



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

Zitting van 7 september 2020

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, Isabelle Duquesne, Edouard Wallays, Evelyn Bouchaert, 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: Andy Verkruysse, Jan Delie, Raadsleden

GR/2020/243	Uitrustings- en infrastructuurwerken bij verkavelingsproject of groepswoningbouwproject : Bouwen van het project Velodroom bestaande uit drie parkvilla's met aanleg van wegenis - 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 en 41 inzake de bevoegdheden van de gemeenteraad.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018)

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 BVBA Lapeirre Woningbouw is het studiebureau Bureau Cnockaert, te Hoogweg 40 8940 Wervik aangesteld om het bestek op te maken voor de uitvoering van uitrustings- en infrastructuurwerken nodig om de gronden gelegen langs de Velodroomstraat kadastraal gekend Ieper, 3ede afdeling, sectie E, nrs 310W9 en 310T2 bouwrijp te maken. Het bijzonder bestek met dossiernr. IE 0053, 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 (ramingsbedrag 95.096,42 EUR, excl. btw). Fase 2 omvat de werken nodig voor de aanleg van opritten, omgevingsaanleg en groen (ramingsbedrag 65.888,52 EUR, excl. btw). De totaliteit van de werken wordt geraamd op 160.984,94 EUR, btw en aanleg DWA-pomp in privaat beheer, niet inbegrepen en is integraal ten laste van de private verkavelaar.

Het ontwerp beoogt de inrichting van drie parkvilla's voor in totaal 26 entiteiten. Hiervan hebben 9 entiteiten een grondgebonden karakter, nu op het gelijkvloers voor deze 9 entiteiten in een private toegang en private tuin en terras wordt voorzien. Verder voorziet de aanvraag in een ondergrondse

garage met 44 parkeerplaatsen (9 parkeerplaatsen, waarvan 3 voorbehouden plaatsen – 28 garages met berging, waarvan 7 dubbele garages en 21 enkele garages) en drie gemeenschappelijke fietsenstallingen voor in totaal 77 fietsen. In de kelder verdieping situeren zich verder ook 10 private bergingen. De bouwplaats wordt ontsloten via de Velodroomstraat via de bestaande toegangsweg die wordt verbreed tot 4 m, met behoud van de bestaande poel. Ter hoogte van de toegangsweg worden in samenspraak met de gemeente Leper nogmaals 13 parkeerplaatsen voorzien, teneinde de parkeerdruk in de Velodroomstraat op te vangen. In het verlengde van de bestaande toegangsweg wordt een wandel- en fietspad aangelegd die in een verbinding voorziet naar het binnengebied achter de huizen in de Haiglaan en langs de vaart Komen-Leper. De toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer loopt voorbij parkvilla A.

De uitvoering van de werken, in te lijven in het openbaar domein omvatten naast de verbreding van de bestaande toegangsweg, de aanleg van fietspaden en wandelpaden in cementbeton, voetpaden in betonstraatstenen, type 220 x 110, 100 mm en de aanleg van de parking in betongrassdallen en dienen uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van het standaardbestek 250, recentste versie. De bestaande regenwaterafvoer, door het perceel, wordt opwaarts omgeleid en aangelegd in de nieuwe geplande zone voor openbaar domein. Deze bestaande leiding is een oude grachtafvoer naar het kanaal en wordt zodoende ook behouden als RWA afvoer. Het afvalwater van het bouwcomplex wordt via een DWA-pomp binnen domein appartementen verpompt naar de Velodroomstraat, om aan te sluiten op de afvalwaterleiding in de Velodroomstraat.

Het voorontwerp werd aangepast aan het brandweeraadvies en advies van de stedelijke groendienst, waardoor de bestaande poel verplaatst wordt en om veiligheidsredenen verder komt te liggen van de rijweg. De 7 te rooien bomen, 5 wilgen ter hoogte van de nieuwe parking en een krul- en knotwilg ter hoogte van de bestaande poel worden gecompenseerd. Het advies van de dienst mobiliteit werd verwerkt in de plannen en bestek. Ingeval de toplaag in de bestaande straat teveel schade oploopt door de geplande werken zal deze integraal moeten vernieuwd worden.

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 wegnis, 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 vond plaats van 14 mei 2020 tot en met 12 juni 2020.

Daarbij werden 7 bezwaarschriften ontvangen.

De bezwaren die betrekking hebben op de zaak der wegen steunen op :

DB01	Verlies van groene ruimte. Er is reeds voldoende aanbod aan woningen en appartementen.	B01 B02
	De ontworpen groene ruimte heeft een hoge hellingsgraad (45%).	B03
	In het ontworpen groen wordt niet aangegeven hoe de bestaande structurerende houtkanten en recreatieve mogelijkheden worden geïntegreerd, noch wordt de relatie met het kanaal geduid.	B04 B05 B07

Evaluatie:

Het Velodroompark duidt op de oppervlakte van 4000m² die aangeboden wordt binnen en naast de mogelijke woonontwikkeling zoals bepaald in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De beoogde ordening voorziet een groene ruimte van 4.000 m² binnen de ruimere zone voor een samenhangende woonontwikkeling (GRUP Maarschalk Haiglaan).

Hiervan neemt huidig ontwerp zijn aandeel (pro rata oppervlakte ontwikkeling ten opzichte van het volledige gebied) op. Vanuit de stedelijke dienst Landschap en de



De combinatie van de aanleg van de volwaardige ontsluiting met fiets- en wandelpad en het behoud van de poel is niet verenigbaar. B03
B05

Het terrein fungeert als een natuurlijke waterbuffer waarin de poel regelmatig overloopt. Door de ontwikkeling gaat deze natuurlijke buffer verloren. B06
B07

Er wordt voorzien in een pompinstallatie om het DWA richting Velodroomstraat op te pompen. Wat als de elektriciteit uitvalt?

Het RWA wordt aangesloten op de poel die te klein gedimensioneerd is en niet op dezelfde hoogte ligt als de weide. De waterbuffering zal verschoven worden naar de ruimte rond de appartementen en woningen.

De impact van bronbemaling voor aanleg van de ondergrondse parkeergarage is ingrijpend.

Het rioleringsplan is onvolledig. De bestaande afvoeren van een aanpalende eigendommen loopt door het terrein en dient meegenomen in de nieuwe aanleg teneinde deze bestaande afvoer te verzekeren.

Evaluatie:

De pompinstallatie die het afvalwater richting Velodroomstraat oppompt blijft in privaat beheer van de gemene eigendom.

Het bestek beschrijft:

Verzekering waterafvoer

De opdrachtnemer dient als last van de aanneming ten allen tijde de waterafvoer van waterlopen grachten, rioleringen, ...e.d. te verzekeren, derwijze dat de veroorzaakte opstuwing bij de maximaal te verzekeren afvoerdebieten geen aanleiding tot wateroverlast mag geven.

Het omleiden van gemengde rioolstelsels of DWA-stelsels die aangesloten zijn op een RWZI naar oppervlaktewater of RWA-stelsels is onder geen beding toegelaten.

Tijdelijke inbuizingen van waterlopen, grachten, rioleringen, ... e.d. (bvb. in het kader van werfwegen) zijn niet toegelaten, wanneer aan bovenstaande voorwaarde niet is voldaan.

Instandhouding van de waterafvoer d.m.v. pompen is slechts aanvaardbaar, wanneer de pompgroep voorzien wordt van een noodgroep en de installatie voorzien is van een alarminrichting. In dit geval moet het pompdebiet minstens gelijk zijn aan het maximaal te verzekeren afvoerdebiet. In alle andere gevallen is een overloopbeveiliging vereist.

Dit betekent dat de pomp voorzien dient te worden van een noodgroep en alarminrichting teneinde afvoer van dwa te verzekeren. Deze valt onder het beheer van de syndicus.

Het nieuwe project dient te beantwoorden aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende de vaststelling van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater.

Elke bezorgdheid over wateroverlast dient met de nodige zorgvuldigheid onderzocht te worden.

Op het inplantingsplan met de huidige hoogtematen ligt de toegangsweg ter hoogte van de poel op niveau 18,44m, op het eind (laagste punt) staat de hoogte op 18,32m. De hoogtes van de aanpalende kavels werden opgemeten. Daar situeert de hoogte zich op ca 19m. Het terrein zelf rond de poel bevindt zich op hoogte ca 17,60m tot 17,73m. De oostelijke rand van het perceel ligt op hoogte ca 17,30m. Het vloerpeil van de nieuwbouw wordt bepaald op 18,70m. De hoogte van de aanpalende kavels is hoger dan de nieuw ontworpen vloerhoogte van de urban villa's.

In kader van de watertoets dient de aanvraag op deze vereiste waterbuffering en -infiltratie beoordeeld. Voor dit deelbezwaar wordt hiernaar verwezen.

Onderhavige omgevingsvergunningsaanvraag omvat geen aanvraag voor bronbemaling. Hiervoor is een afzonderlijke omgevingsvergunning vereist.

De bestaande afvoeren die voor de ontwerper op het terrein bekend zijn, worden weergegeven op het plan BA_project Velodroom_I_N.pdf .

De ligging van eventuele dwa of rwa leidingen over het perceel dienen



stedelijke Groendienst wordt het voorstel van inrichting via hun advies aangevuld teneinde een sterkere biodiverse groene ruimte te realiseren met een hogere natuurwaarde.

Er wordt voorgesteld dit deelbezwaar ongegrond te verklaren.

DB04

Verkeer via de ontsluitingsweg – huisvuilophaling – postbedeling – hulpdiensten. B02

De ontsluitingsweg kan nooit 4 m breed zijn gezien de poel met grachtstructuren tegen de rijweg. Kruising van voertuigen is mogelijk. Ook komt het voetgangers- en fietsverkeer van twee zijden. De private opritten langs de toegangsweg kan niet gebruikt worden als uitwijkzone. De parkeerzone (13 parkeerplaatsen) zal gebruikt worden door de bewoners van de appartementen.

Blijft de bereikbaarheid van de aanpalende woningen gegarandeerd tijdens de werken en zal de netheid van de straat gegarandeerd worden? In 2010 konden de bewoners geen verkeer boven 3,5 ton over de ontsluitingsweg laten rijden en mocht niet geparkeerd worden langs de ontsluitingsweg.

De huisvuilophaling kan niet manoeuvreren in de straat. Er is ongedierte in deze omgeving, hoe zal de inzameling gebeuren zonder bijkomende hinder?

Voor de postbedeling zou de huisnummering verder moeten lopen op hoofdnummer 16 (volgens op huisnummering Ons Onderdak).

Er wordt gevreesd dat de hulpdiensten onvoldoende ruimte hebben om de site te bereiken en zich op te stellen.

Een doodlopende staat dient een breedte van 8 m te hebben (brandweerveiligheid).

Gelet op meerdere ontwikkelingen langs de Haiglaan is bijkomende verkeersdruk onverantwoord.

Evaluatie:

De stad is volle eigenaar van de weg. In nieuwe aanleg worden geen rechten ontnomen van aangelande erfdiensbaarheidshouders. De weg wordt aangepast naar een hoger gebruik voor de nieuwe bewoners.

De 13 parkeerplaatsen zullen bestemd zijn voor de bewoners uit de omgeving van de Velodroomstraat. De bewoners van de nieuwe appartementen alsook de bezoekers dienen hun voertuig in de ondergrondse parkeergarage te plaatsen. Daarvoor is het vereist dat zij een parkeerplaatsen of garage in de kelder mee kopen. De niet verkocht parkeerplaatsen worden publiek gebruikt, de ontwikkelaar onderschrijft hiervoor een engagementsverklaring die bindend vast gelegd wordt in de omgevingsvergunning.

Ten aanzien van de zaak der wegen, de plannen en het technisch bestek voor de wegenis- en rioleringsaanleg, beslist de gemeenteraad voor de beslissing over de omgevingsvergunningsaanvraag. Dit op gunstig advies van de technische dienst die het technisch bestek onderzocht heeft.

Het is niet de bedoeling dat gebruikers van de toegangsweg hun rijbeweging op privaat terrein verder zetten. Over het smalste deel van de rijweg is ter hoogte van de poel een breedte van 4 m aanwezig waardoor een inschatting gemaakt kan worden van het verkeer. Bij het uitrijden uit de ondergrondse parking is er vrij zicht om het fietsverkeer waar te nemen.

De verbreding van de rijweg in de richting van de poel over 1,5 m tot een totale breedte van 4,9 m (zie wijzigingsverzoek) vereist dat de poel aangepast wordt.

De toegang tot elke woning dient tijdens de werken minstens te voet aangeboden worden. Hiervan dient de betrokken eigenaar tijdig verwittigd te worden.

De bepalingen in het advies van de Brandweer Westhoek dienen nageleefd te worden, deze handelen over de interne inrichting. De toegankelijkheid van het gebouvvolume als 3 parkvilla's wordt eveneens afgetoetst in het brandweertechisch advies. In die zin werd een wijzigingsverzoek opgeladen.

Door de stedelijke dienst Mobiliteit werd ten aanzien van het bijkomende verkeer een gunstig advies verleend.

De huisnummering wordt gegeven op 18A tot en met 18K. Op hoofdnummer 16 zijn reeds meerdere subnummers gegeven.

Er wordt voorgesteld dit deelbezwaar ongegrond te verklaren.

DB05

Wateroverlast

B02



- voorafgaand aan de uitvoering van de werken uitgeklaard te worden, zo mogelijk in overleg met de aanpalende eigenaars. De bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake afwatering dienen immers gevrijwaard te worden.
- In de voorwaarden van de omgevingsvergunning wordt sowieso opgenomen dat de bestaande afvoeren meegenomen moeten worden in de interne riolering die nieuw wordt aangelegd teneinde de afvoer ten allen tijde te verzekeren.
- Er wordt voorgesteld dit deelbezwaar deels gegrond (ten aanzien van de bestaande afvoeren op het terrein) en deels ongegrond te verklaren.
- DB08 Er ligt geen beslissing over de zaak der wegen voor waardoor de aanvraag onontvankelijk is. B04
Evaluatie:
 De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak der wegen op 7 september 2020. Deze beslissing dient genomen alvorens het college over de omgevingsvergunningsaanvraag beslist.
- DB12 Er wordt voorgesteld dit deelbezwaar ongegrond te verklaren. B05
 De indicatieve ontsluiting uit het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt niet gevolgd en valt samen met buurtwegen uit de atlas der buurtwegen. B06
Evaluatie: B07
 Doorheen het plangebied zijn geen chemins of sentiers uit de atlas der buurtwegen. Deze omgeving maakte immers deel uit van het vestingsgebied. De indicatieve aanduiding ontsluiting gemotoriseerd verkeer wordt gevolgd via de toegangsweg richting Velodroomstraat. Een gespreide ontsluiting is optimaal voor dergelijke binnengebiedontwikkeling. Het voorstel van samenhangende woonontwikkeling speelt hierop in en werd ook gunstig beoordeeld door de stedelijke dienst Mobiliteit.
 De stedenbouwkundige voorschriften schrijven: *De aanduiding is indicatief en heeft het ontsluitingsprincipe, zoals de te ontsluiten zone en ontsluitingsrichting weer. De erfontsluiting kan bijgevolg op enige afstand van de aanduiding gelegen zijn.*
 In de toelichting van het betreffende stedenbouwkundige voorschriften wordt vermeld: *Het exacte ontwerp van deze ontwikkelingen is echter nog geen zekerheid. Daarom worden de ontsluitingsprincipes met een indicatieve overdruk vastgelegd.*
- DB13 Er wordt voorgesteld dit deelbezwaar ongegrond te verklaren. B06
 De aanpalende eigenaars werden niet gecontacteerd in kader van de uit te tekenen samenhangende woonontwikkeling.
Evaluatie:
 Het voorstel van samenhangende woonontwikkeling geeft aan dat deze ontwikkeling de resterende ontwikkeling van deze zone binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet hypothekeert. Dit voorstel verbindt de overige eigenaars niet.
 Er wordt voorgesteld dit deelbezwaar ongegrond te verklaren.

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 raad met 25 ja stemmen tegen 4 neen stemmen (de raadsleden Six, Dehollander, 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 IE 0053 met plannen van omgevingsaanvraag met projectnummer OMV_2020036341 opgesteld door het studie bureau Bureau Cnockaert, Hoogweg 40 8940 Wervik in opdracht van de bouwheer BVBA Lapeirre Woningbouw met het oog op de uitvoering van de uitrustings- en infrastructuurwerken om de gronden langs de Velodroomstraat, kadastraal gekend Ieper, 3ede afdeling, sectie E , nrs 310W9 en 310T2, 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

