



---

**2024\_CBS\_07752 OMV\_2024075320 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een voormalige houtdrogerij/galerij met woonst tot een meergezinswoning met atelier en ruimtes voor vrije beroepen + de exploitatie van warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Jakob Van Caeneghemstraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 augustus 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Filip Watteeuw, schepen  
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen;  
Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen-voorzitter  
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Tine Heyse

**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?**

De heer Bram D'hondt met als contactadres Vroonstallestraat 53, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024075320) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een voormalige houtdrogerij/galerij met woonst tot een meergezinswoning met atelier en ruimtes voor vrije beroepen + de exploitatie van warmtepompen.
- Adres: Jakob Van Caeneghemstraat 16, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 2257P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 juni 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

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

Het te verbouwen pand bevindt zich langsheen de Jakob Van Caeneghemstraat in de wijk Sluizeken – Tolhuis – Ham. Het betreft een oude houtdrogerij met erfgoedwaarde. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Het pand in kwestie betreft grotendeels een magazijn (opslagplaats/ atelier/ galerij) met op de eerste verdieping een eengezinswoning. Het pand met een netto-vloeroppervlakte van ca. 1.250m<sup>2</sup> bevat 4 bouwlagen over de volledige perceelsdiepte van 42m en is afgewerkt met een plat dak. Het pand wordt ontsloten aan de straatzijde door middel van een houten schuifpoort.

#### Bouwmisdrijf

Zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning werd een bijkomende woongelegenheden voorzien op de tweede verdieping van het pand. Betrokken eigenaar werd op 1 september 2011 aangemaand hiervoor een regularisatiedossier in te dienen.

Op 8 december 2011 werd betrokkene aangemaand om het bouwmisdrijf vrijwillig op te heffen door de toestand terug te brengen naar de oorspronkelijke toestand, namelijk de woongelegenheden op de tweede verdieping te gebruiken als een atelier. De badkamer, het keukenblok en de bijbehorende leidingen moeten hiervoor volledig worden verwijderd.

Op 5 oktober 2017 werd een nieuwe controle uitgevoerd in het pand. Ter plaatse werd vastgesteld dat op de tweede verdieping de douche met lavabo, het toilet en de wastafel op Ytonblokken nog steeds aanwezig waren.

Aangezien de oorspronkelijke vaststelling van de uitvoering van de wederrechtelijke werken dateert van 2011 is de toestand ondertussen reeds verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar in de huidige stand van de wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

#### Voorwerp van de aanvraag

Met voorliggende aanvraag wordt de eengezinswoning met een netto-vloeroppervlakte van ca. 120m<sup>2</sup> en het bijhorende magazijn (opslagplaats/ atelier/ galerij) van ca. 1.130m<sup>2</sup> omgevormd naar een meergezinswoning met 3 woonentiteiten van telkens ca. 130m<sup>2</sup>, een expositieruimte (150m<sup>2</sup>), een atelier voor kunstenaars (vrij beroep) (150m<sup>2</sup>) en 2 ruimtes voor kantoren (allebei 150m<sup>2</sup>).

Hiervoor worden volgende ingrepen uitgevoerd:

- De bestaande lichtstraat (ten midden van het perceel) gelegen tussen de voorbouw en de achterbouw blijft behouden en wordt vernieuwd. De binnenkoer (ca. 42,75m<sup>2</sup>) wordt onthard en ingericht als groene binnentuin. Ter hoogte van de linker perceelsgrens wordt een strook met een breedte van 1,13m ontpit. De te ontpitten strook heeft een totale oppervlakte van 16,60m<sup>2</sup>. Langsheen de bestaande lichtstraat worden de terrassen van de woonentiteiten voorzien alsook een nieuw volume: een passerelle als circulatie en vluchtweg.
- De bestaande raamopeningen met de aanpalende burens, en hiermee bestaande erfdiensbaarheden blijven behouden.
- Gelijkvloerse verdieping: Het bestaande magazijn op de gelijkvloerse verdieping in de achterbouw wordt omgevormd naar een expositieruimte / galerij. De voorbouw wordt ingericht met een fietsenstalling (32 fietsen) en 2 autostaanplaatsen. De groene binnentuin wordt voorzien als collectieve binnentuin voor zowel bewoners als gebruikers van het gebouw.
- Eerste verdieping: Op de eerste verdieping wordt de eengezinswoning (gelegen in de voorbouw) omgevormd naar een woonentiteit. In de voorbouw wordt 1 twee-slaapkamerappartement ('loft 1') met een netto-vloeroppervlakte van ca. 130m<sup>2</sup> voorzien. Dit appartement heeft toegang tot een terras van 8m<sup>2</sup>. In de achterbouw wordt een atelierfunctie ingericht voor kunstenaars.
- Tweede verdieping: Op de tweede verdieping worden het bestaande atelier (gelegen in de voorbouw) omgevormd naar een woonentiteit. In de voorbouw wordt 1 twee-slaapkamerappartement ('loft 2') voorzien met een netto-vloeroppervlakte van ca. 130m<sup>2</sup>. Dit appartement heeft toegang tot een terras van 5,67m<sup>2</sup>. In de achterbouw wordt een kantoorruimte voorzien voor een vrij beroep.
- Derde verdieping: Op de derde verdieping worden de bestaande stapelruimtes omgevormd naar een woonentiteit in de voorbouw en kantoorfunctie in de achterbouw. In de voorbouw wordt 1 twee-slaapkamerappartement ('loft 3') met een netto-vloeroppervlakte van ca. 130m<sup>2</sup> voorzien. Dit appartement heeft toegang tot een terras van 5,71m<sup>2</sup>. In de achterbouw wordt een kantoorruimte voorzien voor een vrij beroep.

Het rioolstelsel wordt ook aangepast, zo wordt er een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. Er worden 2 nieuwe hemelwaterputten voorzien met een totale capaciteit van 25.000 liter.

Hierachter worden infiltratiekragen voorzien met een totaal buffervolume van 7.790 liter en een totale infiltratie-oppervlakte van 17,90 m<sup>2</sup>. Er wordt een nieuwe septische put voorzien met een capaciteit van 5.000 liter.

Deze aanvraag is een gedeeltelijke herneming van een recent geweigerde omgevingsvergunning, zie historiek. In deze geweigerde aanvraag werd niet voldaan aan de verordening toegankelijkheid en werd onvoldoende infiltratie voorzien waardoor de aanvraag ook in strijd was met de gewestelijke verordening hemelwater. In de nieuwe aanvraag worden aanpassingen gedaan om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de verordening toegankelijkheid en de gewestelijke verordening hemelwater.

### ***Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten***

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   warmtepomp - 7 units   klasse 3   <b>Nieuw</b>	33 kW

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 19/05/1988 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een opslagruimte tot woongelegenheden. (1988/154)

\* Op 28/11/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een opslagplaats tot woning. (1989/1627)

### Omgevingsvergunningen

\* Op 29/07/2021 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een voormalige houtdrogerij met woonst die dienst deed als galerij tot meergezinswoning met 6 lofts (OMV\_2020148489).

\* Op 11/04/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning + het exploiteren van 7 warmtepompen (OMV\_2023002115).

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**1/** Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 24 juni 2024. Op 25 juli 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

**2/ Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 juni 2024 onder ref. 050853-010/PV/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

#### Samenvatting:

(...)

#### *Bijzondere aandachtspunten:*

- *De evacuatiweg van de traphal tot de uitgang, dient buiten het stallen van fietsen vrij te blijven van brandlast. Er mogen geen afvalcontainers gestald worden en er mogen geen elektrische fietsen opgeladen worden.*
- *De inkomdeuren van de woonentiteiten moeten zelfsluitend bij brand (met vrijloop) zijn.*
- *Er wordt benadrukt dat de kopse zijkant van het glazen dak boven de beeldentuin en traphal aan de zuidzijde volledig open dient te zijn i.f.v. de rookevacuatie.*

**3/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 26 juni 2024 onder ref. 5000072082. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

#### Samenvatting:

*Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:*

*Advies van 16/02/2024 blijft geldig:*

*Gunstig met voorwaarden:*

*Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.*

*Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:*

*Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:*

*\* Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*

*Hiervoor dient u een officiële aanvraag in te dienen tot aansluiting met de vermogens die u nodig acht binnen het project. Graag deze aansluitingen aanvragen (via [fluvius.be](http://fluvius.be)) ongeveer 1 jaar voor u wenst aangesloten te worden op het elektriciteitsnet.*

*De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend.*

*Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*

*Het is in dit project niet mogelijk aan te sluiten op het aardgasnetwerk.*

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.*

*Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.*

*Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.*

*Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.*

*Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:5000072082.*

*Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.*

**4/ Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 16 juli 2024 onder ref. AD-24-212. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

**Drinkwater**

*Deze omgevingsvergunningsaanvraag handelt over de verbouwing/reconversie van een houtdroogplaats gelegen volgens het gewestplan in woongebied. De reconversie gebeurt volgens de woningtoets en vanuit een stedelijke combo van wonen en werken. De ruimtes voor werk zijn ruimtes voor vrije beroepen gebaseerd op lage dynamiek. Het wonen is in trap volgens de woningtoets.*

*Verdiep +3: Woonfunctie vooraan*

*Achteraan kantoorfunctie voor zelfstandige/consultant/IT-er*

*Verdiep +2: Woonfunctie vooraan*

*Achteraan een kantoorfunctie voor vrij beroep (kinesist, huisarts,...)*

*Verdiep +1: Woonfunctie vooraan*

*Achteraan een atelierfunctie voor een aantal kunstenaars (fotograaf, schilder, beelden kunstenaar, ontwerper,...)*

*Gelijkvloers: Erg ruime fietsenstalling en een privaatieve garage met 2 autoparkeerplaatsen (dit werd grondig doorsproken met Mobiliteitsbedrijf van de stad. Achteraan het behoud van de expositieruimte).*

*M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.*

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*We verwijzen u hiervoor ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website [www.farys.be](http://www.farys.be), bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.*

*We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de reconversie van een houtdroogplaats naar een meergezinswoning met ruimtes voor vrije beroepen.*

*Ons advies is gunstig.*

**5/ Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 25 juni 2024.**

Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

*Netuitbreiding nodig:*

*Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:*

*Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10  
[cbs@wyre.be](mailto:cbs@wyre.be).*

*Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

*Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.*

*<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **4.1. 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.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### ***Algemeen Bouwreglement***

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

**Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.**

##### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

##### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

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

#### **RUIMTES VOOR KANTOREN EN VRIJ BEROEP**

De aanvraag voorziet in de achterbouw (gelijkvloers, verdieping +1, +2 en +3) in een totale publiek toegankelijke oppervlakte die groter is dan 400m<sup>2</sup>. Cfr. artikel 3 van de verordening, is de verordening van toepassing op alle nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen.

**Het ontwerp is niet in overeenstemming met deze verordening.**

#### **Artikel 27:**

*Als een constructie beschikt over één tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moet minstens zes procent van het totale aantal parkeerplaatsen, en minstens één parkeerplaats, een aangepaste parkeerplaats zijn. Vanaf vijf tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moeten de aangepaste parkeerplaatsen ook voorbehouden parkeerplaatsen zijn.*

Er wordt geen aangepaste parkeerplaats voorzien.

Gelet op de perceelconfiguratie en de moeilijkheid autoparkeren te voorzien op voorliggende locatie, kan een afwijking op artikel 27 worden toegestaan. Deze afwijking is om volgende redenen aanvaardbaar:

- het betreft een smal pand in gesloten bebouwing, waardoor het praktisch niet mogelijk is om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien;
- het betreft een historisch pand met erfgoedwaarden, wat de mogelijkheden voor het inrichten van autoparkeerplaatsen verder beperken;
- de site is uitstekend bereikbaar met duurzame vervoersmiddelen
- het ontbreken van de autoparkeerplaatsen wordt gecompenseerd door een zeer kwalitatief uitgewerkt fietsparkeerluik

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### **4.5. Archeologienota**

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte genomen op 05/02/2024 met referentienummer 28743 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. ID nota:

28743: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/28743>

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in het afstroomgebied van de Leie in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling 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 ter hoogte van de wegenis is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

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

##### **Droogte**

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

##### **HEMELWATERPUT**

Met voorliggende aanvraag wordt het pand heringericht naar een meergezinswoning in combinatie met een exporuimte, atelierruimte en 2 kantoorruimtes. Hierbij gebeuren werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 343 m<sup>2</sup>. De totale horizontale dakoppervlakte voor de meergezinswoning bedraagt 165m<sup>2</sup>. Hierdoor moet voor dit gedeelte een hemelwaterput worden voorzien met een minimale inhoud van 16.500 liter.

De totale horizontale dakoppervlakte voor het gebouw waarin de expositieruimte, atelier en kantoren zijn ondergebracht bedraagt 185m<sup>2</sup>. Hierdoor moet voor dit gedeelte een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 18.500 liter.

De aanvraag voorziet in een hemelwaterput van 10.000 liter (voor de meergezinswoning) en een hemelwaterput van 15.000 liter (voor het andere gebouwdeel). Beide hemelwaterputten worden onderling gekoppeld en zorgen voor een totale opslagcapaciteit van 25.000 liter. De 3 woonentiteiten worden voorzien van hergebruik voor toiletten en wasmachines. Ook het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en de binnentuin wordt gedaan met regenwater via een dienstkraan. In de achterbouw worden alle toiletten van de 4 achterliggende ruimtes voor vrije beroepen en ateliers aangesloten op regenwater. Er wordt gemotiveerd dat het hergebruik in de achterbouw (waar geen woonfuncties aanwezig zijn maar enkel werkruimtes met een lage dynamiek) lager zal zijn. Omwille van het lagere hergebruik in de achterbouw alsook het plaatsgebrek om een grotere hemelwaterput te voorzien, kunnen we akkoord gaan met het voorzien van een kleinere hemelwaterput. Het voorzien van een grotere hemelwaterput in de beperkte binnentuin is omwille van bouwtechnische aspecten geen evidentie.

#### INFILTRATIEPUT

Het perceel is groter dan 120m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een ondergrondse infiltratievoorziening.

De inrekening te brengen dakoppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening bedraagt  $343\text{m}^2 - (3 \times 30\text{m}^2) - 30\text{m}^2 = 223\text{m}^2$ . Aangezien er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is waarbij 3 woonentiteiten worden aangesloten op deze hemelwaterput, mag de afwaterende oppervlakte met  $3 \times 30\text{m}^2$  verminderd worden. Aangezien er bijkomend een gebouw zonder woongelegenheden wordt aangesloten op de hemelwaterput mag bijkomen  $30\text{m}^2$  afgetrokken worden.

De minimaal noodzakelijke infiltratieoppervlakte die moet voorzien worden volgens de verordening bedraagt  $8\% \times 223\text{m}^2 = 17,84\text{m}^2$ . Het minimaal te voorziene buffervolume bedraagt  $33\text{l/m}^2 \times 223\text{m}^2 = 7.359$  liter.

De aanvraag voorziet in een ondergrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van  $17,90\text{m}^2$  en een buffervolume van 7.790 liter. De afwijking om de infiltratie ondergronds te voorzien wordt gevraagd omdat er onvoldoende ruimte is om een bovengrondse infiltratievoorziening te plaatsen.

Gelet op de specifieke bouwlocatie kan akkoord gegaan worden met het voorzien van een ondergrondse infiltratievoorziening. De dimensionering van deze infiltratievoorziening is in overeenstemming met de verordening.

#### GROENDAK

Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. De bestaande platte daken worden aangesloten op de hemelwaterput. Er is bijgevolg geen verplichting voor het aanleggen van een groendak.

#### GRONDWATERBEMALING

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3. Conclusie**

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

### **6. 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.

### **7. BEKENDMAKING**

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

## 8. OMGEVINGSTOETS

### *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

#### Ruimtelijke inpasbaarheid:

Het huidige industriële pand met vier bouwlagen tot bouwdiepte 42m en een hoogte van 13,25m is vreemd in zijn omgeving. Het gebouw vormt hier een duidelijke schaalbreuk met zijn onmiddellijke omgeving en het achterste deel is bovendien volledig gesitueerd in een tuinzone en binnenkern van het bouwblok. Het huidige gebouw heeft dan ook een grote ruimtelijke impact, in het bijzonder op de noordelijke zijde.

Een reconversie kan worden overwogen als daarbij een gepast programma (zie verder) wordt voorzien en er ook een noodzakelijke mate van ontpitting en vergroening tot stand komt zoals ook voorzien in de Verwevingsstrategie voor de Binnenstad opgenomen in Ruimte voor Gent, de structuurvisie 2030.

In het voorstel wordt op het gelijkvloers een ingegroende zone voorzien van ca. 60m<sup>2</sup>. Van deze zone is evenwel slechts 16,60m<sup>2</sup> effectieve buitenruimte. De overige zone betreft een overdekte binnentuin. Deze ontpitting en ontharding is een gunstige en wenselijke ingreep. Hierbij wordt ingezet op noodzakelijke verluchting. De ruimtelijke impact van de bestaande bebouwing wordt hierbij tot een meer aanvaardbaar niveau gebracht. Er wordt evenwel betreurd dat er ook voor de binnentuin niet wordt ingezet op het voorzien van effectieve buitenruimte. Het overdekt houden van deze binnentuin lijkt een gemiste kans om het project van meer verluchting te voorzien. Het maximaal inzetten op verluchting zou een gunstige en wenselijke invloed hebben op de woonkwaliteit binnen voorliggend project. Hoewel niet bijkomend wordt ingezet op het weghalen van de overdekking van de buitenruimte, wordt het voorzien van de ingegroende 'buiten'ruimte gunstig geadviseerd.

#### PROGRAMMA

##### *Woningtypologie en woonkwaliteit*

De aanvraag betreft de omvorming van een industrieel pand met één woning naar een meergezinswoning met 3 entiteiten, in combinatie met ruimtes voor vrije beroep en kantoor. Hierbij is de woningtypetoets van toepassing. De woningtypetoets vormt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsdifferentiatie: invalsweg (**score 2**)
- Vraag 2: Buurt: overwegend eengezinswoningen (**score 2**)
- Vraag 3: Buren: beide eengezinswoningen (**score 2**)
- Vraag 4: Parkeren: parkeren kan op eigen terrein op het gelijkvloers of met lift ondergronds opgevangen worden (**score 1**)
- Vraag 5: Bouwlagen: het mogelijk aantal bouwlagen is meer dan drie (**score 0**)
- Vraag 6: Perceelconfiguratie: de combinatie vorm van het terrein / volume / tuin is minder geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen (**score 1**)

Dit brengt de totaalscore van de woningtypetoets op **8** d.w.z. dat de voorkeur gaat uit naar een eengezinswoning. Een andere woningtype is mogelijk mits een motivatie en via een getrappt systeem.

Gelet op de specifieke context en de configuratie van de bouwlocatie, is een getrapte afwijking mogelijk. De vorm van het terrein in combinatie met het forse volume, zorgt ervoor dat de bouwlocatie niet geschikt is voor de oprichting van een eengezinswoning en/of een schakelwoning. De schaalgrootte van de bestaande bebouwing alsook de historische waarde en aanwezige waardevolle structuren, maakt dat een invulling met een meergezinswoning, in combinatie met laagdynamische functies waarbij ingezet wordt op verweving, een geschikte en aanvaardbare invulling is op deze locatie.

De geplande appartementen zijn voldoende ruim en de voorziene ruimtes worden van genoeg rechtstreeks daglicht voorzien. Er worden 3 ruime lofts voorzien die telkens 2 slaapkamers omvatten. Hierbij bedraagt de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen minimaal 75m<sup>2</sup>, namelijk 135m<sup>2</sup>. Alle appartementen worden van een terras voorzien. Hoewel de voorziene terrassen beperkt zijn in grote (minder dan 10% van de oppervlakte van de woonentiteit) wordt door het collectieve gebruik van de gelijkvloerse binnentuin, geoordeeld dat de woonentiteiten over voldoende buitenruime beschikken. De verschillende woonentiteiten beschikken over voldoende woon- en leefkwaliteit. Het niet overdekt voorzien van de binnentuin, zoals hierboven gesuggereerd, zou de kwaliteit van deze terrassen wel meer nog ten goede komen.

#### *Ruimtes voor kantoor en vrij beroep*

De Binnenstad is het kloppend hart van Gent, dé plek waar alle netwerken op een zeer fijnmazige manier aanwezig zijn. Bovendien zijn alle voorzieningen op loopafstand aanwezig. Dat maakt van de Binnenstad de plek bij uitstek om ook alle functies een plaats te geven: kantoren, horeca, cultuur, dienstverlening, winkels, parken, bedrijfjes, wonen... Hier wordt sterk ingezet in op het verder verweven van deze functies en het vermijden van monofunctionele gebouwen. Bij alle aanvragen wordt een optimale mix in het achterhoofd gehouden. De dichtheid voor wonen zit in de deelruimte Binnenstad wel al aan zijn limieten. Verdichten met bijkomende woongelegenheden is geen doel, wel inzetten op het optimaliseren van bestaande gebouwen en ruimtes om deze beter te benutten en de woonfunctie te verweven met economische activiteiten en voorzieningen met respect voor de eigenheid, de beeldkwaliteit en het erfgoed die bijdragen tot de beleving van de historische kern.

Voorliggende aanvraag voorziet voor een verweving van de woonfunctie met kantoren en ruimtes voor vrij beroep waarbij wordt ingezet op een lage dynamiek. De keuze om het wonen te verweven met deze functies wordt hierdoor positief beoordeeld.

#### MOBILITEIT

##### *Bereikbaarheid*

De site is door zijn centrale stedelijke ligging uitstekend bereikbaar met duurzame vervoersmiddelen. Alle mogelijke voorzieningen bevinden zich op wandel- en fietsafstand. De dichtstbijzijnde tramhalte bevindt zich op slechts 200m afstand. Ook het treinstation Gent-Dampoort bevindt zich op slechts 5 minuten fietsen en een kleine 20 minuten wandelen. Verder zijn in een straal van 300m meerdere vaste parkeerplaatsen voor deelwagens. Aangezien de site

uitstekend bereikbaar is met duurzame vervoersmiddelen, dient de aanvraag zich vooral hierop te richten.

#### *Parkeren*

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. We houden daarbij rekening met bovenstaande bereikbaarheidsprofiel en met 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 worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

1. Type functie: wonen + expositieruimte + kantoorachtigen
2. Ligging: oranje zone
3. Grootte: 3 appartementen + 150m<sup>2</sup> expositieruimte + 150m<sup>2</sup> atelierruimte + 300m<sup>2</sup> kantoor

Dit betekent dat de bouwheer minstens 9 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners moet voorzien, 1 voor bezoekers, 6 voor de kantoren, 3 voor de ateliers, en 2 voor de expositieruimte. Daarnaast moet de bouwheer 4 autoparkeerplaatsen voorzien: 1,6 voor de woningen, 0,45 voor de ateliers (arbeidsintensieve bedrijvigheid), 0,15 voor de expositieruimte (arbeidextensieve bedrijvigheid) en 2,1 voor kantoren (kantoren zonder baliefunctie).

#### FIETSPARKEREN

Het fietsparkeerluik is zeer kwalitatief uitgewerkt:

- de fietsenberging bevindt zich aan de ingang naar het gebouw en is dus zeer vlot bereikbaar vanuit het openbaar domein;
- er worden 32 fietsparkeerplaatsen voorzien, wat ruimschoots voldoet aan het vooropgestelde aantal;
- de fietsparkeerplaatsen garanderen veel gebruikscomfort, o.a. omdat ze over een ruime as-op-asafstand en veel circulatieruimte beschikken;
- er is ruimte voor 6 buitenmaatse fietsen, wat eveneens meer is dan strikt noodzakelijk volgens de parkeerrichtlijnen;

#### AUTOPARKEREN

De bouwheer voorziet 2 autoparkeerplaatsen. Strikt genomen zijn er volgens de parkeerrichtlijnen dus 2 parkeerplaatsen tekort. Deze afwijking is om meerdere redenen aanvaardbaar:

- het betreft een smal pand in gesloten bebouwing, waardoor het praktisch niet mogelijk is om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien;
- het betreft een historisch pand met erfgoedwaarden, wat de mogelijkheden voor het inrichten van autoparkeerplaatsen verder beperken;
- de site is uitstekend bereikbaar met duurzame vervoersmiddelen
- het ontbreken van de autoparkeerplaatsen wordt gecompenseerd door een zeer kwalitatief uitgewerkt fietsparkeerluik

#### ERFGOEDWAARDERING

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.

Het pand Jakob Van Caeneghemstraat 16 behoorde oorspronkelijk bij het perceel nr. 20. Het werd gebouwd in 1933 als houtloods van de houthandelaar Houthandelaar Gustaaf Verhaegen. Het gebouw bestaat uit een betonstructuur met houten vloeren (open voeg ifv drogen van het hout). Het magazijn heeft een open plan zonder veel indelingen. Centraal in het plan bevindt zich een vide met lift. Deze "circulatieschacht" diende om het hout naar de verdiepingen te brengen. Intern zitten een aantal houten trappen. De noordelijke zijgevel vanaf de eerste verdieping is afgewerkt met een houten bekleding met een open voeg. Dit was ook nodig ifv de luchtcirculatie en droging van het gestapelde hout. Deze zijde was daarenboven gericht naar de schrijnwerkerij. De voorgevel is een ontwerp van Raymond Vaerwyck en is functioneel opgevat. Er is echter in het oorspronkelijk ontwerp wel rekening gehouden met de inpassing van deze gevel in het stedelijke straatbeeld. De materialisatie met verschillende tinten baksteen, de horizontale voeg en overstekende betonnen lintelen, leunen aan bij een bij de art-deco. Ter plaats kon vastgesteld worden dat dit pand quasi ongewijzigd is gebleven, uitgezonderd wat niet dragende interne wanden.

Op wijkniveau stellen we de omliggende bouwblokken nog gekenmerkt worden door een 19e eeuwse bebouwing met in de binnengebieden vaak een 19e eeuwse industriële activiteit. Deze samenhang typeert deze wijk en vertelt een deel van de geschiedenis ervan.

Het pand Jakob Van Caeneghemstraat 16 heeft een industrieel archeologische en historische waarde. De bouwgeschiedenis bevestigt de cultuur-historische waarde van het pand. Het ontwerp voorziet de herbestemming van dit industrieel pand. De betonnen structuur wordt hierbij integraal behouden, alsook de planopbouw met open interne verticale circulatieruimte. Ook de houten vloeren en gevelbekleding, die verbonden zijn met de oorspronkelijke functie als droogmagazijn voor hout, blijven behouden of worden hernomen. Hierdoor blijft de oorspronkelijke functie afleesbaar.

Intern wordt de open planopbouw zoveel mogelijk behouden. De nieuwe traphal wordt geconstrueerd in de oorspronkelijke verticale circulatieschacht.

De voorgevel blijft integraal behouden. Het huidige schrijnwerk is niet meer oorspronkelijk. Als schrijnwerk zat hier immers een lamellenstructuur in ikv de luchtcirculatie en droging van het hout. Het nieuwe schrijnwerk is hier een interpretatie van zodat het industriële karakter terug meer in het straatbeeld afleesbaar wordt.

De ingrepen hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van dit pand. Vanuit erfgoedafweging kan deze aanvraag dan ook gunstig geadviseerd worden.

### ***Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten***

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

## CONCLUSIE

**Voorwaardelijk gunstig**, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   plaatsing warmtepomp met buitenunit (lucht) voor dit gebouw   <b>Nieuw</b>	10 kW

## 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\_2024075320 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 het verbouwen van een voormalige houtdrogerij/galerij met woonst tot een meergezinswoning met atelier en ruimtes voor vrije beroepen + de exploitatie van warmtepompen. aan de heer Bram D'hondt gelegen te Jakob Van Caeneghemstraat 16, 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.**

De rubriek voor de inrichting/activiteit WARMTEPOMPEN met inrichtingsnummer 20231121-0026 beslist het college als volgt:

**Vergunde rubriek:**

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   warmtepomp - 7 units   <b>Nieuw</b>	33 kW
-----------	--	-------

## Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

### Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

#### - Advies Brandweerstand Centrum

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 juni 2024 met kenmerk 050853-010/PV/2024).

#### - Advies Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 16/07/2024, met kenmerk AD-24-212) moeten strikt nageleefd worden.

#### - Advies Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 26/06/2024, met kenmerk 5000072082) moeten strikt nageleefd worden.

#### - Advies Wyre

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 25/06/2024) moeten strikt nageleefd worden.

### Archeologie:

De **maatregelen in de archeologienota** waarvan akte is genomen met referentienummer **28743** moeten **uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota**, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

### Fietsparkeren

De parkeerzone voor buitenmaatse fietsen dienen op de grond aangeduid te worden en visueel onderscheiden te worden van de fietsparkeerplaatsen voor reguliere fietsen.

### 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 een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

**Openbaar domein:**

**Oprit te behouden:**

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein

worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

**Opbouw:**

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. De branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

**De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:**

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

**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).

### **Grondwater**

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

### **Milieu**

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

## **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 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 in kennisstelling 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 stilziggend 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 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.

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 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 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 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\_07752 - OMV\_2024075320 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een voormalige houtdrogerij/galerij met woonst tot een meergezinswoning met atelier en ruimtes voor vrije beroepen + de exploitatie van warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Jakob Van Caeneghemstraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024075320**

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_VERBOUWEN VAN EEN HOUDROOGPLAATS_TS_B_02_Terreinprofiel BT.pdf	RDjIVeraseEH+qd+7CkmgA==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUDROOGPLAATS_T_N_02_Terreinprofiel NT.pdf	JbhhFI5TbTmCOLRrU8RgcQ==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUDROOGPLAATS_S_N_13_Dwarse snede F-F NT.pdf	DO8hV19WFXopqnJoAM1uPA==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUDROOGPLAATS_S_N_12_Dwarse snede D-D NT.pdf	6CGGMV5mJnQnDhRw7Umffg==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUDROOGPLAATS_S_N_11_Dwarse snede C-C NT.pdf	OATpWF0Bszbypet4p5Dxag==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUDROOGPLAATS_S_N_10_Langse snede E-E' NT.pdf	KMWSDHwPMhfk+kCPrF+5tw==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUDROOGPLAATS_S_N_09_Langse snede B-B' NT.pdf	OXDxfBoLorgP3WYAyKNNs2A==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUDROOGPLAATS_S_N_08_Langse snede A-A NT.pdf	FrDJDHWCdJKKXySS5OOFw==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUDROOGPLAATS_S_B_13_Dwarse snede F-F BT.pdf	uQlujRpf+Tw9jT6b5414NQ==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUDROOGPLAATS_S_B_12_Dwarse snede D-D_ BT.pdf	J8VdjsBsvUro4xuU/3z3pA==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUDROOGPLAATS_S_B_11_Dwarse snede C-C_ BT.pdf	bhmzpjvo5y94IQjxJNPojw==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUDROOGPLAATS_S_B_10_Langse snede E-E_ BT.pdf	y116+K7TJc53625Jcfq5BQ==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUDROOGPLAATS_S_B_09_Langse snede B-B_ BT.pdf	c455wVudzYBgWh//TfZQrw==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUDROOGPLAATS_S_B_08_Langse snede A-A BT.pdf	gsLaxsRJBcbZ+rNwp3Wfnw==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUDROOGPLAATS_P_N_07_Plan Verdiep 3 NT.pdf	2uBxjG6laQlp4A5Ue1cHug==

BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_P_N_06_Plan Verdiep 2 NT.pdf	9RC1iXRhAaAle2DS5OxxLA==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_P_N_05_Plan Verdiep 1 NT.pdf	Zc5DPqo6IUDKqrfO0qdybw==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_P_N_04_Plan gelijkvloers NT.pdf	pRWvhvCu7k9EwrLSOvEETNw==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_P_N_03_Plan Fundering - riolering NT.pdf	RNNIFWBssWONnthxcQoSSQ==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_P_B_07_Plan Verdiep 3 BT.pdf	jhUhkcn4qT3zmYUziAXig==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_P_B_06_Plan Verdiep 2 BT.pdf	fKn1qZhBH6mnhmRAf0lq6w==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_P_B_05_Plan Verdiep 1 BT.pdf	6cxwzmVc2cBli7m0irsXDQ==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_P_B_04_Plan gelijkvloers BT.pdf	uQOqwNFZvpKP4OGTBXwoIw==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_P_B_03_Plan Fundering - riolering BT.pdf	jN4cYhGxOGYx414/Sg5+hQ==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_L_N_00_Legende NT.pdf	r8q1GZdj4K0hbyL1lwGTcA==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_L_B_00_Legende BT.pdf	4EU2a9IOwCDPle7q+84JEg==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_I_N_01_Inplantingsplan NT.pdf	BFZvXaz5BmgZVu9NYeMfyw==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_I_B_01_Inplantingsplan BT.pdf	BHhxNtJ5U7MffAk4o8dukW==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_G_N_17_Linkergevel NT.pdf	CYvrWBh0L/c6IkC3l17+ow==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_G_N_16_Achtergevel NT.pdf	iEYtIUSGdBxBKH6pxOn8hg==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_G_N_15_Rechtergevel NT.pdf	MDMXpy46ni+PW14DuRheDg==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_G_N_14_Voorgevel + Straatgevel NT.pdf	JSEbRVMDYpjuoDvN0xbyOg==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_G_B_17_Linkergevel BT.pdf	iUY7XUXAyKkTXLdWQRmp/w==

BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_G_B_16_Achtergevel BT.pdf	4INdRzYdQ5ib3NmtRISv5Q==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_G_B_15_Rechtergevel BT.pdf	lyK6Pxew4Fevfl4rdxqIHw==
BA_VERBOUWEN VAN EEN HOUTDROOGPLAATS_G_B_14_Voorgevel _ Straatgevel BT.pdf	Rbnn9yQjNDggU8cCHa4UNg==