



2024_CBS_07111 OMV_2024007901 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een psychiatrisch centrum (IIOA + SH): het verbouwen van een garage tot centrale stookplaats en de heraanleg van de binnentuin + bijstelling - met openbaar onderzoek - Francisco Ferrerlaan, Jozef Guislainstraat en Lorkenstraat, 9000 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Organisatie Broeders van Liefde VZW met als contactadres Stropstraat 119, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024007901) ingediend bij de deputatie op 29 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het veranderen van een psychiatrisch centrum (IIOA + SH): het verbouwen van een garage tot centrale stookplaats en de heraanleg van de binnentuin + bijstelling
- Adres: Francisco Ferrerlaan 88A, 104, 106, 106A, 108, 110, Jozef Guislainstraat 43A, 43B, 43C, 43D, 45 en Lorkenstraat 30, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nrs. 206R5, 232C2, 232A2, 291H, 309Z3, 309A5, 309V4, 309T3, 316S, 400D4, 400V6 en 582H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 mei 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 29 mei 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 juli 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De projectzone omvat de campus dr. Guislain in de Bloemekenswijk, een 19^{de}-eeuwse stadsgordel langs de noordwestzijde van het Gentse stadscentrum. Deze campus is gelegen in een binnengebied dat gevormd wordt door de Francisco Ferrerlaan, Hortensiastraat, Frans van Ryhovelaan, Magnoliastraat, Lorkenstraat, Haverstraat, Nieuwevaart, Jozef Guislainstraat en de trambedding van tramlijn 1.

Op de campus Dr. Guislain zijn op vandaag een centrum voor geestelijke gezondheidszorg, een opleidingscentrum en een museum gesitueerd. Een groot deel van het terrein is onbebouwd en groen ingericht. Het projectgebied is actueel bereikbaar enerzijds via de Francisco Ferrerlaan en anderzijds via de Jozef Guislainstraat.

De aanvraag heeft betrekking op het beschermd monument "Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain: onderdelen" bij MB van 6/10/1999. De 19de-eeuwse gebouwen en toevoegingen van 1928 van het Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain met inbegrip van de binnentuinen zijn beschermd als monument omwille de sociaal-culturele, historische en architectuurhistorische waarde.

De aanvraag heeft betrekking op een gebied dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 134208). Het wordt hierin als volgt omschreven:

Het complex vormde voorheen het Guislaingesticht, daarvoor Krankzinnigengesticht voor mannen. Volgens richtlijnen van professor dr. Guislain werd het complex naar een ontwerp van 1852 van architect Adolphe Pauli aangevat in een eclectische stijl. Het complex omvat ook bijgebouwen, zoals werkplaatsen en stallen, gebouwd in 1866, volgens een ontwerp van 1863. In 1928 volgde een restauratie van de hoofdvleugels en werden een nieuwe kapel, watertoren en woonhuizen van de geneesheer en de aalmoezenier gebouwd naar ontwerp van Alfons Van de Vijver.

Voorwerp van de aanvraag

De aanvraag omvat de ombouw van bestaande garages naar een centrale stookplaats ter vervanging van een aantal sterk verouderde stookplaatsen, de aanleg van een warmtenet om de verschillende onderstations (voormalige stookplaatsen) te voeden en de heraanleg van de centrale binnentuin van het Monument.

De nieuwe stookplaats wordt voorzien in een bestaand volume, technisch gebouw (van één bouwlaag) dat nu dienst doet als garage en berging. Om de stookplaats te realiseren wordt het gebouw intern gewijzigd door het plaatsen van een lichte wandconstructie. Vooraan worden

twee nieuwe sectionaal poorten geplaatst van 3m x 2,5m in thermisch verzinkt staal. De gevel bekleding wordt voorzien in dubbelgeperste cementvezelplaat in een grijze kleur.

Verder worden de paden in de binnentuin herstelt in functie van de toegankelijkheid van het Monument.

- In de binnentuin (rechthoekig deel): worden de bestaande paden weggenomen en 8 bomen gerooid. De omtrek van de bomen (linden) zijn 50cm, 55cm, 43cm, 55cm, 58cm, 54cm, 55cm en 55cm. In de plaats worden 8 nieuwe bomen geplant en nieuwe half-verharding aangelegd van ca. 224m².

- In de binnentuin /linker deel van de ronde boog: wordt nieuwe half-verharding aangelegd van ca. 43m². Er worden 2 nieuwe bomen aangeplant.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Organisatie Broeders van Liefde vzw wenst de exploitatie van zijn inrichting, gelegen aan de Francisco Ferrerlaan 88A te 9000 Gent op percelen K309V4, K309A5, K316S, K291H, K232A2 en K232C2 te wijzigen.

Het betreft de exploitatie van een psychiatrisch centrum: een psychiatrisch ziekenhuis en verzorgingstehuis, een museum en een vormingscentrum, een atelier voor houtbewerking inclusief aanhorigheden waaronder een wasserij, een polyvalente zaal, een onderhoudsmagazijn, een keuken, opslag van diverse producten en mazout, stookinstallaties.

Het dossier omvat in hoofdzaak :

- Verandering rubriek 43:
 - o Plaatsen centrale stookplaats met 4 condenserende gasketels van elk 900 kW
 - o Buiten gebruik stellen van bestaande gas- en mazoutketels:
 - Afkoppelen stookplaatsen kliniek Sint-Vincent (SP2), De Kedron/Wadis (SP20), de Sleutel Centrale Diensten (SP15), voedingsdienst (SP49), museum (SP6, SP7, SP8, SP18), missieprocuur (SP50), vormingscentrum (SP10), Kapel (SP14), De Motu (SP4)
 - o Regulariseren van bestaande ketels die behouden blijven:
 - Branders wasserij (SP1b) te regulariseren
 - Corrigeren van vergund thermisch ingangsvermogen stookplaats Fioretti naar deze die geplaatst werd
 - Regularisatie van de boiler in Andiamo
 - o Schrapen van stookketels die niet langer aanwezig zijn:
 - Stookplaats in TGG de Sleutel (SP17a)
 - Luchtverhitters Ciat De Loods (SP1) zijn elektrisch aangedreven luchtverhitters
- Verandering rubriek 17.3.2.1.1.:
 - o Grote daling in opslaghoeveelheid mazout in houders door buiten gebruik stellen van mazoutketels: van 70.600 l naar 9.000 l, wordt een klasse 3-inrichting
 - o Correctie van inhoud mazouttank Broederhuis: 5.000 l i.p.v. 4.000 l
- Schrapen van rubrieken die niet langer van toepassing zijn:

o Rubriek 3.4.1°b): Lozen van bedrijfsafvalwater afkomstig van de wasserij: volgens VMM is de lozing van afvalwater afkomstig van wasserij met een totaal elektrisch vermogen van < 100 kW in de riolering geen lozing van bedrijfsafvalwater maar lozing van huishoudelijk afvalwater.

o Rubriek 9.6.a)1°: Op de site zijn er minder dan 5 grote zoogdieren aanwezig

o Rubriek 12.2.1°: Transformatoren met individuele nominale vermogens van < 1.000 kVA zijn niet langer indelingsplichtig

o Rubriek 17.3.2.2.1°: Opslag van benzine in verplaatsbare recipiënten: benzine wordt opgeslagen in verpakkingseenheden kleiner dan 30 liter, hoeveelheid verhuist naar rubriek 17.4.

o Rubriek 29.5.2.1°b: metaalbewerking met een totaal elektrisch vermogen < 5 kW

o Rubriek 45.8.1°b: bakkerij is niet langer aanwezig

• Met deze aanvraag worden ook andere vergunde rubrieken aangepast aan de bestaande situatie:

o Rubriek 17.4.: opslag van gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen: lichte toename van opslaghoeveelheid op de site

o Rubriek 19.3.1°b: daling in drijfkracht van houtbewerking

o Rubriek 20.3.5: aanpassing vermogen kleioven

o Rubriek 46.1°b): daling in drijfkracht wasserij

o Rubriek 49.2.: psychiatrisch centrum: daling in aantal erkende bedden

• Het opgepompte grondwater wordt enkel nog gebruikt om hydranten te vullen die ingezet worden om septische putten te spoelen. De hoeveelheid dat gewonnen wordt, is ook drastisch verlaagd en bedraagt < 5.000 m³/jaar (vergund voor 17.000 m³/jaar). Volgens de dov-verkenner is het dieptecriterium van de 2 boorputten 29 m terwijl de diepte van de putten 58 m bedraagt. Bijgevolg wordt rubriek 53.8.1°b) aangevraagd in plaats van de vergunde rubriek 53.8.2°

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens Daling in aantal gestalde voertuigen klasse 3 Verandering	-2 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Elektrisch vermogen van warmtepomp is een stuk lager dan vergund + daling in airco's, compressoren en koelinstallaties klasse 3 Verandering	-231,135 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton Buiten gebruik stellen van mazouttanks klasse 3 Verandering	-51,51 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in	314 liter

	verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Toename in hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke producten klasse 3 Verandering	
19.3.1°b)	inrichtingen voor het mechanisch behandelen en vervaardigen van artikelen van hout met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied daling in vermogen klasse 3 Verandering	-27,145 kW
20.3.5.a)1°b)	Fabriceren van keramische producten door middel van verhitting, namelijk: dakpannen, bakstenen, vuurvaste stenen, tegels, aardewerk, porselein met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk in een ander gebied dan een industriegebied ligt Andere kleioven klasse 3 Verandering	-4,1 kW
43.1.3°	stookinstallaties meer dan 5000 kW Plaatsing centrale stookplaats + uit dienst name oude ketels klasse 1 Verandering	-1150,9 kW
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Plaatsing andere toestellen klasse 3 Verandering	-34 kW
49.2.	ziekenhuizen, erkend door de Vlaamse Gemeenschap met toepassing van het koninklijk besluit van 10 juli 2008 houdende coördinatie van de wet betreffende de ziekenhuizen en andere verzorgingsinrichtingen Vermindering in aantal erkende bedden klasse 2 Verandering	-126 bedden
53.8.1°b)	andere boringen van grondwaterwinningsputten en grondwaterwinning dan de boringen, vermeld in rubriek 53.1 tot en met 53.7 en 53.12, waarvan het totaal opgepompte debiet kleiner is dan of gelijk is aan 5000 m ³ per jaar en minimaal één put een diepte heeft die groter is dan het locatiespecifieke dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2ter van dit besluit Daling in gewonnen grondwaterhoeveelheden klasse 2 Verandering	-16000 m ³ /jaar

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

3.2.2°a) | Lozen van van maximaal 33.360 m³/jaar huishoudelijk afvalwater via 4 lozingspunten in de openbare riolering | 33360 m³/jaar

6.4.1° | Opslag van maximaal 200 l afvalolie (frituurolie) in vaten van 100 liter | 200 liter

32.2.2° | een polyvalente zaal voor het houden van allerlei activiteiten met een totale vloeroppervlakte van 177 m². | 1 polyvalente zaal

49.1. | Psychiatrisch verzorgingstehuis:
PVT Lorkensstraat: 60 bedden
PVT De Klip: 10 bedden | 70 erkende bedden

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

3.4.1°b | Lozen van 0,5 m³/u, 1 m³/dag en 27 m³/jaar bedrijfsafvalwater (wasserij) in de openbare riolering | 0,5 m³/u

9.6.a)1° | Een stal met 11 stalplaatsen voor schapen | 11 schapen

12.2.1° | 5 transformatoren met individueel nominaal vermogen van 1 x400 kVA, 315 kVA en 3 x 250 kVA | 1465 kVA

17.3.2.2.1° | de maximale opslag van 170 kg benzine in verplaatsbare recipiënten.. | 170 kg

29.5.2.1°b) | een werkplaats voor metaalbewerking met een geïnstalleerde drijfkracht van 26,75 kW. | 26,75 kW

45.8.1°b) | een bakkerij met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 24,2 kW. | 24,2 kW

Volgende bijstelling van de bijzondere voorwaarden wordt aangevraagd:

Omschrijving:

Met deze aanvraag wordt een bijstelling van de bijzondere voorwaarden inzake de grondwaterwinning en bedrijfsafvalwater aangevraagd:

1. grondwater

- Schrappen maandelijkse registratie tellerstand debietmeter grondwaterwinning, registratie peil in werking met ogenblikkelijk debiet en peil in rust met duur voorafgaande rustperiode (art. 5.53.4.6.) aangezien de opgepompte hoeveelheid < 30.000 m³/jaar (zelfs < 5.000 m³/jaar) bedraagt

- Schrappen jaarlijkse analyse kwaliteit grondwater aangezien het niet langer voor drinkwaterkwaliteit wordt gebruikt (5.53.4.5) en de opgepompte hoeveelheid < 30.000 m³/jaar bedraagt en het niet langer voor drinkwaterkwaliteit wordt benut.

- Schrappen voorwaarde indiening IMJV grondwater

2. bedrijfsafvalwater

- Schrappen bijzondere voorwaarde analyse bedrijfsafvalwater wasserij

Motivatie:

1. grondwater

Het opgepompte grondwater wordt enkel nog gebruikt om hydranten te vullen die ingezet worden om septische putten te spoelen en als bluswater bij brand. De hoeveelheid dat gewonnen wordt, is drastisch verlaagd en bedraagt < 5.000 m³/jaar (vergund voor 17.000 m³/jaar). Het grondwater wordt bijgevolg niet langer ingezet als drinkwaterkwaliteit waardoor de voorwaarden inzake analyseren van het grondwater en maandelijkse metingen van grondwater niet langer opportuun is.

2. Bedrijfsafvalwater

Volgens VMM is de lozing van afvalwater afkomstig van wasserij met een totaal elektrisch vermogen van < 100 kW in de riolering geen lozing van bedrijfsafvalwater maar lozing van huishoudelijk afvalwater. Het condenswater van stookketels wordt door de VMM niet aanzien als lozing van bedrijfsafvalwater.

Alternatief/aanvulling:

De tellerstand van grondwater wordt 1 keer per jaar opgemeten en bijgehouden in een register.

Aangezien er geen bedrijfsafvalwater meer geloosd wordt, zijn de bijzondere voorwaarden in de vergunning inzake lozing bedrijfsafvalwater niet langer relevant.

Op het condenswater van de stookketels dient een neutralisatiebox geplaatst worden om de pH van het water te verhogen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- * Op 07/06/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een deel van de technische dienst van het guislain tot aanloophuis (OMV_2018006942).
- * Op 07/05/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door uitbreiding en toevoeging van een psychiatrisch centrum: het realiseren van een nieuwbouw voor de cluster dubbeldiagnose fioretti-de steiger (OMV_2019130417).
- * Op 28/01/2021 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een kelder met liftputten (OMV_2021005855).
- * Op 25/02/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van een boom (OMV_2020174124).
- * Op 22/04/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor pvt lorken 2.0 - de herbestemming van 2 gebouwen waarvan 1 zal gerestaureerd worden (OMV_2020145793).
- * Op 22/04/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van 3 bomen (OMV_2021022886).
- * Op 31/03/2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de verbouwing en herinrichting van de afdeling "high intensive care" (hic) als onderdeel van het sint-vincent complex (OMV_2021061647).
- * Op 28/07/2022 werd een weigering afgeleverd voor het aanleggen van een parkachtige tuin met boomgaard en publieke parkzone (OMV_2022072257).
- * Op 29/09/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bijstellen van de voorwaarden (van vergunning omv_2021061647 voor de verbouwing en herinrichting van de afdeling "high intensive care" (hic) als onderdeel van het sint-vincent complex) (OMV_2022067996).
- * Op 01/12/2022 werd een gedeeltelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van omgevingsaanleg (OMV_2022117176).
- * Op 02/03/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het herinrichten van 'de rotonde' tot lokale ziekenhuisschool (OMV_2022141013).

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 31/01/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van een bijgebouw en de heraanleg van wegenis met fietsenstalling en rioleringen. (2012/40313)
- * Op 26/08/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van een grotendeels vrijstaand leegstaand gebouw, voorheen pvt (1.244 m²) en een serre (175 m²). (2013/40139)
- * Op 12/12/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het badhuis pc dr. guislain tot cafetaria voor het museum dr. guislain. (2013/40248)
- * Op 24/09/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van een verpleegpost, het aanpassen van een raamopening tot buitendeur, het plaatsen van dakvlakramen en het inrichten van een rooklokaal in het tuinpaviljoen. (2015/06158)

Milieuvergunningen

* Op 10/08/2000 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het verder exploiteren en veranderen (door uitbreiding en toevoeging) van het psychiatrisch centrum dr. guislain, het vormingscentrum dr. guislain en het museum dr. guislain,. (3468/E/1)

* Op 28/06/2007 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor mededeling van een kleine verandering voor het veranderen van een psychiatrisch centrum. (3468/E/3)

* Op 07/05/2015 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het verder exploiteren en het veranderen van een psychiatrisch centrum. (3468/E/4)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 25 juni 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van het ongunstige advies van Brandweerzone Centrum. De wijzigingsaanvraag komt tegemoet aan adviezen ingediend tijdens de procedure en kan daarom worden aanvaard.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

Op 25 juni 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. De wijzigingen brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee, een bijkomend openbaar onderzoek is niet vereist. Brandweerzone Centrum werd naar aanleiding van dit wijzigingsverzoek opnieuw om advies gevraagd.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

BRANDWEER

Advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 6 juni 2024 (met ref. 027026-040/SS/2024): **ongunstig**. Het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Noot van de Omgevingsambtenaar: Omwille van een ongunstig advies van de Brandweerzone Centrum werd een wijzigingsverzoek ingediend (zie hoger). We hebben nog geen nieuw advies van de Brandweerzone Centrum ontvangen. Via de **bijzondere voorwaarden** wordt opgenomen

dat er geen omgevingsvergunning kan worden verleend wanneer de brandweer niet akkoord gaat met de ingediende plannen.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheden kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

Het project is grenzend aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'THEMATISCH RUP GROEN' (Definitief vastgesteld door de Gemeenteraad op 28 september 2021), als zone voor park.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De verhardingen wateren af naar een groenzone. De GSV/ABR zijn niet van toepassing.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs mer-plichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met

het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis en op het terrein maar niet ter hoogte van de projectzone. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

De vergunning verlenende overheid staat in voor de beoordeling van dit aspect.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 juni 2024 tot en met 6 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

De bezwaarindiener heeft (zonder voorkennis) bezwaar tegen het vellen van de bomen als ze niet ziek zijn. In de aanvraag wordt vermeld: "verharding aanleggen". Bomen hebben een nuttige functie en het zou spijtig zijn als daarvoor verharding moet wijken. Niet akkoord met het vellen van de hoogstammige bomen.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Voorliggende aanvraag betreft inderdaad naast de omvorming van het technisch gebouw alsook het wegnemen van bestaande verharding en aanleggen van nieuwe verharding en het rooien van 8 bomen (lindes). Op de plannen worden 8 nieuwe bomen aangeplant. Aangezien ze worden gecompenseerd, kan akkoord worden gegaan met de ingreep. Ook met de aanleg van de nieuwe verharding kan akkoord worden gegaan aangezien ze in functie staan van het toegankelijk maken van het Monument.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de ombouw van bestaande garages naar een centrale stookplaats, buiten de contouren van de bescherming. Deze bestaande bebouwing heeft geen erfgoedwaarde. De wijziging van functie heeft geen impact het naastliggende beschermde complex.

Momenteel wordt de campus van het Guislain Instituut verwarmd door 22 afzonderlijke stookplaatsen op stookolie. Men wil deze vervangen door 1 centrale stookplaats (momenteel nog op gas) in combinatie met een lokaal warmtenet, om deze later naar milieuvriendelijkere varianten te kunnen ombouwen. De nieuwe centrale stookplaats komt in het gebouw waar zich nu de garage bevindt. Door de autobereikbaarheid is dit een goede ligging voor onderhoud, en men bevindt zich zowel vlakbij de centrale grootkeuken (grootste verbruiker van warm water), en bij de gasleiding met voldoende gasdruk in de Francisco Ferrerlaan. In deze garage werden dienstwagens gestald, die gemakkelijk op de naastgelegen algemene parking in openlucht kunnen parkeren.

Door het centraliseren van de stookplaats worden in de beschermde gebouwen de bestaande stookplaatsen omgevormd tot onderstations. Het is niet duidelijk uit de aanvraag of er toelatingsplichtige handelingen zullen volgen uit deze verandering van installaties in de vml. stookplaatsen. Indien dit het geval is zal hiervoor een aparte toelating moeten aangevraagd worden volgens art. 6.3.2. van het Onroerendergoedbesluit. Er wordt **bijzondere voorwaarde** opgenomen om het behoud van de erfgoedwaarden te beogen.

De aanvraag omvat ook de heraanleg van de centrale binnentuin. Deze heraanleg is gebaseerd op de historische aanleg van deze binnentuin, rekening houdend met het huidige gebruik en de huidige toestand. De nieuwe heraanleg heeft geen negatieve impact om de hierboven genoemde erfgoedwaarde. Daarnaast worden 8 bomen geroid en terug gecompenseerd. Hiermee kan akkoord worden gegaan.

Momenteel is een inrichtingsplan in opmaak. Voorliggende aanvraag is beperkt qua omvang en houdt de verdere ontwikkelingen binnen het inrichtingsplan niet tegen. Bijgevolg kan voorliggende aanvraag worden aanvaard. Er wordt aangestuurd op het verder concretiseren van het inrichtingsplan zodat volgende omgevingsvergunningsaanvragen in dit inrichtingsplan gekaderd kunnen worden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect energie

Voorliggend project behelst de re-engineering van een centrale stookplaats. Deze zal ondergebracht worden in een bestaand gebouw (huidige garage). Men wenst een lokaal warmtenet aan te leggen dat gevoed wordt door een centrale stookplaats op aardgas (4x900 kW). Omwille van de gebrekkige isolatie en het karakter (erfgoed) van de gebouwen is het op dit moment niet mogelijk om op lage temperatuur (en fossielvrij) te verwarmen. De renovatiekost om bijkomend te isoleren op korte termijn zou te hoog zijn. De aanvrager geeft wel aan om op termijn (voor 2050) een fossielvrije verwarmingsbron te plaatsen maar geeft verder geen uitgewerkte lange termijnvisie mee. Het is bijgevolg niet duidelijk hoe de site (en het warmtenet) van energie voorzien zal worden en welke de voorziene termijnen zijn. Het is ook niet duidelijk welke duurzame bronnen voor warmteopwekking gebruikt zullen worden.

Stad Gent ondertekende het Burgemeestersconvenant in 2009 en engageert zich hierdoor om naar een klimaat-neutrale gemeente te evolueren tegen 2050. De weg naar klimaatneutraliteit is uitgewerkt in het Klimaatplan Gent 2020-2025. Een belangrijk aspect hierin is de energietransitie naar 100% hernieuwbare energie en het structureel uitfasen van verwarming op fossiele brandstoffen. Om te groeien naar een klimaatneutrale gemeente wil Stad Gent organisaties met een groot gebouwenpatrimonium stimuleren om een lange termijnvisie voor

hun patrimonium uit te werken én uit te voeren. Daarom wenst Stad Gent voor dit project onderstaande voorwaarde op te leggen:

- Aanvrager laat een studie uitvoeren door een erkend energiedeskundige waarin een lange termijnvisie wordt uitgewerkt en een fasering wordt vooropgesteld om de site voor 2050 van fossielvrije energie te voorzien. De studie wordt ten laatste 12 maand na het verkrijgen van de vergunning bezorgd aan Dienst Milieu en Klimaat van Stad Gent via milieuklimaat@stad.gent.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het veranderen van een psychiatrisch centrum (IIOA + SH): het verbouwen van een garage tot centrale stookplaats en de heraanleg van de binnentuin + bijstelling van Organisatie Broeders van Liefde vzw, gelegen te Francisco Ferrerlaan 88A, 104, 106, 106A, 108, 110, Jozef Guislainstraat 43A, 43B, 43C, 43D, 45 en Lorkenstraat 30, 9000 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende bijzondere milieuvorwaarden op te nemen:

Aanvrager laat een studie uitvoeren door een erkend energiedeskundige waarin een lange termijnvisie wordt uitgewerkt en een fasering wordt vooropgesteld om de site voor 2050 van fossielvrije energie te voorzien. De studie wordt ten laatste 12 maand na het verkrijgen van de vergunning bezorgd aan Dienst Milieu en Klimaat van Stad Gent via milieuklimaat@stad.gent.

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

Omwille van een ongunstig advies van de Brandweerzone Centrum ingediend op 6 juni 2024 (met ref. 027026-040/SS/2024) werd een wijzigingsverzoek ingediend (zie hoger). Aangezien de adviesperiode voor het verlenen van een nieuw advies door Brandweerzone Centrum nog niet voorbij is hebben we nog geen nieuw advies ontvangen om mee te nemen in onze beoordeling. Er kan geen omgevingsvergunning worden verleend wanneer de brandweer niet akkoord gaat met de ingediende plannen.

Erfgoed

Indien er bij de herinrichting van de stookplaatsen tot onderstations toelatingsplichtige handelingen nodig zijn, moet hiervoor een aparte toelating worden aangevraagd volgens art. 6.3.2. van het Onroerenderfgoedbesluit.

Artikel 3:

Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

Inrichtingsplan

Er wordt aangestuurd op het verder concretiseren van het inrichtingsplan zodat volgende omgevingsvergunningsaanvragen in dit inrichtingsplan gekaderd kunnen worden.

Drainage

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden zonder kunstmatig drainagesysteem.

Grondwaterbemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Openbaar domein

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_07111 - OMV_2024007901 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een psychiatrisch centrum (IIOA + SH): het verbouwen van een garage tot centrale stookplaats en de heraanleg van de binnentuin + bijstelling - met openbaar onderzoek - Francisco Ferrerlaan, Jozef Guislainstraat en Lorckenstraat, 9000 Gent - Advies