



2026_CBS_03747 OMV_2025033076 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een meergezinswoning, appartementen en eengezinswoningen en de exploitatie van 11 warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Drongenhof, Kaatsspelplein, Lange Steenstraat, Plotersgracht, Rodekoningstraat, Trommelstraat en Zwaanstraat, 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

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?

THUISPUNT GENT BV met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025033076) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 december 2025.

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

- Onderwerp: het renoveren van een meergezinswoning, appartementen en eengezinswoningen en de exploitatie van 11 warmtepompen
- Adres: Drongenhof 19-61, Kaatsspelplein 3-5, Lange Steenstraat 54, Plotersgracht 18-22, Rodekoningstraat 14-20, Trommelstraat 8-10 en Zwaanstraat 3-5, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 534A, 693D, 693F, 693E, 693G, 711K, 711L, 711M, 711N, 740B, 740C, 740D, 778L en 780V

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 maart 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het Patershol is een middeleeuwse stadswijk met een vrijwel ongewijzigd historisch stratenpatroon, gekenmerkt door smalle straatjes, pleintjes en een fijnmazig netwerk van historische woningen en voormalige kloostergebouwen. De wijk wordt begrensd door de Geldmunt, de Lange Steenstraat, de Grauwpoort, het Sluizeken, de Oudburg en de Kraanlei, met de Leie als natuurlijke afbakening.

Sinds 1981 is het Patershol beschermd als stadsgezicht, onder meer omwille van het waardevolle historische stratenpatroon en het tracé van de vroegere Plotersgracht. Het projectgebied situeert zich binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Patershol en omgeving'.

Binnen deze historisch waardevolle stedelijke context worden verschillende één- en meergezinswoningen, eigendom van de sociale woonmaatschappij Thuispunt Gent, gerenoveerd. Geen van deze woonentiteiten betreft een historisch pand. Het gaat uitsluitend om woningen die werden vergund eind jaren '80 tot begin jaren '90 van de vorige eeuw en ontworpen door A & S bvba in opdracht van de NV Gentse Maatschappij voor de Huisvesting en bezitten geen intrinsieke erfgoedwaarde.

- **Drongenhof 19-61**

Drongenhof is een straat met een middeleeuwse oorsprong en een historische relatie tot het Norbertijnse refugiehuis en de vroeg-17de-eeuwse Drongenhofkapel.

Bestaande toestand van voorliggende meergezinswoning (voor renovatie):

Het pand Drongenhof 19-61 omvat in totaal 22 appartementen, bestaande uit acht appartementen van het type ½ en veertien appartementen van het type 2/4. Het gebouw telt 3 tot 4 bovengrondse bouwlagen en een hellend dak en beschikt over een ondergrondse parkeergarage, die gedeeld wordt met het naastgelegen kantoorgebouw in de Lange Steenstraat 54.

De ontsluiting van de meergezinswoning gebeurt via twee afzonderlijke inkomzones, die elk toegang verlenen tot elf appartementen. Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich een gemeenschappelijke private buitenruimte voor de bewoners.

- **Plotersgracht 18-22**

De Plotersgracht volgt het tracé van de voormalige, in 1872 gedempte Ploters- of Leertouwersgracht, een straat met een vroegmoderne bebouwing en historische band met de leerlooiersactiviteiten.

Het gebouw op nummers 18–22 is echter geen historisch overblijfsel, het oorspronkelijke pand, waarvoor in 1973 nog herstellingswerken aan dak, schrijnwerk en gevel werden

toegestaan, werd in 1987 gesloopt. Op dezelfde locatie werden vervolgens drie nieuwe appartementen gebouwd door DM & SA.

Het gebouw telt twee en een halve bouwlaag afgewerkt met een hellend dak en heeft een gevelbreedte van 9,20 m. De maximale bouwdiepte bedraagt 10,84 m. Ter hoogte van de voorgevel zorgen twee naast elkaar gelegen dakkapellen, gesitueerd in het voorgevelvlak, voor een optimalisatie van de netto vloeroppervlakte van de dakverdieping. De kroonlijst bevindt zich op een hoogte van 7,79 m ten opzichte van het straatpeil, terwijl de nok een hoogte bereikt van 11,91 m boven het straatpeil.

De meergezinswoning omvat momenteel drie woonentiteiten, waarvan één met één slaapkamer en twee met telkens twee slaapkamers.

De gelijkvloerse woonentiteit beschikt over een stadstuintje met een oppervlakte van 52 m². De woonentiteit op de eerste verdieping heeft een inpandig balkon met een oppervlakte van 0,57 m². De woonentiteit op de tweede verdieping beschikt niet over private buitenruimte.

- **Rodekoningstraat 14-16-18-20**

De Rodekoningstraat maakt deel uit van het middeleeuwse stratenpatroon en behoort tot de oudste stedenbouwkundige structuren van het Patershol. Het project omvat vier grondgebonden woningen, elk bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. Twee van de woningen beschikken over vier slaapkamers, de andere twee over vijf slaapkamers.

- **Trommelstraat 8-10**

De Trommelstraat volgt een historisch tracé en grenst aan het klooster van de geschoeide karmelieten. Het project betreft twee grondgebonden woningen, elk bestaande uit twee bouwlagen met een hellend dak. Beide woningen beschikken over vijf slaapkamers. Ter hoogte van de dakverdieping heeft Trommelstraat 8 een grote dakkapel die doorloopt in het vlak van de voorgevel.

- **Zwaanstraat 3-5**

De Zwaanstraat is een smalle, historische doorgang, die vroeger bekendstond als het "Muizenholleke". De straat wordt gekenmerkt door een ouder stratenpatroon en gedeeltelijk verdwenen bebouwing uit de 18de eeuw.

Het project betreft twee grondgebonden woningen, elk met vier slaapkamers. Beide woningen bestaan uit twee bouwlagen en worden afgewerkt met een zadeldak. Door de positionering van het dak, met de nok loodrecht op de straat, hebben de voorgevels van beide panden een uitgesproken puntgevel.

Zwaanstraat 3 beschikt over een zijdelings gelegen tuin, gesitueerd op de hoek van de bocht in de Zwaanstraat. Dit tuintje is van de openbare weg afgescheiden door middel van een tuinmuur. Zwaanstraat 5 heeft een achtergelegen stadstuin, omsloten door aangrenzende percelen en ingebed in de kern van het bouwblok.

- **Kaatsspellein 3-4-5**

Het Kaatsspellein is historisch verbonden aan volksspelen uit de 15de eeuw en vormt een toegangspunt binnen het Patershol.

Het project betreft 3 grondgebonden woningen met respectievelijk 2, 3 en 4 slaapkamers.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het renoveren van appartementen en eengezinswoningen.

Drongenhof 19-61

Het project betreft een ingrijpende energetische renovatie van een meergezinswoning uit 1991. De werken hebben betrekking op zowel de woonentiteiten, de ondergrondse bouwlaag als de buitenzone, met als doel het gebouw technisch, energetisch en functioneel te actualiseren binnen zijn stedelijke context in het Patershol.

- *Morfologische aanpassing*

Het bestaande gebouw met drie tot vier bouwlagen en een hellend dak wordt omgevormd tot een volume met vier volwaardige bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. Door deze ingreep wordt de nokhoogte verlaagd van een hoogte variërend tussen 9,51 m en 12,67 m naar een hoogte tussen 8,85 m en 11,40 m ten opzichte van het straatniveau.

- *Gelijkvloerse herstructurering*

De bestaande inkomzones aan de straatzijde worden intern doorgetrokken tot aan de binnentuin, waardoor een toegankelijke ingang wordt gecreëerd zonder niveauverschillen.

De twee appartementen tussen deze doorgangen worden samengevoegd tot één ruimer appartement met drie slaapkamers.

- *Interne aanpassingen aan alle appartementen*

De ingrepen omvatten onder meer het creëren van open keukens door het wegnemen of herstructureren van bestaande binnenwanden. Daarnaast worden de bergingen vergroot met het oog op een efficiëntere en optimaal benutbare ruimte. Tot slot worden alle badkamers volledig vernieuwd en aangepast aan de hedendaagse comfort- en kwaliteitsnormen.

- *Gevel- en buitenschilrenovatie*

De bestaande gevelsteen wordt verwijderd.

Het gebouw wordt energetisch geïsoleerd en voorzien van een nieuwe gevelsteen in rode tint.

Nieuwe hoogperformante ramen worden geïntegreerd.

Steense dorpels worden toegevoegd als duurzame en contextuele afwerking.

- *Vernieuwing van de terrassen*

De terrassen aan zij- en achtergevel worden volledig vervangen door nieuwe stalen structuren.

De nieuwe terrassen zijn groter dan in de bestaande toestand.

Het metaalwerk wordt afgewerkt in een rode kleur, aansluitend bij het gevelmateriaal en de wijkidentiteit.

- *Ondergrondse kelder en parkeergarage*

De ondergrondse laag wordt brandtechnisch geoptimaliseerd, inclusief herlokalisatie van de technische ruimtes.

Twee garageboxen worden ontmanteld en omgevormd tot toegankelijke parkeerplaatsen voor personen met een beperking.

De andere garageboxen verliezen hun poorten en worden omgevormd tot open parkeerplaatsen.

- *Herinrichting private buitenruimte*

De gelijkvloerse woonentiteiten worden voorzien van afgebakende private buitenruimtes. De resterende buitenruimte wordt ingericht als een gemeenschappelijke binnentuin, met aandacht voor ontharding en vergroening waar mogelijk. In deze tuin worden een fietsenstalling en een afvalberging aangelegd. De fietsenstalling biedt plaats aan 40 fietsen, waaronder twee voor buitenmaatse fietsen. Daarnaast wordt een erfdiensbaarheid ingericht die een drempelloze doorgang vanaf het openbaar domein naar het aanpalende kantoorgebouw mogelijk maakt, waardoor de toegankelijkheid ervan behouden blijft.

Plotersgracht 18-22

De aanvraag beoogt zowel de optimalisatie van de energieprestaties van het gebouw als de verbetering van de intrinsieke woonkwaliteit voor de bewoners.

De gevraagde handelingen hebben betrekking op de binnenruimtes, de buitenschil, de buitenruimtes en de voorzieningen voor fietsen:

- *Interne aanpassingen*

De keukens worden opengewerkt om een ruimer leefgedeelte te creëren.

Het toilet wordt geïntegreerd in de badkamer, waardoor één compacte en efficiënte natte cel ontstaat.

De badkamers worden volledig vernieuwd en aangepast aan hedendaagse comfort- en energie-eisen.

- *Nieuwe buitenruimtes op verdieping*

De appartementen op de eerste en tweede verdieping beschikken momenteel niet of slechts in zeer beperkte mate over private buitenruimte. Om de woonkwaliteit te verbeteren, worden op beide verdiepingen nieuwe terrassen voorzien, uitgevoerd in een stalen structuur. Deze terrassen hebben een breedte van 3,18 m en een diepte van 2,56 m. Door de toevoeging van deze buitenruimtes wordt de maximale bouwdiepte verhoogd tot 12,55 m. De nieuwe terrassen worden uitgevoerd in een metalen structuur, afgewerkt in een groen-bruine kleur zodat ze aansluiten bij het vernieuwde schrijnwerk.

- *Vernieuwing van de buitenschil*

Het bestaande pleisterwerk en de gevelsteen worden volledig verwijderd.

De buitenschil wordt geïsoleerd conform de actuele energetische normen.

Er wordt een nieuwe gladde buitenpleister aangebracht als eindafwerking, aansluitend bij de karaktervolle geveltexturen in het Patershol.

- *Buitenschrijnwerk en omkadering*

Het buitenschrijnwerk wordt vernieuwd in een groen-bruine tint, passend bij de materiaal- en kleurtradities van de wijk.
Rond het schrijnwerk worden betonnen kaders voorzien als architectonische omlijsting.

- *Dakvernieuwing*

Het dak krijgt nieuwe dakpannen in een rode kleur, afgestemd op het daklandschap van de omliggende bebouwing in het Patershol.

- *Fietsvoorzieningen*

De fietsen van de bewoners van de appartementen op de eerste en tweede verdieping worden gestald in de inkomhal, die hiervoor passend wordt ingericht. De fietsen van het gelijkvloerse appartement worden ondergebracht in een open tuinberging binnen de privatieve tuin.

Deze fietsberging heeft een breedte van 2,00 m en een diepte van 1,54 m en biedt plaats aan twee fietsen.

Rodekoningstraat 14-16-18-20

Renovatie van 4 grondgebonden woningen, elk met eigen private tuin binnen een recht straattracté.

- *Interne herinrichting en woonuitbreidingen*

Voor de betrokken woningen worden interne aanpassingen en uitbreidingen voorzien. Binnen de bestaande volumes wordt een interne herinrichting uitgevoerd. Deze omvat het openwerken van de keukens, het vergroten van de bergingen en het vernieuwen van de sanitaire ruimtes. De ingrepen zijn gericht op een aangepaste woonindeling.

Aan de achtergevel van alle woningen wordt een gelijkvloerse uitbreiding gerealiseerd ter vergroting van de leefruimtes. De uitbreidingen hebben een diepte die varieert van 2,55 m tot 2,75 m en worden afgewerkt met een plat groendak.

- *Private tuinen en tuinbergingen*

Elke woning beschikt over een privaat stadstuinje. Door de gelijkvloerse uitbreidingen wordt de oppervlakte van de tuinen beperkt verminderd. De tuinen worden heringericht in functie van het gewijzigde perceelgebruik. De bestaande tuinbergingen worden verwijderd in functie van hun volume en gebruik. In de plaats daarvan worden nieuwe open tuinbergingen geplaatst. Deze zijn polyvalent bruikbaar en voorzien van wandhaken voor fietsberging.

De beplanting bestaat uit streekeigen soorten, aangevuld met planten die geschikt zijn voor stedelijke omstandigheden en die bijdragen aan de biodiversiteit, waaronder soorten die aantrekkelijk zijn voor bestuivers zoals bijen en vlinders.

- *Waterbeheer en riolering*

De terrassen worden zo aangelegd dat de afwatering richting de tuin verloopt, met infiltratie op eigen terrein. Voor elke woning wordt een nieuwe regenwaterput geplaatst. Voor Rodekoningstraat 16 worden infiltratiezones voorzien. De percelen met een oppervlakte kleiner dan 120 m² vereisen geen afzonderlijke infiltratievoorziening. Daarnaast wordt voor alle woningen een nieuwe septische put geplaatst.

- *Gevelafwerking en materialisatie*

De voorgevels worden afgewerkt met rode gevelsteen. Er worden lichte variaties toegepast in metselwerkverband, voegwerk en geveldetails. De gevelopbouw bestaat uit een plint in metselwerk of beton, gecombineerd met steense dorpels. De inkomzones worden uitgewerkt met lateien. Nieuwe ramen en deuren worden uitgevoerd in een groentint, met beperkte variatie tussen de woningen. Steense borstweringen worden toegevoegd en afgestemd op het gevelritme. De achtergevels van de verdiepingen worden functioneel uitgewerkt. De gelijkvloerse uitbreidingen aan de achterzijde krijgen een afwerking in terracottakleurige keramische tegels.

- *Tuinmuren en relatie met de achterliggende stegen*

Langs de achterliggende Kalversteeg hebben de woningen tuinmuren. Deze tuinmuren worden grotendeels behouden en uniform vormgegeven. Tussen de inkomzones worden claustra-elementen voorzien, waaronder een zitbank aan de tuinzijde. De daken van de nieuwe open tuinbergingen sluiten aan op de tuinmuur. Tussen de bergingen wordt een pergola in staaldraad geplaatst, bedoeld voor klimplanten. In de tuinmuren worden gedeeltelijke claustra-openingen aangebracht. Daarnaast wordt een open stalen hekwerk geplaatst, waardoor een visuele relatie ontstaat tussen de tuinen en de achterliggende steeg.

Trommelstraat 8-10

Renovatie van 2 woningen in een straat met een historische verbinding tussen Rode Koningstraat en Kaatsspelplein, beide met private tuin.

- *Interne herinrichting en woonuitbreidingen*

Voor de woningen wordt een interne herinrichting uitgevoerd. De ingrepen bestaan uit aanpassingen aan de indeling, waaronder het openwerken van de keukens, het vergroten van de bergingen en het vernieuwen van de sanitaire ruimtes. Daarnaast wordt bij beide woningen een gelijkvloerse uitbreiding aan de achtergevel gerealiseerd ter vergroting van de leefruimtes.

De uitbreiding strekt zich uit over een diepte van 3,47 m en zorgt ervoor dat de leefruimte wordt doorgetrokken tot aan de bestaande achtergevel van de keuken. Op die manier worden de leefruimte en de keuken visueel en functioneel met elkaar verbonden tot één doorlopende woonruimte. De gelijkvloerse uitbreiding wordt afgewerkt met een plat groendak.

- *Private tuinen en tuinbergingen*

Elke woning beschikt over een privaat stadstuintje. Door de gelijkvloerse uitbreidingen wordt de oppervlakte van de tuinen beperkt verminderd. De tuinen worden heringericht in functie van het gewijzigde perceelgebruik. De bestaande tuinbergingen worden verwijderd in functie van hun volume en gebruik. In de plaats daarvan worden nieuwe open tuinbergingen geplaatst. Deze zijn polyvalent bruikbaar en voorzien van wandhaken voor fietsberging. De daken van de nieuwe open tuinbergingen sluiten aan op de achterste tuinmuur.

De beplanting bestaat uit streekeigen soorten, aangevuld met planten die geschikt zijn voor stedelijke omstandigheden en die bijdragen aan de biodiversiteit, waaronder soorten die aantrekkelijk zijn voor bestuivers zoals bijen en vlinders.

- *Waterbeheer, infiltratie en riolering*

De terrassen worden zo aangelegd dat de afwatering richting de tuinen verloopt, met infiltratie op eigen terrein. Voor elke woning wordt een nieuwe regenwaterput voorzien. Voor Trommelstraat 8 wordt een afzonderlijke infiltratiezone aangelegd. De overige percelen, met een oppervlakte kleiner dan 120 m², vereisen geen bijkomende infiltratievoorziening.

Voor beide woningen wordt een nieuwe septische put geplaatst.

- *Gevelafwerking en materialisatie*

De voorgevels worden afgewerkt met een rode gevelsteen. Er worden beperkte variaties toegepast in het metselwerkverband, het voegwerk en de geveldetails. De gevelopbouw omvat een plint in metselwerk of beton, aangevuld met steense dorpels. De inkomzones worden geaccentueerd door stevig uitgewerkte lateien.

Nieuwe ramen en deuren worden uitgevoerd in een groene tint, met een lichte variatie tussen de woningen. Daarnaast worden steense borstweringen voorzien, afgestemd op het ritme van de gevels.

De achtergevels op de verdiepingen worden eenvoudig en functioneel uitgewerkt. De gelijkvloerse uitbreidingen worden afgewerkt met terracottakleurige keramische tegels.

Zwaanstraat 3-5

- *Interne herinrichting en woonuitbreidingen*

De aanvraag betreft de renovatie van twee grondgebonden woningen in een smal straatprofiel, elk met een private tuin. Binnen de bestaande volumes worden de woningen intern heringericht. De aanpassingen aan de indeling omvatten onder meer het openwerken van de keukens, het vergroten van de bergingen en het vernieuwen van de sanitaire ruimtes.

Voor beide woningen wordt een gelijkvloerse uitbreiding voorzien om de leefruimtes te vergroten. De uitbreidingen worden afgewerkt met een plat groendak.

Voor de woning Zwaanstraat 3 wordt een uitbreiding van 5,45 m² gerealiseerd achteraan de rechterzijgevel, grenzend aan de eigen tuin. Bij de woning Zwaanstraat 5 wordt een gelijkvloerse uitbreiding van 8,06 m² voorzien ter hoogte van de achtergevel, zodat de leefruimte en de keuken functioneel met elkaar kunnen worden verbonden.

- *Private tuinen en tuinbergingen*

Elke woning beschikt over een privaatieve tuin. Door de gelijkvloerse uitbreidingen wordt de oppervlakte van de tuinen beperkt verkleind. In functie hiervan worden de private buitenruimtes heraangelegd en geherorganiseerd.

De bestaande tuinbergingen worden verwijderd omwille van hun volume en beperkte efficiëntie. In de plaats daarvan worden nieuwe open tuinbergingen geplaatst. Deze bergingen zijn polyvalent bruikbaar en uitgerust met wandhaken voor de stalling van fietsen. De daken van de nieuwe open tuinbergingen sluiten aan op de achterliggende tuinmuren.

De groenaanleg wordt opgebouwd rond streekeigen beplanting, aangevuld met soorten die geschikt zijn voor stedelijke omstandigheden. Daarbij wordt ingezet op planten die bijdragen aan de biodiversiteit, waaronder soorten die aantrekkelijk zijn voor bijen, vlinders en andere bestuivers.

- *Waterbeheer, infiltratie en riolering*

De terrassen worden zo aangelegd dat de afwatering richting de tuinen verloopt, met infiltratie op eigen terrein. Voor elke woning wordt een nieuwe regenwaterput voorzien. Aangezien de percelen kleiner zijn dan 120 m², is geen afzonderlijke infiltratievoorziening vereist.

Voor beide woningen wordt een nieuwe septische put geplaatst.

- *Gevelafwerking en materialisatie*

De voorgevels worden afgewerkt met een rode gevelsteen. Er worden lichte variaties toegepast in het metselwerkverband, het voegwerk en de geveldetails. De gevelopbouw omvat een plint in metselwerk of beton, aangevuld met steense dorpels. De inkomzones worden aangeduid door middel van stevig uitgewerkte lateien.

Nieuwe ramen en deuren worden uitgevoerd in een groene tint, met een lichte variatie tussen de woningen. Steense borstweringen worden toegevoegd en afgestemd op het ritme van de gevels.

De achtergevels op de verdiepingen worden eenvoudig uitgewerkt. De gelijkvloerse uitbreidingen onderscheiden zich door een afwerking in terracottakleurige keramische tegels.

- *Tuinmuren en relatie met de openbare weg*

Zwaanstraat 3 beschikt over een tuinmuur langs de openbare weg (Zwaanstraat 5 heeft dit niet). Deze bestaande tuinmuren worden grotendeels behouden en uniform vormgegeven. In de tuinmuur wordt een nieuwe tuinpoort voorzien ter ontsluiting van de tuin naar de openbare weg. Deze tuinpoort wordt uitgevoerd in stalen hekwerk. Rechts van deze nieuwe toegangspoort wordt een deel van de tuinmuur uitgevoerd in een claustra-verband.

Kaatsspelplein 3-4-5

Renovatie van 3 grondgebonden woningen, elk met private tuin. De woningen zijn gelegen aan een pleinstructuur, zonder mogelijke uitbreiding aan de achterzijde.

- *De woningen worden intern heringericht:*

De werken omvatten aanpassingen aan de interne indeling van de woningen, waaronder het openwerken van de keukens, het vergroten van de bergingen en het vernieuwen van de sanitaire ruimtes.

- *Tuinen, tuinbergingen en buitenruimte*

Elke woning beschikt reeds over een privaat stadstuintje. De bestaande tuinbergingen worden verwijderd omwille van hun volume en beperkte efficiëntie. In de plaats daarvan worden nieuwe open tuinbergingen voorzien, die polyvalent bruikbaar zijn en uitgerust worden met voorzieningen voor fietsstalling, zoals wandhaken.

De nieuwe beplanting richt zich op streekeigen soorten.

Er wordt ingezet op soorten die geschikt zijn voor stedelijke omstandigheden en die bijdragen aan de biodiversiteit (bijen, vlinders, andere bestuivers).

- *Buitenaanleg en waterhuishouding*

Elke woning beschikt over een privatieve tuin. De bestaande tuinbergingen worden verwijderd omwille van hun volume en beperkte efficiëntie. In de plaats daarvan worden nieuwe open tuinbergingen voorzien, die polyvalent bruikbaar zijn en uitgerust worden met voorzieningen voor fietsstalling, zoals wandhaken. De terrassen worden zo uitgevoerd dat de afwatering gericht is naar de tuin, waar de infiltratie op eigen terrein kan plaatsvinden. Voor de woning Kaatsspelplein 4 wordt een nieuwe hemelwaterput voorzien; voor de woningen Kaatsspelplein 3 en 5 wordt hiervan afgeweken, aangezien de tuinooppervlakte kleiner is dan 5 × 5 m. De percelen hebben een oppervlakte van minder dan 120 m² en beschikken bijgevolg niet over een afzonderlijke infiltratievoorziening. Voor alle woningen wordt bovendien een nieuwe septische put geplaatst.

- *Gevels en materialiteit*

Voorgevels worden afgewerkt met een rode gevelsteen. Er worden lichte variaties toegepast in metselwerkverband, voegwerk en geveldetails. Een plint in metselwerk of beton maakt deel uit van de gevelopbouw. Er worden steense dorpels geplaatst. De inkomzones worden aangeduid via stevig uitgewerkte lateien. Nieuwe ramen en deuren worden uitgevoerd in een groene tint, met een lichte variatie tussen de woningen. Steense borstweringen worden toegevoegd, afgestemd op het gevelritme. De achtergevels op verdieping worden eenvoudig uitgewerkt.

- *Tuinmuren en verbinding met stegen*

De woningen hebben een tuinmuur langs een achterliggende Zwaanstraat. Deze tuinmuren worden grotendeels behouden en uniform vormgegeven. Ze worden in één rechte lijn georganiseerd. De tuinmuren worden plaatselijk in een claustra verband voorzien zodat er een visuele relatie ontstaat met de steegzones en er wordt aan de kant van de private tuinen ook steeds een zitelement geïntegreerd. De daken van de nieuwe open tuinbergingen sluiten aan op deze tuinmuur. Tussen de bergingen komt een pergola in staaldraad, bedoeld voor klimplanten. De ontsluiting van de tuintjes met de achterliggende Zwaanstraat gebeurt met een tuindeur in stalen hekwerk.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De exploitatie van warmtepompen.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Inrichting: PHG 24 - warmtepompen (inrichtingsnummer: 20251215-0115)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

16.3.2°a)	Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) De warmtepompen van de 21 appartementen in Drongenhof bestaan uit 2 warmtepompen voor de verwarming en 1 boosterpomp voor SWW. De warmtepompen voor verwarming hebben elk een elektrisch vermogen van 55kW dus totaal elektrisch vermogen voor de 2 warmtepomp bedraag 110 kW met een hoeveelheid koelgas per WP van 14,43 kg R32 en dus een CO2 equivalent van 9,74 ton per warmtepomp. De booster warmtepomp voor SWW heeft een elektrische vermogen van 16 kW en is gevuld met R513A als koelgas met GWP van 631. klasse 3 Nieuw	126 kW
-----------	--	--------

Inrichting: PHG 24 - warmtepomp Plotersgracht (inrichtingsnummer: 20260203-0042)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) De warmtepompen voor de 3 appartementen in Plottergracht geeft een WP 4,6 kW *3= 13,6 kW met een hoeveelheid koelgas per WP van 1,02 kg R32 en een CO2 equivalent van 689 kg per warmtepomp klasse 3 Nieuw	13,6 kW

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 24/04/1967 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een magazijn tot autobergplaats. (KW D-3-67)
- * Op 02/10/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van benedenverdieping tot garage. (KW D-19-67)
- * Op 17/02/1969 werd een vergunning afgeleverd voor slopen 2 woonhuizen. (KW R-33-68)
- * Op 02/06/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 2 woningen en 1 magazijn met bijgebouwen in het kader van de renovatie patershol (geïntegreerd nieuwbouwproject - sociale huisvesting). (Litt. L-22-80)
- * Op 20/04/1984 werd een vergunning afgeleverd voor restaureren in karkas - vernieuwen schrijnwerk - slopen van achtergebouwtjes. (1983/264)
- * Op 29/10/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken. (1984/838)
- * Op 19/05/1987 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van 3 appartementen na het slopen van 1woning. (1986/1770)
- * Op 14/04/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 12 woningen. (1987/1184)
- * Op 16/06/1988 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van 22 appartementen en de renovering van 5 appartementen. (1987/1507)
- * Op 22/08/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een appartement met 22 woningen en burelen. (1989/610)
- * Op 07/11/1989 werd een weigering afgeleverd voor de gedeeltelijke sloping van de gevel en de vernieuwing van de bedaking aan het bijgebouw. (1989/1335)

* Op 30/08/1990 werd een vergunning afgeleverd voor uitvoeren van wegen- en rioleringswerken. (1989/2105)

* Op 31/07/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 22 appartementen + renovatie abtswoning. (1991/56)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 11 maart 2026 onder ref. 075580-002/PV/2026:

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

2/ Geen bezwaar advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 7 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 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.

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 bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL PATERSHOL, goedgekeurd op 20 juni 1994, en is bestemd als bestaande referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen), klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern, nieuwe referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen), Zone A voor woningen en Zone voor sociale woningen.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften:

Plotersgracht 18-22

De aanvraag voorziet in het toevoegen van nieuwe terrassen op de eerste en tweede verdieping aan de achterzijde van het gebouw. Door deze ingreep wordt de maximale bouwdiepte van het pand verhoogd tot 12,55 m. Er werd geen afwijking op de voorschriften van het geldende BPA aangevraagd.

De BPA-voorschriften bepalen dat de toegelaten bouwdiepte zich maximaal 2,00 m voorbij de minst diepe aanpalende bebouwing mag uitstrekken. In voorliggend geval betreft dit de rechter aanpalende bebouwing, die een bouwdiepte heeft van 9,53 m. De maximaal toelaatbare bouwdiepte op het voorliggende perceel bedraagt bijgevolg 11,53 m.

Aangezien de aanvraag een maximale bouwdiepte van 12,55 m voorziet, overschrijdt deze de toegelaten referentiediepte zoals vastgelegd in het BPA. De voorziene bouwdiepte is derhalve strijdig met de voorschriften, temeer daar geen afwijking werd aangevraagd.

Om de aanvraag alsnog in overeenstemming te brengen met de BPA-voorschriften, wordt de diepte van de voorziene terrassen in een **bijzondere voorwaarde** beperkt tot 1,38 m, zodat de totale bouwdiepte van het gebouw de maximaal toegelaten 11,53 m niet overschrijdt.

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 toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de ingediende archeologienota met referentienummer ID35411 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten

uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

“Vermits de afwezigheid van archeologische waarden niet volledig kan uitgesloten worden, het kennis- en datapotentieel zeer hoog is en er een reële dreiging geldt voor het bodemarchief, is verder archeologisch onderzoek en zijn bijkomende maatregelen noodzakelijk. De aard en complexiteit van zowel de geplande werkzaamheden als van de potentieel aanwezige archeologische waarden, laten niet toe om voorafgaand nog een vooronderzoek uit te voeren, waardoor er direct kan overgegaan worden naar vlakdekkend onderzoek en een behoud in situ. In het programma van maatregelen worden deze maatregelen gedetailleerd uitgewerkt. “

Samenvattende tabel van de maatregelen:

Tabel 1.2: Samenvatting van geadviseerde maatregelen			
Locatie	Significante werkzaamheden	Omvang van dreiging	Advies
Drongenhof	Uitbreiding en werkzaamheden in tuinzone	Geen	Vrijgave
Werken aan en binnen de woonhuizen	Renovatiewerken	Uitbraak bestaande vloer Opbouw nieuwe vloerfundering met vloerverwarming	<u>Behoud in situ</u> geldig vanaf de onderkant van bestaande vloerplaat.
Tuinzones, excl. onderstaande significante werkzaamheden	Algemene dreiging door rollend materieel en eventuele bewerking top laag		<u>Opgraving</u> tot 30 cm-mv <u>Behoud in situ</u> vanaf 30 cm-mv
Kaatsspelplein Elk perceel	Septische en/of regenwaterputten	Ca. 10 m ² Min. 1 m-mv	<u>Opgraving</u> tot 130 cm-mv <u>Behoud in situ</u> vanaf 130 cm-mv
	Riolering	Aanlegdiepte 80 cm	<u>Opgraving</u> tot 110 cm-mv. <u>Behoud in situ</u> vanaf 110 cm-mv
	Berging	9 – 18 m ² 10-20 cm-mv	<u>Opgraving</u> tot 50 cm-mv <u>Behoud in situ</u> vanaf 50 cm-mv.
Trommelstraat	Aanbouw	12 en 13 m ² Tot 45 cm-mv	<u>Opgraving</u> tot 75 cm-mv <u>Behoud in situ</u> vanaf 75 cm-mv
Nr. 8 en 6	Septische en regenwaterputten	Ca. 10 m ² Min. 1 m-mv	<u>Opgraving</u> tot 130 cm-mv <u>Behoud in situ</u> vanaf 130 cm-mv
	Riolering	Aanlegdiepte 60 cm	<u>Opgraving</u> tot 110 cm-mv. <u>Behoud in situ</u> vanaf 110 cm-mv
Elk perceel	Berging	9 – 18 m ² 10-20 cm-mv	<u>Opgraving</u> tot 50 cm-mv <u>Behoud in situ</u> vanaf 50 cm-mv.
	1 wadi	7,5 m ² 30 cm-mv	<u>Opgraving</u> tot 30 cm-mv <u>Behoud in situ</u> vanaf 30 cm-mv.
Rodekoningstraat	Aanbouw	9 - 18 m ² Tot 45 cm-mv	<u>Opgraving</u> tot 75 cm-mv <u>Behoud in situ</u> vanaf 75 cm-mv
	Septische en regenwaterputten	Ca. 10 m ² Min. 1 m-mv	<u>Opgraving</u> tot 130 cm-mv

	Riolering	Aanlegdiepte 80 cm	Behoud <i>in situ</i> vanaf 130 cm-mv Opgraving tot 110 cm-mv. Behoud <i>in situ</i> vanaf 110 cm-mv
	Berging	9 – 18 m ² 10-20 cm-mv	Opgraving tot 50 cm-mv Behoud <i>in situ</i> vanaf 50 cm-mv.
Plotersgracht	Septische en regenwaterputten	Ca. 15 m ² Min. 1 m-mv	Opgraving tot 130 cm-mv Behoud <i>in situ</i> vanaf 130 cm-mv
	Riolering	Aanlegdiepte 80 cm	Opgraving tot 110 cm-mv. Behoud <i>in situ</i> vanaf 110 cm-mv
	1 wadi	Ca. 7 m ² 30 cm-mv	Opgraving tot 30 cm-mv Behoud <i>in situ</i> vanaf 30 cm-mv.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

De percelen zijn 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:

Drongenhof 19-61

Voor deze meergezinswoning wordt in een maximaal hergebruik en buffering van hemelwater voorzien via één collectieve **hemelwaterput** met een opslagcapaciteit van **60.000 liter**. Gezien de hoge waterbehoefte van de 21 appartementen zal het opgevangen hemelwater quasi volledig worden hergebruikt, waardoor de overstort naar de openbare riolering slechts uitzonderlijk in werking treedt. Daarnaast wordt bijkomende buffering gerealiseerd door groendaken op de nieuwe fiets- en afvalbergingen, wat het afstromingsdebiet verder beperkt. Infiltratie op eigen terrein is technisch niet haalbaar omwille van de volledige onderkeldering van het perceel en het ontbreken van onverharde ruimte buiten de keldercontour. Het aanbrengen van infiltratievoorzieningen in of nabij de kelderstructuur is om redenen van stabiliteit en waterdichtheid niet aangewezen.

Gelet op de maximale inzet op hergebruik, de aanzienlijke buffering via de hemelwaterput en de groendaken, en de aangetoonde technische onmogelijkheid tot infiltratie, wordt de doelstelling van de gewestelijke hemelwaterverordening op een gelijkwaardige wijze gerealiseerd. De gevraagde **afwijking op de infiltratieplicht kan dan ook gunstig worden beoordeeld**.

Plotersgracht 18-22

Voor de meergezinswoning Plotersgracht 18–22 bedraagt de totale dakoppervlakte 99,69 m², aangevuld met een groendak van 4,39 m².

Op basis hiervan is een **hemelwaterput** met een minimale inhoud van 9.969 liter vereist, waarbij minstens één woonentiteit aangesloten moet worden voor hergebruik.

Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter voorzien, waarop één woonentiteit wordt aangesloten voor het gebruik van hemelwater voor toiletten, wasmachine en een buitenkraan. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Voor **de infiltratievoorziening** bedraagt het afwaterende oppervlak 74,08 m². Dit vereist een infiltratievoorziening met een minimale oppervlakte van 5,9 m² en een minimale buffercapaciteit van 2.444,64 liter.

Het project voorziet in een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 6,6 m² en een buffervolume van 8.250 liter, wat ruimschoots voldoet aan de opgelegde minimale vereisten. Gelet op de correcte dimensionering van zowel de hemelwaterput als de infiltratievoorziening en het voorziene hergebruik van hemelwater, kan worden vastgesteld dat het project volledig in overeenstemming is met de gewestelijke hemelwaterverordening.

Rodekoningstraat 14-16-18-20

- Rodekoningstraat 14

Voor de eengezinswoning gelegen aan Rodekoningstraat 14 bedraagt de oppervlakte van het schuine dak 51,86 m². Aangezien de horizontaal geprojecteerde dakoppervlakte kleiner is dan 80 m², is een hemelwaterput met een minimale inhoud van 5.000 liter vereist. Er wordt een **hemelwaterput** met een inhoud van 5.000 liter voorzien, aangesloten voor hergebruik van hemelwater voor toilet, wasmachine en een buitenkraan. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening.

De totale afwaterende oppervlakte bedraagt 30,08 m², wat een minimale buffercapaciteit van 992,64 liter en een minimale infiltratie-oppervlakte van 2,4 m² vereist. Het project voorziet in een **infiltratievoorziening** met een oppervlakte van

6,84 m² en een buffervolume van 1.200 liter. Deze voorziening voldoet ruimschoots aan de opgelegde minimale vereisten.

Gelet op de correcte dimensionering van zowel de hemelwaterput als de infiltratievoorziening kan worden vastgesteld dat het project volledig conform is aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

- Rodekoningstraat 16

Voor de woning gelegen aan Rodekoningstraat 16 bedraagt de dakoppervlakte 60,11 m². Op basis hiervan is een **hemelwaterput** met een minimale inhoud van 5.000 liter vereist. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter voorzien, aangesloten voor het hergebruik van hemelwater voor toilet, wasmachine en een buitenkraan. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Gelet op het beperkte perceeloppervlak van minder dan 120 m² is het voorzien van **een infiltratievoorziening niet verplicht**. De aanvraag voldoet hierdoor volledig aan de toepasselijke bepalingen van de hemelwaterverordening.

- Rodekoningstraat 18

Voor de woning gelegen aan Rodekoningstraat 18 bedraagt de dakoppervlakte 61,68 m². Op basis hiervan is een **hemelwaterput** met een minimale inhoud van 5.000 liter vereist. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter voorzien, aangesloten voor het hergebruik van hemelwater voor toilet, wasmachine en een buitenkraan. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Gelet op het perceeloppervlak van minder dan 120 m² is het voorzien van een **infiltratievoorziening niet verplicht**. De aanvraag is bijgevolg conform de toepasselijke bepalingen van de hemelwaterverordening.

- Rodekoningstraat 20

Voor de woning gelegen aan Rodekoningstraat 20 bedraagt de dakoppervlakte 64,92 m². Op basis hiervan is een **hemelwaterput** met een minimale inhoud van 5.000 liter vereist. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter voorzien, aangesloten voor het hergebruik van hemelwater voor toilet, wasmachine en een buitenkraan. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Gelet op het perceeloppervlak van minder dan 120 m² is het voorzien van een **infiltratievoorziening niet verplicht**. De aanvraag is bijgevolg conform de toepasselijke bepalingen van de hemelwaterverordening.

Trommelstraat 8-10

- Trommelstraat 8

Voor de woning gelegen aan Trommelstraat 8 bedraagt de dakoppervlakte 65,26 m². Op basis hiervan is een **hemelwaterput** met een minimale inhoud van 5.000 liter vereist. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter voorzien, aangesloten voor het hergebruik van hemelwater voor toiletten, wasmachine en een buitenkraan. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening.

De totale afwaterende oppervlakte bedraagt 45,29 m². Hiervoor is een **infiltratievoorziening** vereist met een minimale oppervlakte van 3,6 m² en een minimale buffercapaciteit van 1.494,57 liter. Het project voorziet in een bovengrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 6,4 m² en een buffervolume van 1.560 liter, wat voldoet aan de opgelegde minimale vereisten.

Gelet op de correcte dimensionering van zowel de hemelwaterput als de infiltratievoorziening kan worden vastgesteld dat het project conform is aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

- Trommelstraat 10

Voor de woning gelegen aan Trommelstraat 10 bedraagt de dakoppervlakte 61,61 m². Op basis hiervan is een **hemelwaterput** met een minimale inhoud van 5.000 liter vereist. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter voorzien, aangesloten voor het hergebruik van hemelwater voor toilet, wasmachine en een buitenkraan. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening. Gelet op het perceeloppervlak van minder dan 120 m² is het voorzien van een **infiltratievoorziening niet verplicht**. De aanvraag is bijgevolg conform de toepasselijke bepalingen van de hemelwaterverordening.

Zwaanstraat 3-5

- Zwaanstraat 3

Voor de woning gelegen aan Zwaanstraat 3 bedraagt de dakoppervlakte 46,94 m². Op basis hiervan is een **hemelwaterput** met een minimale inhoud van 5.000 liter vereist. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter voorzien, aangesloten voor het hergebruik van hemelwater voor toilet, wasmachine en een buitenkraan. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening. Gelet op het perceeloppervlak van minder dan 120 m² is het voorzien van een **infiltratievoorziening niet verplicht**. De aanvraag is bijgevolg conform de toepasselijke bepalingen van de hemelwaterverordening.

- Zwaanstraat 5

Voor de woning gelegen aan Zwaanstraat 5 bedraagt de dakoppervlakte 55,11 m². Op basis hiervan is een **hemelwaterput** met een minimale inhoud van 5.000 liter vereist. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter voorzien, aangesloten voor het hergebruik van hemelwater voor toilet, wasmachine en een buitenkraan. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening. Gelet op het perceeloppervlak van minder dan 120 m² is het voorzien van een **infiltratievoorziening niet verplicht**. De aanvraag is bijgevolg conform de toepasselijke bepalingen van de hemelwaterverordening.

Kaatsspellein 3-4-5

- Kaatsspellein 3

Voor de woning gelegen aan Kaatsspellein 3 bedraagt de dakoppervlakte 60,54 m². Op basis hiervan zou in principe een **hemelwaterput** met een minimale inhoud van 5.000 liter vereist zijn.

Omwille van de beperkte afmetingen van de private tuin (kleiner dan 5 m × 5 m) is het

technisch niet haalbaar om een hemelwaterput te voorzien zonder onevenredige ingrepen. De aanleg ervan is bijgevolg **niet uitvoerbaar** binnen de bestaande ruimtelijke context van het perceel.

Aangezien het totale perceeloppervlak kleiner is dan 120 m², is het voorzien van een **infiltratievoorziening niet verplicht**.

Gelet op de beperkte schaal van het perceel, de technische onhaalbaarheid van het plaatsen van een hemelwaterput en de vrijstelling van de infiltratieplicht, kan worden vastgesteld dat de aanvraag aanvaardbaar is binnen het kader van de gewestelijke hemelwaterverordening.

- Kaatsspelplein 4

Voor de woning gelegen aan Kaatsspelplein 4 bedraagt de dakoppervlakte 49,27 m². Op basis hiervan is een **hemelwaterput** met een minimale inhoud van 5.000 liter vereist. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter voorzien, aangesloten voor het hergebruik van hemelwater voor toilet, wasmachine en een buitenkraan. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Gelet op het perceeloppervlak van minder dan 120 m² is het voorzien van een **infiltratievoorziening niet verplicht**. De aanvraag is bijgevolg conform de toepasselijke bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening.

- Kaatsspelplein 5

Voor de woning gelegen aan Kaatsspelplein 5 bedraagt de dakoppervlakte 46,02 m². Op basis hiervan zou in principe een **hemelwaterput** met een minimale inhoud van 5.000 liter vereist zijn.

Omwille van de beperkte afmetingen van de private tuin (kleiner dan 5 m × 5 m) is het technisch niet haalbaar om een hemelwaterput te plaatsen zonder onevenredige ingrepen. De aanleg van een hemelwaterput is bijgevolg **niet uitvoerbaar** binnen de bestaande ruimtelijke context van het perceel.

Aangezien het totale perceeloppervlak kleiner is dan 120 m², is het voorzien van een **infiltratievoorziening niet verplicht**.

Gelet op de beperkte schaal van het perceel, de technische onhaalbaarheid van het plaatsen van een hemelwaterput en de vrijstelling van de infiltratieplicht, kan worden vastgesteld dat de aanvraag aanvaardbaar is binnen het kader van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

De projecten hebben hierop geen betekenisvolle impact. Ze liggen niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/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. In de kleine tuinzones worden nu bijna overal regenwater- en septische putten voorzien, dus ruimte ontbreekt ook voor nieuwe bomen.
- Voor deze projecten 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.

Conclusie

Voorliggende projecten zullen geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

Het bezwaar wordt als volgt samengevat en besproken:

Het bezwaar betreft enkel de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen aan het pand Plotersgracht 18-22.

De bezwaarmakers geven aan dat de voorziene balkonconstructies niet verenigbaar zouden zijn met het kleinschalige en historisch stedelijk weefsel van het Patershol. Indien deze balkons zouden worden uitgevoerd zoals voorgesteld, zouden zij volgens het bezwaar geen precedent kennen in de omgeving en als bijkomende volumes kunnen worden beschouwd die het

bestaande bouwprofiel en de open binnentuinstructuur aantasten. Hierdoor zou afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden van het gebied. Verder stellen de bezwaarmakers dat de balkons, gezien hun diepte en situering, een aanzienlijke impact zouden hebben op de privacy, lichtinval en het wooncomfort van het aanpalende pand Plotersgracht 24. Ook zou er een risico bestaan op bijkomende geluids- en geuroverlast. De noodzaak van de voorziene terrassen wordt daarbij in vraag gesteld, aangezien het algemeen bouwreglement enkel richtinggevend normen oplegt en alternatieve oplossingen, zoals inpandige loggia's of Franse balkons, volgens het bezwaar mogelijk zouden zijn binnen het bestaande bouwvolume.

Daarnaast wordt aangehaald dat het ontwerp, indien de balkons als volwaardige bouwvolumes worden beschouwd, strijdig zou zijn met de voorschriften van het BPA Patershol, onder meer wat betreft maximale bouwdiepte en hoogte, evenals met artikel 3.132 van het Burgerlijk Wetboek inzake de minimale afstand tot de perceelsgrens. In dat geval zouden de balkonconstructies niet voldoen aan de geldende stedenbouwkundige en burgerrechtelijke bepalingen.

Naast deze inhoudelijke bezwaren wordt erop gewezen dat het dossier mogelijk inhoudelijke en formele tekortkomingen zou vertonen. Volgens de bezwaarmakers zouden de ingediende plannen en toelichtingen op meerdere punten onvolledig of onjuist zijn, wat een correcte beoordeling van de aanvraag zou kunnen bemoeilijken. Zo zouden essentiële foto's ontbreken, zouden perceelsgrenzen en aansluitingen foutief zijn weergegeven en zouden hoogtematen, terreinprofielen en correcte weergaven van naburige tuinen ontbreken. Ook zou er onvoldoende duidelijkheid zijn over gevel- en dakaansluitingen, hemelwaterafvoer, de situering van vensteropeningen van het aanpalende pand en de mogelijke impact van graafwerken en bronbemaling, terwijl aan het buurpand reeds vocht- en waterschade zou zijn vastgesteld. Ten slotte formuleren de bezwaarmakers aandachtspunten met betrekking tot de uitvoering van de werken. Zij geven aan dat, indien de werken zouden worden vergund, voorafgaand een plaatsbeschrijving zou moeten worden opgemaakt, mede in het licht van geplande renovatiewerken aan Plotersgracht 24 in 2026. Ook zou de toegankelijkheid tot dit pand tijdens de werken mogelijk worden ingeperkt, wat een financiële en organisatorische impact zou kunnen hebben gelet op het professionele gebruik ervan. Verder zou, volgens het bezwaar, voorafgaand duidelijkheid moeten worden gegeven over de te verwachten hinder, zoals geluid, stof, geur en trillingen, evenals over de aanpak van asbestverwijdering en trillingsarme afbraak in erfgoedcontext. Bijkomende en tijdige communicatie over deze aspecten zou noodzakelijk zijn om de impact correct te kunnen inschatten.

Bespreking:

Uit de beoordeling aan de voorschriften van het BPA Patershol blijkt dat de oorspronkelijk ontworpen bouwdiepte, inclusief de voorziene terrassen, inderdaad de maximaal toegelaten diepte overschreed. Om deze reden werd in de bijzondere voorwaarden van de vergunning uitdrukkelijk opgelegd dat de diepte van de terrassen moet worden beperkt. Door deze beperking voldoet het uiteindelijke bouwvolume wel degelijk aan de geldende voorschriften van het BPA. Het bezwaar op dit punt wordt hiermee ondervangen door de vergunning zelf. Daarnaast werd in de bijzondere voorwaarden expliciet bepaald dat de terrassen op elke plaats een afstand van minstens 1,90 m tot de linker zijperceelsgrens moeten respecteren. Hierdoor wordt rechtstreeks tegemoetgekomen aan de bepalingen van artikel 3.132 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. De naleving van deze afstand is juridisch afdwingbaar bij uitvoering, waardoor eventuele onnauwkeurigheden in de grafische voorstelling geen afbreuk doen aan de verplichting om de wettelijke afstand effectief te respecteren.

Met inachtneming van deze beperkingen kunnen de terrassen als verenigbaar met de omgeving worden beschouwd. Terrassen ter hoogte van de achtergevel van een meergezinswoning zijn een gebruikelijk en algemeen aanvaard element binnen een dense stedelijke context zoals het Patershol. Bovendien beschikken de betrokken woonentiteiten in de bestaande toestand over geen of nauwelijks een private buitenruimte. De toevoeging van terrassen draagt in aanzienlijke mate bij aan de woonkwaliteit van de toekomstige bewoners.

De suggestie om inpandige loggia's te voorzien, wordt als niet aangewezen beschouwd. De woonentiteiten voldoen momenteel nipt aan de vereiste netto vloeroppervlakten. Het inpandig incorporeren van private buitenruimte zou deze vloeroppervlakte verder verminderen en aldus geen meerwaarde betekenen voor de woonkwaliteit, maar integendeel een functionele verarming van de woonruimtes veroorzaken.

Wat betreft de aangehaalde mogelijke hinder (inkijk, geluid, geur), wordt vastgesteld dat dergelijke effecten eigen zijn aan het gebruik van terrassen binnen een compacte stedelijke woonomgeving. Met de opgelegde beperkingen inzake afmetingen en afstanden kan niet worden gesteld dat deze hinder een niveau zou bereiken dat onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de aangehaalde inhoudelijke en formele gebreken in het dossier wordt opgemerkt dat de ingediende plannen en documenten voldoen aan de geldende normboeken en vereisten van de Vlaamse overheid. De verstrekte informatie wordt geacht overeen te stemmen met de realiteit. Aangezien de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften en de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek bij uitvoering steeds verplicht is, wordt het eventueel niet volledig accuraat weergeven van bepaalde elementen in de plannen niet als doorslaggevend problematisch beoordeeld.

Voorts wordt vastgesteld dat zowel het Agentschap Onroerend Erfgoed als de stedelijke dienst Monumentenzorg de aangevraagde handelingen gunstig hebben geëvalueerd. Dit bevestigt dat het project, mits naleving van de opgelegde voorwaarden, verenigbaar wordt geacht met de erfgoedwaarde en de historische context van de omgeving.

Tot slot wordt benadrukt dat het uitvoeren van vergunde stedenbouwkundige handelingen geen schade aan derden mag veroorzaken. Het opmaken van een plaatsbeschrijving van aanpalende panden vóór de start van de werken wordt als aangewezen beschouwd, maar vormt geen weigeringsgrond voor de aanvraag. Voor de uitvoering van de aangevraagde werken is geen bronbemaling vereist, aangezien geen nieuwe ondergrondse constructies worden voorzien. Eventuele verwijdering van mogelijk aanwezige asbest dient te gebeuren conform de geldende regelgeving, maar maakt geen deel uit van de voorliggende aanvraag en wordt bijgevolg niet mee beoordeeld.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Drongenhof 19-61

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

Het appartementsgebouw met adres Drongenhof nrs. 19-61 heeft een kenmerkende maar geen toonaangevende architecturale vormgeving voor de periode waarin het opgericht werd. Het heeft ook geen ondersteunende beeldwaarde binnen de beschermde context van het Patershol. Het nieuwe ontwerp gaat uit van een materialiteit (rode gevelsteen – steense dorpels - groenbruine tint buitenschrijnwerk en metalen terrassen in een rode kleur) die aansluit bij de context van de wijk patershol.

Er kan dan ook akkoord gegaan worden met het na-isoleren van de gevels langs de buitenzijde waarbij er een nieuwe kwalitatieve afwerking wordt voorzien. De aansluiting van de gevelisolatie op het aanpalende beschermde monument (Refugiehuis abdij van Drongen - Lange Steenstraat 54) werd zo gedetailleerd dat het geen negatieve impact heeft op dit beschermd monument.

Tenslotte worden de zonnepanelen aangebracht op niet zichtbare platte daken achter de dakrand en hebben ze dus geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van het geheel.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De ingrepen omvatten het volledige gebouw, met inbegrip van de woonentiteiten, de ondergrondse bouwlaag en de buitenruimte, en zijn gericht op een technische, energetische en functionele actualisering van het pand, zonder de draagkracht van de omgeving te overschrijden.

Morfologisch wordt het bestaande gebouw met drie tot vier bouwlagen en een hellend dak omgevormd tot een volume met vier volwaardige bouwlagen en een plat dak. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte efficiënter benut en neemt de nuttige woonoppervlakte toe. Tegelijk wordt de nokhoogte verlaagd van 9,51 m à 12,67 m naar 8,85 m à 11,40 m ten opzichte van het straatniveau, wat resulteert in een compacter en beter leesbaar bouwvolume dat aansluit bij de schaal van de omgeving.

Op het gelijkvloers wordt de interne organisatie herwerkt door de inkomzones aan de straatzijde door te trekken tot aan de binnentuin, wat leidt tot een duidelijke en drempelloze doorgang doorheen het gebouw. De samenvoeging van twee appartementen tot één ruimer appartement draagt bij tot een evenwichtigere woningtypologie en verhoogt de woonkwaliteit.

De interne aanpassingen aan de appartementen, waaronder het openwerken van keukens, het vergroten van bergingen en het vernieuwen van de sanitaire ruimtes, spelen in op hedendaagse comfortnormen en blijven volledig binnen het bestaande volume.

De gevel- en buitenschilrenovatie zorgt voor een aanzienlijke energetische verbetering en een duurzame afwerking in samenhang met de wijkidentiteit.

De terrassen aan zij- en achtergevel worden vervangen door nieuwe stalen structuren. Hoewel ze groter zijn dan in de bestaande toestand, blijven ze ondergeschikt aan het hoofdvolume en zorgen ze door hun afwerking voor een coherent geheel met de vernieuwde gevels.

In de ondergrondse bouwlaag wordt ingezet op een efficiëntere en veiligere organisatie door brandtechnische optimalisaties en de herinrichting van de parkeergarage, met onder meer toegankelijke parkeerplaatsen voor personen met een beperking.

Tot slot wordt de buitenruimte heringericht met afgebakende private buitenruimtes voor de gelijkvloerse woonentiteiten en een gemeenschappelijke binnentuin, met aandacht voor ontharding en vergroening. In deze zone worden een fietsenstalling voor 40 fietsen en een afvalberging geïntegreerd, en blijft via een drempelloze doorgang de toegankelijkheid tot het aanpalende kantoorgebouw gewaarborgd.

De aanvraag zet aldus op een samenhangende manier in op duurzaamheid, toegankelijkheid en woonkwaliteit, met respect voor de bestaande ruimtelijke context.

Plotersgracht 18-22

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

Het gebouw Plotersgracht nrs. 18-22 heeft een toonaangevende en uitgesproken architecturale vormgeving als integratiearchitectuur uit de jaren '80 met een postmoderne vormgeving. De nieuwe gevel wordt uitgewerkt in een gladde gevelpleister waarbij de postmoderne architectuur versoberd wordt, zonder de hoofdvormgeving te wijzigen.

De aanvraag voorziet ook het aanbrengen van zonnepanelen op daken gericht naar het binnengebied. Deze zonnepanelen zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanop het openbaar domein, waardoor er geen negatieve impact is.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De voorliggende aanvraag betreft de renovatie en beperkte uitbreiding van een bestaande meergezinswoning, met als doel de energieprestaties van het gebouw te verbeteren en de woonkwaliteit voor de bewoners te verhogen. De ingrepen blijven in hoofdzaak ondergeschikt aan het bestaande gebouw en situeren zich voornamelijk aan de achterzijde, waardoor de impact op het straatbeeld en de erfgoedcontext beperkt blijft.

Het voorzien van private buitenruimtes voor de appartementen op de eerste en tweede verdieping betekent een duidelijke meerwaarde binnen de dense stedelijke context van het Patershol en draagt bij tot een kwalitatieve en hedendaagse invulling van het pand.

Uit de toetsing blijkt dat de oorspronkelijk aangevraagde bouwdiepte, inclusief de nieuwe terrassen, niet volledig conform is aan de voorschriften van het geldende BPA. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met deze voorschriften, wordt de diepte van de terrassen via een **bijzondere voorwaarde** beperkt tot maximaal 1,38 m, zodat de totale bouwdiepte van het gebouw niet meer dan 11,53 m bedraagt. Daarnaast wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de terrassen op elke plaats, loodrecht gemeten vanaf de buitenrand, een minimale afstand van 1,90 m tot de linker zijperceelsgrens respecteren. Deze afstand waarborgt niet alleen een aanvaardbare ruimtelijke impact ten aanzien van de aanpalende percelen, maar brengt de aanvraag tevens in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. Beide bepalingen worden opgenomen als bijzondere voorwaarden bij de vergunning.

Ook op het vlak van mobiliteit en ruimtegebruik levert de aanvraag een positieve bijdrage. Het integreren van fietsbergingen binnen deze bestaande meergezinswoning vormt een duidelijke meerwaarde, zowel voor de eigen bewoners als voor de ruimere omgeving. Door de fietsen op het perceel zelf te stallen, wordt vermeden dat deze op het openbaar domein worden geplaatst, wat bijdraagt tot een ordentelijk straatbeeld en een efficiënter gebruik van de publieke ruimte.

Mits naleving van de opgelegde bijzondere voorwaarden kan worden geconcludeerd dat de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is en verenigbaar met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Rodekoningstraat 14-16-18-20

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

De panden werden allemaal opgericht volgens plannen naar ontwerp van Architectenburo A&S uit 1991. Ze hebben een architecturale vormgeving die voor dat moment kenmerkend is, maar

niet vooruitstrevend of toonaangevend. Het architectenbureau heeft voor Gent ook geen representatief oeuvre nagelaten. Daarom hebben ze an sich geen erfgoedwaarde. Wel hebben ze een belangrijke rol binnen het beschermd stadsgezicht van het Patershol als vertegenwoordiger van de tijdsgeest (1991) en de belangrijke evolutie die dit stadsdeel heeft doorgemaakt in de tweede helft van de 20ste eeuw.

Het nieuwe ontwerp gaat uit van een materialiteit die aansluit bij de context van de wijk patershol.

Voor het pand Rode Koningsstraat 14 werd de aansluiting van de gevelisolatie en afwerking op het aanpalende beschermde monument (Rode Koningsstraat 12) zo gedetailleerd dat het geen negatieve impact heeft op dit beschermd monument.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen sluiten aan bij de schaal, het karakter en het historische weefsel van het Patershol en respecteren het bestaande stedelijke kader.

Door in te zetten op een zorgvuldige herorganisatie van de woningen en beperkte, gelijkvloerse uitbreidingen aan de achterzijde wordt het woongebruik geoptimaliseerd zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke draagkracht van de percelen of het omliggende bouwblok.

De ingrepen behouden het gesloten straatbeeld en versterken de continuïteit van de gevelwand.

De materialisatie en gevelafwerking zijn coherent uitgewerkt en sluiten aan bij het traditionele karakter van de straat, met voldoende nuance om een gevarieerd maar harmonieus geheel te vormen. De architecturale keuzes dragen bij aan een leesbaar en kwaliteitsvol straatbeeld.

Aan de achterzijde wordt de ruimtelijke relatie tussen bebouwing, private buitenruimte en achterliggende stegen op een evenwichtige manier georganiseerd. De tuinmuren en openingen zorgen voor een duidelijke afbakening van het private domein, terwijl tegelijk visuele relaties met het publieke of semi-publieke netwerk behouden blijven. Dit draagt bij aan de ruimtelijke samenhang en de sociale leesbaarheid van de achterliggende steegstructuren.

De herinrichting van de tuinen en de aandacht voor streekeigen en stedelijk aangepaste beplanting versterken het groene karakter binnen het dense stedelijke weefsel en leveren een positieve bijdrage aan de biodiversiteit. Het waterbeheer wordt integraal benaderd via infiltratie op eigen terrein en de aanleg van regenwater- en septische putten, wat aansluit bij de principes van duurzaam ruimtegebruik.

Globaal genomen leiden de voorgestelde handelingen tot een verbetering van de woonkwaliteit en een kwalitatieve invulling van de percelen, met respect voor de historische context, de omgevingskenmerken en de geldende stedenbouwkundige principes.

Trommelstraat 8-10

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De aanvraag heeft betrekking op de renovatie en uitbreiding van twee grondgebonden woningen in de Trommelstraat. De schaal en het woonprogramma van de woningen blijven behouden en sluiten aan bij het bestaande stedelijke weefsel en het residentiële karakter van de omgeving.

De ingrepen respecteren de bestaande bouwstructuur en situeren zich hoofdzakelijk binnen het bouwblok, waardoor het gesloten straatbeeld en de historische erfgoedcontext gevrijwaard blijven.

De uitbreidingen worden beperkt tot het gelijkvloers aan de achterzijde en hebben geen impact op de leesbaarheid van de voorgevels of het straatprofiel. Door hun positionering en hoogte sluiten zij aan bij de bestaande bebouwing en zijn ze ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume.

De architecturale uitwerking is coherent en afgestemd op de context. De keuze voor rode gevelsteen, een genuanceerde detaillering en zorgvuldig uitgewerkt buitenschrijnwerk draagt bij aan een harmonieus straatbeeld dat past binnen de historische omgeving. De achtergevels en uitbreidingen worden sober en eigentijds vormgegeven, wat bijdraagt aan een duidelijke leesbaarheid tussen bestaande en nieuwe delen.

De private buitenruimtes worden behouden en heringericht in functie van het gewijzigde gebruik, waarbij aandacht wordt besteed aan efficiënt ruimtegebruik, groenaanleg en biodiversiteit. De inrichting van de tuinmuren en bijhorende elementen draagt bij aan een duidelijke afbakening van de private erven, zonder de samenhang van het bouwblok te verstoren.

Het waterbeheer wordt integraal benaderd en afgestemd op de schaal van de percelen, met infiltratie op eigen terrein en de aanleg van regenwater- en septische putten. Dit sluit aan bij de principes van duurzaam en klimaatbewust ruimtegebruik in een dense stedelijke context.

De aanvraag voorziet ook het aanbrengen van zonnepanelen op daken gericht naar het binnengebied. Deze zonnepanelen zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanop het openbaar domein, waardoor de er geen negatieve impact is.

Globaal kan worden gesteld dat de aanvraag leidt tot een kwalitatieve actualisering van de woningen, met een verbetering van het wooncomfort en een zorgvuldig ingepaste uitbreiding.

Zwaanstraat 3-5

Behoudt van erfgoedwaarde

De aanvraag voorziet ook het aanbrengen van zonnepanelen op daken gericht naar het binnengebied. Deze zonnepanelen zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanop het openbaar domein, waardoor er geen negatieve impact op de omgeving is.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De aanvraag heeft betrekking op twee grondgebonden woningen in de Zwaanstraat, een smalle straat met een historisch tracé en een uitgesproken fijnmazig stedelijk karakter. De bestaande schaal, bouwtypologie en dakvormen blijven behouden, waardoor de leesbaarheid van het straatbeeld en de typologische samenhang in de straat gevrijwaard blijven. De puntgevels en de traditionele hoofdvolumes sluiten aan bij het historisch gegroeide karakter van deze doorgang.

De ingrepen situeren zich hoofdzakelijk binnen het bouwblok en zijn ondergeschikt aan de bestaande bebouwing. Door de uitbreidingen te beperken tot het gelijkvloers en aan de achterzijde, blijft de impact op het straatprofiel en de omgeving minimaal. Tegelijk laten deze

ingrepen toe de woonkwaliteit van de woningen te verbeteren binnen de bestaande stedelijke context, zonder bijkomende verharding of volumetoename aan de straatzijde.

De omgang met de private buitenruimtes is afgestemd op de specifieke perceelsconfiguratie van beide woningen. De herorganisatie van de tuinen houdt rekening met hun beperkte oppervlakte en ligging binnen het bouwblok, terwijl het groene karakter behouden blijft. De aandacht voor streekeigen en stedelijk aangepaste beplanting draagt bij aan biodiversiteit en versterkt de ecologische waarde van de binnengebieden.

De vormgeving en materialisatie van de gevels sluiten aan bij het bestaande straatbeeld en het schaalniveau van de omgeving. De gekozen materialen en subtiele variaties zorgen voor samenhang zonder uniformiteit, terwijl de eenvoudige en terughoudende architectuur aan de achterzijde bijdraagt aan een duidelijke en leesbare geleding van het bouwblok.

De tuinmuur en de relatie met de openbare ruimte worden zorgvuldig behandeld. Het grotendeels behoud en de uniforme vormgeving van de tuinmuur garanderen een duidelijke afbakening tussen privaat en openbaar domein. De nieuwe tuinpoort in stalen hekwerk en het gedeeltelijk claustraverband zorgen voor een gecontroleerde visuele interactie met de straat, passend binnen de kleinschalige en intieme context van de Zwaanstraat.

Het waterbeheer is afgestemd op de schaal van de percelen en het stedelijk karakter van de locatie, met infiltratie op eigen terrein en de aanleg van regenwater- en septische putten. Dit sluit aan bij de principes van duurzaam ruimtegebruik binnen een dense woonomgeving. Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat de aanvraag de ruimtelijke draagkracht van de site respecteert, inspeelt op de bestaande context en bijdraagt aan een kwalitatieve invulling van de woningen. De voorgestelde ingrepen zijn verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Kaatspelplein 3-4-5

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

Kaatspelplein 3 is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/134225>. Het pand werd recent gedeclasseerd omwille van de verdwenen erfgoedwaarde. De beschrijving van de inventaris komt niet overeen met de actuele situatie. Het betreft immers een bakstenen diephuis uit 1991 met referenties naar de 18^e eeuw.

De nieuwe gevelafwerking wordt voorzien in bakstenen met hetzelfde metselwerkverband als bestaande. De vormgeving van de gevel blijft hierdoor intact. De aansluiting van de gevelisolatie op het aanpalende beschermde monument (Drongenhof 11) werd zo gedetailleerd dat het geen negatieve impact heeft op dit beschermd monument.

De panden Kaatspelplein 4-5 dateren van 1987 en hebben geen erfgoedwaarde. Ze hebben echter een belangrijke rol binnen het beschermd stadsgezicht van het Patershol als vertegenwoordiger van de tijdsgeslacht (1991) en de belangrijke evolutie die dit stadsdeel heeft doorgemaakt in de tweede helft van de 20ste eeuw.

Het nieuwe ontwerp houdt rekening met de integratie van deze volumes zowel naar vormgeving als materialisatie in deze beschermde context.

Tenslotte worden er zonnepanelen voorzien op de daken aan de straatgevel doch gezien de zeer smalle straat zal dit nauwelijks zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.

Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op interne verbouwingen en gerichte ingrepen aan de buitenaanleg van de woningen Kaatsspelplein 3, 4 en 5. De werken beogen een hedendaagse kwaliteitsverbetering van de woonentiteiten, met aandacht voor functioneel ruimtegebruik, comfort, waterhuishouding en een efficiënte inrichting van de private buitenruimtes.

De aanpassingen aan de interne indeling, waaronder het openwerken van de keukens, het vergroten van de bergingen en het vernieuwen van de sanitaire ruimtes, blijven volledig binnen het bestaande bouwvolume en leiden niet tot een verhoging van de bebouwingsgraad. Deze ingrepen dragen bij tot een meer hedendaags en efficiënt gebruik van de woningen, zonder impact op de ruimtelijke omgeving.

Ook de voorgestelde ingrepen in de tuinen zijn beperkt en zorgvuldig ingepast. Elke woning beschikt over een privatieve tuin, waarin bestaande tuinbergingen worden verwijderd en vervangen door open, polyvalente tuinbergingen met voorzieningen voor fietsstalling. Deze nieuwe constructies zijn functioneler en visueel lichter, en sluiten aan bij het residentiële karakter van de omgeving.

Tot slot wordt aandacht besteed aan de tuinmuren palend aan de Zwaanstraat. Deze muren behouden in hoofdzaak hun gesloten en afschermend karakter, wat bijdraagt aan de privacy van zowel de woningen als de aangrenzende publieke ruimte. Tegelijk zorgen de delen uitgevoerd in claustra voor een zekere transparantie en dragen zij bij tot het verlevendigen van de aangrenzende steegjes, zonder afbreuk te doen aan de afschermende functie van de tuinmuren. Op die manier ontstaat een evenwichtige overgang tussen private buitenruimte en openbaar domein, waarbij de bestaande ruimtelijke structuur en het karakter van de omgeving worden gerespecteerd.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Warmtepompen

Te 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

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Inrichting: PHG 24 - warmtepompen (inrichtingsnummer: 20251215-0115)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) De warmtepompen van de 21 appartementen in Drongenhof bestaan uit 2 warmtepompen voor de verwarming en 1 boosterpomp voor SWW. De warmtepompen voor verwarming hebben elk een elektrisch vermogen van 55kW dus totaal elektrisch vermogen voor de 2 warmtepomp bedraagt 110 kW met een hoeveelheid koelgas per WP van 14,43 kg R32 en dus een CO2 equivalent van 9,74 ton per warmtepomp. De booster warmtepomp voor SWW heeft een elektrische vermogen van 16 kW en is gevuld met R513A als koelgas met GWP van 631. klasse 3 Nieuw	126 kW

Inrichting: PHG 24 - warmtepomp Plotersgracht (inrichtingsnummer: 20260203-0042)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) De warmtepompen voor de 3 appartementen in Plottergracht geeft een WP 4,6 kW *3= 13,6 kW met een hoeveelheid koelgas per WP van 1,02 kg R32 en een CO2 equivalent van 689 kg per warmtepomp klasse 3 Nieuw	13,6 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_2025033076 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het renoveren van een meergezinswoning, appartementen en eengezinswoningen en de exploitatie van 11 warmtepompen aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Drongenhof 19-61, Kaatsspelplein 3-5, Lange Steenstraat 54,

Plotersgracht 18-22, Rodekoningstraat 14-20, Trommelstraat 8-10 en Zwaanstraat 3-5, 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.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit PHG 24 - warmtepompen en PHG 24 - warmtepomp Plotersgracht met inrichtingsnummer 20251215-0115 en 20260203-0042 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Inrichting: PHG 24 - warmtepompen (inrichtingsnummer: 20251215-0115)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) De warmtepompen van de 21 appartementen in Drongenhof bestaan uit 2 warmtepompen voor de verwarming en 1 boosterpomp voor SWW. De warmtepompen voor verwarming hebben elk een elektrisch vermogen van 55kW dus totaal elektrisch vermogen voor de 2 warmtepomp bedraagt 110 kW met een hoeveelheid koelgas per WP van 14,43 kg R32 en dus een CO2 equivalent van 9,74 ton per warmtepomp. De booster warmtepomp voor SWW heeft een elektrische vermogen van 16 kW en is gevuld met R513A als koelgas met GWP van 631. klasse 3 Nieuw	126 kW

Inrichting: PHG 24 - warmtepomp Plotersgracht (inrichtingsnummer: 20260203-0042)

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) De warmtepompen voor de 3 appartementen in Plotersgracht geeft een WP 4,6 kW *3= 13,6 kW met een hoeveelheid koelgas per WP van 1,02 kg R32 en een CO2 equivalent van 689 kg per warmtepomp klasse 3 Nieuw	13,6 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden volgend uit externen adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden.

Archeologienota

De maatregelen in de ingediende archeologienota met referentienummer ID35411 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Drongenhof 19-61

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.

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 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 = inwonerequivalent)
- * +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. 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 60 cm 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 voldoende grote septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

Openbaar domein

Oprit

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

Gevelisolatie

In het kader van het thermisch isoleren van de buitenmuren wordt toegelaten dat de buitenschil **maximaal 14 cm voorbij de rooilijn** uitsteekt.

Het deel van de constructie dat zich voorbij de rooilijn bevindt, **mag op geen enkele wijze afdragen op of verankerd worden in het openbaar domein**. De volledige last van het nieuwe buitenspouwblad dient gedragen te worden door de private constructie.

Concreet betekent dit dat het nieuwe buitenspouwblad constructief moet worden ondersteund door het binnenspouwblad, bijvoorbeeld door middel van een geschikt L-profiel (L-ijzer) of een gelijkwaardige constructieve oplossing, zodat geen belasting wordt overgedragen naar het openbaar domein.

Deze voorwaarde is van toepassing op alle buitenmuren waarvoor de isolatie-inname voorkomt en die zich maximaal 14 cm voorbij de rooilijn positioneren.

Algemeen dient gevelisolatie aan volgende voorwaarden te voldoen:

- * Een dikte van het pakket op openbaar domein bedraagt maximaal 14 cm (isolatie, inclusief afwerking).
- De obstakelvrije ruimte moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1 meter breed blijven.
- * Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking.
- * Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden.
- * Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 cm boven het trottoirpeil.

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet mag steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

Opbouw

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

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

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

Plotersgracht 18-22

Terrassen

Om de aanvraag alsnog in overeenstemming te brengen met de BPA-voorschriften, wordt de diepte van de voorziene terrassen beperkt tot 1,38 m, zodat de totale bouwdiepte van het gebouw de maximaal toegelaten 11,53 m niet overschrijdt.

Daarnaast wordt opgelegd dat deze terrassen op elke plaats, loodrecht gemeten vanaf de buitenrand, een minimale afstand van 1,90 m tot de linker zijperceelsgrens respecteren.

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.

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 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 = inwonerequivalent)
- * +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. 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 60 cm 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 voldoende grote septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Opbouw

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

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

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

Rodekoningstraat 14-20

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.

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 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 = inwonerequivalent)
- * +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. 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 60 cm 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 voldoende grote septische put per woning. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Gevelisolatie

In het kader van het thermisch isoleren van de buitenmuren wordt toegelaten dat de buitenschil **maximaal 14 cm voorbij de rooilijn** uitsteekt.

Het deel van de constructie dat zich voorbij de rooilijn bevindt, **mag op geen enkele wijze afdragen op of verankerd worden in het openbaar domein**. De volledige last van het nieuwe buitenspouwblad dient gedragen te worden door de private constructie.

Concreet betekent dit dat het nieuwe buitenspouwblad constructief moet worden ondersteund door het binnenspouwblad, bijvoorbeeld door middel van een geschikt L-profiel (L-ijzer) of een gelijkwaardige constructieve oplossing, zodat geen belasting wordt overgedragen naar het openbaar domein.

Deze voorwaarde is van toepassing op alle buitenmuren waarvoor de isolatie-inname voorkomt en die zich maximaal 14 cm voorbij de rooilijn positioneren.

Algemeen dient gevelisolatie aan volgende voorwaarden te voldoen:

* Een dikte van het pakket op openbaar domein bedraagt maximaal 14 cm (isolatie, inclusief afwerking).

De obstakelvrije ruimte moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1 meter breed blijven.

* Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking.

* Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden.

* Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 cm boven het trottoirpeil.

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet mag steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

Opbouw:

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

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

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

geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Trommelstraat 8-10

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.

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 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 = inwonerequivalent)
- * +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. 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 60 cm 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 voldoende grote septische put per woning. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Gevelisolatie

In het kader van het thermisch isoleren van de buitenmuren wordt toegelaten dat de buitenschil **maximaal 14 cm voorbij de rooilijn** uitsteekt.

Het deel van de constructie dat zich voorbij de rooilijn bevindt, **mag op geen enkele wijze afdragen op of verankerd worden in het openbaar domein**. De volledige last van het nieuwe buitenspouwblad dient gedragen te worden door de private constructie.

Concreet betekent dit dat het nieuwe buitenspouwblad constructief moet worden ondersteund door het binnenspouwblad, bijvoorbeeld door middel van een geschikt L-profiel (L-ijzer) of een gelijkwaardige constructieve oplossing, zodat geen belasting wordt overgedragen naar het openbaar domein.

Deze voorwaarde is van toepassing op alle buitenmuren waarvoor de isolatie-inname voorkomt en die zich maximaal 14 cm voorbij de rooilijn positioneren.

Algemeen dient gevelisolatie aan volgende voorwaarden te voldoen:

* Een dikte van het pakket op openbaar domein bedraagt maximaal 14 cm (isolatie, inclusief afwerking).

De obstakelvrije ruimte moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1 meter breed blijven.

* Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking.

* Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden.

* Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 cm boven het trottoirpeil.

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet mag steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

Opbouw

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

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

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

Zwaanstraat 3-5

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.

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 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 = inwonerequivalent)
- * +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. 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 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.

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put per woning. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Gevelisolatie

In het kader van het thermisch isoleren van de buitenmuren wordt toegelaten dat de buitenschil **maximaal 14 cm voorbij de rooilijn** uitsteekt.

Het deel van de constructie dat zich voorbij de rooilijn bevindt, **mag op geen enkele wijze afdragen op of verankerd worden in het openbaar domein**. De volledige last van het nieuwe buitenspouwblad dient gedragen te worden door de private constructie.

Concreet betekent dit dat het nieuwe buitenspouwblad constructief moet worden ondersteund door het binnenspouwblad, bijvoorbeeld door middel van een geschikt L-profiel (L-ijzer) of een gelijkwaardige constructieve oplossing, zodat geen belasting wordt overgedragen naar het openbaar domein.

Deze voorwaarde is van toepassing op alle buitenmuren waarvoor de isolatie-inname voorkomt en die zich maximaal 14 cm voorbij de rooilijn positioneren.

Algemeen dient gevelisolatie aan volgende voorwaarden te voldoen:

- * Een dikte van het pakket op openbaar domein bedraagt maximaal 14 cm (isolatie, inclusief afwerking).
- De obstakelvrije ruimte moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1 meter breed blijven.
- * Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking.
- * Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden.
- * Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 cm boven het trottoirpeil.

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet mag steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

Opbouw:

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

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

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

Kaatsspelplein 3-5

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.

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 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 = inwonerequivalent)
- * +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. 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 60 cm 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.

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put per woning. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Gevelisolatie

In het kader van het thermisch isoleren van de buitenmuren wordt toegelaten dat de buitenschil maximaal **14 cm voorbij de rooilijn** uitsteekt.

Het deel van de constructie dat zich voorbij de rooilijn bevindt, **mag op geen enkele wijze afdragen op of verankerd worden in het openbaar domein**. De volledige last van het nieuwe buitenspouwblad dient gedragen te worden door de private constructie.

Concreet betekent dit dat het nieuwe buitenspouwblad constructief moet worden ondersteund door het binnenspouwblad, bijvoorbeeld door middel van een geschikt **L-profiel (L-ijzer)** of een gelijkwaardige constructieve oplossing, zodat geen belasting wordt overgedragen naar het openbaar domein.

Deze voorwaarde is van toepassing op alle buitenmuren waarvoor de isolatie-inname voorkomt en die zich maximaal 14 cm voorbij de rooilijn positioneren.

Meer algemeen dient gevelisolatie aan volgende voorwaarden te voldoen:

- * Een dikte van het pakket op openbaar domein bedraagt maximaal 14 cm (isolatie, inclusief afwerking).
- De obstakelvrije ruimte moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1 meter breed blijven.
- * Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking.
- * Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden.
- * Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 cm boven het trottoirpeil.

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet mag steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

Opbouw

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

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

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

De algemene en sectorale milieuvorwaarden 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.

Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.

We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.

Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.

Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie (zie bijlage). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.

De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent > typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld of via deze link.

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Warmtepompen

Te 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>).

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 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_03747 - OMV_2025033076 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een meergezinswoning, appartementen en eengezinswoningen en de exploitatie van 11 warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Drongenhof, Kaatsspelplein, Lange Steenstraat, Plotersgracht, Rodekoningstraat, Trommelstraat en Zwaanstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025033076

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

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

Plannen	Hash code (base64)
DR_BA_PHG_T_N_02_Drongenhof 19-61.pdf	xxdXu1wCIZvxxDnvFAY0wA==
DR_BA_PHG_T_N_01_Drongenhof 19-61.pdf	XC7q6xcdGKTzSGe/eGk+kg==
DR_BA_PHG_T_B_02_Drongenhof 19-61.pdf	qOYSu7Nu3DvIFzWwjSrDnQ==
DR_BA_PHG_T_B_01_Drongenhof 19-61.pdf	hC4OCysoMohfbt4MnSc0gw==
DR_BA_PHG_S_V_Drongenhof 19-61 snedes 4.pdf	RDWk8Ucnvxck6MaRkKoSIA==
DR_BA_PHG_S_V_Drongenhof 19-61 snedes 3.pdf	smg5Ox1OXYj1SWsUQbVb4Q==
DR_BA_PHG_S_V_Drongenhof 19-61 snedes 2.pdf	hl+KnegaczZGSQ91ytJsA==
DR_BA_PHG_S_V_Drongenhof 19-61 snedes 1.pdf	3erjqOatXrqL1ODryCH8Vw==
DR_BA_PHG_S_N_03_Drongenhof 19-61 Snede 3.pdf	uQlcPJjpBEXnO0pMtnZuMw==
DR_BA_PHG_S_N_02_Drongenhof 19-61 Snede 2.pdf	448IUIHt3Blk6YFCxknokA==
DR_BA_PHG_S_N_01_Drongenhof 19-61 Snede 1.pdf	949JGkX0b8A3uOrSC8PI6g==
DR_BA_PHG_S_B_03_Drongenhof 19-61 Snede 3.pdf	7FnPObjn3bvUJ6ul6TJU+A==
DR_BA_PHG_S_B_02_Drongenhof 19-61 Snede 2.pdf	W4Wxc0WKA4ZCUhWEYoduCw==
DR_BA_PHG_S_B_01_Drongenhof 19-61 Snede 1.pdf	wdaUeSB52f4a1W5lw60GoA==
DR_BA_PHG_P_V_Drongenhof 19-61 plan 0.pdf	WnkQfhoefNZQcEuHto2ErA==
DR_BA_PHG_P_V_Drongenhof 19-61 plan +3.pdf	h0HKwPhgvr/zKy5CzNXAOw==
DR_BA_PHG_P_V_Drongenhof 19-61 plan +2.pdf	VPssawqQpazF89mxQZ+Rqw==
DR_BA_PHG_P_V_Drongenhof 19-61 plan +1.pdf	QQGPz1EC2jks0geZUGxE/Q==
DR_BA_PHG_P_V_Drongenhof 19-61 plan -1.pdf	+69rxlVQduPKiCTgs9RY/A==
DR_BA_PHG_P_N_91_Drongenhof 19-61.pdf	sOEwZqn59yxqXqTLtgoIPA==
DR_BA_PHG_P_N_50_Drongenhof 19-61.pdf	+laq8QU6yDx0CuEMvLAQwQ==
DR_BA_PHG_P_N_04_Drongenhof 19-61.pdf	EqmaWaxLONrQFq++pNALRw==
DR_BA_PHG_P_N_03_Drongenhof 19-61.pdf	XTXJR5JnWXy7k5gSnDsRsw==
DR_BA_PHG_P_N_02_Drongenhof 19-61.pdf	lDysBcAqU4izYQMDgLM/PQ==
DR_BA_PHG_P_N_01_Drongenhof 19-61.pdf	22MnRo4EEQx4QbtxcchnPQ==

DR_BA_PHG_P_N_00_Drongenhof 19-61.pdf	/J4xmRVpEI1aCcPVSruy/Q==
DR_BA_PHG_P_B_91_Drongenhof 19-61.pdf	NYbLIF39hxr+QUSu52JySA==
DR_BA_PHG_P_B_50_Drongenhof 19-61.pdf	+N89FKELx3s9z/rS6Qi70Q==
DR_BA_PHG_P_B_04_Drongenhof 19-61.pdf	FLcABcSbIHcR29dKQiS0Tg==
DR_BA_PHG_P_B_03_Drongenhof 19-61.pdf	pICUMllok1bhNLVQOEt158Q==
DR_BA_PHG_P_B_02_Drongenhof 19-61.pdf	shBoWfsBAqm6r9WT33MvTA==
DR_BA_PHG_P_B_01_Drongenhof 19-61.pdf	2xxp99kZDP37dZwiyRC4eQ==
DR_BA_PHG_P_B_00_Drongenhof 19-61.pdf	Qd3N5RqeW9zppH6cl6maTg==
DR_BA_PHG_L_N_01_legende Drongenhof 19-61.pdf	lCqbPJNDRo4HqLaJ3zuYAQ==
DR_BA_PHG_I_N_01_Drongenhof 19-61.pdf	D1T2sB714FVETvGnfXW7mw==
DR_BA_PHG_I_B_01_Drongenhof 19-61.pdf	CKol3E/uKSc5iV9wCG+StQ==
DR_BA_PHG_G_V_Drongenhof 19-61 gevels 2.pdf	RDWk8Ucnvxck6MaRkKoSIA==
DR_BA_PHG_G_V_Drongenhof 19-61 gevels 1.pdf	Qs3rRLMPLoEzZvrLXlmgJA==
DR_BA_PHG_G_N_06_Drongenhof 19-61 Binnengevel.pdf	xNcHO+zi9XY9DKgvD4OYyg==
DR_BA_PHG_G_N_05_Drongenhof 19-61 Gevel buren en fietsenstalling.pdf	88FMFg0oXdv/4AnSfS7v3Q==
DR_BA_PHG_G_N_04_Drongenhof 19-61 Achtergevel.pdf	5ur7luu6mpvgBW9C5I5sUw==
DR_BA_PHG_G_N_03_Drongenhof 19-61 Gevel Petanquebaan.pdf	1EbSEoXBzlySUI1DkFWxgg==
DR_BA_PHG_G_N_02_Drongenhof 19-61 Gevel Drongenhof.pdf	hINzn7R2L9p8INlb4DP0tA==
DR_BA_PHG_G_N_01_Drongenhof 19-61 Gevel Langesteestraat.pdf	Fhg/nSEiwwwnQsVJUH/evw==
DR_BA_PHG_G_B_06_Drongenhof 19-61 Binnengevel.pdf	GNe9K7klCHE4JaGubH8Jvw==
DR_BA_PHG_G_B_05_Drongenhof 19-61 Gevel buren.pdf	jhgC7sybGskCN+1H3BS4XQ==
DR_BA_PHG_G_B_04_Drongenhof 19-61 Achtergevel.pdf	33dUu6tbzXEZQ0yWrrLFeg==
DR_BA_PHG_G_B_03_Drongenhof 19-61 Gevel Petanquebaan.pdf	f7K78r39SOibwOM3NKrttg==
DR_BA_PHG_G_B_02_Drongenhof 19-61 Gevel Drongenhof.pdf	F7qYmEy4l6rr3hdVWKBztw==
DR_BA_PHG_G_B_01_Drongenhof 19-61 Gevel Langesteestraat.pdf	A3OFNUDzjNQNrbM+W8//6w==
KS_BA_PHG_G_B_01_Kaatsspelplein.pdf	SnPn+0zzGCZcRo8LHtB2NA==
KS_BA_PHG_G_B_02_Kaatsspelplein.pdf	WWGSXnviHfWub2iYTIod3w==

KS_BA_PHG_G_B_03_Kaatsspelplein.pdf	iyg6HR1WKBfPMid1bMtX1A==
KS_BA_PHG_G_B_04_Kaatsspelplein.pdf	J+FV6eRAXUCKE+tHDX0TEw==
KS_BA_PHG_G_N_01_Kaatsspelplein.pdf	EHD01mz07obuscHSjtqiYA==
KS_BA_PHG_G_N_02_Kaatsspelplein.pdf	Nr6o+BZDpNivewOCXBRD1g==
KS_BA_PHG_G_N_03_Kaatsspelplein.pdf	psC4KnOXX03wNT2yuxGY3w==
KS_BA_PHG_G_N_04_Kaatsspelplein.pdf	x66CnjGv5XuzJT/nwGkt3Q==
KS_BA_PHG_G_V_01_gevels Kaatsspelplein.pdf	HkV8ma3fmk3P4UlaJyHkVA==
KS_BA_PHG_I_B_01_inplantingsplan Kaatsspelplein.pdf	9thopTLPDOPygmFKWlxZ5A==
KS_BA_PHG_I_N_01_inplantingsplan Kaatsspelplein.pdf	6w/VreGpFrb+CZtGh8/eyQ==
KS_BA_PHG_I_V_01_inplantingsplan Kaatsspelplein.pdf	YiqI3q2lyGggRhPw7C3uxQ==
KS_BA_PHG_L_N_01_legende Kaatsspelplein.pdf	Hd+jFlr2BZjW8cWLOAUoOg==
KS_BA_PHG_P_B_00_Kaatsspelplein.pdf	XNAbTGBWjDWdYeeydUS3kw==
KS_BA_PHG_P_B_01_Kaatsspelplein.pdf	94FtdXB1ZDcEZhOkp5lu9Q==
KS_BA_PHG_P_B_02_Kaatsspelplein.pdf	CnANy0H86pXpb8CizlbQVA==
KS_BA_PHG_P_B_50_Kaatsspelplein.pdf	naKDh0mwDsluKKrVf+INTA==
KS_BA_PHG_P_B_91_Kaatsspelplein.pdf	DalFLboAWIngnBdxAjBIeg==
KS_BA_PHG_P_N_00_Kaatsspelplein.pdf	Plh7c2/vzZqPYumclxGP/Q==
KS_BA_PHG_P_N_01_Kaatsspelplein.pdf	d5hw1MDXvifY7J5V85QW4Q==
KS_BA_PHG_P_N_02_Kaatsspelplein.pdf	g6WxUmVfDNMBwDyJm76U/g==
KS_BA_PHG_P_N_50_Kaatsspelplein.pdf	eguFNkQOfMZGFWZcTrnKw==
KS_BA_PHG_P_N_91_Kaatsspelplein.pdf	c/ExcofAYKur7iDxkPZiEA==
KS_BA_PHG_P_V_00_gelijkvloers Kaatsspelplein.pdf	Zbo0sIQHO9kJuFiiKbZ1w==
KS_BA_PHG_P_V_01_plan +1 Kaatsspelplein.pdf	W4jlbahhqoPJhA2yZxb8Kw==
KS_BA_PHG_P_V_02_plan +2 Kaatsspelplein.pdf	OFWMOMxK8Ltep7UnXveCAg==
KS_BA_PHG_P_V_91_funderingsplan Kaatsspelplein.pdf	xdH0KxhgdNZxLwtnMi74sw==
KS_BA_PHG_S_B_01_Kaatsspelplein.pdf	rOz2HGxzNfK9O+AslgCT/g==
KS_BA_PHG_S_B_02_Kaatsspelplein.pdf	yjxaOjdVgUaGs8ULX1rIPw==
KS_BA_PHG_S_B_03_Kaatsspelplein.pdf	loar3s7IIP25NvaTnIU/7w==
KS_BA_PHG_S_B_04_Kaatsspelplein.pdf	OQ2I4qyFCNdnirY0mfGcq==

KS_BA_PHG_S_N_01_Kaatsspelplein.pdf	DKjZeYgkXDRGJGQ+4xxUWQ==
KS_BA_PHG_S_N_02_Kaatsspelplein.pdf	fjzCekGBOICZG2G65AIHUQ==
KS_BA_PHG_S_N_03_Kaatsspelplein.pdf	a7nSDwHXVXQeik4gdX0tGA==
KS_BA_PHG_S_N_04_Kaatsspelplein.pdf	z/Oh1c4WxZ+k9GxMc9xkzQ==
KS_BA_PHG_S_V_01_snedes en gevels Kaatsspelplein.pdf	xBOKniZ0RTAwTv9m3AoSBA==
KS_BA_PHG_T_B_03_Kaatsspelplein.pdf	TF97PPP2joS+5GkBXslxMw==
KS_BA_PHG_T_B_04_Kaatsspelplein.pdf	3lL5bJAXgaqzMp2h2Xix8g==
KS_BA_PHG_T_B_05_Kaatsspelplein.pdf	uz24UWIEGmYi6P/siYZRbA==
KS_BA_PHG_T_N_03_Kaatsspelplein.pdf	6whfpWhbOQy3ERPqKlbcdg==
KS_BA_PHG_T_N_04_Kaatsspelplein.pdf	MGSxuX8GrLr5mTVqZ499Fw==
KS_BA_PHG_T_N_05_Kaatsspelplein.pdf	+dQt1EU1aSjcWyVWYnLEGg==
PL_BA_PHG_G_B_01_Gevel Plotersgracht.pdf	dTYRbt713EnzZ7Mif+ma9g==
PL_BA_PHG_G_B_02_Achtergevel.pdf	hoToU9UebMQmJFC5dGaDFQ==
PL_BA_PHG_G_N_01_Gevel Plotersgracht.pdf	sTr9zxcGiv1KhtmaDGNy3A==
PL_BA_PHG_G_N_02_Achtergevel.pdf	wNp0kH1jo6fZeRCK6zAYHg==
PL_BA_PHG_I_B_01_Plotersgracht 18-22.pdf	Do473MTHzDyFIKbDIGs3Tg==
PL_BA_PHG_I_N_01_Plotersgracht 18-22.pdf	qYk71xZ6tx9tjClsovSsbg==
PL_BA_PHG_L_N_01_legende Plotersgracht 18-22.pdf	wGv5/Xn8obb+EsAgL+73bA==
PL_BA_PHG_P_B_00_Plotersgracht 18-22.pdf	pkKWzBTTKwuCgk0buNOBTQ==
PL_BA_PHG_P_B_01_Plotersgracht 18-22.pdf	+C1Xk+cv3okUMcD/FuvH+w==
PL_BA_PHG_P_B_02_Plotersgracht 18-22.pdf	xBB0JU0PudzQYj/4fVc/Wg==
PL_BA_PHG_P_B_50_Plotersgracht 18-22.pdf	EN9pNMBbs2OISaucDa5UQA==
PL_BA_PHG_P_B_91_Plotersgracht 18-22.pdf	/sW907ISjC3i2lqECNjGwQ==
PL_BA_PHG_P_N_00_Plotersgracht 18-22.pdf	w2gTLD1xyeKz8ya4kgRrMA==
PL_BA_PHG_P_N_01_Plotersgracht 18-22.pdf	FQkDO4Euvf56TLMx0LwEVg==
PL_BA_PHG_P_N_02_Plotersgracht 18-22.pdf	tcwXBqHwuUxVxhiQ2Qrvpg==
PL_BA_PHG_P_N_50_Plotersgracht 18-22.pdf	LTbABxG1vcqYZexNoSSuPw==
PL_BA_PHG_P_N_91_Plotersgracht 18-22.pdf	1lUa/F0eSlcyt5TDjEZtYQ==
PL_BA_PHG_S_B_01_Snede 1.pdf	Be1Qr9AHdWbf/SDyVNJIYw==

PL_BA_PHG_S_B_02_Snede 2.pdf	vC4RledMNWXXVlaKNtEJw==
PL_BA_PHG_S_N_01_Snede 1.pdf	dGkvcU44Ppd6sd8FncM78Q==
PL_BA_PHG_S_N_02_Snede 2.pdf	rGJuP20P4MazBSGlwsTImQ==
PL_BA_PHG_T_B_14_Plotersgracht 18-22.pdf	U2+4NeEOHyg09XlogbSNzg==
PL_BA_PHG_T_N_14_Plotersgracht 18-22.pdf	yJNOJP1+t47VL+Aa+MsqTQ==
PL_BA_PHG_V_Plotersgracht plannen, gevels & snedes.pdf	tfCuxKd+XO9eeFjbXYZkSQ==
PL_BA_PHG_V_Plotersgracht situerings- en liggingsplan.pdf	XGcMSgRFXm/GvxXBizJNYA==
RK_BA_PHG_G_B_01_Rodekoningstraat.pdf	ZRkaZr/rZbz3vUYOyDIJLw==
RK_BA_PHG_G_B_02_Rodekoningstraat.pdf	B6fcXFMTWa9RtmaBIAVO3g==
RK_BA_PHG_G_B_03_Rodekoningstraat.pdf	7ELOfLIUshMOcrsmM2COMA==
RK_BA_PHG_G_B_04_Rodekoningstraat.pdf	QAKfN/+KzCyDcftmy2x+SQ==
RK_BA_PHG_G_B_05_Rodekoningstraat.pdf	IRFRr0Nf0NVGy5jq5sjxiQ==
RK_BA_PHG_G_N_01_Rodekoningstraat.pdf	sa0XeQ+MFMJjX5C2q7/1pA==
RK_BA_PHG_G_N_02_Rodekoningstraat.pdf	1IsL46G3amIcbxDAqcgN0g==
RK_BA_PHG_G_N_03_Rodekoningstraat.pdf	63xLvjwIrcdDzqIX2CQ80A==
RK_BA_PHG_G_N_04_Rodekoningstraat.pdf	INUb9ykgAkzBXT4vJHnE6w==
RK_BA_PHG_G_N_05_Rodekoningstraat.pdf	D5mJQ1fQy3AzhyZAVwEsNw==
RK_BA_PHG_G_V_01_gevels Rodekoningstraat.pdf	0QrkI9vWgAafgD8JI+JyMQ==
RK_BA_PHG_G_V_02_gevels Rodekoningstraat.pdf	5gELEhikp1AvMcYD2q72KQ==
RK_BA_PHG_I_B_01_inplantingsplan Rodekoningstraat.pdf	RJ+ucZnwKPua5Vy2ASOLGg==
RK_BA_PHG_I_N_01_inplantingsplan Rodekoningstraat.pdf	6HswPg9FWBliHX1d71LaCg==
RK_BA_PHG_I_V_01_inplantingsplan Rodekoningstraat.pdf	YiqI3q2IyGggRhPw7C3uxQ==
RK_BA_PHG_L_N_01_legende Rodekoningstraat.pdf	ku8fAbfO2R1fohH9qF01MQ==
RK_BA_PHG_P_B_00_Rodekoningstraat.pdf	aHmfr9MAYh9TIIMSubCtsg==
RK_BA_PHG_P_B_01_Rodekoningstraat.pdf	qrsBoRApVuCi3Ew/hd8wxg==
RK_BA_PHG_P_B_02_Rodekoningstraat.pdf	9Ts+AcKo6Wu95YQu+nPiUQ==
RK_BA_PHG_P_B_50_Rodekoningstraat.pdf	YsJb39KNwp5c8gbqa5ah2g==
RK_BA_PHG_P_B_91_Rodekoningstraat.pdf	fqzVPYhsUNrW0y7qnkiclw==
RK_BA_PHG_P_N_00_Rodekoningstraat.pdf	q6O+2BHWZfQ9IxBRV76Zw==

RK_BA_PHG_P_N_01_Rodekoningstraat.pdf	SKPr2h5uth3ywwq328nqlVg==
RK_BA_PHG_P_N_02_Rodekoningstraat.pdf	swbCcojP+aG8ao71w3FwQQ==
RK_BA_PHG_P_N_50_Rodekoningstraat.pdf	f47C9uJq9h1NOoNeOw8wJQ==
RK_BA_PHG_P_N_91_Rodekoningstraat.pdf	xt6KelMwbRTsEgdKpCWg+Q==
RK_BA_PHG_P_V_00_gelijkvloers Rodekoningstraat.pdf	zBVzy1hs+pmmQaA4gKnF+g==
RK_BA_PHG_P_V_01_plan +1 Rodekoningstraat.pdf	dO55HOvsesWuUnLnBSPI6A==
RK_BA_PHG_P_V_02_plan +2 Rodekoningstraat.pdf	ueNeq6lpPKYu0mzSx0P6Qw==
RK_BA_PHG_P_V_91_funderingsplan Rodekoningstraat.pdf	BtHYvclsw6JTU6DBnFy8oA==
RK_BA_PHG_S_B_01_Rodekoningstraat.pdf	b4/xFugqknc5oatAHJhIVA==
RK_BA_PHG_S_B_02_Rodekoningstraat.pdf	CQwyRM6EHrBzUzylgcJe2g==
RK_BA_PHG_S_B_03_Rodekoningstraat.pdf	Y3DPqAinpdCP5eo7n8oOSg==
RK_BA_PHG_S_B_04_Rodekoningstraat.pdf	+m9ZJ13vDStA/u45qjjGzQ==
RK_BA_PHG_S_N_01_Rodekoningstraat.pdf	bhZ/QNk+hwkFTmylKRCmJQ==
RK_BA_PHG_S_N_02_Rodekoningstraat.pdf	An3ZxpNQQPESVGR5NSmz4g==
RK_BA_PHG_S_N_03_Rodekoningstraat.pdf	c2hwc9MBMQ2gl+cXM4VAIw==
RK_BA_PHG_S_N_04_Rodekoningstraat.pdf	2PtXbsAVg1/RqQXc6anqPQ==
RK_BA_PHG_S_V_01_snedes Rodekoningstraat.pdf	QXg8xwFmAeAegYDORRzt2Q==
RK_BA_PHG_T_B_10_Rodekoningstraat.pdf	b2G72hU14rRdZjpLXmQLbw==
RK_BA_PHG_T_B_11_Rodekoningstraat.pdf	JwGfNscIUwYLVi0F8ejP9A==
RK_BA_PHG_T_B_12_Rodekoningstraat.pdf	kR/BAOXSE7FnPyj/CGWEhw==
RK_BA_PHG_T_B_13_Rodekoningstraat.pdf	/6hA1yy4kCMcTjmnCNCEZw==
RK_BA_PHG_T_N_10_Rodekoningstraat.pdf	nzbJfSftEUkGVE7CoEexWA==
RK_BA_PHG_T_N_11_Rodekoningstraat.pdf	16et6DrpHre0XVvavf9C9w==
RK_BA_PHG_T_N_12_Rodekoningstraat.pdf	LGJEw4CkMh0spSg8ofDC3w==
RK_BA_PHG_T_N_13_Rodekoningstraat.pdf	mkN9qhArML7Cj3KkgGmgeA==
TR_BA_PHG_G_B_01_Trommelstraat.pdf	atAV8S858xa12AOuYq2M+w==
TR_BA_PHG_G_B_02_Trommelstraat.pdf	7ZrV4ICQI/+5dEt+RMRvvgg==
TR_BA_PHG_G_N_01_Trommelstraat.pdf	AVgbvuJ0xc6LmgONQLdJuw==
TR_BA_PHG_G_N_02_Trommelstraat.pdf	hn2KFJqMwq3i1wV7SXgByg==

TR_BA_PHG_G_V_01_gevels Trommelstraat.pdf	HkV8ma3fmk3P4UlaJyHKvA==
TR_BA_PHG_I_B_01_inplantingsplan Trommelstraat.pdf	V+345Hu2Lyc2ZmJNdDc5ng==
TR_BA_PHG_I_N_01_inplantingsplan Trommelstraat.pdf	t/dTvsbVsXDf637GV/Igow==
TR_BA_PHG_I_V_01_inplantingsplan Trommelstraat.pdf	YiqI3q2lyGggRhPw7C3uxQ==
TR_BA_PHG_L_N_01_legende Trommelstraat.pdf	Mi2erMEO18OBRUVJf4V3Hw==
TR_BA_PHG_P_B_00_Trommelstraat.pdf	CblaVTif55x9b6S1KeAVIA==
TR_BA_PHG_P_B_01_Trommelstraat.pdf	r7R2cHytZ9BkggXjKgm5oQ==
TR_BA_PHG_P_B_02_Trommelstraat.pdf	4lI9GUbQZyduGFfMHDv6fQ==
TR_BA_PHG_P_B_50_Trommelstraat.pdf	KUIEDad1A48m4O+JyagxxA==
TR_BA_PHG_P_B_91_Trommelstraat.pdf	gDMcMOX5oOafDPFvieDYg==
TR_BA_PHG_P_N_00_Trommelstraat.pdf	1bRKzDx5x49y+ZS+grlrVA==
TR_BA_PHG_P_N_01_Trommelstraat.pdf	qm0Dx+xHVtI7r+fxK2DbTg==
TR_BA_PHG_P_N_02_Trommelstraat.pdf	cK7ysRf5kqiVWA4AQiemsW==
TR_BA_PHG_P_N_50_Trommelstraat.pdf	m++Z1Ml4qWXFrshv78u8g==
TR_BA_PHG_P_N_91_Trommelstraat.pdf	Ld0sRs+GvARpVPU+QIAECw==
TR_BA_PHG_P_V_00_gelijkvloers Trommelstraat.pdf	Zbo0sIQHO9kJuFiiKbZ1w==
TR_BA_PHG_P_V_01_plan +1 Trommelstraat.pdf	W4jlbahhqoPJhA2yZxb8Kw==
TR_BA_PHG_P_V_02_plan +2 Trommelstraat.pdf	OFWMOMxk8Ltep7UnXveCAG==
TR_BA_PHG_P_V_91_funderingsplan Trommelstraat.pdf	xdH0KxhgdNZxLwtnMi74sw==
TR_BA_PHG_S_B_05_Trommelstraat.pdf	cvmaOa+Cpb7zY8TadijKQ==
TR_BA_PHG_S_B_06_Trommelstraat.pdf	uE3FUYqssRvjUFz4DzdBrg==
TR_BA_PHG_S_N_05_Trommelstraat.pdf	BS+9ldHBvZS9etXd420xlw==
TR_BA_PHG_S_N_06_Trommelstraat.pdf	IVKPPhnc2VOoNS5zIbnLg==
TR_BA_PHG_T_B_06_Trommelstraat.pdf	n/i75jkq31VPxdEP2oNZvA==
TR_BA_PHG_T_B_07_Trommelstraat.pdf	zCHA7xJuHszlMC7nZ1hq+g==
TR_BA_PHG_T_N_06_Trommelstraat.pdf	wYA+vFj433Lw6ubBkSmopQ==
TR_BA_PHG_T_N_07_Trommelstraat.pdf	YImPqJdFC8BTw7rmALPVyw==
ZW_BA_PHG_G_B_01_Zwaanstraat.pdf	oj/65LpFLvks8/ZxA3RvLg==
ZW_BA_PHG_G_B_02_Zwaanstraat.pdf	3GvaXRSANQfj9wRv1SgyUw==

ZW_BA_PHG_G_B_03_Zwaanstraat.pdf	XyBlojHUazoJl8UouuSfKw==
ZW_BA_PHG_G_B_04_Zwaanstraat.pdf	/UR9YYKFTq0SGsz+kGJJ1w==
ZW_BA_PHG_G_B_05_Zwaanstraat.pdf	RcDyyFdFD8Nf53Qb1uXxSw==
ZW_BA_PHG_G_B_06_Zwaanstraat.pdf	P0XVfWnNUakRStslChebBw==
ZW_BA_PHG_G_N_01_Zwaanstraat.pdf	OUZvv+CMLJOfafKFSG9/5w==
ZW_BA_PHG_G_N_02_Zwaanstraat.pdf	RGINIXi+bt7jXOSjXQ1uow==
ZW_BA_PHG_G_N_03_Zwaanstraat.pdf	MWV9cxlPf70fPtjzzhV2Aw==
ZW_BA_PHG_G_N_04_Zwaanstraat.pdf	7wyM6D0kt/SX3TNw7h/YSA==
ZW_BA_PHG_G_N_05_Zwaanstraat.pdf	u9TiD4O3ifZiv5jE6LpAdg==
ZW_BA_PHG_G_N_06_Zwaanstraat.pdf	2l62rbxTdY6qUPIKWhMf7A==
ZW_BA_PHG_G_V_01_gevels Zwaanstraat.pdf	HkV8ma3fmk3P4UlaJyHKvA==
ZW_BA_PHG_I_B_01_inplantingsplan Zwaanstraat.pdf	GjFT+D14org3jqlWyXFb4Q==
ZW_BA_PHG_I_N_01_inplantingsplan Zwaanstraat.pdf	eo0QLj7TpdHbplI/FIEIMg==
ZW_BA_PHG_I_V_01_inplantingsplan Zwaanstraat.pdf	YiqI3q2lyGggRhPw7C3uxQ==
ZW_BA_PHG_L_N_01_legende Zwaanstraat.pdf	mVeHPoKrMeLJKJM8dIJNQ==
ZW_BA_PHG_P_B_00_Zwaanstraat.pdf	DulXlIZMUuFc0ABsSNpBrg==
ZW_BA_PHG_P_B_01_Zwaanstraat.pdf	XgwnhLeNftowz6f+O2XFtQ==
ZW_BA_PHG_P_B_02_Zwaanstraat.pdf	B8ZFNeymVAifsRjYRI/myQ==
ZW_BA_PHG_P_B_50_Zwaanstraat.pdf	/z6/Z73idkbyEbvo/GZYXA==
ZW_BA_PHG_P_B_91_Zwaanstraat.pdf	Q63hfKRWhnPNN/WF6XPVDg==
ZW_BA_PHG_P_N_00_Zwaanstraat.pdf	MM+7V+EUFFLOSFOvmoyUA==
ZW_BA_PHG_P_N_01_Zwaanstraat.pdf	g7zBu6TcE1WikwS2KG203Q==
ZW_BA_PHG_P_N_02_Zwaanstraat.pdf	lbGfR+qhTDopmLAJYKGFsw==
ZW_BA_PHG_P_N_50_Zwaanstraat.pdf	//uSoGiQLuM16dRqLZuUpg==
ZW_BA_PHG_P_N_91_Zwaanstraat.pdf	pk0fA+OVxmbow2T3E0dj5A==
ZW_BA_PHG_P_V_00_gelijkvloers Zwaanstraat.pdf	Zbo0sIQHO9kJuFiiKbZ1w==
ZW_BA_PHG_P_V_01_plan +1 Zwaanstraat.pdf	W4jlbahhqpJhA2yZxb8Kw==
ZW_BA_PHG_P_V_02_plan +2 Zwaanstraat.pdf	OFWMOMxK8Ltep7UnXveCAg==
ZW_BA_PHG_P_V_91_funderingsplan Zwaanstraat.pdf	xdH0KxhgdNZxLwtnMi74sw==

ZW_BA_PHG_S_B_07_Zwaanstraat.pdf	Z4SoPUp0NSWqevZwDNDIwA==
ZW_BA_PHG_S_B_08_Zwaanstraat.pdf	ObkXi/qdpWg4pKggN/PRqw==
ZW_BA_PHG_S_N_07_Zwaanstraat.pdf	gADbXi5+fptJe18Nr8EUJg==
ZW_BA_PHG_S_N_08_Zwaanstraat.pdf	wvqqGWF+qwkZ69K0CSF85g==
ZW_BA_PHG_T_B_08_Zwaanstraat.pdf	7ArRFt4CxnR3Hejl8PnfKw==
ZW_BA_PHG_T_B_09_Zwaanstraat.pdf	jG4wmSQLFu1cHYre9q2Yhg==
ZW_BA_PHG_T_N_08_Zwaanstraat.pdf	laCoYPZyysot3bllny5MGw==
ZW_BA_PHG_T_N_09_Zwaanstraat.pdf	5hPVxxuHMRnsQ6PNFVLe9Q==