

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

Zitting van 2 oktober 2023

Aanwezig: Ann-Sophie Himpe, Voorzitter
Emmily Talpe, Burgemeester
Philip Bolle, Patrick Benoot, 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
Stefan Depraetere, Algemeen directeur
Verontschuldigd: Miet Durnez, Raadslid

GR/2023/215	Uitrustings- en infrastructuurwerken bij verkavelingsproject of groepswooningbouwproject - Meiboomstraat - 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 bv Reaset Real Estate, Stijn Streuvelsstraat 7/0003 8570 Ingoogem, is het studiebureau Buyens Ingenieursbureau, Meersstraat 174 9070 Destelbergen aangesteld om het bestek op te maken voor de uitvoering van uitrustings- en infrastructuurwerken nodig om de gronden gelegen langs de Meiboomstraat kadastraal gekend Ieper, 4e afdeling Brielen de afdeling, sectie B, nrs. 61E (deels), 62 B (deels) en 71X2 bouwrijp te maken. Het bijzonder bestek met dossiernr. 23-015, 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. Fase 2 omvat de werken nodig voor de aanleg van voetpaden, opritten en groenaanleg. De totaliteit van de werken wordt geraamd op € 128.590,00 excl. btw en is integraal ten laste van de private verkavelaar.

Het ontwerp voorziet in de realisatie van de aanleg van de infrastructuur voor een omgevingsproject met openbare wegenis voor 3 ééngezinswoningen. Het voorliggend dossier omvat volgende werkzaamheden: De bestaande wegenis in asfaltverharding wordt opgebroken en vervangen. De nieuwe asfaltfundering is opgebouwd uit een cementgebonden steenslagfundering van 25cm dikte.

Het voetpad, opritten en herstel rijweg worden voorzien in betonstraatstenen. Deze is opgebouwd op een schraal betonfundering van 20cm dikte. Het voetpad en opritten worden opgesloten met een trottoirband type ID1. Er wordt tevens een zone voor aanleg van de nutsleidingen aangeduid op het plan. Volgens de Code van Goede Praktijk wordt er een gescheiden stelsel aangelegd. Elk lot wordt ook voorzien van een aansluitmogelijkheid op de respectievelijk RWA- en DWA-riolering via een huisaansluitputje. De DWA-riolering wordt aangelegd met een grèsbuis diameter 250mm onder een helling van 10mm/m. Het afvalwater watert af naar de bestaande gemengde riolering in de Meiboomstraat. Het RWA-stelsel bestaat uit PP-buizen met diameter 250mm. De riolering sluit aan op de reeds bestaande gemengde riolering in de Meiboomstraat. Het loospunt DWA ter hoogte van de Brielenstraat dient doorgetrokken te worden tot aan de schouw ter hoogte van de kruising Meiboomstraat-Brielenstraat. De gemengde riolering van de Meiboomstraat wordt via een pompput voor de woning Brielenstraat 30 gepompt richting Veurnseweg. Belangrijk is dat het DWA niet westwaarts vloeit in de open gracht richting Wanebeek. De helft van de rijbaan dient vernieuwd te worden. Sleufherstel in een betonweg wordt niet toegestaan.

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 groepswoonbouwprojecten 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 werd georganiseerd van 07/07/2023 tot en met 05/08/2023. Tijdens het openbaar onderzoek werden 82 bezwaarschriften ontvangen.

De deelbezwaren die handelen over de zaak der wegen kunnen als volgt samengevat en geëvalueerd worden:

Waterhuishouding / rioleringsaanleg

17. Drassig perceel, overstromingskaart toont een perceelscore D: drainage noodzakelijk voor aanpalende woonkavels. Reeds wateroverlast bij hevige regenval.

18. Verstoring en aantasting ecosysteem Wanebeekvallei.

19. Het rioleringsplan ontbreekt.

20. Septische putten i.p.v. riolering voor 6 woningen, dit leidt tot geurhinder en extra ongedierte. Andere woningen moesten aansluiten op een zuiveringsinstallatie. De riolering Meiboomstraat – Brielenstraat loopt richting Veurnseweg. Er is geen riolering ter hoogte van de aansluiting op de Brielenstraat. De capaciteit van de septische putten (3.000 liter) is onvoldoende.

Evaluatie deelbezwaar 17-20:

Het perceel is aanzienlijk groter dan het deel dat met voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag wordt ontwikkeld. De westelijke rand van het perceel ligt aan de Wanebeek in een gebied dat gevoelig is voor pluviale overstromingen volgens de meest recente overstromingskaarten. Het perceelsdeel dat ontwikkeld wordt, ligt niet binnen een overstromingsgevoelig gebied. De aftoetsing op de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater gebeurt onder de watertoets. Dit impliceert dat bijkomende dakoppervlakte en verharde oppervlakte dient gebufferd te worden op het eigen perceel waarbij ook de verplichte infiltratie dient voorzien.

De ontwikkeling kan geen bijkomende wateroverlast veroorzaken voor de aanpalende woningen, noch kan de natuurlijke afloop van hemelwater niet belemmeren. De bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake afwatering dienen nageleefd. De bestaande afwatering van omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven.

Het ontwerp voorziet in nieuwe rioleringsaanleg. Binnen de ontwikkeling wordt voorzien in private wegenis met private riolering. De drie woningen aan noordzijde sluiten aan op de riolering van de

Meiboomstraat. De zes woning aan zuidzijde sluiten aan op de riolering van de Brielenstraat. Hiervoor is het noodzakelijk dat ter hoogte van de berm in de Brielenstraat de ontwikkelaar voorziet in riolering tot aan de inspectieput ter hoogte van de kruising van de Meiboomstraat – Brielenstraat. Van daaruit vloeit het afvalwater richting Veurnseweg. Het afvalwater kan inderdaad niet richting Wanebeek vloeien. Via wijzigingsverzoek werd een nieuwe projectversie aangevuld voor deze ontbrekende rioolstreng.

De aanvraag ligt volgens het zoneringsplan (goedgekeurd 18 december 2015) niet in centrumzone, niet in een groene cluster (collectief te optimaliseren) noch in een rode cluster (individueel te optimaliseren buitengebied). Bijgevolg wordt bekeken waar het afwaterwater naartoe afgevoerd wordt. Gezien de riolering aansluit op de Meiboomstraat en Brielenstraat richting Veurnseweg, kan worden aangenomen dat deze woningen, net zoals de woningen van de Meiboomstraat, niet moeten voorzien in een individuele waterzuivering.

Deelbezwaren 17-20 worden ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond verklaard.

Volgende bijzondere voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning:

- Deze vergunning kan geen afbreuk doen aan de rechten van derden zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek inzake afwatering. De bestaande afwatering van omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven.
- De bepalingen van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater dienen strikt nageleefd te worden.

Mobiliteit

21. Onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. 3 woningen zijde Meiboomstraat hebben slechts één oprit. De collectieve parking van 23+5 parkeerplaatsen, is onvoldoende ruim. Dit leidt tot extra parkeren ter hoogte van de toegangsweg naar de parking en leidt tot gevaarlijke situatie.

22. Bijkomende parkeerdruk voor aanpalende woonstraten bovenop de reeds gekende parkeerproblemen door onvoldoende grote voetbalparking voor club 150 leden. De parkeerproblemen op bewonersoverleg 9 mei 2019 aangekaart, werden niet aangepakt. Ook bij begrafenissen, evenementen in CC Den Briel is er hoge parkeerdruk.

23. Bijkomend doorgaand verkeer door de wijk. Meer en meer autoafhankelijkheid door het verdwijnen van functies in het dorp. Dit creëert onveiligheid voor spelende kinderen. Er wordt reeds te snel gereden.

24. Extra kruispunt op Brielenstraat nabij de bocht is verkeersonveilig. Er ligt geen fietspad noch voetpad in de Brielenstraat. Er wordt te snel gereden. De straatverlichting is onvoldoende.

25. Beter is te investeren in veilig fiets- en wandelpad. Bv naar Vlamertinge.

26. Aan de zijde van de Meiboomstraat wordt reeds geparkeerd met schade aan aanpalende voortuin tot gevolg.

Evaluatie deelbezwaar 21-26

De projectontwikkeling houdt rekening met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen / woonentiteit wat voldoende is om de eigen parkeerbehoefte op te vangen. Elke woning beschikt over minstens 2 parkeerplaatsen met een extra aanbod aan de zijde van de Brielenstraat. Vanaf deze parkeerhaven kan er worden gewandeld naar de zijde van de Meiboomstraat.

Het gegeven van de hoge parkeerdruk ter hoogte van de Meiboomstraat bij wedstrijden, training, evenementen,... staat los van deze ontwikkeling die voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Zo ook de hoge snelheid die ervaren wordt binnen de woonwijk. Dit wordt verder opgevolgd door de Afdeling openbaar domein om na te gaan welke flankerende maatregelen genomen kunnen worden.

De bijkomende mobiliteit die wordt gegenereerd door de drie woningen die ontsluiten op de Meiboomstraat is beperkt.

Het gegeven dat functies verdwijnen uit het dorp dient erkend. De bereikbaarheid van het stedelijk gebied via de fiets wordt daarom onderzocht. Er wordt onderzocht hoe trage wegen optimaler ingezet kunnen worden in kader van functionele verplaatsingen.

De ontsluiting van de 6 woningen op de Brielenstraat beschikt over voldoende zichtbaarheid om veilig in en uit te rijden. Aan de overzijde van de Brielenstraat is er ter hoogte van de ontsluiting een OV paal. Daarnaast zal de bebouwde kom beperkt worden vergroot, tot over de nieuwe ontsluiting.

Ter hoogte van de Meiboomstraat is er een inname van het openbaar domein door middel van private voortuinaanleg. Het parkeren in de voortuin wordt gepercipieerd als dat er geparkeerd wordt op privaat domein, wat niet zo is. Deze situatie wordt vanuit patrimoniaal aspect opgevolgd.

Deelbezwaren 21-26 worden ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond verklaard.

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:

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 wegencracé, de rooilijn en het ontwerpbestek 23-015 met plannen van omgevingsaanvraag met projectnummer OMV_2023078172 opgesteld door het studie bureau Buyens Ingenieursbureau, Meersstraat 174 9070 Destelbergen, in opdracht van de bouwheer Reaset Real Estate, Stijn Streuvelsstraat 7/0003 8570 Ingoogem, met het oog op de uitvoering van de uitrustings- en infrastructuurwerken om de gronden langs de Meiboomstraat, kadastraal gekend Ieper, 4e afdeling Brielende afdeling, sectie B , nrs 61E (deels), 62 B (deels) en 71X2, 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

Voorzitter
ANN-SOPHIE HIMPE