

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

Zitting van 4 december 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, Danny Metsu, Evelyn Bouchaert, Andy Verkruysse, Jan Delie, Katrien Desomer, Jo Baert, Peter De Groote, Stephaan De Roo, Miet Durnez, Jan Laurens, Stefaan Williams, Miguel Gheysens, Peter Dehaerne, Sam Vancayseele, Diederik Vandenbilcke, Nancy Six, Saskia Dehollander, Raadsleden
Stefan Depraetere, Algemeen directeur
Verontschuldigd: Edouard Wallays, Hans Feys, Raadsleden

| | |
|-------------|--|
| GR/2023/302 | Uitrustings- en infrastructuurwerken bij verkavelingsproject of groepswoningbouwproject - Buurtpark Kerselaar - 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 Sociale Huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak, Ter Waarde 65 8900 Ieper is het studiebureau Bureau Cnockaert, 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 Kerselaar, Robrecht van Bethunelaan en Hovelandlaan kadastraal gekend Ieper, Ieper 2 AFD, sectie B, perceel 0176/00 P 015 deel - Ieper 2 AFD, sectie B, perceel 0176/00 M 016 deel - Ieper 2 AFD, sectie B, perceel 0176/00 F 010 - Ieper 2 AFD, sectie B, perceel 0176/00 E 010 - Ieper 2 AFD, sectie B, perceel 0176/00 G 003 - Ieper 2 AFD, sectie B, ingesloten percelen tussen Kerselaar – Robrecht van Bethunelaan – Hovelandlaan en Koerierpad + diverse te slopen woonblokken, bouwrijp te maken. Het bijzonder bestek met dossiernr. IE0059, 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 869.727,76 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 bouw van de meergezinswoning met 50 entiteiten. Het voorliggend dossier omvat volgende werkzaamheden: de aan te leggen riolerings-, wegenis- en omgevingswerken voorzien in de ontsluiting van een gescheiden rioleringsstelsel, open bufferbekkens – wadi's, openbare langspaarkeerplaatsen voor fietsen en auto's en een parkachtige groenstructuur met speelse natuurlijke elementen. Bij de wegenis worden voldoende parkeervoorzieningen aangelegd. Het geheel wordt ingericht voor het plaatselijk bestemmingsverkeer. Doorgaand verkeer is onmogelijk, wel voor fiets-en voetgangers. De ambitie voor de nieuwe ontwikkeling is een nieuw duurzaam klimaatrobuust park waar de zachte weggebruiker zich zo veilig mogelijk door kan begeven. De auto krijgt een eigen plek in de rand van de projectsite (parkeerhavens). Elke woonentiteit beschikt over private fietsenberging in de ondergrondse parking. Er zijn in het park fietsnietjes voorzien ter hoogte van de picknickplek. Deze kunnen gebruikt worden door bezoekers.

Parkeren gebeurt geclusterd in de parkeerhaven, zowel ondergronds als bovengronds, langs Kerselaar. In de parkeerhavens is de voorziening voor het plaatsen van laadpalen voor elektrische wagens aanwezig. Er zijn 10 parkeerplaatsen voorzien in de parkeerhaven in het park waaronder 2 voor personen met een handicap. Er zijn daarnaast nog 6 langspaarkeerplaatsen voorzien in de straat Kerselaar. De parkeerplaatsen worden aangelegd in betonnen grasdallen.

Voor de opmaak van het schetsontwerp werd vertrokken vanuit de bestaande parksfeer met de aanwezigheid van waardevolle bestaande bomen; eik en veldesdoorn. Deze bestaande bomen vormen de rode draad in het ontwerp. Het buurtpark wordt een klimaatrobuuste plek aan de rand van Ieper.

De bestaande eiken en veldesdoorn bomen die nu voornamelijk achteraan de site staan, worden doorgetrokken richting de ontsluiting van het buurtpark.

De gemengde bomenrij wordt versterkt door het pad die doorheen het buurtpark en de bomen loopt. De zone rond het nieuwbouw complex heeft een open 'tuin' karakter. De tuin wordt ingericht als lig- en verblijfsweide en leent zich uitstekend tot buurt evenementen. Ga je dieper het park in dan komt de geslotenheid van het park meer en meer naar voren. Informele gemaaide padjes leiden je over de wadi's naar een groene plek. Deze groene plek zorgt voor spelprikkels en verkoeling in de zomer. De wadi's liggen op de plek van afgebroken bebouwing. Hierdoor is er geen impact op het terrein m.u.v. de plaatselijke herprofilering van de wadi's.

Wegenis

De wegeniswerken omvatten de aanleg van openbare wegenis, wadi's - infiltratiezones, groenzones, pad in het park en omgevingsaanleg.

Materialen

De inspiratie voor de keuze van het hoofdmateriaal is afkomstig van de naam Kerselaar. Het pad doorheen het park en het tweesporenpad bestaat uit geborsteld beton met een roze kleur refererend naar de bloesem van de kerselaar. Voor de leesbaarheid en de continuïteit hebben we ervoor gekozen om de publieke zones in eenzelfde materiaal uit te voeren. Hierdoor ontstaat een eigen identiteit in het park.

De paden hebben een breedte van minimum 2.00 m. De paden houden rekening met de bestaande bomen en hun wortels. Hierdoor heeft het pad langs de bestaande bomen een breedte van 2.00 m. Er is rekening gehouden met het bestaande tracé van de padenstructuur om de bomen te beschermen. Waar het pad voldoende ruimte krijgt, is er een breedte van minimum 2.50 m. Het centrale pad doorheen het gras is +/- 3.00 m breed. Dit is ideaal qua onderhoud en veilig voor kruisend verkeer. Door te spelen met de verschillende breedtes ontstaat een natuurlijk pad.

De doorsteek richting de Hovelandlaan is 2.00 m breed. De gekozen breedte houdt rekening met de bestaande bebouwing.

De (semi-)private zones worden aangelegd in grijskleurige materialen. Er wordt gekozen om de opritten richting de woningen in de Hovelandlaan te voorzien in waterpasserende betonstraatstenen met verbrede grasvoegen. De toegangen tot het nieuwbouwcomplex worden uitgevoerd in de grijs geborsteld beton. Op deze manier is de ingang leesbaar voor de bezoeker.

De parkeerzones worden ingericht als groene parking met lijnvormige grasdallen. Dit zowel voor de parkeerhaven in het buurtpark als het langsparkeren in de straat Kerselaar. De te rooien bomen in het projectgebied worden gebruikt als natuurlijke speelelementen in het buurtpark. De boomstammen worden op verschillende manieren geïntegreerd in het groen.

Voor de uitvoering van de wegenis- rioleringswerken en omgevingsaanleg worden de werken gefaseerd uitgevoerd en houden rekening met de bouw van het woonblok en de aanleg van de nutsleidingen, om schade aan de werken te vermijden.

Rioleringswerken

Het hemelwater wordt in de nieuwe ontwikkeling maximaal opgevangen, gebufferd en geïnfiltreerd via wadi's als buffer. Deze wadi's zijn aan elkaar verbonden en vormen één groot netwerk binnen het buurtpark, waarbij rekening is gehouden met de natuurlijke afstroming van het terrein.

De wadi's zijn groot genoeg gedimensioneerd. Het hemelwater wordt zo lang mogelijk vast gehouden om de kans te geven om lokaal te infiltreren.

Op private percelen wordt het hemelwater maximaal opgevangen en hergebruikt in het huishouden.

Elke unit wordt aangesloten op het open wadi stelsel middels een huisaansluiting.

De verharding op het openbaar domein is beperkt tot het noodzakelijke, en deze verharding watert oppervlakkig af naar het groen.

Groenvoorziening

Het bestaande park wordt gekenmerkt door drie typische zones; de pioniersbeplanting aan de rand, de esdoorn aanplant centraal en eiken en veldesdoorns achteraan.

De waardevolle Quercus robur en Acer campestre bomen die aanwezig zijn in het huidige park vormen het basisidee van het groenconcept. Deze twee klimaatrobuste bomen worden

doorgetrokken richting de ontsluiting van het buurtpark. Hierdoor ontstaat een klimaatrobust buurtpark voor de toekomst. De eik en de esdoorn vormen de verbinding tussen de woonentiteiten en het park.

Er wordt bewust gekozen voor inheemse bomen in combinatie met enkele uitheemse soorten. Het bomenassortiment wordt gemengd aangeplant. Hierdoor wordt vooral ingezet op biodiversiteit en ecologie.

De Prunus avium en cultivars worden als accent gebruikt en geven een verwijzing naar de naam van site. In het voorjaar wordt dit effect versterkt door de bloei van de bomen.

Het maaiveld wordt opgevat als een extensief grasland. In dit grasland zijn informele paden en verblijfruimtes voorzien. Hoe dichterbij de gebouwen, hoe meer er gemaaid kan worden. Hoe dieper in het park, hoe natuurlijker. Dit vraagt om weinig onderhoud (twee keer per jaar gemaaid) en brengt een grote biodiversiteit met zich mee door het integreren van verschillende graslandmengsels.

De rand langs de verhardingen wordt gemaaid. Op deze manier ontstaat een netheidsrand.

In het noorden wordt een gemengde aanplant van boswilg en els gebruikt in de wadi's.

De natte omstandigheden zijn voor de deze bomen de ideale locatie. De wadi's worden gebruikt als hemelwater opvang en natuurlijke speelzone. Hierdoor ontstaat een educatief aspect in natuurbeleving.

Rond de (nieuwe) bebouwing worden kleinere 'uitheemse' boomsoorten aangeplant met een transparante kroon; Sorbus aria 'Lutescens', Gleditsia triacanthos 'Sunburst', Styphnolobium japonicum 'Regent' en Celtis australis. Bij het kiezen van de boomsoorten wordt rekening gehouden met de nectarwaarde van de boom. Doordat deze eerder in de hoogte dan in de breedte groeien, vormen ze geen belemmering voor zowel de bebouwing als het wegdek. Het uitzicht van de bomen zorgt voor een mooi contrast met de robuuste eiken.

De zone rond het nieuwbouw complex heeft een open 'tuin' karakter. De zones binnenin de sokkel worden beplant met groenblijvende siergrassen en vaste planten. De beplanting wordt minder tuin en meer park richting de sokkel. Op deze manier ontstaat een rustige overgang. Er worden een aantal meerstammige heesters geplant binnenin de sokkel die het tuin karakter nog versterken.

De groenstructuren in de rand (grens met de straat) zijn robuuste (wintergroene) heesters. Deze vormen een mooi contrast met de hooilanden en de transparante bomenkronen. Deze groenstructuren vormen ook de natuurlijke rand rondom de parkeerhavens en versterken de groene structuur.

Het behouden van de oudere bomen en de nieuwe bomen zorgen voor een gemengde aanplant die ecologisch zeer waardevol is en het buurtpark hierdoor een klimaatrobust plek wordt voor de toekomst.

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 wegeis, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 25 februari 2019. Afdoende waarborgen dienen gesteld ter verzekering van een kwaliteitsvolle uitvoering.

De beheerkost voor het groenonderhoud wordt geraamd op € 25.442,03 per jaar en is ten laste van de stad na 3 jaar.

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 25 oktober 2023 tot en met 25 november 2023. Daarbij werden geen bezwaarschrift(en) ontvangen.

Financiële gevolgen

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

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen de gemeenteraad met algemeenschap 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 IE0059 met plannen van omgevingsaanvraag met projectnummer OMV2023002952 opgesteld door het studie bureau Bureau Cnockaert, Hoogweg 40 8940 Wervik in opdracht van de bouwheer Sociale Huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak, Ter Waarde 65 8900 Ieper met het oog op de uitvoering van de uitrustings- en infrastructuurwerken om de gronden langs de Kerselaar, Robrecht van Bethunelaan en Hovelandlaan, kadastraal gekend Ieper, Ieper 2 AFD, sectie B, perceel 0176/00 P 015 deel - Ieper 2 AFD, sectie B, perceel 0176/00 M 016 deel - Ieper 2 AFD, sectie B, perceel 0176/00 F 010 - Ieper 2 AFD, sectie B, perceel 0176/00 E 010 - Ieper 2 AFD, sectie B, perceel 0176/00 G 003 - Ieper 2 AFD, sectie B, ingesloten percelen tussen Kerselaar - Robrecht van Bethunelaan - Hovelandlaan en Koerierpad + diverse te slopen woonblokken, 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

 Elektronisch ondertekend op 5/12/2023
door Stefan Depraetere

 Elektronisch ondertekend op 5/12/2023
door Emmily Talpe