

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

Zitting van 5 februari 2024

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

GR/2024/028	Uitrustings- en infrastructuurwerken bij verkavelingsproject of groepswooningbouwproject - OMV_2023020931 - sloop bebouwing, bouwen 5 meergezinswoningen met aanleg van parking - 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 groepswooningbouwprojecten 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 ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT, met als adres Foreestelaan 86 bus 201, 9000 Gent gaf opdracht aan het studiebureau BURO STIEL, Meensesteenweg 411, 8800 Roeselare om het bestek op te maken voor de uitvoering van uitrustings- en infrastructuurwerken nodig om de gronden gelegen langs de Haiglaan kadastraal gekend Ieper, 3 de afdeling, sectie E, nrs 0257S9 02, 0312M2, 0257Y9 02, 0312W7 02, 0312S2, 0310P12, 0257E10, 0257X9 2, 0257F10 02, 0312Y2, 0310N12, 0312B3, 0310B12, 0310A12 bouwrijp te maken. Het bijzonder bestek met dossiernr. 2023/010, de raming en de plannen voor de wegen- en rioleringswerken met inbegrip van de rooijlijn 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. Fase 2 omvat de werken nodig voor de aanleg van voetpaden, opritten en groenaanleg. De totaliteit van de werken wordt geraamd op 407.650,35 EUR, btw niet inbegrepen en is integraal ten laste van de private verkavelaar.

Het ontwerp voorziet in de realisatie van de aanleg van de infrastructuur voor de realisatie van 5 meergezinswoningen, 1 lot voor nutsabine en nieuw toekomstig openbaar domein in de vorm van een ontsluitingsweg en fietsdoorsteek. Samen met de ontwikkeling van deze meergezinswoningen dienen dus de nodige infrastructuurwerken uitgevoerd.

Het voorliggend dossier omvat volgende werkzaamheden :

- Aanleg nieuwe gescheiden riolering
 - RWA-riolering, incl. huisaansluitingen (zie ook architectuurplannen).
 - DWA-riolering, incl. huisaansluitingen (zie ook architectuurplannen).
 - Aanleg infiltratiebekken (zie ook architectuurplannen).
- Aanleg van nieuwe wegenis en groenzones
 - Aanleg toegangsweg in waterpasserende betonstraatstenen.
 - Aanleg fiets- en voetpad in waterpasserende betonstraatstenen
 - Aanleg uitwijkstroken in grasbetondallen
 - Aanleg van groenzone (zie groenplan BurO Groen)
- Aanleg en uitbreiding bestaande nutsleidingen

Het ontwerp en aanleg van nieuwe gescheiden riolering gebeurt conform het SB250 versie 4.1 en voldoet aan de eisen gesteld door de rioolbeheerder Ieper wat betreft infiltratie, buffer en vertraagde afvoer (zie verder). Daarnaast wordt iedere meergezinswoning voorzien van een eigen gescheiden rioolaansluiting op de nieuwe riolering.

Het ontwerp en aanleg van de nieuwe wegenis gebeurt conform het SB250 versie 4.1 en in overleg met Ieper. Hierbij wordt voldoende aandacht geschonken aan de toegankelijkheid voor hulpdiensten (draaistralen 11m en 15m en een minimale breedte van 4m).

De aanleg en uitbreiding van nutsleidingen langs de nieuwe wegenis gebeurt binnen een 'gereserveerde' zone van minstens 1,50m waarbinnen de leidingen probleemloos aangelegd kunnen worden. De aanleg gebeurt conform de richtlijnen van de verschillende nutsmaatschappijen.

Met het oog op de uitvoering van de infrastructuurwerken, de oplevering ervan en de inlijving in het openbaar domein dient de ontwikkelaar 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 6 november 2023 tot en met 5 december 2023. Daarbij werden in totaal 127 bezwaarschriften ontvangen. Een deel van de bezwaren handelt over de zaak der wegen. De deelbezwaren die betrekking hebben op de zaak der wegen worden als volgt samengevat met voorstel van evaluatie:

Bezwaar

Impact op mobiliteit door de werken alsook door het woonproject zelf: de Haiglaan is nu reeds verzadigd tijdens ochtend- en avondsplits en op zaterdagvoormiddag. De file strekt van het rondpunt Maloulaan tot aan het rondpunt Oude Veurnestraat. De geplande scholencampus SMSI heeft ook een grote impact. De impact is onvoldoende onderzocht.

Voorstel tot evaluatie

Er werd een mobiliteitsstudie opgemaakt om de impact op mobiliteit in kaart te brengen. Hieruit blijkt dat er geen onaanvaardbare impact te verwachten valt. De impact van de toekomstige scholencampus werd ook mee in rekening gebracht.

De mobiliteitsstudie vermeldt dat er tijdens de spits 62 bijkomende vervoersbewegingen zullen bijkomen langs de Haiglaan waarvan 9 inkomende en 53 uitgaande. Dit is niet realistisch voor 124 appartementen, 600 bewegingen per dag zijn te verwachten. De meeste gezinnen beschikken over 2 personenwagens. Ook wordt geen rekening gehouden met de mogelijke nevenbestemming (20%). De bijkomende fiets- en autoverplaatsingen zijn nefast voor de verkeersellende.

Het kruisen van verkeer op de Haiglaan leidt tot een conflictsituatie ter hoogte met de stelplaats van de Lijn. Rechts in en rechts uit is een betere optie.

Rechts uit en draaien op het rondpunt wordt in de mobiliteitsstudie voorgesteld, dit is achterhaald gezien het verkeer dan terug moet keren. Dit leidt tot een omweg met meer uitstoot.

De ontsluiting van 124 appartementen via één toegangsweg is niet verantwoord.

De Plumerlaan werd omgevormd tot éénrichtingsverkeer (enkel uitrijden op de Haiglaan) om een vlottere doorstroming op de Haiglaan te realiseren. Nu wordt een extra kruispunt voorzien op de Haiglaan op ca 100 m afstand van de kruising met de Plumerlaan. De bijkomende belasting van de Haiglaan zal leiden tot meer sluipverkeer in de nu reeds drukke Plumerlaan die ook een fietsring is wat leidt tot verkeersonveiligheid.

De toegangsweg is onvoldoende voor de brandweer.

De mobiliteitsstudie werd opgemaakt, rekening houdend met de kengetallen. Er werd gewerkt met enerzijds het Vlaams richtlijnenboek MOW en anderzijds met de Nederlandse kencijfers CROW. Dit zijn objectieve cijfergegevens. In geval de bezwaarindiener deze feiten betwist, dient de bezwaarindiener dit ook concreet aannemelijk te maken.

De ontsluiting links en rechts uitrijdend (via een kruisende beweging over de Haiglaan) wordt voorzien van een aangepaste wegmarkering. Het voorzien van een verplichte rechts in, rechts uit zou staan voor een bijkomende belasting van de huidige ronde punten aan de kruispunten van de Haiglaan met de Capronstraat en met de Oude Veurnestraat. Het rond punt aan de Oude Veurnestraat bevindt zich bovendien op ruime afstand van de site. Bijgevolg is een verplichte rechts in en rechts uit niet wenselijk. De capaciteitstoets in- en uitrijdend verkeer in de mobiliteitstoets (p 30) geeft aan dat links in, links uit, en rechts uit geen probleem oplevert.

De ontsluiting links en rechts uitrijdend (via een kruisende beweging over de Haiglaan) wordt voorzien van een aangepaste wegmarkering. Het voorzien van een verplichte rechts in, rechts uit zou staan voor een bijkomende belasting van de huidige ronde punten aan de kruispunten van de Haiglaan met de Capronstraat en met de Oude Veurnestraat. Het rond punt aan de Oude Veurnestraat bevindt zich bovendien op ruime afstand van de site. Bijgevolg is een verplichte rechts in en rechts uit niet wenselijk. De capaciteitstoets in- en uitrijdend verkeer in de mobiliteitstoets (p 30) geeft aan dat links in, links uit, en rechts uit geen probleem oplevert.

Er mag conform het RUP slechts voorzien worden in 1 ontsluitingsweg (indicatieve aanduiding). De mobiliteitsstudie toont de haalbaarheid van één ontsluiting aan.

De impact op de mobiliteit werd onderzocht en als aanvaardbaar beoordeeld. De vraag rijst hoe er door het voorgenomen project sluipverkeer kan ontstaan ter hoogte van de Plumerlaan. Daarenboven is de site doodlopend.

Het project werd voorbesproken met de brandweer. Inmiddels werd ook een gunstig advies van de brandweer bekomen.

Volgens de huidige plannen wordt een inrit voorzien met een breedte van 6m die aan beide zijden wordt begrensd door muren van de aanpalende woningen. Onmiddellijk na de muur is het voetpad gelegen. Dit zorgt ervoor dat bestuurders het voetpad pas kunnen inspecteren door met hun wagen in het verlengde van het voetpad te rijden. Doorheen de volledige dag maken heel wat zwakke weggebruikers gebruik van het voetpad (schoolgaande jeugd, klanten van de naburige winkels, buurtbewoners, ...). De inplanting van de inrit (die bovendien frequent gebruikt zal worden) verlaagt de veiligheid aanzienlijk.

Ook de visibiliteit van het fietspad vanuit de inrit is beperkt, wat ook hier leidt tot een mindere verkeersveiligheid.

Vrees dat de toegankelijkheid van de bestaande toegangsweg (niet binnen het project) zal leiden tot overlast (hangjongeren, rendez-vous plaats, drugs gebruiken en dealen,...).

Er wordt gevreesd voor congestie binnen de projectontwikkeling.

Extra sluipverkeer (fietsers, brommers, auto's) in aanpalende straten zoals, Velodroomstraat, Schipstraat, Sportstraat, Steendam, Werfstraat, Minneplein. De aanleg van de nieuw ontworpen wegenis in betonklinkers betekent dat deze niet kan worden overgedragen aan de stad. Er wordt geen RWA voorzien voor de wegenis.

De nieuw ontworpen gemeenteweg wordt niet voorzien van RWA riolering. De wegenis zal bij regen blank staan gezien het ontbreken van regenwaterafvoer. De nota vermeldt dat er geen overdracht gebeurt.

Impact op riolering (oude riolering in de Haiglaan).

De bovengrondse parkeerplaatsen zouden geschrapt moeten worden om minder autoverkeer te genereren. De parkeernorm uit het ruimtelijk uitvoeringsplan beschrijft 1 parkeerplaatsen/woonentiteit, hier wordt (naast het ondergronds aanbod van 125 parkeerplaatsen) een aanbod van 64 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien (deels op ontworpen openbaar domein, deels op privaat domein) wat overbodig is.

De aanvrager vermeldt dat het voetpad zal worden verlaagd en zal voorzien worden van een zebrapad. Daarnaast is de achterliggende site bestemd als woonerf. Hierdoor zal de snelheid niet meer dan 20 km/u bedragen. De aanvrager zal ook in de nodige signalisatie voorzien.

Er zal voorzien worden in voldoende signalisatie teneinde het uitrijdend verkeer attent te maken op de aanwezigheid van het fietspad. Het fietspad krijgt een rode markering. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Door de sociale controle van de woongelegenheden is de kans op dit soort gebruiken minimaal. De herontwikkeling leidt tot een betere situatie ten opzichte van de huidige leegstaande, dicht begroeide, private site. Bovendien valt de bestaande toegangsweg buiten de projectsite.

Er werd een mobiliteitsstudie opgemaakt om de impact op mobiliteit in kaart te brengen. Hieruit blijkt dat er geen onaanvaardbare impact te verwachten valt.

Er kan geen sluipverkeer veroorzaakt worden, nu de site doodlopend is voor gemotoriseerd verkeer.

De aanleg met de waterdoorlatende klinkers werd voorzien op expliciete vraag van de stad.

Alle over te dragen verharding is waterdoorlaatbaar door materiaal of door geometrie. De aanvraag dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater zoals deze op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag gold. Hierdoor is de noodzaak van een RWA niet nodig. De wegenis zal worden overgedragen. Dit blijkt voldoende uit het aanvraagdossier. De nieuwe aantakkingen zijn volgens de voorwaarden van de nutsmaatschappijen en rioolbeheerder te realiseren.

De parkeernorm betreft een minimumaantal. Daarenboven dient een onderscheid te worden gemaakt tussen ondergrondse parkeerplaatsen (voor privaat gebruik) en bovengrondse parkeerplaatsen, deels privaat, deels publiek toegankelijk. Er wordt opgemerkt dat de wijze van inrichten van de bovengrondse parkeerplaatsen vooraf besproken werd.

De positie van de fietsverbinding die uitkomt op de Velodroomstraat komt tegen de oostelijke perceelsgrens. Er wordt voorgesteld om het pad van 2,5 m breed centraal te voorzien.

Het pad werd zo ingericht in overleg met de Stedelijke Groendienst, zo wordt een compacte groene randaanleg voorzien die beter beheerbaar is dan twee smalle stroken groen. Er valt niet in te zien hoe dit hinderlijk kan zijn voor een betrokken partij.

De wegenis dient te voldoen aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Indicatieve ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op het grafisch plan van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dienen gevolgd en kunnen niet vergund worden op een andere locatie. Deze overschrijden de maximaal toelaatbare verharding binnen art. 7.

Wat de verharding betreft: de ontsluiting wordt aangelegd overeenkomstig artikel 16 en dus los van artikel 7.

In het RUP wordt in een indicatieve ontsluiting voorzien, hetgeen onmiddellijk ook aangeeft dat deze elders kan worden voorzien. Er wordt gewezen op het gegeven dat de bestaande ontsluiting niet in eigendom is én dat deze vanuit verkeersveiligheid niet aangewezen is.

Het advies van de dienst mobiliteit is gunstig, doch wordt niet gemotiveerd.

Het advies van de dienst Mobiliteit bevestigt de mobiliteitsstudie. Dit advies steunt zich op de uitgebreide voorbespreking van het dossier alsook werden bijkomende kengetallen opgevraagd die werden bezorgd ter staving van de mobiliteitsstudie.

Indien veel zwaar verkeer gebruik maakt van de weg is een breedte van 6,10 m tot 6,5 m aangewezen.

De site wordt als woonerf ingericht, waardoor het niet de bedoeling is dat er zwaar verkeer op de site komt.

De deelbezwaren die betrekking hebben op de zaak der wegen worden ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond verklaard.

Het fietspad op de Haiglaan wordt voorzien van een rode markering.

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 15 ja stemmen tegen 13 neen stemmen (de raadsleden De Roo, Laurens, Desomer, Williams, De Groote, Baert, Gheysens, Feys, Dehaerne, Six, Dehollander, Vancayseele en Vandenbilcke) :

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 2023/010 met plannen van omgevingsaanvraag met projectnummer OMV_2023020931 opgesteld door het studie bureau BURO STIEL, Meensesteenweg 411, 8800 Roeselare in opdracht van de bouwheer ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT, met als adres Foreestelaan 86 bus 201, 9000 Gent met het oog op de uitvoering van de uitrustings- en infrastructuurwerken om de gronden langs de Haiglaan kadastraal gekend Ieper, 3 de afdeling, sectie E, nrs 0257S9 02, 0312M2, 0257Y9 02, 0312W7 02, 0312S2, 0310P12, 0257E10, 0257X9 2, 0257F10 02, 0312Y2, 0310N12, 0312B3, 0310B12, 0310A12, 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 wnd.,
(get) SVEN GELDOLF

De Voorzitter,
(get) ANN-SOPHIE HIMPE

Voor eensluidend verklaard afschrift,

Bij bevel
Algemeen directeur
STEFAN DEPRAETERE

Voorzitter
ANN-SOPHIE HIMPE