



2024_CBS_09625 OMV_2024107963 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het herinrichten bakkerij tot leslokalen - zonder openbaar onderzoek - Francisco Ferrerlaan, 9000 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 oktober 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; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Organisatie Broeders van Liefde VZW met als contactadres Ebergiste De Deynestraat 1, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024107963) ingediend bij de deputatie op 21 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het herinrichten bakkerij tot leslokalen
- Adres: Francisco Ferrerlaan 88A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nrs. 232C2 en 291H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 september 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 16 september 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De projectzone omvat de campus dr. Guislain in de Bloemekenswijk, een 19de-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 van 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.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het herinrichten van een voormalige bakkerij tot leslokalen. Het gaat hier dan voornamelijk over de herinrichting van het interieur, het vernieuwen en isoleren van de vloer tussen kelder en gelijkvloerse verdieping, het vernieuwen en isoleren van het dak en het vernieuwen van het schrijnwerk.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

* 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 aktenaam 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 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 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).
- * Op 10/07/2024 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het slopen van een fietsenberging (OMV_2024068887).
- * Op 19/09/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een psychiatrisch centrum (HIOA + sh): het verbouwen van een garage tot centrale stookplaats en de her-aanleg van de binnentuin + bijstelling (OMV_2024007901).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- * Op 31/01/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van een bijgebouw en de her-aanleg 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)

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 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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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

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.

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.

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:

5.1. 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.

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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

De aanleg van een 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.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de Natuurtoets.

De aanvraag heeft geen relevante mobiliteitsimpact op de ruimere Guislain-site. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp houdt rekening met de nog aanwezig waardevolle interieurelementen zoals de vloer van de kelder en herstelt de erfgoedwaarde door het verwijderen van storende ingrepen en door het vernieuwen van het schrijnwerk naar een origineel model. Er kan akkoord worden gegaan met de aangevraagde werken.

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 omgevingsvergunningaanvragen in dit inrichtingsplan gekaderd kunnen worden.

De aanvraag heeft geen relevante mobiliteitsimpact op de ruimere Guislain-site.

In het inrichtingsplan in opmaak zal worden bepaald hoe het circulatie- en parkeervraagstuk in de toekomst opgelost zal worden voor de volledige site.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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 herinrichten bakkerij tot leslokalen van Organisatie Broeders van Liefde vzw, gelegen te Francisco Ferrerlaan 88A, 9000 Gent.

Artikel 2:

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

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande).

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.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder 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/vergunninghouder.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_09625 - OMV_2024107963 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het herinrichten
bakkerij tot leslokalen - zonder openbaar onderzoek - Francisco Ferrerlaan, 9000 Gent - Advies