



---

**2024\_CBS\_11496 OMV\_2024058645 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Hofstraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 december 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 Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**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?**

Yves Haeck - Clara Burbano Herrera met als contactadres Hofstraat 2, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024058645) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Hofstraat 2, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2560P5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Op 26 augustus 2024 werd een administratieve lus doorgevoerd. De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 november 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### *Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project*

##### OMGEVING

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Hofstraat in de binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Langs de straatzijde waar het voorliggend perceel deel van uitmaakt betreft dit voornamelijk rijwoningen van twee tot drie bouwlagen afgewerkt met overwegend hellende dakvlakken. Aan de overzijde van de straat betreft dit voornamelijk meergezinswoningen van overwegend vijf bouwlagen afgewerkt met platte daken. Het tegenoverliggende pand betreft een gemeenschapsvoorziening (Fedasil). De aanvraag bevindt zich in de nabijheid van de Muinschelde en het Zuidpark.

##### PLAATS

Het perceel van aanvraag (80,21 m<sup>2</sup>) beschikt aan de straatzijde over een breedte van 7,32 m en beschikt over een bouwdiepte (gemeten langsheen de linker-en rechterperceelsgrens) van respectievelijk 14,06 m en 9,47 m. Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als 'Burgerhuis' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictID: 133853).

##### MORFOLOGIE

Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het platte dak beschikt daarbij over een kroonlijsthoogte van 10,71 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. Het hoofdvolume beschikt langsheen de linkerperceelsgrens over een bouwdiepte van 10,02 m en langsheen de rechterperceelsgrens over een bouwdiepte van 6,77 m.

Bovenop de derde bouwlaag bevindt zich een teruggetrokken vierde bouwlaag afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte van het volume bedraagt respectievelijk 12,68 m en 13,18 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. De bouwlaag is daarbij teruggetrokken t.o.v. het voor- en achtergevelvlak van het hoofdvolume en de linkerperceelsgrens en deels teruggetrokken van de rechterperceelsgrens. De teruggetrokken zone langsheen de voor- en linkerzijde van het volume is daarbij gedeeltelijk ingericht als dakterras (12,30 m<sup>2</sup>).

Tot slot beschikt het pand palend langs de achter- en rechterperceelsgrens over een aanbouwwolume van twee bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van het aanbouwwolume bedraagt 5,84 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. Het aanbouwwolume behoudt een afstand van 3,21 m t.o.v. de linkerperceelsgrens. Het gelijkvloerse achtergevelvlak van het hoofdvolume beschikt over een gelijkvloerse erker met een breedte van 2,73 m en een diepte van 0,54 m. De erker beschikt over een kroonlijsthoogte van 3,60 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. Het pand beschikt over een onbebouwde koer van 12,40 m<sup>2</sup> gelegen tussen de linker-en achterperceelsgrens, het hoofdvolume en het aanbouwwolume.

## PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een eengezinswoning met op het gelijkvloers een inkom- en traphal aan de rechterzijde en een zitruimte en eetkamer aan de linkerzijde. In het aanbouwwolume bevindt zich op het gelijkvloers een keuken. Nagenoeg het volledige perceel (met uitzondering het deel onder het aanbouwwolume en een deel aan de rechtervoorzijde) is onderkelderd.

Op het eerste verdiep beschikt het pand over een logeerkamer aan de achterzijde met aansluitende bureauruimte aan de straatzijde. In het aanbouwwolume bevindt zich een eerste badkamer. Op het tweede verdiep beschikt het pand over een tweede slaapkamer aan de straatzijde en een tweede badkamer aan de achterzijde. In het dakvolume bevindt zich een bijkomende zitruimte (9,50 m<sup>2</sup>) met toegang tot het dakterras.

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

#### **1/ Sloop en vervanging van de aanbouwwolumes:**

Met deze aanvraag wordt de gelijkvloerse erker aan het achtergevelvlak en het aanbouwwolume langsheen de rechterperceelsgrens gesloopt. In de plaats worden twee nieuwe aanbouwwolumes voorzien. Het volledige perceel wordt daarbij volgebouwd:

- Langsheen de rechter- en achterperceelsgrens wordt een aanbouwwolume voorzien van twee bouwlagen, afgewerkt met een groendak. Het nieuwe aanbouwwolume beschikt daarbij over een kroonlijsthoogte van 6,09 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. Het aanbouwwolume sluit daarbij aan op de kroonlijsthoogte van het achteraanpalende aanbouwwolume (Muinkaai 4). Het aanbouwwolume behoudt een afstand van 6,70 m t.o.v. de linkerperceelsgrens.
- Langsheen de linker- en achterperceelsgrens en het nieuwe aanbouwwolume wordt een nieuw gelijkvloers aanbouwwolume opgericht afgewerkt met een lessenaarsdak. De nok van het lessenaarsdak is daarbij gelegen tegen het aanbouwwolume van de linkeraanpalende (Muinkaai 5) en reikt tot een hoogte van 3,71 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil.

#### **2/ Wijzigingen aan de scheidingsmuren:**

Ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume wordt de scheidingsmuur met de rechteraanpalende (Muinkaai 4) over de volledige diepte opgetrokken met 25 cm. De overige scheidingsmuren blijven ongewijzigd.

#### **3/ Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken:**

Het achtergevelvlak van het hoofdvolume wordt aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte: 10 cm) en afgewerkt in een witte crepi. Het buitenschijfwerk blijft ongewijzigd. Het zijgevelvlak van het aanbouwwolume van twee bouwlagen wordt voorzien van een raamvlak in wit pvc buitenschijfwerk en afgewerkt in een witte crepi. Het zijgevelvlak van de scheidingsmuur met de rechteraanpalende wordt eveneens aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een witte crepi. Het platte dak van het aanbouwwolume van twee bouwlagen alsook het platte dak van het hoofdvolume (exclusief het dakterras) wordt aangelegd als groendak.

#### **4/ Interne aanpassingswerken:**

In het nieuwe aanbouwwolume wordt op het gelijkvloers een keuken en bureau ingericht. Op het eerste verdiep wordt een nieuwe badkamer ingericht.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 28/05/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing en uitbreiding van een eengezinswoning (2015/09024).

### **3. ADMINISTRATIEVE LUS**

Op 26 augustus 2024 werd een administratieve lus doorgevoerd. De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven:

Geen tijdig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West**. De adviesvraag is verstuurd op 2 juli 2024. Op 30 oktober 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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

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

Het project ligt in woongebied met culturele, 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. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone B voor woningen en tuinen.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften. Het wijkt af op volgende punten:

- **ARTIKEL 3.3.5.2: BOUWHOOGTE VAN DE BIJGEBOUWEN**

*De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen.*

Afwijking:

1/ Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwvolume (gelegen langsheen de linker- en achterperceelsgrens) reikt tot een hoogte van 3,71 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil.

2/ Het nieuwe aanbouwwolume van twee bouwlagen (gelegen langsheen de rechter- en achterperceelsgrens) reikt tot een hoogte van 6,09 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil.

**Toetsing: Afwijking toegestaan:** Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

- De wijzigingsmuren langsheen het gelijkvloerse aanbouwwolume blijven ongewijzigd. De scheidingsmuren langsheen het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume reiken hoger.
- De kroonlijsthoogte van het nieuwe aanbouwwolume van twee bouwlagen sluit aan op de kroonlijsthoogte van het aanbouwwolume van achteraanpalende (tevens Muinkaai 4). De ophoging komt louter voort uit de wens het nieuwe aanbouwwolume voldoende te isoleren en aan te leggen als groendak. De vrije hoogte in het nieuwe aanbouwwolume is lager dan 2,50 m waardoor de ophoging zoveel mogelijk is beperkt.
- **ARTIKEL: 3.3.6. Dakvorm**

*“Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden.”*

**Afwijking:**

Het nieuwe aanbouwwolume van twee bouwlagen (gelegen langsheen de rechter- en achterperceelsgrens) wordt afgewerkt met een plat dak aangelegd als groendak.

**Toetsing: Afwijking toegestaan:** Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

De aanbouwen horende bij de woningen in de omgeving worden eveneens met een plat dak uitgevoerd. De aanbouwen en hun bijhorende dakvormen zijn niet zichtbaar vanop het openbaar domein. Ze bezorgen verder geen schaduw- noch privacyhinder aan de aangrenzende percelen. De afwijkende dakvorm kan dan ook aanvaard worden.

## **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 in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

### ***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.

#### Hemelwaterput en groendak

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een te vernieuwen aanbouwwolume van twee bouwlagen en bijkomend aanbouwwolume van 1 bouwlaag onder een hellend dak. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 69 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000 liter.

Het is volgens ons de aanvrager niet mogelijk om in deze verbouwing een hemelwaterput te plaatsen. Er is op dit moment geen toegang tot de kelder, met uitzondering van een keldertrap van 70 cm breed. Het perceel is in zo'n sterke mate ingesloten door zeer hoge muren, dat dit de plaatsing van een put technisch gezien onmogelijk maakt.

Het niet aanleggen van een hemelwaterput kan enkel aanvaard worden indien de nieuwe platte daken alsook het platte dak van het hoofdvolume (exclusief de terraszone) worden aangelegd

als groendak met een minimaal buffervolume van 50l/m<sup>2</sup>. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### Infiltratievoorziening

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

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

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

#### **Overstromingen**

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

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **6.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag, mits toepassing van de bijzondere voorwaarde, de watertoets doorstaat.

## **7. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen aanwezig. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt 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. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 juli 2024 tot en met 10 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een administratieve lus van 3 september 2024 tot en met 2 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

## **10. OMGEVINGSTOETS**

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

#### **ERFGOEDWAARDERING**

De opname van het perceel in CHE-gebied (conform het gewestplan) en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig zijn aanduidingen van de erfgoedwaarde van het pand. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar heeft meerdere aspecten:

- Het uitzicht:

Van de gevels met hun indeling, ritmiek, afwerking en het buitenschrijnwerk.

Van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.

- De dragende structuur:

De dragende muren, de houten vloerroosteringen, de houten moer-, kinder- en strijk balken, de houten dakconstructie, de keldergewelven. Ook de trappen (zoldertrap, treden voutekamer, keldertrap) behoren hiertoe.

- De indeling:

De kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het gebouw is opgericht.

- De ruimtelijkheid:

Vloeit voort uit de dragende structuur en indeling.

- Authentieke interieurelementen:

De schouwen, haarden, sierplafonds, binnenschrijnwerk en dergelijke meer.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

#### **SLOOP EN VERVANGING AANBOUWVOLUME**

In voorliggende aanvraag wordt de bestaande erker achteraan het hoofdvolume alsook de bestaande aanbouw gesloopt. De bestaande aanbouw behoort tot het originele pand, maar heeft een beperkte erfgoedwaarde. Er is dan ook geen bezwaar tegen de afbraak van deze elementen in functie van een kwalitatiever woonvolume.

Ten gevolge van de nieuwe aanbouvvolumes wordt het volledige perceel volgebouwd op het gelijkvloers. Het volledig volbouwen op het gelijkvloers is evenwel aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

- De bestaande koer beschikt over zeer weinig kwaliteiten omwille van de zeer beperkte oppervlakte en omwille van het feit dat deze omsloten is door zeer hoge scheidingsmuren.
- Het bestaande perceel is volledig onderkelderd. Het volledig volbouwen van het perceel op het gelijkvloers leidt bijgevolg niet tot een extra aandeel aan verharding.
- Na verbouwingswerken beschikt de woning nog steeds over een kwalitatieve buitenruimte zijnde het dakterras bovenop het hoofdvolume.
- Ten gevolge van het volbouwen van het perceel vergroot de functionele woonoppervlakte van deze woning.
- Het volbouwen van het perceel heeft geen nadelige impact op de omgeving. Ten gevolge van het volbouwen van het perceel op het gelijkvloers blijven de scheidingsmuren met de aanpalenden immers ongewijzigd.



Het nieuwe aanbouwwolume van twee bouwlagen (gelegen langsheen de rechter- en achterperceelsgrens) reikt tot een hoogte van 6,09 m gemeten t.o.v. het trottoirpeil. Hierdoor wordt de scheidingsmuur met de rechteraanpalende (Muinkaai 4) beperkt opgehoogd). Deze ophoging is evenwel voldoende inpasbaar. De kroonlijsthoogte van het nieuwe aanbouwwolume sluit immers aan op de kroonlijst van het aanbouwwolume van de achteraanpalende (tevens Muinkaai 4). De ophoging komt louter voort uit de wens het nieuwe aanbouwwolume voldoende te isoleren en aan te leggen als groendak. De vrije hoogte in het nieuwe aanbouwwolume is lager dan 2,50 m waardoor de ophoging zoveel mogelijk is beperkt.

#### WIJZIGINGEN AAN DE GEVELVLAKKEN

Het isoleren van de achter- en zijgevelvlakken heeft een positief effect op de energie-efficiëntie van deze woning en bijgevolg op het wooncomfort. Een afwerking in witte bepleistering is aanvaardbaar en in overeenstemming met de beeldwaarde van het pand.

Het zou de erfgoedwaarde van de woning ten goede komen als de nieuwe bepleistering van de zijgevels met een fijne korrel of glad wordt uitgevoerd. Zo zal de nieuwe bepleistering meer een geheel vormen met de historische voorgevel. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

#### INTERNE AANPASSINGSWERKEN

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw maakt voegt een bijkomende verblijfsruimte toe. Er worden geen storende interne ingrepen uitgevoerd aan het hoofdvolume. De interne aanpassingswerken worden bijgevolg gunstig beoordeeld.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

#### 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\_2024058645\_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 eengezinswoning aan Yves Haeck - Clara Burbano Herrera gelegen te Hofstraat 2, 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:**

#### Groendak

De voorziene groendaken op het nieuwe aanbouwwolume en het platte dak van het hoofdvolume (exclusief de terraszone) moeten worden voorzien met een minimaal buffervolume van 50l/m<sup>2</sup>.

#### 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](http://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](http://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 rioleringsystemen: [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)). 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/richtlijnegeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder).

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](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

Gelet op de aard van de verbouwing wordt **een vrijstelling verleend met betrekking tot het plaatsen van een nieuwe septische put**. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

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

### **Artikel 3:**

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

##### Afwerking gevels

Het zou de erfgoedwaarde van de woning ten goede komen als de nieuwe bepleistering van de zijgevels met een fijne korrel of glad wordt uitgevoerd. Zo zal de nieuwe bepleistering meer een geheel vormen met de historische voorgevel.

##### Openbaar domein

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken** van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en

Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

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

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

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in

voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

**Artikel 100.**

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

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

**Artikel 101.**

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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.

2024\_CBS\_11496 - OMV\_2024058645 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Hofstraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024058645**

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

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

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_HOFF2_T_N_2.pdf	61ijq3+wz+9csj6gjzd05g==
BA_HOFF2_T_B_1.pdf	Ggz66n1mna9J7VGp6Wq5EQ==
BA_HOFF2_T_B_2.pdf	fqmOXqm22a/bo93gLfVD7w==
BA_HOFF2_T_N_3.pdf	85BMLNKM37zRnVh4Ds2W+w==
BA_HOFF2_T_B_3.pdf	KltdXcJdWJ+5ME+jkNpbzw==
BA_HOFF2_T_N_1.pdf	kAyv3OEzhINiPyZjOS9eyw==
BA_HOFF2_P_N_3_NIV_1.pdf	rqGo3t2CYEAxK6YH9neZPw==
BA_HOFF2_P_B_5_NIV_3.pdf	fDsZnVkkgyt49bJA11Bykg==
BA_HOFF2_P_B_2_NIV_0.pdf	KfcKKJodoZufvcUI4/+Crg==
BA_HOFF2_P_N_1_NIV -1.pdf	f7iiSrsT3IG3t/7rFExZCA==
BA_HOFF2_P_N_4_NIV_2.pdf	gukVjyuEu3QNgetRT0UkiQ==
BA_HOFF2_P_B_6_DAK.pdf	3j7wzZTnZmiDZqVSiLCtzA==
BA_HOFF2_P_B_3_NIV_1.pdf	CjUnOtiMRpqHvlbAwkREYA==
BA_HOFF2_P_N_6_DAK.pdf	dq1KTz8K/9GbEpILSzfvlw==



BA_HOFF2_P_N_5_NIV_3.pdf	NV2tDEb3/j1lcyCumN3M+A==
BA_HOFF2_P_N_2_NIV_0.pdf	YWm2VSq5mt7nE9v5VVqIEg==
BA_HOFF2_P_B_4_NIV_2.pdf	5vpVQyTiX/Bxt5AsszXGIA==
BA_HOFF2_P_B_1_NIV -1.pdf	eFCBjmkSZjSl+ALDhKcWfW==
BA_HOFF2_S_B_AA_.pdf	0VoksEZGXHJFdJMhK+rHqw==
BA_HOFF2_S_N_BB_.pdf	OWLreeREES13z0BbTiEldg==
BA_HOFF2_S_B_BB_.pdf	8qZ7E/pyo3ATofgoNyAj1Q==
BA_HOFF2_S_N_CC_.pdf	uu+Dt8I3nxLbpge5t1GJ/A==
BA_HOFF2_S_B_CC_.pdf	EC862+XjDbqUQENHmgRG5g==
BA_HOFF2_S_N_AA_.pdf	LUB/fr6q5JXAxBeT2y2nQ==
BA_HOFF2_G_B_4_ZUIDGEVEL.pdf	fMEs5LWgloMbxuwbwRwnOQ==
BA_HOFF2_G_B_1_NOORDGEVEL.pdf	SGRUJkn2KVEPlqrRvqQIBQ==
BA_HOFF2_G_N_4_ZUIDGEVEL.pdf	dOtOqPnFD25xLiZFMr1Ng==
BA_HOFF2_G_N_1_NOORDGEVEL.pdf	PEpm2lg12hKbmVwOuqE8rQ==
BA_HOFF2_G_B_2_OOSTGEVEL.pdf	CS5/OectvsS4+T1buumw1w==
BA_HOFF2_G_N_2_OOSTGEVEL.pdf	hPnH+AO+aPuE/ecBQNUD/Q==
BA_HOFF2_G_B_3_WESTGEVEL.pdf	m/xlqwOAESeEiUNrMaNqoQ==
BA_HOFF2_G_N_3_WESTGEVEL.pdf	hQcKvev/1Tgz+fx6pY/09g==

BA_HOFF2_L_B_1.pdf	q0t35Umo83zPEnnnbuSeng==
BA_HOFF2_I_B_1.pdf	jdk3XyTQVucQ1j69zF5L5w==
BA_HOFF2_I_N_1.pdf	x5SeJfpR9bdl/5sbmF/CPw==