van de verkaveling te voorzien op de Dikkebusseweg ipv via de bestaande uitweg Frezenbergstraat. <u>Voorstel van evaluatie B06:</u> - Het bewaken van de verkeersleefbaarheid en -veiligheid van de omliggende woonwijk en straten dient meegenomen in de beoordeling van de aanvraag. De ontsluiting via de Frezenbergstraat bedient een beperkt aantal woonentiteiten (12 woningen). Het grootste deel van de ontwikkeling ontsluit via de Reinaartstraat zoals bepaald in het BPA Westsector. Deze ontsluiting werd meegenomen in het ontwerp van de Dikkebusseweg en werd vanuit verkeerstechnisch oogpunt gunstig beoordeeld. Er is geen doorgaand verkeer mogelijk vanwege in verkeersknip in de nieuwe ontwikkeling. Een rechtstreekse ontsluiting voorzien op de Dikkebusseweg is vanuit verkeerstechnisch oogpunt niet wenselijk, gezien deze te dicht bij een bestaand kruispunt zou te komen liggen. Ook worden het aantal kruispunten op een hogere wegencategorie zo optimaal mogelijk beperkt. Bij de voorziene heraanleg van de Dikkebusseweg zal het kruispunt Dikkebusseweg x Frezenbergstraat geoptimaliseerd worden.

Voorstel om de 6 bezwaarschriften ontvankelijk te verklaren en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren:

- B1 deels gegrond, deels ongegrond
- B2 gegrond
- B3 deels gegrond, deels ongegrond
- B4 ongegrond
- B5 gegrond
- B6 ongegrond

Financiële gevolgen

Alle kosten voor de uitrustings- en infrastructuurwerken van dit project worden gedragen door de projectontwikkelaar.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de gemeenteraad met 18 ja stemmen en 12 onthoudingen (de raadsleden De Roo, Laurens, Desomer, Breyne, Williams, Durnez, De Groote, Baert, Gheysens, Feys, Sabels en Vancayseele) :

Artikel 1: In functie van de bespreking kennis te hebben genomen van de standpunten, opmerkingen en bezwaren m.b.t. de zaak van de wegen die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Artikel 2: Goedkeuring wordt verleend aan 'de zaak der wegen', met name het wegentracé, de rooilijn en het ontwerpbestek 20.17 met plannen van omgevingsaanvraag met projectnummer OMV_2021121662 opgesteld door het studiebureau Berkein architecten - Andy Malengier - Bureau Demey in opdracht van de bouwheer Driemo met het oog op de uitvoering van de uitrustings- en infrastructuurwerken om de gronden langs de Dikkebusseweg, kadastraal gekend leper, 3AFD/leperde afdeling, sectie E , nrs 0007Z - 0006A - 0057F - 0058B - 0010P, bouwrijp te maken, overeenkomstig het gemeentelijk reglement van 25 februari 2019 en in uitvoering van artikel 31, eerste lid van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 en artikel 47 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Artikel 3: Voor de realisatie van deze werken wordt een overeenkomst tussen de stad Ieper en de bouwheer afgesloten en dienen afdoende waarborgen gesteld voor een gegarandeerde en kwalitatieve uitvoering.

Artikel 4: Het College van Burgemeester en Schepenen te gelasten met de uitvoering van deze beslissing.

De Algemeen directeur,
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Voorzitter,
(get) ANN-SOPHIE HIMPE

Voor eensluidend verklaard afschrift,

Bij bevel
Algemeen directeur
STEFAN DEPRAETERE



Burgemeester
EMMILY TALPE