



2024_CBS_09641 OMV_2024099742 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bedrijfswoning met kantoor en werkplaats tot een eengezinswoning met atelier - zonder openbaar onderzoek - Kiekenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckeveld, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: 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?

De heer Korneel Vandecasteele met als contactadres Kiekenstraat 19, 9000 Gent en Mevrouw Sandra Demeyer met als contactadres Kiekenstraat 19, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024099742) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een bedrijfswoning met kantoor en werkplaats tot een eengezinswoning met atelier
- Adres: Kiekenstraat 19, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 530M3 en 530M5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De site bevindt zich te midden van het bouwblok gevormd door de Kiekenstraat, de Bevrijdingslaan en de Hamerstraat in de wijk Brugse Poort - Rooigem en is toegankelijk via een onderdoorgang met poort bij Kiekenstraat nr. 19. De schil van het bouwblok wordt gekenmerkt door een- of meergezinswoningen in gesloten bebouwing. Het volledige binnengebied is bebouwd en verhard. De site is bebouwd met een bedrijfswoning met achterbouw, een werkplaats, vier garages en een berging.

De woning gelegen in de schil, boven de onderdoorgang die de achterliggende site verbindt met de Kiekenstraat, maakt geen deel uit van deze aanvraag.

Bestaande toestand

De bedrijfswoning en de achterbouw (bestaande toonzaal en stockageruimte) zijn opgesteld tegen de linker perceelsgrens.

De bedrijfswoning heeft een lengte van circa 15,78 m en een breedte van 4,92 m. Ze heeft 2 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,33 m gemeten vanop het maaiveld, en de hoogte van de nok bedraagt 9,09 m. De gevels zijn afgewerkt met wit gevelpleisterwerk, het dak is afgewerkt met rode dakpannen.

De achterbouw heeft één bouwlaag en is afgewerkt met een lessenaarsdak.

Tegen de achterste perceelsgrens bevindt zich de werkplaats. De werkplaats is een aaneenschakeling van volumes opgebouwd uit één bouwlaag maar met verschillende dakvormen: het gedeelte grenzend aan de achterste perceelsgrens is afgewerkt met een hellend dak (kroonlijsthoogte 3,61 m gemeten vanaf het maaiveld, nokhoogte 5,38 m) en het andere gedeelte is afgewerkt met drie shedkappen (nokhoogte 5,70 m gemeten vanaf het maaiveld). Beide zijn verbonden door een plat dak (hoogte dakrand 3,61 m).

Ten noorden van het perceel bevinden zich garages. Deze zijn opgebouwd uit één bouwlaag afgewerkt met plat dak. De berging is opgebouwd uit één bouwlaag met hellend dak, de hoogte van de nok bedraagt 4,58 m gemeten vanop het maaiveld. Deze volumes zijn opgesteld tegen de rechter perceelsgrens.

Te midden bevindt er zich een binnenplein, dat volledig verhard is. De oppervlakte van de site bedraagt ca. 750 m² (exclusief bebouwing en tuinen van de woningen langsheen de Kiekenstraat).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wenst men de bedrijfswoning met kantoor en werkplaats te verbouwen tot een eengezinswoning met tuin en atelier.

Sloop

Volgende delen worden gesloopt:

- 4 garageboxen gelegen tegen de rechter perceelsgrens.
- De bestaande toonzaal en stockageruimte tegen de linker perceelsgrens.
- Een klein deel van de werkplaats palend aan de bedrijfswoning.
- Het bestaande beluikhuisje wordt gesloopt, waarbij de kelder wordt behouden en omgevormd tot een kleine vijver, en een deel van de muren tot op hoogte van een zitbank blijft behouden.

Bouwwolume

Het bestaande bouwwolume ondergaat grote wijzigingen.

De bestaande buitengevels worden behouden, maar voorzien van een nieuwe geïsoleerde schil. Aan de zijde van de noordgevel betreft het een uitbreiding van 1,59 m. Aan de zuidgevel betreft het op het gelijkvloers een uitbreiding van 0,62 m, op de verdieping wordt de bestaande gevel bijkomend geïsoleerd en worden er nieuwe raamopeningen gecreëerd.

Ten westen van de bestaande woning wordt op het gelijkvloers een uitbreiding voorzien binnen het bestaande volume van de werkplaats, waardoor er bijkomende berging en een badkamer voor de woning wordt gecreëerd.

De vloer tussen het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping wordt behouden. De trap naar de verdieping wordt vervangen. Het dak wordt integraal vernieuwd. De nok wordt verlaagd naar 7,95 m gemeten van het maaiveld, de nieuwe dakrand heeft een hoogte van 5,70 m. Aan de zuidgevel kraagt het zadeldak 1,47 m uit met een dakrandhoogte van 5,26 m, waardoor het de functie van een luifel krijgt.

De woning heeft in bestaande toestand een oppervlakte van ca. 128 m², en na de verbouwing een oppervlakte van ca. 223 m², en bestaat uit een inkom, een keuken en eetruimte, een zitruimte, een badkamer en een berging op het gelijkvloers, en 4 slaapkamers, een dressing, apart toilet en douchecel op de 1^{ste} verdieping.

Hoewel de grondige ingrepen aan de bestaande woning, wordt dit beschouwd als een verbouwing. Verbouwen wordt in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gedefinieerd als “aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwwolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden”.

Bouwwolume wordt als volgt gedefinieerd: “het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en een dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld”.

Gevelafwerking

Van de bestaande gevels blijft weinig behouden. De nieuwe gevels worden afgewerkt met hout, en wit gekaleide gevelsteen. Het dak wordt afgewerkt met grijze aluminium golfplaten. Het nieuwe buitenschrijnwerk is voorzien in natuur aluminium.

Verbouwing werkplaats tot atelierruimte

De werkplaats wordt na gedeeltelijke sloop verbouwd tot 2 ateliers met oppervlaktes van respectievelijk ca. 77 en 35 m². Het overige deel van het sheddak blijft behouden en omgevormd tot een overdekte polyvalente buitenruimte.

De bestaande garage met tuinberging wordt eveneens behouden.

Deze ruimtes horen bij de eengezinswoning en zijn voor eigen gebruik.

Scheidingsmuren

Bij het ontmantelen van de bouwdelen worden de scheidingsmuren tussen de verschillende percelen zoveel mogelijk in stand gehouden. Binnen voorliggende aanvraag zullen volgende wijzigingen aan de scheidingsmuren plaatsvinden:

- de scheidingsmuur ter hoogte van Kiekenstraat 9 wordt over een lengte van 6,19 m verlaagd met 1,29 m.
- de scheidingsmuur ter hoogte van Bevrijdingslaan 220 wordt over de volledige breedte (5,15 m) verlaagd met 1,29 m.
- de overige scheidingsmuren blijven ongewijzigd.

Inrichting privaat binnenplein en tuin

De ruimte ten zuiden van de woning wordt volledig vrijgemaakt en onthard, en maakt plaats voor een tuin horende bij de eengezinswoning. Naast de zuidgevel wordt een verharde strook voorzien met een breedte van 1 m, er wordt een terras voorzien met een oppervlakte van 6 m², en de overige verharding wordt voorzien in de vorm van stapstenen. Het hemelwater infiltreert op eigen terrein.

De kelder van het (gesloopte) beluikhuisje wordt behouden en verbouwd tot een kleine vijver.

Het binnengebied wordt grotendeels onthard, en er wordt een wadi voorzien. De voorziene verharding verbindt de onderdoorgang met de voordeur, de garage, de ateliers en de serre. Dit in de vorm van stapstenen. Er is mogelijkheid voor het stationeren van maximaal 1 auto in het binnengebied, en de bestaande parkeergarage blijft behouden (eveneens plaats voor één wagen).

Afvoerstelsel

Het afvoerstelsel van de riolering wordt volledig aangepast, waarbij er een gescheiden riolering wordt voorzien tot aan de rooilijn. De bestaande septische put (2000 liter) blijft behouden. Er worden 2 nieuwe hemelwaterputten voorzien met elk een capaciteit van 10000 liter. Voor de hemelwaterput wordt er gebruik gemaakt van regenwaterrecuperatie. De overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 20 m² en een buffervolume van 8250 liter.

Deze aanvraag is een gedeeltelijke herneming van een recent geweigerde omgevingsvergunning (2024034429), zie historiek. Voorliggende aanvraag tracht tegemoet te komen aan de weigeringsgronden door het inperken van de verharding en het inperken van de uitbreiding van het bouwvolume. Bijkomend wordt er een fietsenberging bij de bestaande garage ingericht, wordt gemotiveerd waarom het project een verbouwing van de woning betreft en geen herbouw en worden de wijzigingen aan de scheidingsmuren duidelijk in beeld gebracht.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen, weigeringen en/of stedenbouwkundige misdrijven zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 11/02/2021 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een bedrijfswoning met kantoor en werkplaats tot 6 eengezinswoningen (OMV_2020137047).

- Op 04/07/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een bedrijfswoning met kantoor en werkplaats tot een eengezinswoning met atelier (OMV_2024034429).

Stedenbouwkundig misdrijf:

Op 13/05/2022 werd volgende conclusie genomen na vaststelling ter plaatse: Het complex Kiekenstraat 13-19+ bestaat uit nr 13, 19 en 19+ waarbij nr. 13 een wederrechtelijke ingerichte woonentiteit was, die als verjaard bouwmisdrijf wordt beschouwd (langer dan 5 jaar geleden), nr. 19 is een bedrijfswoning en nr. 19+ is een magazijn/opslagplaats. Nr. 19 en 19+ zijn rechtmatig tot stand gekomen voor respectievelijk een bedrijfswoning en een magazijn.

Bovenvermeld stedenbouwkundig misdrijf heeft dus geen betrekking op de gebouwen die deel uitmaken van voorliggende aanvraag.

Het stedenbouwkundig misdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 29 augustus 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager. Hierbij werd een aanpassing doorgevoerd aan het volume van de hemelwaterput en werd een bijhorende nota toegevoegd.

De wijzigingen brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 2 september 2024. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans ter hoogte van de wegnis is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Omgevingswerken (aanleg verhardingen)

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

Voorliggend project heeft betrekking op een eengezinswoning met een aangebouwd bijgebouw. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 279 m² (143 m² ateliers en 136 m² woning). Voor de eengezinswoning is een hemelwaterput van 10000 liter verplicht. Voor het bijgebouw is een hemelwaterput van 14300 liter verplicht (minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte). Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 24300 liter.

De aanvraag voorziet in 2 gekoppelde hemelwaterputten met elk een capaciteit van 10000 liter. Dit brengt de totale opslagcapaciteit op 20000 liter.

Het algemeen nuttig hergebruik (ANG) wordt berekend op 6150 liter / maand (*eengezinswoning met 4 slaapkamers: (17+15+4+5) x 5 x 30 = 6150 liter / maand*).

Gelet op het aangetoonde nuttige hergebruik kan akkoord gegaan worden met een hemelwaterput van 20000 liter. De gebruiksmogelijkheden staan namelijk niet in verhouding tot een hemelwaterput met een capaciteit van 24300 liter.

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

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Het afwaterende dakoppervlakte bedraagt 279 m² waarvan 30 m² in vermindering gebracht kan worden (slechts eenmalig). Het in rekening te brengen afwaterend oppervlak bedraagt 249 m². Volgens de verordening moet er een infiltratievoorziening geplaatst worden met een infiltratieoppervlakte van 19,92 m² en een buffervolume van 8217 liter.

De voorziene wadi (infiltratieoppervlakte van 20 m² en buffervolume van 8250 liter) voldoet hier aan.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

9. BEKENDMAKING

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

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Visie op wonen in binnengebied

Stad Gent wilt inzetten op het vergroenen en verweven van dichtbevolkte wijken. Sedert 22 augustus 2018 is de nieuwe structuurvisie '[Ruimte voor Gent](#)' van kracht. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen. In het verweven, verluchten en ontpitten van de dichtbevolkte wijken spelen de binnengebieden een belangrijke rol. Een binnengebied is de kern in een bouwblok: het gedeelte van het bouwblok achter de woningen in de tuinen. De 'Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen' biedt een coherente visie op binnengebieden, en werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 11 maart. Wonen in een binnengebied is enkel nog toegelaten als een groot park voorzien wordt.

Voorliggende aanvraag betreft de verbouwing van een bestaande bedrijfswoning in een binnengebied in de Brugsepoort - Rooigem. Dit is een dens bebouwde buurt, waarbij wonen in binnengebied doorgaans niet aanvaard wordt.

In bestaande toestand betreft het een bedrijfswoning met kantoor en werkplaats die rechtmatig tot stand zijn gekomen. Principieel kan akkoord worden gegaan met behoud en verbouwing naar een eengezinswoning met atelier.

Bouwvolume

Er wordt aangegeven dat het uitgangspunt het verbouwen van de bedrijfswoning en de werkplaats is. Verbouwen wordt in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gedefinieerd als “aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden”.

Bouwvolume wordt als volgt gedefinieerd: “het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en een dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld”.

De bestaande gevels worden behouden, maar voorzien van een nieuwe geïsoleerde schil. Aan de zijde van de noordgevel betreft het een uitbreiding van 1,59 m. Aan de zuidgevel betreft het op het gelijkvloers een uitbreiding van 0,62 m, op de verdieping wordt de bestaande gevel bijkomend geïsoleerd en worden er nieuwe raamopeningen gecreëerd. Ten westen van de bestaande woning wordt op het gelijkvloers een uitbreiding voorzien binnen het bestaande volume van de werkplaats, waardoor er bijkomende bergruimte en badkamer voor de woning wordt gecreëerd.

Er kan op basis van deze definitie geoordeeld worden dat het hier gaat om een verbouwing. Een groot deel van de structurele elementen blijven behouden: de bestaande gevels, de vloer tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping. Het dak wordt integraal vervangen en er wordt rondom de bestaande gevels een nieuwe buitenschil voorzien.

Volume-uitbreidingen van bestaande woningen in stedelijk binnengebied zijn niet in overeenstemming met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling ‘Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen’ (zie ‘visie op wonen in binnengebied’). Echter gebeuren de volume-uitbreidingen binnen voorliggende aanvraag in het kader van het bieden van een bouwtechnische oplossing voor het isoleren van de woning en de interne circulatie. De voorziene beperkte uitbreiding aan de noord- en de zuidgevel zijn bijgevolg aanvaardbaar. Ook het verlagen van het dakvolume en de uitbreiding met de bijhorende luifel zijn ruimtelijk aanvaardbaar. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is beperkt.

De geplande werken in het overige gedeelte van het binnengebied, op vandaag bebouwd met garageboxen en een werkplaats, zorgen ervoor dat deze ruimtes meer betrokken worden bij de woning site uit voorliggende aanvraag. De verbouwing van de werkplaats tot een atelier annex overdekte buitenruimte, het ontharden waardoor de woning over een ruimte stadstuin beschikt, en het voorzien van een beperkte fietsenberging bij de woning worden positief beoordeeld.

In voorliggend project wordt de bebouwde en verharde oppervlakte sterk gereduceerd waarbij wordt ingezet op ontpitting en ontharding van het binnengebied. Dit is een gunstige ingreep. We willen in de kernstad inzetten op het stimuleren van minder bebouwing in functie van het onthardingsprincipe. Dit draagt immers bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken.

Woonkwaliteit

De verbouwde eengezinswoning beschikt over voldoende woonkwaliteit. Er wordt ingezet op duurzaamheid, hetgeen als positief wordt beschouwd. Bijkomende ramen zorgen voor een goede lichtinval, en de leefruimtes sluiten aan op de (nieuwe) tuin. Het ontwerp voorziet een ruime hedendaagse kwalitatieve eengezinswoning. De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en worden van genoeg daglicht voorzien.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024099742_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bedrijfswoning met kantoor en werkplaats tot een eengezinswoning met atelier aan de heer Korneel Vandecasteele en mevrouw Sandra Demeyer gelegen te Kiekenstraat 19, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een

huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

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 te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

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

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).

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-

link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouw fysieke vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen,

overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_09641 - OMV_2024099742 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bedrijfswoning met kantoor en werkplaats tot een eengezinswoning met atelier - zonder openbaar onderzoek - Kiekenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024099742

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_woning_T_B_01_terreinprofiel.pdf	u7GtfZXPul87pi7wj1GhcQ==
BA_woning_T_N_01_terreinprofiel.pdf	BqRPYHISdt3knnQpci92FQ==
BA_woning_S_B_01_snedea.pdf	YjX7vGwE3rWYKI/jUrIWQw==
BA_woning_S_N_01_snedea.pdf	gyQIoNkWYpdyIwYGrldL2Q==
BA_woning_P_N_04_dakenplan.pdf	0Xf9jCEDNzP2Q3EiUczx/Q==
BA_woning_P_B_03_niveavu1.pdf	FNYmLhJgweYFEdCO8v54Nw==
BA_woning_P_N_02_gelijkvloers.pdf	eOvFTSjTySoZYITN3P08FQ==
BA_woning_P_N_03_niveau1.pdf	jSLI9VfggpiRU/2INErM6w==
BA_woning_P_B_01_fundering-riolering.pdf	7ZGph6FtRzhwx3qgz092rQ==
BA_woning_P_B_05_dakenplan.pdf	lb3ZYWmi61IKt71BjgktXw==
BA_woning_P_B_02_gelijkvloers.pdf	CSGCQRqWrJNXZmDwBcEBPw==
BA_woning_P_N_01_fundering-riolering.pdf	NI8WKQDUoUOiG+erK/Tshw==
BA_woning_P_B_04_zolder.pdf	hl+4ekH/bhMBV4GFDiLvMQ==
BA_woning_I_B_01_inplantingsplan-riolering.pdf	GemvBRbU0zV7siXf1l1mQ==

BA_woning_I_N_03_inplanting-dakenplan.pdf	eYlu4U/ZaeA21MeuoHty0g==
BA_woning_I_B_02_inplantingsplan-gelijkvloers.pdf	oLZq2Cf0TlaEBwezCaB55A==
BA_woning_I_N_02_inplanting-gelijkvloers.pdf	OkJHCK4irBVy54VdvE/9tw==
BA_woning_I_B_03_inplantingsplan-blijvende dakdelen.pdf	AcDWAqOJS7RWFp0KHwWWPw==
BA_woning_I_N_01_inplantingsplan-riolering.pdf	jZGV8UFxrsjhp7s1GR0Myg==
BA_woning_I_B_03_inplantingsplan-daken.pdf	8ipn5pBZYLAJdGC2LVQDPA==
BA_woning_I_N_04_inplanting-scheidingsmuren.pdf	tkGrQwS1Q6yUrWSloX314w==
BA_woning_I_B_04_inplantingsplan-scheidingsmuren.pdf	etVHZuieyBXle8G2moXiHQ==
BA_woning_L_B_01_legende.pdf	OAQ3k/Q+SXU6fcmR6Y25EA==
BA_woning_L_N_01_legende.pdf	H52SRB6wujJ1XY5/vEsRw==
BA_woning_G_B_01_voorgevel.pdf	7uHilpZvduPoWPPEzxC9UQ==
BA_woning_G_N_02_achtergevel.pdf	Cb9g3psst64XtnzmHJqytA==
BA_woning_G_B_02_aanzicht-bijgebouwen.pdf	eZvtWH8r1Ac7PhoZyPnkbQ==
BA_woning_G_N_03_aanzicht-bijgebouwen.pdf	gNjf9JW+WYKeM4aAXkoXOg==
BA_woning_G_N_01_voorgevel.pdf	xanscLMgcMyTGhNlaYBAAbA==