



---

**2025\_CBS\_04200 OMV\_2024163199 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kantoor met appartement - zonder openbaar onderzoek - Ganzendries, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 mei 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; Bram Van Braeckvelt, 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?**

Yves Vande Walle - Annelies De Brabandere met als contactadres Hogevorst 50, 9968 Assenede hebben een aanvraag (OMV\_2024163199) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een kantoor met appartement
- Adres: Ganzendries 58 en 60, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nrs. 663L2 en 663Y3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 maart 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 april 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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

Het perceel uit de aanvraag ligt langs de Ganzendries in de zuidelijke stationsbuurt van Gent-Sint-Pieters. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met een- en meergezinswoningen. De Ganzendries maakt de verbinding tussen de achterzijde van het station Gent-Sint-Pieters en de Kortrijksesteenweg.

Op het perceel staat een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 2 appartementen. Op het gelijkvloers was een kantoor gevestigd. Aan de rechterzijde van het gebouw loopt een doorrit die toegang geeft tot de garageboxen in het binnengebied. Deze doorrit is overbouwd.

Het doel van de aanvraag is het verbouwen van het pand met volgende werken:

- Het inrichten van een kantoor op het gelijkvloers en de eerste verdieping. De aanbouw en het afdak aan de achtergevel worden gesloopt. In de plaats komt een nieuwe aanbouw met een diepte van 12 m ter hoogte van de linker buur en 13,50 m ter hoogte van de doorrit. Ook op de verdieping wordt uitgebreid tot 12 m diep en dit over de volledige perceelbreedte. De linkerbuur heeft een gelijkaardige bouwdiepte. Ten opzichte van de rechter buur komt de aanbouw 2,40 m dieper.
- Het verbouwen van de zolderruimte tot een éénslaapkamerappartement.
- Het hellend dak op het hoofdvolume wordt aangepast. Aan het achterste dakvlak wordt een dakuitbouw toegevoegd. De uitbouw komt op 80 cm van beide perceelsgrenzen. De bestaande dakuitbouw aan het voorste dakvlak verbreedt tot op 40 cm van de linker en 3,44 m van de rechter perceelsgrens. De aanbouw springt niet terug ten opzichte van de gevel.
- De muren en de daken worden geïsoleerd en dit binnen de rooilijn.
- De doorrit naar de garageboxen blijft behouden. Eén van de boxen in het binnengebied wordt omgevormd naar een fietsstalplaats.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 27/06/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woonhuis. (Litt. G-11-66)

\* Op 20/02/1967 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 14 appartementen, 5 studio's en bergplaatsen voor 19 auto's. (Litt. G-20-66)

### **3. WIJZIGINGSAANVRAAG**

Op 23 april 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager. In antwoord op een beroepsschrift werd een grotere afstand voorzien tussen het terras op de verdieping en de scheidingsmuur. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast.

De wijzigingen komen tegemoet aan elementen uit het bezwaarschrift en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 25 april 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven:

**Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 maart 2025 onder ref. 075303-001/PV/2025 mits te voldoen aan de in het advies vermelde maatregelen en reglementeringen.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

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

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

Het project ligt in woongebied 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.*

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **5.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **5.3. 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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

Zie waterparagraaf.

#### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***5.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **6. WATERPARAGRAAF**

#### ***6.1 Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het achterliggend terrein met de garageboxen is wel gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming). Aan dit deel van het terrein gebeuren geen werken.

Het perceel is momenteel bebouwd.

#### ***6.2 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.

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 104 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7 500 l.

De aanvrager motiveert dat het plaatsen van een hemelwaterput niet mogelijk is. Het algemeen bouwreglement van de stad verplicht een septische put. Na plaatsen van de septische put zou er onvoldoende ruimte voor de hemelwaterput overblijven. De tuinzone van 12 m<sup>2</sup> groot met perceelbreedte van 3 m langs de achtergevel. De perceelgrens loopt schuin af naar de achterste perceelgrens waardoor de tuin zeer smal wordt met weinig bruikbare ruimte. De motivatie van de aanvrager kan gevolgd worden. Het plaatsen van een hemelwaterput is niet verplicht.

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

Aangezien geen hemelwaterput aanwezig is, verplicht het algemeen bouwreglement van de stad de aanleg van een groendak met een buffervolume van minstens 35 l per m<sup>2</sup>. Het plat dak wordt aangelegd als groendak. De aanvrager meldt dat het groendak een buffervolume van 50 l per m<sup>2</sup> zal hebben en dat het hemelwater op het dak zal afwateren in de tuin.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

#### **Overstromingen**

Enkel het achterliggend terrein met de garageboxen is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming). 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.

### **6.3 Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **7. NATUURTOETS**

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NO<sub>x</sub> uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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.

## **8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## **9. 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 werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

Het groendak op de aanbouw van het gelijkvloers zal als dakterras gebruikt worden. De bezwaarindiener verwijst hiervoor naar het valscherp van 90 cm hoog langs dit plat dak en ook de deuropening die uitgeeft op dit dak. Het dakterras komt te dicht bij de perceelsgrenzen en is in strijd met het burgerlijk wetboek lichten en zichten.

Aan de rechterzijde komt de aanbouw 2,45 m dieper dan de achtergevel van het hoofdvolume van de rechterbuur. Dit mag maximaal 2 m zijn. De dakuitbouw ter hoogte van het hellend dak aan de achterzijde is meer dan 2 m dieper dan de achtergevel van het hoofdvolume van de linkerbuur. Hierdoor wordt te veel licht en zicht ontnomen. Dit mag maximaal 2 m diep zijn.

De dakuitbouw aan de voorzijde van het dakvlak komt op 40 cm van de linker perceelsgrens. Er wordt gevraagd 80 cm afstand te houden.

Het terras op de tweede verdieping komt te dicht bij de perceelsgrenzen, wat niet in overeenstemming is met het burgerlijk wetboek. Er wordt gevraagd 1,90 m afstand te houden.

In de bestaande toestand is er een gedeelte schouwconstructie die zowel op de linker als op het perceel uit de aanvraag staat. In de nieuwe toestand is de schouw verdwenen. De bezwaarindiener vraagt duidelijkheid over de afbraakwerken, afwerking en maatregelen om de stabiliteit te garanderen.

Het getekend hellend dak op de bestaande en nieuwe toestand is niet correct. In werkelijkheid is de nok van het dak deels afgevlakt.

### ***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

Ondertussen werd door de aanvrager, naar aanleiding van het bezwaarschrift, een nieuwe projectinhoudversie ingediend. Op 25 april 2025 werd de projectinhoudversie aanvaard.

Om tegemoet te komen aan een aantal elementen uit het bezwaar, gebeurden volgende planaanpassingen:

- Het valscherf ter hoogte van het plat dak aan de achterzijde werd verwijderd om aan te tonen dat het plat dak niet gebruikt zal worden als dakterras. Het klopt dat dit dakterras te dicht bij de perceelsgrens komt, wat een storende inkijk geeft richting het linker buurperceel. Het plat dak wordt niet vergund als een dakterras. Dit komt tegemoet aan het bezwaar.
- Het terras ter hoogte van de tweede verdieping wordt aangepast: links en rechts worden plantvakken voorzien zodat het terras steeds op een afstand van 1,90 m van de perceelsgrenzen blijft. Dit komt tegemoet aan het bezwaar.
- Het hellend dak werd aangepast zodat de nok van het hellend dak afgevlakt is. Dit komt tegemoet aan het bezwaar.
- De aanvrager verduidelijkt tekstueel dat de schouw -zoals getekend op het gevelplan- zowel constructief als functioneel behouden blijft.

De volgende elementen uit het bezwaarschrift zijn niet aangepast:

De bouwdiepte ter hoogte van de eerste verdieping komt inderdaad 2,40 m dieper dan het hoofdvolume van de rechter aanpalende. Er zijn geen specifieke bouwvoorschriften van toepassing voor dit perceel. Over het algemeen wordt wel meegegeven dat uitbreiden op de verdieping mogelijk is, doch slechts over een bijkomende diepte van 2 m. Met deze regel tracht het stadsbestuur een evenwicht te vinden in de uitbreidingsmogelijkheden en het aanpassen aan het hedendaags woon- en leefcomfort van zowel nieuwe als bestaande bescheiden woningen terwijl de hinder voor de aanpalenden tot een aanvaardbaar minimum wordt beperkt. Met deze uitbreiding wordt 40 cm dieper gegaan. De linker aanpalende heeft een gelijkaardige bouwdiepte. Het is een logische keuze om met de bouwlijn van de achtergevel uit te lijnen op de bouwlijn van deze linker aanpalende. De aanbouw situeert zich aan de noordzijde van de rechterbuur. Door deze positionering zal de aanbouw weinig schaduw veroorzaken. De diepte is aanvaardbaar.

De dakuitbouw aan het achterste dakvlak zou meer dan 2 m dieper dan de achtergevel van het hoofdvolume van de linker aanpalende komen. Dit klopt niet. De dakuitbouw komt 80 cm dieper dan de achtergevel van deze aanpalende. De bezwaarindiener rekent verkeerdelijk het terras mee in de bouwdiepte. Het terras blijft op een afstand van 1,90 m van de perceelsgrenzen. Ter hoogte van de perceelsgrenzen worden geen zichtschermen geplaatst. De enige afsluiting aan het terras is een valscherf van 90 cm hoog. Het terras kan niet meegerekend worden als een bouwvolume. De totale bouwdiepte, inclusief terras, is 12 m. Dit is aanvaardbaar.

De dakuitbouw aan de voorzijde van het dakvlak komt op 40 cm van de linker perceelsgrens. De bezwaarindiener vraagt een afstand van 80 cm. De dakuitbouw bevindt zich aan de voorzijde van het dakvlak en geeft nauwelijks hinder naar de aanpalenden. Langs de Ganzendries zijn verschillende dakuitbouwen aanwezig met verschillende afmetingen en afstanden tot de perceelsgrens. Aan de overzijde van de straat staan gebouwen van 3 of meer bouwlagen. Er is geen uniformiteit. De afstand van 40 cm is voldoende.

## 10. OMGEVINGSTOETS

### *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

Het doel van de aanvraag is het verbouwen van een meergezinswoning naar een kantoor met appartement op de verdieping. Het nieuw kantoor, op het gelijkvloers en de eerste verdieping, heeft een totale netto vloeroppervlakte van 137 m<sup>2</sup>. De kantoorruimte is kleinschalig en perfect inpasbaar binnen het gemengde weefsel van de zuidelijke stationsbuurt.

Er zal door deze kleine kantoorruimte geen bijkomende impact op de mobiliteit in de omgeving ontstaan. De site is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Naar parkeereisen voor auto's en fietsen valt de functie bovendien onder de drempelwaarde volgens de parkeerrichtlijnen van stad Gent (kleiner dan 500 m<sup>2</sup>). Los daarvan wordt het voorzien van voldoende fietsenstallingen wel steeds aangemoedigd. De aanvrager vermeldt in de beschrijvende nota dat een garagebox in het binnengebied zal omgevormd worden tot fietsenstalling. Dit is positief.

Het appartement komt onder het hellend dak en heeft 1 slaapkamer. Het terras en de leef- en slaapruiimte is voldoende ruim. De woning is bereikbaar via een aparte toegang.

Zowel op het gelijkvloers als op de verdieping wordt uitgebreid via de bouw van een nieuwe aanbouw. De aanbouw op het gelijkvloers volgt langs de linker perceelsgrens de bestaande scheidingmuur. Aan de rechterzijde blijft de aanbouw op 3 m afstand van de rechter perceelsgrens. Deze ruimte wordt namelijk ingenomen door de inrit. Op de verdieping wordt uitgebreid tot 12 m. Op deze manier sluit de achtergevel van het hoofdvolume aan op de achtergevel van de linker aanpalende. Ten opzichte van de rechterbuur komt de aanbouw 2,40 m dieper. Over het algemeen wordt meegegeven dat uitbreiden op de verdieping mogelijk is, doch slechts over een bijkomende diepte van 2 m. Met deze regel tracht het stadsbestuur een evenwicht te vinden in de uitbreidingsmogelijkheden en het aanpassen aan het hedendaags woon- en leefcomfort van zowel nieuwe als bestaande bescheiden woningen terwijl de hinder voor de aanpalenden tot een aanvaardbaar minimum wordt beperkt. De aanbouw situeert zich aan de noordzijde van de rechterbuur. Door deze positionering zal de aanbouw weinig schaduw veroorzaken. De rechterbuur heeft mogelijkheden om in de toekomst aan te sluiten op de nieuwe aanbouw.

De dakuitbouwen aan de voor- en achterzijde van het dakvlak zorgen voor een optimalisatie van het bestaande dakvolume, wat de kwaliteit van het appartement onder het hellend dak ten goede komt. De dakuitbouwen zijn ondergeschikt aan het bestaande dakvolume, vallen binnen de gangbare afmetingen en houden voldoende afstand tot de perceelgrenzen. De impact op de aanpalenden en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

### **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\_2024163199\_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

#### **Beslist het volgende:**

##### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kantoor met appartement aan Yves Vande Walle - Annelies De Brabandere gelegen te Ganzendries 58 en 60, 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:**

##### Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 maart 2025 met kenmerk 075303-001/PV/2025).

##### 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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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](http://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](http://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.

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](http://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](http://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](http://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](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/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. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

### Openbaar domein

#### *Sloop:*

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

#### *Opbouw:*

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

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

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

#### *Oprit:*

Er is één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein toegestaan, dit is de bestaande onderdoorrit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

### **Artikel 3:**

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

##### Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

## **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 aanvagt.

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2025\_CBS\_04200 - OMV\_2024163199 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een kantoor met appartement - zonder openbaar onderzoek - Ganzendries, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024163199**

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

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

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_1_S_B_11_doorsn 2 bestaand_A4.pdf	pMs/cuf7DwAQ1RCT8i6PZg==
BA_1_T_N_13_terreinprofiel nieuw_A4.pdf	u0msdAyv7b0rmkPbtPRZDw==
BA_1_T_B_03_terreinprofiel bestaand_A4.pdf	Z7I3W99sY4gX5B+n6aqliQ==
BA_1_S_N_21_doorsn 2_A4.pdf	qdQr31+RVPgwnzuprLPOPA==
BA_1_S_N_20_doorsn 1_A4.pdf	1RVnOkI1zbYtfRn4SLL3JA==
BA_1_S_B_10_doorsn 1 bestaand_A4.pdf	GaKevaFh83Kimhlyf8PJFg==
BA_1_P_N_17_zolderpl nieuw_A4.pdf	eghmU0EfieW2QN7/VE0nqw==
BA_1_P_N_16_verdiepingspl nieuw_A4.pdf	8ZiHHMCQJ/rgy30EJxf1w==
BA_1_P_N_15_grondpl nieuw_A4.pdf	KOmTN/BTjCqesG74t+JjdA==
BA_1_P_N_14_fund riol nieuw_A4.pdf	rfr7kAz/8LfTwLI/MYZKzg==
BA_1_P_B_07_zolderplan bestaand_A4.pdf	mm895VAXUNqnxNdEDuH4oQ==
BA_1_P_B_06_verdiepingspl bestaand_A4.pdf	jwCZOjLyjzuB8xfpeByqZw==
BA_1_P_B_05_grondpl bestaand_A4.pdf	GavPx+XHIFvDFu7oWMfM6Q==
BA_1_P_B_04_fund riol bestaand_A4.pdf	LJ/XoVnX7Ga3y4Q9r8r7ow==

BA_1_I_N_12_inplanting_nieuw_A3.pdf	IC334g+MwHZfXAU+bWQMEg==
BA_1_I_B_02_inplanting bestaand_A3.pdf	nAGkFEChy5f5rpFluEo/Gw==
BA_1_G_N_19_achtergevel_A4.pdf	q698CfLMrT7OP+PAMEgvnA==
BA_1_G_N_18_voorgevel_A4.pdf	xTLnePU8yrLc3qyqS9Jg5w==
BA_1_G_B_09_achtergevel bestaand_A4.pdf	EDhF6EOxcrHbjzIvtZYeRg==
BA_1_G_B_08_voorgevel bestaand_A4.pdf	JgKHiyvBxQDZi6Q3fR2XBg==
BA_0_L_BN_01_Legende_A4V.pdf	+XFxeC7MBB3QtH8AYT8LIg==