



Vergadering van 12 maart 2020

**2020\_GRMW\_00241 OMV\_2019130417 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen door uitbreiding en toevoeging van een psychiatrisch centrum: het realiseren van een nieuwbouw voor de cluster dubbeldiagnose Fioretti-De Steiger - met openbaar onderzoek - Francisco Ferrerlaan 104, 106, 106A, 108, 110, 88A, Jozef Guislainstraat 43, 43A en Lorkenstraat 30, 9000 Gent - opheffing van een gemeenteweg - Goedkeuring**

**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, artikels 11 en 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

### **Motivering**

De heer Hannes Decraene namens Organisatie Broeders van Liefde VZW diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Francisco Ferrerlaan 104, 106, 106A, 108, 110, 88A, Jozef Guislainstraat 43, 43A en Lorkenstraat 30 kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nrs. 232C2, 232A2, 291H, 309A5, 309V4, 316S en 400D4.

De aanvraag heeft betrekking op een provinciaal project, met name een klasse 1-project. Om die reden is de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen de vergunningverlenende overheid.

Deze aanvraag werd op 17/10/2019 ingediend bij de deputatie. Op 9 januari 2020 werd aan het college van burgemeester en schepenen gevraagd een openbaar onderzoek te organiseren en de aanvraag voor te leggen aan de gemeenteraad. Er werd ook gevraagd advies uit te brengen.

*Beschrijving aanvraag:*

Voorliggende aanvraag betreft de site Guislain in de Bloemekeswijk. De site bevindt zich centraal in het bouwblok gevormd door de Francisco Ferrerlaan, de Hortensiastraat, de Frans Van Ryhovelaan, de Magnoliastraat, de Lorkenstraat, de Haverstraat, De nieuwevaart, de Jozef Guislainstraat en de Gezondheidstraat. Deze site wordt doorkruist door 2 gemeentewegen die

zijn opgenomen in de Atlas der Buurtwegen, met name een weg van de Hortensiastraat naar de Francisco Ferrerlaan, en een weg van de Lorkenstraat naar de Jozef Guislainstraat (*zie plan 1: 'Actuele toestand met aanduiding buurtwegen 1841 en feitelijke toestand paden op site Guislain'*). De tracés van de buurtwegen uit de plannen van 1841 zijn doorheen de jaren en met de ontwikkeling van de campus Dr. Guislain verloren gegaan en vervangen door nieuwe verbindingspaden die de campus nog steeds hun doorwaadbaar karakter geven. De doorgang in de Hortensiastraat is op vandaag afgesloten door een poort aan de straatzijde.

Op de site Guislain zijn op vandaag een centrum voor geestelijke gezondheidszorg, een opleidingscentrum en een museum gesitueerd, deels in gebouwen die als monument zijn beschermd. Een groot deel van het terrein is onbebouwd en groen ingericht. Op de site wordt een nieuwbouw gepland voor de doelgroepen 'dubbeldiagnose verstandelijke beperking', met name Fioretti – De Steiger. Deze cluster wordt ingeplant aan de noordzijde van de campus, in de open groene ruimte en parallel aan de bestaande gebouwen. Deze inplanting conflicteert over een beperkte lengte met de gemeenteweg tussen Hortensiastraat en Francisco Ferrerlaan, zoals hierboven beschreven. **De nieuwbouwcluster Fioretti – De Steiger geeft aanleiding tot de vraag tot het opheffen van delen van de gemeentewegen (voormalige buurtwegen) op de site Guislain, zoals opgenomen in de Atlas der Buurtwegen.** De gemeenteweg tussen de Lorkenstraat en de Jozef Guislainstraat blijft ongewijzigd behouden. Ook het stuk gemeenteweg op het perceel Hortensiastraat 232A2 blijft ongewijzigd behouden. Concreet gaat onderhavig besluit over het opheffen van het rooilijnplan en het opheffen van het stuk gemeenteweg op volgende percelen (*zie plan 2: 'actuele toestand met aanduiding buurtwegen 1841, te supprimeren delen buurtwegen en feitelijke toestand paden op site Guislain'*):

- Gent 10<sup>e</sup> AFD, sectie K, nr. 232C2
- Gent 10<sup>e</sup> AFD, sectie K, nr. 316S
- Gent 10<sup>e</sup> AFD, sectie K, nr. 309V4
- Gent 10<sup>e</sup> AFD, sectie K, nr. 309T3
- Gent 10<sup>e</sup> AFD, sectie K, nr. 309Y
- Gent 10<sup>e</sup> AFD, sectie K, nr. 309X
- Gent 10<sup>e</sup> AFD, sectie K, nr. 309X4

Met het ontwerp voor de nieuwbouwcluster wordt tegelijkertijd een omgevingsaanleg voorgesteld op de site, waarbij een aantal nieuwe paden worden voorgesteld. Deze zijn gebaseerd op de oorspronkelijke – deels op te heffen – gemeentewegen en sluiten aan op bestaande, te behouden paden. Ruwweg ontstaat dan volgende padenstructuur (*zie ook plan 3: 'nieuwe toestand buurtwegen – feitelijke toestand paden op site Guislain uitgebreid met nieuwe toestand paden ifv Fioretti – De Steiger'*):

- De paden rondom de beschermde monumenten blijven behouden

- De verbinding tussen Hortensiastraat en Francisco Ferrerlaan wordt verschoven in functie van de nieuwbouw, maar blijft als verbinding wel bestaan
- Deze verbinding takt aan op een nieuw te realiseren pad aan de westzijde van de nieuwbouw. Hierdoor ontstaat een verbinding tussen de Francisco Ferrerlaan en het Antoinette Vandeputtepad (nieuw aan te leggen openbaar domein tussen de site Guislain en de Magnoliastraat / Frans Van Ryhovelaan.

Ter compensatie voor het opheffen van zowel het rooilijnplan als de eigenlijke gemeenteweg zullen de Broeders van Liefde de beschreven padenstructuur gedurende de dag openstellen. De bestaande doorgang met poort aan de zijde Hortensiastraat zal opengesteld worden, net als de doorgang naar het Antoinette Vandeputtepad. Deze intentie wordt beschreven in de motivatienota bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de nieuwbouwcluster Fioretti – De Steiger, en wordt ook bevestigd in de intentieovereenkomst die op 7 november 2019 gesloten is tussen de Broeders van Liefde en de stad Gent.

De openstelling van de site kadert ook in de beleidskeuzes zoals opgenomen in het voorontwerp RUP Groen, goedgekeurd door het College van burgemeester en schepenen op 28 juni 2018. In dit voorontwerp wordt de site Guislain ingetekend als een zone voor park. De publiek toegankelijke padenstructuur situeert zich in deze zone.

*Procedure:*

Dit besluit is gekoppeld aan OMV\_2019130417 K: aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen door uitbreiding en toevoeging van een psychiatrisch centrum: het realiseren van een nieuwbouw voor de cluster dubbeldiagnose Fioretti-De Steiger. In het kader van die aanvraag werd een openbaar onderzoek georganiseerd.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 januari 2020 tot 15 februari 2020.

Resultaat : geen petitielijsten, 2 schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

De provincie is vergunning verlenende overheid. Het College van burgemeester en schepenen geeft advies aan de provincie. In dat advies zit ook een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

Aangezien de aanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit.

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

**De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:**

1) De Bloemekenswijk is een dichtbevolkte wijk met een gebrek aan groen.

Met dit project gaat een grote oppervlakte groen verloren (4000 m<sup>2</sup>) en wordt het aantal mensen dat er verblijven verhoogd.

2) Er is sprake van een masterplan waarbij het groen vervangen zou worden, maar de timing en de inhoud ervan is onduidelijk.

3) Er wordt gevraagd om vanuit de stad een infomoment te organiseren, waarbij ook het masterplan wordt toegelicht.

4) De aanvraag gaat uit van het rooien van bomen, terwijl extra bomen en heesters net wenselijk zijn om wederzijdse zichten tussen de nieuwbouw en de woningen aan de zijde Hortensiastraat te beperken. Het rooien van bomen zal ook de biodiversiteit en de vergroening van dit bouwblok negatief beïnvloeden.

#### **De bezwaren worden als volgt geëvalueerd:**

1) De Bloemekenswijk is inderdaad een dichtbevolkte wijk met weinig publiek groen. Voorliggend voorstel biedt hier echter een antwoord op, omdat het ook de openstelling van het binnengebied realiseert (zoals het voorontwerp RUP Groen wenst te bekomen). Dit wordt gegarandeerd door de plaatsing van de poortjes en de intentieovereenkomst tussen het bestuur van PC Dr. Guislain en Stad Gent.

Deze nieuwbouw betekent uiteraard een vermindering van de oppervlakte groen, maar door dit gebied gedeeltelijk open te stellen, zal het groen dat behouden blijft gebruikt kunnen worden door de bewoners. Dit zal een verbetering zijn ten opzichte van de bestaande toestand. Ook de opname van de site in het RUP Groen zorgt ervoor dat het resterende groen op de site wordt beschermd.

Wat betreft de verhoging in programma is het belangrijk om aan te geven dat het slechts over 49 bedden gaat en 10 patiënten in dagtherapie, op een projectzone van +/- 26.000 m<sup>2</sup>. De draagkracht van het perceel of de omgeving wordt niet overschreden met voorliggend voorstel. Bovendien is er grote maatschappelijke noodzaak aan dergelijke gemeenschapsvoorzieningen.

2) Het masterplan is illustratief aan de aanvraag toegevoegd, zodat aangetoond wordt dat de nieuwbouw (1) kadert binnen een totaalvisie en (2) past binnen de beleidsopties in het voorontwerp RUP Groen. Met deze vergunning wordt het masterplan niet mee goedgekeurd. In functie van verdere ontwikkeling van de site is het wel aangewezen dat dit masterplan verder wordt uitgewerkt en wordt gecommuniceerd naar de buurt. Dit is echter geen verplichting die in het kader van deze, of een volgende aanvraag kan worden opgelegd. Gelet op de conformiteit met de gewestplanbestemming en het feit dat de ingrepen in de lijn zijn met het voorontwerp RUP Groen, kan voorliggende aanvraag beoordeeld worden, ook al is er nog geen goedgekeurd masterplan.

3) Voor dergelijk grote projecten is het inderdaad aangewezen de buurt te informeren. Het is echter aan de initiatiefnemer om dergelijk infomoment te organiseren,. De stad Gent kan dit niet opleggen, enkel aanmoedigen, en kan ook een ondersteunende rol opnemen bij de praktische organisatie ervan.

4) Er worden inderdaad 24 bomen gerooid om dit project te kunnen realiseren, maar geen enkele van deze bomen bevindt zich in de dubbele boomgaard structuur tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Hortensiastraat. De te rooien bomen bevinden zich in de zone waar de nieuwbouw komt, dus op grote afstand van de woning.

De keuze van de te rooien bomen werd overlegd met de Groendienst van Stad Gent en werd mede bepaald door de biologische waarde van de bomen.

Bovendien worden de te rooien bomen gecompenseerd, er worden minimum 24 nieuwe bomen aangeplant. De nieuw te planten bomen staan op het inplantingsplan in het blauw aangeduid. Een groot deel van de nieuwe bomen komt dus effectief in de zone tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Hortensiastraat, waarbij de leegtes in de bestaande boomgaardstructuur opgevuld worden. Er komen dus meer bomen tussen de nieuwbouw en de woningen, wat de privacy ten goede zal komen.

In uitvoering van artikel 31§1 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 is van oordeel dat de opheffing van het rooilijnplan van de gemeenteweg tussen Hortensiastraat en Francisco Ferrerlaan, over de site Guislain (zoals aangeduid op plan 2: goedgekeurd kan worden, net als de opheffing van deze gemeenteweg zelf, en wel om volgende redenen:

Conform artikel 3 van het decreet houdende de gemeentewegen heeft de gemeente de taak een geïntegreerd beleid te voeren dat onder meer gericht is op:

- 1° de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau;
- 2° de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.

*De op deze site aanwezige gemeentewegen zoals opgenomen in de Atlas der Buurtwegen hebben in praktijk geen betekenis, in die zin dat essentiële delen ervan overbouwd zijn en dus geen functionele verbinding (meer) vormen. Tegelijkertijd zijn er op de site van het Guislain paden aanwezig die het doorkruisen van de site wel mogelijk maken en die – voor zover zij niet worden afgesloten – kunnen fungeren als fijnmazig netwerk van trage wegen. De opheffing van delen van de gemeenteweg is gekoppeld aan de aanleg van nieuwe paden, die aantakken op de reeds bestaande en te behouden paden. Bovendien zullen bestaande poorten (Hortensiastraat) overdag open gesteld worden, en zal een poort geplaatst worden tussen de site en het Antoinette Vandeputtepad. Volgens de motivatienota en de intentieovereenkomst die gesloten is tussen Broeders van Liefde en stad Gent zullen beide poorten open gesteld worden. De geplande padenstructuur is – in tegenstelling tot de op te heffen gemeenteweg – wel vrij van bebouwing en kan aldus de functie als trage weg opnemen.*

Conform artikel 4 van het decreet houdende de gemeentewegen moet de gemeente bij beslissingen over wijzigingen van het gemeentelijk wegennet minimaal rekening houden met volgende principes:

- 1° wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;
- 2° een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;
- 3° de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht

genomen;

4° wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;

5° bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

*Zoals beschreven bij de toetsing aan artikel 3 hebben de op deze site bestaande gemeentewegen, zoals opgenomen in de Atlas Der Buurtwegen, geen functie als trage weg omdat ze deels overbouwd zijn. De nieuwe padenstructuur is wel afgestemd op de feitelijke bebouwde en onbebouwde toestand, en is ook gekoppeld aan openstelling van het terrein. Na realisatie van de nieuwbouw en van de daaraan gekoppelde omgevingsaanleg zal de site toegankelijker zijn dan vandaag. Dit zorgt er niet alleen voor dat er een zachte verbinding ontstaat binnen de wijk, maar betekent ook dat het aanwezige groen ook door de omwonenden gebruikt kan worden. De geplande padenstructuur komt met andere woorden het algemeen belang ten goede. Het betreft paden, die toegankelijk zullen zijn voor voetgangers en fietsers (en noodvoertuigen). Deze zullen het fijnmazig netwerk in de wijk versterken, en dus een positief effect hebben op de verkeersveiligheid van de omgeving. Zeker de Francisco Ferrerlaan, de Frans Van Ryhovelaan en de Palinghuizen zijn drukke verkeersassen. Het is positief dat zwakke weggebruikers deze drukke assen zullen kunnen vermijden dankzij openstelling van de site Guislain.*

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt 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):**

- OMV\_2019130417\_Francisco Ferrerlaan 88A (Fioretti)\_bijlage voor GR.pdf
- Plannen deel 1 Francisco Ferrerlaan 88A.pdf
- Plannen deel 2 Francisco Ferrerlaan 88A.pdf
- Plannen deel 3 Francisco Ferrerlaan 88A.pdf
- Plannen deel 4 Francisco Ferrerlaan 88A.pdf
- Bezwaren Francisco Ferrerlaan 88A.pdf
- Foto's deel 1 omgevingsloket Francisco Ferrerlaan 88A.pdf
- Foto's deel 2 omgevingsloket Francisco Ferrerlaan 88A.pdf
- Foto's deel 3 omgevingsloket Francisco Ferrerlaan 88A.pdf
- Foto's deel 4 omgevingsloket Francisco Ferrerlaan 88A.pdf
- Foto's deel 5 omgevingsloket Francisco Ferrerlaan 88A.pdf
- Foto's deel 6 omgevingsloket Francisco Ferrerlaan 88A.pdf
- Documenten deel 1 omgevingsloket Francisco Ferrerlaan 88A.pdf
- Documenten deel 2 omgevingsloket Francisco Ferrerlaan 88A.pdf
- Documenten deel 3 omgevingsloket Francisco Ferrerlaan 88A.pdf
- Documenten deel 4 omgevingsloket Francisco Ferrerlaan 88A.pdf
- Documenten deel 5 omgevingsloket Francisco Ferrerlaan 88A.pdf

**Niet-digitale bijlage(n):**

/

**Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:**

**Artikel 1:**

Keurt de opheffing van het rooilijnplan, meer bepaald de 'te supprimeren delen op de site Guislain', zoals opgenomen in bijlage 'OMV\_2019130417\_Francisco Ferrerlaan 88A (Fioretti)\_bijlage voor GR', goed

**Artikel 2:**

Keurt de opheffing van de gemeenteweg, meer bepaald de 'te supprimeren delen op de site Guislain', zoals opgenomen in bijlage 'OMV\_2019130417\_Francisco Ferrerlaan 88A (Fioretti)\_bijlage voor GR', goed