



2026_CBS_03731 OMV_2026039242 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Twaalfkameren, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 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; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, 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?

Mivan BV met als contactadres Lindenpark 32, 9840 Nazareth-De Pinte heeft een aanvraag (OMV_2026039242) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een meergezinswoning
- Adres: Twaalfkameren 85 A-D, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2088C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 maart 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs Twaalfkameren in de wijk 'Elisabethbegijnhof - Prinsenhof - Papegaai - Sint-Michiels'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen de bufferzone van het Unesco werelderfgoed.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 137121 en 137117) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

'Stadswoning. Breedhuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (pannen); bepleisterde voorgevel met empire-inslag, uit eerste helft 19de eeuw. Rondboogvormige bovenvensters met booglijst op doorgetrokken imposten. Houten 19de-eeuwse winkelpui met rechterdeur.'

'Twaalfkamerenbeluik. Nummers 53-113. Het huidige Twaalfkamerenbeluik ("Cité Melchior") kwam in drie bouwfases tot stand. In 1856 kwam aan het uiteinde, links, van een smalle aan straatzijde overbouwde steeg een tweezijdig bebouwd pleinbeluik (nummers 53-67) tot stand. In 1860 werd eerstgenoemde steeg opengebrouwen door sloping van de bebouwing aan rechterzijde ervan, en door de nieuwe bouw van de huidige nummers 107-113. In 1883 werd de achterzijde van de steeg geopend en het pleinbeluik (nummers 69-105) opgetrokken; nummers 69-71 verbouwing van een oudere constructie van 1875. Het gebouwtje zonder nummer tussen nummer 115 en 107, en deels achter laatstgenoemd werd in 1850 opgetrokken als katoenweverij, en deed einde 19de eeuw dienst als timmermanswerkhuis....'

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. De eigenaar van een vastgesteld pand kan een afwijking vragen van de normen voor energieprestaties en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

Woongebouwen die beschermd zijn als monument, opgenomen zijn in een beschermd stadsgezicht of opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

Het pand is gelegen in het beschermd stadsgezicht 'Coupure en omgeving' (beschermingsbesluit van 30/07/1981) omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- historische waarde, in casu de architectuurhistorische waarde en de historisch-stedenbouwkundige waarde
- artistieke waarde, in casu de stadsbeeldbepalende waarde en de beeldbepalende waarde

Het pand is gelegen in het beschermd stadsgezicht 'Twaalfkamerenbeluik' (beschermingsbesluit van 03/04/1979) omwille van het algemeen belang gevormd door de volkskundige waarde

Het linkse deel van het gebouw is beschermd als monument 'Twaalfkamerenbeluik: arbeiderswoning' (beschermingsbesluit van 16/07/1979). De arbeiderswoning in het Twaalfkamerenbeluik is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de volkskundige waarde.

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, in 2 beschermde stadsgezichten en de gedeeltelijke bescherming als monument bevestigen de erfgoedwaarde van het pand.

Het pand heeft een architecturale en historische waarde. Voor inventarispannen en beschermde monumenten wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met de indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en het buitenschrijnwerk
- Het uitzicht van het dak met het volume en het dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, de traphal met de trap.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht of een waardevolle verbouwingsfase kende.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw.

De behouden architectuur van de straatgevel en het dak zorgt ervoor dat het gebouw de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel vormt van de overwegend 19^{de}-eeuwse straatwand en van dit beschermde stadsgezicht.

De behouden vroeg 20ste-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19de- en vroeg 20ste-eeuwse straatbeeld van dit beschermde stadsgezicht en beschermde monument.

Perceel

Het perceel heeft een L-vorm, is ca. 120m², heeft een totale diepte van 19,75m bij een breedte van 8m aan de straatkant en 4,5m aan de achterzijde.

Gebouw

Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9,25m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +8,07m en +7,16m aan de achtergevel met een nokhoogte van +12,27m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Er zijn verschillende aanbouvvolumes aanwezig op de gelijkvloerse verdieping.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het regulariseren van een verbouwing van een meergezinswoning. Het pand is gekend als meergezinswoning met 4 entiteiten. Hierbij liggen volgende werken voor ter regularisatie:

- Het aanpassen van de indeling: De gelijkvloerse studio (34,75m² NVO) aan de voorzijde wordt intern verbouwd met een optimalisatie van de indeling. Het appartement

(52,4m²) aan de achterzijde wordt ook intern aangepast en beschikt over een terras van 7,7m². Op zowel de eerste als de dakverdieping zijn er 2 duplexappartementen aanwezig, dewelke behouden blijven.

- Op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw wordt er een dakterras (8m²) ingebracht ter hoogte van de linker perceelsgrens met een diepte van 12,67m (gemeten vanaf de rooilijn) en een breedte van 2,5m.
- Het voorzien van een gescheiden afvoerstelsel met een septische put.

Verder liggen er geen werken voor ter regularisatie.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 28/08/1990 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een woning. (1990/207)
- Op 20/03/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot 4 studio's. (1996/860)

Handhaving

Er werd op 14/10/2025 het volgende vastgesteld:

- Het uitvoeren van stabiliteitswerken (het plaatsen van een nieuwe tussenvloer en een nieuwe platte dakstructuur) in een beschermd monument dat tevens deel uitmaakt van het beschermde stadsgezicht Twaalfkamerenbeluik. (Het meldingsbesluit is hier niet van toepassing waardoor stabiliteitswerken geen meldingsplichtige, maar vergunningsplichtige handelingen zijn)

Er werd op 16/10/2025 een aanmaning verstuurd voor:

- Het indienen van een regularisatiedossier.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar via het Omgevingsloket):

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 maart 2026 onder ref. 077170-001/PV/2026:

Besluit: GUNSTIG

Geen bezwaar van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 15 april 2026:

Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van het bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten,

voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

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

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

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 **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 voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
 - niet gelegen in een signaalgebied.
- Het perceel is momenteel 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 worden. Om hier concreet uitvoering aan te geven, werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Hemelwaterput

Met het voorliggende wordt het grondig wijzigen van het afvoerstelsel voorzien, waardoor het plaatsen van een hemelwaterput verplicht is. Echter worden alle platte daken voorzien van een groendak waardoor deze verplichting komt te vervallen.

Infiltratievoorziening

Het perceel is kleiner dan 120m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan de natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

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

De voorgestelde verbouwing en regularisatie vertrekt van het behoud en het herstel van de oorspronkelijke en waardevolle buitenschil. De erfgoedwaarden van de binnenstructuur, indeling en interieurelementen van het pand schuilen vooral in de afleesbare oorspronkelijke verdeling van het gebouw in 2 panden en de eenvoudige ruimtelijke indeling. Het oorspronkelijke programma als meergezinswoning met 4 entiteiten blijft ook behouden, maar wordt binnen het bestaande volume verder geoptimaliseerd. De voorgestelde regularisatie en interne verbouwingen zijn bijgevolg aanvaardbaar.

De eigenaar beoogt met de werken aan de straatgevel het herstel van de erfgoedwaarden. Om een maximaal en correct behoud en herstel van de erfgoedwaarden van het pand te bereiken, worden hieraan **bijzondere voorwaarden** gekoppeld.

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_2026039242_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 regulariseren van een meergezinswoning aan Mivan bv (O.N.:0688762257) gelegen te Twaalfkameren 85 A-D, 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:

Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 maart 2026 met kenmerk 077170-001/PV/2026).

Groendak

Alle platte daken dienen blijvend als ontoegankelijk groendak met een bufferend vermogen van 50l/m² te worden voorzien. De groendaken zijn enkel toegankelijk voor onderhoudswerken.

Erfgoedwaarde

Voor renovaties van beschermde monumenten en gebouwen in een beschermd stadsgezicht gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- Vrijstelling van de maximale U-waarden voor andere constructieonderdelen dan daken en vloeren. Enkel daken en vloeren moeten dus aan de maximale U-waarden voldoen.
- Vrijstelling van de ventilatie-eisen.

Als voorwaarde wordt gesteld dat verluchttingsroosters in de gevel of het schrijnwerk zichtbaar vanaf het openbaar domein niet aanvaardbaar zijn.

Het dakvlakraam rechts bovenaan in het dakvlak aan de straatzijde is niet weergegeven op plan en de noodzaak van dit raam ten opzichte van het interieur is niet duidelijk. Om wijzigingen aan het dakvlak aan de straatzijde tot een minimum te beperken, wordt als voorwaarde gesteld dat dit dakvlakraam in het achterste dakvlak wordt geplaatst.

Voor de gevels en daken zichtbaar vanaf het openbaar domein wordt gestreefd naar een behoud en waar mogelijk herstel van het oorspronkelijke uitzicht en uitvoeringswijze. Conform de oorspronkelijke uitvoering kan voor het hellend dak niet gewerkt worden met gevel- of randpannen aan de rand van het dakvlak. De gevelbepleistering moet doorlopen tot tegen de laatst te plaatsen dakpan. De plaatsing van een gevel – of randpan zou een storend en niet-oorspronkelijk uitzicht aan de dakrand geven.

Het is niet duidelijk waarom het document ‘inplantingGlasOudRaam’ werd toegevoegd en op welk schrijnwerk dit van toepassing zou zijn. Als voorwaarde wordt gesteld dat de aanpassingen volgens afbeelding 2 en 3 niet aanvaardbaar zijn voor schrijnwerk in de gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder

Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

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

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

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

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

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

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

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

Geen huisaansluiting en gevel gelijk aan de rooilijn – gesloten bebouwing

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

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

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.

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leiding 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 40cm 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.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

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

De aanleg van privéputten en privéleidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's op overstromingen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen,

(straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

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

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

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

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

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de **norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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_03731 - OMV_2026039242 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Twaalfkameren, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026039242

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.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Twaalfkameren 85_P_V_3_5-48.pdf	ub73qSMMP1m+yVvT1SMFig==
BA_Twaalfkameren 85_T_V_1_12-48.pdf	vu6WQ0x4f7uxPSix2tlqbw==
BA_Twaalfkameren 85_T_N_1_36-48.pdf	eTtq07uilO3MB7dohwmyTA==
BA_Twaalfkameren 85_T_B_1_24-48.pdf	4D8Mc+bfZWP88I1B2uQk2w==
BA_Twaalfkameren 85_S_V_1_7-48.pdf	MMPoF1Lp/t4H2fy3ycVTqQ==
BA_Twaalfkameren 85_S_N_1_31-48.pdf	iZgSsklq3gU8N/kyE3webA==
BA_Twaalfkameren 85_S_B_1_19-48.pdf	ud6SJX9K83NqkKRcEpc+8g==
BA_Twaalfkameren 85_P_V_4_6-48.pdf	jq8nlApXnul3U9kk0sgUKg==
BA_Twaalfkameren 85_P_V_2_4-48.pdf	GtplajM0W7/rKkqAPJy+pA==
BA_Twaalfkameren 85_P_V_1_3-48.pdf	yYRd+l4P8DKnGCh5nz75xw==
BA_Twaalfkameren 85_P_N_4_30-48.pdf	M/B12n6lu7cOIFkTVrxh6Q==
BA_Twaalfkameren 85_P_N_3_29-48.pdf	/nyCn+NilzLfdBeMudf6YA==
BA_Twaalfkameren 85_P_N_2_28-48.pdf	EiVcQs9GBxy4Bq2TMdFGHA==
BA_Twaalfkameren 85_P_N_1_27-48.pdf	zDTe6oA8bufUUTpv+3w/Qg==

BA_Twaalfkameren 85_P_B_4_18-48.pdf	dIyNqtSx0SmcS5kl/IlZ/Q==
BA_Twaalfkameren 85_P_B_3_17-48.pdf	FnbpEO8wxl2bTfGmNBerOA==
BA_Twaalfkameren 85_P_B_2_16-48.pdf	JJW2LeluSC7bCIRA4Dec9w==
BA_Twaalfkameren 85_P_B_1_15-48.pdf	7FjzkZmSI7dwlGduxyC81w==
BA_Twaalfkameren 85_L_V_1_1-48.pdf	PIWSuV/gKlkwQZfqZalkIQ==
BA_Twaalfkameren 85_L_N_1_25-48.pdf	tgNbatEhOWFvmNNq/MrelQ==
BA_Twaalfkameren 85_L_B_1_13-48.pdf	e6K1s8iwY6I9DjUG5ERxpA==
BA_Twaalfkameren 85_I_V_1_2-48.pdf	h6nOZUpBLkOMpxponspTEw==
BA_Twaalfkameren 85_I_N_1_26-48.pdf	4ip3UPWG1GxQfpW/K7GjWg==
BA_Twaalfkameren 85_I_B_1_14-48.pdf	Ru2Khd3tmlyPIMwxi1ySOw==
BA_Twaalfkameren 85_G_V_4_11-48.pdf	nloEqFTmU39ClGuHR0pbvA==
BA_Twaalfkameren 85_G_V_3_10-48.pdf	i4QTdIGEho1kKs6mlzyiBw==
BA_Twaalfkameren 85_G_V_2_9-48.pdf	F5f2hv9AOBjilukV3EwBcQ==
BA_Twaalfkameren 85_G_V_1_8-48.pdf	BuGls/Ldz0bPnir9bzd1iA==
BA_Twaalfkameren 85_G_N_4_35-48.pdf	adyykcDmDUV8/+AeLLdKqMw==
BA_Twaalfkameren 85_G_N_3_34-48.pdf	BS2o3IzfSeXksgeQQMoT+w==
BA_Twaalfkameren 85_G_N_2_33-48.pdf	aREpVrtCiS5REy96ln0Inw==
BA_Twaalfkameren 85_G_N_1_32-48.pdf	PTT7FPAvOQCm2eAly6Zu0g==

BA_Twaalfkameren 85_G_B_4_23-48.pdf	YimHMZFPYe07FmuNAPRcnQ==
BA_Twaalfkameren 85_G_B_3_22-48.pdf	dyJJQchcj9LA2ZwTd/1EbQ==
BA_Twaalfkameren 85_G_B_2_21-48.pdf	k5oJP9UL+OZshcXPIJvGkg==
BA_Twaalfkameren 85_G_B_1_20-48.pdf	hWEsiAuznb+w1nu9lumdkA==
BA_Twaalfkameren 85_D_N_4_Raam 3.pdf	N5ZfoU6vRA6NZN5c/gocOA==
BA_Twaalfkameren 85_D_N_3_Raam 2.pdf	+WQz4nrVj1li1YZ1R9GdQA==
BA_Twaalfkameren 85_D_N_2_Raam 1.pdf	9fk3kXCIHmkSIsuKQ8uL0w==
BA_Twaalfkameren 85_D_N_1_Raam 1.pdf	E2mqx+QDWN3s6ynBjM8KOQ==
BA_Twaalfkameren 85_D_B_2_Raam 1.pdf	rUZEksu0zgauNpnJNYeLMg==
BA_Twaalfkameren 85_D_B_1_Raam 1.pdf	4zgwOITZ+rR1JVIUG+tVvg==