



2025_CBS_05352 OMV_2025023136 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een studio binnen bestaande meergezinswoning met gedeeltelijke uitbreiding, het regulariseren van sloop magazijn/atelier, het herbouwen van magazijn/atelier en het isoleren van de buitengevels - zonder openbaar onderzoek - Rietstraat, 9000 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 Braeckvelt, schepen;
Burak Nalli, schepen; Filip Watteuw, 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 Firat çal met als contactadres Vroonstallestraat 15, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025023136) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een studio binnen bestaande meergezinswoning met gedeeltelijke uitbreiding, het regulariseren van sloop magazijn/atelier, het herbouwen van magazijn/atelier en het isoleren van de buitengevels
- Adres: Rietstraat 64 - 64B, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 65B5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 april 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Rietstraat in de wijk Rabot-Blaisantvest. Het perceel maakt deel uit van een bouwblok begrensd door de Rietstraat, de Vlotstraat, Bij Sint-Jozef en de Wondelgemstraat. In het binnengebied van het bouwblok bevindt zich een carportsite alsook bedrijvigheid. Ten zuidoosten van de aanvraag bevindt zich de Tondeliersite met het centrale Tondelierpark. Ten noorden bevindt zich het Verbindingskanaal. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing van drie bouwlagen afgewerkt met een zadeldak.

PLAATS

Voorliggend perceel beschikt over een totale oppervlakte van 493,60m². Het perceel beschikt aan de straatzijde over een breedte van 8,02m. De maximale bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) bedraagt 54,58m.

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich aan de straatzijde een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil (op basis van het terreinprofiel) bedraagt daarbij respectievelijk 8,64m en 13,19m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte gemeten t.o.v. het voorgevelvlak van 9,02m.

Het pand beschikt over verschillende aanbouwvolumes:

- Palend langsheen de linkerperceelsgrens bevindt zich een eerste gelijkvloerse aanbouwvolume. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,24m en reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 21,00m.
- Palend langsheen het eerste aanbouwvolume en de rechterperceelsgrens bevindt zich een tweede gelijkvloerse aanbouwvolume afgewerkt met een zadeldak. Het aanbouwvolume beschikt daarbij over een kroonlijsthoogte en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 3,24m en 4,18 m en reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 21,00m.
- Vanaf een bouwdiepte van 21,00m tot 51,39m beschikt het pand over een derde perceelsbrede grote loods afgewerkt met een zadeldak.
- Tot slot beschikt het pand vanaf een bouwdiepte van 51,39m tot tegen de achterperceelsgrens over drie bijkomende aanbouwvolumes. De aanbouwvolumes in de hoeken van het perceel zijn daarbij afgewerkt met platte daken. Het centrale aanbouwvolume is afgewerkt met een zadeldak.

Het volledige perceel is volgebouwd.

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een meergezinswoning en een magazijn. De meergezinswoning is gelegen in het hoofdvolume en een deel van het gelijkvloerse aanbouwvolume langsheen de linkerperceelsgrens. Het magazijn is gelegen in de overige delen van de aanbouwvolumes en is toegankelijk via een gelijkvloerse onderdoorgang in het hoofdvolume. Het magazijn beschikt over een netto vloeroppervlakte van 411,94m². De onderdoorgang bevindt zich aan de rechterzijde en beschikt over een breedte van 3,80m.

De meergezinswoning bestaat uit entiteiten. Op het gelijkvloers bevindt zich een eerste studio met een netto vloeroppervlakte van 52,22m². De studio beschikt over een afgescheiden badkamer in het aanbouwvolume. Op het eerste verdiep bevindt zich een 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 57,18m². Het appartement beschikt over een slaapkamer en leefruimte aan de straatzijde en een badkamer en tweede slaapkamer aan de achterzijde. Op het tweede verdiep bevindt zich een 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 59,67m². Het appartement beschikt over een slaapkamer en leefruimte aan de straatzijde en een badkamer en tweede slaapkamer aan de achterzijde. De woonentiteiten beschikken niet over een buitenruimte.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Er werden wederrechtelijk verschillende vergunningsplichtige handelingen uitgevoerd op het perceel (zie punt 2. Historiek). Voorliggende aanvraag omvat de (gedeeltelijke) regularisatie van deze handelingen alsook enkele nieuwe handelingen. De aanvraag tracht tegemoet te komen aan de weigeringsgronden uit de voorgaande aanvraag (OMV_2024051239).

1/ Sloop van de verschillende bouwvolumes:

Het tweede aanbouwvolume langsheen de rechterperceelsgrens, het derde centrale aanbouwvolume (loods) en de drie aanbouwvolumes langsheen de achterperceelsgrens worden integraal gesloopt. Het eerste aanbouwvolume langsheen de linkerperceelsgrens wordt vanaf een bouwdiepte van 14,44m grotendeels gesloopt. De scheidingsmuren met linker-, rechter- en achteraanpalenden blijven ten gevolge van de sloopwerken ongewijzigd. Enkel de scheidingsmuur palend aan Vlotstraat 29 en 31 wordt gesloopt.

2/ Oprichting van een nieuwe loods:

MORFOLOGIE

In het binnengebied wordt een nieuwe loods opgericht bestaande uit één bouwlaag afgewerkt met een zadeldak. De nok van het nieuwe zadeldak loopt evenwijdig met de linker- en rechterperceelsgrens en reikt tot een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 4,58m. Het dak helt af richting de scheidingsmuren. Het nieuwe magazijn heeft een dakoppervlakte van 177,37 m² en een netto bruikbare vloeroppervlakte van ca. 155,6 m². Het volume situeert zich op een bouwdiepte van ca. 32,14 m tot 49,87 m en ligt op minstens 1,3 m van de achterste perceelsgrens.

Het gebouw wordt opgericht binnen de bestaande scheidingsmuren, behalve aan de zijde van de rechterbuur (Vlotstraat 31 en 29), waar de muur wegens instabiliteit werd gesloopt en heropgebouwd. Het dak takt aan op deze scheidingsmuren op een hoogte van 3,37m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

PROGRAMMA EN INDELING

De loods zal dienen als een atelier of magazijn hetgeen conform ressorteert onder bedrijvigheid. In de beschrijvende nota wordt verduidelijkt dat het zal dienen als een depot voor een aannemersbedrijf. In de nota wordt tevens verduidelijkt dat er geen productie zal plaatsvinden in het gebouw maar louter opslag van materialen.

De loods is voorzien van een zeer open indeling met uitzondering van een afgescheiden toilet en een technische berging. Het magazijn is toegankelijk via een onderdoorgang onder het hoofdgebouw langs de straatzijde.

GEVEL EN DAKVLAKKEN

De voor- en achtergevel van het magazijn wordt voorzien van buitenisolatie afgewerkt met een witte crepi. Aan de onderzijde wordt een slagvaste arduinplint voorzien. De dakrand wordt voorzien in aluminium in antraciet. De voorgevel van het magazijn beschikt over een glazen toegangsdeur in donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk en een sectionaalpoort in donkergrijs. De achtergevel van het magazijn wordt voorzien van twee raamvlakken en een dubbele glazen deur in donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk. Het dakvolume wordt voorzien van een extensief groendak van 134,84m² met centraal een lichtstraat van 12,45m².

3/ Oprichting van een overdekte fietsenstalling:

In het binnengebied, tegen de voorgevel van het magazijn aan en palend langsheen de linkerperceelsgrens wordt een overdekte fietsenstalling ingericht. De fietsenstalling zit deels ingewerkt in het voorgaande volume, deels wordt een nieuw volume tegen het magazijn aan geplaatst aan de voorzijde met een oppervlakte van 12,1m² (3,19m breed en 2,8m diep). Ook op dit volume wordt een extensief groendak aangelegd. De oppervlakte van het groendak is 11,09m². De kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bevindt zich op 2,85m. Het volume wordt opgetrokken binnen de bestaande scheidingsmuren. In totaal beschikt de fietsenstalling over 9 fietsenstalplaatsen.

4/ Uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwvolume:

Het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt uitgebreid tot een bouwdiepte van 18,00m. Het platte dak wordt aangelegd als een extensief groendak voorzien (ca. 32,40m²) met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,56m. Het aanbouwvolume bevindt zich binnen de bestaande scheidingsmuren.

5/ Interne aanpassingswerken:

De meergezinswoning wordt op het gelijkvloers voorzien van een nieuwe trap. De gelijkvloerse studio wordt heringericht tot een 1-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 55,37m². Het appartement beschikt daarbij over een slaapkamer aan de straatzijde en een bergruimte en toilet en badkamer aan de achterzijde van het hoofdvolume. In het aanbouwvolume wordt een open leefruimte en keuken ingericht. De gelijkvloerse entiteit beschikt over een private buitenruimte van circa 30m². De interne indeling van de woonentiteiten op de verdiepingen blijft ongewijzigd.

6/ Voor- en achtergevelrenovatie:

De voorgevel van het hoofdvolume wordt vanaf een hoogte van minimaal 3,00m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 15cm) en afgewerkt met een witte crepi (dikte 1cm). De uitsprong t.o.v. het oorspronkelijke gevelvlak bedraagt bijgevolg 16cm. De onderzijde van de voorgevel wordt tot een hoogte van minimaal 0,26m (gemeten t.o.v. het

trottoirpeil) voorzien van een arduinen plint. Het gelijkvloerse geveldeel wordt bezet met een crepi in een lichtgrijze kleur. Het buitenschrijnwerk van de ramen wordt vervangen door donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk. Tevens wordt de bakgoot vervangen door een exemplaar in rockpanel in antraciet. De kroonlijsthoogte blijft evenwel ongewijzigd.

De achtergevel van het hoofdvolume wordt eveneens aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 15cm) en afgewerkt met een witte crepi (dikte 1cm). Het buitenschrijnwerk van de ramen wordt vervangen door zwart aluminium buitenschrijnwerk. Tevens wordt de bakgoot vervangen door een exemplaar in rockpanel in antraciet. De kroonlijsthoogte blijft evenwel ongewijzigd. Het nieuwe achtergevelvlak van het gelijkvloerse aanbouwwolume wordt afgewerkt in een crepi in een lichtgrijze kleur met een arduinenplint aan de onderzijde. Het aanbouwwolume wordt tevens voorzien van een groot schuifraam in donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk. Tevens wordt de bakgoot vervangen door een exemplaar in rockpanel in antraciet. De kroonlijsthoogte blijft evenwel ongewijzigd.

7/ Heraanleg van de buitenruimte:

Na verbouwingswerken beschikt het perceel over een onbebouwde buitenruimte van 182,15m². Dit kan worden opgedeeld in twee zones

- ? De eerste zone (ca 156,7m²) is gelegen tussen het hoofdvolume aan de straatzijde en het nieuwe magazijn. Aan de linkerzijde bevindt zich een private buitenruimte voor de gelijkvloerse woonentiteit (ca. 21,5m²). Hiervan is 9,22m² als terras aangelegd. Het resterende deel van de buitenruimte in deze zone (ca. 135,20m²) wordt beschouwd als gemeenschappelijke buitenruimte voor alle gebruikers/inwoners van de site. Vertrekkende vanuit de onderdoorgang wordt een karrenspoor aangelegd, die in een rechte lijn leidt tot het magazijn/atelier en de fietsenstalling achteraan het perceel. Aan de voorzijde van het magazijn wordt de verharding perceelsbreed aangelegd, over een diepte van ca 1,05 tot 2,05m. Deze verharding biedt onder meer toegang tot de fietsenstalling aan de linkerkant. Het betreft een verharding met een oppervlakte van 55,11m², uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers. Tussen dit karrenspoor en de rechter perceelsgrens wordt een wadi aangelegd met een oppervlakte van 16,88m² en een inhoud van 4247 liter.
- ? De tweede zone (ca 27,98m²) is gelegen tussen het magazijn en de achterperceelsgrens. De buitenruimte achter het magazijn betreft een buitenruimte voor de gebruikers van het magazijn. In deze zone is 5,40m² ingericht als terras, aansluitend aan het atelier. Het overige deel is groen ingericht.

2. HISTORIEK

Volgende omgevingsvergunningen zijn gekend voor het betrokken goed:

- ? Op 28/11/2024 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van 1 studio binnen een bestaande meergezinswoning met gedeeltelijke uitbreiding en het herbouwen van een magazijn/atelier. (OMV_2024051239)

Volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn gekend voor het betrokken goed:

- ? Op 08/05/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning naar drie studio's (regularisatie). (2001/329)

Volgende historiek inzake bouwovertredingen zijn gekend voor het betrokken goed:

- ? *Op 20/04/2023 werd volgende vastgesteld:

- ? Achteraan het perceel 64 C werd de dakconstructie van de loods/overkapping opgetrokken tussen de perceelsmuren integraal gesloopt.
- ? De rechterscheidingsmuur met de aanpalende buur van o.m. de Vlotstraat 31 werd gesloopt en hoger heropgebouwd.
- ? Er werd op 26 april 2023 een aanmaning verstuurd om een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen.
- ? Op 24/11/2023 werd volgende bijkomende bouwinbreuken en misdrijven vastgesteld:
 - ? De houten roostering van de dakconstructie van de aanbouw van het hoofdgebouw tegen de linkerperceelsgrens werd gesloopt en vervangen door een betonnen gewelf in balken en potten.
 - ? In de hoofd- en aanbouw werden (raam) openingen vergroot en metalen draagbalken geplaatst.
 - ? De oppervlakte van de woonvertrekken werd gewijzigd door het plaatsen van nieuwe tussenmuren.
- ? Op 1 december 2023 werd aangemaand om zowel voor de vaststellingen dd. 20 april 2023 als de dd. 24 november 2023 een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen overeenkomstig de voorbespreking met de dienst Stedenbouw, gezien het niet zeker is of de uitgevoerde toestand volledig vatbaar is voor regularisatie.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 22 april 2025 onder ref. 024630-002/PV/2025. Het integrale advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- ? *In het magazijn/atelier dient een RWA-installatie voorzien te worden. Als kan aangetoond worden dat de brandbelasting kan beperkt worden tot een klasse B; vervalt deze eis.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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.

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.

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 de volgende voorschriften:

? ARTIKEL 2.7: UITSPRUNGEN BOVEN DE OPENBARE WEG

"Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

> tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.

Het is niet toegelaten om een volledig gevelvlak te laten uitkragen tot voorbij de rooilijn, tenzij in functie van voorgevelisolatie, dan geldt art. 4.3.8§1 van de VCRO. Bij gebouwen met gevelisolatie kunnen kleinschalige constructieve elementen maximaal 5 centimeter voorbij de gevelisolatie uitspringen."

Afwijking:

De aanvraag voorziet een uitsprong voorbij de rooilijn van 16cm (isolatie en crepi). Conform art. 4.3.8§1 van de VCRO kan slechts akkoord gegaan worden met gevelisolatie tot 14cm voorbij de rooilijn.

Dit artikel stelt dat er geen vergunning verleend wordt voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden (...) 4° de aanvraag heeft louter betrekking op het aanbrengen van gevelisolatie aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste 14cm.

Bij gebouwen met gevelisolatie kunnen kleinschalige constructieve elementen maximaal 5 centimeter voorbij de gevelisolatie uitspringen. (...) Als het bij het aanbrengen van gevelisolatie als vermeld in het eerste lid, 4°, gaat om de overschrijding van een rooilijn die wordt gevormd

door de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, kan na een gunstig advies van de wegbeheerder die gevelisolatie ook tot veertien centimeter toegestaan worden. In dat geval is, in afwijking van artikel 40 van het decreet van 18 december 1992 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1993, geen vergunning vereist voor het privatieve gebruik van het openbaar domein.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** Het voorzien van gevelisolatie en afwerking verder dan 14cm t.o.v. de rooilijn wordt niet toegestaan. Dit legt een te grote hypotheek op het aanpalende openbaar domein en leidt tot een onnodig risico op aanrijden. De gevelisolatie en afwerking mag uiterlijk 14cm voorbij de rooilijn reiken. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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).
- Aan de straatzijde gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- Langsheen de rechterperceelsgrens in het binnengebied gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel grotendeels 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.

Gescheiden stelsel:

In de aanvraag wordt een volledig gescheiden stelsel aangelegd. Dit leidt tot een bufferend vermogen voor de verwerking van hemelwater en wordt **gunstig** beoordeeld.

Hemelwaterput

Voorliggende aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de nieuwe gewestelijke verordening hemelwater.

MEERGEZINSWONING

Voor de meergezinswoning worden er werken uitgevoerd aan de afwatering in het hoofdvolume alsook een uitbreiding voorzien. Bijgevolg is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Bij dergelijke projecten moet de volledige dakoppervlakte (van het hoofdvolume en de aanbouw) in rekening worden genomen. In voorliggende aanvraag betreft dit 110m² waardoor een hemelwaterput voorzien zou moeten worden van 11.100 liter waarop minstens twee van de drie entiteiten moeten worden aangesloten.

Er dient evenwel opgemerkt te worden dat het aanbouwvolume (32m²) wordt aangelegd met een groendak waardoor het aanbouwvolume niet moet worden aangesloten op de hemelwaterput. Bijgevolg zou een hemelwaterput van 7.800 liter waarop minstens één entiteit wordt aangesloten volstaan.

In voorliggende aanvraag wordt, op basis van het aangereikte rioleringsplan, evenwel opgemerkt dat de volledige dakoppervlakte wordt aangesloten op de hemelwaterput. De hemelwaterput wordt daarbij slechts voorzien van een inhoud van 10.000 liter waarop enkel de gelijkvloerse entiteit wordt aangesloten.

Dit is in afwijking op de voorschriften van de gewestelijke verordening hemelwater. De afwijking kan evenwel aanvaard worden op voorwaarde dat de volledige dakoppervlakte van de meergezinswoning (inclusief het groendak) wordt aangesloten op de hemelwaterput. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

MAGAZIJN

Het magazijn en de fietsenstalling betreffen nieuw op te richten bouwvolumes waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. In beginsel moet de volledige dakoppervlakte (188m²) in rekening genomen worden voor de dimensionering van de hemelwaterput (100 liter per m² dakoppervlakte). Dit komt neer op een hemelwaterput van 18.800 liter. Hiervan kan enkel afgeweken worden indien gemotiveerd wordt dat de hergebruikmogelijkheden niet in verhouding staan tot deze inhoud. Er dient evenwel opgemerkt te worden dat de volledige dakoppervlakte wordt aangelegd met een groendak waardoor niet moet worden aangesloten op de hemelwaterput.

In voorliggende aanvraag wordt, op basis van het aangereikte rioleringsplan, evenwel opgemerkt dat de volledige dakoppervlakte alsnog wordt aangesloten op de hemelwaterput. De hemelwaterput wordt daarbij voorzien van een inhoud van 10.000 liter. Gezien de hemelwaterput niet noodzakelijk is door de aanleg van de daken als groendak wordt dit aanvaardbaar beoordeeld. De mogelijkheden tot hergebruik zijn bovendien beperkt.

Infiltratievoorziening

De totale horizontale dakoppervlakte bedraagt 298m² waarvan evenwel 220m² is aangelegd als groendak. Er van uitgaande dat deze groendaken een bufferend vermogen hebben van 50 l/m² kunnen deze oppervlaktes evenwel gedeeld worden door twee. Bovendien mag de afwaterende oppervlakte met 30m² verminderd worden gezien de gelijkvloerse woonentiteit is aangesloten op één van de hemelwaterputten. Bijgevolg bedraagt de afwaterende oppervlakte 158m² waardoor er conform de gewestelijke verordening hemelwater een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) moet zijn met een minimaal volume van 5.214 liter en een minimale

oppervlakte van 12,64m². Er wordt een wadi voorzien met een oppervlakte van 16,88m² maar een volume van slechts 4247m³.

Er moet een bovengrondse wadi voorzien worden met een minimaal volume van 5.214 liter en een minimale oppervlakte van 12,54m². De wadi moet blijvend voldoen aan de voorschriften uit de gewestelijke verordening hemelwater. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Groendak

De groendaken moeten begroeid worden met planten met een buffervolume van minimaal 50 liter per m² (zie boven). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Bij aansluiting van het groendak op de hemelwaterput moet, opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Verharding:

Artikel 3.2 uit het ABR stelt dat verharding van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De terrassen aan het gelijkvloerse appartement en achteraan het magazijn worden aangelegd in terrastegels die afwateren naar de onverharde omgeving. De onderdoorgang, het karrenspoor en de zone voor het magazijn worden aangelegd in waterdoorlatende klinkers.

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad dient minder dan 2% te bedragen. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Bij natuurlijke infiltratie moeten de verhardingen, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd, afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Deze specificaties worden niet kenbaar gemaakt in het dossier en zijn daarom opgenomen als **bijzondere voorwaarden**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het binnengebied langs de rechterperceelsgrens. Om de 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. 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.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Beschermde diersoorten

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking opgenomen**.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

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

6.3. Conclusie:

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

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

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalt termijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Onverenigbaarheid van de functie 'industriële of ambachtelijke activiteiten' in de ruimtelijke context

Volgens de bouwblokvisie van de stad Gent moet bij ontwikkelingen in het binnengebied voldoende rekening worden gehouden met mogelijke hinder, zoals mobiliteit, geur of geluid. De visie onderstreept dat de geschiktheid van een bepaalde functie afhangt van factoren zoals de bestaande situatie, de schaal van het project en het mobiliteitsprofiel van de geplande activiteiten.

De indiener van het bezwaar stelt dat het binnengebied niet geschikt is voor de voorgestelde functie en brengt daarbij enkele bezorgdheden naar voren: De activiteit in de loods zou volgens de indiener aanleiding kunnen geven tot aanzienlijke hinder voor de aangrenzende woning. Daarnaast is er onvoldoende duidelijkheid over de aard van de geplande activiteiten en de schaal van het bedrijf. De indiener vreest dat er niet enkel opslag zal plaatsvinden, maar mogelijk ook bewerkingen van materialen. De onduidelijkheid over de schaal van het bedrijf, in combinatie met het ontbreken van parkeervoorzieningen, leidt tot een bezorgdheid over een intensief gebruik van de open ruimte, bijvoorbeeld als parkeerruimte voor personeel. Dit zou de druk op de omgeving en de hinder kunnen vergroten.

2/ Ruimtelijke inrichting voldoet niet aan de principes van goede ruimtelijke ordening

De indiener van het bezwaar stelt dat de voorgestelde ruimtelijke inrichting niet in overeenstemming is met de principes van goede ruimtelijke ordening, gezien de ligging in een dichtbebouwde stedelijke context:

- ? 2.1. Volgens de indiener zou bij een herontwikkeling in dit type bouwblok ontharding en ruimte voor verluchting voorop moeten staan. De indiener uit een bezorgdheid over een te grote mate van verharding en terreinbezetting, met beperkte, versnipperde en weinig kwalitatieve groenzones. Daarnaast wordt ook aangehaald dat de groenzone achter het magazijn of atelier ongunstig gelegen is en mogelijk zal worden aangewend voor opslag of afval, wat de leefkwaliteit zou kunnen schaden. Er wordt ook opgemerkt dat de oppervlakten van de groenzones niet afzonderlijk zijn weergegeven, wat aanleiding zou geven voor een onvolledigheid.

- ? 2.2. Daarnaast wijst de indiener op onduidelijkheid over de aansluiting van de loods op de bestaande tuinmuur, die bovendien hoger zou heropgebouwd zijn dan in de laatst vergunde toestand, wat eveneens aanleiding zou geven tot een onvolledigheid. Op basis van de beschikbare plannen is het moeilijk om de visuele impact hiervan correct in te schatten.
- ? 2.3. Tot slot wordt er gewezen op het ontbreken van akoestische isolatie tussen de loods en de aanpalende woonunit op het gelijkvloers. De betonnen trap die tegen de gemene muur is geplaatst, zou zonder voldoende massieve binnenwand aanleiding geven tot contactgeluid, wat mogelijk geluidshinder veroorzaakt voor de bewoners.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1/ Onverenigbaarheid van de functie 'industriële of ambachtelijke activiteiten' in de ruimtelijke context

Aangezien het magazijn/atelier gelegen is in woongebied, kunnen ambachtelijke activiteiten er principieel worden toegestaan. Dit geldt echter enkel onder twee cumulatieve voorwaarden: De aard van de activiteiten mag niet zodanig zijn dat ze, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een specifiek daartoe bestemd gebied ondergebracht moeten worden – met andere woorden, ze moeten verenigbaar zijn met de bestemming als woongebied. Daarnaast moeten de activiteiten ook inpasbaar zijn in de onmiddellijke omgeving. Deze dubbele toetsing is bevestigd in de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb-S-2021-0923 van 22 april 2021, rolnummer 2021-RvVb-0233-SA).

Het inrichten van een magazijn of atelier ligt in lijn met de bouwblokvisie van de stad. Deze visie van de stad Gent biedt een kader voor wat beschouwd wordt als een goede ruimtelijke ordening in binnengebieden. Ze formuleert richtlijnen voor de mogelijke invulling van deze gebieden, waarbij onder meer de schaal van het project een bepalende factor is. In dit geval situeert de aanvraag zich in een zogenaamd klein binnengebied (oppervlakte < 3.000 m²). In deze gebieden is er ruimte voor verweefbare economie. De integratie van economische functies in het stedelijk weefsel kan een duidelijke maatschappelijke meerwaarde bieden. Bedrijvigheid is een bedreigde functie in de kernstad, deze neigen verdrongen te worden naar de rand, terwijl er wel degelijk ook nood aan is.

Tegelijkertijd mag mogelijke hinder – zoals gelinkt aan laden en lossen, verkeersveiligheid, parkeerdruk – niet worden onderschat. Om die reden krijgt mobiliteit een prominente plaats in de richtlijnen van de ontwerp-verwevingstoets (maak)economie. De mogelijke negatieve impact van de invulling zoals aangehaald door de bezwaarindiener wordt als volgt weerlegd:

? **Vervoersbewegingen:**

De eigenaar zal het magazijn zelf gebruiken voor zijn activiteit van renovatiewerken. Het betreft een kleinschalige eenmanszaak waarbij het magazijn enkel zal dienen als opslagplaats. De vervoerbewegingen blijven bijgevolg beperkt. Dit gaat louter over de verplaatsing van en naar de werf met een camionette. Dit gaat over een 4-tal vervoersbewegingen per dag tijdens de werkweek en eventueel bijkomend een levering van klein materiaal. Deze aan- en afrijbewegingen zijn met een wagen van beperkte schaal en zijn zeer beperkt in frequentie. De hoofdwegen van Gent (steenwegen, R4 en snelwegen) behoren tot de meest aangewezen reisroutes voor zwaar verkeer. In deze

context worden de vervoersbewegingen niet beschouwd als zwaar verkeer. De aanvrager geeft aan dat er immers geen grote leveringen van materialen voorzien zijn bij het magazijn, aangezien de toegang hier zelf ook niet toe leent. Materialen worden hoofdzakelijk geleverd op de werf zelf.

Aangezien het laden en lossen zal plaatsvinden op eigen terrein, kunnen we ook aannemen dat ook dit laden en lossen de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid alsook de doorstroming niet in het gedrang zal brengen.

? Geluidshinder:

De aanvrager uitte een bezorgdheid over mogelijke activiteiten die aanleiding zouden geven tot geluidsoverlast of trillingen. De aanvrager verduidelijkt dat de geluiden die eventueel kunnen optreden, enkel verband zouden houden met het laden en lossen van materialen – bijvoorbeeld een stalen stelling – uit een camionette of aanhangwagen, en dit binnenin het magazijn. Om dit te vermijden zijn akoestische maatregelen getroffen. Het laden en lossen gebeurt volgens de ontwerp- en verwevingstoets idealiter zo dicht mogelijk tegen de gebouwschil, om geluidshinder in het binnengebied te beperken. In dit geval vinden deze handelingen echter plaats binnenin het magazijn, in het binnengebied, waar akoestische maatregelen zijn voorzien om de geluidsproductie tijdens het laden en lossen zoveel mogelijk te dempen. Op die manier wordt het geluid dat in het pand ontstaat maximaal beperkt. De passage van de camionette van de onderdoorgang naar het magazijn gebeurt slechts sporadisch (zie hoger), waardoor de impact op de gemeenschappelijke buitenruimte minimaal blijft.

Door de verkleining van het gebouwvolume is er bovendien geen rechtstreeks contact meer met aangrenzende gebouwen, met uitzondering van de garageboxen van de rechterbuur. Het gebouw is verder overal omgeven door een buitenruimte, wat de kans op directe geluids- of trillingsoverdracht via constructieve verbindingen wegneemt. Daarnaast merkt de aanvrager op dat er voor de sloop van het oorspronkelijke magazijn gelijkaardige activiteiten plaatsvonden, waarvoor bij de Dienst Milieutoezicht geen meldingen of klachten bekend zijn.

Op basis van de ingediende aanvraag zijn er momenteel geen aanwijzingen dat de activiteiten aanleiding zouden geven tot overmatige geluidshinder. De mogelijke milieueffecten van het project zijn voldoende in kaart gebracht in de MER-screeningsnota. Indien de aard van de activiteiten in de toekomst wijzigt en er indelingsplichtige inrichtingen of activiteiten uit bijlage I van Vlare II worden opgericht of opgestart, dan geldt hiervoor een bijkomende meldings- of vergunningsplicht.

? Parkeren:

De aanvrager uitte daarnaast ook een bezorgdheid over het eventueel parkeren in het binnengebied, gerelateerd aan een onduidelijkheid over de schaal van het bedrijf. De aanvrager geeft aan dat het gaat om een kleinschalige, zelfstandige onderneming en heeft bevestigd dat er geen werknemers in dienst zijn. Aangezien de bruto vloeroppervlakte van het magazijn onder de drempelwaarde valt van 500 m², zijn de parkeernormen op dit gebied ook niet van toepassing. Aangezien er geen wijziging plaatvindt van het aantal woonentiteiten bij de verbouwing, is er ook geen fietsparkeereis. Toch worden er fietsstalplaatsen voorzien, wat positief is. De aanvrager voorziet een plaats om een camionette inpandig te stallen in het magazijn zelf. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de exploitant de buitenruimte zou innemen door het stallen van voertuigen.

Conclusie:

Er kan besloten worden dat de gevraagde functie en activiteiten, mits toepassing van de vernoemde bijzondere voorwaarde, verweefbaar zijn in de ruimtelijke context. De mogelijke milieueffecten van het project zijn voldoende in kaart gebracht in de MER-screeningsnota. Indien de aard van de activiteiten in de toekomst wijzigt en er indelingsplichtige inrichtingen of activiteiten uit bijlage I van Vlare II worden opgericht of opgestart, dan geldt hiervoor een bijkomende meldings- of vergunningsplicht. Dit is opgenomen als **opmerking**.

2/ De ruimtelijke inrichting voldoet niet aan de principes van goede ruimtelijke ordening

- ? 2.1. De bouwblokvisie stelt dat kleine projectgebieden de mogelijkheid hebben om te kiezen tussen het maximaal voorzien in verluchten of het voorzien van voorzieningen. Voor kleine projectgebieden wordt een minimale groennorm voorgeschreven in de binnengebieden: *“Elk project moet tegemoetkomen aan de ambitie ‘ontharden en vergroenen’ van Ruimte voor Gent. Projecten met voorzieningen in het binnengebied moeten deze principes dus hanteren. Dit noemen we groenvoorzieningen. We gaan uit van 20% ontharding en vergroening.”*

Na de verbouwingswerken blijft er een centrale buitenruimte bestaan tussen het hoofdgebouw aan de straatzijde en het nieuwe magazijn, met een doorgang die de verschillende delen van het perceel met elkaar verbindt. Aangezien de plannen op schaal zijn opgemaakt, is de omvang van elk deel van de buitenruimte duidelijk af te leiden.

In totaal blijft er 182,15 m² onbebouwde buitenruimte behouden. Daarvan is 69,73 m² verhard (bestaande uit het terras van het gelijkvloers appartement, het karrenspoor, de zone voor het magazijn/atelier en het terras achter het magazijn/atelier). De overige 112,42 m² is niet verhard en werd ingericht als groene ruimte. Dat komt overeen met 22,77% van de totale perceelsoppervlakte (493,60 m²), waarmee voldaan wordt aan de vooropgestelde groennorm.

Bovendien betekent het voorliggende voorstel een duidelijke verbetering ten opzichte van de laatst vergunde toestand, waarbij er nagenoeg geen groenvoorziening of ruimte voor waterinfiltratie aanwezig was.

De groenzones zijn functioneel en duidelijk opgedeeld in drie delen: een privézone aansluitend bij de woning, een gemeenschappelijk deel tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en het magazijn, en een achterste zone die bestemd is voor gebruik door de exploitant van het magazijn. Door het magazijn diep in het binnengebied te situeren, blijft er zoveel mogelijk ruimte beschikbaar voor gemeenschappelijk gebruik, wat positief bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het karrenspoor volgt de meest logische, rechtlijnige route doorheen het perceel richting het magazijn. Tegelijkertijd zorgt het voor een duidelijke scheiding tussen de natte en niet-natte zones, met aan de rechterzijde een wadi als infiltratievoorziening. Het voorzien van een wadi wordt als een meerwaarde beschouwd, zowel op vlak van duurzaam waterbeheer als voor de ruimtelijke kwaliteit van het project. Het wordt aangemoedigd om de belevings- en natuurwaarde van dit element maximaal te benutten, bijvoorbeeld door speelaanleidingen te integreren in of rond de wadi en/of door vaste beplanting toe te voegen die het onderscheid tussen de natte en droge zones versterkt en de belevingswaarde verhoogt.

De bezorgdheid over een mogelijk gebruik van de groenzone achter het magazijn voor opslag of afval is begrijpelijk, zeker gezien de beperkte lichtinval op deze plek. Het is

echter belangrijk te benadrukken dat de opslag van bedrijfsafval een indelingsplichtige activiteit is volgens de VLAREM-regelgeving. Aangezien dit niet in de huidige aanvraag is opgenomen, wordt ervan uitgegaan dat dergelijke activiteiten niet zullen plaatsvinden. Indien de aard van de activiteiten in de toekomst wijzigt en er indelingsplichtige inrichtingen of activiteiten uit bijlage I van VlareM II worden opgestart, geldt hiervoor een bijkomende meldings- of vergunningsplicht. Dit is expliciet als aandachtspunt opgenomen. Los daarvan blijft een groene invulling op deze locatie — mede door de onregelmatige vorm van het perceel — ruimtelijk de meest aangewezen keuze. Zelfs op een schaduwrijkere plek draagt een groenzone bij aan de leefkwaliteit, bevordert ze de waterinfiltratie en ondersteunt ze de ecologische meerwaarde. Ten opzichte van bijkomende verharding of bebouwing is een dergelijke invulling duidelijk te verkiezen in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

- ? 2.2. De aansluiting van de loods op de bestaande tuinmuur is voor de beoordeling voldoende duidelijk op basis van de aangeleverde informatie. Er wordt geen wijziging aangebracht aan de scheidingsmuur met het perceel van de bezwaarindiener (Rietstraat 66). Enkel de scheidingsmuur aan de zijde van Vlotstraat 29 en 31 wordt aangepast (hoger). Strikt genomen had de bezwaarindiener dus niet aangeschreven moeten worden. Volgens de ingediende plannen wordt de betreffende scheidingsmuur ter hoogte van het magazijn met 41 cm verhoogd, zodat deze gelijk komt met de aangrenzende bestaande muur. Deze beperkte ophoging heeft een minimale impact en kadert in een logische en functionele afwerking van het bouwvolume. De ingreep laat toe het gebouw samenhangend in te richten, met behoud van de overige scheidingsmuren. Bovendien zijn er van de aanpalende burens bij wie de scheidingsmuur wél wijzigt (Vlotstraat 29 en 31) geen bezwaren ontvangen. In de bredere ruimtelijke context, en in verhouding tot de aard van de overige ingrepen in het project, wordt de ophoging als aanvaardbaar beschouwd.
- ? 2.3. De bezorgdheid omtrent het ontbreken van akoestische isolatie tussen het gelijkvloerse appartement en de woning van de bezwaarindiener is terecht. Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat er blijvend voldaan moet worden aan de akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen'.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Sloop van de verschillende bouwvolumes:

Alle aanbouwvolumes, met uitzondering van het volume dat deel uitmaakt van de meergezinswoning, werden gesloopt. Door een brand was deze constructie instabiel geworden en werd het volledige magazijn afgebroken. Een gevaar voor veiligheid is een gegrond argument voor sloopwerken. Deze sloopwerken worden dus **gunstig** beoordeeld.

Het aanbouwvolume dat deel uitmaakt van de meergezinswoning werd gedeeltelijk gesloopt: vanaf de bouwdiepte van 14,44m wordt deze grotendeels gesloopt. Deze sloop vond plaats in functie van een heropbouw (en uitbreiding) waardoor de woning meer voldoet aan de hedendaagse comforteisen, waardoor ook deze handeling **gunstig** wordt bevonden.

2/ Oprichting van een nieuwe loods:

Het perceel is gelegen in het toepassingsgebied van de **bouwblokvisie**. De bouwblokvisie is een geïntegreerd afwegingskader voor dichtbevolkte wijken in de binnen- en kernstad dat resulteert in een evenwichtigere verweving tussen wonen, werken, groen en voorzieningen op wijkniveau

en daarnaast onder meer ontmoeting, duurzame mobiliteit en de klimaattransitie ondersteunt door de doorwaadbaarheid te vergroten, ontmoetingsplekken te creëren en ontharding te stimuleren.

Stad Gent wil inzetten op het **vergroenen en verweven** van dichtbevolkte wijken. Sedert 22 augustus 2018 is de nieuwe structuurvisie 'Ruimte voor Gent' van kracht. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen.

Er zijn zeer dichtbevolkte wijken in de binnenstad en de kernstad: vele bouwblokken zijn quasi volledig bebouwd of verhard. Groen ontbreekt. Doordat het aantal, vaak kleinere wooneenheden in het verleden voortdurend toenam, is de densiteit er immers hoog, wat de druk op het perceel, het bouwblok en de wijk heeft verhoogd. Deze wijken hebben nood aan extra parken. Tegelijk is er door de verhoogde bevolkingsdruk bijkomende nood aan andere voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, recreatie.

Zeker in de dichtbevolkte wijken is het cruciaal om bij ruimtelijke ontwikkelingen optimaal met de beschikbare ruimte om te gaan zonder dat we daarbij aan (leef)kwaliteit inboeten. Om de druk niet opnieuw te laten toenemen, kiezen we er daarom voor om in de dichtbevolkte wijken vooral te verweven, te vernieuwen, te verluchten en te vergroenen. Toename van het aantal woningen is er geen doel. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering van de woningen. We moeten vooral inzetten op verweving zodat er voor de bewoners ook voldoende groen, publieke ruimte, werkgelegenheid en voorzieningen zijn.

In het verweven, verluchten en ontpitten van de dichtbevolkte wijken spelen de binnengebieden een belangrijke rol. Een binnengebied is de kern in een bouwblok: het gedeelte van het bouwblok achter de woningen en de tuinen. De bouwblokvisie biedt een coherentie visie op deze binnengebieden.

PROGRAMMA

Het programma is afhankelijk van de grootte van de te ontwikkelen zone, het projectgebied genaamd. De bouwblokvisie passen we toe op projectgebieden die zowel in de schil als in het binnengebied liggen. De grootte van het perceel van huidige aanvraag bedraagt 493,60m² (schil + binnengebied) en betreft aldus een klein projectgebied. **Kleine projectgebieden kunnen in de binnengebieden enkel voorzieningen opnemen.**

In voorliggende aanvraag wordt het oorspronkelijke magazijn opnieuw gedeeltelijk opgebouwd. De inrichting van een magazijn valt onder bovenvermelde voorzieningen en volgt bijgevolg een aanvaardbare bestemming voor het binnengebied. Er kan bijgevolg akkoord gegaan worden met de inrichting van een magazijn in het binnengebied.

MORFOLOGIE

Een eventueel nieuwbouwvolume mag evenwel de woonkwaliteit van woningen gelegen in de schil niet belemmeren. In voorliggende aanvraag wordt de loods voldoende diep opgetrokken. De tussengelegen zone wordt daarbij grotendeels groen aangelegd en er ontstaat ruimte voor privaat en gemeenschappelijk groen voor de appartementen van de meergezinswoning. Het nieuwbouwvolume wordt voorzien in het midden van het bouwblok. Rechteraanpalende site

betreft een carportsite waar zich eveneens bouwvolumes bevinden in het binnengebied. Het nieuwbouwvolume wordt bovendien ingericht binnen de bestaande scheidingsmuren. De impact op de omgeving is bijgevolg beperkt. Het nieuwbouwvolume houdt bovendien voldoende afstand t.o.v. de achterperceelsgrens. De schaal en de plaatsing van dit volume worden bijgevolg **gunstig** beoordeeld.

Tot slot mag er niet voorbijgegaan worden aan de ambitie om zoveel mogelijk te vergroenen en verluchten. Bij de inrichting van voorzieningen in binnengebieden moet er daarom minstens 20% van het totale aandeel van het perceel aangelegd worden als onverharde en groene buitenruimte. Hieraan wordt voldaan (zie deel heraanleg van de buitenruimte). Het nieuwbouwvolume wordt **gunstig** beoordeeld.

3/ Oprichting van een overdekte fietsenstalling:

Stad Gent heeft een duidelijke ambitie om duurzame mobiliteit te stimuleren. Het is positief dat er een overdekte fietsenstalling wordt voorzien, met plaats voor 9 fietsen. De voorkeur wordt gegeven aan het voorzien van een volledig inpandige fietsenstalling. Er kan evenwel akkoord gegaan worden met voorgestelde fietsenstalling aangezien deze beperkt is in oppervlakte, voorzien is van een groendak en gedeeltelijk wel inpandig wordt voorzien. De fietsstalplaatsen worden voldoende ruim en functioneel ingericht. Het is evenwel onduidelijk op basis van de plannen of de fietsenstalling gemeenschappelijk is voor zowel de gebruikers van de meergezinswoning als de bouwaannemer die het magazijn gebruikt. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat het gebruik van de fietsenstalling gemeenschappelijk moet zijn voor zowel de gebruikers van het magazijn als de bewoners van de meergezinswoning.

4-5/ Uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwvolume en interne aanpassingswerken:

Het nieuwe aanbouwvolume wordt uitgebreid tot een bouwdiepte van 18m. Zowel linker- als rechteraanpalende beschikken over een gelijkvloerse aanbouwvolume dat dieper reikt. Na verbouwingen beschikt de gelijkvloerse woonentiteit bovendien nog over een voldoende aandeel aan buitenruimte. De bouwdiepte is bijgevolg voldoende inpasbaar binnen de omgeving.

De kroonlijsthoogte van het aanbouwvolume wordt gedeeltelijk opgetrokken in functie van het bijkomend isoleren en de aanleg van het plat dak als groendak. Linkeraanpalend pand beschikt over een aanbouwvolume dat betrekkelijk hoger reikt. De kroonlijsthoogte van het nieuwe aanbouwvolume valt binnen de gangbare normen en leidt bovendien niet tot een ophoging van de scheidingsmuren.

De interne aanpassingswerken vergroten de woonkwaliteit van de gelijkvloerse woonentiteit. Deze verkrijgt een groter aandeel aan woonoppervlak, voldoende aandeel aan afgescheiden bergruimte en een afgescheiden slaapkamer. Dit wordt positief beoordeeld. Om geluidsoverlast te vermijden wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat er voldoende akoestische isolatie geplaatst moet worden. De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

Omwille van voormelde redenen wordt het verbouwen van de studio, mits toepassing van de bovengenoemde bijzondere voorwaarde, vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening **gunstig** beoordeeld.

6/ Voor- en achtergevelrenovatie:

Het isoleren van de voor-en achtergevel draagt bij tot een betere energie-efficiëntie voor deze meergezinswoning. De gevels worden bovendien op kwalitatieve wijze afgewerkt zodat deze ook een opwaardering betekenen in de omgeving. De gevelafwerking aan de voorgevel reikt echter tot 16cm voorbij de rooilijn (isolatie en crepi). Conform art. 4.3.8§1 van de VCRO kan uiterlijk akkoord gegaan worden met gevelisolatie tot 14cm voorbij de rooilijn.

Het voorzien van gevelisolatie en afwerking verder dan 14cm t.o.v. de rooilijn wordt niet toegestaan. Dit legt een te grote hypotheek op het aanpalende openbaar domein en leidt tot een onnodig risico op aanrijden. De gevelisolatie en afwerking mag uiterlijk 14cm voorbij de rooilijn reiken. Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen daarenboven ook niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

7/ Heraanleg van de buitenruimte:

De bouwblokvisie is een weergave van de goede ruimtelijke ordening op dit perceel. Conform de bouwblokvisie moet in het binnengebied ingezet worden op vergroening. Ongeveer 22% van de totale perceelsoppervlakte is onverhard en groen ingericht en voldoet hierdoor aan de groennorm die bepaald wordt in de bouwblokvisie.

Het voorliggende voorstel wordt beschouwd als een duidelijke verbetering ten opzichte van de laatst vergunde toestand, waarin nauwelijks groenvoorziening of ruimte voor waterinfiltratie aanwezig was. De ruimtelijke inrichting van het perceel draagt bij aan een meer kwalitatieve invulling, met aandacht voor zowel leefkwaliteit als duurzaam ruimtegebruik.

De groenzones zijn georganiseerd in drie zones: een private tuinzone aansluitend bij de woning, een gemeenschappelijk deel tussen de achtergevel van het hoofdvolume en het magazijn, en een achterliggende zone die is voorbehouden voor de exploitant van het magazijn. Door het magazijn dieper in het binnengebied te situeren, blijft er maximale ruimte beschikbaar voor gemeenschappelijk gebruik. Dit bevordert de ruimtelijke samenhang en leefbaarheid binnen het bouwblok.

Het karrenspoor vormt een logische, rechtlijnige verbinding tussen de onderdoorgang en het magazijn en creëert een duidelijke opdeling tussen natte en droge zones, waarbij de aanleg van een wadi aan de rechterzijde positief wordt beoordeeld. De wadi draagt bij aan een duurzaam waterbeheer en verhoogt de ecologische en ruimtelijke kwaliteit van de site. Het benutten van de belevingswaarde van dit landschappelijk element — bijvoorbeeld door toevoeging van speelaanleidingen of beplanting die het onderscheid tussen nat en droog versterkt — wordt aangemoedigd.

Samenvattend wordt vastgesteld dat het voorstel, met de voorziening van functionele groenzones, een logische circulatiestructuur en aandacht voor duurzaam waterbeheer, in overeenstemming is met de principes van goede ruimtelijke ordening.

Het is positief dat het aandeel aan verharding bijkomend wordt beperkt door de oprit aan te leggen als karrenspoor in waterdoorlatende verharding. De waterdoorlatende verharding van de doorrit moet uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te

hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. De verharding mag niet worden aangelegd in een helling met een hellingsgraad van meer dan 2%. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Met uitzondering van inpandige autostaanplaats inpandig, in het magazijn, worden geen autostaanplaatsen aangevraagd in het project. De geplande ontwikkeling bevindt zich op een strategische locatie met een goede bereikbaarheid te voet, met de fiets en via het openbaar vervoer. Uitgaande van een duurzaam mobiliteitsbeleid wordt vanuit de Stad Gent het fietsgebruik en het gebruik van het openbaar vervoer steeds sterk aangemoedigd. Zelfs voor bezoekers van buiten Gent zijn er betere manieren dan de wagen om het project te bereiken. De site ligt immers op slechts 11 minuten fietsen van het station Gent-Dampoort (bron: routeplanner Google Maps) Eventuele bezoekers met de wagen kunnen bijvoorbeeld parkeren op de parkeerstaanplaatsen in de omgeving van het Bloemekenspark, op 8 minuten wandelen van het projectgebied.

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

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025023136_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 studio binnen bestaande meergezinswoning met gedeeltelijke uitbreiding, het regulariseren van sloop magazijn/atelier, het herbouwen van magazijn/atelier en het isoleren van de buitengevels aan de heer Firat al gelegen te Rietstraat 64 - 64B, 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:

Bijzondere voorwaarden uit adviezen van externe adviesinstanties:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 april 2025 met kenmerk 024630-002/PV/2025). Zie bijlage op het omgevingsloket.

Hemelwater:

- ? De groendaken moeten begroeid worden met planten met een buffervolume van minimaal 50 liter per m² (zie boven).
- ? Bij aansluiting van het groendak op de hemelwaterput moet, opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.
- ? De volledige dakoppervlakte van de meergezinswoning (inclusief het groendak) moet worden aangesloten op de hemelwaterput.
- ? Er moet een bovengrondse wadi voorzien worden met een minimaal volume van 5.214 liter en een minimale oppervlakte van 12,54m². De wadi moet blijvend voldoen aan de voorschriften uit de gewestelijke verordening hemelwater.
- ? De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad dient minder dan 2% te bedragen. Er mogen ook geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.
- ? Bij natuurlijke infiltratie moeten de verhardingen, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd, afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Voorgevelisolatie:

De voorgevelisolatie- en afwerking mag maximaal 14cm uitreiken ten opzichte van de bestaande rooilijn. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:

- ? Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3 meter maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.
- ? De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm voorbij de nieuwe afwerking.
- ? Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Opbouw:

- ? 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 dwarshelling 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 garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.
- ? Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.
- ? De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

Geluid:

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

Fietsenstalling:

Het gebruik van de fietsenstalling moet gemeenschappelijk zijn voor zowel de gebruikers van het magazijn als de bewoners van de meergezinswoning.

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.**

- ? 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 50 cm (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.

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

- ? Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Mijn privéwaterafvoer”).
- ? De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een 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 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. 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-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten:

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

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).

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten. Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken. We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.

Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.

Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie (zie bijlage). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een

eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.

De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent > typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld of via deze link.

Rookmelder:

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Beschermde diersoorten:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Afval:

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema). Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Stofemissies:

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Asbest:

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de eventuele aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>

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 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 kennisgeving 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 gedeeltes, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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_05352 - OMV_2025023136 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een studio binnen bestaande meergezinswoning met gedeeltelijke uitbreiding, het regulariseren van sloop magazijn/atelier, het herbouwen van magazijn/atelier en het isoleren van de buitengevels - zonder openbaar onderzoek - Rietstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025023136

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_meergezinswoning_T_V_1.pdf	KCVl6F+HONM4c16Ag8ce0w==
BA_meergezinswoning_T_N_rechts.pdf	w+JaS16zzrnODY6r2qKSyQ==
BA_meergezinswoning_T_N_links.pdf	1xUxyDzehd8lVosH+P667w==
BA_meergezinswoning_T_N_1.pdf	WZI+FhGYLTgZrOe+pLP/XQ==
BA_meergezinswoning_T_B_1.pdf	FaT2Hcxj6rZWEpmjDIX6Yg==
BA_meergezinswoning_S_V_Langs.pdf	xm/5qqJvMiishHxzCxm3Uw==
BA_meergezinswoning_S_N_Langs.pdf	4+UeGWm4+vDCAnZQbSTtCw==
BA_meergezinswoning_S_B_Langs.pdf	a0cFwi5P+WGShYSnPfb1Q==
BA_meergezinswoning_P_V_Fund.pdf	0YT9nLkvczItY7DSkMfwCg==
BA_meergezinswoning_P_V_2.pdf	K6YJrNSnwQoFdz+5PrVUsg==
BA_meergezinswoning_P_V_1.pdf	Z3Ze30v+Kfjq7GdgcSbnxg==
BA_meergezinswoning_P_V_0.pdf	GRur+YsPuInjhJJ0dJ+V4g==
BA_meergezinswoning_P_N_Fund.pdf	P/GzwUYtrTldHqCID0VP8Q==
BA_meergezinswoning_P_N_2.pdf	KBVEJJA8DvvkG6ucYFKy1g==

BA_meergezinswoning_P_N_1.pdf	9UqDAs7eloK8uzxTtV3kug==
BA_meergezinswoning_P_N_0.pdf	BhLcXR0KQzgWcCQ9PVy8gw==
BA_meergezinswoning_P_B_Fund.pdf	mvNJZoeBhy6AyKu5+6RzCQ==
BA_meergezinswoning_P_B_2.pdf	9GO/ZglaDrrktMMabGxS+g==
BA_meergezinswoning_P_B_1.pdf	AKJ3DMdbfhZqfwksTQ/VZw==
BA_meergezinswoning_P_B_0.pdf	lfbd+BX0657TqRsW0h+mNQ==
BA_meergezinswoning_L_N_1.pdf	8zwxAoPxousZzQd+0lx96Q==
BA_meergezinswoning_I_V_1.pdf	Df9f9NaEbYPYwq0Rxb1xlg==
BA_meergezinswoning_I_N_1.pdf	OFo/2SyMO7CGsY2q58Oktg==
BA_meergezinswoning_I_B_1.pdf	w/59BbhWe7sUH+c8RROKZg==
BA_meergezinswoning_G_V_Voor.pdf	3/HlW+b0wKQg+YTMqsNesQ==
BA_meergezinswoning_G_V_Achter.pdf	wt1NH9DLTyS0uKKNb1L2OA==
BA_meergezinswoning_G_N_Voor.pdf	wehIZ+15b+9Xy1DdYwG2dw==
BA_meergezinswoning_G_N_Achter.pdf	/PsGBmKuMvEbfq7kP9o/1Q==
BA_meergezinswoning_G_B_Voor.pdf	lfDufR3cwXNsuAErYjhrYw==
BA_meergezinswoning_G_B_Achter.pdf	ZpP8U4efnGAX2mWS+dR9rw==
BA_magazijn_S_N_Dwars.pdf	RApmB44YVFx4wCimSqga0g==
BA_magazijn_G_N_Voor.pdf	Eri8Bw0gbrkhp2BgkS73w==

BA_magazijn_G_N_Achter.pdf	m5wlW0E2kLZ4VZKasft2Yw==
----------------------------	--------------------------