

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

Zitting van 1 februari 2021

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, 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

GR/2021/013	Uitrustings- en infrastructuurwerken bij verkavelingsproject of groepswoningbouwproject Wegenis-, riolerings- en omgevingswerken Rustenhove ter ontsluiting van 12 sociale woonentiteiten - OMV_2020131392 - 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

In zitting van 7 september 2020 heeft de gemeenteraad zich reeds principiële akkoord verklaard om de gronden van het project Rustenhove te Ieper, waarop gesubsidieerde infrastructuur wordt aangebracht door Ons Onderdak en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen kosteloos in het openbaar domein in te lijven en te zorgen voor de instandhouding van de uitgevoerde werken na de definitieve oplevering.

Door de bouwheer Ons Onderdak is het studiebureau Bureau Cnockaert nv, Hoogweg 40, 8940 Wervik aangesteld om het bestek op te maken voor de uitvoering van uitrustings- en infrastructuurwerken nodig om de deze gronden gelegen Rustenhove, 8900 Ieper kadastraal gekend Ieper, 2de afdeling, sectie A, nrs 217/4H10, 217/4S10, 217/4R10, 217/4P10, 217/4N10, 217/4M10, 217/4L10, 217/4K10 bouwrijp te maken. Het bijzonder bestek met dossiernr. IE0056, de raming en de plannen voor de wegen- en rioleringswerken met inbegrip van de rooilijn worden ter goedkeuring voorgelegd.

De aan te leggen riolerings-, wegenis- en omgevingswerken voorzien in de ontsluiting van 12 sociale woonentiteiten, 8 parkeerplaatsen, waaronder 2 mindervalide parking. De woonontwikkeling kenmerkt zich door het groene karakter met een groen binnenplein. Het gehele ontwerp van de woonentiteiten



zijn dan ook naar deze zone toe gericht. Het voorliggend dossier omvat volgende werkzaamheden : De opdracht bestaat in de aanleg van een rioleringsstelsel, verhardingen voor parking en toegangsweg en de aanleg voor openbaar groen. Voor de ontsluiting van de nieuwe woonentiteiten wordt voorzien in een toegang vanuit de straat Rustenhove. Er is een circulatie voor trage weggebruikers en fietsen doorheen het groen binnenplein richting het centrum van Ieper. Bij de wegnis worden voldoende parkeervoorzieningen aangelegd. Er zal geen parkeerdruk ontstaan in de omgeving ten gevolge van deze ontwikkeling. Het geheel wordt ingericht voor het plaatselijk bestemmingsverkeer. Rioleringswerken hebben op zich geen ruimtelijk impact, gezien het om ondergrondse werken gaat. De leidingen worden volledig ingegraven, enkel de deksels van de inspectieputten zijn zichtbaar maar deze komen gelijk met het maaiveld of enkele centimeters er boven. Er wordt een infiltratiebekken aangelegd. Het ondiep infiltratiebekken wordt openbaar en het onderhoud gebeurd door de stad na overdracht in openbaar domein. De wegnis waarin deze rioleringswerken plaatsvinden zal na de aanleg van de riolering overgedragen worden naar de gemeente voor opname in het openbaar domein. De wegnis- en rioleringswerken passen in de ruimtelijke en wettelijke context.

De totaliteit van de werken wordt geraamd op 185.594,81 EUR, btw niet inbegrepen en is integraal ten laste van de bouwheer.

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 20 november 2020 tot en met 19 december 2020. Daarbij werden 2 bezwaarschrift(en) ontvangen.

- Bezwaar 1 werd ontvangen op 18 december 2020 via email.
- Bezwaar 2 werd ontvangen op 18 december 2020 via het omgevingsloket.

Het bezwaar dat betrekking heeft op de zaak der wegen steunt op :

Deelbezwaar A: In de aanvraag is geen sprake van seniorenwoningen waar dit initieel wel zo werd gecommuniceerd. De parkeerbehoefte werd bepaald op seniorenwoningen (0,6 parkeerplaatsen/woonentiteit), indien hier een ander type van sociale woning wordt aangeboden, dan geldt een hogere parkeernorm (1 à 1,5 parkeerplaatsen/woonentiteit).

Deelbezwaar B: Tijdens de werken dient de garantie geboden dat de garages palend aan Rustenhove toegankelijk blijven.

Deze worden als volgt geëvalueerd:

Evaluatie deelbezwaar A: Dit deelbezwaar focust op het niet kunnen opnemen van de parkeervraag op eigen perceel ingeval hier geen senioren zullen wonen. In de omgevingsvergunningsaanvraag werd niet duidelijk aangegeven dat het om seniorenwoningen gaat, dit werd aanvullend bevestigd door Ons Onderdak op 7 december 2020:

Het is de bedoeling dat de betreffende woningen verhuurd worden op de sociale huurmarkt aan enerzijds senioren en anderzijds aan mensen met een zeker zorgbehoefte, vandaar dat ook

10 van de 12 woningen aangepast zijn voor mensen in een rolstoel. De bouwheer, Ons Onderdak heeft ook de intentie om een samenwerking (ifv die zorgondersteuning) op te zetten met het nabij gelegen WZC om deze zorgbehoefte in te vullen. Hierbij wordt verwezen naar de besprekingen tussen de stad

en Ons Onderdak in de schoot van het lokale woonoverleg in het bijzonder het overleg van 23 september 2019 waarin o.a. staat vermeld dat deze woningen ook via de nieuwe doelgroep (zorgvraag/leeftijd) van het lokaal toewijzingsreglement zouden toegewezen worden (samen met 24 flats in Goudinnegracht). We gaan ervan uit dat dit inzicht is verworven gezien de rol van de stad als regisseur van het lokale sociaal woonbeleid.

Verdergaand op deze verduidelijking wordt er terug verwezen naar het pré-advies waar de CROW-parkeernorm voor serviceflats gehanteerd zou worden. De norm stelt minstens 0,3 en maximaal 0,6 parkeerplaatsen per woning te voorzien voor serviceflats (woningen met zorgondersteuning), er werd dan ook beslist om de maximumnorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning te hanteren.

0,6 parkeerplaatsen/WE x 12 WE = 7,2 parkeerplaatsen



Bijgevolg worden 8 volwaardige parkeerplaatsen voorzien waarvan 2 voor andersvaliden.

De bezorgdheid van de bezwaarindieners is terecht, echter werd in de aanvraag voldoende geduid dat de toekomstige bewoners senioren - personen met een zorgvraag zullen zijn. Vandaar het voorstel om deelbezwaar A ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

Evaluatie deelbezwaar B:

Tijdens de uitvoering van de werken dient het openbaar domein maximaal vrijgehouden in functie van de ontsluiting van de bestaande woningen / garages in de omgeving teneinde de hinder voor aanpalenden tot een minimum te beperken. Dit hoort bij de uitvoering tijdens realisatiefase en slaat niet op het voorwerp van de aanvraag op zich.

Vandaar het voorstel om deelbezwaar B ontvankelijk doch 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 algemeenheid van stemmen :

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 IE0056 met plannen van omgevingsaanvraag met projectnummer OMV_202013192 opgesteld door het studiebureau Bureau Cnockaert nv, Hoogweg 40, 8940 Wervik in opdracht van de bouwheer Ons Onderdak met het oog op de uitvoering van de uitrustings- en infrastructuurwerken om de gronden langs de Rustenhove, 8900 Ieper, kadastraal gekend Ieper, 2de afdeling, sectie A , nrs 217/4H10, 217/4S10, 217/4R10, 217/4P10, 217/4N10, 217/4M10, 217/4L10, 217/4K10, 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.

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