



---

**2024\_CBS\_09130 OMV\_2024066119 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een deel van een pand, het bouwen van een nieuwe eengezinswoning (lot 1) en het verbouwen van het overblijvend volume tot een meergezinswoning met 3 woonentiteiten en een recazaak (lot 2) - zonder openbaar onderzoek - Tolhuislaan, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 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

**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?**

UNBUILT BVBA met als contactadres Drongensesteenweg 18 bus 001, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024066119) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een deel van een pand, het bouwen van een nieuwe eengezinswoning (lot 1) en het verbouwen van het overblijvend volume tot een meergezinswoning met 3 woonentiteiten en een recazaak (lot 2)
- Adres: Tolhuislaan 2-4, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 1584R2 en 1584S2

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 september 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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

##### **OMGEVING**

De aanvraag heeft betrekking op een hoekperceel met adres Tolhuislaan 2-4, afgebakend door de Kartuizerlaan en de Tolhuislaan in de wijk Sluizeken – Tolhuis – Ham. Het perceel heeft een spitse hoek met een breedte van 2,55m. Aansluitend wordt het perceel afgelijnd door twee langere zijden van circa 18,50m waarvan één aan de Tolhuislaan en één aan de Kartuizerlaan. In het noordoosten wordt het perceel afgebakend door de aanpalende eengezinswoningen (Kartuizerlaan 1 en Tolhuislaan 6).

Deze eengezinswoningen beschikken elk over een hoofdvolume met een zeer beperkte bouwdiepte van 5,80m. Het hoofdvolume van de woningen telt drie bouwlagen en is afgewerkt met een zadeldak. Beide woningen beschikken tevens over aanbouwwolume van drie bouwlagen hoog, palend aan de zijde van de andere burens (Kartuizerlaan 3-9 en Tolhuislaan 10). De panden zijn voor de toetreding van het daglicht bijgevolg aangewezen op enerzijds de ramen in de voorgevel en anderzijds de ramen die uitgeven op een klein koertje centraal in het bouwblok. Deze koertjes sluiten aan op het hoekperceel:

- Het koertje van de woning Kartuizerlaan 1 grenst aan een kleine vide op het hoekperceel van de aanvraag. Het koertje en de vide zijn afgescheiden door een lage tuinmuur.
- Het koertje van de woning Tolhuislaan 6 wordt aan de zijde van het hoekperceel op vandaag begrensd door de 3 bouwlagen hoge gemene muur van de bestaande rijwoning Tolhuislaan 4.

De ruimere omgeving bestaat verder voornamelijk uit gesloten bebouwing van drie tot vier bouwlagen hoog afgewerkt met voornamelijk hellende daken. Recht tegenover het perceel (zuidwestelijk) bevindt zich het Fratersplein.

##### **MORFOLOGIE EN PROGRAMMA**

Op vandaag is het perceel volledig bebouwd met twee gebouwen (Tolhuislaan 2, Tolhuislaan 4):

- Het eerste pand (Tolhuislaan 4) bestaat aan de zijde Tolhuislaan uit een hoofdvolume van drie bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Aansluitend en palend aan de Kartuizerlaan bevindt zich een aanbouwwolume van twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak.
- Het tweede pand (Tolhuislaan 2) bevindt zich op de hoek en bestaat uit een volume van drie bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken.

De panden zijn intern verbonden op het gelijkvloers. Deze samenvoeging is rechtmatig tot stand gekomen. Op vandaag betreft het gebouw bijgevolg een rechtmatig tot stand gekomen

meergezinswoning bestaande uit een gelijkvloerse handelsruimte en twee bovengelegen woonentiteiten. Het gebouw is vastgesteld in de inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbare woningen.

#### VERKAVELING

Het pand bestond oorspronkelijk uit twee autonome percelen en gebouwen. Het hoekpand had als adres Tolhuislaan 2. Ten noorden daarvan bevond zich Tolhuislaan 4 dat doorliep vanaf de Tolhuislaan tot de Kartuizerlaan. Op 02/05/2024 werd een verkaveling (2023 GE 197/00) afgeleverd waarbij het voormalige pand en perceel Tolhuislaan 4 opnieuw werd afgesplitst van het hoekpand Tolhuislaan 2. Door deze verkaveling bestaat het voorliggende perceel uit twee loten zijnde lot 1 (circa 71m<sup>2</sup>) en lot 2 (circa 106m<sup>2</sup>).

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

In voorliggende aanvraag wordt er op lot 1 een nieuwe eengezinswoning opgericht, na sloop van de bestaande bebouwing. Op lot 2 wordt het hoekpand verbouwd en omgevormd tot een meergezinswoning.

#### 1. LOT 1: OPRICHTEN VAN EEN NIEUWE EENGEZINSWONING

##### 1.1. Sloop van de bestaande bebouwing:

De bestaande bebouwing op het lot wordt gesloopt. Het betreft het hoofdvolume van drie bouwlagen afgewerkt met een zadeldak en een aanbouwwolume van twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak.

##### 1.2. Oprichting van een nieuwe eengezinswoning:

Op het lot wordt een nieuwe eengezinswoning opgericht. Het nieuwbouwwolume loopt door over de volledige diepte van het perceel, maar voorziet evenwel centraal langsheen de perceelsgrens met aanpalende woningen (Tolhuislaan 6 en Karthuizerlaan 1) een uitsparing van 8,50m<sup>2</sup>. Deze vijfhoekige uitsparing komt overeen met de zone voor groenaanleg uit de vergunde verkaveling. De uitsparing wordt omsloten door de twee bestaande scheidingsmuren op de perceelsgrens en drie gevelvlakken van het nieuwbouwwolume:

- Het nieuwbouwwolume beschikt langs de uitsparing over een eerste gevelvlak in aansluiting op het achtergevelvlak van de aanpalende eengezinswoning (Tolhuislaan 6) met een breedte (gemeten t.o.v. de perceelsgrens) van 2,14m. Vanaf de Tolhuislaan beschikt het nieuwbouwwolume langsheen de perceelsgrens (Tolhuislaan 6) bijgevolg over een bouwdiepte van 5,80m.
- Het nieuwbouwwolume beschikt langs de uitsparing over een tweede gevelvlak in aansluiting op het achtergevelvlak van de aanpalende eengezinswoning (Kartuizerlaan 1) met een breedte (gemeten t.o.v. de perceelsgrens) van 2,14m. Vanaf de Karthuizerlaan beschikt het nieuwbouwwolume langsheen de perceelsgrens (Kartuizerlaan 1) bijgevolg over een bouwdiepte van 5,84m.
- Tot slot beschikt het pand langs de uitsparing over een derde gevelvlak met een breedte van 2,91m. Het betreft het gevelvlak van het centrale gebouwdeel dat de gebouwdelen aan straatzijden met elkaar verbindt.

Aan de zijde Tolhuislaan beschikt het pand over een voorgevelbreedte van 4,89m en beschikt hier over drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak aangelegd als dakterras. De kroonlijsthoogte van de voorgevel gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt daarbij 11,56m. De

kroonlijst van het achtergevelvlak, gelegen langs de uitsparing, sluit aan op de kroonlijst van het achtergevelvlak van aanpalende woning (Tolhuislaan 6) en beschikt over een hoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil van 10,89m.

Aan de zijde Karthuizerlaan beschikt het pand over een voorgevelbreedte van 4,83m en beschikt hier over overwegend vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De vierde bouwlaag (derde verdiep) is evenwel gedeeltelijk aangelegd als dakterras. De kroonlijsthoogte van de voorgevel gemeten t.o.v. het trottoirpeil bestaat daarbij uit drie delen. De kroonlijsthoogte bedraagt 10,78m vanaf de rechterperceelsgrens tot een breedte van 0,80m. De kroonlijsthoogte bedraagt 11,80m vanaf de kavelgrens tot een breedte van 2,80m. Centraal beschikt het pand over een kroonlijsthoogte van 9,96m. De kroonlijst van het achtergevelvlak, gelegen langs de uitsparing, sluit aan op de kroonlijst van het achtergevelvlak van aanpalende woning (Karthuizerlaan 1) en beschikt over een hoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil van 10,78m.

Het derde gevelvlak gelegen langs de uitsparing beschikt over een kroonlijsthoogte van 11,80m gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Karthuizerlaan en 11,91m gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Tolhuislaan. Langsheen de kavelgrens beschikt het centrale deel evenwel over een gedeeltelijk hellend dakvlak met een nok zijde Tolhuislaan met een hoogte van 13,11m.

#### 1.3. Wijzigingen aan de scheidingsmuren:

Ten gevolge van de sloop van de bestaande bebouwing op het lot en de oprichting van een nieuwe eengezinswoning wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende woning (Tolhuislaan 6) gewijzigd. De scheidingsmuur wordt ter hoogte van de koer van aanpalende woning, en de uitsparing op het voorliggende lot betrekkelijk verlaagd.

De scheidingsmuur wordt vanaf het achtergevelvlak van deze woning verlaagd tot de hoogte van de scheidingsmuur met rechteraanpalende woning (Karthuizerlaan 1). Deze hoogte bedraagt 2,35m gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Tolhuislaan en 2,24m gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Karthuizerlaan. De scheidingsmuur met rechteraanpalende woning (Karthuizerlaan 1) blijft ongewijzigd.

#### 1.4. Indeling:

Het pand wordt ingericht volgens een split-level concept. In het gebouwdeel langs de uitsparing, die wordt ingericht als een onverharde groenzone (patio), wordt een trap ingericht die toegang geeft tot zowel vertrekken aan de zijde Tolhuislaan als vertrekken zijde Karthuizerlaan. De verdiepingen liggen daarbij geschrant ten opzichte van elkaar:

- Langs de zijde Tolhuislaan wordt een halfondergrondse kelderverdieping voorzien waarbij het plafond een halve bouwlaag hoger reikt dan het aanpalende maaiveld.
- Langs de zijde Karthuizerlaan wordt op het gelijkvloers een ruime inkomhal ingericht voorzien van een afgescheiden toilet. Vanuit deze inkomhal heeft men tevens toegang tot de kelderruimte zijde Tolhuislaan en de uitsparing die ingericht is als een onverharde patio (8,50m<sup>2</sup>).

- Via de inkomhal heeft men tevens toegang tot de keuken en eetruimte zijde Tolhuislaan. Deze ruimte is een halve bouwlaag hoger gelegen dan het aanpalende trottoirpeil.
- De keuken en eetruimte zijn op hun beurt via de centrale trap verbonden tot een zitruimte zijde Karthuizerlaan gelegen op het eerste verdiep.
- Vanuit de zitruimte heeft men toegang tot een eerste ruime slaapkamer zijde Tolhuislaan op het eerste verdiep.
- Op het tweede verdiep zijde Karthuizerlaan bevindt zich een tweede kleinere slaapkamer, een badkamer en een afgescheiden toilet.
- Op het tweede verdiep zijde Tolhuislaan bevindt zich een derde grote slaapkamer.
- Op het derde verdiep zijde Karthuizerlaan beschikt men over een bijkomende leefruimte en in aansluiting een eerste dakterras (9,30m<sup>2</sup>). Een half verdiep hoger bevindt zich een tweede dakterras (18,10m<sup>2</sup>) aan de zijde Tolhuislaan.

#### 1.5. Materialisatie en afwerking:

De voorgevels van de panden worden afgewerkt in een geeloranje gevelsteen en voorzien van ramen in aluminium buitenschrijnwerk in een lichtgrijze kleur. De gevelvlakken langs de patio worden afgewerkt met een lichtgrijze gevelpleister.

## 2. LOT 2: VERBOUWING EN OMVORMING TOT EEN MEERGEZINSWONING

### 2.1. Omvorming tot een meergezinswoning

Het pand wordt omgevormd tot een meergezinswoning van drie 1-slaapkamerappartementen en een gelijkvloerse horecazaak. Na verbouwwerken beschikt het pand over:

- Een gelijkvloerse horecazaak met een netto vloeroppervlakte van 56,50m<sup>2</sup>.
- Een 1-slaapkamerappartement op het eerste verdiep met een netto vloeroppervlakte van 80,10m<sup>2</sup>.
- Een 1-slaapkamerappartement op het tweede verdiep met een netto vloeroppervlakte van 80,20m<sup>2</sup>.
- Een 1-slaapkamerappartement onder het hellende dak met een netto vloeroppervlakte van 66,40m<sup>2</sup>.

### 2.2. Vervanging van het dakvolume:

Het bestaande dakvolume van de woning wordt verwijderd. In de plaats wordt een nieuw dakvolume opgericht. Het nieuwe dakvolume beschikt zowel langs de zijde Karthuizerlaan als aan de zijde Tolhuislaan over een hellend dakvlak. Centraal wordt het dak afgewerkt met een plat dak (43m<sup>2</sup>). De kroonlijsthoogtes van het pand blijven ongewijzigd. Het nieuwe dak beschikt over een nokhoogte van 13,87m gemeten t.o.v. trottoirpeil op de hoek. De hellende dakvlakken worden voorzien met een hellingsgraad van 45 graden en worden afgewerkt in kleitegelpannen in een grijsbruine kleur.

Beide hellende dakvlakken worden voorzien van twee dakkappen. Elke dakkapel beschikt daarbij over een breedte van 1,99m en een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil op de hoek) van 12,99m. De dakkappen worden voorzien van aluminium buitenschrijnwerk in een

donkerbruine kleur. De kappen worden gecentreerd geplaatst boven de risalieten en nemen de breedte over van de raamvlakken op het tweede verdiep.

Bovenaan de zuidelijke hoekgevel van het pand wordt het dakvolume voorzien van een dakterras. Het dakterras wordt omsloten door de hellende dakvlakken die doorlopen tot de kroonlijst van de kopgevel. Het dakterras ontstaat door het kopse hellende dakvlak niet te materialiseren waardoor een driehoekige opening ontstaat. De kroonlijst van de kopgevel fungeert daarbij als balustrade.

### 2.3 Wijzigingen aan de gevelvlakken:

De voorgevelvlakken van het pand worden grondig gerenoveerd. De reclamepanelen, luifels en brievenbussen en oude gevelankers worden verwijderd. De gevel wordt gereinigd en waar nodig worden gevelstenen vervangen. De gevelvlakken onder de ramen op het eerste en tweede verdiep worden opnieuw bepleisterd met een zandkleurige minerale pleister. De gecementeerde plint aan de onderzijde van het gebouw wordt afgekapd en voorzien van een nieuwe cementering die de kleur van natuursteen benadert.

Het buitenschrijnwerk van de voorgevels wordt vervangen door aluminium buitenschrijnwerk in een donkerbruine kleur. De raamindeling en profilering wordt daarbij zo goed als mogelijk afgestemd op de oorspronkelijke toestand. Aan de zijde Karthuizerlaan wordt de centrale schuifdeur evenwel vervangen door een dubbele glazen deur met langs weerszijden een bijkomend raamvlak.

### 2.4. Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt een horecazaak ingericht toegankelijk vanuit de bestaande toegangsdeur zijde Tolhuislaan, de toegangsdeur in de hoekgevel en de centrale dubbele glazen deur zijde Karthuizerlaan. Er wordt tevens een integraal toegankelijk toilet ingericht. De toegang tot de meergezinswoning verloopt via de toegangsdeur zijde Karthuizerlaan. Naast de inkomhal wordt een afgescheiden fietsenstalling ingericht van 10,20m<sup>2</sup>. De kelder wordt behouden maar wordt onderverdeeld in een bergruimte bijhorend aan de horecazaak en een gemeenschappelijke bergruimte voor de appartementen van de meergezinswoning.

Op het eerste en tweede verdiep wordt een 1-slaapkamerappartement ingericht met een ruime woonkamer op de hoek. Langs de zijde Tolhuislaan wordt een keuken en eetruimte ingericht en langs de zijde Karthuizerlaan een slaapkamer en afgescheiden toilet. Achter de gemeenschappelijke traphal wordt een berging voorzien toegankelijk vanuit de keuken en een badkamer toegankelijk vanuit de slaapkamer. Onder het hellende dak wordt een derde 1-slaapkamerappartement ingericht die qua indeling identiek is aan de ondergelegen appartementen met de uitzondering van het terras waarover het beschikt aan de hoekgevel.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen:

- Op 12/09/2019 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande woning (OMV\_2019082095).
- Op 05/12/2019 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning met handelsgelijkvloers en 2 appartementen (OMV\_2019102814).

- Op 09/02/2023 werd een weigering afgeleverd voor de afbraak van een bestaand geheel van hoekpand, rijhuis en bijgebouwen en het heropbouwen van een meergezinswoning (OMV\_2022091329).
- Op 02/05/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een eengezinswoning. (2023 GE 197/00)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 augustus 2024 onder ref. 037494-010/PV/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

- *Het afvallokaal in de kelder dient van een toegangssas of een automatische blusinstallatie voorzien te worden.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 20 augustus 2024 onder ref. AD-22-907 – 2de advies. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *M.b.t. het gedeeld slopen van het bestaand pand moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*
- *Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Na de rooilijn worden afval- en regenwater samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.*
- *LOT 1: De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Tolhuislaan dient bij voorkeur voor LOT 1 hergebruikt te worden. Indien een nieuwe aansluiting toch noodzakelijk zou zijn, dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.*
- *LOT 2: De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de Tolhuislaan dient bij voorkeur voor LOT 2 hergebruikt te worden. Indien een nieuwe aansluiting toch noodzakelijk zou zijn, dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.*
- *DWA: voor beide rioleringsplannen “20G\_BA\_lot1\_P\_N\_-1” en “20G\_BA\_lot2\_P\_N\_-1” zijn er septische putten voorzien van respectievelijk 2.000*

liter en 5.000 liter. Om het volume van deze putten correct te bepalen is het noodzakelijk het aantal IE op de rioleringsplannen te vermelden.

- De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten.

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 19 augustus 2024 onder ref. 5000075051. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

*In deze aanvraag wordt het energieconcept nog steeds niet geschetst. Wij kunnen geen studie maken zonder een opgekregen vermogensinschatting. Het handelspand en de 3 appartementen zijn aan kant Karthuizerlaan aansluitbaar op het bestaand elektriciteitsnet ingeval deze elke een afname/injectievermogen vragen van maximaal 10Kva. In alle andere gevallen dient een nieuwe concretere netstudie uit te wijzen of er nieuwe netten moeten aangelegd worden of de oprichting van een cabine binnen het project vereist is.*

Nota van de omgevingsambtenaar:

Bovenstaand advies geeft aan dat het aangevraagde project enkel aansluitbaar is op het bestaande elektriciteitsnet indien het totale injectievermogen voor het programma maximaal 10kVA bedraagt. Deze controle valt onder de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer. Indien de oprichting van een cabine binnen het project vereist is, vergt dit mogelijks wijzigingen aan het voorliggende ontwerp. Dit betreft hoogstwaarschijnlijk stedenbouwkundig vergunningsplichtige verbouwingswerken waardoor een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag (mogelijks een gemengde aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen en milieuluik) ingediend zal moeten worden.

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 30 juli 2024 onder ref. JMS 546887. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar [werf.a1@proximus.com](mailto:werf.a1@proximus.com).
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com).
- Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op [www.proximus.be/bouwen](http://www.proximus.be/bouwen).

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 29 juli 2024. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

### Samenvatting:

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een **netuitbreiding nodig** is om dit project aansluitbaar te maken. De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Telenet BVBA Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90 [CBS@telenetgroup.be](mailto:CBS@telenetgroup.be).*
- *Bij afbraak van gebouwen waarop Telenet kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.*

**Geen tijdig advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn.** De adviesvraag is verstuurd op 29 juli 2024. Op 12 september 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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

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

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2023 GE 197/00 van 2 mei 2024). De aanvraag heeft betrekking op Lot 1 en Lot 2. De zonering volgens de verkaveling betreft een zone voor gesloten bebouwing, een zone voor groenaanleg en een zone voor te verbouwen hoekpand.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de 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 overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgend punt:

○ ARTIKEL 2.5 CONTACT MET DE STRAAT

*“Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een **ruimte met een raamopening** bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.”*

Toetsing: De nieuwe eengezinswoning beschikt over twee voorgevelvlakken waarvan één aan de zijde Karthuizerlaan en één aan de zijde Tolhuislaan:

- **Conform:** Omwille van het split-levelconcept beschikt de woning aan de zijde Tolhuislaan over één halfbovengrondse en één halfondergrondse bouwlaag (t.o.v. het aanpalende trottoirpeil). Dit bemoeilijkt de inrichting van een raamvlak op het gelijkvloers (op ooghoogte bevindt zich immers een vloerplaat). Het raamvlak dat wordt voorzien in de halfbovengrondse bouwlaag bevindt zich 2,24m boven het trottoirpeil. Hierdoor ontstaat een blinde gevelplint tot een hoogte van 2,24m. Gezien het raam zich evenwel halfbovengronds bevindt (dus deels waar een klassieke gelijkvloerse bouwlaag zich zou bevinden) en voldoende breed en hoog is waardoor contact met de straat verzekerd is, wordt geoordeeld dat het gevelvlak in overeenstemming is met bovenstaand voorschrift.
- **Niet conform:** Aan de zijde Karthuizerlaan beschikt het pand **niet over een gelijkvloers raamvlak** ondanks dat het vloerpeil van deze bouwlaag nagenoeg aansluit op het trottoirpeil. Er wordt enkel een voordeur voorzien waarvan de materialiteit evenwel niet verduidelijkt wordt. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat het een beglaasde deur betreft. Deze toegangsdeur beschikt evenwel over een beperkte breedte ten opzichte van de totale voorgevelbreedte. Om voldoende contact met de straat mogelijk te maken wordt opgenomen dat er naast de toegangsdeur een bijkomend raamvlak voorzien moet worden. Het raamvlak wordt voorzien aan de rechterzijde van de deur, reikt even hoog als de toegangsdeur en beschikt over een breedte van 1,00m (afgeleid op het bovenliggende raamvlak). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Ter volledigheid wordt de conformiteit met bepaalde (niet-limitatief) artikels beschreven:

○ ARTIKEL 4.11: MIX

*“Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers).*

*Een mix van woningen bereiken we door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m<sup>2</sup>, en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers)*

*In principe moet het gaan om een mix van 1-, 2-, 3- of meer-slaapkamerappartementen, en dit van verschillende groottes. Richtlijnen: > min. 25% grote (3 en meer-slaapkamerappartementen, met variërende grootte). > max. 25% kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende grootte), > de rest (circa 50%) in 2-slaapkamerappartementen.”*

Toetsing: **Conform:** In het toelichtend deel van het voorschrift staat opgenomen dat bij meergezinswoningen van beperkte schaal (tot drie appartementen) het dikwijls moeilijk haalbaar is om een mix te voorzien in aantal slaapkamers of groottes. *“Het kan bijvoorbeeld gaan om een gebouw van drie bouwlagen, waarbij de oppervlakte van elke bouwlaag nagenoeg gelijk is.”* In voorliggende aanvraag betreft het hoekpand een pand van drie volwaardige bouwlagen waarbij elke bouwlaag nagenoeg beschikt over dezelfde oppervlakte. Bovendien

wordt er op het gelijkvloers een recazaak ingericht en beschikt het pand over resterende erfgoedwaarden waardoor de inrichting van een mix niet tot de mogelijkheden behoort. In dergelijke gevallen primeert de gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75m<sup>2</sup> op de mix. In voorliggende aanvraag bedraagt de gemiddelde netto vloeroppervlakte 75,6m<sup>2</sup>. Er wordt bijgevolg voldaan aan bovenstaand voorschrift.

○ ARTIKEL 4.19: PRIVATE BUITENRUIMTE

*“Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitaawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.”*

Toetsing: Conform: Er is een afwijking mogelijk op bovenstaand voorschrift indien het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is. In voorliggende aanvraag wordt het bestaande hoekpand verbouwd. Het bestaande hoekpand beschikt niet over een buitenruimte en de volledige perceelsoppervlakte is bebouwd. Omwille van de resterende erfgoedwaarden zijn zeer ingrijpende aanpassingen aan de dragende structuren van het pand uitgesloten. De inrichting van een buitenruimte is evenwel mogelijk voor de bovenste entiteit in het dakvolume aangezien dit geen negatieve impact heeft op de leesbaarheid van het pand, de duidelijke vorm en het buitenschrijnwerk. Bijgevolg wordt er voldaan aan bovenstaand voorschrift.

**Gewestelijke verordening hemelwater**

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

Zie waterparagraaf.

**4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

**4.5. Milieutechnische aspecten**

Afvalberging:

De horecazaak is voorzien van een voldoende grote afvalberging in de kelderruimte die bovendien via de bestaande keldergaten voldoende verlucht is. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Afvalwater:

Het concept van de horecazaak is nog niet gekend. Indien warme bereidingen zullen gemaakt worden kan de opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van de keuken leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

Indien warme bereidingen gemaakt worden, dient het afvalwater dat afkomstig is van de keuken via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Geur:

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. De uitlaat van de keukendampen moet blijvend voorzien worden minimaal 1,00m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt en minimaal 2,00m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

### Geluid:

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

De aanvrager opteert voor categorie 1. Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmaz,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan.

In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt : 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A); 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A); 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden. Aangezien er omgevingsnormen gelden zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen er minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie. Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

De aanvrager geeft aan volgende maatregelen toe te passen:

- akoestische ontkoppeling van plafonds en voorzetwanden
- ontkoppeling scheidsmuren met constructie lot 1
- inrichting van zaal met voldoende akoestisch absorberende materialen
- luchtdichte aansluitingen en voorzien van beglazing met goede akoestische prestatie

### Ingedeelde inrichtingen en activiteiten:

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

### Sloop:

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM:

<https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan

opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

- afscherming met doeken of zeilen,
- beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
- bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
- rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

## **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 volledig 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.

#### LOT 1

##### Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor afval- en hemelwater. Het voorzien van een afgescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater heeft een bufferend vermogen om de verwerking van het hemelwater. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

##### Hemelwaterput:

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 60m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 liter. Er wordt een hemelwaterput voorzien van 5.000 liter in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater. De hemelwaterput wordt uitgerust worden met een pompinstallatie

die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, wasmachine en buitenkranen. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

#### LOT 2

##### Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor afval- en hemelwater. Het voorzien van een afgescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater heeft een bufferend vermogen om de verwerking van het hemelwater. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

##### Hemelwaterput:

Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig met een inhoud van 5.000 liter. De hemelwaterput is uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor de toiletspoelingen en wasmachines. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

##### Infiltratievoorziening:

Het perceel is kleiner dan 120m<sup>2</sup> waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

##### **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. NATUURTOETS**

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

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

## **7. 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.

## **8. BEKENDMAKING**

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

#### **1. LOT 1: OPRICHTEN VAN EEN NIEUWE EENGEZINSWONING**

##### **1.1. Sloop van de bestaande bebouwing:**

De site is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De Tolhuislaan en bij uitbreiding de volledige buurt rond de Tolhuislaan en Kartuizerlaan, wordt gekenmerkt door 19de-eeuwse bebouwing opgetrokken in baksteenarchitectuur nl. woningen met drie bouwlagen van twee traveeën onder doorlopende of iets verspringende kroonlijst. Opgebouwd uit risalieten en het gebruik van verschillend getinte baksteen verbreken enigszins de eentonigheid.

De Tolhuislaan wordt hierbij gekenmerkt door een groot aantal winkelpanden. Specifiek voor het hoekpand Tolhuislaan 2 bestaan de gevels baksteenparament met gekleurde baksteenmotieven rondom de getoogde gevelopeningen, risalieten met verfijnde detaillering, een kroonlijst met consoles. De gelijkvloerse verdieping wordt het gekenmerkt door winkelpuien op de zijgevels en een winkel deur gepositioneerd op de hoektravee.

De behouden 19de-eeuwse baksteenarchitectuur en specifieke detailleringen van dit hoekpand zorgt ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een beeldbepalend deel is van het overwegend 19de-eeuwse straatbeeld van dit deel van de Tolhuislaan. Het pand is daarenboven zichtbaar van vanuit verschillende zichtassen vanuit het Fratersplein, de Tichelrei en de Kartuizerlaan. Samen met de panden Tolhuislaan 1-3 vormt het de aanzet van deze in oorsprong 19<sup>e</sup>-eeuwse straat.

Het pand op lot 2( Tolhuislaan 2) heeft dan ook een beeldbepalende waarde. Het pand heeft een uitgesproken locus- en belevingswaarde door de positie in het straatbeeld en doordat het een deel vormt van de behouden gebleven 19de-eeuwse straatzicht van dit deel van de straat. Daarnaast heeft dit pand door zijn typerende 19<sup>e</sup> eeuwse baksteenarchitectuur en zijn verfijnde detaillering, een architecturale waarde.

Het pand op lot 1(Tolhuislaan 4) heeft een veel eenvoudigere architectuur, de verfijnde detailleringen ontbreken en de gelijkvloerse verdieping werd reeds zeer sterk verbouwd. Dit pand heeft zijn erfgoedwaarde verloren. Het lage grijze aanbouwvolume in de Kartuizerlaan heeft ook geen erfgoedwaarde. De sloop van het pand is vanuit erfgoedoverwegingen aanvaardbaar.

### 1.2. Oprichting van een nieuwe eengezinswoning:

#### PROGRAMMA

De oprichting van een nieuwe eengezinswoning is in lijn met de bestemmingsvoorschriften van de afgeleverde verkaveling (2023 GE 197/00). De Stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen.

Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woonegelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden. De inrichting van een eengezinswoning wordt bijgevolg **gunstig** beoordeeld.

#### BOUWDIEPTE EN INPLANTING

De footprint van de nieuwe eengezinswoning en de uitsparing (zone voor groenaanleg) worden gerespecteerd conform de voorschriften van de afgeleverde verkaveling. Hierdoor verkrijgt het pand een zeer goede inpasbaarheid binnen de omgeving. De nieuwe eengezinswoning sluit qua bouwdiepte immers aan op de linker-en rechteraanpalende eengezinswoningen. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

#### BOUWHOOGTE

De kroonlijsthoogte van de voorgevels zijde Tolhuislaan en Karthuizerlaan vormen een overgang met de kroonlijsthoogte van linker-en rechteraanpalende woning en de kroonlijst van het te behouden hoekpand op lot 2. Dit is eveneens in overeenstemming met de voorschriften van de afgeleverde verkaveling en wordt **gunstig** beoordeeld.

Het derde gevelvlak gelegen langs de uitsparing beschikt over een kroonlijsthoogte van 11,80m gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Karthuizerlaan en 11,91m gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Tolhuislaan. Langsheen de kavelgrens beschikt het centrale deel evenwel over een gedeeltelijk hellend dakvlak met een nok zijde Tolhuislaan met een hoogte van 13,11m. Het hoger reikend gedeelte behoudt voldoende afstand van de perceelsgrenzen en is bovendien niet

zichtbaar vanaf de straatzijde. Dit is eveneens in overeenstemming met de voorschriften van de afgeleverde verkaveling en wordt **gunstig** beoordeeld.

#### 1.3. Wijzigingen aan de scheidingsmuren:

Ten gevolge van de sloop van de bestaande bebouwing op het lot en de oprichting van een nieuwe eengezinswoning wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende woning (Tolhuislaan 6) gewijzigd. De scheidingsmuur wordt ter hoogte van de koer van aanpalende woning, en de uitsparing op het voorliggende lot betrekkelijk verlaagd. Ten gevolge van het verlagen van deze scheidingsmuur verkrijgt aanpalende woning een groter lichtinval in de gevelvlakken van het hoofdvolume en het aanbouwvolume. Bovendien verkrijgt de koer van aanpalende hierdoor meer kwaliteit. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

#### 1.4. Indeling:

De eengezinswoning beschikt over voldoende woonkwaliteit. Zo beschikt het pand over voldoende ruimte en goed verlichte leefruimtes (keuken, eetruimte en zitruimte) en over drie voldoende ruimte slaapkamers. Het pand beschikt naast de patio tevens over twee dakterrassen waarvan één gekoppeld is aan een bijkomende leefruimte. Het pand beschikt tevens over voldoende bergruimte. De indeling van de nieuwe eengezinswoning wordt **gunstig** beoordeeld.

#### 1.5. Materialisatie en afwerking:

Aan de zijde Karthuizerlaan beschikt het pand niet over een gelijkvloers raamvlak. Er wordt enkel een voordeur voorzien waarvan de materialiteit evenwel niet verduidelijkt wordt. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat het een beglaasde deur betreft. Deze toegangsdeur beschikt evenwel over een beperkte breedte ten opzichte van de totale voorgevelbreedte. Om voldoende contact met de straat mogelijk te maken wordt opgenomen dat er naast de toegangsdeur een bijkomend raamvlak voorzien moet worden. Het raamvlak wordt voorzien aan de rechterzijde van de deur, reikt even hoog als de toegangsdeur en beschikt over een breedte van 1,00m (afgelijnd op het bovenliggende raamvlak). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De voorgevels van de panden worden afgewerkt in een kwalitatieve gevelsteen in een geeloranje kleur. Dit sluit zowel qua materialisatie aan op de voorgevels van de aanpalende eengezinswoningen als de te behouden voorgevelvlakken van het hoekpand op lot 2. De afwerking van de gevels vergroot de inpasbaarheid van het pand in zijn omgeving en wordt **gunstig** beoordeeld.

## 2. LOT 2: VERBOUWING EN OMVORMING TOT EEN MEERGEZINSWONING

### 2.1. Omvorming tot een meergezinswoning

#### RECAZAAK

Het perceel is ontsloten door zowel de Kartuizerlaan als de Tolhuislaan. Beide straten zijn in de Structuurvisie *Ruimte Voor Gent* opgenomen als belangrijke busverbindingen alsook lokale fietsverbindingen. Het voorzien van een gelijkvloerse economische plint is een strategische keuze die tevens past in de verweavingsvisie van de stad. Het functioneel verweven van kleinschalige handelszaken in het woonweefsel vormt immers een gewenste ontwikkeling binnen het hele weefsel van de kernstad, waarbinnen de aanvraag gelegen is. Bovendien is het gelijkvloers gelet op de ligging aan de ontsluitingswegen minder gemakkelijk aan te wenden voor een kwalitatief in te richten woonfunctie. Het invullen van het gelijkvloers met een horeczaak is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar en wordt **gunstig** beoordeeld.

## MEERGEZINSWONING

De aanvraag betreft de omvorming van het pand tot een meergezinswoning. De wenselijkheid tot het inrichten van een meergezinswoning binnen een bepaalde omgeving wordt beoordeeld op basis van de **woningtypetoets**. De woningtypetoets vormt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- **Vraag 1:** Gebiedsgerichte differentiatie: score 1 (invalsweg B1)
- **Vraag 2:** Buurt: score 1 (een mix tussen een- en meergezinswoningen)
- **Vraag 3:** Buren: score 2 (beide eengezinswoning)
- **Vraag 4:** Parkeren: score 2 (het parkeren kan niet opgevangen worden)
- **Vraag 5:** Bouwlagen: score 0 (meer dan 3 bouwlagen mogelijk)
- **Vraag 6:** Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1 (leent zich moeilijker tot een invulling met eengezinswoning(en))

Dit levert een **totaalscore op van zeven** wat conform de woningtypetoets overeenkomt met de tussencategorie. Hierbij hebben eengezinswoningen de voorkeur en kan enkel via een getrapt systeem en aan de hand van ontwerpmatig onderzoek overgegaan worden naar een andere woontypologie. In de tweede plaats zijn dit schakelwoningen en pas in laatste instantie kan de oprichting van een klassieke meergezinswoning aanvaard worden. **Doorslaggevend bij de overgang naar een andere woontypologie is het streven naar een betere inpasbaarheid in de omgeving in verhouding tot een efficiënte benutting van de beschikbare ruimte.**

Voorliggende aanvraag werd vooraf gegaan door uitvoerig ontwerpmatig onderzoek waarbij de mogelijkheid van elke woontypologie (eengezinswoningen, schakelwoningen en meergezinswoningen) werd onderzocht:

- In voorgaande aanvraag (OMV\_2022091329) werd de sloop van het bestaande hoekpand, omwille van de resterende erfgoedwaarden ongunstig beoordeeld. De verticale opdeling van het bestaande hoekpand tot één of meerdere eengezinswoningen is zowel vanuit erfgoedoverwegingen niet te verantwoorden. Gezien de betrekkelijke schaal van het pand (drie volwaardige bouwlagen), de perceelsvorm (zeer spits), het niet aanwezig zijn van een onbebouwde buitenruimte en de wens tot inrichting van een gelijkvloerse reczaak is dit ook vanuit ruimtelijke overwegingen niet wenselijk. Bijgevolg werd overgegaan tot ontwerpend onderzoek voor de oprichting van meerdere schakelwoningen.
- De inrichting van meerdere schakelwoningen in het pand blijkt eveneens omwille van de resterende erfgoedwaarden (waarbij de ruimtelijkheid van elke bouwlaag zoveel mogelijk behouden moet worden) niet mogelijk. Tevens kan een schakelwoning op voorliggend perceel in voorliggend pand onmogelijk voldoen aan de brandweereisen inzake de maximale vluchtafstand. Binnen elk compartiment (elke woonentiteit) mag de maximale vluchtafstand (van de

voordeur tot het uiterste punt binnen het compartiment) immers maximum 20m bedragen. Na verder ontwerpmatig onderzoek waarin verschillende trapvormen eigen aan schakelwoningen werden onderzocht bleek dit onverzoenbaar.

In voorliggende aanvraag wordt een klassieke meergezinswoning opgericht bestaande uit een gelijkvloerse reczaak en drie appartementen op de verdiepingen. Deze voorgestelde woonvorm wordt daarbij **gunstig** beoordeeld.

#### 2.2. Vervanging van het dakvolume:

De bestaande dakstructuur heeft geen erfgoedwaarde en bevindt zich in een zeer slechte staat waardoor er akkoord gegaan kan worden met een nieuw dakvolume. Het nieuwe dak herneemt de daktypologie van een hellend dak aan de straatzijde, waardoor het straatbeeld nauwelijks wijzigt. De nieuwe dakkapellen zijn uitgelijnd op de onderliggende gevelritmering en zijn accenten in het dakgeheel. Het interne dakterras op de kopse dakvlak zorgt voor een verhoging van de leefkwaliteit op deze verdieping. Dit is een ingreep die zichtbaar zal zijn, maar ze integreert zich in de structuur en de volumetrie van het pand. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

#### 2.3 Wijzigingen aan de gevelvlakken:

De straatgevels worden terug in hun oorspronkelijke architectuur hersteld. Het oorspronkelijke houten schrijnwerk wordt vervangen door bruin aluminium schrijnwerk met dezelfde indeling als oorspronkelijk. Het hernemen van de oorspronkelijke kleur en indeling van het schrijnwerk zal de erfgoedwaarde van het pand opnieuw herstellen. De ingrepen aan de voorgevel worden bijgevolg **gunstig** beoordeeld.

#### 2.4. Interne aanpassingswerken:

##### APPARTEMENTEN

De nieuwe appartementen beschikken over een ruime leefruimte op de hoek met een grote natuurlijke lichtinval. De entiteiten beschikken over een voldoende grote slaapkamer en bergruimte. De interne ingrepen aan het pand zijn verenigbaar met de resterende erfgoedwaarden. De oorspronkelijke interne opdeling met een centrale traphal waarrond zich de leefruimtes bevinden blijft behouden in het nieuwe ontwerp. Hierdoor blijft de oorspronkelijke opbouw van het pand afleesbaar.

Omwille van de slechte bouwfysische toestand van de draagvloeren zullen er intern stabiliteitswerken worden uitgevoerd. Hierbij blijven de bestaande vloerniveaus behouden. De gevels worden aan de binnenzijde geïsoleerd. Gezien er geen bijzondere interieurelementen aanwezig zijn, hebben deze werken geen impact op de erfgoedwaarde. Door behoud van de bestaande vloerniveaus is er daarenboven geen impact op de gevels en de interne ruimtelijkheid. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

##### RECAZAAK EN FIETSENSTALLING

De nieuwe reczaak behoudt grotendeels de oorspronkelijke ruimtelijke indeling van het pand mits uitzodering van de nieuwe scheidingswand voor de fietsenstalling. De nieuwe scheidingswand respecteert evenwel de gevelgeleding en ritmiek van de voorgevels en grijpt niet in op de dragende structuren van het pand. De fietsenstalling wordt voldoende groot en kwalitatief ingericht. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

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

## CONCLUSIE

---

**Voorwaardelijk gunstig**, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

## Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV\_2024066119 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 slopen van een deel van een pand, het bouwen van een nieuwe eengezinswoning (lot 1) en het verbouwen van het overblijvend volume tot een meergezinswoning met 3 woonentiteiten en een reczaak (lot 2) aan UNBUILT bvba (O.N.:0567898574) gelegen te Tolhuislaan 2-4, 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.**

### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

### Externe adviezen:

- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Brandweezerzone Centrum** moeten integraal worden nageleefd. (zie advies van 6 augustus 2024 met kenmerk 037494-010/PV/2024)
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Farys** (advies van op 20 augustus 2024 met kenmerk AD-22-907 – 2de advies) moeten integraal worden nageleefd.

- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Fluvius** (advies van 19 augustus 2024 met kenmerk 5000075051) moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Proximus** (advies van 30 juli 2024 met kenmerk JMS 546887) moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Omgevingsloket Wyre** (advies van 29 juli 2024) moeten integraal worden nageleefd.

Gelijkvloers raam:

De eengezinswoning op lot 1 moet aan de gelijkvloerse straatzijde aan de Karthuizerlaan voorzien worden van een bijkomend raamvlak. Het raamvlak wordt voorzien aan de rechterzijde van de deur, reikt even hoog als de toegangsdeur en beschikt over een breedte van 1,00m (afgelijnd op het bovenliggende raamvlak).

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 rioleringssystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen)). 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).
- De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een **gescheiden rioleringsstelsel** mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het **Algemeen Waterverkoopreglement** bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

**Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.** Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De **regenwaterpijpen op de straatgevel** moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Sloop en openbaar domein:

- **Funderingsresten** die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.
- Bestaande **rioolvertakkingen**, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.
- Indien tijdens de werkzaamheden **onvoorziene hindernissen** opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
- De **keermuurtjes aan de keldergaten** die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

#### Opbouw openbaar domein:

- 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.
- **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.
- De **gevelmuren** die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, **moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter**, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

#### Afvalwater:

Indien warme bereidingen gemaakt worden, dient het afvalwater dat afkomstig is van de keuken via een **correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider** (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd te worden.

#### Uitlaat keukendampen:

De **uitlaat van de keukendampen** moet blijvend voorzien worden minimaal 1,00m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt en minimaal 2,00m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

#### **Artikel 3:**

##### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor **beschadigingen** aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op **kosten van de bouwheer/vergunninghouder**.

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

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

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

Voor het eventueel **wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66. De bouwheer moet alle nodige **veiligheids- en voorzorgsmaatregelen** treffen om het **onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen**. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

#### 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.

#### Geluid:

De aanvrager opteert voor categorie 1 geluid. Voor dergelijke inrichtingen mag het **maximaal geluidsniveau**, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als L<sub>Amax,slow</sub> 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan.

In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt : 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A); 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A); 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden. Aangezien er omgevingsnormen gelden zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen er minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie. **Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.**

#### Ingedeelde inrichtingen en activiteiten:

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de **meldings- of vergunningsplicht**.

### Sloop:

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan **de aanwezigheid van asbest**. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

- afscherming met doeken of zeilen,
- beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
- bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
- rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden. Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.**

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 opragen 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\_09130 - OMV\_2024066119 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een deel van een pand, het bouwen van een nieuwe eengezinswoning (lot 1) en het verbouwen van het overblijvend volume tot een meergezinswoning met 3 woonentiteiten en een reczaak (lot 2) - zonder openbaar onderzoek - Tolhuislaan, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024066119**

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

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

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
20G_BA_lot2_S_B_1.pdf	fCGt+4TqoQ9Lq8Uj82+5aA==
20G_BA_T_N.pdf	8p4EpSvmW0pQr+XDtMdiuQ==
20G_BA_T_N.pdf	5BlediwO2xVSQvQC20AXYQ==
20G_BA_T_B.pdf	FLqTVJfdcgzRb4AT7EpbOg==
20G_BA_T_B.pdf	FixznDFsxAptBgw7PcRMdA==
20G_BA_lot2_S_N_2.pdf	8Ya43K+Qjpx+6qQVYgczsA==
20G_BA_lot2_S_N_1.pdf	RhFd9usOnEfpZVSAu82cSQ==
20G_BA_lot2_S_B_2.pdf	eRhoBHq4ZliosmK3p/wQiQ==
20G_BA_lot2_P_N_4.pdf	gj6cJlai35qdBoy4m8ljaQ==
20G_BA_lot2_P_N_3.pdf	HH6E+vFxN5xwaZ5LpF2LRw==
20G_BA_lot2_P_N_2.pdf	YGvLLshbAUasloAaM0DcYw==
20G_BA_lot2_P_N_1.pdf	Odnmy1ibJFpLufp46YqrYg==
20G_BA_lot2_P_N_0.pdf	M0CEJmDRC6JW+Ua2GSB4Mg==
20G_BA_lot2_P_N_-1.pdf	TYFT4Ra7sGfx/5xjTltckQ==
20G_BA_lot2_P_B_4.pdf	PJijT3atwQGjUeRTtZEKLA==
20G_BA_lot2_P_B_3.pdf	EqvvQq0C+WdhsH9q1bwnDA==
20G_BA_lot2_P_B_2.pdf	DwzCsC+VTkK5Tr1crnZlzw==
20G_BA_lot2_P_B_1.pdf	BFsHNDB36ZqmvK9mW2dsEQ==
20G_BA_lot2_P_B_0.pdf	5Od0A6Zj93Yeo4p0mgqylg==
20G_BA_lot2_P_B_-1.pdf	xI0+ML54IC6O13J/9xOY5w==
20G_BA_lot2_L.pdf	dUtEa8snhxWYOOOb4Cmk2IA==
20G_BA_lot2_G_N_2.pdf	F2GIFgnXdQQSMvndUJXdog==
20G_BA_lot2_G_N_1.pdf	KubKQDn6IJ1kl+5HJwxzQg==
20G_BA_lot2_G_B_2.pdf	JruRsYdkD6DApL8cuHxkYw==
20G_BA_lot2_G_B_1.pdf	wQ/R+5grmZ3EQ996bNTbRw==

20G_BA_lot1_S_N_2.pdf	97GvVvAWbXin6prvHSI8Dg==
20G_BA_lot1_S_N_1.pdf	YdemZL4qQRR1z/UThkXefw==
20G_BA_lot1_S_B_2.pdf	5zP7NgElhqzsy8RSrBRXoQ==
20G_BA_lot1_S_B_1.pdf	vxGpQfbfoE5o+P723wExBg==
20G_BA_lot1_P_N_4.pdf	mXNmz/8p3LhgSRd7UiShvw==
20G_BA_lot1_P_N_3.pdf	EK/V7TPLZG8tP8Jdq6zvIQ==
20G_BA_lot1_P_N_2.pdf	aW9wN8OdwkVBdjpA2EHfxQ==
20G_BA_lot1_P_N_1.pdf	SekhsiY24rcjnzl6vZANfA==
20G_BA_lot1_P_N_0.pdf	ai/j7wxR8amEByJtteEoMQ==
20G_BA_lot1_P_N_-1.pdf	VwzEiLpdEviK7vBA25/wCw==
20G_BA_lot1_P_B_4.pdf	griafY0+ea3y6vV0XiGVwg==
20G_BA_lot1_P_B_3.pdf	4rgCOTM8Za/ES2EbpB25sA==
20G_BA_lot1_P_B_2.pdf	gx1LYO1qzDFP2XPDUwyD/w==
20G_BA_lot1_P_B_1.pdf	JLHsv8dK/V+P4Xqb4cPrmA==
20G_BA_lot1_P_B_0.pdf	j1UBclSH1+7SpSbCo2kBDw==
20G_BA_lot1_P_B_-1.pdf	EDxgkF9a3A6UPM/yYGe1vw==
20G_BA_lot1_L.pdf	V/+h4yGtxmwIPZDLRyfmTw==
20G_BA_lot1_G_N_3.pdf	b54Ol4WDt1jgMVf+s/v52A==
20G_BA_lot1_G_N_2.pdf	h1Otk/CYnlzxwvSgti0VSg==
20G_BA_lot1_G_N_1.pdf	C8aahP6urYxQIFr96V4a5A==
20G_BA_lot1_G_B_2.pdf	L90K47hRsSwwMRyBA5a6AQ==
20G_BA_lot1_G_B_1.pdf	/RHYI8NUzfOYvPDzBtgS7g==
20G_BA_I_N.pdf	qbDYiNupZtq9AdjvRXtOow==
20G_BA_I_N.pdf	kDHsvCJbrZzJW4xmNb50VQ==
20G_BA_I_B.pdf	HI1opZO37MuQWOEynSBu9A==
20G_BA_I_B.pdf	FZBhGX0waTuo90hb3EZdmw==