



Bestemd voor de gemeenteraad

2025_CBS_03111 Beslissing van de gemeenteraad in kader van een beroepsprocedure over OMV_2023142983 R - omgevingsvergunning voor een gemengd nieuwbouwproject bestaande uit een grootschalige collectieve studentenhuysvesting met gemeenschappelijke studentenvoorzieningen, kantoorruimtes, een polyvalente zaal met cafetaria, een ondergrondse parking en de buitenaanleg van een centrale tuin en een groenzone, grachtengordel en bosrand rondom het gebouw na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Drie Koningenstraat, 9051 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- 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 65
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Dirk De Graeve namens Driekoningen BV en de heer Frank De Graeve diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Drie Koningenstraat 10 en 12 kadastraal gekend als afdeling 25 sectie B nrs. 337F2, 337E2, 337G2, 337Z, 337D2, 342C en 345L.

Deze aanvraag werd op 08/03/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 13/05/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard. Op 17/10/2024 verleende het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijke omgevingsvergunning. Op 15/11/2024 werd beroep aangetekend bij de deputatie tegen de beslissing van het college van

burgemeester en schepenen. In het kader van de beroepsprocedure werd een wijzigingslus door de aanvrager toegepast. Naar aanleiding van het wijzigingsverzoek verzocht de deputatie op 20/03/2025, binnen de lopende beroepsprocedure en op advies van de POA, om de gemeenteraad om een beslissing te verzoeken over de aanleg van een gemeenteweg.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van een grootschalig gemengd bouwproject waarin zich verschillende functies bevinden: de sokkel bevat kantoren, polyvalente ruimtes en ruimtes voor dienstverlening voor de studenten; boven de sokkel bevinden zich 3 torenvolumes goed voor in totaal 530 studentenunits. Onder het gebouw wordt een ondergrondse parking voorzien met zowel ruimte voor fietsenstallingen als parkeerplaatsen voor de kantoren en diensten. Rond het gebouw bevindt zich een private collectieve groenzone waarin toegangspaden gelegen zijn.

Dit als één gebouw ontworpen geheel bevindt zich langs de Drie Koningenstraat en de Kortrijksesteenweg in Sint-Denijs-Westrem. Het gebouw krijgt een toegang voor auto's langs de Driekoningenstraat en aan de zijde van de Kortrijksesteenweg 2 toegangen voor fietsers en voetgangers. De site wordt volledig omringd door openbare wegen met aan de noordzijde de Kortrijksesteenweg (gewestweg) en aan de oost-west en zuidzijde de Drie Koningenstraat (gemeenteweg). Op deze manier vormt de projectsite een eiland omgeven door openbare wegen. Op de bouwplaats, gevormd door verschillende kadastrale percelen, staan vandaag 2 leegstaande woningen die gesloopt worden. Het overige deel van dit terrein is braakliggend.

Om het gebouw bereikbaar te maken voor de auto, fiets en voetganger bevat de aanvraag ook de aanleg van verharde toegangspaden en opritten. De auto krijgt een toegang vanaf de Drie Koningenstraat via een inrit van 6,16 m breed. De fietsers krijgen twee aparte toegangen van telkens 3,07 m breed ter hoogte van de Kortrijksesteenweg. Rond het gebouw worden fiets- en wandelpaden aangelegd zodat het gebouw met zijn verschillende toegangen vlot bereikbaar zal zijn.

Hoewel de motivatienota van de architect en de tussenkomsnota namens de aanvrager zelf aangeven dat de voorziene paden een volledig privaat karakter krijgen en ook als dusdanig kenbaar gemaakt zullen worden, voegde de aanvrager aan zijn aanvraag 'ten overvloede' een rooilijnplan toe mocht de vergunningverlenende overheid van oordeel zijn dat de voorziene paden openbare wegen zijn en hiervoor dus een beslissing van de gemeenteraad gevraagd wordt. De aanvraag omvat geen voorstel grondoverdracht naar het openbaar domein.

Procedure:

In kader van de procedure in eerste aanleg werd een eerste openbaar onderzoek gehouden van 21 mei 2024 tot 19 juni 2024.

Resultaat : geen petitieijsten, 2 schriftelijke bezwaren, een schriftelijk gebundeld bezwaar, geen mondelinge bezwaren en 37 digitale bezwaren

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 21 augustus 2024 tot 19 september 2024.

Resultaat : geen petitieijsten, geen schriftelijke bezwaren, een schriftelijk gebundeld bezwaar, geen mondelinge bezwaren en 4 digitale bezwaren

Geen van de bezwaren gaat over de nieuwe rooilijn. De bezwaren zijn behandeld in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen (zie beslissing dd 17/10/2024).

Naar aanleiding van de laatste wijzigingslus in kader van de lopende beroepsprocedure werd door de provincie wel een gemeenteraadsbeslissing gevraagd, maar geen nieuw openbaar onderzoek.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 65 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning roept de gouverneur op verzoek van de deputatie, de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar, de gemeenteraad samen om te beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg als de bevoegde overheid vaststelt dat de gemeenteraad daarover nog geen beslissing heeft genomen.

De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

In de beroepsfase werd op 20 maart 2025 in het omgevingsloket door de Provincie Oost-Vlaanderen gevraagd om een gemeenteraad samen te roepen om een beslissing te nemen in toepassing van artikel 65 OVD.

Deze vraag is het gevolg van enkele beroepschriften waarin men beweert dat de private paden rondom de gebouwen doorwaardbaar zijn en dus te aanzien zijn als openbare wegen, zodat een gemeenteraadsbesluit over de rooilijn van de nieuwe wegen zou ontbreken.

De POA oordeelde in zijn verslag van 10 maart 2025 dat “deze paden meer dan waarschijnlijk ook door niet-bewoners zullen gebruikt worden als doorgang van de Kortrijksesteenweg, met haar vele handelszaken, naar de onder- en achterliggende woonwijken – ongeacht een bord ‘verboden toegang’. Het perceel wordt op geen enkele manier afgesloten waardoor het openstaat voor iedereen die er passeert en dus ook voor publiek verkeer.”

In haar advies van 18 maart 2025 volgt de POVC het standpunt van de POA: “Over de doorwaardbaarheid kan in deze aanvraag geen twijfel bestaan. Een beslissing van de gemeenteraad dringt zich dan ook op”.

In een replieknota van 14 maart 2025 op het POA-verslag vraagt de raadsman van de aanvrager aan de deputatie om “de gouverneur te verzoeken om de gemeenteraad samen te roepen, zodat die voorafgaand aan die vergunningsbeslissing kan beslissen of (1) de op plan voorziene wegen is te kwalificeren als een ‘gemeenteweg’ in de zin van artikel 2, 6° Gemeentewegendecreet en zo ja, (2) een beslissing te nemen over de ligging, de breedte en de uitrusting van die weg zoals weergegeven op het ontwerp van rooilijnenplan (art. 65 OVD).

De raadsman verwijst naar het arrest van de Raad van State van 21 januari 2025. De vraag of een publiek toegankelijke grondstrook wordt erkend als een gemeenteweg, komt volgens de Raad van State finaal toe aan de gemeenteraad. De gemeenteraad behoudt bij de goedkeuring van gemeentewegen een discretionaire beoordeling, en kan dus ook oordelen dat het niet in het algemeen belang is om een dergelijke grondstrook te erkennen als gemeenteweg.

Het komt erop neer dat de gemeenteraad zowel de bevoegdheid heeft om een weg (in casu wandel- of fietspad op privaat terrein) te kwalificeren als een gemeenteweg, maar evengoed kan beslissen dat een bepaalde weg geen openbare weg is en dus geen gemeenteweg waarover de gemeente het beheer wenst op te nemen.

Na onderzoek van het dossier komt de gemeenteraad op basis van onderstaande motieven tot het oordeel dat de op het plan ingetekende toegangspaden en wandelpaden rondom de gebouwen niet in aanmerking komen om te kwalificeren als gemeenteweg:

Deze – door de aanvrager als privaat voorgestelde en ook zo bedoelde – toegangs- en ontsluitingspaden kwalificeren als gemeenteweg dient het algemeen belang niet (en zou in strijd zijn met artikel 4 van het gemeentewegendecreet). In de feiten heeft de wegenis immers enkel een nut als ontsluitingsinfrastructuur voor fietsers en voetgangers naar het project en zijn deze paden ook enkel bedoeld om toegang te geven tot het project. Hoewel niet kan worden ontkend dat er heel wat gebruikers van deze paden zullen zijn, gelet op de schaal van het project, zijn die paden uitsluitend nuttig en bedoeld voor de studenten die er zullen verblijven, de werknemers van de andere voorziene functies en de bezoekers van de site.

Het is niet de bedoeling dat de paden op de projectsite worden aangewend voor doorgaand voetgangers- of fietsverkeer tussen de Kortrijksesteenweg en de Drie Koningenstraat. Gelet op de bestaande aantakking van de Drie Koningenstraat aan de Kortrijksesteenweg is die verbindingsfunctie immers al voldoende voorzien: fietsers en voetgangers die vanop de Kortrijksesteenweg de woonwijk Pleispark willen bereiken, kunnen perfect gebruik maken van die bestaande gemeenteweg. De Drie Koningenstraat heeft een uitgesproken lokaal karakter. De projectsite wordt als een eiland volledig omringd door enerzijds de Kortrijksesteenweg en anderzijds de Drie Koningenstraat. De private paden naar en rond de nieuwe gebouwen vervullen dan ook geen verbindende functie en zijn geen nuttige aanvulling op een logisch samenhangend gemeentelijk wegennet.

De toegankelijkheid voor derden over de opritten en paden binnen het project moet door de gepaste voorwaarden (bijv. signalisatie “private weg”) in de omgevingsvergunning uitgesloten worden. Het onrechtmatig gebruik door derden van de private toegangen valt niet uit te sluiten maar betekent niet dat een gemeenteweg in het licht van het gemeentewegendecreet mag ontstaan.

De gemeenteraad is van oordeel dat deze toegangen en paden binnen het project geen “openbare weg die onder het rechtstreeks en onmiddellijk beheer van de gemeente valt” mogen zijn: De voorgestelde paden zijn immers noch openbaar, noch zullen ze worden beheerd door de gemeente. Deze paden moeten een zuiver privaat gebruik hebben. De beheerder van het gebouw is het best geplaatst om in functie van de noden van het gebouw de eigen ontsluitingspaden te beheren.

Naar aanleiding van de vraag van de deputatie beslist de gemeenteraad dus op basis van bovenstaande motieven dat de voorgestelde paden niet nodig zijn in functie van de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau en dat het dus niet gaat om openbare wegen. Anders oordelen staat niet ten dienste van het algemeen belang. De gemeenteraad spreekt zich dan ook niet uit over het ‘ten overvloede’ toegevoegde rooilijnplan zelf.

Huidige beslissing van de gemeenteraad laat de deputatie toe alsnog een beslissing te nemen over de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag met dien verstande dat in de vergunning door de deputatie stedenbouwkundige voorwaarden opgelegd kunnen worden zodat het private karakter van de toegangen van en naar het gebouw en de paden rondom het gebouw duidelijk gevisualiseerd wordt ter hoogte van de aansluiting ervan op de bestaande omliggende straten.

Bijgevoegde bijlage(n):

- verslag POA.pdf
- Reactie op verslag POA en verzoek art. 65 OVD door aanvrager.pdf
- rooilijnplan.pdf

Beslissing

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

De gemeenteraad oordeelt dat de voorziene opritten en paden gelegen binnen de grenzen van het project niet in aanmerking komt om op te nemen in het gemeentelijk openbare wegennet.

Artikel 2:

De gemeenteraad neemt geen beslissing over het rooilijnplan aangezien de padenstructuur binnen het project niet in aanmerking komt om op te nemen in het gemeentelijk openbare wegennet.

2025_CBS_03111 - Beslissing van de gemeenteraad in kader van een beroepsprocedure over OMV_2023142983 R - omgevingsvergunning voor een gemengd nieuwbouwproject bestaande uit een grootschalige collectieve studentenhuisvesting met gemeenschappelijke studentenvoorzieningen, kantoorruimtes, een polyvalente zaal met cafetaria, een ondergrondse parking en de buitenaanleg van een centrale tuin en een groenzone, grachtengordel en bosrand rondom het gebouw na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Drie Koningenstraat, 9051 Gent