

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, Dmitry 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/2023/303	<b>Omgevingsvergunningsaanvraag - zaak der wegen - OMV_2023082896 - verbouwen tot 24 woonentiteiten en 2 commerciële ruimtes met publieke doorwaadbaarheid gelegen de Stuersstraat 6A, 8900 Ieper</b>
-------------	---

**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.

Feiten, context en informatie

De aanvraag inzake het verbouwen tot 24 woonentiteiten en 2 commerciële ruimtes gelegen de Stuersstraat 6A, 8900 Ieper - ingediend door 3D Real Estate, met als adres Onafhankelijkheidslaan 17/19, 9000 Gent - werd per beveiligde zending verzonden op 18 juli 2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 6 september 2023.

De aanvraag heeft betrekking op volgend terrein:

IEPER 1 AFD	F	0458	D
IEPER 1 AFD	F	0458	C

De aanvraag betreft het renoveren en herbestemmen van de Sint-Niklaaskerk naar twee commerciële ruimtes en 24 appartementen. Deze ontwikkeling vormt het sluitstuk van het project De Meersen – De Looie, dat recent gerealiseerd werd middels publiek private samenwerking.

De open ruimte op het perceel is semi-publiek en collectief. Zowel langs de Sint-Niklaasstraat als langs de Stuersstraat worden kleine steegjes in ere hersteld en zullen deze refereren naar de vroegere middeleeuwse stratenstructuur. De steegjes langs de kerk worden doorwaadbaar en vormen een doorsteek naar het binnengebied van het achterliggend project De Meersen-De Looie. De aanvrager engageert zich om hiervan publieke doorgangen te maken voor voetgangers. Enkel 's nachts zullen deze afsluitbaar zijn door poortjes.

De open ruimte blijft in private eigendom en wordt niet overgedragen naar het openbaar domein. De open ruimte krijgt een semi-publiek karakter aangezien er een engagement voor publieke doorgang toegevoegd werd aan de aanvraag. Hierover dient door de gemeenteraad een beslissing genomen te worden.

**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 aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg 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.

Het openbaar onderzoek liep van 11 september 2023 tot en met 10 oktober 2023. Tijdens het openbaar onderzoek werden 6 bezwaarschriften ingediend. De deelbezwaren die handelen over de zaak der wegen kunnen als volgt samengevat worden:

- Er mag geen doorgang zijn vanop het perceel tot het paadje dat gelegen is achter blok E van appartementsgebouw Gloria. Momenteel is daar een muur aanwezig, maar deze werd niet getekend op de plannen. De muur dient behouden te blijven in kader van privacy.
- De nieuwe toegangsweg naar de huidige Gloria site dient 's avonds afsluitbaar gemaakt te worden voor niet-bewoners zoals nu ook het geval is voor alle toegangen van de Gloria site.

Evaluatie bezwaren:

Het paadje waarnaar verwezen wordt (achter blok E) is in private eigendom en kent op heden geen publiek karakter. Dit zal ongewijzigd blijven met voorliggende aanvraag.

Het afsluiten van de publieke toegangen 's nachts werd ook door de aanvrager opgenomen in de aanvraag.

De vraag werd eerder ook gesteld voor de site Gloria op basis van klachten omtrent sluikstorten etc. De publieke toegang kan 's nachts afgesloten worden. Echter wordt er voorgesteld om hier openingsuren aan te koppelen. Er wordt voorgesteld om semi-publieke ruimte minstens open te stellen voor het publiek van 6u 's morgens tot 22u 's avonds via beide toegangen aan de Sint-Niklaasstraat en de Stuersstraat.

Financiële gevolgen

Geen financiële gevolgen.

### BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de gemeenteraad met 27 ja stemmen tegen 2 neen (de raadsleden 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 de publieke doorwaadbaarheid van de private open ruimte van de omgevingsaanvraag met projectnummer OMV\_2023082896 ingediend door bouwheer 3D Real Estate inzake het verbouwen tot 24 woonentiteiten en 2 commerciële ruimtes gelegen de Stuersstraat 6A, 8900 Ieper, 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 het vastleggen van het publiek karakter wordt een overeenkomst tussen de stad Ieper en de bouwheer afgesloten en dienen afdoende waarborgen gesteld voor de publieke doorwaadbaarheid. De semi-publieke ruimte zoals aangeduid in het geel op bijgevoegd grondplan, dient dagelijks opengesteld te worden voor het publiek, minstens tussen 6u 's morgens en 22u 's avonds.


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  
Emily Talpe

 Elektronisch ondertekend op 5/12/2023 door  
Stefan Depraetere

