



---

**2026\_CBS\_01801 OMV\_2025148728 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen en verbouwen van een handelswoning naar een meergezinswoning met frituur op de gelijkvloerse verdieping en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit en de exploitatie van een warmtepomp - zonder openbaar onderzoek - Dorpsstraat, 9052 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 maart 2026

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

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

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

KAREL GHIJS BV met als contactadres Jan Samijnstraat 27, 9050 Gent en Karel Ghijs met als contactadres Kallestraat 2 bus a, 9080 Lochristi hebben een aanvraag (OMV\_2025148728) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het omvormen en verbouwen van een handelswoning naar een meergezinswoning met frituur op de gelijkvloerse verdieping en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit en de exploitatie van een warmtepomp
- Adres: Dorpsstraat 36, 9052 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nr. 188R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 februari 2026.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen aan de Dorpsstraat in Zwijnaarde. Het perceel van de aanvraag bevindt zich op de hoek met Prelaatsdreef en nabij het kruispunt met de Hutsepotstraat, Heerweg-Zuid en Heerweg-Noord. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële, gesloten bebouwing, met enkele economische, kleinschalige functies in de plint. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de Prelaatsdreef, een landschappelijk element, vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

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

Voorliggende aanvraag gaat over het omvormen en verbouwen van een handelswoning naar een meergezinswoning met 2 entiteiten, met frituur op het gelijkvloers, het plaatsen van zaakgebonden publiciteit en de exploitatie van een warmtepomp.

#### Funciewijziging gelijkvloers

In de bestaande toestand bevindt er zich een handelsruimte met garage op het gelijkvloers. Dit wordt gewijzigd naar een recazaak (frituur). De frituur zal 36 zitplaatsen hebben. Buiten wordt ook nog een terras voorzien van 14 m<sup>2</sup>, goed voor 10 bijkomende zitplaatsen. Er wordt een toilet voorzien bij de recazaak, bijkeuken en ruimte voor afval. Naast de terraszone worden 2 beugels voorzien, goed voor 10 fietsenstalplaatsen voor bezoekers. De verbouwingswerken beperken zich tot interne verbouwingswerken.

Aan de voorgevel worden enkele openingen gewijzigd en toegevoegd. Er wordt ook een bijkomende toegangsdeur voorzien naar de bovenliggende woonentiteit. In de voormalige garage wordt een fietsenstalling voorzien (11,7 m<sup>2</sup>) voor de bewoners.

#### Omvorming handelswoning naar meergezinswoning

In de bestaande toestand bevindt zich 1 woonentiteit op de twee bovenliggende verdiepingen. In de nieuwe toestand wordt op elke verdieping een afzonderlijke woonentiteit gecreëerd. Op de eerste verdieping wordt binnen het bestaand volume een 2-slaapkamerappartement ingericht met een nvo van 77 m<sup>2</sup>. Er wordt aan de zijde van de Prelaatsdreef een terras voorzien van ca. 10,3 m<sup>2</sup>. Op de eerste verdieping wordt ook een zone voorzien voor het personeel van de gelijkvloerse functie. Zo wordt een bureau voorzien alsook een sanitaire cel en een klein terrasje aan de Prelaatsdreef.

Op de tweede verdieping wordt nog een 2-slaapkamerappartement ingericht met een nvo van 72 m<sup>2</sup>. Op het platte dak van de onderliggende bouwlaag wordt een terras voorzien van 34 m<sup>2</sup> groot. Als gevolg hiervan zal door het plaatsen van een balustrade de kroonlijst opgetrokken

worden tot 7,6 m t.o.v. het vloerpeil. Het dak van de derde bouwlaag wordt bijkomend geïsoleerd. Nadien zal de dakopstand verlagen van 9,94 m naar 9,76 m t.o.v. het vloerpeil. De verbouwingswerken beperken zich tot interne werken met het plaatsen van een nieuwe trap en het verplaatsen van raam- en deuropeningen.

Er worden twee hemelwaterputten van elk 5000 L geplaatst. Er wordt een septische put geplaatst van 3000L.

#### Publiciteitsinrichting

Boven de toegang van de frituur wordt publiciteit aangebracht, staand op de luifel met de tekst 'Dorpsfriet'. Deze wordt verlicht via achterliggende ledstrook. De hoogte van de letters is 22 cm de totale lengte is 3,23 m. De luifel wordt rondom voorzien aan de voorgevel, zijgevel en deels aan de achtergevel. Aan de voor- en achtergevel overschrijdt de luifel met 20cm de rooilijn op een hoogte van 2,53 m t.o.v. het trottoir.

De gevel ter hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag wordt met een vlakke cementeringslaag afgewerkt.

#### **Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten**

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Koelcel, diepvries, 3 warmtepompen   klasse 3   <b>Nieuw</b>	23,66 kW

## **2. HISTORIEK**

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- \* Op 16/05/1972 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen winkel en uitstalraam. (1972 ZW 1185)
- \* Op 17/12/1979 werd een vergunning afgeleverd voor vellen van alleenstaande verdorde bomen. (KW H-87-79)
- \* Op 27/03/1986 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een handelswoning. (1985/1720)
- \* Op 12/12/1989 werd een weigering afgeleverd voor verbouwen van een handelswoning. (1989/284)
- \* Op 11/09/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelszaak. (1990/90037)
- \* Op 26/11/1991 werd een weigering afgeleverd voor het rooien van een paardekastanje. (1991/90063)
- \* Op 11/12/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de verlenging van tramlijn 21-22 tot zijnaarde ter linden - aanleg tramsporen met bijhorende herinrichting van de wegenis, bouw van 2 trambruggen (over ringvaart en e40) - aanleg van 3 buurtparkings. (2010/70135)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **HULPVERLENINGSZONE CENTRUM (Brandweer)** afgeleverd op 20 februari 2026 onder ref. 005224-002/LT/2026. *Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

*Bijzondere aandachtspunten:*

- *Tussen het raam van het trappenhuis en het raam van de naastliggende woongelegenheid op de tweede verdieping moet over minstens 1 m de gevel afgezet zijn met een element E30.*
- *De deuren van de berging, het bureau en het sanitair voor personeel van de frituur die uitgeven op het gemeenschappelijk trappenhuis moeten zelfsluitende brandwerende deuren zijn.*
- *Het rookluik wordt bij voorkeur voorzien in het dak.*
- *Er wordt benadrukt dat een rookluik in de gevel met de onderzijde minstens op 1 m boven het afgewerkt vloerpeil van de bovenste verdieping van het trappenhuis moet ingeplant worden. Het moet tevens onderaan scharnierend en naar buiten opendraaiend voorzien worden over een hoek van minstens 70°.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 12 januari 2026 onder ref. TPW-OL-2026369473:

*Onze onderneming bezit definitief buiten dienst gestelde (= ontgast en afgekoppeld van het netwerk) ondergrondse stalen buizen in de projectzone van deze aanvraag.*

*Bijgevolg kan onze onderneming een positief advies geven voor dit dossier, op voorwaarde dat de toegankelijkheid tot onze installaties gewaarborgd blijft.*

*Als bijlage vindt u, ter informatie, de lijst van de aardgasvervoersinstallaties in de nabijheid van de aangekondigde werken en de indicatieve liggingsgegevens van deze buizen.*

*Als u nog vragen hebt, aarzel niet contact op te nemen met onze medewerker, Stijn de Hemptinne op 02/234.47.17.*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 12 januari 2026 onder ref. 5000119524:

*Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.*

*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](http://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>.*

*Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.*

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

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

Het project ligt in woongebieden 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). 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 **mogelijks niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

**Artikel 3.10 Afvoerkanalen voedselbereidingen:** Dit artikel schrijft voor dat Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.

**Toetsing: mogelijks niet conform.** Niet op de snede, noch op de gevelplannen staat een uitlaat of schouw getekend. In de beschrijvende nota wordt wel vermeld dat de extractie van de dampkap via een bestaand schouwkanaal tot bovendaks wordt geleid. Het wordt daarom nog expliciet als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

##### ***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 **niet** in overeenstemming met deze verordening en wijkt of op volgende artikels:

**Artikel 18** bepaalt hoe niveauverschillen overbrugd moeten worden. Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten minstens overbrugd worden door een kunstmatig aangelegde of natuurlijke helling. In het geval van buitenruimtes of bij overgangen tussen buiten- en binnenruimtes zijn niveauverschillen tot 2 cm zonder overbrugging toegelaten.

**Toetsing:** het niveauverschil ter hoogte van inkom bedraagt 17 cm. Dit niveauverschil wordt niet overbrugd met een helling.

In de bestaande toestand bedraagt het hoogteverschil 7 cm tussen het trottoir en vloerpeil. In de nieuwe toestand komt er bovenop de bestaande vloer nog een vloerpakket van 10 cm. Hierdoor zal het hoogteverschil met het voetpad 17 cm bedragen. In de nota wordt deze wijziging duidelijk omschreven echter ontbreekt het aan maatregelen om alsnog tegemoet te komen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Op basis van de plannen van de fundering en riolering wordt er wel een nieuwe hemelwaterleiding geplaatst ter hoogte van de frituur. De vloer zal dus minstens plaatselijk toch moeten worden open gelegd. Dit punt kan aangegrepen worden om toch de bestaande vloer plaatselijk te verlagen zodat intern het hoogteverschil toch wordt opgelost. Een andere oplossing kan zijn om de koeltoeg eventueel te verplaatsen zodat er een helling kan voorzien worden conform artikel 19: 8,3 % bij niveaoverschillen van 10 cm tot 25 cm.

Daarenboven wordt de voorgevel ingrijpend veranderd. Ook dit is een aanknopingspunt om de toegang tot deze publieke ruimte wel integraal toegankelijk te voorzien. Bovendien merken we op dat de plint op de geveltekeningen bestaande toestand en nieuwe toestand niet correct is getekend. Het bijkomend hoogteverschil van 10cm tussen de bestaande en nieuwe toestand is hierop niet zichtbaar.

Er wordt geconcludeerd dat de werken van die aard zijn dat er wel moet voldaan zijn aan de verordening toegankelijkheid. De inrichting van de frituur is ook voldoende ruim zodat dit kan opgevangen worden op eigen terrein. Er moeten inspanningen gedaan worden om de toegang wel integraal toegankelijk te maken. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### ***Gewestelijke verordening publiciteit***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### ***4.5. Milieu gerelateerde wetgeving***

##### ***Afval:***

Er moet voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien worden zodat het afval in pandig kan worden opgeslagen. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

##### ***Mobiliteit:***

Zorg dat klanten hun fietsen niet hinderlijk parkeren voor de buurtbewoners en voetgangers. Vraag indien nodig na bij de fietsambassade welke opties er zijn voor een (extra) fietsenstalling in de buurt.

##### ***Geluid***

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

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.

- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder (door muziek en exploitatie) bij de burenen te voorkomen.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft een horecafunctie voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmix,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt :

1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A);

2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A);

3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen.

De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

### ***Ingedeelde inrichtingen en activiteiten***

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

Voor deze inrichting is er geen dossier bekend bij de dienst Milieu en Klimaat.

### ***Afvalwater***

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel.

Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

### ***Geur***

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren.

En 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 m bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden, alsook is een gedegen onderhoud van het systeem noodzakelijk.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

### **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

#### **Droogte**

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

Er gebeuren werken aan de afwatering. Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 137 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 13.700L. Er wordt een hemelwaterput voorzien van 10.000L.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Er moeten minstens 2 woonegelegenheden aangesloten worden op de hemelwaterput.

De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. In voorliggende aanvraag wordt niet voldaan aan de hemelwaterverordening inzake dimensionering van de hemelwaterput (10.000L i.p.v. 13.700L) en er wordt geen infiltratievoorziening voorzien. De afwijking hierop wordt als volgt gemotiveerd: De beschikbare ruimte is beperkt. Zo is er een bestaande (beeldbepalende) loofboom aanwezig met een stamdiameter van 1m en bijhorend wortelstelsel. Het plaatsen van een infiltratievoorziening zou de boom in gevaar brengen. Er wordt ook gemotiveerd dat de

verharde zone noodzakelijk is voor de horeca-exploitatie en hiervoor geen alternatieve locatie is. Omwille van de technische onhaalbaarheid wordt een afwijking gevraagd en kan deze bijgevolg ook verleend worden voor het niet plaatsen van de infiltratievoorziening en voor een regenwaterput met een volume van 10.000L in plaats van 13.700L.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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

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

#### ***Overstromingen***

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

#### ***5.3. Conclusie***

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

#### **6. NATUURTOETS**

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd naar aanleiding van deze aanvraag. Wel worden 5 fietsparkeerplaatsen ingetekend in de groenzone tussen de aanwezige grote kastanje (gesitueerd binnen het privaat domein) en de Dorpsstraat. Deze fietsparkeerplaatsen zijn enkel te bereiken via het openbaar domein doorheen de groenzone. Hiervoor gaat men enerzijds dus steeds net naast de stam van de boom rijden of wandelen, wat verdichting van de bodem zal veroorzaken. Verdichting van de bodem kan op termijn nefast zijn voor deze boom. Gezien de grote kastanje beeldbepalend is (kop van de Prelaatsdreef) kan de fietsstalling zoals ingetekend naast deze boom bijgevolg niet gunstig beoordeeld worden. Aan de andere zijde (kant Prelaatsdreef) wordt blijkbaar geparkeerd dicht tegen deze boom, dus de bodem is daar al gecompacteerd. Als dus nog eens langs andere kanten naast de boom ook de bodem wordt

verslechterd in functie van de fietsen, is het risico op boomsterfte te groot. De fietsenstalling wordt daarom **ongunstig geadviseerd**.

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

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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 mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

## **8. BEKENDMAKING**

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

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

#### Functiewijziging naar reca

Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt het pand zich in het kernwinkelgebied van Zwijnaarde. Binnen deze typologie moet het type en de schaal van de handelsvestiging bijdragen tot het gehele voorzieningenniveau. De handelszaak mag de draagkracht van de omgeving en het voorzieningenniveau in de kern niet aantasten. Grootschalige detailhandel wordt hier niet ondersteund. Binnen het kernwinkelgebied wordt het principe van de levendige commerciële plint toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers niet kunnen omgezet worden naar een andere functie (vb. wonen) maar wel naar een andere zichtbare economische activiteit (zoals kantoren, maakeconomie, atelier,...) of een gemeenschapsvoorziening. Het is van belang dat de interactie

tussen het pand en het openbaar domein behouden blijft, waarbij de levendige commerciële plint niet onderbroken wordt. Etalages mogen niet worden dichtgemaakt of afgeplakt. De huidige aanvraag is conform de Visienota en bijgevolg gunstig.

#### Wijziging van handelswoning naar een meergezinswoning met 2 entiteiten

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 < 220 m<sup>2</sup>) verdwijnt. Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een 'woningtypetoets'. Deze wordt uitgevoerd op percelen kleiner dan 1.500 m<sup>2</sup>, niet gelegen in een binnengebied en niet gelegen in een verordenend plan (BPA of RUP) waarvoor een specifiek woningtype werd opgelegd. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen.

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 1
- Vraag 2: Buurt: score /
- Vraag 3: Buren: score 0
- Vraag 4: Parkeren: score 1
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1

De woningtypetoets geeft een score 6 of lager aan, wat maakt dat op deze locatie geen voorkeur voor een bepaald woningtype bestaat. Het opdelen van de eengezinswoning naar een meergezinswoning is bijgevolg principieel aanvaardbaar.

De keuze om het pand te verbouwen naar een meergezinswoning met slechts 2 entiteiten overtreft dit aantal – en hierdoor ook de draagkracht van het perceel – niet. De verbouwwerken beperken zich tot werken binnen het bestaande volume. Het fysiek bouwvolume wordt niet uitgebreid. Beide woonentiteiten zijn 2-slaapkamerappartementen met

een voldoende grote private buitenruimte. Er wordt enkel opgemerkt dat het terras op de eerste verdieping heel sterk inpandig is. Het terras ontstaat door 2 raamopeningen waarin geen raam wordt geplaatst. Zo komt het nieuwe raam aan de Prelaatsdreef niet zo laag. Het 'buitengevoel' gaat een beetje verloren op die manier. Het is daarom wenselijk om de raamopeningen alsnog groter te maken of de hoek aan de zijde Prelaatsdreef minder breed te maken en te reduceren tot een kolom. Vanaf 1 maart 2026 treedt het nieuw Vrijstellingsbesluit in werking waarbij werken aan de voorgevel vrijgesteld worden van vergunning. De voorgestelde aanpassingen kunnen bijgevolg nog aangepast worden zonder vergunning.

De gemiddelde nvo ligt op 75 m<sup>2</sup>. De entiteiten voldoen aan het ABR. Omwille van hun ligging op een hoek met achterliggende de Prelaatsdreef en het plaatsen van bijkomende ramen, is er voldoende daglichttoetreding. De entiteiten bieden voldoende woonkwaliteit. Er wordt een aparte circulatiekern voorzien naar de bovenliggende entiteiten alsook een aparte, afsluitbare fietsstalling.

### **Mobiliteit**

De bestaande garage wordt omgevormd naar een fietsstalling voor de bewoners voor de meergezinswoning. Deze fietsstalling is goed toegankelijk vanop de openbare weg, is overdekt, afsluitbaar en voldoende groot.

Voor de recazaak werd ook inspanning gedaan om een fietsstalling te voorzien voor bezoekers. Zo worden 2 beugels voorzien aan de buitenruimte van de recazaak, goed voor in totaal 10 fietsen. De fietsstalling haaks op de Dorpsstraat voor het terras is goed toegankelijk. De tweede fietsstalling wordt parallel aan de Dorpsstraat geplaatst in de groenzone nabij de grote kastanje (zie boven 6. *Natuurtoets*). De impact van de fietsstalling op de waardevolle groenzone is te groot. Er wordt daarom geoordeeld dat de fietsstalling parallel aan de Dorpsstraat moet gesupprimeerd worden ten voordele van het groen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. Zo zal er in totaal één fietsstalling met 5 beugels zijn, dit volstaat.

De bestaande handelwoning wordt omgevormd naar een recazaak (frituur) op het gelijkvloers en een meergezinswoning met 2 woonentiteiten. Deze omvorming gebeurt binnen het bestaand volume. De nieuwe woonentiteiten zijn voldoende groot. Dit voorstel getuigt van goed ruimtelijk rendement en wordt bijgevolg gunstig geadviseerd.

### **Publiciteit**

De publiciteit wordt geplaatst op een luifel, kragend over het openbaar domein. De publiciteit is sober en daarom aanvaardbaar. Gezien de beperkte overkraging op voldoende hoogte kan hiermee akkoord gegaan worden aan de zijde Dorpsstraat en zijgevel. Aan de zijde van de Prelaatsdreef wordt de luifel uit de vergunning gesloten. Langs de Prelaatsdreef is de luifel weinig functioneel en vreemd aan de context van deze groene zone. Dit deel wordt uit de vergunning gesloten en opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien

- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

## **CONCLUSIE**

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Koelcel, diepvries, 3 warmtepompen   <b>Nieuw</b>	23,66 kW

## **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\_2025148728 bijlage 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 omvormen en verbouwen van een handelswoning naar een meergezinswoning met frituur op de gelijkvloerse verdieping en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit en de exploitatie van een warmtepomp aan KAREL GHIJS bv (O.N.:0885528143) en Karel Ghijs gelegen te Dorpsstraat 36, 9052 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.**

De rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

**Vergunde rubriek:**

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Koelcel, diepvries, 3 warmtepompen   <b>Nieuw</b>	23,66 kW

**Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

**Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen**

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluxys NV** (advies van 12 januari 2026, met kenmerk TPW-OL-2026369473) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 12 januari 2026 met kenmerk 5000119524) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **HULPVERLENINGSZONE CENTRUM (Brandweer)** (advies van 20 februari 2026 met kenmerk 005224-002/LT/2026) moeten strikt nageleefd worden.

**Fietsenstalling**

De fietsenstalling tussen de grote boom (kastanje) en de Dorpsstraat wordt gesupprimeerd.

**Luifel**

Het deel van de luifel aan de zijde van de Prelaatsdreef wordt uit de vergunning gesloten.

**Toegankelijkheid**

De recazaak op het gelijkvloers moet voldoen aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid in het bijzonder aan artikel 18 en 19 met betrekking tot de hoogteverschillen tussen de binnen- en buitenruimte.

**Afvalwater**

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een genormeerde vetafscheider (NEN EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

**Geur**

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-,venster-en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 m bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden, alsook is een gedegen onderhoud van het systeem is noodzakelijk.

### **Afval**

Er dient voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien te worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslaan. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

### **Geluid**

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

### **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).

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.

### **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 ofwel 60cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. 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 aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.**

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van **terrassen** moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

**Openbaar domein:**

**Oprit te verwijderen:**

De oprit zal verwijdert worden, zie opmerkingen.

**Dimmer**

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

### **Geen bewegende of knipperende publiciteit**

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### **Ingedeelde inrichtingen en activiteiten**

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

### **Geluid**

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70 %.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

### **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).

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](mailto:wegen@stad.gent). Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

### **Vlarem 2**

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipieerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

### **Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode**

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 m van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

### **Gewestelijke publiciteitsverordening**

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- **Art. 6.** Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
- de weggebruiker wordt niet verblind;
- de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

### **Manier van verlichting**

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.

Goede verlichte **reclames en uithangborden**, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten)

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 aantoonde 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 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.

2026\_CBS\_01801 - OMV\_2025148728 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen en verbouwen van een handelswoning naar een meergezinswoning met frituur op de gelijkvloerse verdieping en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit en de exploitatie van een warmtepomp - zonder openbaar onderzoek - Dorpsstraat, 9052 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025148728**

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_Dorpstraat36_G_B_01_voorgevel.pdf	hPDSbVyv6Ooojcpyljs7GA==
BA_Dorpstraat36_G_B_02_zijgevel.pdf	0J5kSa3tVKZ1f7VZafi3TQ==
BA_Dorpstraat36_G_B_03_achtergevel.pdf	yfUKJd23UqAPjRVIpSKsXg==
BA_Dorpstraat36_G_N_01_voorgevel.pdf	kNB3N9GuuRS2J9HhqdBjBOg==
BA_Dorpstraat36_G_N_02_zijgevel.pdf	F11zLDiaksW7+9BRD9N0VQ==
BA_Dorpstraat36_G_N_03_achtergevel.pdf	XMONbrtbYXSjvYVUhrUoNw==
BA_Dorpstraat36_I_B_01.pdf	JiC2nGNBb5zGvX3FVq2+/Q==
BA_Dorpstraat36_I_N_01.pdf	b4PuHB47hrB9Hoh+8wAr6A==
BA_Dorpstraat36_L_B_01.pdf	Y5FVMlpROvJKt/CxTfs3Zg==
BA_Dorpstraat36_L_N_01.pdf	gJyWifepWlUhl8bhqKL95Q==
BA_Dorpstraat36_P_B_01_kelder.pdf	RvqFlhZJkr9rF8BNJIrxaw==
BA_Dorpstraat36_P_B_02_gelijkvloers.pdf	HMiW4MsCjJzynF9c40vLqQ==
BA_Dorpstraat36_P_B_03_verdieping +1.pdf	lerFT/piyzyQ8T7mpF8u2w==
BA_Dorpstraat36_P_B_04_verdieping +2.pdf	qloS6TWICf16sVT+mzylDw==

BA_Dorpstraat36_P_B_05_dak.pdf	k9jZOUTSMc2IZotV+PAr+g==
BA_Dorpstraat36_P_N_01_kelder.pdf	Sh1MaCENCigaVJSTSimJag==
BA_Dorpstraat36_P_N_02_gelijkvloers.pdf	v5iAUUprUcJJbulcJnbSvg==
BA_Dorpstraat36_P_N_03_verdieping+1.pdf	uIQHAYT+fhSd7WoGKc6RtA==
BA_Dorpstraat36_P_N_04_verdieping+2.pdf	eX4wlgL+F4FkSuLgNM06ng==
BA_Dorpstraat36_P_N_05_dak.pdf	AScCUoj3iwpuyrotclUhFA==
BA_Dorpstraat36_S_B_01.pdf	1R6nv4YD687GUiGJH3WDtg==
BA_Dorpstraat36_S_N_01.pdf	HWiyNZgrB2AzPqKVTZZCjQ==
BA_Dorpstraat36_T_B_01.pdf	5SzTCPthaebSp6f1ogSr6Q==
BA_Dorpstraat36_T_B_02.pdf	G8Ef/gEEV64m+qVYX5SI4A==
BA_Dorpstraat36_T_N_01.pdf	HgkJFP92eV8bTksJhLlb4Q==
BA_Dorpstraat36_T_N_02.pdf	GG+j3w6/RG0zweOY3KzDzQ==