



2025_CBS_04438 OMV_2025021859 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning met functiewijziging - zonder openbaar onderzoek - Hoogpoort, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Elisabeth Leenknecht met als contactadres Fostierlaan 8, 9600 Ronse heeft een aanvraag (OMV_2025021859) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning met functiewijziging
- Adres: Hoogpoort 33, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 1758E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 maart 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand is gelegen aan de Hoogpoort, in de Gentse binnenstad, in een stedelijke omgeving met een diverse mix van functies. Het gebouw omvat een meergezinswoning met op het gelijkvloers een handelsruimte, momenteel in gebruik als juwelierszaak.

Het hoofdgebouw, met adres Hoogpoort 33, is beschermd als monument onder de naam “Goudsmedenhuis: hoofdgebouw”, omwille van zijn artistieke en historische waarde (Zie: [inventarisnummer 11120](#)). Daarnaast is het volledige perceel, inclusief alle bijgebouwen, opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dit betreft niet enkel het hoofdgebouw, maar ook het aanpalende pand met een bepleisterde 19de-eeuwse lijstgevel en vermoedelijk een 16de-eeuwse kern (Zie: [inventarisnummer 133924](#)).

Het oorspronkelijke hoofdgebouw heeft een hoge intrinsieke erfgoedwaarde die bekrachtigd wordt door de bescherming als monument.

Ook het linker aanpalende pand heeft een hoge erfgoedwaarde, die tot uiting komt in volgende aspecten:

- *Het uitzicht van de voorgevel:* de gelijkvloerse verdieping werd storend verbouwd door het inbrengen van een garagepoort. Voor het overige wijzen de overkragende gevel vanaf de eerste verdieping en de zichtbare gevelankers op een oudere kern die vermoedelijk (op basis van deze geveltypologie) teruggaat tot de 16^{de} eeuw. De huidige verschijningsvorm met een bepleisterde lijstgevel wijst op een 19^{de}-eeuwse aanpassing.
- *Het uitzicht van het dak:* een zadeldak met nok parallel aan de straat, afgewerkt met pannen naar Vlaams model.
- *De dragende structuur:* dragende muren, houten vloerroosteringen volgens een systeem van moer- en kinderbalken, de houten dakconstructie, keldergewelven en trappartijen.
- *De indeling:* kenmerkende plattegrond van een 16^{de}-eeuwse en later aangepaste burgerwoning.
- *De ruimtelijkheid:* vloeit voort uit de dragende structuur en planindeling.
- *Authentieke interieurelementen:* zoals sierplafonds, schouwen, binnenschrijnwerk e.d.m.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Wijzigingen aan de winkelpui op het gelijkvloers:

- Aanpassing van de bestaande raamopeningen: integratie van afgeronde profielen in de bovenlichten en onderaan de ramen.
- Vernieuwing van het buitenschrijnwerk (ramen en deuren van de winkelruimte), uitgevoerd in goudkleurig aluminium.
- Plaatsing van een metalen rolhek met open structuur in de centrale toegang.
- Schilderwerken aan de volledige pui.

2/ Functiewijziging op de eerste verdieping:

- De voorste kamer op de eerste verdieping, tot nu toe onderdeel van een woonfunctie, wordt gewijzigd naar handelsruimte.
- Deze ruimte – de historische *gildekamer* van de goudsmiden – wordt opengesteld voor bezoekers van de winkel. Hiermee wordt de oorspronkelijke symboliek van de kamer opnieuw geactiveerd, aangezien de uitbater (juwelenontwerpster Elisa Lee) de ruimte zal gebruiken als verlengstuk van haar atelier en winkel.

3/ Interne verbouwingswerken

De gildekamer wordt functioneel geïntegreerd in de winkelruimte. Hiervoor worden de volgende interne ingrepen voorzien:

- Aanpassingen aan de (noord-)westelijke muur, gelijkvloers:
 - Maken van een opening ter hoogte van de nieuwe trapdoorgang (mogelijk in historisch muurwerk).
 - Maken van een opening t.b.v. een doorgang naar het toilet (mogelijk in lichte stijlwand).
 - Gedeeltelijke sloop ter hoogte van de nieuwe berging.
- Aanpassingen aan de (noord-)westelijke muur, eerste verdieping
 - Openmaken van een nis t.b.v. de nieuwe trapdoorgang (in stijlwand).
 - Dichtmaken van een bestaande opening
- Plaatsing van een nieuwe inkomdeur naar het appartement op +1 vanuit de gemeenschappelijke traphal.
- Aanpassing van de bestaande keuken van de woonentiteit op de eerste verdieping.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 12/12/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vervangen van een vloerstructuur. (OMV_2024059969)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 24/12/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een glazen deur. (KW H-4-79)

* Op 23/04/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van afbraak- en instandhoudingswerken. (1987/137)

* Op 07/07/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een open buitenterras op de 1e verdieping. (2004/698)

Stedenbouwkundig misdrijf

Op 16 januari 2017 werd er vanuit dienst Toezicht (afdeling bouwtoezicht) een plaatsbezoek uitgevoerd op het adres gelegen te Hoogpoort 33+, Afd. 2 sectie B 1758 E.

Er werden toen in het complex 4 appartementen en 2 handelsruimtes vastgesteld.

Op basis van de beschikbare gegevens kan geconcludeerd worden dat de opdeling al sinds 1991 aanwezig was en dat de opdeling bijgevolg een rechtmatig tot stand gekomen toestand betreft.

Het bouw misdrijf met betrekking tot het dakterras Hoogpoort 33 F, waarbij inkijk is in de tuin van de klager, is inmiddels verjaard.

De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar in de

huidige stand van de wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

Er kunnen aldus geen rechten worden geput uit de wederrechtelijke toestand ter plaatse bij het indienen van een eventueel nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning. **Enkel de laatst vergunde toestand zal in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van de nieuwe aanvraag.**

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Brandweerstand Centrum

Advies afgeleverd op 1 april 2025 onder ref. 075396-001/LA/2025: **Voorwaardelijk gunstig** (volledige advies: zie omgevingsloket).

Bijzonder aandachtspunt: het metalen rolhek moet uitgerust zijn met een deur die in de vluchtzin naar buiten, in één beweging, kan worden opengeduwd.

Onroerend erfgoed

Advies afgeleverd op 23 april 2025: **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** (volledige advies: zie omgevingsloket).

Voorwaardelijk gunstig:

(1) wijzigingen aan de winkelpui op het gelijkvloers

- 1.1 aanpassen raamopeningen gelijkvloers: plaatsing van afgeronde profielen in de bovenlichten en onderaan de ramen
- 1.2 plaatsing nieuw buitenschrijnwerk (ramen en deuren van de winkelruimtes) in goudkleurig aluminium
- 1.3 plaatsing metalen rolhek met open structuur in centrale opening
- 1.4 schilderen pui

(2) functiewijziging van de voorste kamer op +1 (gildekamer) van wonen naar handel

Deze handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de kleurtint van de winkelpui op het gelijkvloers dient zo goed mogelijk aan te sluiten bij deze van de zandstenen voorgevel. Vóór uitvoering koppelt u omtrent de definitieve kleurcode terug met het agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg;
- het nieuwe metalen rolluik voert u uit in een sobere kleurtint. Exacte detaillering en kleurtint legt u voor uitvoering terug voor aan het agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg. Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.

Ongunstig, wegens onvolledigheid:

Volgende werken krijgen een ongunstig advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

(3) interne verbouwingswerken

3.1 maken van een doorbreking in westelijke zijmuur op gelijkvloers ifv doorgang naar trap: opening in historisch muurwerk (?)

3.2 maken van een doorbreking in westelijke zijmuur op gelijkvloers ifv doorgang naar wc: opening in lichte stijlwand (?)

3.3 slopen deel westelijke zijmuur op gelijkvloers thv nieuwe berging: historisch muurwerk (?)

3.4 openmaken nis in westelijke zijmuur op verdieping +1 ifv nieuwe trapdoorgang: opening in stijlwand

3.5 dichtmaken bestaande opening in westelijke zijmuur op verdieping +1

3.6 voorzien nieuwe inkomdeur naar appartement op +1 vanuit gemeenschappelijke traphal

3.7 wijzigen keuken op +1

In het dossier ontbreken namelijk een nauwkeurige beschrijving en foto's van de huidige toestand waar de werken gepland worden, met name van;

- *de plaatsen waar nieuwe doorbrekingen gepland worden. Het is niet duidelijk of hier doorheen historisch muurwerk wordt gebroken.*
- *omtrent het gedeelte van de bestaande westelijke zijmuur op het gelijkvloers dat weggebroken zou worden (t.h.v. de nieuwe berging). Ook hier is het niet duidelijk of het historisch muurwerk betreft;*
- *de huidige toestand t.h.v. de nieuwe inkomdeur appartement op +1 en t.h.v. de keukenruimte op +1 (heeft deze ruimte erfgoedwaarde?)*
- *een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt + detaillering nieuwe ingrepen:*
- *detaillering nieuwe binnendeur ontbreekt (aansluiting met bestaand muurwerk, kleur- en materiaalgebruik nieuwe deur)*
- *detaillering en afwerking nieuwe opening thv Gildekamer op +1 (uitzicht langs zijde voormalige Gildekamer op +1)*

Deze ongunstig geadviseerde handelingen moeten uitgesloten worden van de vergunning.

Er kan op basis van de aangeleverde informatie niet worden geoordeeld of het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving (artikel 4.4.3. uit de VCRO). Dit artikel verduidelijkt dat voor de toepassing van direct werkende normen wordt verstaan : supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

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), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

Vanuit erfgoeddoogpunt kunnen de interne verbouwingswerken -vooral nog- niet afdoende getoetst worden aan de verenigbaarheid met de erfgoedwaarden, gegrond op wenselijkheid van het behoud. Een gedegen beoordeling is zeer belangrijk bij aanvragen die volgens het gewestplan gelegen zijn in de bestemming 'woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde'. Er kan **niet** worden geoordeeld of de aanvraag al dan niet in **overeenstemming** is met de voorschriften uit het gewestplan. De interne verbouwingswerken worden bijgevolg **uitgesloten van de vergunning**.

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.

De aanvraag is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement Het wijkt af op het volgende voorschrift:

Artikel 2.15 Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie
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.

- **Toetsing:** In de ingediende aanvraag wordt op zich wel voldaan aan de vereisten van artikel 2.15. In het ontwerp is voorzien dat zowel de nieuwe handelsruimte als het woongedeelte op de eerste verdieping afzonderlijk toegankelijk zijn via een eigen toegangsdeur. Hierdoor is een autonome toegang tot beide functies gegarandeerd.

Echter, deze beoordeling wijzigt fundamenteel in het licht van de voorwaarden die Onroerend Erfgoed oplegt (zie hoger). Aangezien de voorgestelde interne

verbouwingswerken – die de handelsruimte op het gelijkvloers verbinden met de gildekamer op de eerste verdieping – niet vergund kunnen worden wegens onvoldoende informatie met betrekking tot de erfgoedimpact, vervalt de nieuwe interne verbinding als uitvoerbaar onderdeel van het project. Zonder de interne verbouwingswerken zorgt de functiewijziging van de gildekamer naar handel voor een strijdigheid met artikel 2.15. De functiewijziging kan bijgevolg, samen met de interne verbouwingswerken, niet worden vergund. **De functiewijziging van wonen naar handel wordt uitgesloten van deze vergunning.**

De enige toegang tot die verdieping verloopt dan via het private woongedeelte of via de bestaande gemeenschappelijke traphal, die op dat moment geen exclusieve toegang tot de handelsfunctie biedt. Dit is **niet in overeenstemming met artikel 2.15**, aangezien een gebruiker of klant van de handelsruimte eerst een andere functie moet betreden om de ruimte te bereiken.

Conclusie:

De aanvraag voldoet slechts aan artikel 2.15 onder de voorwaarde dat de interne verbinding tussen gelijkvloers en verdieping gerealiseerd kan worden. Aangezien deze ingreep momenteel niet vergund wordt omwille van erfgoedopgaven, is ook de functiewijziging van de gildekamer naar handel in strijd met het bouwreglement. Om die reden moet de functiewijziging van wonen naar handel eveneens worden uitgesloten van de vergunning.

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 gaat hier om een kleinschalige handelsfunctie, dat gecombineerd wordt met een nevenfunctie bedrijvigheid (ambachten). De publiek toegankelijke ruimte bedraagt ca 138 m². Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, zijn aanpassingen aan de voorgevel vereist (vb. verlagen deurdorpel). Dit wordt thans niet voorzien. Het voorzien van een helling naar de deurdorpel kan evenmin, daar deze helling op openbaar domein (het voetpad) zou moeten geplaatst worden.

Bijkomend is het pand een beschermd monument. Wijzigingen aan de voorgevel zijn niet wenselijk vanuit erfgoedopgave. In de toelichting bij artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening wordt o.a. het volgende vermeld: *“De verplichtingen voor de kleine gebouwen die wel een toegankelijke toegangsdeur moeten hebben, worden met deze*

wijziging uitgebreid tot alle verplichtingen m.b.t. de toegang tot een gebouw en de mogelijkheid om deze toegang te gebruiken. Het heeft immers geen zin de toegangsdeur toegankelijk te maken, als de weg ernaar toe, door bv. de aanwezigheid van trapjes voor de deur, niet toegankelijk is of als er geen ruimte is voor de deur die een rolstoelgebruiker in staat stelt de deur te openen. Dit kan er uiteraard niet toe leiden dat bij verbouwingswerken bv. het grondpeil van de gelijkvloerse verdieping verlaagd moet worden. Dit zou te ver gaan. Dit zijn duidelijk werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing in de zin van dit besluit.”

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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.

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

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt 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.

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

De aangevraagde aanpassingen aan de **winkelpui** op het gelijkvloers zijn vanuit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. De bescherming als monument is er in 1996 gekomen omwille van het gotische goudsmedenhuis met o.a. de bewaarde voorgevel in zandsteen. De bestaande winkelpui maakt geen wezenlijk onderdeel uit van dit geheel en bezit slechts beperkte erfgoedwaarde. Hierdoor is een aanpassing op deze locatie mogelijk, op voorwaarde dat het ontwerp de eenheid met de bovenliggende gevel respecteert of versterkt, wat in deze aanvraag het geval is.

Een belangrijke kanttekening hierbij is dat deze vergunning noch een toelating omvat voor het aanbrengen van gevelpubliciteit op het beschermd monument, noch voor het vernieuwen van het glas-in-loodschrijnwerk op de eerste verdieping. Hoewel beide handelingen aan bod kwamen tijdens de voorbespreking, zijn ze niet opgenomen in het ingediende aanvraagdossier en kunnen ze dus niet worden beoordeeld.

De **interne verbouwingen** zijn bedoeld om de gildekamer op de eerste verdieping te verbinden met de handelsfunctie op de gelijkvloerse verdieping. Hoewel er principieel geen bezwaar is

tegen de functiewijziging, is er onvoldoende informatie om de impact op de erfgoedwaarden van het monument degelijk te beoordelen.

Bijgevolg kunnen de interne verbouwingswerken op basis van het aangeleverde dossier niet worden vergund. Omdat de aangevraagde **functiewijziging** onlosmakelijk verbonden is met aanpassingen aan de interne structuur, kan deze niet worden vergund. Dit betekent niet dat er principieel bezwaar is tegen de voorgestelde functieverandering of de koppeling van de verdiepingen – integendeel, dit wordt positief onthaald.

Het openstellen van de ruimte voor het publiek is zeker waardevol en de voorgestelde functie is goed verenigbaar met de erfgoedwaarden van het pand. Het pand bevindt zich daarboven ook in het kernwinkelgebied 9000. Dit gebied heeft een bovenlokale aantrekking en goede bereikbaarheid. Binnen het kernwinkelgebied streven we naar een breed en divers handelaanbod en een verweving van functies. Binnen het kernwinkelgebied geldt het principe van de levendige plint. Functiewijzigingen van wonen naar handel zijn toegelaten. De aanvraag is conform de Visienota Detailhandel en Horeca 2023. Er kan bijgevolg principieel wel akkoord gegaan worden met de gevraagde functiewijziging van wonen naar handel, maar enkel als uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde niet strijdig is met direct werkende normen met betrekking tot erfgoed.

Het is op basis van de beschikbare informatie in het dossier echter onmogelijk om een gegronde beoordeling van de impact op het erfgoed te geven, wat noodzakelijk is bij de beoordeling van werken aan een beschermd monument (zie hoger). Bij een nieuwe aanvraag wordt sterk aangeraden om vooraf in overleg te gaan met Onroerend Erfgoed en met de huidige eigenaar van de woonentiteit. Vanuit Stad Gent kunnen we alvast wat feedback/aandachtspunten meegeven op basis van het ingediende dossier:

- *Locatie trap*: Het is positief dat de trap wordt ingepland buiten het beschermd monument. De beperkte doorbraak die nodig is om deze trap vanuit het monument bereikbaar te maken, is aanvaardbaar.
- *Toegang via nis*: Ook het openwerken van de nis op de eerste verdieping om toegang tot de gildekamer te verlenen wordt gunstig beoordeeld.
- *Beperken van impact op houten vloerroostering*: De opening in de houten draagvloer tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping moet met zorg worden uitgevoerd. De historische vloerroostering is vermoedelijk opgebouwd met een structuur van moer- en kinderbalken, waarbij de moerbalken haaks op de gevel staan.
- In een nieuwe aanvraag moet worden aangetoond dat de opening zich tussen twee moerbalken bevindt. *Verwijdering of aantasting van moerbalken is niet toegestaan*, omwille van hun erfgoedwaarde. Enkel kinderbalken mogen in dit geval worden verwijderd.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk gunstig

Gunstig voor de aangevraagde aanpassingen aan de voorgevel. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden zijn de gevraagde aanpassingen aan de voorgevel in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor de interne verbouwingswerken en de functiewijziging van wonen naar handel. Omdat de interne verbouwingswerken in strijd zijn met artikel 4.4.3 uit het VCRO worden deze uitgesloten van de vergunning. Omdat het dossier niet volledig is, kunnen deze werken niet voldoende worden beoordeeld en bijgevolg ook niet worden vergund. Aangezien de functiewijziging van handel naar wonen onlosmakelijk verbonden is met deze interne verbouwingswerken, wordt ook deze functiewijziging uitgesloten uit de vergunning.

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_2025021859_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning met functiewijziging aan mevrouw Elisabeth Leenknecht gelegen te Hoogpoort 33, 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:

De volgende stedenbouwkundige handelingen worden uitgesloten uit de vergunning

- De interne verbouwingswerken
- De functiewijziging van wonen naar handel

Voorwaarden voortvloeiend uit advies van externe adviesinstanties

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 1 april 2025 met kenmerk 075396-001/LA/2025, raadpleegbaar op het omgevingsloket). *Bijzonder aandachtspunt: het metalen rolhek moet uitgerust zijn met een deur die in de vluchtzin naar buiten, in één beweging, kan worden opengeduwde.*

- De voorschriften die Onroerend Erfgoed formuleerde in het advies op deze aanvraag moeten strikt nageleefd worden (zie advies dat werd afgeleverd op 23 april 2025, raadpleegbaar op het omgevingsloket)

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Bouwmisdrijf

Het bouwmisdrijf met betrekking tot het dakterras Hoogpoort 33 F, waarbij inkijk is in de tuin van de klager, is inmiddels verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar in de huidige stand van de wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund. Er kunnen aldus geen rechten worden geput uit de wederrechtelijke toestand ter plaatse bij het indienen van een eventueel nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning. Enkel de laatst vergunde toestand wordt in aanmerking genomen bij de beoordeling van een nieuwe aanvraag.

Gevelpubliciteit

Deze vergunning heeft geen betrekking op het aanbrengen van gevelpubliciteit op het beschermd monument, noch op het vernieuwen van het glas-in-loodschrijnwerk op de eerste verdieping. Hoewel beide handelingen aan bod kwamen tijdens de voorbespreking, zijn ze niet opgenomen in het ingediende aanvraagdossier en konden dus niet worden beoordeeld.

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 aantoonst 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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_04438 - OMV_2025021859 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning met functiewijziging - zonder openbaar onderzoek - Hoogpoort, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025021859

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_24423_G_B_01.pdf	HUL+eHZ56oPliiU3vq0b9w==
BA_24423_G_B_02.pdf	myYR4gIPdS4O+XyKpUD48Q==
BA_24423_G_B_03.pdf	Y8NLc3BfcWtVf1gPBtjiWw==
BA_24423_G_N_01.pdf	HF2ozmjBuTNxWuJUORPu7g==
BA_24423_G_N_02.pdf	UFYloB5qIB/dMZ2ZTOpDng==
BA_24423_G_N_03.pdf	qYzn6t1FPph2/u2WerPOPw==
BA_24423_GS_B_01.pdf	5kX+Y3+uhgeEb37yyKXPjA==
BA_24423_GS_N_01.pdf	AONO/ZCJJ3fFDWbHMge6jQ==
BA_24423_GSB_N_01.pdf	AY1peAo72GtNmstR/UkD6Q==
BA_24423_I_B_01.pdf	JeJT9itmE8vju0MPlyADEQ==
BA_24423_I_N_01.pdf	N9RbIUgh95+ospN6dFU9Wg==
BA_24423_L_B_01.pdf	HFF9WSRmxuQgHOdmOel/kQ==
BA_24423_L_N_01.pdf	hm9cqAuqj3h3O6nHV0q/kw==
BA_24423_P_B_100.pdf	NqH8CUyo9hXve6M/s5Wi8A==

BA_24423_P_B_101.pdf	jZFfudU9EN9CspgWlAnqkg==
BA_24423_P_B_102.pdf	+/rGcdc33TDfleinpdgwYQ==
BA_24423_P_N_100.pdf	Md9R8GsEFe2YOS06t12JuA==
BA_24423_P_N_101.pdf	nGgD1gb/JUe+ww7zFWMjdw==
BA_24423_P_N_102.pdf	5ZGfNLk6SIOPc4Q2dM/IXQ==
BA_24423_S_B_AA.pdf	D7KHDQTNaGDEG7uGZVoUDg==
BA_24423_S_B_BB.pdf	FrV5RWRKivbaggEh7CUd7w==
BA_24423_S_N_AA.pdf	uQ6YcVjhDIg5e2S7zO6NsA==
BA_24423_S_N_BB_v2.pdf	4HotC4Eis9m0nK8sYiknvA==
BA_24423_T_B_01.pdf	PkT0meAzZ3GDIXa/RE+ipQ==
BA_24423_T_N_01.pdf	Rd90609aFZn4BFyimkjk5Q==