



2025_CBS_02307 OMV_2024126380 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een herenhuis (eengezinswoning) naar een meergezinswoning met 5 woonentiteiten en het (ver)bouwen/slopen van bijgebouwen. - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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 Benjamin Ginsburg met als contactadres Kortrijksesteenweg 11, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024126380) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het omvormen van een herenhuis (eengezinswoning) naar een meergezinswoning met 5 woonentiteiten en het (ver)bouwen/slopen van bijgebouwen.
- Adres: Kortrijksesteenweg 37-37B, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nrs. 1N32 en 1B37

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Kortrijksesteenweg in de Stationsbuurt-Noord. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 of meer bouwlagen met zowel een plat als hellend dak. Zowel links als rechts van het project bevinden zich een nieuwbouw meergezinswoning van 5 bouwlagen en een teruggetrokken 6^{de} bouwlaag.

Het perceel waarop het pand zich bevindt heeft ook een toegang langs de achterliggende Floraliënlaan. Deze betreft een onderdoorgang onder een bestaand gebouw, dat toegang biedt tot een bijgebouw, tuinzone en garageboxen. Vanuit deze zone is de tuinzone en het hoofdgebouw aan de Kortrijksesteenweg ook toegankelijk.

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.

Verder is dit pand vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Architectenwoning Jean Pierre Hofman' omwille van zijn architecturale en historische met ID 134784 en wordt als volgt beschreven: *"Neoclassicistisch herenhuis van vier traveeën met drie bouwlagen onder pseudomansardedak (oorspronkelijk zadeldak met centrale klokvormige dakkapel), volgens bouwaanvraag daterend van 1876 en gesigneerd architect J. Hofman. Bepleisterde en geschilderde lijstgevel met arduinen pui in bossage. Gemarkeerd middenrisaliet van twee traveeën afgelijnd door versierde kolossale pilasters en zwaar balkon op voluutconsoles op de hoofdverdieping. Getoogde omlijste vensters op arduinen lekdrempels en versierde sluitsteen in het risaliet. Getoogde poort (bewaard houtwerk) in de vierde travee. Bekronend klassiek hoofdgestel met kroon- en tandlijst op klossen en uitgelengde consoles boven het risaliet. Behouden interieur op de begane grond: voorkamer met neoclassicistisch stucplafond, eetkamer met neo-Vlaamserenaissance-schouw, lambriserings, uitgewerkte sopra-porte en plafond beschilderd met hemel; latere achteraan aangebouwde wintertuin in glas en metaal met tropische planten."*

De woning in de tuin is niet vastgesteld op de inventaris maar wel gelegen in CHE-gebied.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft Het omvormen van een herenhuis (eengezinswoning) naar een meergezinswoning met 5 woonentiteiten en het (ver)bouwen/slopen van bijgebouwen.

Morfologie

1/ Hoofdgebouw & aanbouvvolumes

Het perceel in kwestie is ca. 1.275m², heeft een totale diepte van 84m50 bij een breedte van 12m07 langsheen de Kortrijksesteenweg en 36m25 dieper op het perceel. Het hoofdgebouw langsheen de Kortrijksesteenweg bestaat uit 3 bouwlagen met een mansardedak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt ca. 14m45 (gemeten vanaf de rooilijn). In huidige aanvraag wordt de bestaande achtergevel grotendeels verwijderd en wordt er een hedendaagse achtergevel voorzien met grote raampartijen. De bouwdiepte van het hoofdgebouw neemt toe tot ca. 15m54 op de tweede en derde verdieping. Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met ca. 8m60 over een lengte van 1m13. De rechter scheidingsmuur dient hiervoor niet opgehoogd te worden.

Het hoofdgebouw heeft een kroonlijsthoogte aan de voorgevel van +15m18 en +14m30 aan de achtergevel met een nokhoogte van +20m50 (gemeten vanaf het trottoirpeil). In huidige aanvraag wordt het bestaande mansardedak integraal verwijderd en er wordt een nieuw mansardedak voorzien. De kroonlijst aan de voorgevel blijft behouden. De achtergevel wordt opgetrokken met een kroonlijst aan de achtergevel van ca. +16m15 en een nieuwe nokhoogte van +22m71 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur tussen 1m10 en 4m00 over een lengte van 15m54 en een ophoging van de rechter scheidingsmuur tussen 1m10 en 3m30 over een lengte met 15m54. Deze ophoging zorgt ervoor dat er een bijkomende bouwlaag onder het dak kan worden voorzien. Het dak wordt aan de achterzijde voorzien van een dakuitbouw. Deze is 8m40 breed en heeft een totale hoogte van +21m55 (gemeten vanaf het trottoirpeil). De aanbouw heeft een afstand van ca. 1m90 van de zijdelinkse perceelsgrenzen.

Op de gelijkvloerse en eerste verdieping is er centraal op het perceel een aanbouwvolume aanwezig. Deze komt tot op een diepte van 24m20 (gemeten vanaf de rooilijn), heeft een breedte van 4m78 en een totale hoogte van +11m22 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Deze blijft behouden, wordt gerenoveerd en voorzien van een groendak. Ter hoogte van de linker perceelsgrens is er een aanbouwvolume met achterliggende serre aanwezig. Deze komen in totaal tot een diepte van 28m70 (gemeten vanaf de rooilijn), heeft een breedte van 5m05. De aanbouw ter hoogte van de achtergevel heeft een totale hoogte van +5m70 en de serre van +5m34 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het platte dak van de aanbouw wordt voorzien van een nieuw dak met een totale hoogte van +6m19 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur tussen 50 en 60cm over een lengte van 5m28. Dit platte dak wordt voorzien van een terras van 2m10 breed en 5m10 diep. Links hiervan wordt er een groendak van 2m45 breed en 5m10 diep voorzien. De achterliggende serre blijft behouden.

Er worden in functie van buitenruimtes bij elke entiteit een nieuwe uitpandig terras voorzien. Op de eerste verdieping betreft dit een dakterras van ca. 9,3m² (zie hierboven). Deze behoudt 2m45 afstand van de linker perceelsgrens en vereist geen ophoging van de scheidingsmuren. Op de tweede verdieping wordt er op het platte dak van de centrale aanbouw een dakterras voorzien van 8,8m². Deze is 2m00 diep en 4m20 breed en is voorzien op 2m90 van de rechter perceelsgrens en 5m13 van de linker perceelsgrens. Op de derde verdieping wordt er een uitpandig terras van 4,8m² voorzien. Deze is 1m20 diep en 4m20 breed en is voorzien op 2m90 van de rechter perceelsgrens en 5m13 van de linker perceelsgrens. In het hellende dak wordt er aan de achterzijde en ter hoogte van de nieuwe dakuitbouw een uitpandig dakterras voorzien. Deze is 9,2m² en is 1m20 diep en 7m85 breed. Er wordt een afstand van 2m15 van de perceelsgrenzen behouden.

2/ Bijgebouwen

Achteraan het perceel zijn er verschillende bijgebouwen aanwezig. Er is een koetshuis aanwezig die in bestaande toestand dienst doet voor 4 autostaanplaatsen. In huidige aanvraag wordt deze ingericht als 'home office' voor de meergezinswoning aan de Kortrijksesteenweg. De bestaande poorten in de voorgevel worden vervangen door een glazen schrijnwerk. Langs de kant van de tuinzone wordt er overheen de 2 verdiepingen een erker voorzien die uit een grote glaspartij bestaat. De aanwezige tuinmuur ter hoogte van de zijgevel blijft behouden. De gelijkvloerse verdieping van het koetshuis wordt ingericht als kantoorruimte met 2 sanitaire ruimtes en een keuken. Op de eerste verdieping worden er nog 2 afzonderlijke kantoorruimtes voorzien.

Naast de doorgang in de tuinmuur wordt er een nieuw bijgebouw met plat dak voorzien, benoemd als 'clubhuis'. Dit volume is 6m18 breed en ca. 3m15 diep met een totale hoogte van +3m02.

In de linker achterste hoek van het perceel is er een bestaande garagebox aanwezig. Deze is ca. 9m59 breed en 6m23 diep met een totale hoogte van +2m54. Deze wordt in huidige aanvraag integraal gesloopt en er wordt een nieuw bijgebouw voorzien. Deze is 10m51 breed, 5m86 diep en heeft een totale hoogte van +3m50. Dit zorgt voor een ophoging van de achterste scheidingsmuren met 25cm over een lengte van 5m86 en de linker scheidingsmuur met 36cm over een lengte van 10m51. Het nieuwe bijgebouw beschikt over een ondergrondse bouwlaag en 2 bovengrondse bouwlagen. Deze wordt ingericht als gebouw met een parkeersysteem met 11 autostaanplaatsen en is voorzien van 4 garagepoorten. Links van dit gebouw wordt er een groen zone ingericht waar er een niet overdekte staanplaats voor 7 fietsen wordt voorzien, waarvan 2 voor buitenmaatse fietsen.

Verder is er nog op de achterste perceelsgrens een bestaande garagebox aanwezig, deze wordt in huidige aanvraag gesloopt.

Indeling

Het gebouw wordt voorzien van een meergezinswoning met 5 entiteiten. Het gebouw is integraal onderkelderd. De kelder wordt ingericht met 5 bergingen, een technische ruimte en een gemeenschappelijke fietsenstalling met 16 fietsstalplaatsen. In de berging voor appartement 5 worden er bijkomend 3 fietsstalplaatsen voorzien. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een gemeenschappelijke inkom met achterliggend een traphal en liftkoker. Vanuit deze gemeenschappelijke inkom is er ook een verbinding naar de achterliggende tuinzone. Op de gelijkvloerse en in de tussenverdieping aan de achterzijde wordt er een 3-slaapkamerappartement van 251,4m² NVO en een buitenruimte van 21,2m² voorzien. De eerste verdieping wordt voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 168,7m² NVO en een buitenruimte van 9,3m². De tweede verdieping wordt voorzien van een 3-slaapkamerappartement van 139,6m² NVO en een buitenruimte van 8,8m². De derde verdieping wordt voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 140,4m² NVO en een buitenruimte van 4,8m². Onder het hellende dak wordt er een 2-slaapkamerappartement van 111,7m² NVO en een buitenruimte van 9,2m². De gemiddelde bewoonbare oppervlakte bedraagt 162,4m² NVO.

Verharding

Het aandeel verharding in de tuinzone wordt aangepast. Hierbij is de zone achter het hoofdgebouw grotendeel verhard. Hierbij wordt ca. 35m² als onverharde tuinzone aangelegd.

Ter hoogte van het koetshuis en het nieuwe bijgebouw wordt er ca. 24m² verharding voorzien in functie van terrassen. In de achterste zone, waar de garageboxen aanwezig zijn is in de bestaande toestand deze volledige zone integraal verhard. In functie van de ontharding van deze zone wordt er ca. 170m² als groene, onverharde zone aangelegd.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. Er wordt geen duiding gemaakt van een septische put. Er wordt een hemelwaterput voorzien van 26.000 liter. Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening (89,2m² / 8.920 liter)

Handhaving

Het pand wordt beschouwd als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 3 woonentiteiten.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 februari 2025 onder ref. 072880-002/MLE/2025:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten

Er wordt benadrukt dat de vloeren tussen de verschillende compartimenten REI60 moeten hebben.

De deur van het technische lokaal in de kelder moet een brandwerende deur EI1 30 zijn.

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 27 januari 2025 onder ref. : AV/411/2025/00104

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het omgevingsloket)

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 12 februari 2025 onder ref. AD-25-076:

Drinkwater

M.b.t. het slopen/(ver)bouwen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) 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 het omvormen van een herenhuis

(eengezinswoning) naar een meergezinswoning met 5 woonentiteiten en het (ver)bouwen van bijgebouwen. Ons advies is gunstig.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 21 januari 2025 onder ref. 5000090262:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit. Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 20 januari 2025. Op 19 februari 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 21 januari 2025:

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

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: Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10, cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => Aanpassingswerken | wyre

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

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 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: Voorwaarde:

Er wordt op de plannen geen aanduiding gemaakt van een septische put. De aard en omvang van de verbouwing maken het mogelijk om een septische put te voorzien. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

Artikel 4.19 Private buitenruimte;

Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitaalwoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.

Toetsing: vrijstelling:

De aanvraag gaat uit van het voorzien van zeer ruime entiteiten binnen een meergezinswoning. Hierbij wordt elke entiteit voorzien van een beperkte private buitenruimte die minder is dan de richtinggevend 10% die wordt vermeld. De tuinzone achter het gebouw wordt ingericht als gemeenschappelijke buitenruimte, aanvullend op de private buitenruimte. Gezien het gaat om een pand dat opgenomen is op de inventaris alsook de maximale bouwdiepte van het gebouw reeds bereikt is, is het ruimtelijk niet wenselijk om nog bijkomende bouwdiepte te gaan genereren. Hierdoor is het niet mogelijk om grotere buitenruimtes op de verdiepingen te voorzien. Het kan hierbij wel positief bevonden worden dat er in de mate van het mogelijke wordt gezocht naar een private buitenruimte per entiteit. Er kan bijgevolg akkoord worden gegaan met het voorzien van kleinere buitenruimtes.

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 gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

1/ Hoofdgebouw

Met voorliggende aanvraag wordt het bestaande pand uitgebreid en worden er wijzigingen voorzien aan het afwatering en afvoerstelsel. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 297,5m². De daken die uitgerust zijn met een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m² dienen slechts voor de helft in rekening gebracht te worden. Er wordt 36,5m² als groendak voorzien maar het bufferend vermogen wordt niet vermeld. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 279m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 27.900l. De aanvraag voldoet hier niet aan en voorziet slechts een put van 26.000 l. Er wordt hieraan een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

2/ Bijgebouwen

Er worden werken voorzien aan de bestaande bijgebouwen alsook nieuwe bijgebouwen voorzien. Er is hergebruik aanwezig (sanitair). Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput aanwezig. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 126m². De daken die uitgerust zijn met een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m² dienen slechts voor de helft in rekening gebracht te worden. Er wordt 70,2m² als groendak voorzien maar het bufferend vermogen wordt niet vermeld. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 90,9m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 9.090l. De aanvraag voldoet hier niet aan en voorziet geen hemelwaterput zonder verdere motivatie. Alle bijgebouwen wateren af in de groenzone. Echter is er hergebruik mogelijk waardoor het voorzien van een hemelwaterput verplicht is. Hiervoor wordt een **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

1/ Hoofdgebouw

Het totale dakoppervlakte bedraagt 297,5m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 36,5m², waarvan slechts 18,25 m² in rekening gebracht moet worden.

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30 m² verminderd worden. Bij een meergezinswoning mag de afwaterende oppervlakte verminderd worden met 30m² x het aantal wooneenheden die aangesloten zijn op een hemelwaterput. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat alle entiteiten aangesloten moeten worden op de hemelwaterput. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 99,45 m².

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **7,96 m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **3.281,85 l**. De aanvraag voldoet hieraan.

2/ bijgebouwen

Het totale dakoppervlakte bedraagt 126m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 70,2m², waarvan slechts 35,1m² in rekening gebracht moet worden.

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30 m² verminderd worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 60,9m².

De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **4,87m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **2.010 l**. De aanvraag voldoet hieraan.

Verharding

De bestaande en nieuwe verharding watert af in de omliggende groenzone. Deze is voldoende groot om hiervoor in te staan.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

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 **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. De renovatie van de tuin gebeurt met respect voor de aanwezige bomen. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. 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 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 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

Morfologie en indeling

1/ Hoofdgebouw

De Stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden 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 woongelegenheden 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 stad Gent streeft er daarom naar de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn uiteraard ook nog mogelijk maar kunnen bijvoorbeeld nooit als dit betekent dat hiervoor een te beschermen eengezinswoning (NVO < 220m²) voor moet verbouwd worden, en bijgevolg verdwijnen. De woning uit de aanvraag betreft een woning met een netto vloeroppervlakte van meer dan 220m². waardoor hier geen sprake is van een te

beschermen eengezinswoning. Verder wordt het pand beschouwd als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning.

De meergezinswoning die wordt voorzien in huidige aanvraag beschikt over zeer ruime appartementen die een zeer hoge woonkwaliteit nastreven zonder de draagkracht van het perceel te overschrijden. De zeer ruime appartementen zijn geschikt voor een gezin (waardoor voldaan wordt aan een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden van diverse grootte en verschillende types). Het voorgestelde programma voor alle verdiepingen is bijgevolg ruimtelijk en programmatorisch aanvaardbaar.

2/ Bijgebouwen

Achteraan het perceel is er een bestaand koetshuis alsook bestaande garageboxen aanwezig. In huidige aanvraag wordt er aan het koetshuis een nieuwe gemeenschappelijke functie van 'home office' toegekend die toegankelijk is voor alle bewoners van de meergezinswoning langsheen de Kortrijksesteenweg. De functie past zich voldoende in binnen de omgeving zonder voor een dermate verzwarende van het programma te voorzien. Het kan positief bevonden worden dat de bestaande functie van autostaanplaats wordt gesupprimeerd in functie van een meer hedendaagse functie.

Verder worden de bestaande garageboxen gesloopt en wordt er ter hoogte van de achterste perceelsgrens een nieuw bijgebouw voorzien in functie van een autoparkeersysteem. Er wordt steeds voorzichtig omgesprongen met het toestaand van afgesloten autostaanplaatsen in tweede bouworde en zeker als het gaat over sloop en herbouw. Echter werd huidige aanvraag grondig voorbesproken met de betrokken diensten en komt het voorstel op vele vlakken tegemoet aan de meegegeven eisen en beoordelingen. Verder voorziet de aanvraag in een maximale ontharding en ontpitting van deze zone. Er wordt ook gezocht naar een optimale verbetering t.o.v. de bestaande toestand die bestaat uit een volledig verhard binnengebied dat dienst doet als autostaanplaats met bijkomend nog eens 9 overdekte autostaanplaatsen (5 garageboxen en 4 binnen het koetshuis).

Huidig voorstel zorgt voor een maximale ontpitting, ontharding en activering van het binnengebied. Dit door het opbreken van de bestaande verharding en deze te beperken tot een karrespoor, het slopen van de bestaande garageboxen en nieuwbouwen van een bijgebouw met groendak alsook het herbesteden van het koetsgebouw. De voorgestelde ingrepen zorgen voor het activeren van het binnengebied waarbij de nu prominent aanwezige auto eigenlijk wordt teruggedrongen tot het minimale en strikt noodzakelijke qua volume en deze een duidelijke plek krijgt binnen het project. Het aantal autostaanplaatsen die de dag van vandaag aanwezig zijn (9 garageboxen en openluchtstaantplaatsen) worden geclusterd voorzien in één compact gebouw. Het aantal autostaanplaatsen wijkt in de bestaande toestand reeds af van de huidige parkeerrichtlijnen die een maximum van 4 voorziet maar er wordt uitgegaan van een behoud van het aantal bestaande autostaanplaatsen met een optimalisatie van de inrichting hiervan.

Rekening houdend met bovenstaande argumentatie kan er ruimtelijk akkoord worden gegaan met het voorgestelde bijgebouw in functie van een autoparkeersysteem. De impact van dit nieuwe bijgebouw op de omgeving blijft beperkt en wordt ook bevestigd door het afwezig zijn van enige bezwaren.

Er wordt naast het koetsgebouw een nieuw gebouw voorzien die als 'clubhuis' wordt benoemd.

Het is op zich vanuit een ruimtelijk oogpunt niet wenselijk om de aanwezige bebouwing te gaan slopen om daarna weer bijkomende bebouwing te gaan voorzien. Echter wordt er een grote inspanning gedaan om de zone tussen de bijgebouwen zo groen mogelijk aan te leggen. Verder gaat het hier om een beperkt bijgebouw van één bouwlaag, waarbij de impact op de omgeving beperkt blijft en deze als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd kan worden. De omschrijving van deze functie is echter wel onduidelijk en er wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat dit gebouw als gemeenschappelijke tuinberging moet ingericht worden.

Erfgoedwaarde

De opname in het CHE-gebied en de recente herbevestiging van de vaststelling van het pand op de inventaris van het bouwkundig erfgoed bekrachtigen de erfgoedwaarde tot vandaag. Het gebouw is beeldbepalend op de zichtas van de Kortrijksesteenweg. De inventaris vermeldt de historische en architecturale waarde van het pand.

De woning kon worden bezocht op 05/12/2023. Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur grotendeels behield. Naast de oorspronkelijke bouwfase van de herenwoning, is er een opmerkelijke verbouwing in art-déco stijl geweest. De architecturale en historische waarde komt tot uiting in volgende aspecten:

- **Het uitzicht van de gevels:** de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk. De volumetrie, het geveluitzicht en de gevelmaterialisatie van het pand bleven tot op heden bijna integraal oorspronkelijk bewaard. Ook het originele schrijnwerk bleef behouden;
- **Het uitzicht van de daken:** met hun volume en dakafwerkingsmateriaal. De originele afwerking met zinken losanges werd door kunstleien vervangen. Twee dakkapellen werden door dakvlakvensters vervangen;
- **De dragende structuur:** dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, dragende houten dakconstructie (gordingendak), dragende keldergewelven en de trappartijen. Zowel de fase uit de 19^{de} eeuw als de 20^{ste} eeuw zijn waardevol;
- **De indeling:** kenmerkende en intact bewaarde plattegrond van een laat 19^{de}-eeuwse herenwoning met verbouwing in het interbellum met secundaire trap;
- **De ruimtelijkheid** die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling;
- **Authentieke vaste interieurelementen** waaronder de schouwlichamen en schouwmantels, de stucwerkplafonds, de parketten, het binnenschrijnwerk aan straatzijde, de lambrisering, etc. bleven tot op heden bijna allen integraal behouden.

Al deze elementen bepalen mede de architecturale en historische waarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven.

Het project werd ruim voorbesproken. Hierbij werden een aantal voorwaarden en richtlijnen gesteld met het oog op het behoud van de erfgoedwaarden. Het voorliggende voorstel voldoet aan deze vereisten. De gevelopstand van de voorgevel blijft hierbij ongewijzigd. Gezien de beperkte waarde van de dakstructuur, kan er zowel vanuit een ruimtelijk als erfgoed oogpunt akkoord worden gegaan met deze te vervangen door een nieuw mansardedak. Dit nieuwe dak heeft een sterkere helling dan het oorspronkelijke dak maar leest nog steeds als een historische dakvorm. De originele dakkapellen aan de straatzijde zijn in het verleden reeds vervangen. Ze worden opnieuw vervangen door een iets groter, hedendaags model. Eer worden twee nieuwe dakkapellen toegevoegd in lijn met de onderliggende traveeën.

De bestaande draagstructuren (draagmuren, draagvloeren), blijven behouden. Onder dak wordt een nieuwe vloerplaat toegevoegd, dit heeft geen invloed op de erfgoedwaarden.

Er wordt inspanning geleverd in huidig voorstel om de bestaande trap te behouden. Daarnaast blijft het leesbaarheid van de originele kamerstructuur behouden en het behoud van de draagvloeren. Hierbij kan er akkoord worden gegaan met het verwijderen van de gelijkvloerse trap i.f.v. integrale toegankelijkheid.

Verder wordt de achtergevel zeer ingrijpend aangepast naar een moderne achtergevel met grote raampartijen. Hierbij wordt de bouwdiepte op alle verdiepingen gelijk getrokken met deze van de rechter aanpalende.

Gezien het bijzondere, bewaarde interieur, dient hier met de nodige omzichtigheid te worden omgesprongen. Hierin betekent de keuze voor het toevoegen van technische installaties in ruimtes met een minder waardevolle afwerking een sterker behoud van erfgoedwaarden. De inventarisatie van de waardevolle interieurelementen gaat uit van een behoud van deze waardevolle erfgoedelementen.

De ingrepen hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van dit pand. Vanuit erfgoedafweging kan deze aanvraag dan ook gunstig geadviseerd 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_2024126380_ 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 omvormen van een herenhuis (eengezinswoning) naar een meergezinswoning met 5 woonentiteiten en het (ver)bouwen/slopen van bijgebouwen. aan de heer Benjamin Ginsburg gelegen te Kortrijksesteenweg 37-37B, 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

- Brandweer
De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden.
- Agentschap Wegen en Verkeer (AWV)
De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer moeten strikt nageleefd worden.
- De Lijn
De voorwaarden opgenomen in het advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn moeten strikt nageleefd worden.

Hemelwaterput

Voor het hoofgebouw dient er een hemelwaterput met een capaciteit van 27.900 liter voorzien te worden. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Alle entiteiten dienen aangesloten te worden op de hemelwaterput.

Voor de bijgebouwen dient er een hemelwaterput met een capaciteit van 9.090 liter voorzien te worden. Alle daken van de bijgebouwen dienen hierop aangesloten te worden. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Groendak

Alle groendaken dienen voorzien te worden van een bufferend vermogen van 50l/m².

Clubhuis

Het bijgebouw dat aangeduid is als 'clubhuis' dient voorzien te worden als gemeenschappelijke (tuin)berging.

Koetshuis

Het koetshuis dat aangeduid is als 'Home Office' dient voorzien te worden als gemeenschappelijk kantoor dat enkel bruikbaar is voor de bewoners van het project. Deze functie kan niet op zichzelf functioneren en dient verbonden te blijven aan de woonfunctie.

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).

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-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er dient blijvend voorzien te worden in een septische put, hetzij door behoud van de bestaande of het voorzien van een nieuwe septische put.

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,00 meter, de bestaande oprit in de Floraliënlaan, op het openbaar domein worden toegestaan. De bestaande oprit in de Kortrijksesteenweg wordt verwijderd. (Zie opmerkingen)

Sloop

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, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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).

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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 dossierkosten;
- 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_02307 - OMV_2024126380 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een herenhuis (eengezinswoning) naar een meergezinswoning met 5 woonentiteiten en het (ver)bouwen/slopen van bijgebouwen. - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024126380

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_HOFMAN_G_B_1_Hoofdgebouw - Voorgevel.pdf	8RGHsyuGhYQAgE5qU6tk4Q==
BA_HOFMAN_G_B_2_Hoofdgebouw - Achtergevel.pdf	hJP2LAynzEE6Bq3KKGWBcEg==
BA_HOFMAN_G_B_3_Hoofdgebouw - Achtergevel - ZW.pdf	GEGuOyKITIWIK3Vv5zIvAQ==
BA_HOFMAN_G_B_4_Hoofdgebouw - Achtergevel - NO.pdf	Bf5t1QirZ1mBLiViywPXeg==
BA_HOFMAN_G_B_5_Home office - Gevels.pdf	t79BhNaSVyZMhW/MXpjj6g==
BA_HOFMAN_G_B_6_Garage - Gevels.pdf	qly9UTRbY1LC0UHy2jes1Q==
BA_HOFMAN_G_B_7_Bijbouw - Gevels.pdf	anhtKxnMKLWkwDqungTeAw==
BA_HOFMAN_G_N_1_Hoofdgebouw - Voorgevel.pdf	ZrfNTULAED2t+8SohOC0Rw==
BA_HOFMAN_G_N_2_Hoofdgebouw - Achtergevel.pdf	qjYkkaXZkzNyyvJDLcuzOg==
BA_HOFMAN_G_N_3_Hoofdgebouw - Achtergevel-ZW.pdf	MoiWkGvrYYpUsOUuiW6Dmg==
BA_HOFMAN_G_N_4_Hoofdgebouw - Achtergevel-NO.pdf	QxXwfNAz5fXDyUvApRW0eg==
BA_HOFMAN_G_N_5_Home office - Gevels.pdf	Z0I72vNgNsJRjU9SGb/nQ==
BA_HOFMAN_G_N_6_Garage - Gevels.pdf	ihIPX5fwFh1ibAqQ6wl0IQ==
BA_HOFMAN_G_N_7_Clubhuis - Gevels.pdf	Yr+M6C9v896k7OK9tNdLLg==

BA_HOFMAN_I_B_1_Inplanting.pdf	mp7H28bSIMBUaZrTaX4iOA==
BA_HOFMAN_I_N_1_Inplanting.pdf	yMYKiBup2FJxtjJ96NYTzQ==
BA_HOFMAN_L_B_1_Legende.pdf	KxFoS6hQCTZLLsQn/IN1zA==
BA_HOFMAN_L_N_1_Legende.pdf	ovbSVohBKG TAX5jaokUPSA==
BA_HOFMAN_P_B_1_Hoofdgebouw - Verdieping (-1).pdf	AlAliul/N38jt6JrUifQ==
BA_HOFMAN_P_B_10_Home office - Verdieping (+1).pdf	m/xLOd1pApConCl/YMGfDA==
BA_HOFMAN_P_B_11_Home office - Dakenplan.pdf	Bu+PfBCIJ6gba2GeB2jAsw==
BA_HOFMAN_P_B_12_Garage - Verdieping (-1).pdf	oAFPSwrVn94+2HmUc3GJ8Q==
BA_HOFMAN_P_B_13_Garage - Verdieping (+0).pdf	yE7Md7/bamMxbE3mO9OccA==
BA_HOFMAN_P_B_14_Garage - Dakenplan.pdf	nyTv1FU8NEHkkn2M/1hj+A==
BA_HOFMAN_P_B_15_Bijbouw - Verdieping (-1).pdf	SuKNvgxc41jyv4DH/XE4cQ==
BA_HOFMAN_P_B_16_Bijbouw - Verdieping (+0).pdf	4uWadzsdKT/8/+p2d+L09w==
BA_HOFMAN_P_B_17_Bijbouw - Dakenplan.pdf	+n3UsxT1Y29MKrgiOvNP8Q==
BA_HOFMAN_P_B_2_Hoofdgebouw - Gelijkvloers (0).pdf	uwHBLPS2MrjCIGPhKrcYSA==
BA_HOFMAN_P_B_3_Hoofdgebouw - Verdieping (+0.5).pdf	3wxNM75PrO6UudFGLki1CA==
BA_HOFMAN_P_B_4_Hoofdgebouw - Verdieping (+1).pdf	cuzTOQRA2MXqkJMG0i7MIg==
BA_HOFMAN_P_B_5_Hoofdgebouw - Verdieping (+2).pdf	fOm/uCTyOrZ4K3XN9wQ8ww==
BA_HOFMAN_P_B_6_Hoofdgebouw - Verdieping (+3).pdf	o+/PIWwl0LwaiBcaSuPElg==

BA_HOFMAN_P_B_7_Hoofdgebouw - Dakenplan.pdf	OyqVzQMFpEON+bk0Z7YYRg==
BA_HOFMAN_P_B_8_Home office - Verdieping (-1).pdf	C7TWGPNvjk3T9XjzLIIRTg==
BA_HOFMAN_P_B_9_Home office - Verdieping (+0).pdf	N189Eyux6cPuisWz+OvvIA==
BA_HOFMAN_P_N_1_Hoofdgebouw - Verdieping (-1).pdf	aKjHzoS7Vsevo0iEfMxupQ==
BA_HOFMAN_P_N_10_Home office - Verdieping (+0).pdf	fLKmPh+aj7EZ+fWEU1i8NQ==
BA_HOFMAN_P_N_11_Home office - Verdieping (+1).pdf	F21c6jeATcaH9FSMlu2OWA==
BA_HOFMAN_P_N_12_Home office - Dakenplan.pdf	gQlrOfFeYVMjAtyWLG72/GQ==
BA_HOFMAN_P_N_13_Garage - Verdieping (-1).pdf	riZfL67imakPq2gXaZljrQ==
BA_HOFMAN_P_N_14_Garage - Verdieping (+0).pdf	tWolRoZFizCxlPk6z9H1KQ==
BA_HOFMAN_P_N_15_Garage - Dakenplan.pdf	C2WHYDZzubGKGC2uTYymA==
BA_HOFMAN_P_N_16_Clubhuis- verdieping (-1).pdf	Gp8hAZbLJZlrIX1Xf9Ca0Q==
BA_HOFMAN_P_N_17_Clubhuis - verdieping (+0).pdf	nmeiYdxOVeQpx2CM/ikaIA==
BA_HOFMAN_P_N_18_Clubhuis - Dakenplan.pdf	vj+PFbNgHVy5+Jy3E9mu6A==
BA_HOFMAN_P_N_2_Hoofdgebouw - Gelijkvloers.pdf	4A7AOYzcdvOuDgl7XTtoqAg==
BA_HOFMAN_P_N_3_Hoofdgebouw - Verdieping (+0.5).pdf	YqChmbTJZQF9yj9HKWTodg==
BA_HOFMAN_P_N_4_Hoofdgebouw - Verdieping (+1).pdf	ll5arXq46htlZHyzgC4MwA==
BA_HOFMAN_P_N_5_Hoofdgebouw - Verdieping (+2).pdf	zH/INkYy8gaksad1dmrGKw==
BA_HOFMAN_P_N_6_Hoofdgebouw - Verdieping (+3).pdf	7UhVGBjKA8mLI4LEtwWSlg==

BA_HOFMAN_P_N_7_Hoofdgebouw - Verdieping (+4).pdf	d9fz0op0mtATWfHsHU/BnA==
BA_HOFMAN_P_N_8_Hoofdgebouw - Dakenplan.pdf	WOSmyTGIEDdJyBLrJTX5UA==
BA_HOFMAN_P_N_9_Home office - Verdieping (-1).pdf	5IY0K51Y3IXbE6eWXvnSFA==
BA_HOFMAN_S_B_1_Hoofdgebouw - Snede AA'.pdf	IECT8wr2++y77AvVPZgysg==
BA_HOFMAN_S_B_2_Hoofdgebouw - Snede BB'.pdf	neBoaqMCGrqbLD7nBJHPug==
BA_HOFMAN_S_B_3_Hoofdgebouw - Snede CC'.pdf	xMFWMiYa6xd3B3q+mDJZbg==
BA_HOFMAN_S_B_4_Home office - Snede DD'.pdf	CtNd0gVnFbL6I4GW39n1hg==
BA_HOFMAN_S_B_5_Garage - Snede EE'.pdf	NFbFjlaBhv1kAQlit+fNDQ==
BA_HOFMAN_S_B_6_Bijbouw - Snede GG'.pdf	cCBhhliPuoT8B0QN/E0J7Q==
BA_HOFMAN_S_N_1_Hoofdgebouw - Snede AA'.pdf	E5fbJdR48SBI2prnsa+wPQ==
BA_HOFMAN_S_N_2_Hoofdgebouw - Snede BB'.pdf	aeBD6cFxCKAuNnDG4xtA3w==
BA_HOFMAN_S_N_3_Hoofdgebouw - Snede CC'.pdf	+SbmzqIPn+ndZyQ1RTfmdA==
BA_HOFMAN_S_N_4_Home office - snede DD'.pdf	OnSwu4/DjoXziWSbphQOYA==
BA_HOFMAN_S_N_5_Garage - snede EE'.pdf	7QGPP4usNCo6tjrjQjbZLA==
BA_HOFMAN_S_N_6_Clubhuis - snede EE'.pdf	MILsCpFVpzA4DO1OeAckSA==
BA_HOFMAN_T_B_1_TerreinprofielTT1.pdf	ZF+fqJUwiul+PnbjoRTmMw==
BA_HOFMAN_T_B_2_Terreinprofiel TT'2.pdf	QkEny0pb1fI0jV3GSvYzAQ==
BA_HOFMAN_T_B_3_Terreinprofiel TT'3.pdf	+q4i1spzGaUCdslFBfqS9g==

BA_HOFMAN_T_B_4_Terreinprofiel TT'4.pdf	LYWL14VDusL28ETml8ggRA==
BA_HOFMAN_T_N_1_Terreinprofiel TT'1.pdf	l07gFqijzjciKcpl9mrB6w==
BA_HOFMAN_T_N_2_Terreinprofiel TT'2.pdf	LiIR75+pxDxeYjgzEV2znw==
BA_HOFMAN_T_N_3_Terreinprofiel TT'3.pdf	XNKtPlhxnYyHwpur3ukofg==
BA_HOFMAN_T_N_4_Terreinprofiel TT'4.pdf	4UNEtYlpU/n3N9VpS/Dexw==