



2025_CBS_07909 OMV_2025073946 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Heernislaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 september 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 Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

VALYOU BV met als contactadres Industrieweg 54, 8800 Roeselare heeft een aanvraag (OMV_2025073946) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een meergezinswoning
- Adres: Heernislaan 87-88, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 11 sectie L nr. 16V5

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de vergunde toestand

OMGEVING

Het perceel van voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Heernislaan in de wijk Macharius – Heirnis. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit twee tot drie bouwlagen afgewerkt met een hellende daken. Langsheen de Heernislaan loopt een spoorweg.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt over een rechthoekige vorm met aan de straatzijde een breedte van 10,41m en een perceelsdiepte van 30,40m. Het perceel beschikt over een oppervlakte van circa 314,50m².

MORFOLOGIE

Op het perceel bevindt zich aan straatzijde een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het hoofdvolume bestaat uit twee aanéengesloten delen:

- Het eerste deel palend langsheen de linkerperceelsgrens beschikt over twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedragen respectievelijk 10,47m en 15,10m. De bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) bedraagt 8,07m.
- Het tweede deel palend langsheen de rechterperceelsgrens beschikt over drie bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedragen respectievelijk 13,69m en 18,43m. De bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) bedraagt 10,17m.

Het pand beschikt twee aanbouwvolumes:

- Het eerste aanbouwvolume bevindt zich tegen het achtergevelvlak van het hogere deel van het hoofdvolume (gelegen langsheen de rechterperceelsgrens). Het betreft een aanbouwvolume van twee tot drie bouwlagen afgewerkt met platte dak. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 4,69m en 6,20m. Het lagere deel is gelegen langs de perceelsgrens. Het aanbouwvolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 13,42m.
- Het tweede aanbouwvolume bevindt zich tegen het achtergevelvlak van het lagere deel van het hoofdvolume (gelegen langsheen de linkerperceelsgrens). Het betreft een aanbouwvolume van deels twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak en deels drie bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt respectievelijk 5,63m en 8,65m. De nokhoogte van het hellend dak bedraagt 10,65m. Het lagere aanbouwvolume bevindt zich tegen het hoofdvolume. Het aanbouwvolume reikt tot tegen de achterperceelsgrens en behoudt 6,43m afstand van de rechterperceelsgrens.

Het perceel beschikt palend langsheen de linker- en achterperceelsgrens over een onbebouwde doch volledig verharde buitenruimte van circa 107m². De buitenruimte is 1,01m lager gelegen dan het trottoirpeil.

PROGRAMMA

Het pand betreft een meergezinswoning. In een recente vergunning (OMV_2022160277) werd het aantal entiteiten verlaagd van zeventien (waarvan zeven zelfstandige wooneenheden en tien kamerwoningen) naar zestien (waarvan acht zelfstandige wooneenheden en acht kamerwoningen).

INDELING

Het pand beschikt centraal over een inkomhal. Links van de inkomhal bevindt zich een fietsberging (24,76m²) rechtstreeks toegankelijk vanaf het openbaar domein. De fietsenstalling biedt plaats aan zestien fietsenstallingen. Aan de rechterzijde van de inkomhal bevindt zich aan straatzijde een eerste kamerentiteit (16,30m²). Aan de achterzijde is er een eerste studio voorzien (24,80m²). In het aanbouwvolume langsheen de linkerperceelsgrens is er een tweede studio (43,77m²) en een gemeenschappelijke traphal. Beiden zijn toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke buitenruimte.

Op het eerste verdiep bevinden zich vijf bijkomende studio's. Vier studio's zijn toegankelijk via de traphal in het hoofdvolume. Het betreft twee studio's aan de straatzijde (25,26m² en 27,71m²) en twee studio's aan de achterzijde (19,49m² en 25,07m²). De vijfde studio (39,49m²) is toegankelijk via de traphal in het aanbouwvolume gelegen langsheen de linkerperceelsgrens.

Op het tweede verdiep bevinden zich drie kamerentiteiten in het volume aan de straatzijde en één studio in het aanbouwvolume gelegen langsheen de linkerperceelsgrens. De eerste kamer (26,59m²) bevindt zich langs de linkerzijde van de traphal. De tweede en derde kamer (17,92m² en 17,58m²) bevinden zich aan de rechterzijde van de traphal. De kamers hebben toegang tot een gemeenschappelijke douche en toilet toegankelijk vanuit de traphal. In het aanbouwvolume bevindt zich een studio van 32,58m².

Op het derde verdiep bevinden zich drie kamerentiteiten. De eerste kamer (23,63m²) bevindt zich langs de linkerzijde van de traphal. De tweede en derde kamer (18,02m² en 17,94m²) bevinden zich aan de rechterzijde van de traphal. De kamers hebben toegang tot een gemeenschappelijke douche en toilet toegankelijk vanuit de traphal. Onder het hellend dak bevindt zich een studio (32,64m²). De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woonentiteiten bedraagt 23,51m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Verlaging van het aantal woonentiteiten en interne aanpassingswerken:

Met voorliggende aanvraag worden het aantal woonentiteiten in deze meergezinswoning verlaagd van zestien naar veertien. Na verbouwingswerken bestaat het pand uit een meergezinswoning bestaande uit veertien studio's.

De centrale inkomhal op het gelijkvloers wordt behouden, alsook de fietsenstalling die hier links is van gelegen. Aan de rechterzijde van de inkomhal worden de kamers aan de straatzijde gelegen op het gelijkvloers en het eerste verdiep omgevormd tot een duplexstudio (36,52m²). De studio beschikt over een slaapgedeelte en afgescheiden toilet en badkamer op het gelijkvloers en een leefruimte met keuken op het eerste verdiep. Beide delen zijn met elkaar verbonden via een mezzanine. Aan de rechterachterzijde wordt de studio (31,82m²) heringericht en voorzien van een afgescheiden badkamer en toilet (ingericht in de traphal). In het

aanbouwwolume langs de linkerperceelsgrens wordt de bergruimte en studio omgevormd tot twee studio's (32,96m² en 31,85m²). De studio aan de voorzijde wordt daarbij voorzien van een afgescheiden badkamer en toilet (deels ingericht in de traphal. De bestaande trap naar het eerste verdiep wordt verwijderd en verplaatst naar de voorzijde in het verlengde van de bestaande wenteltrap.

Op het eerste verdiep wordt de studio aan de rechterachterzijde uitgebreid door het gedeeltelijk supprimeren van de kamer aan de voorzijde. De studio (31,47m²) wordt tevens gedeeltelijk uitgebreid in het aanbouwwolume met voorziening van een afgescheiden badkamer. De studio (30,52m²) gelegen aan de linkervoorzijde en de studio's (30,70m² en 30,30m²) in het aanbouwwolume gelegen langs de linkerperceelsgrens worden heringedeeld.

Op het tweede verdiep worden de kamers aan de rechterzijde samengevoegd tot een studio (39,30m²). De kamer aan de linkerzijde wordt uitgebreid en heringedeeld tot een studio (32,51m²). De studio in het aanbouwwolume blijft behouden maar wordt heringedeeld en voorzien van een nieuw raamvlak. Op het derde verdiep worden de kamers aan de rechterzijde samengevoegd tot een studio (39,30m²). De kamer aan de linkerzijde wordt uitgebreid en heringedeeld tot een studio (31,85m²). De studio in het aanbouwwolume blijft behouden maar wordt heringedeeld en voorzien van een nieuw raamvlak. De studio (30,09m²) onder het hellende dak wordt heringericht en beperkt uitgebreid in de traphal. De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woonentiteiten bedraagt 33,07m².

2/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

In het achtergevelvlak van het aanbouwwolume wordt een centraal raamvlak op het eerste verdiep gesupprimeerd. De gelijkvloerse raamvlakken in de zijgevel van het aanbouwwolume worden doorgetrokken tot aan de onderzijde. Deze worden voorzien van een dubbele glazen deuren. De blinde zijgevel van het hogere aanbouwwolume (gelegen langs de linkerperceelsgrens) wordt voorzien van een groot bijkomend raamvlak.

3/ Heraanleg van de buitenruimte:

In de buitenruimte wordt de bestaande verharding deels uitgebroken en aangelegd met groen. Zo verkrijgt men drie private buitenruimtes voor de gelijkvloerse studio's die hierop uitgiven.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 13/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van het aantal wooneenheden in een bestaande meergezinswoning. (OMV_2022160277)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 10/03/1992 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1991/595)
- Op 28/07/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning (wijziging dossier 1991/595). (1992/375)
- Op 22/04/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een hotel tot een meergezinswoning met 10 kamers en 7 studio's. (1999/188)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 11 augustus 2025 onder ref. 027576-020/PV/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw wordt genomen:

- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de vloersamenstelling, wordt er benadrukt dat de vloeren tussen de verschillende compartimenten REI60 moeten hebben.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 7 augustus 2025 onder ref. AV/411/2025/01206. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Infrabel** afgeleverd op 12 augustus 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Infrabel heeft geen principiële bezwaren bij bovenvermelde aanvraag van Valyou BV voor de verbouwing van een meergezinswoning met 14 entiteiten in de Heernislaan 87, 9000 Gent. Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie omgevingsloket).

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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL HEERNIS, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als een centrumzone, een zone A voor woningen, een klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern en een klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern, zone A voor woningen

en centrumzone.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Ter volledigheid wordt de toetsing aan enkele relevante voorschriften toegevoegd:

Artikel 4.11: Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen

"Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers).

[...]

Een mix van woningen bereiken we door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m², en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers).

Een gemiddelde minimum netto vloeroppervlakte van 75m² zorgt ervoor dat de woningen niet te klein zijn uitgevoerd en er een gezond evenwicht ontstaat tussen kleinere en grotere woningen.

Uiteraard mag de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen ook hoger zijn dan 75m².

Wat wel en niet meegerekend wordt in de netto vloeroppervlakte, vindt u terug in de definities.

In principe moet het gaan om een mix van 1-, 2-, 3- of meer-slaapkamerappartementen, en dit van verschillende groottes.

Richtlijnen:

> min. 25% grote (3 en meer-slaapkamerappartementen, met variërende grootte).

> max. 25% kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende grootte),

> de rest (circa 50%) in 2-slaapkamerappartementen"

Toetsing:

Na verbouwingswerken beschikt de meergezinswoning niet aan bovenstaande voorschriften. In het artikel staat evenwel dat een afwijking mogelijk is als het gaat om de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning die niet voldoet aan deze mix en het aantal woningen niet verhoogd wordt. In dergelijk geval moet gestreefd worden naar een verhoogde leefkwaliteit door te streven naar een hoger gemiddelde netto vloeroppervlakte. Dit kan door entiteiten samen te voegen of uit te breiden.

Voorliggende aanvraag voldoet hieraan aangezien de vergunde entiteiten worden samengevoegd en intern heringedeeld. Het aantal woonentiteiten wordt verlaagd van zestien naar veertien. De gemiddelde netto vloeroppervlakte neemt toe van 23,51m² tot 33,07m².

Bovendien dient opgemerkt te worden dat het pand in bestaande toestand ook al in sterke mate afweek van bovenstaand voorschrift.

Het louter voorzien van studio's binnen een meergezinswoning blijft evenwel in afwijking op bovenstaande visie. De afwijking is evenwel ruimtelijk aanvaardbaar omwille van onderstaande redenen:

- Het aandeel aan woonentiteiten binnen de meergezinswoning wordt verlaagd.

- De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen neemt toe. Dit gebeurt bovendien volledig binnen de bestaande morfologie en zonder uitbreidingen. Dit is wenselijk gezien de maximale morfologie op het perceel nagenoeg bereikt is.
- In vergunde toestand bevonden zich al 8 studio's in het pand. De overige 8 entiteiten betroffen kamerentiteiten die na verbouwingswerken volledig verdwijnen. Het niet langer behouden van de kamerentiteiten wordt wenselijk bevonden en ligt in lijn met de toekomstvisie van de stad op vlak van wonen. Kamerwoningen (met uitzonderlijk van hospitawonen, de tijdelijke huisvesting van asielzoekers of bij tijdelijke huisvesting na onbewoonbaarverklaring) worden niet langer kwalitatief bevonden.
- De voorziene studio's voldoen aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement en zijn voldoende kwalitatief ingericht. Drie studio's beschikken na aanpassingswerken over een eigen buitenruimte. De resterende studio's kunnen gebruik maken van een gemeenschappelijke buitenruimte. De studio's beschikken bovendien over een voldoende grote en kwalitatieve fietsenstalling. Het pand is voorzien van een afzonderlijke afvalberging en verschillende studio's beschikken over bijkomende bergruimte.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Voorliggende aanvraag valt onder artikel vijf van de verordening.

Afwijking:

Het ontwerp is op verschillende punten niet in overeenstemming met deze verordening. Zo beschikt de hoofdtoegang tot het pand niet aan artikel 18 van de verordening aangezien het niveauverschil tussen het trottoirpeil en de inkomhal meer dan 15cm bedraagt. Ook de toegangen tot de verschillende studio's voldoen niet aan de verordening gezien de niveauverschillen enkel worden opgevangen met een trap.

Toetsing:

De aanvrager vraagt een afwijking aan op basis van artikel 9 en moet toepassing van artikel 33 en artikel 34, §1 van de verordening met volgende motivatie: *"De voorgevel, de fietsenstalling en de trap blijven ongewijzigd. Er worden beperkte structurele werken uitgevoerd om 8 studio's en 8 kamers te verbouwen naar 14 studio's. Er worden geen werken uitgevoerd aan de bestaande toegang en er kan onmogelijk een andere ontsluiting naar het openbaar domein gerealiseerd worden."*

Bovenstaande motivatie wordt bijgetreden. Voorliggende aanvraag heeft louter betrekking op interne aanpassingswerken aan het pand. Er worden geen bouwvolumes gesloopt of uitgebreid. De vergunningsplicht zit louter in het feit dat het aantal woonentiteiten wordt gewijzigd. De hoofdstructuur van de woning (dragende structuren en vloerplaten) blijft ongewijzigd. De gelijkvloerse vloerplaat van het pand is overwegend 1,41m hoger gelegen dan het trottoirpeil. Onder het gelijkvloers bevindt zich een functionele halfondergrondse bouwlaag. Het pand in overeenstemming brengen met de verordening zou zeer ingrijpende en structurele wijzigingen vereisen aan het pand. Er wordt geoordeeld dat dergelijke werken niet in verhouding staan tot het voorwerp van de aanvraag.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel deels 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 (de bestaande verharding wordt beperkt uitbroken). Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

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.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Verlaging van het aantal woonentiteiten en interne aanpassingswerken:

Het wordt positief bevonden dat het aantal woonentiteiten in het pand wordt verlaagd. Tevens is het positief dat de kamerentiteiten worden verwijderd. Het niet langer behouden van de kamerentiteiten wordt wenselijk bevonden en ligt in lijn met de toekomstvisie van de stad op vlak van wonen. Kamerwoningen (met uitzonderlijk van hospitawonen, de tijdelijke huisvesting van asielzoekers of bij tijdelijke huisvesting na onbewoonbaarverklaring) worden niet langer kwalitatief bevonden.

Na verbouwingswerken beschikt het pand over uitsluitend studio's. Dit komt niet overeen met de mix in woningtypes die we nastreven bij meergezinswoningen. Dit is evenwel aanvaardbaar gezien het aandeel aan woonentiteiten binnen het pand wordt verlaagd. Bovendien neemt de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen toe van 23,51m² tot 33,07m². Dit gebeurt

bovendien volledig binnen de bestaande morfologie en zonder uitbreidingen. Dit is wenselijk gezien de maximale morfologie op het perceel nagenoeg bereikt is.

De voorziene studio's voldoen aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement en zijn voldoende kwalitatief ingericht. Verschillende studio's beschikken na aanpassingswerken over een bijkomende bergruimte of een private buitenruimte. Alle studio's kunnen bovendien gebruik maken van een gemeenschappelijke fietsenstalling en afvalberging.

Er wordt geoordeeld dat de woonkwaliteit van de duplexstudio (aangeduid als studio 1 op de plannen) minder kwalitatief is. De studio beschikt over een voldoende grote oppervlakte maar het slaap- en leefgedeelte zijn verdeeld over twee ruimtes/verdiepingen. De enige verbinding tussen de ruimtes betreft een trap en een beperkte vide. De studio zal bijgevolg meer functioneren als een 1-slaapkamerappartement waarvoor normaal grotere oppervlaktes voor de leefruimte vereist zijn. Er kan evenwel uitzonderlijk akkoord gegaan worden met deze indeling omdat:

- De nieuwe indeling de voorkeur geniet op het behoud van de kamerentiteit (op het gelijkvloers) en de kleinere studio (op het eerste verdiep) die zich hier voorheen bevonden.
- Het aantal woonentiteiten in het pand reeds verlaagd wordt met twee entiteiten. Er worden daarbij niet langer kamerentiteiten voorzien.
- De woonkwaliteit van de resterende entiteiten en het pand in zijn geheel wel voldoende kwalitatief wordt beoordeeld.

2/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

Het vergroten van de bestaande raamvlakken en het voorzien van een nieuw raamvlak vergroot de natuurlijke lichtinval in de woningen en versterkt het contact met de buitenruimte. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

3/ Heraanleg van de buitenruimte:

Het is positief dat de bestaande verharding gedeeltelijk wordt uitgebroken. Het voorzien van een groter aandeel aan onverharde en groene buitenruimte draagt niet alleen bij tot een betere waterhuishouding maar heeft tevens een positief effect op de biodiversiteit in de staat en draagt bij tot het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect.

Ten gevolge van de nieuwe aanleg verkrijgen de gelijkvloerse studio's die hierop uitgeven een eigen private buitenruimte. Dit komt de woonkwaliteit van deze studio's ten goede. Zo kan de aanleg met planten en/of hagen eventuele zichten in de woonentiteiten verhinderen. Het is evenwel onduidelijk of er nog gemeenschappelijke buitenruimte voorzien is voor de resterende studio's. De buitenruimte voorzien omheen de private terraszones (rood gearceerd in de plannenbundel) moet voorzien worden als gemeenschappelijke buitenruimte. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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_2025073946_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning aan VALYOU bv (O.N.:0843328193) gelegen te Heernislaan 87-88, 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:

Externe adviezen:

- De bijzondere voorwaarden uit het advies van de **Brandweerzone Centrum**, afgeleverd op 11 augustus 2025 met kenmerk 027576-020/PV/2025, moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer**, afgeleverd op 7 augustus 2025 met kenmerk AV/411/2025/01206, moeten strikt nageleefd worden.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Infrabel**, afgeleverd op 12 augustus 2025, moeten strikt nageleefd worden.

Buitenruimte:

De buitenruimte voorzien omheen de private terraszones (rood gearceerd in de plannenbundel) moet voorzien worden als gemeenschappelijke buitenruimte.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. [https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw - huisnummer-aanvragen](https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen).

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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 beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_07909 - OMV_2025073946 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Heernislaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025073946

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_Heernislaan 87-88_G_B_01_voorgevel.pdf	LC0cklQfLSJOCfcM3+SsgA==
BA_Heernislaan 87-88_G_B_03_zijgevel achterbouw.pdf	NI3rukKeC2iHGVE8bZMz8g==
BA_Heernislaan 87-88_G_B_04_achtergevel.pdf	rJlJ2ki7ylp83XLLQhxpW==
BA_Heernislaan 87-88_G_N_01_voorgevel.pdf	iN1grO8uhUej5rEuYRPRoA==
BA_Heernislaan 87-88_G_N_02_achtergevel.pdf	4dUpth9G+ermik9r0/Em5Q==
BA_Heernislaan 87-88_G_N_03_zijgevel achterbouw.pdf	gEfPP9q0yrBXHtcRuM/JpA==
BA_Heernislaan 87-88_G_V_01_voorgevel.pdf	ApflTVHiplCkD7tAO43TxQ==
BA_Heernislaan 87-88_G_V_02_achtergevel.pdf	9YrZKTCabH8iVpnFBh5VeQ==
BA_Heernislaan 87-88_G_V_03_zijgevel achterbouw.pdf	PBLW254Zb8/i2w4pubPiDA==
BA_Heernislaan 87-88_I_B_01_inplanting.pdf	YgjMCAr/Pb9iy/zabmFsbw==
BA_Heernislaan 87-88_I_N_01_inplanting.pdf	GP3c9AKLjyalMfyUb7I5Fw==
BA_Heernislaan 87-88_I_V_01_inplanting.pdf	tz2ynvjOA9OHC4Z8EsBRiw==
BA_Heernislaan 87-88_L_B_01_legende.pdf	d8Xa043QsHQQLuxA3ihdEQ==
BA_Heernislaan 87-88_L_N_01_legende.pdf	4u1BjWa1V6gOaqU8TevqOg==

BA_Heernislaan 87-88_L_V_01_legende.pdf	mepzs2rwwQjdR+GTM0m0jQ==
BA_Heernislaan 87-88_P_B_01_rioleringsplan.pdf	lb1sLTRts80IIPs8Lr3NLQ==
BA_Heernislaan 87-88_P_B_02_gelijkvloers.pdf	W/LxVUP6Tu5XCFKRTxjg7w==
BA_Heernislaan 87-88_P_B_03_1ste verdieping.pdf	DX2leju65SKpwpzuU5mFww==
BA_Heernislaan 87-88_P_B_04_2de verdieping.pdf	Phq8SMnFhkj4ZDxpaiAAkw==
BA_Heernislaan 87-88_P_B_05_3de verdieping.pdf	/WI7BT1h7v5rPcX86CQLLA==
BA_Heernislaan 87-88_P_B_06_4de verdieping.pdf	qS9NGJIU4WK6DP6Pd5rNrA==
BA_Heernislaan 87-88_P_B_07_5de verdieping.pdf	VoMdcz4kXWXwnvP2LyG3aw==
BA_Heernislaan 87-88_P_N_01_rioleringsplan.pdf	iSiYFlaMu7S3V8dXm1B+hQ==
BA_Heernislaan 87-88_P_N_02_gelijkvloers.pdf	NUjF4UncxNaQxpF4+z0yBw==
BA_Heernislaan 87-88_P_N_03_1ste verdieping.pdf	vcGFP+PwExTCfzQaOVWMBg==
BA_Heernislaan 87-88_P_N_04_2de verdieping.pdf	/i9hqT8RHJITnWtm1ZdqNw==
BA_Heernislaan 87-88_P_N_05_3de verdieping.pdf	dpeGowZ2b9/erX6kN08YNw==
BA_Heernislaan 87-88_P_N_06_4de verdieping.pdf	Kq26i20res+FiLN9VxYXTA==
BA_Heernislaan 87-88_P_N_07_5de verdieping.pdf	EgoLvrQw1Wd9PyjeDji1VA==
BA_Heernislaan 87-88_P_V_01_rioleringsplan.pdf	MxxCdio6ZuuCb8jiePzRPA==
BA_Heernislaan 87-88_P_V_02_gelijkvloers.pdf	Le5HVyr4hJrdVm8ef3dUbw==
BA_Heernislaan 87-88_P_V_03_1ste verdieping.pdf	aFvVXpFUK/amA0IQs8cEMw==

BA_Heernislaan 87-88_P_V_04_2de verdieping.pdf	Y5d1qayJmFvBtKljjDTDUQ==
BA_Heernislaan 87-88_P_V_05_3de verdieping.pdf	UUyhWETEvf89zh7wKDoJfQ==
BA_Heernislaan 87-88_P_V_06_4de verdieping.pdf	uW7pW5xL9us+OBu/pBNtzw==
BA_Heernislaan 87-88_P_V_07_5de verdieping.pdf	9j86AXKSHoByTRFxHdaKTA==
BA_Heernislaan 87-88_S_B_01_snedesAA.pdf	hfutkOkE0v/reuZCCHWzHw==
BA_Heernislaan 87-88_S_N_01_snedesAA.pdf	NALLJTkntOeeBfoeCB6BQQ==
BA_Heernislaan 87-88_S_V_01_snedesAA.pdf	YTvuzKVbW/ajqe8UFwk4lw==
BA_Heernislaan 87-88_T_B_01_terreinprofiel.pdf	IEW73VeeMtC+/gYZHha1Vg==
BA_Heernislaan 87-88_T_N_01_terreinprofiel.pdf	9gM+xFQx+GUCoDVyOg96RA==
BA_Heernislaan 87-88_T_V_01_terreinprofiel.pdf	bK/GgZzXdoJwDyJXH6x0TA==