



2025_CBS_03400 OMV_2024159007 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de restauratie, renovatie en functiewijziging van een pand naar een eengezinswoning met een horecazaak op het gelijkvloers. - zonder openbaar onderzoek - Zandberg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Danny De Decker met als contactadres Industrieweg 70, 9032 Gent en Mevrouw Veerle Verstraete met als contactadres Steendam 72 bus A, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024159007) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de restauratie, renovatie en functiewijziging van een pand naar een eengezinswoning met een horecazaak op het gelijkvloers.
- Adres: Zandberg 6, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 1568M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 maart 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De bouwplaats betreft een pand gelegen aan de Zandberg, een pleintje met aaneengesloten bebouwing met zowel rijwoningen, appartementen als administratieve functies.

Het betreffende pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26145>

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het pand betreft een voormalig burgerhuis, dat in de 21ste eeuw is samengevoegd met het naastliggende pand (Zandberg 5) en omgevormd tot een religieus seminariegebouw/gastenverblijf. Dit geheel is opnieuw opgesplitst en verkocht aan twee particuliere partijen.

Voorliggende aanvraag betreft de herbestemming van het pand Zandberg 6 tot een woning met gelijkvloerse recafunctie. Het pand Zandberg 5 maakt geen deel uit van deze aanvraag.

In de nieuwe inrichting van Zandberg 6 bevindt zich op het gelijkvloers een inkomhal met keuken, verbruiksruimte en sanitair. De eerste verdieping bestaat uit een leefruimte met twee slaapkamers en twee badkamers. Op de tweede verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en 3 badkamers. De gelijkvloerse keuken en inkomhal zullen gemeenschappelijk gebruikt worden door de reca- en woonfunctie. De recazaak zal door de eigenaars zelf uitgebaat worden.

Bij deze herbestemming zijn geen constructieve werken of volume-wijzigingen voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 09/11/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een vergaderplaats en slaapkamers, na het slopen van de bestaande gebouwen op de binnenkoer. (Litt. Z-7-64)

* Op 04/10/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het bijbouwen van een vergaderzaal en slaapkamers. (Litt. Z-7-65)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 3 maart 2025. Op 3 april 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 maart 2025 onder ref. 073245-003/PJ/2025:

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

Aandachtspunten:

- Brandwerend omsluiten keuken PTI.

- Indien men de woonentiteit (gedeeltelijk) verhuurt aan derden of als toeristische logies ter beschikking stelt, dan zijn er bijkomende maatregelen vereist (compartimentering, evacuatiewegen, veiligheidsuitrusting).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.
Volgende punten worden hierbij opgemerkt:

- Art.2.13. : Elk niveauverschil tussen een privaat perceel en de openbare weg moet in eerste instantie opgelost worden door het niveauverschil op het privaat terrein weg te werken. Het aanbrengen van een vaste constructie zoals een trap of een vaste helling op de openbare weg om het niveauverschil naar het private perceel of gebouw weg te werken, is dus verboden. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking toestaan.
 - * In voorliggende aanvraag is het behoud van de bestaande trap op openbaar domein aanvaardbaar gezien de erfgoedwaarde van het pand en de trap die daar deel van uitmaakt.

- Art.2.15. : Bij verbouwingen van het gelijkvloers van een gebouw waarin meer dan één functie aanwezig is of wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn of gemaakt worden zonder dat een andere functie moet betreden worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen die tot gevolg hebben dat de indeling van het gelijkvloers kan worden aangepast.
 - * In voorliggende aanvraag wordt geoordeeld dat een afzonderlijke toegang tot de woning niet mogelijk is. Gezien de erfgoedwaarde van het pand kan de gelijkvloerse indeling niet gewijzigd worden.

- Art.3.6: De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.
 - * Gelet op de aard van de verbouwing wordt een vrijstelling verleend m.b.t. 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 vergunning en heeft geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag andere voorwaarden gelden).

- Art.4.19: Bij elke woning hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.
 - * In voorliggende aanvraag wordt geoordeeld dat de inrichting van een buitenruimte op de verdiepingen niet mogelijk is in functie van de erfgoedwaarde van het inventarispannd.
Gezien de woonfunctie in het voorstel nauw verweven is met de gelijkvloerse recafunctie wordt geoordeeld dat een gemeenschappelijk gebruik van de tuinzone niet uitgesloten is en alsnog een meerwaarde kan bieden aan het wooncomfort.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

In de architecturale nota bij de aanvraag is een gevelreclame in een visualisatie van de voorgevel weergegeven. Aangezien deze reclame niet in de plannen is opgenomen en de afmetingen ervan niet bekend zijn, kan deze niet als voorwerp van de aanvraag beschouwd worden. (Zie bijzondere voorwaarden.)

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

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

4.6. Geur

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

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Dit is zo voorzien in het ontwerp.

4.7. Geluid

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

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder

gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie. Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

5. INGEDEELDE INRICHTINGEN EN ACTIVITEITEN

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

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

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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 de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

9. BEKENDMAKING

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een renovatie en functiewijziging van een pand gelegen te Zandberg 6. De bestaande functie welzijnsgebouw wordt herbestemd tot eengezinswoning met gelijkvloerse recafunctie.

PROGRAMMA

De inrichting van de eengezinswoning voldoet ruimschoots aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement en biedt bijgevolg voldoende woon- en leefkwaliteit. Zowel de leefruimte als slaapkamers zijn ruim bemeten en ontvangen voldoende natuurlijke verlichting.

Volgens de visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt het pand zich in buurtwinkelgebied. In functie van de leefbaarheid van onze stad vermijden we winkelarme buurten, we streven naar een basisaanbod op wandel- of fietsafstand voor elke inwoner van Gent. Buurtwinkelgebied is de zone waar wonen dominant is en enkel buurtwinkels zijn toegelaten. Dat zijn kleinhandelsbedrijven met een beperkte omvang, ze zijn maximaal 600m² groot (nwvo), met uitzondering voor de categorie voeding. Binnen het buurtwinkelgebied streven we naar handel- of horecazaken die een meerwaarde betekenen voor de buurt, vlot toegankelijk zijn en in evenredigheid zijn met de draagkracht van de buurt.

De huidige aanvraag voor een functiewijziging van dienstverlening naar reca op plintniveau is conform de Visienota Detailhandel en Horeca en wordt bijgevolg positief beoordeeld.

ERFGOED

De site werd ter plaatse bezocht op 9/08/2024. Er kon vastgesteld worden dat het pand een historische en architecturale waarde heeft die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de straatgevel: een bepleisterde lijstgevel uit de 18^{de} eeuw die in 1922 werd opgehoogd met een bijkomende bouwlaag. Het pand kent een strakke ritmering met centraal de toegangsdeur, drie gelijke bouwlagen en in totaal vijf traveeën.
- Het buitenschrijnwerk van de ramen, deur en kroonlijst is origineel en draagt bij tot de beeldwaarde van het pand. De invulling met glas-in-lood is recenter (tweede helft vorige eeuw) en is niet waardevol.
De gevelankers zijn elementen die wijzen op de oudere kern van het gebouw. De huidige afwerking met een structuurpleister is recenter, origineel had de gevel een afwerking met een gladde bepleistering in een lichte, witte tint, op een plint van blauwe hardsteen (nog aanwezig).
- Het uitzicht van het dak: dit element speelt hier minder een rol, met het ophogen van het gebouw met een bijkomende bouwlaag kreeg het gebouw een plat dak dat waardoor er vanaf het openbaar domein geen dakvolume zichtbaar is.
- De dragende structuren: dragende muren, houten vloerroosteringen (soms volgens een systeem van moer- en kinderbalken en soms volgens een vlakke houten roostering), de 17^{de}-eeuwse keldergewelven met kruisrib en de 18^{de}-eeuwse trappartij met gesculpteerde trappaal en balusters.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode (vanaf de 17^{de}-eeuw met latere aanpassingen en waardevolle verbouwingen) en de functie (oorspronkelijk een herenhuis) van het pand.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de indeling en de dragende structuren van het gebouw.
- Authentieke interieurelementen: in het gebouw zijn verschillende waardevolle interieurelementen te zien die bijdragen tot het karakter van de woning.
 - o De sierplafonds op de gelijkvloerse en eerste verdieping.
 - o De schouwen op de gelijkvloerse en eerste verdieping.
 - o De marmeren vloeren op de gelijkvloerse verdieping met in het bijzonder de rozet in de inkompartij.
 - o Binnenschrijnwerk dat uit de 18^{de}-, 19^{de} en 20^{ste} eeuw dateert, o.a. de deuren en lambriseringen op de gelijkvloerse verdieping.
- Daarnaast zijn er in de loop van de vorige eeuw ook aanpassingen gebeurd in het interieur zonder erfgoedwaarde. Het gaat o.a. om de invulling van de schouwmantel op de eerste verdieping en het houtwerk tegen het schouwkanaal.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand.

Vanuit erfgoeddoelpunt is er geen bezwaar tegen de vooropgestelde inrichting en programmatie: reca op de gelijkvloerse verdieping en wonen op de overige verdiepingen. De integratie van technieken, brandcompartimentering en hedendaags comfort wordt afgestemd op de te behouden erfgoedelementen.

De plannen werden voorafgaand het indienen van de aanvraag voorgelegd en bijgestuurd. Het ingediende ontwerp stemt overeen met de besprekingen. Er werden reeds

ontmantelingswerken opgestart voorafgaand de omgevingsvergunningsprocedure, maar dit betroffen niet vergunningsplichtige handelingen.

Om ervoor te zorgen dat de werken maximaal afgestemd zijn op het behoud van de intrinsieke erfgoedwaarde wordt bij de uitvoering ervan een aantal bijzondere voorwaarden geformuleerd.

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_2024159007_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 de restauratie, renovatie en functiewijziging van een pand naar een eengezinswoning met een horecazaak op het gelijkvloers. aan de heer Danny De Decker en mevrouw Veerle Verstraete gelegen te Zandberg 6, 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:

Gevelreclame

De gevelreclame die zichtbaar is op de visualisatie in de architecturale nota maar niet op de plannen wordt niet als voorwerp van de aanvraag beschouwd. Voor deze reclame is een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag nodig met aanduiding van alle afmetingen.

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 maart 2025 met kenmerk 073245-003/PJ/2025).

Erfgoed

- Voor panden die opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden uitzonderingen op de EPB-regelgeving die het mogelijk maken om geen verluchttingsroosters te plaatsen in het schrijnwerk en gevel zichtbaar vanaf het openbaar domein. Aan de straatzijde worden daarom geen verluchttingsroosters toegestaan.
- Het authentiek buitenschrijnwerk van de straatgevel blijft bij voorkeur behouden, het maakt onlosmakelijk deel uit van het architecturaal gevelbeeld van het pand. Wanneer behoud om bouwfysische of bouwconstructieve redenen niet aanvaardbaar is, wordt nieuw houten wit geschilderd en geprofileerd schrijnwerk naar origineel model gevraagd. Een aanpassing naar dubbele en heldere beglazing is daarbij aanvaardbaar.
- Op de gelijkvloerse verdieping wordt hedendaags schrijnwerk aangevraagd i.f.v. de horecazaak en de connectie met het plein, meer bepaald guillotineramen uitgevoerd in natuurlijk vergrijzend hout. Dit is atypisch in een stedelijke historische context, er wordt daarom opgelegd dat dit schrijnwerk ook geschilderd moet worden in een witte of donkere tint.
- De originele voordeur blijft behouden, deze was oorspronkelijk steeds geschilderd in een donkere kleur, dit wordt opnieuw opgelegd. Natuurlijk hout zonder afwerkingslaag is niet gepast voor deze architectuurtypologie.
- Op de voorgevel is een dunne laag structuurpleister aangebracht die niet authentiek is en afbreuk doet aan de beeldwaarde van het pand. Deze wordt verwijderd waardoor de originele gladde bepleistering zichtbaar wordt. Als deze kalkpleister aan herstelling toe is, kan dit enkel opnieuw met een zuivere kalkpleister die compatibel is met de overige historische materialen van het gebouw.
- Volgende kleurcodes worden vooropgesteld voor de voorgevel, zodat dit in overeenstemming is met de architectuurtypologie van het pand meer bepaald een bepleisterde lijstgevel:
 - > gladde te schilderen pleister (alle vlakken en alle details zoals raamomlijstingen of gevelankers): witte kleur te kiezen uit: S 0502-Y / S 0502-Y50R / S 0804-Y50R (roze) / S 0502-R / S 1002-Y50R / S 1002-Y / S 1000-N / S 1002-B (grijs) / RAL 1013 / RAL 9001 / RAL 9003 / RAL 9010 / RAL 9016
 - > kroonlijst en dorpels verdiepingen: (raamdorpels en doorlopende lekdorpels) worden steeds in dezelfde kleur als de pleister geschilderd
 - > ramen: witte kleur te kiezen uit bovenstaande lijst (pleister) - kan verschillen van de tint van de pleister
- Bij de beoordeling van de plannen wordt uitgegaan van het behoud van de authentieke dragende structuren van de vloerroosteringen. Volledig of grotendeels vervangen van deze structuren is niet mogelijk voor een pand dat opgenomen is op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Riolering:

Het voorstel voorziet beperkte rioleringswerken ifv keuken en sanitair.

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

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

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

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

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

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

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

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

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

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Gelet op de aard van de verbouwing wordt een vrijstelling verleend m.b.t. 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluid

Indien er wordt beslist muziek te spelen mag deze niet hinderlijk zijn voor de bureu. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de bureu. Vraag indien nodig de juiste vergunningen aan voor het spelen van elektronisch versterkte muziek. Neem voldoende infrastructurele maatregelen om te voorkomen dat de bureu geluidshinder van muziek, klanten of materiaal ondervinden.

Afval

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

Mobiliteit

Zorg dat klanten hun fietsen niet hinderlijk parkeren voor de buurtbewoners en voetgangers.

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 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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de

Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_03400 - OMV_2024159007 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de restauratie, renovatie en functiewijziging van een pand naar een eengezinswoning met een horecazaak op het gelijkvloers. - zonder openbaar onderzoek - Zandberg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024159007

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_2424 ZANDBERG 6-_P_N_-1_niveau -1.pdf	K2tNeHQXKdAOacZiAJj8Q==
BA_2424 ZANDBERG 6-_P_B_-1_niveau -1.pdf	Oc1Jkl7GnmZO0ZLkjZqalQ==
BA_2424 ZANDBERG 6-_P_N_2_niveau +2.pdf	GM/+l+jMGbQe72KikKuQZg==
BA_2424 ZANDBERG 6-_P_B_3_niveau +3.pdf	8q6CjIDbgZWfb/4UFdCU3Q==
BA_2424 ZANDBERG 6-_P_B_0_niveau 0.pdf	0/f8meHWhwnFgbYniDshHQ==
BA_2424 ZANDBERG 6-_P_N_3_niveau +3.pdf	mBq9tc2p6eNI3FT33wuOFg==
BA_2424 ZANDBERG 6-_P_N_0_niveau 0.pdf	Ze5TrEA+y2R5cXhRnnsRAg==
BA_2424 ZANDBERG 6-_P_B_1_niveau +1.pdf	XMxg2Dvvj2EIW1T5RU53sg==
BA_2424 ZANDBERG 6-_P_N_1_niveau +1.pdf	4gMjBr3zrOt4DC5ByjDV1w==
BA_2424 ZANDBERG 6-_P_B_2_niveau +2.pdf	s8MpqAPs6Dr1glr3iNp05A==
BA_2424 ZANDBERG 6- _L_B_1_legende.pdf	/M7joH7byjB43u+1eVOu/A==
BA_2424 ZANDBERG 6- _L_B_2_ruimtes.pdf	t2uQ xellWR+E9dPvxLzbQ==
BA_2424 ZANDBERG 6- _L_N_1_legende.pdf	RY/CsDpKi8Z7tU9SCAw/lg==
BA_2424 ZANDBERG 6- _I_B_1_inplantingsplan.pdf	T7Vx8CPzt91wbM2S1dNh4Q==

BA_2424 ZANDBERG 6- _I_N_1_inplantingsplan.pdf	qg0GXUgoeq67d/v69PT6bA==
BA_2424 ZANDBERG 6- _G_B_A_achtergevel.pdf	ungLLqs6XuY0sx9vJBbF5Q==
BA_2424 ZANDBERG 6- _G_B_V_voorgevel.pdf	bp2w7Wdegf6cfYyWJAgG7Q==
BA_2424 ZANDBERG 6- _G_N_A_achtergevel.pdf	QZ1A410M62VGDsauMsGMkg==
BA_2424 ZANDBERG 6- _G_N_V_voorgevel.pdf	D0pmTHxVly638nv754C/AA==
BA_2424 ZANDBERG 6- _T_B_T_terreinprofiel.pdf	otReYyg8FqaxTe9OemeQFQ==
BA_2424 ZANDBERG 6- _T_N_T_terreinprofiel.pdf	cEtGEv2aax541kGs/pAEIlg==
BA_2424 ZANDBERG 6-_S_B_A_sned A.pdf	YPcskt9rdQXdFpuJQBdaCg==
BA_2424 ZANDBERG 6-_S_N_A_sned A.pdf	3TdRvYxFHD/fu62LkFQViA==