



2025_CBS_01808 OMV_2024166529 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de functiewijziging van een voormalige beenhouwerij en frituur met woonst naar twee afzonderlijke eengezinswoningen, inclusief de bijbehorende verbouwingswerken - zonder openbaar onderzoek - Muidepoort, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, 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 Jean Martens met als contactadres Jules Persijnstraat 63A, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024166529) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de functiewijziging van een voormalige beenhouwerij en frituur met woonst naar twee afzonderlijke eengezinswoningen, inclusief de bijbehorende verbouwingswerken
- Adres: Muidepoort 132, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 3260G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich op de hoek van de Muidepoort en Kajuitstraat in de wijk 'Muide – Meulestede – Afrikalaan'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing met een economische plint, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak. Aan de overkant van de Kajuitstraat is er een treinspoor gelegen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de functiewijziging van een voormalige beenhouwerij en frituur met woonst naar twee eengezinswoningen.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 146m², heeft een totale diepte van 17m60 bij een breedte van 8m83 (gemeten langs Muidepoort). Het gebouw heeft een totale netto vloeroppervlakte van ca. 265m² en bestaat uit 2 verschillende gebouwen die intern verbonden zijn. Het rechter gebouw bestaat uit 2,5 bouwlagen met een totale diepte van 10m13 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +7m86 en met een nokhoogte van +12m93 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Achter de woning is er een aanbouw aanwezig. Deze is voorzien tot op een diepte van ca. 14m00 met een totale hoogte van +3m33 (gemeten vanaf het trottoirpeil). De aanbouw blijft behouden maar wordt voorzien van een nieuw dakpakket en nieuwe achtergevel. Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur tussen 14 en 28cm over een lengte van ca. 3m87. Achter de aanbouw is er een buitenruimte van ca. 13,69m² aanwezig.

Het linker gebouw betreft het hoekpand en bestaat uit 2,5 bouwlagen met een totale diepte van 9m90 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +7m65 en +7m57 aan de achtergevel met een nokhoogte van +10m77 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Achter de woning is er een aanbouw aanwezig. Deze is voorzien tot op de achterste perceelsgrens met een totale hoogte van +3m33 (gemeten vanaf het trottoirpeil). De achterzijde van de aanbouw wordt voorzien van een toegang en over een diepte van 3m74 wordt deze gesloopt in functie van het creëren van een buitenruimte van ca. 10,65m².

De volumes blijven grotendeels behouden en er wordt binnenin deze volumes een nieuwe indeling voorzien.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met per woning een septische put van 1.500 liter. Er wordt geen hemelwaterput voorzien.

Indeling

Met huidige aanvraag wordt de bestaande eengezinswoning met economische functie omgevormd en opgesplitst tot 2 eengezinswoningen. Hierbij worden de interne scheidingswanden verwijderd en er wordt een nieuwe indeling voorzien.

De rechter woning heeft een oppervlakte van ca. 145m² NVO en een buitenruimte van 13,70m². Deze bestaat uit een kelder die ingericht wordt als berging. De gelijkvloerse verdieping bestaat uit een eetruimte, keuken en leefruimte. Achterliggend is er een buitenruimte aanwezig. De eerste verdieping is voorzien van 2 slaapkamers, toilet en badkamer. De tweede verdieping is voorzien van 2 slaapkamers en een berging. Onder de nok van het hellende dak wordt er nog een bijkomende slaapkamer voorzien.

De linker woning heeft een oppervlakte van ca. 100m² NVO en een buitenruimte van 10,65m². Deze bestaat uit een kelder die ingericht wordt als berging. De gelijkvloerse verdieping bestaat uit een eetruimte, leefruimte, keuken, berging en toilet. Achterliggend is er een buitenruimte aanwezig. De eerste verdieping is voorzien van een slaapkamer, badkamer en toilet. Onder het hellende dak zijn er 2 slaapkamers aanwezig.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 17/09/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een winkelhuis. (Litt. M-7-73)
- Op 12/11/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een winkelhuis : optrekken van een woongelegenheid boven de werkplaats kant Kajuitstraat (vervolg op vergunning litt. m-7-73 dd. 17/09/1973). (Litt. M-14-73)
- Op 24/06/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbrengen van twee standvensters in het zadeldak van een winkelhuis met woning (wijziging litt. m-7-73 dd. 17/09/1973). (Litt. M-13-74)
- Op 20/09/1976 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen (de voorgevels en zijgevel kant Kajuitstraat incl.) en uitbreiden van 2 handelshuizen tot een gebouw met 2 appartementen, met op het gelijkvloers een beenhouwerij en een dubbele autobergplaats (wijziging litt. m-14-73 dd. 12/11/1973). (KW M-26-76)
- Op 15/04/1977 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen (de voorgevel en zijgevel inbegrepen) en uitbreiden van 2 handelshuizen tot één gebouw met 2 appartementen en op het gelijkvloers een slagerij met werkplaats en een dubbele autobergplaats (herneming kw m-26-76 dd. 20/09/1976). (KW M-57-76)
- Op 22/10/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de woongelegenheid en het werkhuis. (KW M-17-79)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 6 februari 2025 onder ref. AD-25-034:

Drinkwater

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

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.
We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de functiewijziging van een
voormalige beenhouwerij en frituur met woonst naar twee afzonderlijke eengezinswoningen.
Ons advies is gunstig.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 januari 2025 onder ref. 5000089105:

Als bijlage ter kennisgeving Gent en ons advies.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Infrabel** afgeleverd op 8 januari 2025:

Ingevolge uw aanvraag in het omgevingsloket nr. OMV 2024166529 kunnen wij u melden dat Infrabel geen principiële bezwaren heeft bij de aanvraag voor het omvormen van een beenhouwerij en frituur met woonst naar twee eengezinswoningen in de Muidepoort 132, 9000 Gent.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Artikel 3.8 Groendak;

Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².

Toetsing: voorwaarde:

De aanvraag voorziet geen hemelwaterput. Hiervoor wordt een vrijstelling verleend. Gezien de vrijstelling van een hemelwaterput is de vrijstelling van een groendak niet van toepassing. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat alle platte daken die worden vernieuwd moeten aangelegd worden als groendak, wat in de aanvraag niet werd voorzien. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m².

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).
- langs de straatkant gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- langs de straatkant gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning verbouwd en worden wijzigingen voorzien aan de afwatering. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 48m² voor de linker

woning en 65,75m² voor de rechter woning. Hierdoor moet per eengezinswoning een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000?l. De aanvraag voorziet geen hemelwaterput met volgende motivatie:

'Gezien de beperkte afmetingen van de buitenruimtes, die minder dan 4 meter in lengte en breedte zijn, en omdat de ruimte al ingenomen wordt door de septische put, is het technisch niet mogelijk om ook een regenwaterput en een infiltratieput in de buitenruimtes te installeren. Om deze redenen vragen wij een afwijking aan om geen infiltratievoorzieningen en geen regenwaterput te voorzien in dit project.'

Gezien de beperkte onbebouwde oppervlakte op het perceel en het grotendeels behoud van de bestaande volumes, kan er een afwijking verleend worden voor het niet voorzien van een hemelwaterput.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 113,75m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **9,1m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **3.753,75 l**. huidige aanvraag voorziet geen infiltratievoorziening met volgende motivatie:

'Gezien de beperkte afmetingen van de buitenruimtes, die minder dan 4 meter in lengte en breedte zijn, en omdat de ruimte al ingenomen wordt door de septische put, is het technisch niet mogelijk om ook een regenwaterput en een infiltratieput in de buitenruimtes te installeren. Om deze redenen vragen wij een afwijking aan om geen infiltratievoorzieningen en geen regenwaterput te voorzien in dit project.'

Gezien de beperkte onbebouwde oppervlakte op het perceel en het grotendeels behoud van de bestaande volumes, kan een afwijking verleend worden voor het niet voorzien van een infiltratievoorziening.

Groendak

Gezien er geen hemelwaterput wordt voorzien vervalt de vrijstelling voor het voorzien van een groendak. De aanbouwvolumes worden voorzien van een nieuw plat dak. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. 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. 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

functiewijziging

De aanvraag betreft een functiewijziging van een voormalige beenhouwerij en frituur met woonst naar twee eengezinswoningen. Momenteel bestaat de situatie uit twee panden die met elkaar verbonden zijn via openingen in de gemeenschappelijke muur. Op de gelijkvloerse verdieping dienen deze panden als winkelruimtes, terwijl de bovenverdiepingen gebruikt worden als woonruimtes. In huidige aanvraag worden de economische functies verwijderd en van de panden 2 eengezinswoningen gemaakt.

Volgens de visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt het pand zich in buurtwinkelgebied. In functie van de leefbaarheid van onze stad vermijden we winkelarme buurten, we streven naar een basisaanbod op wandel- of fietsafstand voor elke inwoner van Gent. Buurtwinkelgebied is de zone waar wonen dominant is en enkel buurtwinkels zijn toegelaten. Dat zijn kleinhandelsbedrijven met een beperkte omvang, ze zijn maximaal 600m² groot (nwvo), met uitzondering voor de categorie voeding. In buurtwinkelgebied geldt het principe van de commerciële levendige plint niet. Handels- en horecafuncties mogen bijgevolg worden omgezet in een woonfunctie zoals dit bij de huidige aanvraag het geval is. De functiewijziging is bijgevolg in overeenstemming met de visienota.

Morfologie en indeling

De woning uit huidige aanvraag heeft in bestaande toestand een totale NVO van ca. 265m² en bestaat uit 2 verschillende gebouwen die intern verbonden zijn. De woning biedt zowel op de gelijkvloerse als op de verdiepingen weinig woonkwaliteit door de opdeling in verschillende kleine kamers. In huidige aanvraag wordt de woning in 2 afzonderlijke woningen van 100m² en

145m² NVO opgesplitst. Beide woningen zijn compact maar beschikken over een voldoende kwalitatieve leefruimte alsook voldoende slaapkamers. De voorgestelde buitenruimte is minimaal in oppervlakte. Gezien de aanvraag uit gaat van een grotendeels behoud van de bestaande volumes en het voorzien van een nieuwe opdeling, kan er akkoord worden gegaan met deze beperktere buitenruimte. De woningen bieden voldoende kwaliteit en kunnen positief bevonden worden.

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_2024166529 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 de functiewijziging van een voormalige beenhouwerij en frituur met woonst naar twee afzonderlijke eengezinswoningen, inclusief de bijbehorende verbouwingen aan de heer Jean Martens gelegen te Muidepoort 132, 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

Infrabel

De voorwaarden opgenomen in het advies van INFRABEL (advies van 8 januari 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Groendak

Alle platte daken die worden vernieuwd moeten aangelegd worden als groendak. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m².

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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 is 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.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put per woning. 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.

De regenwaterpijp is aan te sluiten op de bestaande aansluiting.

Indien de regenwaterpijp verder dan 3m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

Openbaar domein

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 dwarselling 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

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

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

Openbaar domein

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

2025_CBS_01808 - OMV_2024166529 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de
functiewijziging van een voormalige beenhouwerij en frituur met woonst naar twee
afzonderlijke eengezinswoningen, inclusief de bijbehorende verbouwingswerken - zonder
openbaar onderzoek - Muidepoort, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024166529

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_MUID132_S_B_01_BT Doorsnede AA.pdf	cxzhYb1qiRIHH33wTXdlcA==
BA_MUID132_S_N_01_NT Doorsnede AA.pdf	jEVDXa/c1mASrbXIQeR6ag==
BA_MUID132_S_B_02_BT Doorsnede BB.pdf	+qaXy6aGt4MYpewShse+fQ==
BA_MUID132_S_N_02_NT Doorsnede BB.pdf	IVCHRw/HF4u9VZm+P55OKQ==
BA_MUID132_I_B_01_BT Inplantingsplan.pdf	46xl/xmAnU/1YC1HIYt2vg==
BA_MUID132_I_N_01_NT Inplantingsplan.pdf	KnalgzGHPcGPw8nLZ4DVhw==
BA_MUID132_G_B_01_BT Voorgevel.pdf	uqtEMts3naG0GxsZp2IAAw==
BA_MUID132_G_N_01_NT Voorgevel.pdf	bDBr3prZ3FT3SIHmKogaBA==
BA_MUID132_G_B_02_BT Linkergevel.pdf	+TJZ9uaYSVdvNyOlfHQZBw==
BA_MUID132_G_N_03_NT Achtergevel.pdf	9CQ40qvH0PG61dP40TThIA==
BA_MUID132_G_N_02_NT Linkergevel.pdf	vE41cpGRI0BcD5A5adc2+A==
BA_MUID132_G_B_03_BT Achtergevel.pdf	Pr1mXkDNOF39oDHpsy9HA==
BA_MUID132_P_B_04_BT 2e verdieping.pdf	GeRF5lqgZar3BZ34qq6NPg==
BA_XXXX_P_N_05_NT 3e verdieping.pdf	sWMC51x+BDXYS1bBgb6wmQ==

BA_MUID132_P_N_03_NT 1e verdieping.pdf	+OfP4vArnHNtmszz/KODLw==
BA_MUID132_P_N_02_NT Gelijkvloers.pdf	8aSzhNtdVLM1dwP8UjdZ4Q==
BA_XXXX_P_B_05_BT 3e verdieping.pdf	0KKQrvkzgUVKMjHu2XK+Gg==
BA_MUID132_P_B_03_BT 1e verdieping.pdf	ejE9f3q6sTceMQ6GY65cEQ==
BA_MUID132_P_B_01_BT Fundering.pdf	7T3PU74WurII4X2iharICA==
BA_MUID132_P_N_04_NT 2e verdieping.pdf	BcKwiNg8u8iFNwTIEglewA==
BA_MUID132_P_N_01_NT Fundering.pdf	mseGPZFQ2gzQtJ7a00dmhg==
BA_MUID132_P_B_02_BT Gelijkvloers.pdf	zzm4jH2hflN9Cg2GywgHSA==
BA_MUID132_T_B_02_BT Terreinprofiel 2.pdf	QOqZcqo61RzssxHsgFLm+Q==
BA_MUID132_T_N_03_NT Terreinprofiel 3.pdf	2Q7OboscXvgGOqSTsVlKrA==
BA_MUID132_T_N_01_NT Terreinprofiel.pdf	f1/g0cU4VN+I6DWoWHBxdQ==
BA_MUID132_T_B_03_BT Terreinprofiel 3.pdf	rgLSMpuwH+TtHDtAzCyDww==
BA_MUID132_T_N_02_NT Terreinprofiel 2.pdf	NPGToysL3BZbsZDX6Mhr0Q==
BA_MUID132_T_B_01_BT Terreinprofiel.pdf	CCaLtaK2a9wV0u1jxUGq4Q==
BA_MUID132_L_B_01_BT Legende.pdf	g63vseeSNRVFy5p21s8jW==
BA_MUID132_L_N_01_NT Legende.pdf	KlfSDQFyuDuGIXAIO8pb1Q==