



2025_CBS_05339 OMV_2025011203 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de functiewijziging van een deel van de eengezinswoning naar de nevenfunctie bed and breakfast - met openbaar onderzoek - Kleine Duddegemstraat, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Geert Declercq met als contactadres Kleine Duddegemstraat 30, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025011203) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de functiewijziging van een deel van de eengezinswoning naar de nevenfunctie bed and breakfast
- Adres: Kleine Duddegemstraat 30 en 32, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie A nr. 247F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag voorziet in de omvorming van een deel van de eengezinswoning naar de nevenfunctie bed and breakfast. De aanvraag situeert zich in een gebouw dat behoort bij het kasteel "Mariasteen" en is gelegen langs de Duddegemstraat in Sint-Denijs-Westrem. Het is een gebouw in U-vorm bestaande uit drie vleugels die aan elkaar aansluiten en met elkaar verbonden zijn. Het gebouw bevat twee eengezinswoningen. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing gelegen in parkgebied.

De site met adres Kleine Duddegemstraat 30, 9051 Gent is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als 'Semigesloten hoeve'. Voor de aanduiding en beschrijving, zie: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/134418>

De site maakt eveneens deel uit van een groter inventarisitem 'Landhuis Mariasteen met hoeve en park'. Voor de aanduiding, beschrijving en beschermingsbesluit, zie: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/133144>

In de zuidelijke vleugel en een deel van de westelijke vleugel worden onder het dak 3 units ingericht, van respectievelijk 46,57m², 23,48m² en 25,9m². Elke unit bestaat uit een ruimte met een slaapkamer en een afzonderlijke badkamer. Het gelijkvloers en een deel van de ruimte onder het dak blijven als eengezinswoning behouden. De andere eengezinswoning blijft behouden en ongewijzigd. De werken vinden plaats binnen het bestaande volume. De omgevingsaanleg blijft ook ongewijzigd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 07/06/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het (her-)aanleggen van verhardingen met kasseien. (OMV_2018029237)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 28/04/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het kasteel mariasteen. (1985/1422)

* Op 25/03/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het omvormen en de renovatie van personeelsruimten 'mariasteen' van 3 woonentiteiten naar 1 eengezinswoning en 1 personeelsverblijf. (2004/70002)

* Op 24/03/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van personeelsruimten 'mariasteen'. (2005/70193)

* Op 29/06/2006 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een boordsteen rond een vijver: het vervangen van rotte houten door betonnen. (2006/70044)

- * Op 30/11/2006 werd een vergunning afgeleverd voor regularisatie van een verbouwing. (2006/70153)
- * Op 12/04/2007 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten schuilhok op weide (regularisatie). (2007/70031)
- * Op 12/07/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 2 pilaren voor het bevestigen van de inkompoort + plaatsen van houten terras op palen gedeeltelijk over de vijver + plaatsen van nieuwe houten afboording rondom een deel van de vijver. (2007/70109)
- * Op 25/10/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een brug over bestaande vijver. (2007/70163)
- * Op 04/01/2008 werd een weigering afgeleverd voor aanleggen van verharding rond een boerderij. (2007/70172)
- * Op 10/04/2008 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een afdak voor zitmaaier voor onderhoud park, plaatsen van een zichtscherm bestaande uit gevlochten wilgentenen. (2008/70021)
- * Op 26/06/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een groenscherm. (2008/70081)
- * Op 01/10/2009 werd een vergunning afgeleverd voor regularisatie kasseiverharding en waterdoorlatende grasdallen en verplaatsen toegangspoort. (2009/70154)
- * Op 14/04/2011 werd een weigering afgeleverd voor aanleggen verharding in grasdallen. (2010/70182)
- * Op 28/07/2011 werd een vergunning afgeleverd voor regularisatie verbouwingen aan een bestaand en vergund geacht paviljoen. (2011/70008)
- * Op 06/06/2013 werd een weigering afgeleverd voor functiewijziging van een gebouw van recreatieve functie naar woonfunctie. (2012/70164)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 6 mei 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 14 mei 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Aanvankelijk was een ongunstig advies verleend door Brandweerzone Centrum omdat het project niet voldeed aan de minimale eisen inzake brandveiligheid. In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen. Gelet op het aanvankelijk ongunstige advies van Brandweerzone Centrum, heeft de aanvrager na het openbaar onderzoek aangepaste plannen aan het dossier toegevoegd. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe, en heeft opnieuw advies gevraagd aan Brandweerzone Centrum. Het aangepaste voorwaardelijk gunstige advies is daarvan het resultaat. Aangezien de wijzigingen geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Aangezien die wijziging tegemoet komt aan bezwaren uit een advies, geeft deze wijziging bovendien geen aanleiding tot de organisatie van een nieuw/tweede openbaar onderzoek. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 mei 2025 onder ref. 074191-003/EM/2025:
BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.
- **Ongunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 1 april 2025 onder ref. 074191-002/EM/2025:
Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 5 mei 2025 onder ref. 25-204799:
De aanvraag betreft een functiewijziging van een deel van een ééngezinswoning naar bed & breakfast (drie units).

Er komt geen bijkomende parking of extra verharding bij. Er moet over gewaakt worden dat de exploitatie de draagkracht van het parkgebied, en het medegebruik door biodiversiteit, niet overstijgt. Het is belangrijk dat er nu en in de toekomst geen parkgebied dient aangesneden te worden om extra parkeergelegenheid te genereren (ook geen tijdelijke parking op groenzones).

De aanvrager voorziet dat het afvalwater via een septische put en IBA behandeld wordt alvorens het geloosd wordt in de vijver. Op het zoneringsplan van de VMM staat aangegeven dat het afvalwater van deze locatie individueel moet behandeld worden. Er mag niet langer afvalwater in de vijver geloosd worden, deze moet eerst in een IBA (individueel behandeling afvalwater) gezuiverd worden. Om een goede werking van de IBA te verzekeren is het noodzakelijk dat deze BENOR-gekeurd is en jaarlijks wordt onderhouden.

Hierbij moet echter de kanttekening gemaakt worden dat een IBA slechts optimaal kan zuiveren bij een lage continue afvalstroom, terwijl de gevraagde exploitatie voor een bed & breakfast mogelijk een onregelmatige afvalstroom inhoudt, wat een goede werking van de IBA voorkomt. Daarnaast kan een IBA niet alle polluenten compleet zuiveren, dus zal door het lozen op de vijver er nog steeds een (beperkte) aanrijking van het water gebeuren, zowel van organische polluenten, als lage concentraties van niet-afbreekbare stoffen, zoals microplastics (oa. in shampoo) en PFAS (oa. in verven). Het is niet duidelijk of het water in de vijver verder doorloopt na een bepaalde retentietijd, of deze ter plaatse blijft, en dus ook de polluenten. Het ecologisch zelf-zuiverend vermogen van de vijver kan het ANB op basis van de stukken in het dossier ook niet inschatten. Het is anno 2025 o.i. niet langer maatschappelijk wenselijk en ecologisch te verantwoorden om het IBA-effluent te lozen in een parkvijver, en dit wordt daarom afgeraden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:

- *De functiewijziging geeft geen aanleiding tot een bijkomende vraag tot het voorzien van extra parkeergelegenheid of verharding, ook niet in de toekomst.*

- Het ANB raadt sterk af om het effluent in de parkvijver te lozen. Indien er helemaal geen alternatieven mogelijk zijn, moet het afvalwater minstens via een septische put en IBA behandeld worden alvorens geloosd te worden in de vijver.
- De IBA moet BENOR-gekeurd worden en jaarlijks onderhouden worden.

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.

Onderstaande bepalingen zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997

- **Gunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 17 april 2025 onder ref. M02\Dossiers\46027\MM:

In het kader van de watertoets vroeg u advies over de aanvraag van Geluk Comm. VA, met als voorwerp 'het wijzigen van de functie van een deel van een ééngezinswoning naar de nevenfunctie diensten (verblijfsmogelijkheden)' op een perceel gelegen te Gent, Kl. Duddegemstraat 30 en met als kadastrale ligging: GENT 26 AFD/AFSNEE Sectie A Nr 247f.

Het perceel is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 0713 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskansen (deels) en niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Motivering

De aanvraag omvat een functiewijziging (met een kleine interne verbouwing). Het project is gelegen in overstroombaar gebied met kleine kans van voorkomen. Er gaat door dit project geen ruimte voor water verloren. Er zijn dan ook geen redenen om compensatie te voorzien.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Ons inziens zal het project geen schadelijke invloed hebben op de oppervlaktewaterhuishouding in de omgeving.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Geluk Comm. VA met als voorwerp 'het wijzigen van de functie van een deel van een ééngezinswoning naar de nevenfunctie diensten (verblijfsmogelijkheden)' op een perceel gelegen te Gent, Kl. Duddegemstraat 30.

- **Voorwaardelijk gunstig advies van Toerisme Vlaanderen, Logies** afgeleverd op 26 maart 2025 onder ref. 407081:
Het logiesdecreet garandeert sinds enkele jaren de veiligheid en basiskwaliteit van de logiesuitbatingen die tegen betaling worden aan toeristen worden verhuurd. Elk toeristisch logies dat in Vlaanderen tegen betaling publiek wordt aangeboden, moet voldoen aan basisnormen en een aantal algemene openings- en uitbatingsvoorwaarden in verband met de uitrusting, de inrichting en specifieke veiligheidsaspecten van het logies.
Promoot de uitbater zijn logies met één of meer van de zgn. ‘beschermde benamingen’ (hotel, B&B, vakantiewoning, hostel, jeugdverblijf, camping, vakantiepark of camperterrein – of een afgeleide van deze benamingen), dan moet het logies bovenop deze basis- en algemene voorwaarden voldoen aan bijkomende uitbatingsvoorwaarden die horen bij deze beschermde benaming. Deze bijkomende voorwaarden moeten het verwachtingspatroon inlossen dat een toerist heeft van een logies dat met die benaming wordt gepromoot.
Meer informatie over deze basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden kan u terugvinden via
<http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/basisnormen>
Zodra het logies voldoet aan deze verplichte basisvoorwaarden en uitbatingenormen, mag het worden uitgebaat. De uitbating moet wel eerst aangemeld worden bij Toerisme Vlaanderen. Dit kan elektronisch via ons uitbatersportaal:
<http://uitbatersportaal.toerismevlaanderen.be>
Naast de verplichte aanmelding kan de uitbater voor zijn logies ook vrijwillig een erkenning en een comfortclassificatie krijgen. Een erkenning is mogelijk per beschermde benaming maar kan ook gewoon als ‘logies’ (wanneer er geen beschermde benaming wordt gebruikt voor de logiesuitbating). Een erkenning zonder comfortclassificatie is eveneens mogelijk.
Na een analyse van de voorliggende adviesvraag, gaat Toerisme Vlaanderen akkoord onder de volgende voorwaarden:
 - *het toeristische logies wordt voor de start van de uitbating aangemeld bij Toerisme Vlaanderen (zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/aanmelden> voor meer info hierover).*
 - *het logies zal bij uitbating voldoen aan alle basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet. We verwijzen hier in het bijzonder ook naar de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan een toeristisch logies moet voldoen (zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/brandveiligheid>).**In de voorliggende vergunningsaanvraag konden deze basis-, algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet niet allemaal in detail worden nagegaan.*

Voor begeleiding bij de opstart van het logies of voor meer informatie over het logiesdecreet, kan de aanvrager steeds terecht bij een van onze logiesadviseurs via logies@toerismevlaanderen.be

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg AFSNEE ZUID, goedgekeurd op 2 februari 1989, en is bestemd als zone voor parkgebied.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften, de aangevraagde functiewijziging staat niet in functie van het parkgebied. De nota in de aanvraag geeft aan gebruik te willen maken van de zonevreemde regelgeving.

Artikel 4.4.23. van de VCRO stelt het volgende:

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :*

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald;

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

Bij de beoordeling van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, c), wordt, voor wat de functie betreft, de laatst vergunde of vergund geachte functie als uitgangspunt genomen.

Artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met

inbegrip van de woningbijgebouwen, in een complementaire functie, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;

2° de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.

Conclusie

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden om gebruik te maken van de zonevreemde regelgeving. Het aantal verblijfsgelegenheden blijft beperkt tot drie, de nevenfunctie blijft ondergeschikt aan de woning. De aanvraag wordt positief beoordeeld door Toerisme Vlaanderen.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

Voor de watertoets wordt er verwezen naar de beheerder van het gebied: Provincie Oost-Vlaanderen.

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

Overstromingen

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 maart 2025 tot en met 23 april 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de regularisatie van een bestaand, doch niet aangemeld en onvergund toeristisch logies. Met deze aanvraag wordt de functie van een deel van de woning gewijzigd naar verblijfsrecreatie met 3 verhuureenheden in nevenfunctie. Het pand, opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed, is gelegen in de Leiestreek en biedt een goede uitvalsbasis voor kleinschalig verblijfstoerisme in de streek. Er wordt slechts een beperkt en ondergeschikt gedeelte van de woning ingenomen voor de nevenfunctie. Op die manier kan een deel van ongebruikte ruimte onder het dak functioneel aangewend worden. De private eengezinswoning heeft nog steeds een kwalitatieve indeling zodat het apart van de horecafunctie kan functioneren.

Er wordt weinig info aangeleverd over de werking van de B&B. Zo is niet duidelijk of er ruimtes gedeeld zullen worden met de bewoner. Een B&B beschikt bijvoorbeeld meestal over een gedeelde ontbijtruimte. Hoewel dit niet staat aangeduid op de plannen, kan er evenwel geoordeeld worden dat er een ruime keuken aanwezig zijn en dat er op een dergelijke oppervlakte genoeg privacy kan worden gegarandeerd.

Erfgoedevaluatie

De aanvraag omvat de herinrichting van deel van de voormalige hoevegebouwen. Deze delen van de gebouwen werden in het verleden reeds ingrijpend verbouwd. Zowel de indeling, dragende structuren als gevels werden ingrijpend gewijzigd en/of vernieuwd. De voorgestelde werken vragen beperkte aanpassingen aan de bestaande gebouwen.

Er is geen negatieve impact op de erfgoedwaarden.

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_2025011203_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 functiewijziging van een deel van de eengezinswoning naar de nevenfunctie bed and breakfast aan de heer Geert Declercq gelegen te Kleine Duddegemstraat 30 en 32, 9051 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:

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 mei 2025 met kenmerk 074191-003/EM/2025).

Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos (advies van 5 mei 2025, met kenmerk 25-204799) moeten strikt nageleefd worden.

Het advies van Toerisme Vlaanderen, Logies (advies van 26 maart 2025, met kenmerk 407081) moeten strikt nageleefd worden.

Uitbating

De toeristische logies moeten aangemeld worden bij het logies bij Toerisme Vlaanderen en de stedelijke Dienst Belastingen.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen Individueel te optimaliseren buitengebied: er is geen openbare riolering voorzien. Het afvalwater moet individueel gezuiverd worden met een IBA (Individuele Behandelingsinstallatie voor Afvalwater).

Wettelijke bepaling:

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

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw en de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer. In de installatie dient een septische put vervat te zitten.

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 installatie, beheer en onderhoud van een IBA kan gebeuren door Farys volgens de af te sluiten beheersovereenkomsten. De voorwaarden uit deze beheersovereenkomst zijn strikt op te volgen. Farys staat vervolgens in voor de plaatsing van de behandelingsinstallatie. De bouwheer dient hiervoor een aanvraag te richten tot Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, 078 35 35 99.

Indien, bij een actualisatie van het zoneringsplan, de zonering van het perceel wijzigt naar een collectief gerioleerd gebied moet er minimaal een septische put voorzien worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

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

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

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 vervaltijd 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 vervaltijd 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_05339 - OMV_2025011203 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de
functiewijziging van een deel van de eengezinswoning naar de nevenfunctie bed and breakfast -
met openbaar onderzoek - Kleine Duddegemstraat, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025011203

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_Semi gesloten hoeve_S_N_1_snedee AA'-.pdf	/nN1+2X9iKXWBMVRohGepQ==
BA_Semi gesloten hoeve_T_N_1_terreinprofiel-.pdf	8z10Hm42U0/jgBtV4/HqJg==
BA_Semi gesloten hoeve_T_B_1_terreinprofiel-.pdf	cMA4GZAoefCmTcvCbV1kQg==
BA_Semi gesloten hoeve_S_N_2_snedee BB'-.pdf	+eHYf+hTgLIJtQxy9Wlong==
BA_Semi gesloten hoeve_S_B_2_snedee BB'-.pdf	IUEg0AmVzuo2wvVOLSQaDQ==
BA_Semi gesloten hoeve_S_B_1_snedee AA'-.pdf	+il97/7Hdo56APJ8qsOp1A==
BA_Semi gesloten hoeve_P_N_3_dakenplan-.pdf	rUO7r0zRXg5FGTVRsTK16g==
BA_Semi gesloten hoeve_P_N_1_verdieping +1-.pdf	MtvDT7EN8kaqVRTce7R85Q==
BA_Semi gesloten hoeve_P_N_0_gelijkvloers-.pdf	jEJXsjzU9eEkiEc5IoVq0Q==
BA_Semi gesloten hoeve_P_N_-1_funderings-rioleringsplan-.pdf	abeXUz+4llud/e9CpDXT4Q==
BA_Semi gesloten hoeve_P_B_2_dakenplan-.pdf	OrUA2Xv303AUjSqo/vHY8w==
BA_Semi gesloten hoeve_P_B_1_verdieping +1-.pdf	pTJDZLEQY+D2j23rnOQQ5A==
BA_Semi gesloten hoeve_P_B_0_gelijkvloers-.pdf	TNF0UWU6CDy8oWHgls8Pxg==
BA_Semi gesloten hoeve_P_B_-1_funderings-rioleringsplan-.pdf	mwduZ70xSkyyDFR1gLhXAw==

BA_Semi gesloten hoeve_L_B_Legende-.pdf	dox25tUJLLrFPSW1aJlohQ==
BA_Semi gesloten hoeve_I_N_1_inplanting-.pdf	q/90sOLJBq+VEHF+kZyc3A==
BA_Semi gesloten hoeve_I_B_1_Inplanting-.pdf	DXGiDpmZ2FrYhJpfbyZ4ig==
BA_Semi gesloten hoeve_G_N_4_gevel F-.pdf	Lx75etqBrE+k6e1m0ZZbbA==
BA_Semi gesloten hoeve_G_N_4_gevel E-.pdf	2Lz9FV9q8onktyEVVkt10A==
BA_Semi gesloten hoeve_G_N_4_gevel D-.pdf	kp+8pNrX7E2CmY7rSJoXGA==
BA_Semi gesloten hoeve_G_N_3_gevel C-.pdf	TOd2e2vRujPXgAXhCRTnTg==
BA_Semi gesloten hoeve_G_N_2_gevel B-.pdf	x5dLcASUDsEpu3Ejaha6xA==
BA_Semi gesloten hoeve_G_N_1_gevel A-.pdf	gfG/sz3uUcaBiuUzdD5hrA==
BA_Semi gesloten hoeve_G_B_6_gevel F-.pdf	GVTvdKgTjEleM6CCWCMQhw==
BA_Semi gesloten hoeve_G_B_5_gevel E-.pdf	jG3AJOfxLLYgkN900dn/fA==
BA_Semi gesloten hoeve_G_B_4_gevel D-.pdf	hhozmgIp627YUm/gcXTfXg==
BA_Semi gesloten hoeve_G_B_3_gevel C-.pdf	cRifyccZfAG5JwL0cuFMSA==
BA_Semi gesloten hoeve_G_B_2_gevel B-.pdf	FNQXbsWtjzrghHpnoSUjUg==
BA_Semi gesloten hoeve_G_B_1_gevel A-.pdf	1ZzDAEEMlnZFYvx/S3QXXQ==