



2025_CBS_04051 OMV_2025016403 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Ekkergemstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Kathoja BV met als contactadres De Linde 39, 8310 Brugge heeft een aanvraag (OMV_2025016403) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning
- Adres: Ekkergemstraat 201-201E, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nr. 507B

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 24 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verbouwen pand bevindt zich langs de Ekkergemstraat in de wijk Watersportbaan - Ekkergem. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning bestaande uit 3 bouwlagen en een hellend dak. Op het gelijkvloers bevindt zich een handelsruimte.

Het pand maakt deel uit van het **op de inventaris vastgesteld bouwkundig erfgoed** als 'Stadswoningen en steegbeluik' met ID 133232 en wordt als volgt beschreven: "Rijhuizen aan de straatkant van drie bouwlagen onder schilddaken en met bakstenen lijstgevels, daterend van 1862. De huizen sluiten een tweezijdig bebouwd steegbeluik van 1864 (met enkele huizen van 1906) in".

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de meergezinswoning verbouwd. Volgende handelingen worden aangevraagd:

- Nieuwe binnenstructuur + vernieuwen dakstructuur

Het pand wordt, binnen de bestaande buitenschil, intern volledig structureel gestript. Alle binnenwanden worden afgebroken en als nieuw dragend metselwerk opnieuw opgetrokken. Ook de tussenvloeren worden integraal vernieuwd. Het aantal woonentiteiten blijft hierbij ongewijzigd ten aanzien van de bestaande toestand (5 woonentiteiten). Op het gelijkvloers wordt de voormalige handelsruimte omgevormd naar een gemeenschappelijke afval- en fietsenberging en wordt bijkomend ook een deel van de voormalige handelsruimte toegevoegd aan de gelijkvloerse studio die zich achteraan op het gelijkvloers bevindt. Hierin wordt een aparte badkamer voorzien. De gelijkvloerse studio heeft een oppervlakte van 37,30m². Op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping wordt de bestaande indeling integraal hernomen. Hier bevinden zich per niveau 2 studio's, met een oppervlakte van respectievelijk 38,00m² en 33,70m², 38,00m² en 33,70m². Voor de studio's op de 2^{de} verdieping wordt de sanitaire cel iets ruimer voorzien ten opzichte van de bestaande toestand. De studio's op de 2^{de} verdieping bereiken via een interne trap een onderdaks mezzanine-niveau. Binnen voorliggende aanvraag wordt ook de dakstructuur integraal vernieuwd.

- Renovatie voorgevel + wijziging gevelopeningen voorgevel

De gelijkvloerse gevelopeningen worden gewijzigd. Hierbij wordt de gelijkvloerse winkelpui vervangen door een kleinere raamopening en aparte 2^{de} toegangsdeur die vanaf het openbaar domein toegang biedt tot de gemeenschappelijke afval- en fietsenberging. Het nieuw schrijnwerk wordt voorzien in hout. Verder wordt de voorgevel voorzien van een nieuwe afwerkingslaag. De afwerking wordt voorzien met crepi in een witte kleur (1cm). Hiertoe wordt de bestaande crepi-laag eerst afgekap. De vernieuwde gevel komt dus op hetzelfde niveau afgewerkt als voorheen waarbij er volgens de plannen niet wordt uitgesprongen voorbij de rooilijn.

- Wijzigingen gevelopeningen achtergevel + isoleren achtergevel en zijgevel

De gelijkvloerse gevelopeningen in de achtergevel wordt gewijzigd. De deur en het kleine raam aan de keuken worden vervangen door 1 groter raam. Het andere raam wordt versmalt en voorzien in analogie met de gevelopeningen op de verdiepingen. Bijkomend worden de zij- en achtergevel voorzien van gevelisolatie en afgewerkt met crepi in een witte kleur. De totale dikte van het voorziene pakket (isolatie +afwerking) bedraagt volgens de plannen ca. 17cm.

Er gebeuren binnen voorliggende aanvraag geen wijzigingen aan het externe bouwvolume.
Er gebeuren geen wijzigingen aan de scheidingsmuren.

Het rioolstelsel wordt ook aangepast, zo wordt er een gescheiden riolering voorzien tot aan de rioilijn. Er wordt een hemelwaterput voorzien met een capaciteit van 10.000 liter. Er wordt een septische put voorzien met een capaciteit van 2.000 liter.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 11/08/1969 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van de winkelpui. (KW E-10-69)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 5 maart 2025 onder ref. 073019-002/PV/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

samenvatting:

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

- *Aangezien de plannen hierover geen duidelijkheid bieden wordt er benadrukt dat de structurele elementen R60 dienen te hebben. Houten vloeren dienen aan boven- én onderzijde brandwerend beschermd te worden.*
- *De houten daken dienen aan de onderzijde brandwerend beschermd te worden. (EI30)*
- *Op het gelijkvloers dient de keldertrap gescheiden te worden van het bovengronds trappenhuis om doorlopen te vermijden.*

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.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD EKKERGEM, goedgekeurd op 27 oktober 1989, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en zone A voor woningen.

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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- Artikel 4.11 : voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen

Artikel 4.11 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers). Met dit voorschrift streeft de stad Gent per project naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle wooneenheden van diverse grootte en verschillende types. Een mix van woningen wordt bereikt door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m² en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers).

Het is niet evident om bij verbouwingen van rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen (die niet aan de mix voldoen) toch te voorzien in de vooropgestelde mix of de gemiddelde netto totale vloeroppervlakte van 75m². Verbouwingen waarbij het aantal woningen niet verhoogt, moeten een verhoogde leefkwaliteit nastreven.

Toetsing: De aanvraag betreft een vergunde geachte meergezinswoning met 5 woonentiteiten. De meergezinswoning voldoet in de vergunde toestand niet aan de noodzakelijke mix en de entiteiten hebben ook geen gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 75m². Binnen huidige aanvraag wordt het aantal woningen niet verhoogd. Bij dergelijke aanvragen laat het Algemeen

Bouwreglement een afwijking toe op de noodzakelijke mix als de aanvraag wel een verhoogde leefkwaliteit nastreeft.

Een afwijking in huidige aanvraag op dit artikel kan aanvaard worden. Voorliggende aanvraag voorziet een verhoging van de woonkwaliteit. Op het gelijkvloers wordt voorzien in een gedeelte afval- en fietsenberging. De gelijkvloerse studio wordt uitgebreid in oppervlakte ten aanzien van de bestaande studio. De studio's op de eerste verdieping blijven in oppervlakte ongewijzigd ten aanzien van de bestaande toestand maar worden van een opengewerkt grondplan voorzien. De studio's op de 2^{de} verdieping worden voorzien van een grotere sanitaire cel en worden gelinkt aan een onderdakse mezzanine waardoor een groter ruimtegevoel ontstaat.

Door het vergroten van de bewoonbare oppervlakte voor de studio op het gelijkvloers en de 2 studio's op de 2^{de} verdieping, wordt de gemiddelde netto vloeroppervlakte verhoogd.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. 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

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 96m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 10.000 liter.

De aanvraag voorziet in een hemelwaterput van 10.000 liter.

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

Er moeten minstens 2 woongelegenheden aangesloten worden op de hemelwaterput.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is kleiner dan 120m², waardoor er geen verplichting is voor de aanleg van een infiltratievoorziening. Er wordt binnen voorliggende aanvraag geen infiltratievoorziening geplaatst.

GROENDAK

Er worden geen nieuwe platte daken voorzien waardoor de aanleg van een groendak niet van toepassing is.

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.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. 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.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een vergund geachte meergezinswoning. we beschouwen dit als een verbouwing aangezien het gaat om aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

Omdat het gaat om een verbouwing kan de densiteit van het programma en het aantal woongelegenheden behouden blijven.

De interne verbouwingswerken voorzien in een verhoging van de woonkwaliteit, dit door het vergroten van de woonoppervlakte van enkele woonentiteiten alsook door het voorzien van een gemeenschappelijke afval- en fietsenberging. Dit is een gunstige ingreep. De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en worden van voldoende daglicht voorzien. Er worden wel enkele voorwaarden gesteld inzake te behouden muren / trap en vloerpassen (zie hieronder).

Erfgoedwaardering

Het beluik is opgenomen in de **beluikenstudie van stad Gent**.

De inventaris van het bouwkundig erfgoed vermeldt de architecturale, stedenbouwkundige en historische waarden. Deze komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk. Het buitenschrijnwerk is op vandaag niet origineel. De gevel op het gelijkvloers is sterk verbouwd;
- Het uitzicht van de daken: het schilddak met pannen afgewerkt;
- De dragende structuur: dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, dragende houten dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartij. Het pand behield zijn oorspronkelijke trapconstructie: een houten empiretrap met koepel;
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond van een midden 19^{de}-eeuwse burgerwoning;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

Al deze elementen bepalen mede erfgoedwaarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven.

De aanvraag motiveert dat de bestaande binnenmuren, draagvloeren en dakstructuur onvoldoende draagkrachtig zijn om behouden te blijven. Hoewel plaatsbezoek met de dienst stadsarcheologie en monumentenzorg aantoonde dat de dakkap ook plaatselijk hersteld zou kunnen worden, kan toch akkoord gegaan worden met een integrale vervanging van de dakkap naar model zodat een verankering met een nieuwe ringbalk kan gerealiseerd worden. De waardevolle trapstructuur is integraal te behouden. Dit kan enkel door ook de muren, die ook de koepel boven de trap hal ondersteunen, te behouden. Daarom worden aan het vervangen van de binnenmuren en de draagvloeren **voorwaarden verbonden**. Zo moeten ook de afgewerkte vloerpassen van de nieuwe draagvloeren op dezelfde hoogte als de bestaande liggen om zo aan te sluiten op de historische empiretrap.

Er is geen bezwaar vanuit erfgoedstandpunt tegen de isolatie van de achter- en zijgevel op voorwaarde dat de aansluitingen met het naastliggende, beschermde monument zorgvuldig gebeuren. Gezien de isolatie bij de zijgevel over het perceel van de buur komt, zullen met de buur de nodige afspraken gemaakt moeten worden. Omdat het naburige pand – Ekkergerstraat 203 – beschermd is als monument, moeten de details precies bekeken worden opdat het isolatiesysteem niet raakt aan het monument (afstand tot het platte dak, afstand tot kantelen voorgevel, ...).

De voorgevel wordt op de eerste en tweede verdieping hersteld naar model. Wanneer de kroonlijst vervangen wordt, adviseren we het herstel van de kroonlijst cfr. de woning Ekkergerstraat 199, waar de originele kroonlijst bewaard bleef. Hieraan wordt een voorwaarde verbonden. Gezien de ensemblewaarde van deze stadswoning met de naastgelegen woning, kan de pleister maximaal 1.5cm. uitsteken t.o.v. de gevel om zo in de toekomst het herstel van de eenheid mogelijk te maken. Het isoleren van de voorgevel aan de buitenzijde is niet toegestaan. Hoewel het pleisterwerk van de verdieping in goede staat lijkt, kan een vervanging naar identiek model nl. in een gladpleister incl. het lijstwerk om heen de ramen. **Hieraan worden voorwaarden verbonden.**

De gelijkvloerse verdieping is op vandaag ernstig verstoord. In de nieuwe toestand worden de raamopeningen aangepast maar niet naar historisch model. Er wordt vanuit erfgoedstandpunt geen meerwaarde gezien in het 'historiseren' van deze hedendaagse vensters op het gelijkvloers met lijstwerk.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning. De voorwaarden beogen onder meer het behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden van het pand.

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_2025016403_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 meergezinswoning aan Kathoja bv (O.N.:0427555016) gelegen te Ekkergeraast 201-201E, 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:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 maart 2025 met kenmerk 073019-002/PV/2025).

Erfgoedwaardering

- De muren rondom de trap dienen behouden te blijven;
- De afgewerkte vloerpasseren moeten dezelfde zijn als de oorspronkelijke en dit voor alle nieuwe vloerplaten. Dit om aan te sluiten op de te behouden trapstructuur;
- het isolatiesysteem van de zij- en achtergevel mag niet raken aan het naastgelegen, beschermde monument;
- Voor de nieuwe houten kroonlijst dient het model van de linkerbuur gebruikt te worden. Hier bleef de oorspronkelijke kroonlijst bewaard;
- De pleister van de voorgevel dient zo uitgevoerd te worden zodat hij niet verder reikt dan in de bestaande toestand. Alle lijstwerk moet hernomen worden cfr. de bestaande toestand. De eindlaag moet een gladde pleister zijn, geschilderd in wit of een lichte tint van wit zodat de voorgevel zich op een neutrale manier integreert. Indien de gevel herschilderd wordt, moet dit in een kleur die past bij de historische bouwperiode van de woning. Voor 19^{de}-eeuwse lijstgevels is dit een tint van wit, te kiezen uit volgende kleurtinten: S 0502-Y, S 0502-Y50R, S 0502-R, S 1002-Y50R, S 1002-Y = RAL9010, S 1000-N, S 1002-B. Geveldetails zoals lekdorpels en raamomlijstingen worden in dezelfde kleur als de pleister geschilderd.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

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

Openbaar domein:

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

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Indien de nieuwe gevelafwerking dikker is dan 1cm dan dient de voorgevel zo diep afgekapt worden als de volledige dikte van de nieuwe bekleding. Op die manier zal het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, de rooilijn volgen. De gevelbekleding mag in geen geval steunen op de trottoirverharding. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir de gevelbekleding beschadigd wordt. Het is eveneens aangewezen om de nieuwe gevelbekleding uit te voeren tot een tiental cm onder het maaiveld. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir op een lager peil, een deel van de muur onafgewerkt zou staan. Om dit te realiseren, is het de bouwheer toegestaan over de volledige lengte van de gevel een rij tegels van het trottoir uit te breken en deze na de gevelbezetting deskundig terug te plaatsen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoedwaardering

De aanvraag gaat uit van behoud van het bestaande houten schrijnwerk met vervanging van het glas. Wanneer het schrijnwerk in de voorgevel vervangen wordt, adviseren we het herstel van het originele schrijnwerk naar model. Dubbel glas en thermische verbeteringen van het houten raamkader zijn zonder meer mogelijk.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Voor panden op de inventaris zijn **afwijkingsmogelijkheden voorzien op de EPB-regelgeving**. Alle informatie is te vinden via deze weblink: <https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-eisen/uitzonderingen-op-epb-plicht-epb-eisen/algemene-uitzonderingen-op-de-epb-eisen-voor-bouwaanvragen-vanaf-01-01-2023#bouwkundig-erfgoed>

Deze afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Waardevolle en/of oorspronkelijk schrijnwerk en beglazing kunnen bijgevolg behouden blijven. Verluuchttingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. De afwijking dient te worden gemeld in de startverklaring. De EPB-eisen voor de rest van het gebouw blijven van toepassing.

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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 bouwtechnische 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 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.

2025_CBS_04051 - OMV_2025016403 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Ekkergeraast, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025016403

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_Ekkergemstraat 201_G_B_AG.pdf	L5jt+cau4ReUIVGldSXz5Q==
BA_Ekkergemstraat 201_G_B_VG.pdf	CW0slVeEvcuA+204N0pUAQ==
BA_Ekkergemstraat 201_G_B_ZGR.pdf	yqBYEKAFa1dl2ctam7WPFQ==
BA_Ekkergemstraat 201_G_N_AG.pdf	PvwRDdsbeLe/ERzwL9dMyQ==
BA_Ekkergemstraat 201_G_N_VG.pdf	NwBalsV/899bUWWpb4vikQ==
BA_Ekkergemstraat 201_G_N_ZGR.pdf	2Dg1a2cAKZRjbprFYR0LnA==
BA_Ekkergemstraat 201_I_B.pdf	davCLR1xi+JVDN5pz+UcuQ==
BA_Ekkergemstraat 201_I_N.pdf	8oq49QGDslAyihAAJeI9bQ==
BA_Ekkergemstraat 201_L.pdf	0iTahhnlIrmzozX+BJEJQ==
BA_Ekkergemstraat 201_P_B_dakverdieping.pdf	V5h75lMq9Z3OhuzhPrYivw==
BA_Ekkergemstraat 201_P_B_grondplan.pdf	5rCdhsPWNTDnl87dxcvW/w==
BA_Ekkergemstraat 201_P_B_kelderplan.pdf	rUXsbl+z9Vct9Db9W6FD1Q==
BA_Ekkergemstraat 201_P_B_verdieping1.pdf	AHKkpqutqOFZQlbdLBXxfA==
BA_Ekkergemstraat 201_P_B_verdieping2.pdf	XHzqBPgWX6vTR16LCzvx6Q==

BA_Ekkergemstraat 201_P_N_dakverdieping.pdf	Syh7y8Z6JJ2ojPOoaoyYjg==
BA_Ekkergemstraat 201_P_N_grondplan.pdf	Cx0i+RqTD0lq0mAUXkxIIQ==
BA_Ekkergemstraat 201_P_N_kelder_riolering.pdf	RH3RNJB4MYs5G7c2sgD55Q==
BA_Ekkergemstraat 201_P_N_verdieping1.pdf	hrS2EK3IIE8tD2ChFjl/pQ==
BA_Ekkergemstraat 201_P_N_verdieping2.pdf	LNKO/RYjAjrtSpmGes0aUg==
BA_Ekkergemstraat 201_S_B.pdf	ZhCqCHrFBpa/qGMMtDsntQ==
BA_Ekkergemstraat 201_S_N.pdf	BKa4Uf7+EoxnOmYxg8POUA==
BA_Ekkergemstraat 201_T_B.pdf	1A43DpvgPGBKNNtzBdFHMg==
BA_Ekkergemstraat 201_T_N.pdf	74TGRwz0PkPislg1Sr1MjQ==