



---

**2025\_CBS\_07176 OMV\_2025041307 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de aanpassingswerken aan het dak en het plaatsen van een nieuwe luifel - met openbaar onderzoek - Coupure, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 augustus 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Mevrouw Magda Scheir met als contactadres Coupure 802, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025041307) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de aanpassingswerken aan het dak en het plaatsen van een nieuwe luifel
- Adres: Coupure 802, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2580V

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 mei 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 augustus 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### 1.1. Omgeving en plaats

##### Omgeving

Het pand van de aanvraag is gelegen langsheen Coupure Rechts, in de wijk Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels.

De Coupure Rechts betreft t.h.v. de aanvraag een kasseibaan met 2 rijvakken, in elke richting wordt deze gecombineerd met tramsporen. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een hoogstammige bomenrij en de Coupure (waterloop).

De bebouwde straatzijde omvat een rijbebouwing met zowel één- als meergezinswoningen. Het gabariet varieert van 2 bouwlagen met een plat dak (historische bebouwing) tot 8 bouwlagen met plat dak (veelal uit de jaren 1960). Zo heeft het rechtse buurpand van de aanvraag 2 bouwlagen plus een mansardedak. Het linkse buurpand heeft 6 volle bouwlagen, een teruggetrokken 7<sup>e</sup> en een plat dak.

Het pand van de aanvraag is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 132994) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven: *“Enkelhuis van drie traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak (pannen); bepleisterde lijstgevel uit begin 20ste eeuw. Horizontaal belijnd door imitatiebanden. Links risaliet met breder venster en arduinen erker met bekronend balkonhek. Geriemde vensteromlijstingen met oren. Bel-etagevenster met ijzeren leuning en kroonlijst op consoles. Rechts rechthoekige poort.”*

Het pand grenst tevens aan het beschermde stadsgezicht “Coupure en omgeving” (beschermingsbesluit van 30/07/1981) en als monument beschermde “Coupure en Leie” (beschermingsbesluit van 05/11/2013). Het stadsgezicht is beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde (in casu de architectuurhistorische waarde en de historisch-stedenbouwkundige waarde) en de artistieke waarde (in casu de stadsbeeldbepalende waarde en de beeldbepalende waarde). Het monument is beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde, industrieel-archeologische waarde en artistieke waarde.

##### Plaats in vergunde toestand (OMV\_2023028426)

Het pand van de aanvraag betreft in vergunde toestand een eengezinswoning, met een kantoor op het gelijkvloers. Op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping van het pand werd een dakterras vergund. Het terras op de 2<sup>e</sup> verdieping heeft aan de linkerzijde een diepte van 15m, rechts 13,40m. Het terras op de 3<sup>e</sup> verdieping bevindt zich binnen het achterste dakvlak.

In de tuin werd rechts achteraan een houten tuinhuis vergund. Het niet-vergunde tuinhuis links achter wordt cfr. dossier OMV\_2023028426 gesloopt.

In het dossier OMV\_2023028426 werd tevens de regularisatie gevraagd van een dakoversteek t.h.v. het plat dak van de linkse gelijkvloerse aanbouw/wintertuin. Deze oversteek was 5,87m hoog en kwam ca. 95cm dieper dan de aanbouw (totaal diepte ca. 17,45m t.a.v. de rooilijn). De

oversteek zou nog bijkomend ingericht worden als groendak. Deze oversteek werd geweigerd met volgende redenen:

- *De dakoversteek, bovenop de gelijkvloerse aanbouw, wordt gerealiseerd binnen de strook voor hoofd- en bijgebouwen maar heeft een hoogte van 5,87m. Deze hoogte wijkt af op voorschrift 3.3.5.2 van het BPA (bouwhoogte bijgebouwen).*
- *De afwijking op de voorschriften werd niet toegestaan met volgende motivatie:*
  - *De constructie houdt 15cm afstand van de linker zijperceelsgrens. De linkerbuur heeft tegenaan de perceelsgrens een bouwdiepte van ca. 15m, t.h.v. de zijperceelsgrens bevindt zich een raam. Het inpandige terras van de linkerbuur houdt ca. 1,30m afstand van de perceelsgrens en komt ca. 16,20m diep.*
  - *De gevraagde constructie op 15cm afstand van de linker zijperceelsgrens is niet aanvaardbaar in relatie tot de bouwdiepte van de linkerbuur en het daar aanwezige raam. De constructie creëert een te sterk ingesloten karakter en vermindert onnodig de lichtinval in het linkse buurpand. Bijkomend betreft de oversteek een apart constructie element (type beplating) bovenop de gelijkvloerse aanbouw. De mogelijkheid tot het inrichten van deze beplating als een groendak, zoals ook aangegeven in de aanvraag, wordt in vraag gesteld. De dakoversteek is niet aanvaardbaar.*

### **1.2. Omschrijving van de stedenbouwkundige handelingen**

In plaats van het integraal verwijderen van de dakoversteek en een volledige terugkeer naar de originele toestand van de gelijkvloerse aanbouw/wintertuin (gezien de weigering in dossier OMV\_2023028426), wordt volgend alternatief voorstel gevraagd:

- Samen met de dakoversteek werd de gelijkvloerse aanbouw ook geïsoleerd aan de bovenzijde (dampscherm, isolatie en dakdichting). Dit bracht een verhoging van het dak met zich mee naar 5,87m (+ 20cm). Er wordt gevraagd deze isolatie en verhoging te regulariseren.
- De bestaande en niet-vergunde dakoversteek wordt wél verwijderd, met name het deel dat voorbij de linker zijperceelsgrens geplaatst werd (overkragende deel van de kroonlijst) én het deel dat dieper komt dan de aanbouw. Na het inkorten van de kroonlijst bij de burens, zal een spondbank geplaatst worden en een overstekende kraal op de dakrand. De dakrand wordt opnieuw afgewerkt in dezelfde kleur als de bestaande lijsten. De afwatering gebeurt blijvend op eigen terrein.

Bijkomend wordt tegen de gelijkvloerse aanbouw een vaste glazen luifel gevraagd, met een stalen draagstructuur in witte kleur. De luifel vangt aan op een hoogte van 5,29m en eindigt op een hoogte van 4,71m. De luifel is 1m diep (totale bouwdiepte 17,30cm), houdt 42cm afstand van de linker zijperceelsgrens en heeft een breedte van 4,55m.

## **2. HISTORIEK**

### **2.1. Vergunningshistoriek**

Volgende vergunningshistoriek is relevant:

Stedenbouwkundige vergunningen en weigeringen

- Op 12/01/1970 werd een vergunning verleend voor het oprichten van een burelengedebouw en het uitvoeren van aanpassingswerken op de benedenverdieping. (KW C-3-69)
- Op 03/05/1976 werd een vergunning verleend voor het bijbouwen van kantoorruimtes door het uitbreiden van de gelijkvloerse annexen. (KW C-3-76)
- Op 23/02/2006 werd een vergunning geweigerd voor een dakuitbouw achteraan. (2005/461)

#### Omgevingsvergunningen

- Op 10/10/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor (1) het verbouwen van een eengezinswoning met een kantoor naar een meergezinswoning met 2 entiteiten en een kantoor, (2) het slopen van een tuinberging en (3) het regulariseren van 3 dakterrassen en een houten tuinhuis. (OMV\_2023028426)

**Gedurende de procedure werd een gewijzigde projectinhoudversie ingediend. Finaal werd het volgende vergund: (1) het verbouwen van een eengezinswoning met een kantoor, (2) het slopen van een tuinberging, (3) het aanpassen van een niet-vergund dakterras op de 2<sup>e</sup> verdieping en (4) het regulariseren van een dakterras op de 3<sup>e</sup> verdieping en een houten tuinhuis.**

#### **2.2. Handhavingshistoriek**

Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10049/20 opgemaakt op 30 oktober 2020 voor:

- Op de eerste verdieping werd ter hoogte van de achtergevel een dakterras (deels uitkragend) gemaakt van ca. 4,88m x 2,20m.
- Op de tweede verdieping werd ter hoogte van de achtergevel een dakterras gemaakt van ca. 4,61m x 2,54m.
- Ter hoogte van de dakverdieping werd een inpandig dakterras gemaakt van ca. 4,43m x 2,29m.
- Het volume van zadeldak van het hoofdgebouw werd gewijzigd ter hoogte van de achterzijde, om later een inpandig terras te voorzien.

Enkele van de stedenbouwkundige handelingen die werden uitgevoerd zijn strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar. De verjaring heeft alleen tot gevolg dat u als overtreder beschermd bent tegen strafvordering en de herstellvordering van de handhavende overheid. De verjaring van de herstellvordering is dus niet gelijk te stellen met een vergunning en neemt het illegale karakter van de werken niet weg. De verjaarde constructie blijft met andere woorden illegaal. *Men kan na de verjaring dan ook geen nieuwe werken aan de constructie uitvoeren. Wanneer dit wel gebeurt, zoals in dit geval, ontstaat een nieuw recht op herstellvordering.* Bijgevolg werden alle bouw misdrijven - ook deze ouder dan 5 jaar - opgenomen.

#### Herstellvordering na proces-verbaal

Op 18/03/2024 vorderde gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen of de burgemeester als herstellmaatregel het volgende: plaats in vorige staat herstellen of strijdig gebruik staken.

Het volgende herstel: de integrale verwijdering van zowel de terrasconstructie gelegen op de eerste verdieping van het pand, de uitkraging inbegrepen, als van de terrasconstructie gelegen op de tweede verdieping van het pand.

Gelet op de omvang van het gevorderde herstel, acht de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur een uitvoeringstermijn van zes maanden ruimschoots voldoende als hersteltermijn. Het toestaan van een langere termijn zou enkel de niet-uitvoering van de bevolen herstelmaatregel in de hand werken.

De gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur verzoekt de rechtbank aan de veroordeelde een dwangsom op te leggen per dag vertraging in geval van niet uitvoering van het vonnis/arrest binnen de gestelde termijn. De som van 150 euro staat in verhouding tot de aard en de omvang van het misdrijf en/of tot het economisch voordeel dat betrokkenen uit de inbreuk genereren. Voor het geval het hogervermelde gevorderde herstel niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, wordt, overeenkomstig artikel 6.3.4, §1 VCRO, gevorderd dat het vonnis/arrest beveelt dat de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur ambtshalve in de uitvoering van de werken kan voorzien en de overtreder verplicht tot vergoeding van alle uitvoeringskosten.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### **3.1. Agentschap Onroerend Erfgoed**

**Geen bezwaar** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 2 juni 2025 zonder referentie.

*Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.*

#### **3.2. Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West**

**Gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 10 juli 2025 zonder referentie.

*In antwoord op uw adviesvraag van 23/05/2025 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Coupure 802 in Gent (44815F2580/00V000) een volledig gunstig advies verleent.*

### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als zone D voor woningen en tuinen (eerste 18m vanaf rooilijn) en zone GP voor gegroepeerde autostaanplaatsen (voorbij 18m). De straatgevel staat eveneens aangeduid als 'waardevolle straatwand'.

#### **De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften:**

##### Artikel 3.3.5.2 (bouwhoogte bijgebouwen)

*De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen.*

##### Afwijking

De nieuwe luifel vangt aan op een hoogte van 5,29m en eindigt op een hoogte van 4,71m. De hoogte wijkt af t.a.v. de toegestane 3,5m.

Het isoleren van de gelijkvloerse aanbouw aan de buitenzijde (dampscherm, isolatie en dakdichting) zorgde voor een verhoging van het platte dak met 20cm. De totaalhoogte bedraagt hierna 5,87m, en dus meer dan de toegestane 3,5m.

Cfr. artikel 4.4.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt dit echter als niet afwijkend beschouwd t.a.v. de voorschriften:

*§ 2. De volgende handelingen worden niet beschouwd als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, tenzij de voorschriften, andere dan verkavelingsvoorschriften, die handelingen uitdrukkelijk verbieden: [...]*

*3° het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning met een dikte van ten hoogste 26 centimeter.*

##### Beoordeling luifel

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De hoogte van de luifel zet aan onder de bestaande dakrand van de aanbouw én de constructie van de luifel is licht en transparant van structuur (glas in een witte stalen geraamte). De luifel overheerst hierdoor het gevelbeeld niet. De plaatsing van de luifel gebeurt tevens met respect van de ritmiek in de gevelopeningen van de gelijkvloerse aanbouw/wintertuin. T.a.v. het eigen perceel en de erfgoedwaarde van het gebouw is de gevraagde afwijkende hoogte aanvaardbaar.

Ook in relatie tot de burens wordt de afwijking aanvaardbaar geacht. De lichte constructie houdt immers bijkomend 42cm afstand van de zijdelingse perceelsgrens en heeft slechts een diepte van 1,10m t.a.v. de bouwdiepte van de burens. De combinatie van deze elementen

(lichte constructie, afstand van perceelsgrens en beperkte meerdiepte) zorgt ervoor dat de constructie niet hinderlijk is.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### ***Algemeen Bouwreglement***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 (besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023): zie PUNT 5 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 Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel 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.

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

#### Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

#### Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

### **6. NATUURTOETS**

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

### **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 mei 2025 tot en met 29 juni 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

#### ***De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:***

*1/ Het verhoogde dak bevindt zich dicht bij het keukenraam van de linkerbuur en neemt veel zicht en licht weg. Dit wordt niet aanvaard.*

#### Bespreking:

De linkerbuur heeft tegenaan de perceelsgrens een bouwdiepte van ca. 15m. Er bevindt zich een raam t.h.v. de zijperceelsgrens en t.h.v. het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw. Het inpandige terras van de linkerbuur houdt ca. 1,30m afstand van de perceelsgrens en komt ca. 16,20m diep. In vorige dossiers werden de dakoversteek – en het reeds verwijderd oneigenlijk gebruik als dakterras – ongunstig beoordeeld. De dakoversteek verhoogde immers het ingesloten karakter en verminderde onnodig de lichtinval, het dakterras was storend inzake privacy.

De regularisatie van de verhoging van de uitbouw kan nu wel gunstig beoordeeld worden. De verhoging is immers zeer beperkt, slechts 20cm. Daarenboven werd deze verhoging niet gecombineerd met het verbreden (voorbij de zijdelingse perceelsgrens) of verdiepen van de bestaande aanbouw. De verhoging heeft hierdoor geen negatief effect t.a.v. de burens.

*2/ De nieuwe luifel wordt geplaatst tot op de scheidingslijn en ter hoogte van het keukenraam en terras van de linkerbuur. Dit constructie zal visuele hinder veroorzaken.*

Bespreking:

Er wordt geoordeeld dat de constructie niet hinderlijk is t.a.v. de burenen. Vooreerst zet de hoogte aan onder de bestaande dakrand én is de constructie van de luifel licht en transparant van structuur (glas in een witte stalen geraamte). De constructie houdt bijkomend 42cm afstand van de zijdelingse perceelsgrens en heeft slechts een meerdiepte van 1,10m t.a.v. de bouwdiepte van de burenen. De combinatie van deze elementen (lichte constructie, afstand van perceelsgrens en beperkte meerdiepte) zorgt ervoor dat de constructie niet hinderlijk is.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### Erfgoedevaluatie en woonkwaliteit

De opname in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (gewestplan) en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Het pand werd opgetrokken volgens een aanvraag van 1903. Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur grotendeels behield. Deze waardevolle en behouden structurele onderdelen en interieurelementen van het pand bepalen eveneens de erfgoedwaarde.

Het pand heeft een architecturale, artistieke en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en nog aanwezige oorspronkelijk buitenschrijnwerk (poort, erker, kroonlijst).
- Het uitzicht van het dak van de hoofdbouw met het dakvolume en -afwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, paneeldeuren, schouwen met hun schouwmantel (natuursteen of hout), stucwerkplafonds, lambrisering, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden vroeg 20ste-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19de- en vroeg 20ste-eeuwse straatbeeld van dit beschermde stadsgezicht en beschermde monument (Coupure en Leie).

De aanvraag omvat enkel aanpassingswerken aan het dak van de gelijkvloerse aanbouw/wintertuin i.f.v. isolatie, en het plaatsen van een nieuwe luifel aan de gevel van de wintertuin.

#### *Isoleren gelijkvloerse aanbouw*

Het verwijderen van de dakoversteek, voorbij de bouwdiepte van de bestaande/vergunde aanbouw en voorbij de zijperceelsgrens, gebeurt in overeenstemming met het dossier OMV\_2023028426.

De gevraagde regularisatie van het buitenisolatie van de gelijkvloerse aanbouw wordt positief beoordeeld. Het isoleren gebeurde met respect voor de erfgoedwaarden van het gebouw. De isolatie werd immers aan de buitenzijde voorzien waardoor het waardevolle plafond bewaard kon blijven. Het isoleren van het originele dak tussen de balken was immers risicovol, zowel qua beschadiging van het plafond als qua aantasting van de dragende structuur door inwendige condensatie. Tegelijkertijd zal de isolatie ook de energie-efficiëntie van, en het wooncomfort in de woning bevorderen.

#### *Vaste glazen luifel*

De plaatsing van de luifel gebeurt met respect van de ritmiek in de gevelopeningen van de gelijkvloerse aanbouw/wintertuin. De luifel betreft ook een open en transparante structuur en overheerst het gevelbeeld niet. De luifel vormt aansluitend op de leefruimte een aangename overdekte buitenruimte, met zicht op de stadstuin. Het gevraagde wordt positief beoordeeld.

#### *Conclusie*

De werken zijn verenigbaar met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand (zie ook verder) mits aan vermelde **bijzondere voorwaarden** wordt voldaan (zie besluit). Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

#### Impact t.o.v. burenen

De linkerbuur heeft tegenaan de perceelsgrens een bouwdiepte van ca. 15m. Er bevindt zich een raam t.h.v. de zijperceelsgrens en t.h.v. het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw. Het inpandige terras van de linkerbuur houdt ca. 1,30m afstand van de perceelsgrens en komt ca. 16,20m diep. In vorige dossiers werden de dakoversteek – en het reeds verwijderd oneigenlijk gebruik als dakterras – ongunstig beoordeeld. De dakoversteek verhoogde immers het ingesloten karakter en verminderde onnodig de lichtinval, het dakterras was storend inzake privacy.

#### *Isoleren gelijkvloerse aanbouw*

De regularisatie van de verhoging van de uitbouw kan nu wel gunstig beoordeeld worden. De verhoging is immers zeer beperkt, slechts 20cm. Daarenboven werd deze verhoging niet gecombineerd met het verbreden (voorbij de zijdelingse perceelsgrens) of verdiepen van de bestaande aanbouw. De verhoging heeft hierdoor geen negatief effect t.a.v. de burenen.

#### *Vaste glazen luifel*

Er wordt geoordeeld dat de constructie niet hinderlijk is t.a.v. de burenen, ondanks de afwijkende bouwhoogte op het BPA. Vooreerst zet de hoogte aan onder de bestaande dakrand én is de constructie van de luifel licht en transparant van structuur (glas in een witte stalen geraamte). De constructie houdt bijkomend 42cm afstand van de zijdelingse perceelsgrens en heeft slechts een meerdiepte van 1,10m t.a.v. de bouwdiepte van de burenen. De combinatie van deze elementen (lichte constructie, afstand van perceelsgrens en beperkte meerdiepte) zorgt ervoor dat de constructie niet hinderlijk is.

Ook op het eigen perceel is de hoogte en diepte om dezelfde redenen aanvaardbaar. De bouwdiepte is daarenboven in overeenstemming met het BPA en aanvaardbaar op de t.a.v. de ruime diepte van het perceel.

## **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\_2025041307\_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 aanpassingswerken aan het dak en het plaatsen van een nieuwe luifel aan mevrouw Magda Scheir gelegen te Coupure 802, 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:**

Voorwaarden vanuit erfgoeddoelpunt

Het stucwerkplafond met moulures en middenornament van de wintertuin moeten integraal en zichtbaar behouden blijven.

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed geldt een algemene uitzondering op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden.

Voor de renovaties van gebouwen vastgesteld in de inventaris van bouwkundig erfgoed gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. De ramen van de straatgevel werden eerder vervangen en sluiten niet meer aan bij het oorspronkelijke uitzicht van het pand. De oorspronkelijke poort met bovenlicht, de erker en de kroonlijst bleven wel behouden. Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen, erker, poort en kroonlijst) van de straatgevel zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een indeling, vorm en profilering identiek aan het oorspronkelijke schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand.

Wanneer de bepleistering van de straatgevel en de kroonlijst worden geschilderd, kan dit enkel gebeuren in een witte kleur. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een witte kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

### **Artikel 3:**

#### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### 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.

##### Zakelijk karakter

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

## **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 vervalt termijn 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 vervalt termijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of

stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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\_07176 - OMV\_2025041307 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de aanpassingswerken aan het dak en het plaatsen van een nieuwe luifel - met openbaar onderzoek - Coupure, 9000 Gent - Vergunning

**Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025041307**

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_CR802_G_V_01 voor.pdf                   | Crlt5BqDrdX/XnJbRHHQ2lw== |
| BA_CR802_G_B_01 voor.pdf                   | htW2BMyboQUkle0O25/C1w==  |
| BA_CR802_G_B_02 achter.pdf                 | IBUrIL0NWIHpGQVqJFGTSg==  |
| BA_CR802_G_B_03 zijgevel<br>achterbouw.pdf | HVrfr97FCvWDUXB44z/sLw==  |
| BA_CR802_G_N_01 voor.pdf                   | uGByd15kFpXRllt7nzIJ7Q==  |
| BA_CR802_G_N_02 achter.pdf                 | qFrKcQFjL11zIISTY3dAmQ==  |
| BA_CR802_G_N_03 zijgevel<br>achterbouw.pdf | S24kVCaPclvBCSCGWNvnAw==  |
| BA_CR802_G_V_02 achter.pdf                 | dirXyHfC4Va+lOu3KaIrBQ==  |
| BA_CR802_G_V_03 zijgevel<br>achterbouw.pdf | xorF66jyoYpGOLcQeGNGg==   |
| BA_CR802_I_B_01.pdf                        | x83vMV8icmU6GYGtOyqybg==  |
| BA_CR802_I_N_01.pdf                        | MsFDxp/QkE2xEfl9T1dqQQ==  |
| BA_CR802_I_V_01.pdf                        | aC5tcOAxRU2LBhrUGBqiAg==  |
| BA_CR802_L_N.pdf                           | Qpa4sTuuJ8SrHEsK8vNO3Q==  |
| BA_CR802_P_B_01 kelder.pdf                 | IrHSczKQSrdw69dZLzvHjg==  |

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| BA_CR802_P_B_02 glv.pdf        | 3+NMI3HwuRvVE8rHfqFNqQ== |
| BA_CR802_P_B_03 tussenverd.pdf | Bvvt3dA1FFyVf57UiBfSNA== |
| BA_CR802_P_B_04 1_ verd.pdf    | qMDbFVXybYhzPL87nx3msg== |
| BA_CR802_P_B_05 2_ verd.pdf    | +CA+Jlu92NTjCOpjWZgi/Q== |
| BA_CR802_P_B_06 dakverd.pdf    | PUKpPNUw2bCdZJ2NodzzrQ== |
| BA_CR802_P_B_07 duplex.pdf     | 27nry977jjBt13srGw8VsA== |
| BA_CR802_P_N_01 kelder.pdf     | h8LkGeCx7V2F679y0E9LhQ== |
| BA_CR802_P_N_02 glv.pdf        | BohyMqkOMgVHk19Kx+FMmQ== |
| BA_CR802_P_N_03 tussenverd.pdf | sS2fAj+ocPfbtDw8FiJmBA== |
| BA_CR802_P_N_04 1_ verd.pdf    | 1UTjNdmB/rgqD87RoxaNyQ== |
| BA_CR802_P_N_05 2_ verd.pdf    | PdJNUg6LpAmV7DfvaRi0XA== |
| BA_CR802_P_N_06 dakverd.pdf    | o325wRmJFHMvicNWjCctew== |
| BA_CR802_P_N_07 duplex.pdf     | ZFSZnA/77aIYyKf+zxOf9A== |
| BA_CR802_P_V_01 kelder.pdf     | 6l3wamazM6eseniD2+YmXQ== |
| BA_CR802_P_V_02 glv.pdf        | 04sfUTXIUJSMJBUMXjGSug== |
| BA_CR802_P_V_03 tussenverd.pdf | yWkJnnoOQ2uElFfAscXdtw== |
| BA_CR802_P_V_04 1_ verd.pdf    | iQlgsNF+IXZIUGG+NXwQsA== |
| BA_CR802_P_V_05 2_ verd.pdf    | eOdniomVUtfj8ghQp2/MRw== |

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| BA_CR802_P_V_06 dakverd.pdf  | u49fyaC75gLsLXFwv0BCIQ==  |
| BA_CR802_P_V_07 duplex.pdf   | hURrVFe4ypnqwIBWWMmavA==  |
| BA_CR802_S_B_01 snede AB.pdf | 4+MW56RPL/h+N/eVafgO4w==  |
| BA_CR802_S_B_02 snede CD.pdf | EIXG0kvwnULRIvvZpkDTZQ==  |
| BA_CR802_S_B_04 snede GH.pdf | ZXUb0j/h9JLt8WhW0MluFg==  |
| BA_CR802_S_N_01 snede AB.pdf | Nb7qzl8/WLdQVBi8+mBaEg==  |
| BA_CR802_S_N_02 snede CD.pdf | LvpOzyTtV0cUSScU+Y0OXQ==  |
| BA_CR802_S_N_04 snede GH.pdf | HIAtY+JQm+/e6iOd5fHWAgr== |
| BA_CR802_S_V_01 snede AB.pdf | niNUSJOP/pgFX69kslQjYA==  |
| BA_CR802_S_V_02 snede CD.pdf | geprVwdSKmc1MupyyWsQgw==  |
| BA_CR802_S_V_04 snede GH.pdf | hkvXjgUET7cHdALMza4MSw==  |
| BA_CR802_T_B_01.pdf          | PZO7IWLo1hdwnin33WF+fQ==  |
| BA_CR802_T_N_01.pdf          | vNgEZILC6RE8Oqo7XhL1yQ==  |
| BA_CR802_T_V_01.pdf          | wmsvX0bdZA7lz+/42Pa98w==  |