



2024_CBS_08197 OMV_2024100732 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een fietsenberging - zonder openbaar onderzoek - Francisco Ferrerlaan, 9000 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 augustus 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; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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 gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Organisatie Broeders van Liefde VZW met als contactadres Ebergiste De Deynestraat 1, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024100732) ingediend bij de deputatie op 15 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een fietsenberging
- Adres: Francisco Ferrerlaan 88A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nrs. 232C2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 augustus 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 5 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
22 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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 site met adres Francisco Ferrerlaan 88A, 9000 Gent is opgenomen op de vastgestelde inventaris als 'Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain'. Voor de aanduiding en beschrijving, zie: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/134208>

De oorspronkelijke gebouwen op de site zijn eveneens beschermd als monument 'Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain: onderdelen'. Voor de aanduiding, beschrijving en beschermingsbesluit, zie: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/11175>

De opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed en de bescherming als monument duiden op de zeer hoge cultuurhistorische waarde van de site. De site werd beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde (in casu architectuurhistorische waarde), de historische waarde en de sociaal-culturele waarde.

Voor de site bestaat een goedgekeurd beheersplan. Zie: <https://plannen.onroenderfgoed.be/plannen/2130>

Voor de site is een masterplan opgemaakt met als doelstelling het clusteren van de ziekenhuisfuncties van de Broeders van Liefde op deze site. Daarbij is het duidelijk dat een substantieel aandeel van niet-waardevolle, verouderde gebouwen zullen verdwijnen en vervangen worden door compactere nieuwbouvvolumes.

Deze aanvraag heeft betrekking op de afbraak van een fietsenstalling gelegen tussen een aantal vleugels van het beschermde monument. Gelijkijdig loopt een andere aanvraag OMV_2024100079 rond het bouwen van een nieuwe fietsenstalling voor 38 fietsen, de aanleg van 6 parkeerplaatsen, de aanleg bijhorende verharding, na de sloop van 5 garageboxen en de plaatsing van nieuwe gevelopeningen in loods.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 01/08/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor functiewijziging van appartement naar kantoor. (OMV_2019065897)
- * 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 28/07/2022 werd een weigering afgeleverd voor het aanleggen van een parkachtige tuin met boomgaard en publieke parkzone. (OMV_2022072257)
- * Op 10/07/2024 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het slopen van een fietsenberging. (OMV_2024068887)
- * Op 02/03/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het herinrichten van 'de rotonde' tot lokale ziekenhuisschool. (OMV_2022141013)
- * Op 01/12/2022 werd een gedeeltelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van omgevingsaanleg. (OMV_2022117176)
- * 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 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 22/04/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van 3 bomen. (OMV_2021022886)
- * 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 25/02/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van een boom. (OMV_2020174124)
- * 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)

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)

Stedenbouwkundige attesten

- Op 31/08/2000 werd een negatief attest afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met bakkerij en keuken. (1999/80047)
- Op 27/06/2002 werd een positief attest afgeleverd voor de oprichting van een centrale voedingsdienst. (2001/80023)
- Op 10/02/2011 werd een positief attest afgeleverd voor nieuwbouwproject 20 pvt (pvt 'haverstraat'). (2010/80016)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in de nabijheid van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017) maar niet binnen een zone afgebakend op het grafisch plan.

Het project ligt in de nabijheid van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'THEMATISCH RUP GROEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 28 september 2021 maar niet binnen een zone afgebakend op het grafisch plan. In het RUP is het masterplan voor de Guislainsite opgenomen als visiedocument.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. 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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

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

De aanvraag betreft de sloop van een gebouw.

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Bijgevolg kan door het uitvoeren van de aangevraagde werken of handelingen geen schadelijk effect voor de waterhuishouding ontstaan.

6. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

7. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voor de volledige site is een beheersplan opgemaakt met als hoofddoelstelling het maximale behoud en de consolidering van de erfgoedwaarden van de gebouwen zoals ze op vandaag behouden bleven. Dit gebeurt zowel op macro als mesoschaal.

Het masterplan dat is opgemaakt in het kader van THEMATISCH RUP GROEN voor deze site vormt het kader voor ontwikkelingen. Deze visie wordt op vandaag verder verfijnd in een inrichtingsstudie. Aangezien de ingreep van de sloop van de fietsenstalling beperkt is en de visie uit het masterplan niet in de weg staat, kan de sloop worden aanvaard in afwachting van de verdere uitwerking van het inrichtingsplan.

De aanvraag omvat het slopen van een fietsenberging op een van de binnentuinen van de site. Het volume behoort niet tot de beschermde gebouwen, maar valt wel binnen de contour van de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed.

De fietsenberging is een recente constructie zonder erfgoedwaarde. Er is geen bezwaar tegen de sloop ervan vanuit de erfgoedwaarde.

Gelijktijdig wordt door de aanvrager de bouw van een nieuwe fietsenstalling aangevraagd, waardoor de nood aan fietsenstalling kan blijven gegarandeerd. Ondanks de sloop van de bestaande fietsenberging gaan er door de bouw van een nieuwe fietsenberging netto geen fietsparkeerplaatsen verloren.

CONCLUSIE

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

De aanvraag wordt **gunstig** geadviseerd.

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 **gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het slopen van een fietsenberging van Organisatie Broeders van Liefde vzw, gelegen te Francisco Ferrerlaan 88A, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_08197 - OMV_2024100732 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een fietsenberging - zonder openbaar onderzoek - Francisco Ferrerlaan, 9000 Gent - Advies