



2025_CBS_00751 OMV_2024117042 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een herenwoning - met openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Wouter Verschelden met als contactadres Hofstraat 18, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024117042) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een herenwoning
- Adres: Keizer Karelstraat 171, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2014S2

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag bevindt zich op de hoek van de Keizer Karelstraat en Apostelhuizen in de Gentse Binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd overwegend bestaande uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met hellende daken. Aan de overzijde van de Apostelhuizen bevindt zich evenwel een meergezinswoning bestaande uit vier volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken vijfde, beiden afgewerkt met platte daken. Het perceel van aanvraag bevindt zich in de nabijheid van het Sint-Annaplein.

PLAATS

Het perceel van aanvraag bevindt langs de zijde Keizer Karelstraat over een breedte van 10,30m en beschikt langs de zijde Apostelhuizen over een breedte van 25,60m. Het perceel beschikt langsheen de linkerperceelsgrens (Keizer Karelstraat 169) over een diepte van 23,79m. Langsheen de rechterperceelsgrens (Apostelhuizen 34) beschikt het perceel over een bouwdiepte van 6,67m. Het perceel beschikt over een oppervlakte van circa 188m².

MORFOLOGIE

Op de hoek met de Keizer Karelstraat en de Apostelhuizen bevindt zich een hoofdgebouw bestaande uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte van de voorgevelvlakken en het achtergevelvlak (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 13,12m. De nokhoogte van het hellende dak bedraagt 16,41m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten vanaf de rooilijn langsheen de linkerperceelsgrens) van 9,68m. Aan het achtergevelvlak van de woning, palend aan de scheidingsmuur met linkeraanpalende, beschikt het pand over een veranda afgewerkt met een lessenaarsdak.

Langsheen de rechterperceelsgrens beschikt het pand over een bijgebouw bestaande uit één bouwlaag afgewerkt met een lessenaarsdak. De nok van het lessenaarsdak ligt daarbij haaks op de rooilijn langsheen de rechterperceelsgrens. De maximale kroonlijsthoogte van het bijgebouw bedraagt 5,46m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De nokhoogte bedraagt 6,41m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

Tussen de beide gebouwen bevindt zich een onbebouwde buitenruimte met een oppervlakte van 53,00m². Deze is afgescheiden van het openbaar domein zijde Apostelhuizen door een doorlopende tuinmuur met een kroonlijsthoogte van 3,07m gemeten t.o.v. het trottoirpeil.

ERFGOEDWAARDE

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 134365) en wordt hierin als volgt omschreven: *“Hoekhuis, oorspronkelijk deel uitmakend van een huizenblok opgetrokken in opdracht van architect J.J. Souvan in 1843. Lijstgevel van vier traveeën en drie en een halve bouwlaag”*.

PROGRAMMA EN INDELING

De vergunde toestand van het pand betreft een eengezinswoning. Het hoofdvolume op de hoek werd evenwel wederrechtelijk omgevormd tot een kamerwoning bestaande uit zes kamers. Boven de garage werd wederechtelijk een studio ingericht.

Op het gelijkvloers beschikt de woning over een inkom- en traphal aan de zijde Apostelhuizen. Op de hoek bevindt zich een keuken. Langs de scheidingsmuur met linkeraanpalende bevindt zich een ruime leefruimte. Het volledige volume is onderkelderd. Op het eerste en tweede verdiep bevinden zich telkens twee slaapkamers en een badkamer. Onder het hellende dak bevinden zich twee bijkomende slaapkamers en een extra badkamer met sauna. In het bijgebouw bevindt zich een garage op het gelijkvloers en een extra slaapkamer op het eerste verdiep (voorzien van een eigen badkamer).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Inrichting van een dakterras:

In het hellende dakvlak van het voorgevelvlak zijde Keizer Karelstraat wordt een (gedeeltelijk inpandig) dakterras ingericht. Het dakterras ontstaat via insnede in het hellende dakvlak en beschikt over een oppervlakte van 16,10m² waarvan 12,76m² overdekt (door het hellende dakvlak). Ten gevolge van het dakterras worden twee dakvlakramen gesupprimeerd. Het dakterras behoudt een afstand van 0,80m t.o.v. linkeraanpalende en beschikt over een breedte van 4,72m. De vrije hoogte van het dakterras bedraagt minimaal 1,98m.

2/ Sloop van de veranda en heraanleg van de buitenruime:

De veranda wordt gesloopt en de buitenruimte wordt heraangelegd. Ter plaatse van de voormalige veranda wordt een verharde terraszone voorzien met een verbindingspad tot aan de garage. Na aanpassingswerken beschikt het pand over een buitenruimte van 56,77m² waarvan 26,44m² verhard wordt aangelegd.

3/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

In het voorgevelvlak zijde Keizer Karelstraat wordt het glas in de bestaande ramen vervangen. In het voorgevelvlak van het hoofdvolume zijde Apostelhuizen worden de glasdallen vervangen door vaste raamvlak. Het achtergevelvlak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 18cm) en voorzien van een nieuwe crepi (2cm). Het glas in de ramen op de verdiepingen wordt vervangen. De glasdallen worden vervangen door een vast raamvlak. In het gelijkvloers deel van het achtergevelvlak (ter plaatse van de oorspronkelijke veranda) wordt een nieuw groot schuifraam voorzien.

4/ Interne aanpassingswerken:

Onder het hellende dakvlak wordt de slaapkamer aan de straatzijde gewijzigd tot een dakterras. De aanpalende badkamer wordt heringericht. De ruimte boven de garage wordt heringericht als een bobbyruimte (met behoud van de badkamer).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 08/08/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de woning. (1985/507)

Handhaving

Het pand is vergund als ééngezinswoning. Deze werd wederrechtelijk ingedeeld in verschillende kamers. Tevens werd er wederrechtelijk een studio ingericht boven de garage.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Zuid', goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone B voor woningen en tuinen en zone C voor woningen en tuinen.

In de beschrijvende nota worden er verschillende afwijkingen gemotiveerd, waardoor de aanvraag in een gewone procedure met openbaar onderzoek werd opgestart. Tijdens de beoordeling wordt evenwel vastgesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA.

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 en wijkt af op volgend punt:

Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning; *Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3m². Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlakenorm wordt voldaan.*

Toetsing: **vrijstelling:** Er wordt nergens op de plannen een individuele functionele berging voorzien van min. 3,00m². Een berging die zich in de kelder zou bevinden mag ook niet meegerekend worden in deze oppervlakte aangezien deze beschikt over een onvoldoende vrije hoogte. Echter gaat het om een verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen eengezinswoning waarbij het aantal woningen niet verhoogt en de bestaande opdeling blijft nagenoeg behouden. Er wordt geoordeeld dat de aanwezige ruimtes voldoende groot zijn en dat er voldoende berging kan worden voorzien in de woning.

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.

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 gedeeltelijk 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.

In voorliggende aanvraag wordt het aandeel aan bebouwde oppervlakte gereduceerd (door afbraak van de veranda). Tevens wordt het aandeel aan verharde oppervlakte in de buitenruimte gereduceerd. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging

De aanvraag is niet gelegen in een biologisch waardevol gebied (Habitatgebied of VEN-gebied). De aanvraag is tevens niet opgenomen binnen een biologische waarderingskaart.

6.2. Impact

Groen:

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Stikstof:

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.

Lozing:

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

6.3. Conclusie

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 november 2024 tot en met 4 december 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERFGOEDWAARDE

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud. Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr.134365)

Het pand werd opgericht in 1843 als onderdeel van een eenheidsarchitectuur. Later werd het pand omgevormd tot winkel. In 1985 werd het pand dan opnieuw aangepast tot de huidige indeling. Ondanks de verschillende verbouwingcampagnes zijn de volumetrie, dakvorm, gevels (indeling, afwerking) en de oorspronkelijke planindeling grotendeels bewaard gebleven. In het interieur zijn nog origineel lijstwerk en moulures aanwezig. De erfgoedwaarde van het pand schuilt in al deze elementen. De verenigbaarheid van de aangevraagde handelingen met de resterende erfgoedwaarden van het pand worden geïntegreerd beoordeeld binnen deze omgevingstoets.

AANGEVRAAGDE HANDELINGEN

1/ Inrichting van een dakterras:

Ten gevolge van de inrichting van het dakterras verkrijgt de woning een extra buitenruimte. Dit vergroot het wooncomfort van deze woning. Het terras heeft slechts een zeer beperkte impact op de omgeving aangezien deze zich aan de straatzijde bevindt. Het dakterras wordt voorzien als insnede in het bestaande dakvlak. De kroonlijst en bakgoot van het pand blijven daarbij voldoende behouden. Rekening houdend met de hoogte van de bestaande vloeren zal het terras zich deels achter de voorgevel bevinden waardoor de bestaande gevel fungeert als balustrade. De dakconstructie zelf werd al aangepast en is vrij eenvoudig. Het dakvlak blijft voldoende afleesbaar en het terras is duidelijk ondergeschikt aan het dakvolume. Het terras is bijgevolg voldoende verenigbaar met de resterende erfgoedwaarden van het pand. Het dakterras wordt gunstig beoordeeld.

2/ Sloop van de veranda en heraanleg van de buitenruimte:

De veranda heeft geen erfgoedwaarde waardoor sloop ervan te rechtvaardigen valt. Zo verkrijgt de woning opnieuw zijn oorspronkelijke volumetrie. Bovendien verkrijgt de woning een groter aandeel aan onbebouwde buitenruimte. De heraanleg van de buitenruimte vergroot het aandeel aan onverharde buitenruimte. Dit vergroot niet alleen de woonkwaliteit maar draagt tevens bij tot een betere waterhuishouding op het perceel en een grotere biodiversiteit in de stad. Bovendien draagt het extra aandeel aan groene onverharde ruimte bij tot het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

3/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

In het voorgevelvlak zijde Apostelhuizen worden de glasdallen vervangen door vaste raamvlakken. Ook in het achtergevelvlak worden glasdallen vervangen door een vast raamvlak. Gezien de glasdallen een latere storende toevoeging zijn kan vanuit erfgoeddoelpunt akkoord gegaan worden met de vervanging ervan. De voorkeur wordt gegeven aan verwijdering van de raamvlakken maar omdat de gevelopeningen reeds aanwezig zijn, enkel de invulling van het schrijnwerk wijzigt en dit leidt tot meer natuurlijke lichtinval in de traphal kan er akkoord gegaan worden met de voorgestelde ingrepen.

Het isoleren van de achtergevel zal een positief effect hebben op de energie-efficiëntie van deze woning. Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Daarom mogen de aangevraagde werken afwijken van de huidige eisen voor EPB (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van gebouwen vastgesteld in de inventaris van bouwkundig erfgoed gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.
- verluchttingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De achtergevel wordt vervolgens afgewerkt met een crepi in een okerkleur. Deze okerkleur is echter niet de oorspronkelijke kleur en is ook atypisch voor dit type architectuur. Vermoedelijk hadden de gevels oorspronkelijk een witte kleur. Dit is ook te zien op de zijgevel, in de zones waar de okerkleurige verf afbladdert. De isolatie van de achtergevel moet afgewerkt worden met een gladde sierpleister in een witte kleur (wit of een tint van wit). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het is onduidelijk hoe het voorgevelvlak zijde Apostelhuizen zal worden afgewerkt. Het gevelvlak neemt immers in breedte toe ten gevolge van de bijkomende isolatie in het achtergevelvlak. Wanneer de straatgevels en kroonlijst worden geschilderd dan moet de kleur wit (of een tint van wit) zijn. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze architectuur hebben in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst herschilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

4/ Interne aanpassingswerken:

Onder het hellende dakvlak wordt de slaapkamer aan de straatzijde gewijzigd tot een dakterras. De aanpalende badkamer wordt heringericht. De ruimte boven de garage wordt heringericht als een bobbyruimte (met behoud van de badkamer).

BESTEMMING

Er wordt opgemerkt dat het pand wederechtelijk werd omgevormd tot een kamerwoning met een afzonderlijke woonentiteit boven de garage. Ter volledigheid wordt het volgende opgenomen:

Het pand blijft vergund als eengezinswoning. Het bijgebouw mag in geen enkel geval worden ingericht als een bijkomende woonentiteit. In het bijgebouw moet de badkamer boven de garage worden verwijderd. De aan en afvoerleidingen dienen te worden verwijderd, onbruikbaar te worden gemaakt en te worden afgewerkt als een vlakke wand. Ook de afvoer van de voormalige gootsteen moet verwijderd worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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_2024117042_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een herenwoning aan de heer Wouter Verschelden gelegen te Keizer Karelstraat 171, 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:

Eengezinswoning:

Het pand blijft vergund als eengezinswoning. Het bijgebouw mag in geen enkel geval worden ingericht als een bijkomende woonentiteit. In het bijgebouw moet de badkamer boven de garage worden verwijderd. De aan en afvoerleidingen dienen te worden verwijderd, onbruikbaar te worden gemaakt en te worden afgewerkt als een vlakke wand. Ook de afvoer van de voormalige gootsteen moet verwijderd worden.

Erfgoedwaarde

De isolatie van de achtergevel moet afgewerkt worden met een gladde sierpleister in een witte kleur (wit of een tint van wit).

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daarom mogen de aangevraagde werken afwijken van de huidige eisen voor EPB (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van gebouwen vastgesteld in de inventaris van bouwkundig erfgoed gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.
- verluchttingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

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 (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De **afvoer van het regen- en afvalwater** moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

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

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

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

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

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten. Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit in functie van de garage.

Opbouw:

- Bij het vastleggen van de **vloerpassen en dorpelpeilen** van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.
- De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.
- Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Keldergaten e.d.:

Het plaatsen van nieuwe keldergaten in het trottoir kan niet aanvaard worden. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein. Enkel bestaande innemingen mogen behouden blijven, nieuwe innemingen of uitbreidingen van bestaande zijn niet toegelaten.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoedwaarde

Wanneer de straatgevels en kroonlijst worden geschilderd dan moet de kleur wit (of een tint van wit) zijn. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze architectuur hebben in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst herschilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

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).

Rookmelder

De woning moet 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.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

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 stilzweigend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid,

van het decreet van 25 april 2014.

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_00751 - OMV_2024117042 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een herenwoning - met openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024117042

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_VERS.04-24_G_B_ACHTERGEVEL.pdf	Y4GodntYFfH5sGejYtTBUw==
BA_VERS.04-24_G_B_GARAGE.pdf	hyx6FL44fcF95ZYn60oIlgA==
BA_VERS.04-24_G_B_VOORGEVEL.pdf	N2NIlj6VaxL/QBOGZycWgQ==
BA_VERS.04-24_G_B_ZIJGEVEL.pdf	KUJlmHqaGneGRW9R+gBi4A==
BA_VERS.04-24_G_N_ACHTERGEVEL.pdf	X+k1oHSTg8pUY8F/qro30g==
BA_VERS.04-24_G_N_GARAGE.pdf	a9pdD080ZGbkoOuzlIRVnA==
BA_VERS.04-24_G_N_VOORGEVEL.pdf	vnkQN+fqKyjEGCttH2hcrw==
BA_VERS.04-24_G_N_ZIJGEVEL.pdf	w1EIkPkfgYIC1RT0uOD1pw==
BA_VERS.04-24_I_B_INPLANTING BESTAAND.pdf	abw/DVoBIGU4cOI6IJfTOg==
BA_VERS.04-24_I_N_INPLANTING NIEUW.pdf	7+hXiNoZvwyjsINgRcRqFQ==
BA_VERS.04-24_L_B_LEGENDE BESTAAND.pdf	CGCndYvOfN5XLD+rI5w6YQ==
BA_VERS.04-24_L_N_LEGENDE NIEUW.pdf	GXW+7/94HGlgR6JFs6KNyw==
BA_VERS.04-24_P_B_GELIJKVLOERS.pdf	WL3JSpYx5VJuISRhfZQ5yA==
BA_VERS.04-24_P_B_RIOLERING.pdf	C27nglFBI6umS8kqKzyo1g==

BA_VERS.04-24_P_B_VERDIEPING 1 GARAGE.pdf	kv27mhtj+qw5JOikUoByuQ==
BA_VERS.04-24_P_B_VERDIEPING 1.pdf	fzXrX5oNbbZ7gssH/XrRGA==
BA_VERS.04-24_P_B_VERDIEPING 2.pdf	BNPe4uJfrMZhTYdqylfqfw==
BA_VERS.04-24_P_B_VERDIEPING 3.pdf	1ClBqSCH9Kr3ADqfYGFw8w==
BA_VERS.04-24_P_N_GELIJKVLOERS.pdf	Vu4MNIUOshhFtHRrnVzXzw==
BA_VERS.04-24_P_N_RIOLERING.pdf	syBfd82TJHS9pUKOWjotfA==
BA_VERS.04-24_P_N_VERDIEPING 1 GARAGE.pdf	GQYvWY4EdejtzyOke5ERuA==
BA_VERS.04-24_P_N_VERDIEPING 1.pdf	6eb2KsxXp4iWPucw/DkxVg==
BA_VERS.04-24_P_N_VERDIEPING 2.pdf	Mz7yNqUa1zmDM6eUdc+sww==
BA_VERS.04-24_P_N_VERDIEPING 3.pdf	PvHtORzeiJlr3C2Agr0dCg==
BA_VERS.04-24_S_B_BB.pdf	f3VvlcLX4yiQ3dEa7UzP1A==
BA_VERS.04-24_S_N_BB.pdf	DTONsAc9jwDTvo661BHuSg==
BA_VERS.04-24_T_B_TERREINPROFIEL BESTAAND.pdf	74JwJ+VRzgT2Vqk+qU+O5A==
BA_VERS.04-24_T_N_TERREINPROFIEL NIEUW.pdf	1iVZBIZY4ilZUF7thUlqHA==