



2024_CBS_08527 OMV_2024071448 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen/uitbreiden en samenvoegen (gelijkvloers) van de panden tot 2 autonome woonentiteiten en 1 autonome tandartsenpraktijk op gelijkvloers + het exploiteren van een tandartsenpraktijk - met openbaar onderzoek - Gemeenteplein, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, 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?

Katrien Walcarius - Diedrik Van Cauter met als contactadres Gemeenteplein 12, 9051 Gent en Tandartsenpraktijk SDW Comm.V met als contactadres Gemeenteplein 12, 9051 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024071448) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 mei 2024.

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

- Onderwerp: het verbouwen/uitbreiden en samenvoegen (gelijkvloers) van de panden tot 2 autonome woonentiteiten en 1 autonome tandartsenpraktijk op gelijkvloers + het exploiteren van een tandartsenpraktijk
- Adres: Gemeenteplein 12-13, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nrs. 14G en 14T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 mei 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 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

De te verbouwen woningen bevinden zich langs het Gemeenteplein in Sint-Denijs-Westrem. Het bouwperceel ligt in het beschermd stads- of dorpsgezicht 'De dorpskom van Sint-Denijs-Westrem met de straat en pleinwanden'. Het gebied werd beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde. Het geheel wordt omschreven als *"aangelegd in vrijwel uniforme neotraditionele stijl, volgens een globaal plan op het einde van de 19de eeuw, met enkele woningen in landelijke of neoclassicistisch geïnspireerde stijl."* Voor de volledige beschrijving, zie: <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/10421>
Dit beschermd stads- of dorpsgezicht situeert zich ten zuiden van de E40 en ten noorden van de Kortrijksesteenweg.

De panden zijn eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 81634) als deel van een historische huizenrij omschreven als 'Burgerhuizen in neotraditionele stijl'. Ze worden hierin als volgt omschreven: *"Sobere neotraditionele gevelwand met twee bouwlagen en zadeldak (leien), daterend van 1899. Donkere bak- en hardsteenbouw met markerende getrapte dakkapellen en neo-Vlaamserenaissancegetint dakvenster bij nummer 12."* Voor de volledige beschrijving, zie: <https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/26855>

Volgens de bestaande toestand heeft de rechter woning vandaag een nevenfunctie (tandartsenpraktijk) op het gelijkvloers. Op de verdiepingen situeert zich de woonfunctie. De linker eengezinswoning bestaat uit een leefruimte op het gelijkvloers en slaapkamers op de verdiepingen.

De aanvraag betreft het uitbreiden van de bestaande tandartspraktijk. Dit gebeurt door het gelijkvloers van de beide panden samen te voegen. Bijkomend wordt de gelijkvloerse aanbouw van het linker pand gesloopt en vervangen door een nieuwe. De totale gelijkvloerse bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 23 m. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,50 m. Na de werken bevindt er zich een tandartspraktijk van 159,09 m² met 5 kabinetten, een

balie en wachtruimte. Voorbij de praktijkruimtes worden in de aanbouwwolumes van beide panden private ruimtes gecreëerd voor de bewoners van de bovenliggende woonentiteiten.

Verder zal het hoofdgebouw van het linker pand beperkt worden uitgebreid tot een bouwdiepte van 12 m. In de achtergevel van dit nieuwe volume wordt een grote glaspartij voorzien waarlangs toegang kan genomen worden tot het dakterras. Ter hoogte van de tweede verdieping zal de woning eveneens worden uitgebreid. Deze woonuitbreiding wordt aangebouwd tegen de rechterwoning en zal 2,85 m breed zijn. Het nieuwe volume zal ca. 2,1 m afstand houden tot de linker perceelsgrens. Hierdoor blijft de trapgevel ter hoogte van de perceelsgrens integraal behouden. In zowel de achtergevel als de linker zijgevel van de uitbreiding zullen raampartijen worden voorzien. De nieuwe dakrand van deze uitbreiding ligt op een hoogte van 9,97 m.

Op de verdiepingen blijven twee woonentiteiten behouden met elk een aparte toegang vanaf het openbaar domein. Zowel de rechter entiteit als de linker entiteit beschikken over een leefruimte, twee slaapkamers en een badkamer. Op de platte daken van de gelijkvloerse aanbouwen wordt telkens een terras per woonentiteit ingericht. Bij de linker entiteit komt het terras tot op een bouwdiepte van 15,57 m (gemeten vanaf de voorgevel). Het terras bij de rechter entiteit blijft op 1,90 m van de rechter perceelsgrens en ligt tegen de linker perceelsgrens op een bouwdiepte van 16,50 m (gemeten vanaf de voorgevel). Er zal een zichtscherm van 1,90 m hoog worden geplaatst tussen beide woonentiteiten.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van een tandartsenpraktijk.

De uitbreiding van de tandartsenpraktijk is beperkt tot de (gedeeltelijke) gelijkvloerse verdieping. Er wordt een capaciteitsuitbreiding van de tandartsenpraktijk naar 5 behandelkamers beoogd. De kabinetten kunnen al dan niet gelijktijdig worden bemand. Er wordt een wachtruimte voorzien die plaats biedt aan een 12-tal patiënten. De praktijk is geopend van maandag tot en met vrijdag (maximaal) van 8u tot 19u. In het weekend is de praktijk gesloten, met uitzondering van de eenmalige jaarlijkse wachtdienst, per tandarts.

De ingedeelde activiteiten betreffen:

- een centrale warmtepomp met 9 binnenunits voor de verwarming en koeling van de tandartsenpraktijk met koelmiddel R32, totaal 27,6 kW (9 binnenunits van elk 2,4 kW en een buitenunit van 6 kW);
- het lozen van bedrijfsafvalwater (rubriek 3.6.5) met een debiet van maximaal 50 liter/u - 0,5 m³/dag - 125 m³/jaar. Dit bedrijfsafvalwater is afkomstig van de behandelingseenheden, het afzuigsysteem en de spoelbakken en is aangesloten op amalgaanafscheiders ingebouwd in de tandartsenstoel voor de bestaande en nieuwe praktijk.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.6.5.	afvalwaterzuiveringsinstallatie (+ lozen effluentwater en ontwateren slibproductie) voor behandeling van kwikhoudend afvalwater afkomstig van tandartspraktijken (amalgaanafscheiders) Het lozen	0,05 m ³ /u

	van bedrijfsafvalwater met een debiet van maximaal 50 liter/u - 0,5 m ³ /dag - 125 m ³ /jaar. Dit bedrijfsafvalwater is afkomstig van de behandelingseenheden, het afzuigsysteem en de spoelbakken en is aangesloten op amalgaanafscidders ingebouwd in de tandartsenstoel voor de bestaande en nieuwe praktijk klasse 3 Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Een centrale warmtepomp (6 kW) met 9 binnenunits (9x 2,4 kW) voor de verwarming en koeling van de tandartsenpraktijk met koelmiddel R32, totaal 27,6 kW; klasse 3 Nieuw	27,6 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 27/03/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een gezinswoning met tandartsenpraktijk. (2013/70179)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

BRANDWEERZONE CENTRUM

Eerste advies

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 18 juni 2024 onder ref. 067816-002/PJ/2024:

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Tweede advies

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 augustus 2024 onder ref. 067816-003//2024:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de in bijlage vermelde maatregelen en reglementeringen (zie bijlage Omgevingsloket).

Bijzondere aandachtspunten:

* *De glazen wand tussen de praktijk en balie/inkom dient een brandweerstand EI 60 te hebben, en dient van het vaste type te zijn.*

* *De deuren (EI1 30) tussen de praktijk en de inkom dienen zelfsluitend, of bij-brand-zelfsluitend te zijn.*

* *De toegangsdeur van het appartement (nr 13) moet zich op de eerste verdieping bevinden, cfr de huidige brandweerplannen.*

* *De traphal (nr 13) dient bovenaan te worden uitgerust met een rookluik (0,5m²).*

* *De praktijk en de gemeenschappelijke delen dienen te worden uitgerust met een branddetectie-installatie van het type 'totale bewaking' (zie deel B).*

Het volledige advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

ONROEREND ERFGOED

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 28 mei 2024. Op 20 augustus 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 30 mei 2024 onder ref. 5000069632:

Standaard vermogens zijn leverbaar op bestaand net.

Het volledige advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SINT-DENIJS-WESTREM DORP' (definitief vastgesteld door de Deputatie op 16 mei 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor tuinen en zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- *Een gedeelte van de aanbouw bevindt zich in de zone voor tuinen. In deze zone voor tuinen is de kroonlijsthoogte beperkt tot 3 m, op de perceelsgrens tot 2,50 m. De aanbouw heeft een hoogte van 3,50 m.*
- *De zone is bestemd voor de aanleg en het onderhoud van tuinen. Het oprichten van een tuinhuis of een aanbouw, aansluitend bij en met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw, is toegelaten. Maximum 20 % van de tuinzone mag per perceel bebouwd worden met een maximum van 40 m². Per perceel moet minstens 30 m² als tuin ingericht worden.*

In de zone voor tuinen zijn enkel aanbouwen met eenzelfde hoofdbestemming als het hoofdgebouw (wonen) toegelaten. Met de voorliggende aanvraag wordt de functie kantoren en vrije beroepen met 1 m uitgebreid in de tuinzone (tot een bouwdiepte van 19 m).

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk RUP, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking mbt de bouwhoogte is aanvaardbaar. Deze afwijking is beperkt ten opzichte van de bestaande toestand van de gemene muren. Daardoor zal deze afwijking geen grote impact hebben naar lichtinval en bezonning op de aanpalende percelen. Een bouwhoogte van 3,50 m is

gangbaar voor een gelijkvloerse bouwlaag waar men een volwaardige verdieping in wenst in te richten.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. *De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. *Dit is het geval.*
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een RUP die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. *De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wenselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

Globaal gezien blijft de hoofdfunctie op beide percelen wonen. De nevenfunctie (nl. dienstverlening) wordt slechts beperkt (nl. 1 m dieper) voorzien binnen de zone voor tuinen. Binnen deze 1 m-strook wordt een bijkeuken ingericht voor de nevenfunctie. Een dergelijke invulling zal niet voor bijkomende hinder zorgen bij de aanpalenden. Deze ruimte wordt enkel gebruikt door het personeel en niet door bezoekers. Deze ruimte is niet publiek toegankelijk. Bijgevolg zal de impact hiervan op de omgeving voldoende beperkt zijn.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt verwezen naar de afwijkingsmogelijkheden van stedenbouwkundige voorschriften in beschermd monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen (VCRO artikel 4.4.6). Het pand uit de aanvraag maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht. De filosofie van deze afwijkingsmogelijkheid is dat de afwijking in functie moet staan van de erfgoedwaarde. Er moet dus een link zijn tussen de mate van afwijken en het beschermd statuut. Dit is in de voorliggende aanvraag niet het geval. In het bouwhistorisch onderzoek wordt bevestigd dat de burgerhuizen als afzonderlijke woningen werden gebouwd, weliswaar als 1 architecturaal geheel. De gevelwand laat afzonderlijke gebouwen zien. Het samenvoegen van de woningen en het vergroten van de nevenfunctie staat dus geenszins in functie van de erfgoedwaarde van de panden. Er kan geen beroep worden gedaan op de afwijkingsmogelijkheden conform artikel 4.4.6 van de VCRO.

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 4.5– handel in te beschermen eengezinswoningen.

Dit artikel geeft specifiek meer mogelijkheden aan uitbreidingen van handel. De stad stimuleert kleinhandel overal in het Gentse weefsel. Om bestaande handel meer kansen te geven, kunnen deze – indien noodzakelijk – uitbreiden naar de naastgelegen woning. Zo kan een te klein geworden zaak in dezelfde omgeving en met dezelfde klantenkring verder blijven bestaan, en moet er niet gezocht worden naar een nieuwe locatie. De erboven liggende bouwlagen kunnen dan worden omgevormd naar meerdere woningen...

Het begrip handelsfunctie omvat kleinhandel, reca en apotheken...

> Een tandartspraktijk valt niet onder de noemer 'handelsfunctie'. De (para-) medische sector wordt niet als kleinhandel beschouwd.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de bepalingen van artikel 4.2 en 4.3 in functie van de uitbreiding van een bestaande handelsfunctie naar een naastgelegen woning, ook al is dit een te beschermen eengezinswoning waar geen handel als nevenfunctie bestaat. De handelsfunctie moet bestaan van vóór 29/11/2015.

Er wordt een afwijking gevraagd voor het samenvoegen van de gelijkvloerse verdiepingen van de woningen aan het Gemeenteplein nr. 12 en nr. 13, met als doel de bestaande tandartspraktijk uit te breiden. De praktijk is momenteel gevestigd in de woning op nr. 12. Om de praktijk ter plaatse te kunnen behouden, is er extra ruimte nodig, die gevonden wordt in het aangrenzende pand op nr. 13.

Vanwege de behoefte aan tandartsen in de omgeving kan er een afwijking worden verleend op bovengenoemd artikel. In het algemeen heerst er een tekort aan tandartsen in Vlaanderen. Er blijkt een toenemende zorgvraag door een groeiende en vergrijzende bevolking.

Beide panden zijn op vandaag te beschermen eengezinswoningen volgens het algemeen bouwreglement. Met voorliggende aanvraag wil men het gelijkvloers van de twee te beschermen eengezinswoningen samenvoegen. Daarnaast zal ook het linker pand worden uitgebreid. Deze verbouwwerken gebeuren met het oog op het creëren van twee volwaardige woonentiteiten en het behouden van de aanwezige woonkwaliteit. Na de werken resteren twee entiteiten, telkens voorzien van twee slaapkamers, ruime leefruimtes en een buitenruimte.

De tandartspraktijk wordt op zo'n manier vormgegeven dat deze eenvoudig opnieuw verticaal kan worden opgedeeld. Op deze manier wordt een omkeerbare situatie gecreëerd.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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 terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Woning nr. 12

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.

Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig met een inhoud van 5.000 l. De hemelwaterput is uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Woning nr. 13

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

Er wordt een afwijking gevraagd op het plaatsen van een hemelwaterput. Het plaatsen van een hemelwaterput is technisch moeilijk door het smalle perceel (breedte: 4,99 m) en de moeilijk bereikbare achtertuin.

Er kan een afwijking worden toegestaan omwille van de beperkte perceelsbreedte.

De aanvrager kiest ervoor om het hemelwater van de achterste dakvlakken natuurlijk te laten infiltreren in de achterliggende tuinzone. In de achtertuin wordt een infiltratiezone (type infiltratiekom) voorzien met een oppervlakte van 12,76 m². Deze oppervlakte komt overeen met ¼ van de afwaterende oppervlakte. Het voorste dakvlak blijft aangesloten op de bestaande regenwaterafvoer in de voorgevel.

Groendak

De nieuwe platte daken van de woonuitbreidingen worden aangelegd als groendak met een buffervolume van 50 l/m².

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

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater. Er moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 juni 2024 tot en met 6 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De bestaande praktijkruimte wordt uitgebreid naar het gelijkvloers van het linker pand. Hierdoor wordt een praktijk met 5 kabinetten gerealiseerd (nvo 159,09 m²). Na de werken blijft de praktijk ondergeschikt aan het wonen. Wonen blijft de hoofdfunctie, dienstverlening blijft de nevenfunctie. Door het samenvoegen van de gelijkvloerse verdiepingen van de twee woningen kan de tandartsenpraktijk op de huidige locatie blijven. Dit is gunstig voor zowel de praktijk als de patiënten, vooral gezien de grote behoefte aan tandartsen in de omgeving.

Hoewel het gelijkvloers van het linker pand grotendeels zal worden ingevuld als praktijkruimte, zal niet worden ingeboet op de woonkwaliteit. Door het voorzien van een woonuitbreiding op de eerste verdieping en een uitbouw ter hoogte van de dakverdieping beschikt deze woonentiteit ook na de verbouwingswerken over twee slaapkamers, een badkamer en leefruimte.

De voorziene woonuitbreiding is ruimtelijk inpasbaar. De geplande bouwdiepte van 12 m is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De hoogte van de uitbreiding valt tevens binnen de gangbare normen waardoor de impact op de aanpalende voldoende beperkt is. Ook het nieuwe volume dat wordt voorzien ter hoogte van de dakverdieping is ruimtelijk aanvaardbaar. Er wordt aangebouwd tegen de rechterbuur en er wordt voldoende afstand gehouden tot de linkerbuur.

Verder zullen de twee woonentiteiten voorzien worden van een dakterras. Om inzicht te vermijden wordt een zichtschermbegrenzing geplaatst tussen beide dakterrassen. Het dakterras van de rechter woonentiteit behoudt 1,90 m afstand tot de rechterperceelsgrens en het dakterras van de linker woonentiteit wordt niet verder voorzien dan de linker gemene muur, bijgevolg is de impact op de aanpalenden voldoende beperkt. Dit wordt tevens bevestigd nadat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

De woonfunctie wordt voor zowel het linker als het rechter pand verdeeld over drie verdiepingen: een private ruimte gekoppeld aan de tuin in de gelijkvloerse aanbouw, de leefruimtes op de eerste verdieping en de slaapkamers op de tweede verdieping. De woonkwaliteit wordt voldoende gegarandeerd, alle ruimtes zijn voldoende groot en ontvangen rechtstreeks invallend zonlicht. Tussen de woonfunctie en de tuin bestaat een blijvende relatie door het voorzien van een ruimte voor de bewoners op het gelijkvloers.

De tandartspraktijk is eveneens kwalitatief. Door het inbrengen van een patio ontvangen alle kabinetten rechtstreeks daglicht. Dit heeft een positieve impact op de beleving van de ruimte en draagt bij tot het welzijn van het personeel.

Erfgoed

Evaluatie

De opname van de panden binnen CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris bevestigen de cultuurhistorische waarde van de panden. De opname binnen het beschermd stadsgezicht bevestigt de historische waarde van de panden en van de huizenrij als deel van een historisch, ruimtelijk geheel.

De bestaande, ruimtelijke toestand en de informatie aangeleverd in de bouwhistorische nota tonen aan dat intern de ruimtelijke indeling van het pand grotendeels bewaard bleef, maar dat

de verbouwing op het gelijkvloers een latere bouwphase is, zonder erfgoedwaarde, en dat de dragende structuren van de woning bij een vorige verbouwing ook werden vervangen.

Beoordeling

De aanvraag omvat het slopen van de achterbouw en het optrekken van een nieuw volume aan de achterzijde van het pand met nummer 13, interne verbouwingen aan het pand met nummer 13 en de samenvoeging van de gelijkvloerse verdiepingen van het pand met nummer 12 en nummer 13 tot één tandartsenpraktijk.

- Het samenvoegen van de 2 panden wordt gerealiseerd door middel van twee deuropeningen, waardoor de oorspronkelijke, ruimtelijke structuur van beide woningen ruimtelijk afleesbaar blijft. Deze ingreep is vanuit erfgoedpunt aanvaardbaar.
- De constructies achteraan de gelijkvloerse verdieping en de bestaande trappenpartij in het pand met nummer 12 dateren van de laatste verbouwingsfase. Deze hebben geen erfgoedwaarde, er is geen bezwaar tegen de sloop ervan.
- De vloer tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping wordt vervangen omwille van brandcompartimentatie. Dit betreft een niet-originele structuur van de laatste verbouwingsfase zonder intrinsieke erfgoedwaarde. Het huidige vloerpeil wordt aangehouden in de nieuwe situatie.
- De nieuwe wand tussen de gang en de zitkamer in het pand met nummer 13 wordt plafondhoog uitgevoerd, waardoor de ruimtelijke structuur afleesbaar blijft.
- De nieuwe dakuitbouw veronderstelt wijzigingen aan de dakstructuur. Het betreft echter een eenvoudig gordingendak; deze wijzigingen zijn mogelijk. De nieuwe dakuitbouw houdt verder afstand tot de waardevolle trapgevel en laat een deel van hellend dak afleesbaar aan deze zijde, wat de integratie in het beschermd stadsgezicht ten goede komt.
- Het buitenschrijnwerk in de voorgevels. De aanvraag omvat het schilderen van het bestaande schrijnwerk in de voorgevel van het pand met nummer 12 en het vervangen van het schrijnwerk in het pand met nummer 13. De nota vermeldt dat er voor het buitenschrijnwerk een afzonderlijke melding voor werken binnen beschermd stadsgezicht zal worden ingediend, dit wordt ook opgenomen als voorwaarde. Om de kleuren van beide schrijnwerkgehlen op elkaar te kunnen afstemmen, moet het herschilderen van het schrijnwerk voor het pand met nummer 12 ook in de afzonderlijke melding voor werken binnen beschermd stadsgezicht worden ingediend. Beide aspecten kunnen uiteraard gecombineerd worden in één melding.
- De restauratie van de kroonlijst van het pand met nummer 13. Er wordt voorgesteld de bestaande bebording te verwijderen en de kroonlijst en consoles te restaureren naar het model van nummer 12, in hout. Dit zal de beeldwaarde van het pand en de eenheidsarchitectuur sterk ten goede komen.
- De restauratie van het leidendak van het pand met nummer 13. Er wordt vermeld dat het dak wordt gerestaureerd en dat er opnieuw met natuurleien wordt gewerkt. Over de verdere uitwerking van de restauratie wordt een voorwaarde opgenomen.

Mits het in acht nemen van de bijzondere voorwaarden is voorliggende aanvraag ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Afval

Medisch afval wordt gescheiden, apart opgeslagen en afgevoerd (röntgenfoto's, naalden, mesjes, weggooizeefjes, etc.)

Met bloed vermengd afval dat een infectierisico met zich meebrengt kan worden beschouwd als ziekenhuisafval.

Klein gevaarlijk afval (KGA): amalgaamafval, chemisch afval, gebruikte naalden en ander scherp afval.

De inzameling en verwerking van het medisch praktijkafval zal meermaals per jaar gebeuren door een erkende afvalinzamelaar. De documentatie hiervan zal volgens het aanvraagdossier bijgehouden worden en zal op elk moment kunnen voorgelegd worden.

Loodhoudend slib van de amalgaamafscheiders.

Het onderhoud van de amalgaamafscheiders en de medische toestellen zal volgens het aanvraagdossier jaarlijks gebeuren door een gespecialiseerde firma. De documentatie hiervan zal bijgehouden worden en zal op elk moment kunnen voorgelegd worden.

Afvalwater

De tandartspraktijk ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van de stad Gent. Dit betekent dat het afvalwater kan geloosd worden in de gemengde riolering (Gemeenteplein) die aangesloten is op een waterzuiveringsinstallatie.

Huishoudelijk afvalwater

Gezien de aard van de activiteiten en het aantal personeelsleden is het debiet lozing huishoudelijk afvalwater eerder beperkt (< 600 m³/jaar) en niet ingedeeld volgens Vlarem II, bijlage 1.

Bedrijfsafvalwater

Rubriek 3.6.5 wordt aangevraagd voor de lozing van bedrijfsafvalwater potentieel gecontamineerd met kwik (max. 0,050 m³/uur, 0,5 m³/dag en 125 m³/jaar).

Het kwik kan vrijkomen door het aanbrengen of verwijderen van tandheelkundig amalgaam. Het bedrijfsafvalwater afkomstig van de behandelingseenheden, het afzuigstelsel en de spoelbakken wordt behandeld in een amalgaamafscheider ingebouwd in de tandartsenstoel alvorens te lozen in de gemengde riolering.

Er dient voldaan te worden aan de sectorale lozingsvoorwaarden voor bedrijfsafvalwater (bijlage 5.3.2 - 43. Tandartsen van Vlarem II). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Geluid

Het dossier geeft aan dat er een warmtepomp met 9 binnenunits voor de verwarming en koeling van de tandartsenpraktijk zal voorzien worden. Volgens de aanvraag bedraagt het totaal geïnstalleerd vermogen 27,6 kW (6 kW voor de buitenunit en 9 binnenunits van elk 2,4 kW). Volgens de technische fiches van de toestellen zal er eerder een warmtepomp van 12 kW noodzakelijk zijn voor de werking van de binnenunits of er zullen meerdere pompen geplaatst moeten worden. Dit dient uitgeklaard te worden. Het vermogen van de binnenunits hoeft geen deel uit te maken van het totale vermogen opgenomen onder rubriek 16.3. De melding dient voor in gebruik name van de toestellen geactualiseerd te worden. Dit wordt opgenomen als voorwaarde.

Te 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 als opmerking opgenomen.

Het behandelen van de patiënten in de praktijk brengt beperkte geluidshinder voort die gerelateerd zijn aan de tandheelkundige behandelingen. De patiënten worden volgens het aanvraagdossier behandeld in een gesloten gebouw dat gekoeld en geventileerd is. Er zal steeds met gesloten ramen gewerkt worden gezien de koeling en ventilatie van de kabinetten. Hierdoor is er geen geluidshinder afkomstig van de tandheelkundige behandelingen naar de omwonenden te verwachten.

Lucht

Het koelmiddel dat aangewend zal worden in de koelinstallatie is R32, een fluorkoolwaterstof (HFK) met een laag aardopwarmingsvermogen (GWP). De gezamenlijke CO2-equivalent bedraagt 3,227 ton.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden. Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Energie

De inrichting komt in aanmerking voor energietoetsing van de stad Gent. De energietoetsing geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf.

Contact en meer info: Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00

of <http://www.stad.gent/energiecoaching>. Dit wordt opgenomen als opmerking.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **voorwaardelijk gunstig**.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.6.5.	afvalwaterzuiveringsinstallatie (+ lozen effluentwater en ontwateren slibproductie) voor behandeling van kwikhoudend afvalwater afkomstig van tandartspraktijken (amalgamaafscheiders) Het lozen van bedrijfsafvalwater met een debiet van maximaal 50 liter/u - 0,5 m ³ /dag - 125 m ³ /jaar.	0,05 m ³ /u

	Dit bedrijfsafvalwater is afkomstig van de behandelingseenheden, het afzuigstelsel en de spoelbakken en is aangesloten op amalgaanafscheiders ingebouwd in de tandartsenstoel voor de bestaande en nieuwe praktijk Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Een centrale warmtepomp (6 kW) met 9 binnenunits (9x 2,4 kW) voor de verwarming en koeling van de tandartsenpraktijk met koelmiddel R32, totaal 27,6 kW; Nieuw	27,6 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_2024071448 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/uitbreiden en samenvoegen (gelijkvloers) van de panden tot 2 autonome woonentiteiten en 1 autonome tandartsenpraktijk op gelijkvloers + het exploiteren van een tandartsenpraktijk aan Katrien Walcarius - Diedrik Van Cauter en Tandartsenpraktijk SDW comm.v (O.N.:0692613652) gelegen te Gemeenteplein 12-13, 9051 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 Tandartsenpraktijk Van Cauter met inrichtingsnummer 20220617-0031 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.6.5.	afvalwaterzuiveringsinstallatie (+ lozen effluentwater en ontwateren slibproductie) voor behandeling van kwikhoudend	0,05 m ³ /u

	afvalwater afkomstig van tandartspraktijken (amalgamaafscheiders) Het lozen van bedrijfsafvalwater met een debiet van maximaal 50 liter/u - 0,5 m ³ /dag - 125 m ³ /jaar. Dit bedrijfsafvalwater is afkomstig van de behandelingseenheden, het afzuigsysteem en de spoelbakken en is aangesloten op amalgamaafscheiders ingebouwd in de tandartsenstoel voor de bestaande en nieuwe praktijk Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Een centrale warmtepomp (6 kW) met 9 binnenunits (9x 2,4 kW) voor de verwarming en koeling van de tandartsenpraktijk met koelmiddel R32, totaal 27,6 kW; Nieuw	27,6 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Extern advies:

De **brandweervoorschriften** opgenomen in het brandweeradvisie moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 augustus 2024 met kenmerk 067816-003//2024)

Erfgoed:

- De restauratie van het leidendak voor het pand met nummer 12 moet gebeuren identiek aan de bestaande situatie: de maat van de bestaande leien, de legwijze en de aansluitingen moeten worden hernomen. De natuurleien worden genageld.

- Het vervangen van het schrijnwerk van het pand met nummer 13 en het herschilderen van het schrijnwerk van het pand met nummer 12 moet via een afzonderlijke melding voor werken binnen een beschermd stadsgezicht ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent volgens volgende procedure: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/bouwkundig-erfgoed/melding-werken-aan-niet-beschermd-constructie-een-beschermd-stads-dorpsgezicht> De melding moet volgende zaken bevatten:

- een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringswijze (profilering, maten, aanzicht) en het te gebruiken materiaal (glastype, mastiek/kit ...)
- detailtekeningen van het schrijnwerk, dit zowel van de bestaande als nieuwe toestand.
- Volgende voorwaarden gelden voor het schrijnwerk:
 - Geschilderde houten ramen, met profilering naar historisch model passend binnen het architectuurhistorisch kader van de eenheidsarchitectuur.
 - Het vaste kader zoveel mogelijk achter slag van het metselwerk plaatsen, waardoor er in aanzicht slechts 1 à 1,5 cm zichtbaar is van het vaste kader.

- Verdunde dubbele beglazing met een maximale dikte van 18mm omdat de profielen hierdoor nauwelijks verzaard moeten worden. Het buitenste blad dient een (imitatie) getrokken glasblad te zijn, wat het best past bij de historiek van dit pand.
- Het glas dient vastgezet te worden met materiaal dat het uitzicht heeft van traditionele mastiek (bijvoorbeeld kit), dus niet met glaslatten.

Riolering:

Voor woning met huisnummer 13:

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 of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

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

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren 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 vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put waarbij (enkel) alle fecaliën aangesloten dienen te worden vooraleer de overloop daarvan terecht komt op het interne DWA-rioleringsstelsel.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

Riolering:

Voor woning met huisnummer 12:

Alle bijkomende afvalwater-producerende installaties (DWA) en regenafvoeren (RWA) moeten op de respectievelijke leidingen van het reeds intern gescheiden rioleringsstelsel worden aangesloten (cfr. 2013/70179). Of -in het geval van de regenafvoer- kan deze binnen het eigen perceel geïnfiltreerd worden.

Alle eventuele bijkomende afvoeren van fecaliën moeten via de bestaande septische put geloosd worden op de interne DWA-riolering.

Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door het oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de bestaande rioolaansluiting.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de toekomstige straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenshuisriolering. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenshuisriolering.

Openbaar domein:

Het plaatsen van nieuwe verluchtingen in het trottoir wordt niet toegestaan. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

Enkel bestaande innemingen mogen behouden blijven, nieuwe innemingen zijn niet toegelaten. Voor de verluchting van de kelder moet de bouwheer een andere oplossing zoeken.

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. Vermogen warmtepomp

Het dossier geeft aan dat er een warmtepomp (6 kW) met 9 binnenunits (2,4 kW) voor de verwarming en koeling van de tandartsenpraktijk zal voorzien worden. Het totaal geïnstalleerd vermogen is 27,6 kW.

Volgens de technische fiches van de toestellen zal er eerder een warmtepomp van 12 kW of meer noodzakelijk zijn voor de werking van de binnenunits of er zullen meerdere pompen geplaatst moeten worden. Dit dient uitgeklaard te worden. Het vermogen van de binnenunits hoeft geen deel uit te maken van het totale vermogen opgenomen onder rubriek 16.3. De melding IIOA dient voor in gebruik name van de toestellen geactualiseerd te worden.

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 Milieunavigator, 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:

Bedrijfsafvalwater

Er dient voldaan te worden aan de sectorale lozingsvoorwaarden voor bedrijfsafvalwater (bijlage 5.3.2 - 43. Tandartsen van Vlarem II).

Warmtepomp

Te 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>).

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Energie

De inrichting komt in aanmerking voor energiecoaching van de stad Gent. De energiecoach geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf.

Contact en meer info: Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00 of

<http://www.stad.gent/energiecoaching>.

Huisnummering:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

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 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 (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Rookmelders:

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

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 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden – 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.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_08527 - OMV_2024071448 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen/uitbreiden en samenvoegen (gelijkvloers) van de panden tot 2 autonome woonentiteiten en 1 autonome tandartsenpraktijk op gelijkvloers + het exploiteren van een tandartsenpraktijk - met openbaar onderzoek - Gemeenteplein, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024071448

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.

Plannen	Hash code (base64)
BA_verbouwing_S_B_2_snedebb (nr 12).pdf	38MEOxydXZ347QKQ059WNA==
BA_verbouwing_T_N_2_terreinprofiel 2 (nr 12).pdf	GXqVAbEpJknI5pXBNI3x6w==
BA_verbouwing_T_N_1_terreinprofiel 1 (nr 13).pdf	umjee4cUHKqChGwyby9ReQ==
BA_verbouwing_T_B_2_terreinprofiel 2 (nr 12).pdf	5HmzGTqhNjSWSmSeXCEIQ==
BA_verbouwing_T_B_1_terreinprofiel 1 (nr 13).pdf	g2nW/VRW3uvhwYs+Oo4/lw==
BA_verbouwing_S_N_3_snedebb (nr 13).pdf	7mxmwpK/P7NhPFOCKL0oRA==
BA_verbouwing_S_N_2_snedebb (nr 12).pdf	1aC4MkoNpfiGZVmru5aSpG==
BA_verbouwing_S_N_1_snedebb (nr 13).pdf	+3YXCyqet7VV+73j5J4jEw==
BA_verbouwing_S_B_1_snedebb (nr 13).pdf	PSIsCJuTtqhQrvNu4hdpA==
BA_verbouwing_P_N_4_plan +2.pdf	tZy5hliZ7jWr/a4QI8nM9w==
BA_verbouwing_P_N_3_plan +1.pdf	E4q5QdOZWkf1Tj24GRx9Pg==
BA_verbouwing_P_N_2_plan +0.pdf	AQ+wDRbAMO99fqBcUnG+cw==
BA_verbouwing_P_N_1_fundriol.pdf	Z+dkCs9QDYaalh3kDIYs2A==
BA_verbouwing_P_B_4_plan +2.pdf	fJC1Lp4piAgcR95TsltLcw==
BA_verbouwing_P_B_3_plan +1.pdf	QHI5+XTufvJ+sXiYs1lORg==
BA_verbouwing_P_B_2_plan +0.pdf	Rd0vxbtHswKgLVj2SxvEKw==
BA_verbouwing_P_B_1_fundriol.pdf	BNg+uRhfcNrNUy7mDDTqw==
BA_verbouwing_L_N_1_legende.pdf	B8jTthrREeyX7yKRJusdtg==
BA_verbouwing_I_N_1_inplantingsplan.pdf	7r2juv64gGQGZkVL+eEVWQ==
BA_verbouwing_I_B_1_inplantingsplan.pdf	WYFB65UzJVjQfKQf4K2Fuw==
BA_verbouwing_G_N_3_zijgevel links +2 (nr 13).pdf	ovstrUTlaRHquhndnQ1gxw==
BA_verbouwing_G_N_2_tuingevel.pdf	NZcNpRZr4QICZFs2ynlk7Q==
BA_verbouwing_G_N_1_straatgevel.pdf	aiS4As43dlw1sGjps2mUA==
BA_verbouwing_G_B_2_tuingevel.pdf	80Z5z4qK45h1Z92CjNifJA==
BA_verbouwing_G_B_1_straatgevel.pdf	Njye7AbPcUrbjNCaH3JABg==