



---

**2024\_CBS\_07759 OMV\_2024051698 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand naar een woning met atelier en handelsruimte en de exploitatie van een chocolatier (The Chocolate Maker) - met openbaar onderzoek - Werregarenstraat, 9000 Gent - Vergunning**

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

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

Filip Watteeuw, schepenen  
Astrid De Bruycker, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen;  
Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen-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 Jannes Deduytschaever met als contactadres Oude Abdijstraat 53, 9300 Aalst heeft een aanvraag (OMV\_2024051698) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 april 2024.

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

- Onderwerp: het verbouwen van een pand naar een woning met atelier en handelsruimte en de exploitatie van een chocolatier (The Chocolate Maker)
- Adres: Werregarenstraat 4, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 1597A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 mei 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 augustus 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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

##### **OMGEVING**

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Werregarenstraat tevens gekend als de Graffitistraat in de historische binnenstad. De Werregarenstraat vormt een smalle verbindingstraat tussen de Onderstaat en de Hoogpoort. Langs de straat bevindt zich voornamelijk gesloten bebouwing van twee tot drie bouwlagen afgewerkt met platte daken. Vele panden beschikken daarbij over erfgoedwaarden waaronder her Ryhovesteen. Het Ryhovesteen (relict-id:25482) beschikt over een binnentuin gelegen naast het perceel van aanvraag en langs de Werregarenstraat.

##### **MORFOLOGIE**

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een gebouw van twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het volledige perceel is daarbij volgebouwd en beschikt niet over een buitenruimte.

##### **PROGRAMMA EN INDELING**

Het pand betreft een eengezinswoning. Op het gelijkvloers bevindt zich een autobergplaats en atelier met een netto vloeroppervlakte van 94,46 m<sup>2</sup>. Op het eerste verdiep bevindt zich het woongedeelte met een netto vloeroppervlakte van 109,85 m<sup>2</sup>. Beide delen zijn via de traphal, gelegen aan voorzijde van het pand, intern met elkaar verbonden. Het pand beschikt over een inpandige inkomhal afsluitbaar met hekwerk in donkerblauw metaal.

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

##### **1/ Functiewijziging:**

Het pand wordt omgevormd tot een eengezinswoning met een gelijkvloerse nevenfunctie. Op het gelijkvloers wordt het pand voorzien van een chocolatier met bijhorende winkel. De nevenfunctie beschikt na verbouwingen over een netto vloeroppervlakte van 101,54 m<sup>2</sup> waarvan 35,25 m<sup>2</sup> is ingericht als publiek toegankelijke handelszaak.

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

Op het gelijkvloers wordt de bestaande traphal aan de voorzijde van het pand uitbroken. Tevens wordt de wand in de inpandige inkomhal verwijderd. In de plaats wordt een nieuwe glazen wand met glazen toegangsdeur voorzien. De buitenmuren van het pand worden langs binnenzijde voorzien van isolatie. Intern worden nieuwe ruimtes aangebracht. Aan de linker voorzijde wordt in aansluiting op de inpandige inkomhal een voor het publiek toegankelijke winkelruimte ingericht. Omheen deze winkelruimte worden verschillende werkruimtes ingericht. Er worden twee nieuwe trappen voorzien als verbinding tot het bovengelegen woongedeelte. Één trap wordt voorzien in de rechtergelegen achterhoek van het pand. Een tweede trap wordt voorzien in een open traphal aan de rechtervoorzijde van het pand.

Op het eerste verdiep wordt het woongedeelte heringericht tot een hedendaagse lofttypologie. Vanuit de open traphal heeft men via een dressing (met toegang tot een afgescheiden badkamer en toilet) toegang tot een open leefruimte, keuken en slaapkamer.

### 3/ Wijzigingen aan het voorgevelvlak:

Op het gelijkvloers worden de twee kleine centraal gelegen raamvlakken gesupprimeerd. In de plaats wordt een nieuw groter raam voorzien in buitenschrijnwerk in een donkerblauwe kleur. Het raam is via een schuifstelsel afsluitbaar met een paneel aangebracht op de voorzijde van de gevel. Het kleine raam aan de rechterzijde wordt gesupprimeerd.

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

De aanvraag omvat de exploitatie van een chocolatier (The Chocolate Maker).

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Koelinstallaties, koeltoonbank en tafelkoeling met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 13,35 kW (zie bijlage C7 toestellenlijst)   klasse 3   <b>Nieuw</b>	13,35 kW
45.8.1°b)	bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen, suiker of cacao, indien volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW)   Inrichtingen voor het bereiden van voedingsproducten op basis van cacao, met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 16,81 kW (zie bijlage C7 toestellenlijst)   klasse 3   <b>Nieuw</b>	16,81 kW

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 27/05/1968 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een magazijn, na slopen bestaande. (Litt. W-5-68)
- Op 09/02/1993 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een pand tot particuliere woning. (1992/521)
- Op 22/07/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de bestemmingswijziging tot woongelegenheden. (2004/190)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 mei 2024 onder ref. 072260-003/PJ/2024. Het integrale advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

*De woonentiteit mag niet verhuurd worden aan derden. Het is de bedoeling dat het alterlier en de woonentiteit door hetzelfde gezin worden gebruikt.*

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

##### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebied met cultureel, 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- **ARTIKEL 2.6: GESLOTEN GEVELAFSLUITINGEN**

*“Het is verboden om gevelafsluitingen te plaatsen aan de voor- of zijgevel van handelsruimtes, in de mate dat deze gevelafsluitingen meer dan 60% van het zicht op de etalage van de handelsruimte, die zichtbaar is vanaf de openbare weg, kunnen onttrekken. Met gevelafsluiting wordt bedoeld: elk vast of beweegbaar luik of hek dat aangebracht wordt aan de buitenkant van de gevel ter afsluiting van de etalage.”*

Conform: De bestaande gevelafsluiting (opplooibare poort) wordt behouden, maar zal omwille van de functiewijziging functioneren als gevelafsluiting van een etalage van een handelsruimte. Dit kan evenwel aanvaard worden gezien voorliggende aanvraag uitgaat van het behoud van de bestaande (opplooibare poort) en niet om het plaatsen van een nieuwe poort. In de Werregarenstraat wordt het spuiten van graffiti toegelaten, waardoor de plaatsing van dergelijke poort ter bescherming van de winkelvitrine verdedigbaar bevonden wordt. De Werregarenstraat vormt immers geen typische winkelstraat.

- **ARTIKEL 3.10: AFVOERKANALEN VOEDSELBEREIDINGEN**

*Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horeca ruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht.*

*De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.*

*De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.*

**Afwijking:** De aangereikte plannen geven onvoldoende duidelijkheid met betrekking tot de afstand tot de overliggende raamvlakken t.o.v. de luchtpijpen of over de hoogte van de luchtpijpen t.o.v. de bovenzijde van de overliggende raamvlakken. In de beschrijvende nota wordt evenwel aangegeven dat de uitlaat niet conformeert aan bovenstaand voorschrift. De uitlaat die wordt voorzien reikt 2,00 m uit boven de kroonlijst van het eigen pand, maar reikt niet 2,00 m hoger dan de raamvlakken van het tegenovergelegen pand en is op een kleinere afstand gelegen dan 10,00 m van de raamvlakken.

**Toetsing: Afwijking niet toegestaan:** Ten gevolge van de zeer smalle breedte van de Werregarenstraat ontstaat een onnodig risico op geuroverlast. De uitlaatgassen en dampen zullen immers op een gelijkaardige hoogte van de raamvlakken naar buiten komen. Een afwijking is niet aan de orde aangezien er alternatieven voor handen zijn. Zo kan de roastingmachine (en de bijhorende afvoerkanalen) verplaatst worden naar de achterzijde van het pand (op een minimale afstand van 10 m t.o.v. de raamvlakken). Indien de huidige positie van de roastingmachine behouden blijft kan de minimale afstand van 10 m bekomen worden door een ander tracé van afvoerkanalen (afleiden naar het dak via een verticale buis, afleiden via een horizontale/licht hellende buis naar achteren, afleiden via een verticale buis tot de open lucht). Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de afvoerkanalen ten alle tijden voldaan moet worden aan artikel 3.10.

#### ***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.

De toegang tot de gelijkvloerse handelszaak moet voldoen aan artikel 10, artikel 12-14, artikel 16, artikel 18, artikel 19, artikel 22-25 en artikel 33 van deze verordening. Het ontwerp is niet in overeenstemming met deze verordening en wijkt af op volgende punten:

- **ARTIKEL 18:**

*“Niveaunderschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveaunderschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveaunderschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen-en buitenruimtes.”*

**Afwijking:** Op basis van het aangereikt grondplan blijkt dat het niveaunderschil tussen de winkel en het trottoir 16 cm bedraagt. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat het niveaunderschil wordt opgevangen met een helling in het inpandige inkomsas. Deze helling staat evenwel niet ingetekend op de aangeleverde grondplannen. Het is onduidelijk of de bestaande helling voldoende toegankelijk blijft aangezien de vitrine van de handelszaak naar voren geplaatst wordt. Bovendien is het onduidelijk waar de helling aanvat t.o.v. de te behouden poort. Het is tevens onduidelijk wat de hellingsbreedte, hellingsgraad en de hellingsrichting bedraagt. Dit maakt een toetsing aan artikel 19 van de verordening onmogelijk.

**Toetsing: Afwijking niet toegestaan:** Er zijn geen ruimtelijke overwegingen die aantonen dat er geen conforme helling in het inpandig inkomsas ingericht kan worden. Aangezien er een publiek toegankelijke functie wordt ingericht op het gelijkvloers, er grondige aanpassingswerken gebeuren aan het gelijkvloers en de winkel voorzien wordt van een nieuwe vitrine moet er van de gelegenheid gebruik gemaakt worden om een aan de verordening conforme helling in te richten. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de toegang tot de winkel blijvend moet voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

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

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- 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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel 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**

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

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

## **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 mei 2024 tot en met 13 juni 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

## **8. OMGEVINGSTOETS**

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

#### Functiewijziging:

De inrichting van een chocolatier en handelszaak op het gelijkvloers wordt gunstig beoordeeld. Dit leidt tot meer dynamiek en levendigheid in het straatbeeld, op heden gedomineerd door overwegend gesloten gevels. Ook het behoud van de woning op het eerste verdiep wordt gunstig bevonden. Dit komt de verwevenheid van functies ten goede en draagt bij tot het veiligheidsgevoel (door sociale controle) in het straatbeeld.

#### Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken staan in het teken van de functiewijziging. De chocolatier beschikt ten gevolge van de voorgestelde inrichting met glazen scheidingswanden over voldoende natuurlijke lichtinval. De inrichting van de winkel aan de linker voorzijde vergroot het contact met de straatzijde. De bovengelegen woonentiteit beschikt over voldoende woonkwaliteit.

De aanvraag voorziet tevens in de plaatsing van nieuwe afvoerkanalen. Ten gevolge van de zeer smalle breedte van de Werregarenstraat ontstaat een onnodig risico op geuroverlast. De uitlaatgassen en dampen zullen immers op een gelijkaardige hoogte van de raamvlakken naar buiten komen. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de afvoerkanalen ten alle tijden voldaan moet worden aan artikel 3.10.

### Wijzigingen aan de voorgevel:

De wijzigingen aan de voorgevel kunnen gunstig beoordeeld worden. Het nieuwe raamvlak vergroot het contact met de straatzijde en leidt tot een extra aandeel aan natuurlijke lichtinval. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Aangezien er een publiek toegankelijke functie wordt ingericht op het gelijkvloers, er grondige aanpassingswerken gebeuren aan het gelijkvloers en de winkel voorzien wordt van een nieuwe vitrine moet er van de gelegenheid gebruik gemaakt worden om een aan de verordening conforme helling in te richten. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de toegang tot de winkel blijvend moet voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

### **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>).

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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 milieuhygiënisch verenigbaar met de omgeving en 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\_2024051698\_lijst plannenset.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 pand naar een woning met atelier en handelsruimte en de exploitatie van een chocolatier (The Chocolate Maker) aan de heer Jannes Deduyschaever gelegen te Werregarenstraat 4, 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 rubrieken voor de inrichting/activiteit The Chocolate Maker met inrichtingsnummer 20240411-0028 beslist het college als volgt:

#### **Vergunde rubrieken:**

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Koelinstallaties, koeltoonbank en tafelkoeling met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 13,35 kW (zie bijlage C7 toestellenlijst)   <b>Nieuw</b>	13,35 kW
45.8.1°b)	bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen, suiker of cacao, indien volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW)   Inrichtingen voor het bereiden van voedingsproducten op basis van cacao, met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 16,81 kW (zie bijlage C7 toestellenlijst)   <b>Nieuw</b>	16,81 kW

#### **Artikel 2:**

##### **Legt volgende voorwaarden op:**

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.

##### Brandweerzone:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 mei 2024 met kenmerk 072260-003/PJ/2024).

Toegang:

De toegang tot de handelszaak moet blijvend voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Afvoerkanaal:

De afvoerkanalen moeten ten alle tijden voldaan aan artikel 3.10. van het algemeen bouwreglement.

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.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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/richtlijnegeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder).

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:

- Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.
- De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.
- 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.

#### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### Geluidsbeperkende maatregelen:

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>).

#### 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).

## **Belangrijke bepalingen**

#### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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 aantoont 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 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 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\_07759 - OMV\_2024051698 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand naar een woning met atelier en handelsruimte en de exploitatie van een chocolatier (The Chocolate Maker) - met openbaar onderzoek - Werregarenstraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024051698**

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.

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

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_WERREGAREN_S_V_05_Snede AA_ laatst vergunde toestand.pdf	mKKpdJOHjxG+HZIf72Al6g==
BA_WERREGAREN_S_B_02_Snede BB_ bestaande toestand.pdf	NQU68UjTJRbt/kejpulq5g==
BA_WERREGAREN_S_N_04_Snede BB_ nieuwe toestand.pdf	/LMOpsZbZoaP1gkfTN55Vw==
BA_WERREGAREN_S_B_01_Snede AA_ bestaande toestand.pdf	fg4fJSS8Ulvdy55y9anlwg==
BA_WERREGAREN_S_N_03_Snede AA_ nieuwe toestand.pdf	Rr8nWo1SrXrZbjpIHFRJGQ==
BA_WERREGAREN_S_V_06_Snede BB_ laatst vergunde toestand.pdf	Y7QPcTfdoN6+gAOoKI4sLw==
BA_WERREGAREN_P_B_02_Niveau_00 bestaande toestand.pdf	o0YrXLxbqh7PE8HOfoINA==
BA_WERREGAREN_P_V_08_Niveau_00 vergunde toestand.pdf	wO+4cRZebM/7HWFqE5BYbg==
BA_WERREGAREN_P_N_06_Niveau_01 nieuwe toestand.pdf	0mD8er651dvQ+3MO+h53Hg==
BA_WERREGAREN_P_B_01_Funderings- en rioleringsplan bestaande toestand.pdf	tOLV+eNJKac8Z2MAKrGqNQ==
BA_WERREGAREN_P_B_03_Niveau_01 bestaande toestand.pdf	f/I0vWST0YtUgNV5XKJTOg==
BA_WERREGAREN_P_N_05_Niveau_00 nieuwe toestand.pdf	+qNJf47g+riy5wqY1TEVxA==
BA_WERREGAREN_P_V_09_Niveau_01 vergunde toestand.pdf	/KJfWvGs5ihxqqaolF7Bjw==
BA_WERREGAREN_P_N_04_Funderings- en rioleringsplan nieuwe toestand.pdf	qsAdskrz3SiZXRAJ67wt2A==

BA_WERREGAREN_P_V_07_Funderings- en rioleringsplan laatst vergunde toestand.pdf	NXn/ezao7Ow6u1ZjLmbgEQ==
BA_WERREGAREN_L_N_02_Legende nieuwe toestand.pdf	VO4Ci93MOXzcX83jXueVQw==
BA_WERREGAREN_L_B_01_Legende bestaande toestand.pdf	kTiP4lCgSWg6+1H4uQhzag==
BA_WERREGAREN_I_B_01_Inplantingspl an bestaande toestand.pdf	1O4KmZtDEh6AAbjl2SUGPg==
BA_WERREGAREN_I_B_02_Dakplan bestaande toestand.pdf	1mlbTyHxjxSW1ykwimNBkg==
BA_WERREGAREN_I_N_03_Inplantingspl an nieuwe toestand.pdf	pOlZH1iXze+iye28Vm4QTg==
BA_WERREGAREN_I_N_04_Dakplan nieuwe toestand.pdf	1rKgQ6chE4J3NmFMZRJHWQ==
BA_WERREGAREN_I_V_05_Inplantingspl an laatst vergunde toestand.pdf	zT04Vq1nxf7+PqadGvk5Qw==
BA_WERREGAREN_G_V_06_Voorgevel vergunde toestand.pdf	q+B1d3O5jKwrPHwV9NNRSg==
BA_WERREGAREN_G_B_01_Voorgevel bestaande toestand.pdf	gw1aFTXbdhZy37aC3q3g6A==
BA_WERREGAREN_G_V_07_Zijgevel vergunde toestand.pdf	ClLOaTe9J+3MtXQX0ZYhxw==
BA_WERREGAREN_G_B_02_Zijgevel bestaande toestand.pdf	Fhmyh5ZOA9B69wcHq8PH/w==
BA_WERREGAREN_G_N_05_Zijgevel nieuwe toestand.pdf	g7RF7lczfvsItyRq/2FeTQ==
BA_WERREGAREN_G_N_04_Voorgevel nieuwe toestand II.pdf	z363IKQJuJ1AW/OPzqpc4w==
BA_WERREGAREN_G_N_03_Voorgevel nieuwe toestand I.pdf	1/YJszMx57dH0f1YCuzN4Q==
BA_WERREGAREN_3D_N_02_3D beeld voorgevel nieuwe toestand I.pdf	3PrQgBwS3lFe2UsaZQ+Nqw==
BA_WERREGAREN_3D_N_03_3D beeld voorgevel nieuwe toestand II.pdf	78obx1ucRhuEQaEgJOTY1A==

BA_WERREGAREN_3D_N_04_3D beeld interieur nieuwe toestand II.pdf	x9lnzjLg6gVEcT2uVLsFoA==
BA_WERREGAREN_3D_N_01_3D beeld interieur nieuwe toestand I.pdf	uu9isEtvhhO0bmMnOCXYow==
BA_WERREGAREN_T_B_01_Terreinsnede TT_ bestaande toestand.pdf	2YnGMolceC3xrMTOeuDklA==
BA_WERREGAREN_T_N_02_Terreinsnede TT_ nieuwe toestand.pdf	udPVZYDKmGpkujpyBYuyww==
BA_WERREGAREN_T_V_03_Terreinsnede TT_ vergunde toestand.pdf	Z8W2PqnUeeghrnuNN4bs4Q==