



Vergadering van 14 september 2023

**2023\_GR\_00729 De opheffing van een gemeenteweg in kader van OMV\_2021096882 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen en functiewijziging van het vergund project "Woonzorgcampus Stropkaai" - met openbaar onderzoek - Sint-Juliaanstraat en Stropkaai, 9000 Gent - Weigering**

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

### **Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

### **Motivering**

Michel Bekaert namens DE BROEDERS VAN LIEFDE VZW diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Sint-Juliaanstraat 1 en Stropkaai 38 kadastraal gekend als afdeling 8 sectie H nrs. 281X, 281W, 281Y en 281A2.

Deze aanvraag werd op 21/02/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 05/05/2023 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

#### *Beschrijving aanvraag:*

De projectzone omvat het terrein van de Broeders van Liefde aan de Stropkaai. De site grenst aan de noordzijde aan de achtertuinen van de woningen in de Lentestraat, aan de oostzijde aan de Stropkaai, aan de zuidzijde aan de Sint-Juliaanstraat en aan de westzijde aan de Stropstraat. De site neemt nagenoeg het gehele bouwblok in. Aan de overzijde van de Stropstraat bevindt zich nog een terrein, eveneens in eigendom van de Broeders van Liefde. Hier is op vandaag een parking voor het Provinciaal ingericht.

De site is bereikbaar via de Stropkaai. Hier werd recent een nieuwe fietsbrug richting Bellevue gerealiseerd.

De ondergrondse parking is bereikbaar via de Sint-Juliaanstraat.

### Inrichtingsstudie

Bij de vergunningsaanvraag is een inrichtingsstudie gevoegd die inzicht geeft op hoe de aanvrager de toekomstige ontwikkeling en aanpassing van deze site van de Broeders van Liefde ziet. De inrichtingsstudie vormt geen voorwerp van deze aanvraag, maar kan wel het kader vormen voor een aantal keuzes met betrekking tot parkeren en de nieuwbouvvolumes.

De inrichtingsstudie bouwt verder op de historische aanleg van de site, gekenmerkt door drie hoofdthema's: de opdeling in langwerpige perceelstroken tussen de Stropstraat en Stropkaai, de patio-gebouwtypologie met binnentuinen en de ommuring aan de straatzijde. Het resultaat is een 'ruimtelijk massaplan' met bouvvolumes dwars op de Sint-Juliaanstraat met daartussen tuinen / patio's die al dan niet ommuurd zijn. Aan de zijde Stropkaai wordt een wand gecreëerd door middel van grootschalige bouvvolumes en centraal een hoogbouvvolume. Tussen hoogbouw en auditorium, ter hoogte van de nieuwe fietsbrug, wordt een groene entree tot de site voorgesteld. De site wordt ontdaan van storende bouvvolumes en wordt aldus leesbaarder gemaakt. Het is de bedoeling om de niet-bebouwde zones te gaan opwaarderen en deels publiek open te stellen (doorsteken, zichtassen).

### Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag omvat een aantal wijzigingen ten aanzien van een verleende vergunning. In de vorige vergunning (OMV\_2018155874) werden een aantal gebouwen gesloopt en de nieuwbouw van een woonzorgcentrum en een toren voor collectief wonen vergund, bovenop een ondergrondse parking. De gevraagde wijzigingen zijn voornamelijk technische aanpassingen met daarnaast een wijziging van het programma: Het programma van woonzorgcentrum met assistentiewoningen wordt verminderd en aangevuld met een deel kantoor voor het provinciaal van de Broeders. De footprint en hoogte van de volumes blijven hier grotendeels gelijk. Vorige vergunning noch huidige vergunning had een impact op de ligging van de buurtweg. De vergunning met de stedenbouwkundige handelingen is dus los te zien van de afschaffing van de gemeenteweg met rooilijnenplan.

In kader van de eerder verleende vergunning werd geen uitspraak gedaan over een eventuele opheffing van de bestaande buurtwegen.

### Afschaffen gemeenteweg met rooilijnenplan

De buurtwegen van de plannen uit 1841 zijn terug te vinden in de bestaande wegenstructuur rond de campus Stropkaai. Op het terrein tussen Stropkaai/Sint Juliaanstraat/Stropstraat en Lentestraat is een sentier/voetweg (nr. 92) aanwezig die doorheen de jaren en de ontwikkeling van de campus Stropkaai verloren is gegaan.

Sentier nr. 92 werd tussen de Stropstraat en het auditorium volledig overbouwd. Het 2de deel van de weg (eveneens Sentier nr. 92) loopt volgens de Atlas der buurtwegen door de oude

schrijnwerkerij en bestaande kapel. Vermoedelijk ligt deze oude weg hier net voor. Maar ook deze doorsteek vanaf het pomphuis naar de Lentestraat is op deze locatie niet meer volledig. Deze werd gedeeltelijk overbouwd door de BUSO/BULO school en ook naar doorwaadbaarheid is de verbinding naar de Lentestraat niet meer actueel gezien de BUSO/BULO school de binnentuin van de af te breken delen als een afgesloten speelplaats gebruikt.

Er werd doorheen de jaren wel een nieuwe doorsteek gecreëerd vanaf de Stropstraat (Provinciaal) naar de Stropkaai (huidige parking), zoals ook aangegeven wordt op het informatief plan dat bij de aanvraag is gevoegd (plan 2-4). Dit is een link die met de voorliggende plannen ook behouden blijft.

Gezien deze buurtweg doorheen de jaren in onbruik is geraakt en voor een groot deel werd overbouwd, wordt gevraagd deze integraal te supprimeren. Op vandaag is een vergelijkbaar traject mogelijk tussen Stropkaai en Stropstraat doorheen de site, dit traject loopt volledig over het private domein van de Broeders van Liefde. In het bijgevoegde inrichtingsplan wordt een doorsteek vanaf de Stropkaai via ongeveer dezelfde route opnieuw mogelijk. Dit tracé is belast met ondergrondse constructies en leidingen. Er wordt daarom voorgesteld dit privaat te blijven beheren. Het bijgevoegde rooilijnplan maakt dan ook geen melding van het verplaatsen van de gemeenteweg, enkel het opheffen ervan.

De doorsteek naar de Lentestraat, die nu niet meer bestaat, zal volgens het bijgevoegde inrichtingsplan niet opnieuw gecreëerd worden, gezien dit niet strookt met de uitbating van het WZC en de nood aan een afgesloten tuin.

Het inrichtingsplan doet een voorstel om in een latere fase nieuwe verbindingen te maken met de Sint-Juliaanstraat en een tuinzone (beperkt) open te stellen voor publiek. Er werd een intentieverklaring door de Broeders van Liefde rond het beperkt openstellen van private tuinzones toegevoegd aan dit dossier. Hierin wordt de bestemming en het gebruik geformuleerd als semi-publieke groenzone ten behoeve van de buurt, namelijk een luwe, doorwaadbare groenzone en rustige plek. De gebouwen palend aan de parkzone kunnen daarbij door de Broeders van Liefde ter beschikking worden gesteld als polyvalent lokaal ten behoeve van de buurt, met dien verstande dat de lokalen in eerste instantie dienst zullen doen voor therapie sessies voor de patiënten van de zorgsite. De modaliteiten hierrond zullen door de Broeders van Liefde bepaald worden.

De betrokken tuinzones en gebouwen palend aan de tuinzone vormen nu niet het voorwerp van de aanvraag. Het beheer van de site zou bij de Broeders van Liefde blijven.

#### *Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 mei 2023 tot 13 juni 2023.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad de opheffing van een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

De beslissing van de gemeenteraad in kader van artikel 31 is een op zichzelf staande beslissing die weliswaar kadert in de besluitvorming over de omgevingsvergunningsaanvraag, maar waartegen afzonderlijke beroepsmogelijkheden bestaan (zie artikel 31/1 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning).

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning (**gedeeltelijk**) kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

In conclusie kan gesteld worden dat het voorwerp van de aanvraag (het aanpassen van de verleende vergunning voor woonzorgcentrum en toren met tussenvolume en buitenaanleg) in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De nu gevraagde wijzigingen aan de eerder vergunde gebouwen en omgevingsaanleg zijn niet van die aard dat ze een andere impact hebben op de doorwaadbaarheid van de site dan de reeds vergunde werken.

De inrichtingsstudie is echter onvoldoende gedragen, onvoldoende uitgewerkt voor minstens mobiliteit, groen, monumentenzorg en publieke doorwaadbaarheid. Deze kan bijgevolg op vandaag niet gehanteerd worden als kader om de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Bijgevolg kunnen nog geen beslissingen voortvloeien uit deze inrichtingsstudie en kunnen de buurtwegen in het gebied niet worden geschrapt. Ook wordt het rooien van de boom ongunstig beoordeeld.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel tot **opheffing van een gemeenteweg (voormalige buurtweg) niet** kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

De bij de aanvraag gevoegde intentieverklaring wordt positief gewaardeerd. Het openstellen van de groenzone aan de buurt die een tekort aan woongroen heeft, is zeker gewenst en noodzakelijk om het afschaffen van een buurtweg te verantwoorden.

Het voorwerp van de aanvraag heeft echter nog geen betrekking op de parkzone waarvan sprake in de intentieverklaring, waardoor het openstellen op vandaag niet het voorwerp vormt van de aanvraag.

Ook al is de afschaffing van het huidige tracé van de buurtweg gemotiveerd en logisch te noemen (delen ervan zijn immers in de feiten overbouwd), deze is deels gestoeld op de nog verder uit te werken inrichtingsstudie. Aangezien deze inrichtingsstudie in deze fase niet

gedragen is, en bijgevolg onvoldoende garanties kan stellen rond het bieden van een alternatief aan groene ruimtes of toegankelijkheid van de site voor de buurt, kunnen we in deze fase niet akkoord gaan met het afschaffen hiervan.

Uitspraken over het afschaffen of eventueel verplaatsen van de buurtweg moeten gekoppeld worden aan het inrichten van de groenzone en uitspraken over hoe die publiek toegankelijk kan worden gemaakt. Dat kadert in een verder uitgewerkte inrichtingsstudie en een formele uitspraak daarover zal deel zijn van een toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag, die dan opnieuw aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Op dat moment kunnen hieraan ook de nodige voorwaarden of lasten worden gekoppeld.

De gevraagde afschaffing van de voormalige buurtwegen doorheen de site voldoen dus **niet** aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt **niet** voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- 1027 Stropkaai - buurtwegen plan 4-4 rooilijnenplan.pdf (deel van de beslissing)
- 1.3. Verslag\_OA\_of\_advies\_college\_20230811\_165503\_0.pdf
- 1027 Stropkaai - buurtwegen plan 1-4.pdf
- 1027 Stropkaai - buurtwegen plan 2-4.pdf
- 1027 Stropkaai - buurtwegen plan 3-4.pdf

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Weigert de opheffing van de gemeenteweg zoals voorzien in het rooilijnplan.



