

## Deputatie

Besluit

Zitting van 26 september 2024  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2024100079**

---

**45      2024\_DEP\_05202      OVAanvraag - Gent - Organisatie Broeders van Liefde  
VZW - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Filip Van Laecke, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

### Feitelijke en juridische gronden

---

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Organisatie Broeders van Liefde vzw, met als contactadres Ebergiste De Deynestraat 1 te Gent, heeft per beveiligde zending van maandag 15 juli 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024100079.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Francisco Ferrerlaan 100, kadastraal gekend 10° afdeling, sectie K, nr. 316/00S000, 309/00V004, 309/00T003, 316/00E000 en 309/00A005.

Het betreft een aanvraag tot nieuwe fietsenstalling voor 38 fietsen, aanleg 6 parkeerplaatsen, aanleg bijhorende verharding, na sloop 5 garageboxen, en plaatsing nieuwe gevelopeningen in loods.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen, nl.:

- Nieuwe gevelopeningen in loods
- Bouw fietsenstalling
- Aanleg verhardingen
- Aanleg 6 nieuwe parkeerplaatsen
- Slopen garageboxen 1 tot en met 5

De aanvraag wordt behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze aanvraag op maandag 5 augustus 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 19 september 2024.

### Beschrijving

---

## Context

### 1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Gentse en Kanaalzone goedgekeurd op 14 september 1977).

De bouwplaats ligt in woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen : In dit gebied zijn woongelegenheden toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.

- Het terrein 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 terrein 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.
- Het terrein is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen
  - o het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.
  - o het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
  - o het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

### 1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.
- De site met adres Francisco Ferrerlaan 100, 9000 Gent 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>
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

### 1.3 Adviezen

#### 1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 5 augustus 2024 volgend gunstig advies uit:

"...

*De brandweer heeft geen bezwaar tegen het slopen van garages, het bouwen van een fietsenstalling en het maken van (zij)gevelopeningen.*

..."

### 1.3.2 Fluxys

Deze instantie bracht op 5 augustus 2024 gunstig advies uit.

## 1.4 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 nissangarage tot technische dienst, kantoren en magazijnen. (2000/40313)

## 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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 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.

## 1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

## 1.7 Advies college van burgemeester en schepenen

"...

#### 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 campustoegang 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 opgelijst 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.

...

### 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.*

*..."*

## **Motivering**

### **2.1 De watertoets**

Voorliggende aanvraag is gelegen 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.

De waterloopbeheerder, stad Gent, bracht volgend gunstig advies uit:

#### "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."*

Dit advies kan worden bijgetreden.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

## 2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

## 2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

## 2.4 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggende aanvraag betreft een nieuwe fietsenstalling voor 38 fietsen, aanleg 6 parkeerplaatsen, aanleg bijhorende verharding, na sloop 5 garageboxen, en plaatsing nieuwe gevelopeningen in loods. De nieuwe fietsenstalling betreft een metalen constructie afgewerkt met houten latwerk.

Voor de evaluatie van de goede ruimtelijke ordening wordt integraal verwezen naar het omstandige advies van de stad Gent:

*"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 campustoegang 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 opgelijst 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."*

Dit advies kan integraal bijgetreden worden. De voorwaarden opgelegd in het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent dienen nageleefd te worden.

Rekening houdende met bovenstaande kan gesteld worden dat wordt voldaan aan de goede ruimtelijke ordening.

## 2.6 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024100079 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV1 onder voorwaarden.



## Besluit

---

### Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024100079 ingediend door Organisatie Broeders van Liefde VZW wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV1 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, onder volgende voorwaarden:

- De voorwaarden van het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 29 augustus 2024 dienen nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgelegd in het advies van de Hulpverleningszone centrum van 6 augustus 2024 dienen nageleefd te worden.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

### Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

### Artikel 99 OVD (01/01/2024 - ).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

#### **Artikel 100 OVD (29/06/2019 - ).**

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101 OVD (01/04/2019 - ).**

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden eerste aanleg

Tegen een beslissing genomen in eerste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 73 en volgende van het Omgevingsvergunningsbesluit en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks, beroep worden ingediend bij het Vlaamse Gewest, per adres

het Vlaams Gewest, Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 20 bus 8, 1000 Brussel

of via [www.omgevingsloket.be](http://www.omgevingsloket.be)

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52 OVD (30/12/2017 - ).**

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53 OVD (01/08/2018 - ).**

Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

[... vernietigd bij arrest Grondwettelijk Hof 46/2019 van 14 maart 2019].

**Artikel 54 OVD (23/02/2017 - ).**

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55 OVD (23/02/2017 - ).**

Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56 OVD (01/09/2019 - ).**

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld..

**Artikel 57 OVD (01/08/2018 - ).**

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

**Artikel 57/1 OVD (01/08/2018 - ).**

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

**Beroepsmogelijkheden eerste aanleg – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 74 OVB (23/10/2020 - ).**

§ 1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° minstens een van de volgende elementen als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek :

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken :

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan. Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

§ 2. De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk veertien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

...

**Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,  
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,  
Carina Van Cauter