



---

**2024\_CBS\_10499 OMV\_2024080513 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de reconversie van een opslagplaats naar een kantoorruimte - met openbaar onderzoek - Burggravenlaan, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 31 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; Liesbet Vertriest, 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, artikel 15.

**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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

FAMIBEL NV met als contactadres Krijgslaan 10, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024080513) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de reconversie van een opslagplaats naar een kantoorruimte
- Adres: Burggravenlaan 62, 63, 63A, 63B en 64, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nrs. 30E3, 30R2, 30R3, 30M3, 30P3 en 30N3

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 oktober 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### *Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project*

##### OMGEVING

De aanvraag situeert zich langs de Burggravenlaan in de wijk Stationsbuurt-Noord. De aanvraag heeft betrekking op de reconversie van de zogenaamde Embo-site, een oude melkfabriek in het binnengebied dat wordt gevormd door de Krijgslaan, Parklaan en Burggravenlaan.

De site bestaat uit zes aansluitende percelen gelegen langs deze Burggravenlaan en het binnengebied van het bouwblok begrensd door de Burggravenlaan, de Parklaan en de Krijgslaan:

- De eerste drie percelen beschikken over een bouwlijn aan de straatzijde. Het eerste perceel (30R2) beschikt over het adres Burggravenlaan 62 en is gelegen aan de linkerkant van het projectgebied (t.o.v. de straat).
- Het tweede perceel (30M3) beschikt over het adres Burggravenlaan 64 en is gelegen aan de rechterkant van het projectgebied (t.o.v. de straat).
- Het derde perceel (30N3) beschikt over het adres Burggravenlaan 63 en is gelegen in het binnengebied. Het beschikt over een centrale onderdoorgang tot de straatzijde gelegen tussen het eerste en tweede perceel.
- Het vierde perceel (30P3) met adres Burggravenlaan 63A is gelegen in het binnengebied (palend aan het perceel met adres Burggravenlaan 30 en 32).
- Het vijfde perceel (30R3) met adres Burggravenlaan 63B is gelegen in het binnengebied (palend aan het perceel met adres Burggravenlaan 30 en 32).
- Het zesde perceel (30E3) paalt aan de achterzijde van het derde perceel en loopt verder door in het binnengebied. Het paalt aan de achterzijde aan percelen gelegen langs de Krijgslaan.

In totaal beschikt de site over een oppervlakte van 1751,77m<sup>2</sup>. Het projectgebied beschikt aan de straatzijde over een breedte van 14,09m en beschikt over een maximale bouwdiepte van circa 104m. **De aanvraag neemt deze zes percelen op aangezien deze allen gelegen zijn in of aansluiting vinden op het binnengebied. Binnen voorliggende aanvraag worden evenwel louter stedenbouwkundige handelingen aangevraagd op het zesde perceel (30E3).**

De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing (afwisseling van eengezinswoningen en meergezinswoningen) met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. De gebouwen beschikken over drie tot vijf volwaardige bouwlagen overwegend afgewerkt met platte daken. Aan de overzijde van de Burggravenlaan bevindt zich een spoorwegtalud. De aanvraag bevindt zich in de nabijheid van het Sint-Pieterstation.

##### MORFOLOGIE

Op het zesde perceel (30E3) bevinden zich twee bouwvolumes:

- Het eerste bouwvolume betreft een hoekvolume bestaande uit twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het bouwvolume is gelegen langsheen de linker-, achter- en rechterperceelsgrens (Burggravenlaan 32, Krijgslaan 10-58). Het

bouwwolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 348m<sup>2</sup>. Het bouwwolume beschikt over twee dakoppervlaktes. Het eerste dakoppervlakte gelegen langs de linker-en achterperceelsgrens) beschikt over een kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het maaiveld van 7,00m. De tweede dakoppervlakte gelegen langs de rechterperceelsgrens beschikt over een kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het maaiveld van 7,65m.

- Het tweede bouwwolume is een centraal gelegen bouwwolume gelegen tussen de linker-en rechterperceelsgrens (Burggravenlaan 32 en 66-70) en paalt aan het derde perceel van de site. Het bouwwolume beschikt over drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het dak beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 202,70m<sup>2</sup> en een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 10,83m. Het pand beschikt tevens over een hoge schoorsteen met een totale hoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 22,88m.

Het perceel beschikt over een onbebouwde buitenruimte van 305,17m<sup>2</sup> die grotendeels verhard is aangelegd.

#### INDELING EN PROGRAMMA

##### Op het voorliggende perceel (30E3):

Het hoekgebouw aan de achterzijde betreft de voormalige opslagplaatsen en paardenstallen van de fabriek. Het centrale bouwwolume betreft het voormalige ovengebouw. In bestaande toestand betreffen deze ruimtes opslagruimtes.

Op het gelijkvloers beschikt het hoekgebouw over een aanéénsluitende opslagruimte van 322,26m<sup>2</sup>. De opslagruimte is daarbij open aan de voorzijde (buitenklimaat). Op het eerste verdiep beschikt het hoekgebouw langs de achter-en rechterperceelsgrens over een afgesloten opslagplaats van 236,83m<sup>2</sup>. Deze afgesloten opslagplaats loopt in de hoek met de linker-en achterperceelsgrens evenwel over een bijkomende halfopen opslagplaats van 78,81m<sup>2</sup>. In totaal beschikt het hoekgebouw over een netto vloeroppervlakte van 637,90m<sup>2</sup> volledig ingenomen als opslagruimte.

Op het gelijkvloers van het centrale gebouw bevindt zich een onderdoorgang die het onbebouwde binnengebied van het derde perceel van de site verbindt met het onbebouwde binnengebied van het voorliggende perceel. De onderdoorgang beschikt palend aan het derde perceel op de site over een breedte van 4,14m en palend aan het binnengebied van voorliggend perceel over een breedte van 4,10m. Aan de linkerkant van deze onderdoorgang bevindt zich een eerste open opslagruimte van 30m<sup>2</sup> en een ruimte voor technieken. Aan de rechterkant bevindt zich een tweede afgesloten opslagplaats van 46m<sup>2</sup>. Op het eerste en tweede verdiep bevinden zich bijkomende afgesloten opslagplaatsen van in totaal 172,84m<sup>2</sup> op elk verdiep. In totaal beschikt het centrale gebouw over een netto vloeroppervlakte van 518,52m<sup>2</sup> waarvan 412,68m<sup>2</sup> ingenomen als opslagruimte.

##### Op de andere percelen:

Op basis van de vergunningenhistoriek (zie punt 2. Historiek) betreft het pand Burggravenlaan 62 een kantoor. Het pand Burggravenlaan 64 betreft een eengezinswoning. Het pand Burggravenlaan 63 betreft een atelier en twee appartementen en het pand 63A-B betreft een kantoor en een eengezinswoning. In het binnengebied bevinden zich zeven autostaanplaatsen.

#### GEVELVLAKKEN

Het hoekvolume is opgebouwd uit een betonnen draagstructuur en gedeeltelijk afgewerkt met een bakstenen gevelsteen. Het hoekvolume wordt gekenmerkt door een betonnen draagstructuur (betonnen vloerplaat, dakplaat en verschillende kolommen). Het hoekvolume beschikt over verschillende gevelvlakken gelegen langsheen het onbebouwde binnengebied van het perceel:

- Het eerste gevelvlak (gevelzicht 4 op de aangereikte plannen) bestaat uit drie traveeën afgebakend door de kolommen. De vloerplaat van het eerste verdiep en het dakpakket kragen daarbij 1,29m uit ten opzichte van deze kolommen. Op het gelijkvloers is het volledige voorgevelvlak open. De onbebouwde buitenruimte van het binnengebied loopt daarbij over in de gelijkvloerse bouwlaag. Op het eerste verdiep is het gevelvlak gedeeltelijk open en bestaat daar uit twee schillen. De eerste gevelschil is voorzien tussen de kolommen en bestaat uit rode baksteen. In de eerste travee (vanaf de linkerzijde) is deze muur voorzien van een betrekkelijke opening die aanvat vanaf heuphoogte. De tweede en derde travee is volledig open vanaf het vloerpeil. De tweede gevelschil betreft de afscheiding van het uitkragende deel van de vloer- en dakplaat met het onbebouwde binnengebied. Het is een volledige open schil met uitzondering van een doorlopende balustrade. In de eerste travee (vanaf de linkerzijde) betreft dit een aluminium balustrade en in de tweede en derde travee betreft dit een doorlopende balustrade in beton. Het eerste verdiep is toegankelijk via een buitentrap aan de uiterst linkse zijde van de gevel.
- Het tweede gevelvlak (gevelzicht 3 op de plannen) bestaat uit drie traveeën afgebakend door de kolommen. Op het gelijkvloers is het volledige voorgevelvlak open zoals bij het eerste gevelvlak. Op de eerste verdieping is het volledige voorgevelvlak gesloten voorzien met een rode baksteen. De eerste travee en derde travee zijn daarbij voorzien van twee raamvlakken en de centrale travee van drie raamvlakken, allen met variërende hoogtes. De raamvlakken zijn daarbij voorzien in houten buitenschrijnwerk.
- ***In de hoek van het eerste en tweede gevelvlak bevindt zich een bijkomende uitkraging (terras). Deze beperkte uitbreiding in de hoek staat evenwel niet ingetekend op het bijhorende bovenliggende verdiepingsplan, dakenplan of inplantingsplan. Noch staat deze uitkraging ingetekend op de aangereikte gevelaanzichten. Op basis van google-earthbeelden is dit terras wel zichtbaar en ook schijnbaar groter dan ingetekend op het grondplan en het verdiepingsplan (eerste verdiep).***
- Het derde gevelvlak (gevelzicht 2 op de plannen) is afgebakend door het centrale bouwvolume aan de rechterzijde en het tweede gevelvlak aan de linkerzijde. Het bestaat uit drie traveeën onderverdeeld door twee kolommen waarvan de rechtse kolom 0,82m teruggetrokken is ten opzichte van het voorgevelvlak. Op het gelijkvloers is het volledige voorgevelvlak, met uitzondering van de derde travee, open zoals bij het eerste en tweede gevelvlak. Op de eerste verdieping is het volledige voorgevelvlak gesloten voorzien met een rode baksteen. De eerste travee beschikt daarbij over twee kleine raamvlakken. De centrale travee beschikt over een groot raamvlak en de derde travee beschikt over drie raamvlakken. De raamvlakken zijn daarbij voorzien in houten buitenenschrijnwerk. Op basis van het gevelaanzicht 2 blijkt dat het pand voorzien is van een golfplaten afdak.

- De derde travee van het derde gevelvlak reikt 2,77m voorbij het overige deel van het voorgevelvlak en is volledig gesloten voorzien. Op het gelijkvloers zijn deze gevelvlakken voorzien in een witte gevelpleister en voorzien van raamvlakken en een toegangsdeur. Op de verdieping betreft het een afwerking in rode baksteen.

Het centrale bouwvolume beschikt over een gevelvlak langsheen het binnengebied met het derde perceel op de site en over een gevelvlak langsheen het binnengebied van voorliggend perceel. Het gevelvlak langsheen het binnengebied van voorliggend perceel (gevelzicht 1 op de plannen) wordt gekenmerkt door de betonnen draagstructuur van het pand en is afgewerkt in een rode baksteen. Op het gelijkvloers beschikt het over een groot raamvlak aan de linkerkant en de onderdoorgang aan de rechterkant. Op het eerste verdiep bevinden zich drie bijkomende raamvlakken. Op het tweede verdiep bevinden zich vier raamvlakken. **Voorliggende aanvraag bevat geen gevelaanzicht van het centrale bouwvolume langsheen het binnengebied met het derde perceel op de site.**

### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

#### **1/ Functiewijziging naar kantoren:**

Het hoekgebouw wordt herbestemd tot twee kantoorruimtes. Op het gelijkvloers wordt een eerste kantoorruimte ingericht met een totale netto vloeroppervlakte van 310,43m<sup>2</sup>. Op het eerste verdiep wordt een tweede kantoorruimte ingericht met een totale netto vloeroppervlakte van 302,96m<sup>2</sup>.

Het centrale gebouw wordt herbestemd tot een kantoorgebouw bestaande uit twee kantoorruimtes. Het gelijkvloers wordt heringericht tot gemeenschappelijke fietsenstalling voor de kantoorgebruikers.

Op het eerste verdiep wordt een kantoorruimte ingericht met een totale netto vloeroppervlakte van 122,00m<sup>2</sup>. Op het eerste verdiep wordt tevens een gemeenschappelijk sanitaire ruimte (45,71m<sup>2</sup>) ingericht voor de kantoorruimtes op het eerste en tweede verdiep. Op het tweede verdiep wordt een kantoorruimte ingericht met een totale netto vloeroppervlakte van 162,49m<sup>2</sup>.

In totaal bedraagt het aandeel aan netto vloeroppervlakte aan kantoren 943,59m<sup>2</sup> verspreid over vier entiteiten.

#### **2/ Interne aanpassingswerken:**

In het hoekgebouw worden twee kantoorruimtes ingericht waarvan één op het gelijkvloers en één op het eerste verdiep. De kantoorruimtes worden op sommige plaatsen voorzien van binnenisolatie. In de hoek met de linker- en achterperceelsgrens wordt een sanitair blok en een berging ingericht.

In het centrale gebouw wordt palend langs de scheidingsmuur met het aansluitende hoekgebouw een nieuwe trapkern ingericht. De trapkern geeft toegang tot de twee nieuwe kantoorruimtes op de verdiepingen alsook een toegang tot de kantoorruimte op het eerste verdiep gelegen in het hoekgebouw. Op het eerste verdiep wordt tevens een gemeenschappelijk sanitaire ruimte ingericht voor de kantoorruimtes op het eerste en tweede verdiep in aansluiting op de nieuwe traphal.

In het centrale gebouw wordt op het gelijkvloers een afgesloten fietsenberging voorzien voor 11 reguliere fietsen gelegen naast de nieuwe traphal. In de onderdoorgang worden bijkomend 14 reguliere fietsenstapplaatsen ingericht en acht stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen.

### 3/ Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken:

Van het hoekgebouw worden de verschillende gevelvlakken palend aan het binnengebied dichtgemaakt:

- Van het eerste gevelvlak (gevelzicht 4 op de plannen) wordt het volledige gelijkvloers en de tweede en derde travee dichtgemaakt. De gevelvlakken worden afgewerkt met een rode baksteen. Op het gelijkvloers wordt de eerste en tweede travee voorzien van grote raamvlakken in aluminium buitenschrijnwerk. Op het eerste verdiep wordt de tweede travee eveneens voorzien van een groot raamvlak. De eerste travee op het eerste verdiep wordt open behouden maar wordt via het afsluiten van de binnenste gevelschil adgesloten van de nieuwe binnenruimte. De eerste travee wordt, in aansluiting op de buitentrap, een buitenhal met toegang tot de kantoorruimte op het eerste verdiep. Daarbij wordt de balustrade vervangen door een balustrade met verticale spijlen.
- In de hoek van het eerste en tweede gevelvlak bevindt zich in bestaande toestand een bijkomende uitkraging (terras). Deze beperkte uitbreiding wordt verwijderd.
- Van het tweede en derde gevelvlak (gevelzicht 3 en gevelzicht 2 op de plannen) wordt het volledige gelijkvloers dichtgemaakt. Na aanpassingswerken beschikt de volledige gevel over een afwerking in rode baksteen. Op het gelijkvloers worden grote raamvlakken en glazen toegangsdeuren voorzien. De raamvlakken op de verdiepingen worden tevens vervangen door doorlopende raamvlakken in aluminium buitenschrijnwerk. De uitspringende travee wordt voorzien van een soortgelijke afwerking en voorzien van nieuwe raamvlakken en glazen deuren in aluminium buitenschrijnwerk. In het derde gevelvlak wordt volledige afdak in golfplaten afgebroken.

Het volledige hoekgebouw wordt voorzien van een nieuwe dakrand in prefab beton. Hierdoor neemt de kroonlijsthoogte van het volledige bouwvolume beperkt toe met 5cm. Het dakoppervlak wordt tevens aan de buitenzijde voorzien van dakisolatie (10cm) en afgewerkt met een nieuwe dakdichting.

Van het centrale bouwvolume wordt het gevelvlak palend aan het binnengebied van voorliggend perceel voorzien van nieuwe raamvlakken in aluminium buitenschrijnwerk. Op het gelijkvloers wordt de gevel van de linkertravee (gelegen naast de uitspringende travee van het derde gevelvlak) uitgebroken. Hierdoor neemt de onderdoorgang in breedte toe. De volledige kroonlijst wordt vervangen door een prefab betonnen exemplaar doorgetrokken over de volledige gevelbreedte. De kroonlijsthoogte blijft daarbij ongewijzigd. Het voorgevelvlak palend aan het binnengebied van het derde perceel op de site blijft ongewijzigd. Enkel wordt de onderdoorgang afgesloten door een nieuwe poort in open traliewerk. Het dakoppervlak wordt tevens aan de buitenzijde voorzien van dakisolatie (10cm) en afgewerkt met een nieuwe dakdichting.

### 4/ Heraanleg van de buitenruimte:

Het volledige binnengebied op het perceel wordt onthard en groen aangelegd. Er wordt één verhard toegangspad voorzien met een oppervlakte van 44,56m<sup>2</sup> en een breedte van 1,50m.

Tevens worden enkele stapstenen voorzien die de buitentrap verbinden met het toegangspad. De stapstenen beschikken over een breedte van 0,90m en een totale oppervlakte van 2,58m<sup>2</sup>. Na aanpassingswerken beschikt het perceel over een onbebouwde buitenruimte van 298,87m<sup>2</sup> waarvan 47,14m<sup>2</sup> of 15,78% verhard is aangelegd. De verhardingen worden voorzien in waterdoorlatende materialen.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen of weigeringen zijn bekend voor de volledige site:

- Op 02/03/1964 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen en uitbreiden annexen achteraan de beneden en eerste verdieping, evenals het uitvoeren van binnenaanpassingen. (KW B-66-63)
- Op 14/11/2007 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een kantoor tot kantoor met gezinswoning, een gezinswoning tot 2 appartementen en een bestaande gezinswoning tot gezinswoning. (2007/765)

Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

*De vergunning heeft betrekking op het perceel Burggravenlaan 62 (30R2), het perceel 30NR, het perceel Burggravenlaan 64 (30M3) en de percelen Burggravenlaan 63A-B (30P3 en 30R3). De aanvraag werd geweigerd.*

- Op 14/08/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een kantoor met gezinswoning, een gezinswoning tot 2 appartementen en een bestaande gezinswoning tot gezinswoning. (2008/477)

Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

*De vergunning komt voort uit de voorgaand afgeleverde weigering (2007/765). De vergunning heeft betrekking op het perceel Burggravenlaan 62 (30R2), het perceel 30NR, het perceel Burggravenlaan 64 (30M3) en de percelen Burggravenlaan 63A-B (30P3 en 30R3). De aanvraag omvatte:*

- *De voormalige conciërgewoning (Burggravenlaan 63A-B) wordt omgevormd tot een woning met gelijkvloerse tuin en dakterras.*
- *De woning op Burggravenlaan 64 wordt beperkt uitgebreid ter hoogte van de sous-terrain. Het pand wordt heringedeeld met wonen op het gelijkvloers en de verdiepingen en een atelier in de kelder. Op het eerste verdiep beschikt men over een dakterras. De oorspronkelijke autostaanplaatsen aan de achterzijde van het perceel worden gedeeltelijk ingericht als beperkte tuin. Er wordt tevens een brandladder voorzien langs de achtergevel van het pand.*
- *De inrichting van een dakterras op het aanbouwwolume van het pand Burggravenlaan 62 in aansluiting boven het overdekte terras bovenop de voormalige elektriciteitscabine en het verwijderen van een spiltrap in functie van een parkeerplaats.*
- *De aanvraag omvatte tevens de inrichting van autostaanplaatsen in het binnengebied in doorgroeitegels en een doorrit in kasseien.*

*De aanpassingswerken aan het pand Burggravenlaan 62 en de inrichting van de brandladder aan de achtergevel van Burggravenlaan 64 werden uit deze vergunning gesloten.*

- Op 15/10/2009 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie van het vergunde verbouwen van een gezinswoning tot gezinswoning met werkruimte en een

woning met 3 bouwlagen en het verbreden van de ingangspoort met hergebruik van de oorspronkelijke materialen en constructies. (2009/390)

Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

*De vergunning heeft betrekking op enkele aanpassingen en bijkomende werken in aanvulling op de voorgaande vergunning (2008/477). De vergunning heeft betrekking op het perceel Burggravenlaan 62 (30R2), het perceel 30NR, het perceel Burggravenlaan 64 (30M3) en de percelen Burggravenlaan 63A-B (30P3 en 30R3). De aanvraag omvatte de verbreding van de toegangspoort aan de straatzijde tot 3m, de omvorming van het gelijkvloerse deel van de woning Burggravenlaan 63A-B (30P3 en 30R3) tot een kantoorruimte, de beperkte verlaging van de scheidingsmuur met rechteraanpalende van het pand Bruggravenlaan 64 en de beperkte ophoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende van het pand Burggravenlaan 62.*

- Op 23/09/2010 werd een weigering afgeleverd voor de reconversie site embo verbouwen conciërgewoning & stabiliteit melkerij gebouw, het verbouwen van paardestallen achteraan tot wonen & kantoren. (2010/111)

Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

*De aanvraag had betrekking op het perceel Burggravenlaan 63 (30N3,30P3,30R3) en het voorliggende perceel (30E3). De aanvraag omvat:*

- *Omvorming van de voormalige distributiecabine tot tellerlokaal.*
- *Constructieve werken aan het centrale gebouw (voormalige ovengebouw).*
- *De gedeeltelijke sloop van het gebouw gelegen langs de rechterperceelsgrens en de inrichting ervan met drie autostaanplaatsen en een fietsenberging.*
- *De heraanleg van het eerste het eerste binnengebied met zeven autostaanplaatsen en een verharde doorrit met een breedte van 3m.*
- *De verharding van het tweede binnengebied.*
- *De omvorming van het hoekgebouw tot een woning en bergingen op het gelijkvloers en kantoren op de verdiepingen. Tevens werd een buitentrap voorzien van de binnenruimte tot het eerste verdiep en werd de scheidingsmuur met aanpalende opgetrokken. De vergunning werd evenwel geweigerd.*

***De aanvraag werd geweigerd maar de herinrichting van het eerste binnengebied werd alsnog uitgevoerd alsook de inrichting van de buitentrap het ophogen van de aanpalende scheidingsmuur in het tweede binnengebied. Tevens werd het tweede binnengebied volledig verhard aangelegd.***

- Op 12/04/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de reconversie van de EMBO-site, deel vooraan - renoveren/verbeteren van een voormalige melkerij. (2012/55)

Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

*De vergunning heeft betrekking op het perceel Burggravenlaan 63 (30N3). De aanvraag omvatte verbouwingswerken aan het gebouw langsheen de rechterperceelsgrens achter de woning Burggravenlaan 64 en palend aan het centrale bouwvolume. In de aanvraag werd op het gelijkvloers een opslagplaats ingericht en op de verdiepingen werden twee lofts ingericht. Het platte dak werd daarbij ingericht als dakterras.*



- Op 26/04/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het opfrissen en uitbreiden van een bestaand dakterras en renoveren van een plat dak hoofdgebouw. (2012/121)

- Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

*De vergunning heeft betrekking op het perceel Burggravenlaan 62 (30R2) van de site. De aanvraag omvatte de regularisatie van wederechtelijk uitgevoerde handelingen aan het pand zijnde de uitbreiding van een terras op het eerste aan de achterzijde van het pand.*

- Op 15/03/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de reconversie van een deel achteraan. (2012/1071)

- Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

*De vergunning heeft betrekking op het voorliggende perceel van de site (30E3). De aanvraag omvatte de omvorming van het centrale bouwvolume tot twee appartementen op de verdiepingen en een kleine KMO op het gelijkvloers. Het hoekgebouw werd omgevormd tot opslagplaatsen en fietsenstalplaatsen op het gelijkvloers en een kantoor en één appartement op de verdiepingen. **De werken voor deze vergunning werden niet tijdig aangevat waardoor de vergunning is vervallen.***

- Op 24/06/2021 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van opslagplaatsen tot appartementen. (OMV\_2021050153)

- Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

*De aanvraag had betrekking op het voorliggende perceel van de site (30E3). De aanvraag omvatte de omvorming van het centrale bouwvolume tot twee appartementen. Het hoekgebouw werd behouden als opslagplaats en parkeerplaatsen voor wagens. Deze aanvraag werd evenwel geweigerd.*

### 3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 6 september 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de Brandweer van 19 augustus 2024. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

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

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 13 september 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Ongunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 augustus 2024 onder ref. 065770-002/NV/2024.

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 september 2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

*Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:*

- Er worden geen volume-uitbreidingen toegelaten.
- *Het achterste bouwvolume van 2 bouwlagen zal niet verticaal mogen opgedeeld worden gezien de toegang tot elk kantoor binnen de 60 m vanaf straat moet kunnen gebeuren.*
- *Het achterste gebouw heeft blijvend toegang tot 2 trappenhuizen (binnentrappenhuis en buitentrap), gelegen in tegenovergestelde richtingen.*
- *De onderdoorgang in het dwarsvolume mag enkel afgesloten worden met een open traliewerk zodat men bij een interventie visueel kan zien dat er nog een kantoorfunctie achteraan ligt alsook om de evacuatie- en interventieroute rookvrij te houden. In dit open traliewerk moet er een opendraaiende deur zitten indien het een schuif- of kantelhekwerk zou zijn. In deze onderdoorgang mogen er enkel fietsen gestald worden. Het stallen van een wagen of eventuele (afval-)bergingen is niet toegestaan.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Infrabel** afgeleverd op 7 augustus 2024 onder ref. 3516.2024.382.Gent. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

*Infrabel heeft geen principiële bezwaren heeft bij bovenvermelde aanvraag van Famibel NV voor de reconversie van een opslagplaats tot kantoorruimte in de Burggravenlaan 62, 9000 Gent. Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage op het Omgevingsloket).*

### 5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

#### 5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De 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, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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.

### **5.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **5.3. Verordeningen**

#### **Algemeen Bouwreglement**

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

#### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

#### **Gewestelijke verordening toegankelijkheid**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.  
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

### **5.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **6. WATERPARAGRAAF**

### **6.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. 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).
- 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 perceel is momenteel bebouwd.

## **6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

### **Droogte**

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

Met voorliggende aanvraag is er geen uitbreiding in dakoppervlaktes of verharde oppervlaktes. Het afvoerstelsel voor hemelwater blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. 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.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- 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.

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**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

## **6.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **7. NATUURTOETS**

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

## **8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## **9. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 augustus 2024 tot en met 4 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

### 1/ Opmaak van een Masterplan:

De schaal van voorliggend project zou de opmaak van een masterplan vereisen. Het niet voorzien van een masterplan zou in strijd zijn met het ruimtelijk beleid van de stad. Voorliggende aanvraag zou onvoldoende verduidelijken hoe het zich inpast binnen de visie van het voorgaand opgemaakte masterplan.

### 2/ Voorgaande vergunningen en bouwovertradingen:

Het zou onduidelijk zijn hoe voorliggende aanvraag zich verhoudt ten aanzien van eerder afgeleverde vergunningen. Het is onduidelijk of de werken uit eerdere vergunningen zijn aangevat of uitgevoerd. Bepaalde werken van voorgaande vergunningen zijn nog steeds niet gerealiseerd waardoor de vergunningen mogelijks vervallen zijn.

### 3/ Foutief ingetekende plannen:

De plannen van de bestaande toestand zouden niet overeenkomen met de werkelijke bestaande toestand. Zo zouden de plannen geen juiste bestemming van de lokalen weergeven of een foutieve indeling, deur- en vensteropeningen of onjuiste ondergrondse installaties.

#### 4/ kadastrale afsplitsing:

Het zou onduidelijk zijn waarom de percelen kadastraal werden hertekend ten opzichte van voorgaande vergunningen. De kavelgrenzen zouden zijn aangepast om bepaalde delen uit voorliggende aanvraag te weren.

#### 5/ Parkeer-en verkeersdruk:

De omvorming van het pand naar kantoren zou leiden tot een te grote parkeer- en verkeersdruk in de buurt. Het project zou immers geen parkeerplaatsen voorzien voor wagens voor de personeelsleden en bezoekers, noch zou er plaats zijn voor laden en lossen bij leveringen. Het binnengebied van voorliggende aanvraag zou niet verzekerd zijn als autovrij gebied. 3. De nieuwe poort zou omwille van zijn breedte en materialisatie nog steeds toegankelijk zijn voor auto's.

#### 6/ Brandrisico:

De omvorming van het pand naar kantoren zou leiden tot een verhoogd brandrisico. Het achterliggende kantoorgebouw zou niet voldoen aan de geldende richtlijnen aangezien de gevelvlakken zich niet binnen 60 meter bevinden van een mogelijke brandweerwagen. De gebruikers van het kantoorgebouw zouden niet op veilige wijze kunnen vluchten of geëvacueerd worden.

#### 7/ Aantasting van de erfgoedwaarden:

Verschillende ingrepen zouden leiden tot een verlies van de resterende erfgoedwaarden. Het dichtmaken van de overkappingen van de voormalige paardenstallen zou niet aansluiten op de historische waarde en zou tevens leiden tot een ongewenste toename van bebouwde oppervlakte. Het vervangen van de raamvlakken in het voormalige ovengebouw zouden de authenticiteit van het ovengebouw aantasten.

#### 8/ Aandeel aan groen:

Er zou een te klein aandeel voorzien worden aan ontharding. Er zou geen duidelijkheid gegeven worden over de soort en de hoeveelheid aan bomen die geplant zullen worden op het tweede binnengebied.

#### 9/Risico op overbelasting en hinder:

Volgende elementen zouden mogelijks leiden tot bijkomende hinder:

- De aangevraagde handelingen zouden lijden tot bijkomende hinder (geluid en trillingen) voor de buurt.
- De reeds uitgevoerde handelingen zouden geleid hebben tot schade aan het trottoir.
- De omvorming van het pand naar kantoren zou leiden tot een overbelasting van het elektromagnetisch spectrum.
- De aanvraag zou twee nieuwe waterspuwers voorzien aan het balkon van het pand nummer 62. Dit is in strijd met de richtlijnen van de stad en leidt tot onnodige hinder.

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

#### 1/ Opmaak van een Masterplan:

In de eerste afgeleverde vergunning (2008/477) wordt verwezen naar een masterplan. In het masterplan werd de volledige site omgevormd met in totaal acht woonentiteiten in combinatie met circa 950m<sup>2</sup> aan woningen. In de loop van de jaren 2007-2013 werden op basis van deze visie verschillende vergunningen afgeleverd waarbij deze panden reeds voorzien werden van een nieuwe bestemming. Daarbij werd het pand op het perceel Burggravenlaan 62 (30R2) vergund als een kantoor, het pand op het perceel Burggravenlaan 64 (30M3) vergund als een eengezinswoning, het pand op de percelen Burggravenlaan 63A-B (30P3 en 30R3) vergund als woning met kantoor en het pand op het perceel Burggravenlaan 63 (30N3) vergund als twee appartementen en atelier (zie punt 2. Omgevingstoets).

Ten opzichte van deze voorgaande vergunningen zijn de beleidsvisies intussen geëvolueerd en gewijzigd. Voorliggende en toekomstige aanvragen worden bijgevolg getoetst aan de huidige beleidsvisies. Het project is daarbij gelegen in het toepassingsgebied van de bouwblokvisie. Deze visie geeft een goed doordachte uiteenzetting voor wat de stad wenselijk acht in de ontwikkeling van binnengebieden in bouwblokken. Deze visie is voldoende doordacht uitgewerkt en voorliggende aanvraag conformeert hiermee waardoor de opmaak van een nieuw masterplan niet vereist is. Voor een grondige toetsing (inzake de visie van de bouwblokvisie) wordt verwezen naar punt 10. Omgevingstoets.

Bijkomend wordt opgemerkt dat de stad sinds 1 november 2022 beschikt een [interne handleiding](#) voor private initiatiefnemers met betrekking tot de eventuele noodzaak voor de opmaak van een masterplan of inrichtingsplan. Op basis van deze handleiding is de opmaak van een Masterplan of inrichtingsplan voor het voorliggende project niet noodzakelijk. De aanvraag vereist immers geen opmaak van een RUP. Het totale aandeel aan programma (zowel wonen als kantoren) is conform deze handleiding te laag. Het projectgebied is te klein conform deze nota.

Voorliggende aanvraag heeft bovendien louter betrekking op de herbestemming van de panden op het zesde perceel (30E3) van de site. Er worden geen volume-uitbreidingen voorzien. De overige panden op de site werden reeds omgevormd en vergund. Aan de overige gebouwdelen op andere percelen van de site worden **geen handelingen** aangevraagd.

#### 2/ Voorgaande vergunningen en bouwovertradingen:

Op basis van deze gegevens en de nieuw aangereikte plannen worden enkel volgende wederechtelijk uitgevoerde handelingen vastgesteld:

Op het perceel 30N3:

- Het gelijkvloerse deel van het pand Burggravenlaan 63 werd omgevormd van atelier naar kantoor.
- De verharde oprit in het binnengebied werd breder uitgevoerd dan 3m en niet voorzien in kasseien.
- De zeven autostaanplaatsen werden niet uitgevoerd in waterdoorlatende materialen

Op het voorliggende perceel 30E3:

- De plaatsing van de buitentrap en het gedeeltelijk ophogen van de naastgelegen scheidingmuur.
- De volledige verharding van het tweede binnengebied van de site.

- Het aanbrengen van golfbeplating luifel langs het derde gevelvlak van het hoekgebouw.
- Het voorzien van een uitkragend terras in de hoek van het eerste en tweede gevelvlak van het hoekgebouw.

Uit onze gegevens blijken dat er geen bijkomende overtredingen zijn op de percelen van de site. Eventuele bouwvovertredingen kunnen evenwel steeds [gemeld](#) worden aan de stad.

Voorliggende aanvraag heeft evenwel louter betrekking op het zesde perceel van de site (30E3). Bijgevolg wordt er binnen voorliggende aanvraag louter uitspraak gedaan over de vastgestelde wettelijk uitgevoerde handelingen op dit perceel (zie boven). Voor een beoordeling van deze aspecten wordt verwezen naar punt 10 (Omgevingstoets) van het verslag.

Er worden geen handelingen aangevraagd aan de overige percelen op de site. De overige panden op het perceel worden mee ingetekend binnen voorliggende aanvraag ter volledigheid aangezien deze aansluiten op hetzelfde binnengebied. De reeds vastgestelde wettelijk uitgevoerde handelingen zijn niet van die orde dat voorliggende aanvraag ongunstig moet worden beoordeeld. Ter volledigheid wordt evenwel opgenomen dat de bijzondere voorwaarden opgelegd in de voorgaande vergunningen blijvend geldig zijn. Eventuele handelingen op de overige percelen 30P3; 30R3; 30R2; 30N3 en 30M3 worden uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

### 3/ Foutief ingetekende plannen:

Het valt onder de verantwoordelijkheid van de architect om correcte plannen op te maken. Bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag baseert men zich op deze plannen. De ingediende plannen betreffen inderdaad eerder een summiere weergave van de situatie in werkelijkheid voor wat betreft de andere percelen. Deze plannen volstaan echter om een afweging te kunnen maken over de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de uitgevoerde werken op voorliggend perceel (30E3). Eventuele handelingen op de overige percelen 30P3; 30R3; 30R2; 30N3 en 30M3 worden uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

### 4/ kadastrale afsplitsing:

Het klopt dat de kavelgrenzen van de voorliggende percelen op de site werden gewijzigd. Het opsplitsen of wijzigen van deze kavelgrenzen is evenwel niet vergunningsplichtig. Er zijn geen aantoonbare gegevens die wijzen op een onlogische indeling van de kavels met als doel bepaalde elementen uit de vergunning te weren. Bovendien heeft voorliggende aanvraag louter betrekking op het perceel 30E3.

### 5/ Parkeer-en verkeersdruk:

Een aanzienlijke parkeeroverlast in de omgeving valt door de verwezenlijking van voorliggend project niet te vrezen, daar op het terrein zelf voldoende mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen worden voorzien. Voor een grondige beoordeling wordt daarbij verwezen naar punt 10 (Omgevingstoets). Uit de aanvraag blijkt voldoende dat het binnengebied van voorliggend perceel niet toegankelijk zal zijn voor wagens. Het volledige binnengebied is immers grotendeels onthard en de zone in de onderdoorgang is ingericht als fietsenstalling. Ter volledigheid wordt evenwel opgenomen dat het binnengebied of de onderdoorgang niet voorzien mag worden van parkeerplaatsen voor wagens. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.



#### 6/ Brandrisico:

De aanvraag werd voorgelegd aan de Brandweerzone Centrum. Het ontwerp werd op basis van een wijzigingsverzoek aangepast zodat een voorwaardelijk gunstig advies werd bekomen door deze instantie. Bijgevolg is de aanvraag mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in overeenstemming met de bijhorende wettelijke vereisten.

#### 7/ Aantasting van de erfgoedwaarden:

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de gebouwen op de site noch beschermd zijn noch vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De site is evenwel gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud. Bijgevolg werd de aanvraag voorgelegd aan de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Deze dienst heeft geoordeeld dat voorliggende aanvraag het behoud van de resterende erfgoedwaarden van het pand voldoende verzekerd. Voor een grondige toetsing wordt daarbij verwezen naar punt 10 (Omgevingstoets).

#### 8/ Aandeel aan groen:

Het volledige binnengebied op het perceel wordt onthard en groen aangelegd. Er wordt slechts één verhard toegangspad voorzien met een oppervlakte van 44,56m<sup>2</sup> en een breedte van 1,50m. Tevens worden enkele stapstenen voorzien die de buitentrapp verbinden met het toegangspad. De voorziene verharding wordt bijgevolg beperkt tot het strikt noodzakelijke. Slechts 15,78% van het aandeel aan onbebouwde buitenruimte wordt verhard aangelegd.

Bovendien wordt de verharding uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Samen met het grote aandeel aan onverharde omliggende buitenruimte wordt de natuurlijke infiltratie van het hemelwater bijgevolg voldoende gewaardborgd. Het voorzien van bomen draagt bij tot het voorkomen van wateroverlast. De aanplant van bomen is op zich vrijgesteld van vergunningsplicht waardoor ook niet verwacht kan worden dat de aanvrager binnen een aanvraag duidelijkheid geeft over het soort boom dat men wenst aan te planten. Om de overlast op aanpalenden te beperken wordt evenwel opgenomen dat nieuw aangeplante bomen een afstand moeten bewaren van minimaal 2m t.o.v. scheidingmsuren met aanpalenden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### 9/Risico op overbelasting en hinder:

Een bouwwerf brengt inderdaad een zekere overlast inzake geluid met zit mee, dit is echter onvermijdelijk bij een bouwproject. Het is aan de bouwheer om de hinder van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. Daarenboven gaat het om een tijdelijke situatie.

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

Over de eventuele overbelasting van het elektromagnetische spectrum kan vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt geen uitspraak gedaan worden. Bij het aanvragen van een internetaansluiting zal de netwerkbeheerder hier rekening mee moeten houden.

Het klopt dat spuiers niet mogen worden voorzien boven het openbare domein. Voorliggende aanvraag heeft echter louter betrekking op het perceel 30E3. Er worden geen handelingen aangevraagd op de overige percelen (noch wordt de voorgevel van het pand Burggravenlaan 62 weergegeven).

## **10. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### **PROGRAMMA**

##### 1/ Bouwblokvisie:

Het perceel is gelegen in het toepassingsgebied van de **bouwblokvisie**. De bouwblokvisie is een geïntegreerd afwegingskader voor dichtbevolkte wijken in de binnen- en kernstad dat resulteert in een evenwichtigere verweving tussen wonen, werken, groen en voorzieningen op wijkniveau en daarnaast onder meer ontmoeting, duurzame mobiliteit en de klimaattransitie ondersteunt door de doorwaadbaarheid te vergroten, ontmoetingsplekken te creëren en ontharding te stimuleren.

Stad Gent wilt inzetten op het **vergroenen en verweven** van dichtbevolkte wijken. Sedert 22 augustus 2018 is de nieuwe structuurvisie 'Ruimte voor Gent' van kracht. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen.

Er zijn zeer dichtbevolkte wijken in de binnenstad en de kernstad: vele bouwblokken zijn quasi volledig bebouwd of verhard. Groen ontbreekt. Doordat het aantal, vaak kleinere wooneenheden in het verleden voortdurend toenam, is de dichtheid er immers hoog, wat de druk op het perceel, het bouwblok en de wijk heeft verhoogd. Deze wijken hebben nood aan extra parken. Tegelijk is er door de verhoogde bevolkingsdruk bijkomende nood aan andere voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, recreatie.

Zeker in de dichtbevolkte wijken is het cruciaal om bij ruimtelijke ontwikkelingen optimaal met de beschikbare ruimte om te gaan zonder dat we daarbij aan (leef)kwaliteit inboeten. Om de druk niet opnieuw te laten toenemen, kiezen we er daarom voor om in de dichtbevolkte wijken vooral te verweven, te vernieuwen, te verluchten en te vergroenen. Toename van het aantal woningen is er geen doel. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering van de woningen. We moeten vooral inzetten op verweving zodat er voor de bewoners ook voldoende groen, publieke ruimte, werkgelegenheid en voorzieningen zijn.

In het verweven, verluchten en ontpitten van de dichtbevolkte wijken spelen de binnengebieden een belangrijke rol. Een binnengebied is de kern in een bouwblok: het gedeelte van het bouwblok achter de woningen en de tuinen. De bouwblokvisie biedt een coherentie visie op deze binnengebieden.

##### 2/ Uitgangspunten:

Voorliggend perceel beschikt over bestaande bebouwing die beschikt over zekere resterende erfgoedwaarden. Bovendien bevinden de gebouwen zich in een constructief gezonde toestand. Bijgevolg wordt het hergebruik van de bestaande bebouwingen conform de bouwblokvisie vooropgesteld. In voorliggende aanvraag worden de bestaande gebouwen herbestemd. De onbebouwde buitenruimte wordt grotendeels onthard. Ook dit vormt een uitgangspunt binnen de bouwblokvisie en wordt gunstig beoordeeld. Tot slot wordt ook voldaan aan het derde uitgangspunt waarbij er nieuwe kansen gegeven worden aan het binnengebied. Het voorliggend perceel is immers volledig gelegen in het binnengebied van het bouwblok en wordt via de herbestemming opgeladen met een nieuw invulling. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

### 3/ Bestemmingen:

Het wenselijke programma in dergelijke binnengebieden is afhankelijk van de grootte van de te ontwikkelen zone, het projectgebied genaamd. Binnen voorliggende aanvraag beschikt de volledige site over een oppervlakte van 1751,77m<sup>2</sup>. Het voorliggende perceel op de site beschikt over een totale oppervlakte van circa 850m<sup>2</sup>. Dit betreft bijgevolg een klein projectgebied conform de bouwblokvisie.

Kleine projectgebieden kunnen in het binnengebied enkel ruimte voorzien voor voorzieningen. We zetten daarbij in eerste instantie in op **buurtvoorzieningen** (verweefbare economie, gemeenschapsvoorzieningen, groen, recreatie, ...). Dit kan gaan om private gemeenschapsvoorzieningen, zoals een groepspraktijk, een private kinderopvang, een jeugdhuis, een wijkgezondheidscentrum, maar ook om publieke gemeenschapsvoorzieningen zoals een park, een school, een lokaal dienstencentrum of ateliers, economie. Binnen voorliggende aanvraag worden de panden evenwel omgevormd tot kantoren.

kantoren vormen een kwetsbaar stedelijke functie in de binnenstad. Dit zijn functies die we extra moeten beschermen, omdat ze anders door 'harde' functies (meestal wonen) worden verdrongen, terwijl deze functies belangrijk zijn voor het stedelijk functioneren. Logischerwijs willen we die kwetsbare stedelijke functies laten primeren op woonfuncties in binnengebieden. De inrichting van kantoren is bijgevolg tevens wenselijk.

Binnen voorliggende aanvraag kan akkoord gegaan worden met de inrichting van kantoren in het binnengebied. De aanvraag is immers gelegen in de directe nabijheid van het Sint-Pietersstation. Deze zone is opgenomen als een stadsregionaal knooppunt in onze structuurvisie [Ruimte voor Gent](#). Een stadsregionaal knooppunt onderscheidt zich van andere knooppunten door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk en de bovenstedelijke functies die er zich bevonden. Het zijn plaatsen met een extra grote aantrekkingskracht door een ruimer publiek. Deze omgeving is dus uitermate geschikt voor de inrichting van kantoorruimtes. Bovendien leidt de directe nabijheid van het station en de verschillende mobiliteitsnetwerken tot een minder grote nood aan private parkeerplaatsen (zie toets Mobiliteit).

### INDELING

De interne aanpassingswerken staan in het teken van de herbestemming van het pand. Er wordt voldoende rekening gehouden met de historische draagstructuur van het pand. De kantoorruimtes worden zeer ruim ingericht en beschikken over een groot aandeel aan natuurlijke lichtinval. Dit wordt gunstig beoordeeld.

### GEVELVLAKKEN

### 1/ Inrichting buitentrap en ophogen scheidingsmuur:

De inrichting van de buitentrap en het gedeeltelijk ophogen van de naastgelegen scheidingsmuur werd aangevraagd in een eerdere vergunning (2010/111). Ondanks dat deze vergunning werd geweigerd werden deze handelingen alsnog uitgevoerd. Gezien deze handelingen reeds werden uitgevoerd in 2011 betreft dit wellicht een verjaard bouw misdrijf. Binnen voorliggende aanvraag vormt dit evenwel een voorwerp van regularisatie (aangezien deze behouden worden).

Het voorzien van de buitentrap en het gedeeltelijk ophogen van de scheidingsmuur wordt aanvaardbaar beoordeeld. De bestaande en vergunde hoogte van de scheidingsmuur aan de linkerzijde wordt immers louter doorgetrokken tot tegen het gevelvlak van het hoekgebouw. De nieuwe scheidingsmuur beschikt bijgevolg over één gelijke hoogte vanaf het centrale gebouw op de site tot aan het hoekgebouw. De ophoging heeft tevens geen negatieve impact op aanpalende aangezien het linkeraanpalend gebouw op voldoende afstand staat van deze ophoging en hier op het gelijkvloers niet beschikt over raamvlakken. Vanaf de buitentrap heeft men geen storende zichten op aanpalenden.

### 2/ Sloop van het terras en de golfplaten luifel:

Het verwijderen van de golfplaten luifel langs het derde gevelvlak van het hoekgebouw en het verwijderen van het hoekterras tussen het eerste en tweede gevelvlak van het hoekgebouw worden gunstig beoordeeld. Zo neemt het aandeel aan onbebouwde en niet-overdekte buitenruimte toe.

### 3/ Overige wijzigingen aan de gevelvlakken:

De gevelvlakken van de gebouvvolumes worden op kwalitatieve wijze afgewerkt met materialen die aansluiten op de oorspronkelijke materialen van het pand. De nieuwe raamvlakken passen zich ook in binnen de bestaande structuur van het pand en leiden tot een groot aandeel aan natuurlijke lichtinval. Het bijkomend isoleren van de dakvolumes en de gevelvlakken zal bovendien een positief effect hebben op de energie-efficiëntie van het pand. Dit wordt gunstig beoordeeld.

### HERAANLEG VAN DE BUITENRUIMTE

Het volledige binnengebied op het perceel wordt onthard en groen aangelegd. Dit sluit aan op de ontpittings en verluchttingsvisie van de stad zoals opgenomen in de bouwblokvisie. Er wordt slechts één verhard toegangspad voorzien met een oppervlakte van 44,56m<sup>2</sup> en een breedte van 1,50m. Tevens worden enkele stapstenen voorzien die de buitentrap verbinden met het toegangspad. De voorziene verharding wordt bijgevolg beperkt tot het strikt noodzakelijke. Slechts 15,78% van het aandeel aan onbebouwde buitenruimte wordt verhard aangelegd. Het voorzien van degelijk groot aandeel aan groene en onverharde buitenruimte wordt gunstig beoordeeld. Dit draagt niet alleen bij aan een goede waterhuishouding op het perceel maar draagt bij tot een grotere biodiversiteit in de stad. Bovendien gaat dit het stedelijk hitte-eilandeffect tegen.

De aanplant van bomen is op zich vrijgesteld van vergunningsplicht waardoor ook niet verwacht kan worden dat de aanvrager binnen een aanvraag duidelijkheid geeft over het soort boom dat men wenst aan te planten. Om de overlast op aanpalenden te beperken wordt evenwel opgenomen dat nieuw aangeplante bomen een afstand moeten bewaren van minimaal 2m t.o.v. scheidingsmuren met aanpalenden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

## ERFGOEDWAARDERING

De site/het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud. De site is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein maar heeft een industriële en historische waarde die zicht vertaald in:

- Het uitzicht van de gevels:

De indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk;

- Het uitzicht van de daken:

Hun volume en dakafwerkingsmateriaal;

- De dragende structuur:

De dragende muren, dragende vloeren en dakconstructie, dragende houten dakconstructie;

- De indeling:

De kenmerkende en intact bewaarde plattegrond van het fabrieksgebouw;

- De ruimtelijkheid:

Vloeit voort uit de dragende structuur en indeling;

Al deze elementen bepalen mede de architectuurhistorische en artistieke waarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven.

Voor de reconversie worden de bestaande structuren integraal behouden. Een aantal overdekte ruimtes wordt afgesloten met materialen die aansluiten bij de bestaande. De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functie verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. De herbestemming en het behoud van het pand worden als positief ervaren.

## MOBILITEIT

### 1/ Project:

De aanvrager wenst deze opslagplaatsen om te vormen tot verschillende kantoren. De kantoren zullen bereikbaar zijn via een bestaande doorgang onder een eengezinswoning aan de Burgravenlaan.

### 2/ Parkeernood:

Het parkeerluik wordt beoordeeld aan de hand van de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis wordt volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

- Type functie: kantoor
- Ligging: gele zone
- Grootte: circa 930 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte

Rekening houdend met de parkeerrichtlijnen zijn er minimum 10 fietsparkeerplaatsen vereist (parkeereis nieuwe toestand – parkeereis oude toestand voor opslag). Daarnaast zijn er ook minimaal 3 autoparkeerplaatsen vereist (parkeereis nieuwe toestand – parkeereis oude toestand voor opslag).

### 3/ Parkeeraanbod fietsen:

Het fietsparkeerluik is kwalitatief uitgewerkt, aangezien:

- Er voldoende plaats is voor het parkeren van 25 reguliere fietsen en 5 buitenmaatse fietsen. Alle fietsparkeerplaatsen zijn overdekt en bevinden zich in een afsluitbare ruimte.
- Alle afmetingen van de reguliere fietsparkeerplaatsen (ruimschoots) voldoen aan de stedelijke ontwerprichtlijnen en veel gebruikscomfort garanderen.

De parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voldoen niet aan de stedelijke ontwerprichtlijn. De parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten beschikken over een minimale diepte van 2,50m en een as-op-asafstand van minstens 1,00m. Alle deuren die tot fietsenstallingen leiden dienen steeds een netto vrije doorgangsbreedte te hebben van 1,10m. Het binnengebied of de onderdoorgang mag niet voorzien worden van parkeerplaatsen voor wagens. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De zone voor de buitenmaatse fietsen dienen bij voorkeur ook op de grond aangeduid te worden en visueel onderscheiden te worden van de fietsparkeerplaatsen voor reguliere fietsen. Dit kan bijvoorbeeld door de fietsparkeervakken voor buitenmaatse fietsen in het wit te omlijnen of door de zone voor buitenmaatse fietsen een opvallend kleur te geven en het symbool van buitenmaatse fietsen aan te brengen. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

### 4/ Parkeeraanbod wagens:

De bouwheer voorziet geen bijkomende autoparkeerplaatsen zodat het binnengebied in overeenstemming met de stedelijke bouwblokvisie maximaal onthard kan worden. Dit is een valabele motivatie om af te wijken van de parkeerrichtlijnen.

Het voorstel om geen bijkomende parkeerplaatsen te voorzien is echter om nog meer redenen aanvaardbaar:

- Het tekort aan autoparkeerplaatsen wordt gecompenseerd door een zeer kwalitatief uitgewerkt fietsparkeerluik. Er worden immers 20 fietsparkeerplaatsen meer voorzien dan strikt noodzakelijk. Bovendien garandeert het ontwerp van de fietsparkeerplaatsen veel gebruikscomfort. Het project richt zich m.a.w. ondubbelzinnig op fietsers.
- De projectsite bevindt zich in hoogstedelijk gebied en is dus uitstekend bereikbaar te voet of met de fiets. De site bevindt zich bovenal op ca. 500 m van het station Gent-Sint-Pieters en is dus uitermate goed bereikbaar met het openbaar vervoer.
- De aangevraagde werken zijn de laatste fase van een ruimer reconversieproject van een oude melkfabriek. In de voorgaande (vergunde) fases werden reeds voldoende autoparkeerplaatsen voorzien voor de totaliteit van het reconversieproject (incl. voorliggende aanvraag).

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

## **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.

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

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

## **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2024080513 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de reconversie van een opslagplaats naar een kantoorruimte aan FAMIBEL nv (O.N.:0421063142) gelegen te Burggravenlaan 62, 63, 63A, 63B en 64, 9000 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

### **Handelingen percelen 30P3; 30R3; 30R2; 30N3 en 30M3:**

Eventuele handelingen op de overige percelen 30P3; 30R3; 30R2; 30N3 en 30M3 worden uit deze vergunning gesloten. Bijzondere voorwaarden uit eerdere vergunningen op deze percelen blijven onverminderd geldig.

### **Externe adviezen:**

- De bijzondere voorwaarden uit het advies van de **BRANDWEERZONE CENTRUM**, advies van 30 september 2024, moeten nageleefd worden.
- De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **INFRABEL**, advies van 7 augustus 2024 met kenmerk 3516.2024.382.Gent, moeten strikt nageleefd worden.

### **Mobiliteit:**

- De parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voldoen niet aan de stedelijke ontwerprichtlijn. De parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten beschikken over een minimale diepte van 2,50m en een as-op-asafstand van minstens 1,00m.

- Alle deuren die tot fietsenstallingen leiden dienen steeds een netto vrije doorgangsbreedte te hebben van 1,10m.
- Het binnengebied of de onderdoorgang mag niet voorzien worden van parkeerplaatsen voor wagens.

#### Bomen:

Nieuw aan te planten bomen moeten een minimale afstand bewaren van minimaal 2m t.o.v. scheidingsmuren met aanpalenden.

#### 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](http://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](http://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](http://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/richtlijnengeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnengeurhinder).

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](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

**Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten.** Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

#### Openbaar domein:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

#### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### 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**.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een **vergunning Inname Publieke Ruimte** noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

#### Mobiliteit:

De zone voor de buitenmaatse fietsen dienen bij voorkeur ook op de grond aangeduid te worden en visueel onderscheiden te worden van de fietsparkeerplaatsen voor reguliere fietsen.

Dit kan bijvoorbeeld door de fietsparkeervakken voor buitenmaatse fietsen in het wit te omlijnen of door de zone voor buitenmaatse fietsen een opvallend kleur te geven en het symbool van buitenmaatse fietsen aan te brengen.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

### **Bekendmaking**

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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

#### **Artikel 99.**

§ 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.

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 aantoonde 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.

§ 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 gedeeltes, 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.

#### **Artikel 100.**

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 van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

#### **Artikel 101.**

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 bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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 – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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.** 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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** 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.** 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.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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 de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

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

3° 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 beroepsindieners 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.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners 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 vijftien 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 beroepsindieners 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 omgevingsvergunning. 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.

2024\_CBS\_10499 - OMV\_2024080513 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de reconversie van een opslagplaats naar een kantoorruimte - met openbaar onderzoek - Burggravenlaan, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024080513**

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_Burggravenlaan_G_B_01_gevelzicht1.pdf	tS4nn2sHwaf/ISYg17hXLA==
BA_Burggravenlaan_G_B_02_gevelzicht2.pdf	hEwZj8GSE5Um5Yp8eDVh/w==
BA_Burggravenlaan_G_B_03_gevelzicht3.pdf	ygCeBjyBPATkDRp/VNh1EQ==
BA_Burggravenlaan_G_B_04_gevelzicht4.pdf	2hqjm69FqoYlqRxR1R0wgg==
BA_Burggravenlaan_G_N_01_gevelzicht1.pdf	OF5IEgSeEByRZ2ympJvcjQ==
BA_Burggravenlaan_G_N_02_gevelzicht2.pdf	xd/YD4jfVsKKfoNg93RpPw==
BA_Burggravenlaan_G_N_03_gevelzicht3.pdf	gmVNdnZCdJJRfMZYjh9xDA==
BA_Burggravenlaan_G_N_04_gevelzicht4.pdf	rDlyK5kjWhDknNsz2gBOcQ==
BA_Burggravenlaan_I_B_01_inplantingsplan.pdf	EGd02UmbVNwaerApaiujuA==
BA_Burggravenlaan_I_N_01_inplantingsplan.pdf	S2YDUm87w7pH1qkxCLhMAQ==
BA_Burggravenlaan_L_N_00_legende.pdf	tLdHJMh1j07ihHpvi9tG4w==
BA_Burggravenlaan_P_B_00_funderingsplan.pdf	r5gaHV3eKW4A0kum7iZ/dg==
BA_Burggravenlaan_P_B_01_gelijkvloers.pdf	nTRRnA3A4kKXjzB0C1oybA==
BA_Burggravenlaan_P_B_02_verdieping+1.pdf	1AE/iSTgxUmWQ/+Cnbg+zw==

BA_Burggravenlaan_P_B_03_verdieping+2.pdf	KQEKulMN7L2Q170EjLWFzg==
BA_Burggravenlaan_P_B_04_dakenplan.pdf	4jDr29gMjzVv/+l71pGN+g==
BA_Burggravenlaan_P_N_00_funderingsplan.pdf	eDey39VZyNgMnxad2rliDw==
BA_Burggravenlaan_P_N_01_gelijkvloers.pdf	BZjOBKsBNqbiiSsm6iCrLQ==
BA_Burggravenlaan_P_N_02_verdieping+1.pdf	N0F3gYYq7DJxR3uulLjsKw==
BA_Burggravenlaan_P_N_03_verdieping+2.pdf	1C8vPHw6l22F+Jjhes0z8Q==
BA_Burggravenlaan_P_N_04_dakenplan.pdf	DkRs5KwHCFfcJhgFO23EjQ==
BA_Burggravenlaan_S_B_01_snedesAA.pdf	6ThTBjgCeUxi9eKw2ds1tA==
BA_Burggravenlaan_S_B_02_snedesBB.pdf	74Mew/LS3nkk8ldsEiCalg==
BA_Burggravenlaan_S_B_03_snedesCC.pdf	tJaGxuvXo4CT67Hc1Gil7w==
BA_Burggravenlaan_S_B_04_snedesDD.pdf	rOC3k/xXvfgGlm3NJn2eA==
BA_Burggravenlaan_S_N_01_snedesAA.pdf	FiDNTZTdIKanpu2DTH3GAQ==
BA_Burggravenlaan_S_N_02_snedesBB.pdf	oPbG43Wnr6qRziwCNhf5ww==
BA_Burggravenlaan_S_N_03_snedesCC.pdf	vqySUqf9mzE6wX1TOtyEGg==
BA_Burggravenlaan_S_N_04_snedesDD.pdf	Wo7fLHyyAzHq1mbbzQHP3w==
BA_Burggravenlaan_T_B_01_terreinprofiel.pdf	GhwpDMLIOBeqzHkwZ7rlSg==
BA_Burggravenlaan_T_N_01_terreinprofiel.pdf	uzvYNkNniINTH/awkFfrcg==