



2025_CBS_08761 OMV_2025034858 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de restauratie en verbouwing van een loods en directeurswoning - zonder openbaar onderzoek - Makelaarsstraat en Terneuzenlaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 oktober 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; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

LEDEJE NV met als contactadres Zuylenveld 7 bus A, 9830 Sint-Martens-Latem heeft een aanvraag (OMV_2025034858) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de restauratie en verbouwing van een loods en directeurswoning
- Adres: Makelaarsstraat 47 en Terneuzenlaan 48, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nrs. 552W5 en 552C9

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 augustus 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het project is gelegen in de Gentse wijk Muide–Meulestede–Afrikalaan en betreft een gebouwencomplex aan de Terneuzenlaan, verspreid over twee percelen (552W5 en 552C9). Deze percelen liggen tussen de Terneuzenlaan, langs het Tolhuisdok, en de Makelaarsstraat, tegenover het Makelaarspark. De directe omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing.

Het gebouwenensemble omvat vier panden, waarvan drie gelegen zijn langsheen de Terneuzenlaan en één langsheen de Makelaarsstraat. Aan de Terneuzenlaan bevinden zich, van links naar rechts:

- De voormalige **directeurswoning** op perceel 552W5.
- Een **magazijn** met vooraan een klein bureau op perceel 552C9.
- Een **loods** eveneens op perceel 552C9 (rechter gebouw ter hoogte van Terneuzenlaan).
- Een derde gebouw op perceel 552C9 bevindt zich langsheen de Makelaarsstraat en is in de bestaande toestand in gebruik door een autohersteller.

De directeurswoning en de gevels van het magazijn en de loods zijn sinds 13 maart 1996 beschermd als **monument**, op basis van hun artistieke en architectuurhistorische waarde. Daarnaast maken deze panden deel uit van het **beschermd stadsgezicht**: *Directeurswoning, werkhuis Beauval en beluik*, eveneens beschermd sinds 13 maart 1996 omwille van hun stedenbouwkundige en architectuurhistorische betekenis. Voor dit stadsgezicht is een **beheersplan** goedgekeurd.

Het **gevelensemble** in art-nouveaustijl aan de Terneuzenlaan vormt nog steeds een beeldbepalend element in het straatbeeld. De gevels zijn uitgevoerd in geglazuurde baksteen in wit met groene accenten, met een plint in breuksteen en boorden in groene geglazuurde baksteen. Het oorspronkelijk rijk uitgewerkte schrijnwerk is bewaard gebleven, maar verkeert in slechte staat. Van het administratieve gebouw resteert vandaag enkel de voorgevel.

De gebouwen kampen al geruime tijd met verwaarlozing, waardoor de **bouwfysische toestand zeer slecht** is. In de afgelopen jaren zijn wel herstellings-, ontmantelings- en consolidatiewerken uitgevoerd om verdere achteruitgang te voorkomen.

Perceel 552W5: Op het meest linkse perceel langs de Terneuzenlaan bevindt zich de voormalige directeurswoning. Het hoofdvolume telt vier bouwlagen (souterrain, bel-etage, eerste en tweede verdieping) en een zolder onder een hellend zadeldak met rode pannen. Aan de achterzijde sluit een aanbouw aan van drie bouwlagen (souterrain, bel-etage en tussenniveau) onder een plat dak.

De woning heeft een gevelbreedte van 7,74m. De kroonlijsthoogte bedraagt 12,55m vanaf straatniveau, terwijl de nokhoogte reikt tot 16,96m. De zijgevels zijn afgewerkt met witte bepleistering. Op de tweede verdieping bevindt zich een erker aan de voorgevel.

Het interieur was oorspronkelijk rijkelijk gedecoreerd in art-nouveaustijl. De inkomzone was voorzien van sierlijke friezen met bladmotieven op muren en plafonds, en het gelijkvloers omvatte diverse verfijnde ruimtes. Door langdurige waterinsijpeling en aantasting door zwam zijn echter veel van deze erfgoedelementen verloren gegaan. Om verdere schade te voorkomen, werd het dak reeds gerestaureerd. Tegelijkertijd zijn de blinde zijgevels geïsoleerd en afgewerkt met bepleistering.

Achter de woning ligt een tuin met spontaan opgeschoten bomen. Het tuinniveau ligt 97cm hoger dan het vloerpeil van de woning en wordt gestabiliseerd door een keerwand van circa 1,11m hoog.

Perceel 552C9: Op dit perceel staan drie panden:

- 1) Magazijn** (Terneuzenlaan 47): Rechts van de directeurswoning stond een magazijn met aan de voorzijde een bureauruimte. Het gebouw telt één bouwlaag en is voorzien van een pseudo-mansardedak. De gevelbreedte van het kantoor bedraagt 6,37m, met een topgevelhoogte van 11,29m vanaf straatniveau. De oorspronkelijke diepte bedroeg circa 17,10m, vermoedelijk met een volledig gesloten achtergevel. De indeling was afgestemd op administratieve functies en opslag, met bijkomende bergruimte onder het hellende dak. Door de slechte bouwkundige staat zijn inmiddels delen van het gebouw, waaronder de dakstructuur en achtergevel, ontmanteld. Enkel de voorgevel, de gemene muren en een binnenscheidingsmuur op het gelijkvloers zijn nog aanwezig.
- 2) Loods** (Terneuzenlaan 46): Aansluitend bevindt zich het werkhuis, een loods (magazijn) met één bouwlaag en een sheddakstructuur met pannenbedekking. Het gebouw is maximaal 20,79m diep en 8,03m breed aan de zijde van de Terneuzenlaan. De kroonlijsthoogte vanaf het straatniveau bedraagt 4,81m en de hoogte van de topgevel 6,04m. Het wordt gekenmerkt door een open planindeling. De toegang tot het gebouw is via de houten groen geschilderde dubbele poort.
- 3) Magazijn/werkplaats** (langs Makelaarsstraat): Aan de achterzijde van het perceel, grenzend aan de Makelaarsstraat, ligt een hangar die momenteel in gebruik is als autoherstelplaats. Dit pand maakt geen deel uit van de aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project omvat de restauratie, herbestemming en verbouwing van panden binnen het gebouwenensemble aan de Terneuzenlaan:

- Gevelrestauratie: De volledige voorgevel (zijde Terneuzenlaan) van het ensemble wordt gerestaureerd.
- Directeurswoning (nr. 48): De woning ondergaat restauratie- en renovatiewerken om haar woonfunctie opnieuw functioneel en comfortabel te maken. Ook in de buitenruimte worden ingrepen voorzien, waaronder het rooien van bomen en het aanleggen van bovengrondse constructies zoals een terras en een buitentrap.
- Magazijn (nr. 47): Dit pand wordt herbestemd tot een eengezinswoning. Hiervoor worden grondige verbouwingswerken uitgevoerd.
- Loods (nr. 46): De loods wordt gerestaureerd, met herstel van zowel de voorgevel als de kenmerkende dakstructuur.

De aanvraag omvat alsook toelatingsplichtige werken aan alle drie de panden, waaronder buitenschrijnwerk en gevelrestauratie. De bijgevoegde erfgoednota's bevatten zowel beknopte als gedetailleerde beschrijvingen van het buitenschrijnwerk en de gevels.

Perceel 552W5: Directeurswoning (Terneuzenlaan 48)

De voormalige directeurswoning wordt gerenoveerd tot een functionele eengezinswoning, met behoud van haar woonfunctie. Zowel het exterieur als het interieur worden volledig gerestaureerd.

Nieuwe indeling (met ruwbouw- en stabiliteitswerken):

- Souterrain (-0,5): bureau, hobbyruimte, berging, kitchenette, wasplaats, toilet;
- Gelijkvloerse verdieping: eetruimte, leefkeuken, traphal, vestiaire, multifunctionele ruimte (bureau/kinderspeelkamer/parloir);
- Eerste verdieping: slaapkamer, bibliotheek of leefruimte, toilet, boudoir, badkamer;
- Tweede verdieping: twee slaapkamers, badkamer;
- Dakvolume: technische ruimte en zolder;

Het zadeldak van het hoofdgebouw werd reeds eerder gerestaureerd en blijft ongewijzigd.

Aan de achtergevel wordt op kelderniveau een bestaand raam vervangen door een deur-raamcombinatie die toegang biedt tot een Engelse koer. Op het gelijkvloers wordt een bijkomend terras van circa 5,2m² aangelegd en voorzien van een trap naar de tuin. Er wordt een nieuwe connectie voorzien met de tuin vanaf de bel-etage d.m.v. een lichte metalen trapconstructie.

In de tuin worden verschillende spontaan opgeschoten bomen gerooid vanwege hun korte afstand tot de woning en omliggende bebouwing, wat het gebruik en onderhoud van de tuin belemmert. De 5 te rooien bomen hebben boomstamomtrekken van 72cm, 83cm, 92cm, 95cm en 106cm gemeten op 1m hoogte en bevinden zich binnen een straal van 4 tot 6 m van de achterbouw en perceelsgrenzen. Na het rooien wordt de bestaande tuin heringericht tot een stadstuin, toegankelijk vanuit zowel de souterrain als de bel-etage. De vervallen keermuur, trap en terras op het kelderniveau worden vernieuwd. De perceelafscheiding ter hoogte van de tuin wordt niet gespecificeerd.

Perceel 552C9: Nieuwe eengezinswoning (Terneuzenlaan 47)

Op de locatie van het voormalige magazijn wordt een nieuwe eengezinswoning gerealiseerd. Het bestaande bouwvallige volume (71,5m² grondoppervlakte, 114,9m² nuttige oppervlakte, 559,2m³ volume) wordt volledig gesloopt, met behoud en restauratie van de beschermde voorgevel. Er wordt een nieuw volume (over 1,5 bouwlagen) opgericht met een totale bouwdiepte van 12m (gemeten vanaf de rooilijn). Het bouwvolume wordt afgewerkt met een mansardedak met een totale nokhoogte van 8,88m. Het mansardedak wordt gereconstrueerd volgens het oorspronkelijke ontwerp (dakoppervlakte 77,5m²).

Nieuwe indeling (met ruwbouw- en stabiliteitswerken):

De nieuwe woning is geïnspireerd op de historische opdeling. De voorkamer blijft structureel behouden, evenals de open structuur van de voormalige opslagruimte op de eerste verdieping.

- Gelijkvloerse verdieping: voorkamer, slaapfuncties, bureau, badkamer;
- Eerste verdieping: keuken en leefruimte in open structuur;

De achtergevel wordt volledig nieuw ontworpen en afgestemd op de woonfunctie. De achtergevel bestaat bijna volledig uit glas met aluminium anodisé schrijnwerk (natuurkleur). Extra daglicht wordt voorzien via dakvlakramen. Zonnewering wordt gerealiseerd met een gegalvaniseerd stalen mazenrooster boven de gelijkvloerse ramen (97cm diep, 6,17m breed) en

een uitvalscherm met blauw doek boven de ramen op de eerste verdieping. Een borstwering van circa 1m hoog en 1,6m breed wordt geplaatst ter hoogte van de raamdeur op de eerste verdieping, zonder uitvoering van een volwaardig terras.

Achter de woning komt een buitenruimte van 31,5m² (ca. 5,1m diep), omzoomd met draad en haag aan de linker- en achterzijde. De gemene muur aan de rechterzijde blijft behouden.

Om hier een zelfstandige woning van te maken vinden er verschillende wijzigingen plaats aan de scheidingsmuren:

- De parallelle muur met nissen tegen de directeurswoning (nr. 48), die tot goothoogte reikt, wordt afgebroken.
- De verbindingsdeur tussen de inkomhal van nr. 48 en het bureau van nr. 47 wordt verwijderd en dichtgemaakt aan zijde nr. 47.
- In aansluiting met de loods (nr. 46) worden de verbindingsdeur en het binnenraam in het bureau dichtgemetseld.
- De brede doorgangen tussen het magazijn (nr. 47) en de loods (nr. 46) worden eveneens dichtgemaakt. De oorspronkelijke contouren blijven zichtbaar binnen de loods als referentie naar de vroegere verbinding.

Perceel 552C9: Loods (Terneuzenlaan 46)

De bestaande loods wordt behouden en gerestaureerd. De werken omvatten het herstel van de voorgevel en de kenmerkende sheddaken. De open structuur van het gebouw blijft behouden. In het dak worden dakvlakvensters toegevoegd. De doorgang naar de achterliggende autoherstelplaats (gebouw gelegen langsheen de Makelaarsstraat) wordt volledig dichtgemaakt.

Noot van de Omgevingsambtenaar: In de beschrijvende nota wordt vermeld dat de bestaande functie als opslagruimte behouden blijft. Op de plannen staat echter aangeduid dat het pand een commerciële functie zou krijgen (kantoor, dienstverlening, vrij beroep, ...). Deze tegenstrijdige informatie schept onduidelijkheid. Er is ook geen informatie over het al dan niet binnenrijden met voertuigen in dit pand. Zolang er geen eenduidigheid bestaat over een eventuele functiewijziging en het gebruik van de ruimte, kunnen enkel de beperkte werken worden beoordeeld. Indien de aanvrager alsnog een functiewijziging wenst door te voeren, moet hiervoor een afzonderlijke aanvraag worden ingediend.

Riolering en nutsvoorzieningen:

Er wordt een volledig nieuwe huisriolering voorzien per woning, aangezien de bestaande putten niet herbruikbaar zijn. Door het ontbreken van een eigen aansluiting wordt voorzien in een afzonderlijke RWA- en DWA-aansluiting. De directeurswoning wordt voorzien van een hemelwaterput van 7.500 liter en een septische put. De nieuwe eengezinswoning wordt voorzien van een hemelwaterput van 5.000liter en een septische put van 2.000 liter. De loods wordt voorzien van een regenwaterput van 3.000liter en een septische put van 2.000 liter.

2. HISTORIEK

Er zijn geen voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

Noot van de omgevingsambtenaar:

De restauratie van zowel het exterieur als het interieur van de directeurswoning maakt deel uit van een lopend handhavingss dossier. In het kader van dit dossier werd een minnelijke schikking

getroffen, waarbij de restauratieve ingrepen gefaseerd worden uitgevoerd. Er werden overlegmomenten georganiseerd met de dienst Monumentenzorg en de dienst Stedenbouw, alsook met het Agentschap Onroerend Erfgoed. In de voorbije jaren zijn reeds belangrijke stappen gezet, waaronder de restauratie van het dak, de sanering van zwamaantasting, het schoren van de constructie en het nemen van consolidatiemaatregelen ter bevordering van de stabiliteit.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ VLAAMSE WATERWEG NV

Advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 17 september 2025 onder ref. omv-2025034858 Behandeling in eerste aanleg-001:

gedeeltelijk gunstig. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Perceel 552W5 (Terneuzenlaan nr. 48): Gunstig advies.

Perceel 552C9 (Terneuzenlaan nr. 46 en 47): Ongunstig advies.

Noot van de omgevingsambtenaar: Hoewel het advies voor perceel 552C9 ongunstig is, is het mogelijk om de aangehaalde bezwaren te ondervangen. Zowel de nieuwe eengezinswoning (huisnummer 47) als de loods (huisnummer 46) beschikken elk over een afzonderlijk rioleringsstelsel met hemelwaterput en septische put. De eengezinswoning en de loods functioneren afzonderlijk. Daarbij wordt gesteld dat er geen infiltratievoorziening moet geplaatst worden omdat het perceel van de eengezinswoning (huisnummer 47) kleiner is dan 120m². De loods neemt het volledige terrein in waardoor het plaatsen van een infiltratievoorziening niet mogelijk is.

Zie verder in Hoofdstuk 5, WATERPARAGRAAF.

2/ FLUXYS

Advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 22 augustus 2025 onder ref. TPW-OL-2025292310:

voorwaardelijk gunstig. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Gunstig advies mits het respecteren van volgende **voorwaarden**:

- Hijswerkzaamheden: Het opstellen van hefwerktuigen binnen de 15m aan weerszijden van de Fluxysleiding, evenals het hijsen van lasten over deze zone, is verboden zonder schriftelijk akkoord Fluxys NV.
- Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden als de veiligheidsmaatregelen op onderstaande pagina's te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag (zie adviesdocument)

3/ AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

Advies van het **Agentschap Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 12 september 2025 onder ref. 4.002/44021/32.156:

gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Gunstig advies voor:

- de restauratie van het exterieur van de directeurswoning volgens de bijgevoegde bestekken en uitvoeringsdetails;
- de realisatie van een woning tegen de vrijstaande voorgevel van het gebouw nr. 47. Het dak van het nieuwe gebouw wordt naar origineel model gereconstrueerd;
- de restauratie van de voorgevel van het kantoorgebouw;
- het behoud van de loods nr. 46 met restauratie van de voorgevel en de sheddaken;

Ongunstig advies voor:

- de restauratie van het interieur van de directeurswoning. De diagnosesnota en restauratievisie werd wel toegevoegd aan deze aanvraag en werd op voorhand uitvoerig met onze dienst besproken. De eigenlijke bestekken ontbreken, waardoor we de werken uitsluiten. **Voor deze werken kan nog een toelating aangevraagd worden bij de stad Gent.** De werken nodig voor de herbestemming van het gebouw zijn wel gunstig geadviseerd.

In het dossier ontbreken namelijk: een nauwkeurige beschrijving van de werken en een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt.

Noot van de omgevingsambtenaar: Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt gevolgd. Er wordt geen toelating verleent voor de handelingen waarvoor een ongunstig advies werd uitgebracht.

De onderstaande vergunningsplichtige werken worden niet goedgekeurd wegens een gebrek aan detail en een onvoldoende onderbouwde inschatting van de impact op het beschermde monument. Hiervoor moet een aparte toelating voor werken aan een beschermd monument worden aangevraagd:

- *Interieurrestauratie: herstel van binnendeuren, omlijstingen, plafonds, trappen, vaste interieuronderdelen, decoratief pleisterwerk, vloerafwerkingen en schilderwerken.*
- *Technische installaties: de impact van de geplande elektriciteitsvoorziening, verwarming en sanitaire installaties is niet beschreven.*

Daarnaast bevat de aanvraag onvoldoende informatie met betrekking tot de impact op het erfgoed over de (vergunningplichtige) stabiliteitswerken: de ruwbouwingenrepen, de vervanging van lateien en de verankering van de erkerbasis.

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

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.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar het Kanaal Gent-Terneuzen (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Directeurswoning (Terneuzenlaan nr. 48):

-Hemelwaterput:

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het

hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 92,45 m². Bijkomend wordt er ook 7,6m² verharding aangesloten op de riolering. Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7.500 liter. Het project voorziet de plaatsing van een nieuwe hemelwaterput van 7.500 liter wat in overeenstemming staat met de dakoppervlakte en het voorziene nuttig hergebruik. Er wordt hergebruik voorzien voor drie toiletten en een wasmachine (zonder aangetoond hergebruik in l/dag).

-Infiltratievoorziening:

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Nieuwe eengezinswoning (Terneuzenlaan nr. 47) en loods (Terneuzenlaan nr. 46):

-Hemelwaterput:

Er wordt een nieuwbouw eengezinswoning (Terneuzenlaan nr. 47) opgetrokken. Het dak van het herbouwde pand heeft een totale oppervlakte van ca. 75,5 m², er moet een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter geplaatst worden. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit wordt zo voorzien in het ontwerp. De aanvraag voorziet effectief in een hemelwaterput van 5.000 liter, waarmee voldaan wordt aan het vereiste minimale volume. De pompinstallatie voorziet in hergebruik voor twee toiletten, tuinbewatering en poetswater.

Er gebeuren werken aan de afwatering bij de loods (Terneuzenlaan nr. 46). Bij gebouwen zonder woonfunctie is in principe de plaatsing van een hemelwaterput verplicht, tenzij kan worden aangetoond dat er geen hergebruik is. Als er geen gebruiksmogelijkheden zijn en ook in de toekomst redelijkerwijze niet beschikbaar zullen zijn voor het opgevangen hemelwater wordt het water geïnfiltreerd of gebufferd. Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 l per m² horizontale dakoppervlakte tenzij wordt aangetoond dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume.

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt ca. 113m², waardoor een hemelwaterput zou moeten worden geplaatst van 1.130 liter (100 liter per m²). Er is echter slechts een beperkt hergebruik mogelijk voor 1 toilet en poetswater. Het terrein waar de loods bevindt is volledig bebouwd. Er wordt een hemelwaterput geplaatst met een inhoud van 3.000 liter. Er wordt geoordeeld dat gezien het beperkte hergebruik en de beperkte ruimte die er is, de inhoud van de hemelwaterput voldoende is. Het vernieuwde dak is geen plat dak, maar een reconstructie van het historische sheddak, met hellende vlakken. Door de helling is het niet mogelijk om deze aan te leggen als groendak.

-Infiltratievoorziening:

Het perceel 552C9 is groter dan 120m². Echter functioneren de eengezinswoning en de loods als afzonderlijke entiteiten. Dit is ook zo te zien in de riolering. De nieuwe eengezinswoning is voorzien van een eigen rioleringsstelsel met hemelwaterput en septische put, alsook beschikt de loods over een afzonderlijk rioleringsstelsel met hemelwaterput en septische put.

Er kan een afwijking voor het plaatsen van een bovengrondse infiltratievoorziening worden toegestaan gezien de specifieke situatie waarin de panden zich bevinden. De tuinzone van de eengezinswoning is onvoldoende groot voor het plaatsen van een bovengrondse infiltratievoorziening (bovenop de hemelwaterput en de septische put die er zich al bevinden). De loods neemt het volledige terrein in waardoor een bovengrondse infiltratievoorziening niet mogelijk is. Omwille van deze redenen kan een afwijking voor het niet plaatsen van een bovengrondse infiltratievoorziening worden toegestaan.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon of de grondwaterkwaliteit wordt verwacht.

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Kanaal Gent-Terneuzen niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

5.3. Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

In het tuingedeelte van de eengezinswoning gelegen op perceel 552W5 bevinden zich vijf bomen waarvoor een kapaanvraag werd ingediend. De aanvraag is gemotiveerd door de ligging binnen de bouwzone en de verwilderde toestand van het terrein. Er wordt een gunstig advies verleend voor zowel de bouw als de kap van de vijf bomen, onder volgende **bijzondere voorwaarde**: na de bouw dient minimaal één hoogstammige boom te worden heraan geplant, op een afstand van ten minste 2 m van de perceelsgrens.

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.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

Op perceel 552C9 bevindt zich een autoherstelplaats die valt onder de categorie van klasse 3 milieu-inrichtingen. Deze bestaande inrichting maakt echter geen deel uit van de huidige aanvraag.

De aangevraagde werken vallen 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

Het project omvat de restauratie, herbestemming en verbouwing van meerdere panden binnen het gebouwenensemble aan de Terneuzenlaan. De ingrepen zijn gericht op het behoud en de versterking van de erfgoedwaarden, gecombineerd met een functionele herinrichting die de gebouwen opnieuw een volwaardige en duurzame gebruiksfunctie geeft. Gezien de huidige bouwfysische toestand zijn renovatie, restauratie en heractivering dringend noodzakelijk om het erfgoed veilig te stellen en toekomstbestendig te maken.

Een project breed onderdeel van de aanvraag is de restauratie van de volledige voorgevel aan de zijde van de Terneuzenlaan. Dit wordt als bijzonder positief beoordeeld, aangezien de gevel beeldbepalend is voor het stadsbeeld en deel uitmaakt van het beschermd dorps- en stadsgezicht.

In wat volgt worden de geplande ingrepen en werken per pand binnen het gebouwenensemble aan de Terneuzenlaan afzonderlijk toegelicht.

Perceel 552W5: Directeurswoning (Terneuzenlaan 48)

De aangevraagde werken voor de woning omvatten de totale restauratie van de gevels en het interieur alsook de modernisering van deze voormalige directeurswoning. De restauratie gebeurt met respect voor de waardevolle gevels en de interieurelementen zoals lijstplafonds, binnenschrijnwerk, marmermozaïekvloeren en wandafwerkingen. De restauratie en modernisering van de gevels en het interieur draagt bij aan het herstel van de erfgoedwaarde, zeker gezien de huidige slechte bouwfysische toestand.

De woning behoudt haar oorspronkelijke functie als eengezinswoning, wat de continuïteit van het gebruik verzekert en de nood aan ingrijpende wijzigingen in de indeling vermijdt. Door deze keuze blijven de ingrepen op het monument beperkt en wordt de historische indeling grotendeels gerespecteerd. De restauratie is gericht op het herstellen van deze elementen en het integreren ervan in een hedendaags woonprogramma. De logische indeling met oog voor de historiek getuigt van een doordachte aanpak.

De ingrepen aan de achtergevel, waaronder de toevoeging van een deur-raamcombinatie op kelderniveau, een Engelse koer en een terras met metalen buitentrapp naar de tuin, verhogen de leefbaarheid en het comfort van de woning. Deze aanpassingen zijn functioneel en zorgvuldig geïntegreerd, zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarde van het pand.

Het rooien van de vijf bomen in de tuinzone wordt aanvaardbaar geacht, op voorwaarde dat minstens één hoogstammige boom wordt aangeplant als compensatie. Deze **bijzondere voorwaarde** is belangrijk vanuit ecologisch en klimaatbestendig oogpunt, aangezien de tuin van de directeurswoning functioneert als een verlengstuk van de groenstructuur van het Makelaarspark. Daarmee vormt ze een waardevolle groene stapsteen binnen een verder dichtbebouwd stedelijk gebied.

Hoewel de heractivering van de woning principieel als positief worden aanschouwd in functie van het behoud van de erfgoedwaarde en de stedelijke dynamiek, kunnen bepaalde zaken uit de aanvraag **niet worden vergund** wegens een gebrek aan detail en een onvoldoende onderbouwde inschatting van de impact op het beschermde monument. De volgende handelingen worden **uitgesloten** van de vergunning:

Het betreft de volgende toelatingsplichtige handelingen:

- Interieurrestauratie van vaste elementen en decoratief pleisterwerk: Er wordt melding gemaakt van het herstel van binnendeuren, omlijstingen, plafonds, trappen, vaste elementen, decoratief pleisterwerk, vloerafwerkingen en schilderwerken. Er ontbreekt een concrete beschrijving van de aard, omvang en methodiek van de werken. Zonder deze informatie is het niet mogelijk om te beoordelen of de restauratieprincipes worden gerespecteerd en of het actief behoud van authentieke elementen gewaarborgd is.
- Installatie van technieken (elektriciteit, verwarming, sanitair): De aanvraag vermeldt niets over de installatie van technieken zoals elektriciteit, verwarming en sanitair. Deze installaties zijn echter nodig om de woning hedendaags comfort te geven. Er is dus geen informatie over hoe deze ingrepen worden geïntegreerd in het historisch interieur. De impact op waardevolle erfgoedelementen kan hierdoor niet worden beoordeeld. Een technische omschrijving en plannen zijn noodzakelijk om het passief behoud van het interieur te garanderen.

Daarnaast is er ook onvoldoende informatie over de volgende vergunningsplichtige handelingen:

- Stabiliteitswerken: ruwbouwwerken, het vervangen van lateien en verankering van de erkerbasis: Deze ingrepen zijn echter niet nader omschreven. Hierdoor blijft onduidelijk welke impact deze werken zullen hebben op de erfgoedwaarde van het pand. Aangezien het om potentieel ingrijpende structurele aanpassingen gaat, is een gedetailleerde beschrijving noodzakelijk om het behoudsbeginsel correct te kunnen toepassen en de erfgoedwaarde te kunnen inschatten.

Voor deze onderdelen is een afzonderlijke aanvraag vereist, vergezeld van een volledig en onderbouwd dossier dat de hiaten in de oorspronkelijke indiening opvult. Een technische omschrijving en gedetailleerde plannen zijn noodzakelijk om de impact op het erfgoed correct te kunnen beoordelen en het behoudsbeginsel op een verantwoorde manier toe te passen.

Perceel 552C9: Nieuwe eengezinswoning (Terneuzenlaan 47)

Het heropbouwen van het volume op de locatie van het voormalige magazijn en de herbestemming tot een eengezinswoning sluiten aan bij de principes van goede ruimtelijke ordening. Door het vervallen gebouw te slopen en het perceel opnieuw in te richten als woonruimte, krijgt een verwaarloosde site een zinvolle en kwalitatieve invulling. Het nieuwe bouwvolume is minder diep dan de oorspronkelijke constructie, waardoor er ruimte ontstaat voor een tuin, wat een waardevolle toevoeging is aan het ontwerp. Het pseudo-mansardedak wordt gereconstrueerd in lijn met het originele ontwerp, met subtiele toevoegingen zoals een dakraam en zonnepanelen. Het nieuwe volume wordt positief beoordeeld: de ingrepen zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar domein, versterken de woonkwaliteit en dragen bij aan de herwaardering van het gebouwenensemble, zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarden van het stadsgezicht. Het behoud van een private buitenruimte van circa 31,5 m² vormt een bijkomende troef voor het wooncomfort.

De nieuwe indeling is logisch en afgestemd op hedendaags wonen, met slaapfuncties op het gelijkvloers en leefruimtes op de eerste verdieping. De voorkamer blijft structureel behouden en afleesbaar in de planindeling, wat getuigt van respect voor de historische opbouw. De open structuur van de voormalige opslagruimte op de eerste verdieping wordt geïntegreerd in de nieuwe woonfunctie, waardoor het karakter van het pand herkenbaar blijft.

De achtergevel wordt volledig nieuw vormgegeven in functie van de woonfunctie. De quasi volledig glazen gevel met aluminium schrijnwerk vormt een eigentijdse toevoeging die zorgt voor maximale lichtinval en comfort. Dit wordt beschouwd als een nieuwe laag in de bouwgeschiedenis van het pand. De voorziene zonnewering is aanvaardbaar, aangezien ze bijdraagt aan energie-efficiëntie en passieve beperking van opwarming.

Tot slot worden gerichte ingrepen uitgevoerd aan de scheidingsmuren met de aanpalende gebouwen om het pand als zelfstandige woning te kunnen gebruiken. Het dichtmaken van verbindingsdeuren en doorgangen gebeurt functioneel en met respect voor de leesbaarheid van de oorspronkelijke structuur, waar dit relevant is.

Perceel 552C9: Loods (Terneuzenlaan 46)

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de functie als opslagruimte/ loods behouden blijft, terwijl de plannen een commerciële invulling vermelden (kantoor, dienstverlening, vrij beroep, ...). Deze tegenstrijdigheid schept onduidelijkheid over het beoogde gebruik. Bovendien ontbreekt informatie over het al dan niet binnenrijden met voertuigen in het pand. Zolang er geen eenduidigheid bestaat over een eventuele functiewijziging en het gebruik van de ruimte, kunnen enkel de beperkte restauratieve werken worden beoordeeld. Indien de aanvrager alsnog een functiewijziging wenst door te voeren, dient hiervoor een afzonderlijke aanvraag te worden ingediend, zodat de impact op de goede ruimtelijke ordening correct kan worden afgewogen.

De geplande ingrepen zijn minimaal en beperken zich tot de restauratie van de voorgevel en de kenmerkende sheddaken. Het ontwerp respecteert de bestaande open structuur van het gebouw en behoudt het industriële karakter. De beperkte (maar waardevolle) restauratieve werken worden positief beoordeeld, aangezien ze bijdragen aan de instandhouding en herwaardering van het pand zonder de identiteit (en erfgoedwaarden) aan te tasten.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig:

- **Ongunstig:** De volgende handelingen aan de directeurswoning (Terneuzenlaan nr. 48) worden ongunstig beoordeeld wegens onduidelijkheden door een gebrek aan informatie en/of een onvoldoende onderbouwde inschatting van de impact op het beschermde monument:

- Ruwbouwwerken: Stabiliteitswerken, het vervangen van lateien en de verankering van de erkerbasis.
- Interieurrestauratie: Herstel van binnendeuren, omlijstingen, plafonds, trappen, vaste elementen, decoratief pleisterwerk, vloerafwerkingen en schilderwerken.
- Technieken: Impact van elektriciteit, verwarming en sanitair is niet beschreven.

Voor de niet-goedgekeurde toelatingsplichtige werken aan de directeurswoning (Terneuzenlaan nr. 48) dient een aparte toelating voor werken aan een beschermd monument te worden aangevraagd, zodat de impact op de erfgoedwaarde correct kan worden ingeschat.

- **Voorwaardelijk gunstig:** Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden zijn de volgende handelingen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg:
 - De restauratie van de voorgevel van het gebouwensemble.
 - Directeurswoning (Terneuzenlaan nr. 48): de aangevraagde ingrepen aan de achtergevel en het rooien van bomen.
 - Het oprichten van een nieuwe eengezinswoning (Terneuzenlaan 47): De functiewijziging van magazijn naar eengezinswoning en de bijhorende bouwwerken.
 - Loods (Terneuzenlaan 46): Het herstel van de voorgevel en de kenmerkende sheddaken, de toevoeging van dakvlakvensters in het vernieuwde dak en het dichtmaken van de doorgang naar de achterliggende autoherstelplaats (gebouw gelegen langsheen de Makelaarsstraat).

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_2025034858 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de restauratie en verbouwing van een loods en directeurswoning aan LEDEJE nv (O.N.:0430958627) gelegen te Makelaarsstraat 47 en Terneuzenlaan 48, 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:

Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning:

Volgende werken aan de directeurswoning (Terneuzenlaan nr. 48) worden niet goedgekeurd wegens een gebrek aan detail en een onvoldoende onderbouwde inschatting van de impact op het beschermde monument:

- Ruwbouwwerken: stabiliteitswerken, vervanging van lateien en verankering van de erkerbasis.
- Interieurrestauratie: herstel van binnendeuren, omlijstingen, plafonds, trappen, vaste interieuronderdelen, decoratief pleisterwerk, vloerafwerkingen en schilderwerken.
- Technieken: de impact van de geplande voorzieningen voor elektriciteit, verwarming en sanitair is niet beschreven.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- Het Agentschap Onroerend Erfgoed
De voorwaarden opgenomen in het advies van het **Agentschap Onroerend Erfgoed** (advies van 12 september 2025 met kenmerk 4.002/44021/32.156) moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.
- Fluxys nv
De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluxys NV** (advies van 22 augustus 2025 met kenmerk TPW-OL-20252923) moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Heraanplant boom

Na de bouw moet minstens 1 hoogstammige boom worden heraangeplant op tenminste 2m van de perceelsgrens.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

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

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

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>

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.

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Werfcharter

Stad Gent heeft een charter werftransport uitgeschreven waarbij er wordt gevraagd zoveel als mogelijk gebruik te maken van het hoger weggennet en van transport over water. Het bouwproject voldoet mogelijks aan de criteria om transport (al dan niet gedeeltelijk) via het water te laten verlopen. Er moet contact worden opgenomen met de relevante stadsdiensten om het transport over het water te bespreken.

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.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de **verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer**.

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 aantoont 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_08761 - OMV_2025034858 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de restauratie en verbouwing van een loods en directeurswoning - zonder openbaar onderzoek - Makelaarsstraat en Terneuzenlaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025034858

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_TRNZ48_T_N_01_TERREINPROFIEL NIEUW (A4-1.200).pdf	XqrqKKdiNqruoz8tOs3zvw==
BA_TRNZ48_T_B_01_TERREINPROFIEL BESTAAND (A4-1.200).pdf	TleS7bnIQSRbn/Og9OKGTw==
BA_TRNZ48_S_N_03_snedes B' nieuw (A4-1.100).pdf	wAEstu27I1WP8NVKdNV82A==
BA_TRNZ48_S_N_02_snedes B nieuw (A4-1.100).pdf	T0ruCbvM0xbZAFvBRE5ArA==
BA_TRNZ48_S_N_01_snedes A nieuw (A4-1.100).pdf	1CU8cfGMade3gvuRu8IVXQ==
BA_TRNZ48_S_B_03_snedes B' bestaand (A4-1.100).pdf	1HQ5d+JG+EMfX8Y0Nrd/sQ==
BA_TRNZ48_S_B_02_snedes B bestaand (A4-1.100).pdf	oQcMWwqdD3DGGbvwrh9kdw==
BA_TRNZ48_S_B_01_snedes A bestaand (A4-1.100).pdf	pn1huB0tjujot9BniyrSxA==
BA_TRNZ48_P_N_06_plan dak nieuw (A4-1.100).pdf	fda2iyXwsEJTwwVWbN4U5Cg==
BA_TRNZ48_P_N_05_plan verdieping 3-zolder nieuw (A4-1.100).pdf	5EradUXexIRtAw1JjY7OAAQ==
BA_TRNZ48_P_N_04_plan verdieping 2 nieuw (A4-1.100).pdf	grEO/5lv3AObJJ94dQZSAA==
BA_TRNZ48_P_N_03_plan verdieping 1 nieuw (A4-1.100).pdf	M6zMQ65u5zHKRXtzMg84sg==
BA_TRNZ48_P_N_02_plan gelijkvloers nieuw (A4-1.100).pdf	3OgiCgxpj5nrfTGlj0Dnyw==
BA_TRNZ48_P_N_01_plan kelder-riolering-fundering nieuw (A4-1.100).pdf	d75HuFj4SMIDKgbC8bPGjg==

BA_TRNZ48_P_B_06_plan dak bestaand (A4-1.100).pdf	48oCw+ZET+Fj4XBwujJFog==
BA_TRNZ48_P_B_05_plan verdieping 3 – zolder bestaand (A4-1.100).pdf	dRVMk2nUQqxJyXDdYFVF6w==
BA_TRNZ48_P_B_04_plan verdieping 2 bestaand (A4-1.100).pdf	7ikKFKaS17qt4NTvlefoxA==
BA_TRNZ48_P_B_03_plan verdieping 1 bestaand (A4-1.100).pdf	2SmwNbWmwXU0Uo2fWjrZGg==
BA_TRNZ48_P_B_02_PLAN GELIJKVLOERS BESTAAND-AANVULLING MET BOOMSTAMOMTREK & AFSTANDSTRAAL (A4-1.100).pdf	J+bFLSHv91q862MleKSVHg==
BA_TRNZ48_P_B_01_plan kelder- riolering-fundering bestaand (A4- 1.100).pdf	aumFXMr/4X3JEysvNGwUhg==
BA_TRNZ48_L_N_01_LEGENDE NIEUW.pdf	GisQwDoUID/ShE8a4SLLXQ==
BA_TRNZ48_L_B_01_LEGENDE BESTAAND.pdf	RBZZ5ZSVp/6z/kcRQuBX3A==
BA_TRNZ48_I_N_01_INPLANTINGSPLAN NIEUW (A4-1.200).pdf	gEySQYq+hOcIYdNkdSTfig==
BA_TRNZ48_I_B_01_INPLANTINGSPLAN BESTAAND-AANVULLING MET BOOMSTAMOMTREK (A4-1.200).pdf	9thgTmxbv/EuOmF3uURV0A==
BA_TRNZ48_G_N_03_zijgevel achterbouw nieuw (A4-1.100).pdf	sz3Dgsnr6twseoCGpQIN8w==
BA_TRNZ48_G_N_02_achtergevel nieuw (A4-1.100).pdf	mXlf7pspHC8LD6ul4vX+Nw==
BA_TRNZ48_G_N_01_voorgevel nieuw (A4-1.100).pdf	yO7XqTmDaofqV+LDIS00rg==
BA_TRNZ48_G_B_03_zijgevel achterbouw bestaand (A4-1.100).pdf	FO6/QK8+oZkUE2o5SJyIPg==
BA_TRNZ48_G_B_02_achtergevel bestaand (A4-1.100).pdf	iSYyByDzo02nMQgW3S2Fgg==
BA_TRNZ48_G_B_01_voorgevel bestaand (A4-1.100).pdf	/iy1e0cNmDfsn1l0hNIJ3g==
BA_TRNZ47_T_V_TERREINPROFIEL VERGUND (A0-1.100).pdf	nGLtezmqRinEwKommccELA==

BA_TRNZ47_T_N_TERREINPROFIEL NIEUW (A0-1.100).pdf	0B+j9CC7fYltsEf/YW/1w==
BA_TRNZ47_T_B_TERREINPROFIEL BESTAAND (A0-1.100).pdf	GAQlptgM4/hwtRcwYfv9pQ==
BA_TRNZ47_S_V_02_DWARSSNEDE VERGUND (A4-1.100).pdf	7xhAMlcYa+ZSHrBLQBftUA==
BA_TRNZ47_S_V_01_LANGSSNEDE VERGUND (A4-1.100).pdf	caDUxIVwtlBuiazhebs7+w==
BA_TRNZ47_S_N_02_DWARSSNEDE NIEUW (A4-1.100).pdf	V22Abrns4EQ7JpOCFovgZQ==
BA_TRNZ47_S_N_01_LANGSSNEDE NIEUW (A4-1.100).pdf	KhGA+kAmlBrgEhZNZqLIQ==
BA_TRNZ47_S_B_02_DWARSSNEDE BESTAAND (A4-1.100).pdf	9+9lByDMAmQ0ZL/8WWefKg==
BA_TRNZ47_S_B_01_LANGSSNEDE BESTAAND (A4-1.100).pdf	CyeDec5dF/su0DyxHwzt4g==
BA_TRNZ47_P_V_04_PLAN VERGUND DAK (A4-1.100).pdf	ielv6XoWd/b+Er8Tpwk1tA==
BA_TRNZ47_P_V_03_PLAN VERGUND VERDIEPING 1 (A4-1.100).pdf	mOuexjJ87lkbtdNxUrv8lQ==
BA_TRNZ47_P_V_02_PLAN VERGUND GELIJKVL (A4-1.100).pdf	ARqNBZTj5n+cZBkExhgDWA==
BA_TRNZ47_P_V_01_PLAN VERGUND RIOLERING (A4-1.100).pdf	K0XwrdlmlOzM1TArae85kA==
BA_TRNZ47_P_N_04_PLAN NIEUW DAK (A4-1.100).pdf	Tr7CUBzqwAdGKtwUkbZ3Ng==
BA_TRNZ47_P_N_03_PLAN NIEUW VERDIEPING 1 (A4-1.100).pdf	66uADIAhOBv3lhwOTipmKQ==
BA_TRNZ47_P_N_02_PLAN NIEUW GELIJKVL (A4-1.100).pdf	eFw2sm7oQjaBy/nkLPavZQ==
BA_TRNZ47_P_N_01_PLAN NIEUW RIOLERING (A4-1.100).pdf	smNs5v7NEdeYev2uoKydia==
BA_TRNZ47_P_B_04_PLAN BESTAAND DAK (A4-1.100).pdf	0cgw/aWNBvlzRmkzPF/OYQ==
BA_TRNZ47_P_B_03_PLAN BESTAAND VERDIEPING 1 (A4-1.100).pdf	cu5sa4Ypw+a6Lcmc6kEPAQ==

BA_TRNZ47_P_B_02_PLAN BESTAAND GELIJKVL (A4-1.100).pdf	74ZvRwyY3XhIHmCphbVcpg==
BA_TRNZ47_P_B_01_PLAN BESTAAND RIOLERING (A4-1.100).pdf	UdznTLNCqntTBOp8oZgzmQ==
BA_TRNZ47_L_LEGENDE (A4-1.100).pdf	PylUSjYPObbOwfv8xh3BPA==
BA_TRNZ47_I_V_INPLANTING VERGUND (A0-1.100).pdf	8K+7YoBDVKh6+y1TZTjRIA==
BA_TRNZ47_I_N_INPLANTING NIEUW (A0-1.100).pdf	rC6TC4gwl7TVkvyHH5AgoA==
BA_TRNZ47_I_B_INPLANTING BESTAAND (A0-1.100).pdf	P0BDwIacCro9MSrXB0vMCQ==
BA_TRNZ47_G_V_02_ACHTERGEVEL VERGUND (A4-1.100).pdf	W3pJB0VeQioi7Rxo64vthg==
BA_TRNZ47_G_V_01_VOORGEVEL VERGUND (A4-1.100).pdf	M9KJqzZgspuDzLKwHEymQg==
BA_TRNZ47_G_N_02_ACHTERGEVEL NIEUW (A4-1.100).pdf	qQUIAeJoUpnrmP6QqMr2WQ==
BA_TRNZ47_G_N_01_VOORGEVEL NIEUW (A4-1.100).pdf	nJOyWOmb/FfNKNNfX+UEYg==
BA_TRNZ47_G_B_02_ACHTERGEVEL BESTAAND (A4-1.100).pdf	3UGWnhgc27m/y0Sg7qlS1A==
BA_TRNZ47_G_B_01_VOORGEVEL BESTAAND (A4-1.100).pdf	mzZsZ2TuDEGdoc89FOtQOQ==
BA_TRNZ46_T_N_TERREINPROFIEL NIEUW (A0-1.100).pdf	o7xNJGm+A5O2wD9Kxb4sLQ==
BA_TRNZ46_T_B_TERREINPROFIEL BESTAAND (A0-1.100).pdf	dIUNMTvyBzmRPuzPsW0rZQ==
BA_TRNZ46_S_N_02_DWARSSNEDE NIEUW (A4-1.100).pdf	b7ZYceqqM8KX54XxD43ybw==
BA_TRNZ46_S_N_01_LANGSSNEDE NIEUW (A4-1.100).pdf	WNKNbuESuU5fp5wvyE8B3g==
BA_TRNZ46_S_B_02_DWARSSNEDE BESTAAND (A4-1.100).pdf	cb8Z6kj7m90GKTb/Ma81Jg==
BA_TRNZ46_S_B_01_LANGSSNEDE BESTAAND (A4-1.100).pdf	k7iv44Tw/KXSWZ7WhILWvQ==

BA_TRNZ46_P_N_04_PLAN NIEUW DAK (A4-1.100).pdf	tEQo6h6tg4Nq3lHHd8LsNg==
BA_TRNZ46_P_N_02_PLAN NIEUW GELIJKVL (A4-1.100).pdf	fWo3GbDwczEmY2hGCTxtqA==
BA_TRNZ46_P_N_01_PLAN NIEUW RIOLERING (A4-1.100).pdf	73TtNMmojrg9tRmAQL0ekg==
BA_TRNZ46_P_B_04_PLAN BESTAAND DAK (A4-1.100).pdf	ouhNskT9gBgEYDHz/rQAig==
BA_TRNZ46_P_B_02_PLAN BESTAAND GELIJKVL (A4-1.100).pdf	3EwWfVMS+51KEB/C+4tY/A==
BA_TRNZ46_P_B_01_PLAN BESTAAND RIOLERING (A4-1.100).pdf	n4VCXY19iHbJC74sseDKKg==
BA_TRNZ46_L_LEGENDE (A4-1.100).pdf	/JJngyFk3569CeupHOOIlg==
BA_TRNZ46_I_N_INPLANTING NIEUW (A0-1.100).pdf	HV+g03s3dlupYXF1xl+GCg==
BA_TRNZ46_I_B_INPLANTING BESTAAND (A0-1.100).pdf	LKD/buWbyDmGBiKZ+gxdvw==
BA_TRNZ46_G_N_01_VOORGEVEL NIEUW (A4-1.100).pdf	AZfMKkZ2DyIKxtjVk+hMeQ==
BA_TRNZ46_G_B_01_VOORGEVEL BESTAAND (A4-1.100).pdf	NZeChKzotl67iNkW6EvvBw==