



---

**2024\_CBS\_08199 OMV\_2024100079 K - aanvraag omgevingsvergunning voor 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 - 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 voorwaardelijk gunstig advies.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Hannes Decraene met als contactadres Francisco Ferrerlaan 88 bus A, 9000 Gent en Organisatie Broeders van Liefde VZW met als contactadres Ebergiste De Deynstraat 1, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024100079) ingediend bij de deputatie op 15 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: 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
- Adres: Francisco Ferrerlaan 100, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nrs. 309A5, 309V4 en 316S

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<sup>de</sup> 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 100, 9000 Gent is grenst aan de site van het centrum Dr. Guislain. De oorspronkelijke gebouwen op de site zijn beschermd als monument 'Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain: onderdelen'. Voor de aanduiding, beschrijving en beschermingsbesluit, zie: <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/11175>

De volledige, aanpalende site is opgenomen op de vastgestelde inventaris als 'Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain'. Voor de aanduiding en beschrijving, zie: <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/134208>

De opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed en de bescherming als monument duiden op de zeer hoge cultuurhistorische waarde van de Guislain 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.

De bebouwing op het perceel Francisco Ferrerlaan bestaat uit een (deels vervallen) toegangspoort en garageboxen. Deze constructies hebben geen erfgoedwaarde. De scheiding tussen deze percelen en de Guislainsite bestaat uit een tuinmuur opgebouwd uit betonnen panelen.

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 nieuwbouwwolumes.

Deze aanvraag heeft betrekking op 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 de loods

De geplande werken situeren zich enkel op het gelijkvloerse terrein gelegen langs de Francisco Ferrerlaan 116 te Gent. Langs de straatzijde wordt de bouwvallige omheining met toegangspoort afgebroken.

#### Afbraak bestaande garages

De bestaande 21 garages met asbesthoudende dakplaten worden afgebroken en verwijderd.

#### Bouwen overdekte fietsenstalling

Op de vrijgekomen plaats komt een nieuwe overdekte fietsenstalling voor 38 fietsen (waarvan 4 buitenmaats).

#### Aanleg pad

Er wordt een nieuw pad aangelegd van aan de Francisco Ferrerlaan tot aan de interne weg op de site van PC Dr. Guislain.

#### Aanpassingen toegang

Ter hoogte van de overgang tussen deze nieuwe weg en de site van PC Dr. Guislain word een poort voorzien. De zal overdag openstaan en een vlotte doorgang met de fiets mogelijk maken. Deze vormt samen met een haag de afsluiting van de site. De overige vrijgekomen ruimte blijft onverhard.

#### Aanpassingen loods

In de zijgevel van de bestaande loods worden enkele nieuwe openingen gemaakt, op deze manier komt er extra licht binnen in de ruimtes waar mensen werkzaam zijn.

#### 6 plaatsen voor deel- en dienstwagens

Niet omschreven in de beschrijvende nota, maar wel aangeduid op het plan en als stedenbouwkundige handeling zijn 6 staanplaatsen voor deel- en dienstwagens. Deze open staanplaatsen komen in de plaats van de afgebroken 21 gesloten garageboxen.

Gelijktijdig loopt een andere aanvraag OMV\_2024100732 rond het slopen van een fietsenberging.

## **2. HISTORIEK**

Volgende relevante 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 07/11/2019 werd een weigering afgeleverd voor het afbreken van 21 bestaande garages, het plaatsen van 12 nieuwe betongarages en realiseren van 10 parkeerplaatsen in openlucht (OMV\_2019065294).

\* 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 15/02/1965 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een werkplaats. (Litt. F-31-64)

\* Op 31/05/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het bijbouwen van een werkhuis. (Litt. F-5-65)

\* Op 21/08/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de showroom met bureel. (1990/40077)

\* Op 08/03/2001 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwing van voormalige nissan-garage tot technische dienst, kantoren en magazijnen. (2000/40313)

## **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:

### ***Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

### ***5.2. 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.

#### **Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater**

##### Geplande toestand

- waterdoorlatende verharding (101 m<sup>2</sup> grasdallen)
- weg in geborsteld beton (175 m<sup>2</sup>)
- fietsstalling (72 m<sup>2</sup>)

##### Verharding

De waterdoorlatende verharding (grasdallen) dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

De weg en fietsstalling moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

#### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

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

## **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.

### Erfgoed

De aanvraag omvat het slopen van de toegangspoort en de garageboxen, het maken van gevelopeningen in een bestaand volume, het maken van een opening in de tuinmuur tussen dit perceel en de Guislain site en het bouwen van nieuwe fietsenbergingen.

De bestaande bebouwing heeft geen erfgoedwaarde. Er is geen bezwaar tegen de sloop ervan. De aangevraagde werken hebben verder ook geen negatieve impact op de aanpalende bescherming.

### Afbraak bestaande garages

Er is geen bezwaar tegen de afbraak van de garages

### Bouwen overdekte fietsenstalling

Het bouwen van de nieuwe fietsenstalling kadert in de visie om aan de hoofdtoegangen voor fietsers telkens een ruime overdekte, afgesloten, fietsenstalling te voorzien en verder telkens aan elk adres en afdeling op de campus open stallingen met nietjes.

Deze visie dient in het inrichtingsplan verder verfijnd te worden, waarbij de nadruk moet liggen op afgesloten fietsenstallingen dicht bij de functies. In afwachting daarvan kan in deze fase wel akkoord worden gegaan met het bouwen van deze fietsenstalling.

Ondanks de sloop van de bestaande fietsenberging gaan er door de bouw van een nieuwe fietsenberging netto geen fietsparkeerplaatsen verloren. De nieuwe fietsenberging voldoet aan alle stedelijke ontwerprichtlijnen en garandeert dus voldoende gebruiksgenot. De locatie van de fietsenberging dicht bij nieuwe campustoeegang voor zacht verkeer is eveneens positief.

### Aanleg pad

Het nieuwe pad kadert in de toekomstplannen om een fietsdoorsteek te realiseren en op die manier harde en zachte mobiliteit los te kunnen koppelen. Dit is positief.

Deze trage doorsteek zal langs de Fransisco Ferrerlaan de hoofdtoegang voor zacht verkeer worden en zal in de toekomst deel uitmaken van een zachte verbinding doorheen de hele site. Dit betekent een boost voor de actieve weggebruikers. Aangezien de trage doorsteek zowel voor wandelaars als fietsers zal dienen, vragen we wel om de **breedte van het pad minimaal 2,85 m** te maken (2 voetgangers: 70+70+20 cm t.o.v. elkaar = 1,60m + fietsers: 1 m + schrikafstand: 0,25 m = 2,85 m)

### Aanpassingen toegang

De aanpassingen ter hoogte van de toegang kunnen worden aanvaard.

### Aanpassingen loods

De aanpassingen aan de loods kunnen worden aanvaard.

### 6 plaatsen voor deel- en dienstwagens

De 6 parkeerplaatsen worden aangelegd ter compensatie van het supprimeren van 21 garageboxen, waardoor er netto geen nieuwe autoparkeerplaatsen bijkomen (zie ook o.a. OMV\_2024007901). Wel willen we benadrukken dat het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen in toekomstige vergunningsaanvragen niet vanzelfsprekend is. We verwachten dat de autoparkeerplaatsen op de volledige site zo veel mogelijk worden geclusterd aan de rand, en dat het totale aantal autoparkeerplaatsen op de site berekend moet worden op basis van duurzame 'modal split'-ambities. Die ambities dienen helder te worden opgesteld in een mobiliteitsstudie of bedrijfsvervoerplan voor de volledige site. Ook het aantal fietsparkeerplaatsen op de site dient overigens berekend te worden op basis van deze duurzame ambities.

Aangezien de ingreep de visie uit het masterplan niet in de weg staat, kan de aanvraag worden aanvaard in afwachting van de verdere uitwerking van het inrichtingsplan.

## **CONCLUSIE**

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

De aanvraag wordt **voorwaardelijk 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 **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor 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 van de heer Hannes Decraene en Organisatie Broeders van Liefde vzw, gelegen te Francisco Ferrerlaan 100, 9000 Gent.

#### **Artikel 2:**

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

###### **Breedte van het pad**

Aangezien de trage doorsteek zowel voor wandelaars als fietsers zal dienen dient het pad een minimale breedte te hebben van 2,85m.

###### **Verharding**

De waterdoorlatende verharding (grasdallen) dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

De weg en fietsstalling moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

#### **Artikel 3:**

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

###### **Afval**

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m<sup>3</sup>
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m<sup>3</sup>
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m<sup>3</sup>

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken

bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

### **Stofemissies**

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

### **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2024\_CBS\_08199 - OMV\_2024100079 K - aanvraag omgevingsvergunning voor 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 - zonder openbaar onderzoek - Francisco Ferrerlaan, 9000 Gent - Advies