



2026_CBS_01160 OMV_2025050756 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging en verbouwing van een werk- en ontmoetingsplaats voor jongeren gekoppeld aan een evenementenruimte en 4 appartementen naar een werk- en ontmoetingsplaats voor jongeren gekoppeld aan een evenementenruimte, 1 appartement en kantoorruimtes - met openbaar onderzoek - Geraard de Duivelstraat en Limburgstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen;
Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Ann Steenbrugghe met als contactadres Gentbruggekouter 7, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025050756) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging en verbouwing van een werk- en ontmoetingsplaats voor jongeren gekoppeld aan een evenementenruimte en 4 appartementen naar een werk- en ontmoetingsplaats voor jongeren gekoppeld aan een evenementenruimte, 1 appartement en kantoorruimtes
- Adres: Geraard de Duivelstraat 1 en Limburgstraat 15-17, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 570P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 september 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het Geeraard de Duivelsteen is gelegen aan de Nederschelde ter hoogte van de Limburgstraat in het centrum van Gent. De site ligt naast het Maaseikplein en vlak bij de Sint-Baafskathedraal. Palend aan het gebouw bevindt zich een gebouw van de Hogent.

De verschillende volumes van het Duivelsteen plooien zich rondom de verdiepte Tuin. Om de verscheidene karakters van de gebouwdelen en open ruimten te benadrukken wordt er een onderscheid gemaakt tussen de Donjon, het Steen, het Huis, de Brug, de Tuin, de Steeg en de Kade.

Erfgoed

Het gebouw is wettelijk beschermd als monument bij besluit van 28 december 1936 omwille van de archeologische (in casu oudheidkundige), artistieke (in casu kunstwaarde) en historische waarde.

De site is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Voor een uitgebreide beschrijving van de erfgoedwaarde van het Geeraard de Duivelsteen wordt verwezen naar de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, te raadplegen via volgende weblink: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/24673>

De erfgoedwaarde van de volledige site is uitzonderlijk hoog. Het historisch-archivalisch onderzoek samen met onderzoek ter plaatse biedt een diepgaand inzicht in de historische gelaagdheid van de site. Deze informatie heeft als uitgangspunt gediend om het ontwerp en bijstellingen daarvan telkens aan te toetsen.

De erfgoedcomponenten die bijdragen aan deze waarde zijn:

- Het uitzicht: van de gevels met hun vormgeving, ritmiek, indeling en materialiteit, van de daken met hun volumes en afwerkingsmaterialen.
- De dragende structuren: de dragende muren, de vloerroosteringen, de bakstenen gewelven op ijzeren liggers, de dakconstructies, de keldergewelven. Ook de trappartijen behoren hier toe.
- De indeling: de plattegronden met hun indeling naargelang de functionaliteit en de periode waarin ze ingericht werden.
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuren en de indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals schouwen, plafondafwerking, muurschilderingen, binnenschrijnwerk, vloeren e.d.m.
- Het bodemarchief, de tuinpartij, de kade.

Deze elementen zijn essentieel voor het behoud van de erfgoedidentiteit van de site en moeten integraal meegewogen worden bij elke ingreep.

Historiek

In juni 2022 werd een voorwaardelijke vergunning (OMV_2021089069) verleend voor de functiewijziging en verbouwing van het beschermde monument Geeraard de Duivelsteen, evenals voor de herinrichting van de tuinzone. De huidige aanvraag omvat enkele wijzigingen op deze reeds toegekende vergunning.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

1/ Functiewijziging van het “Huis”

De aanvraag omvat een functiewijziging van drie woongelegenheden naar een werk- en ontmoetingsplaats voor jongeren (kantoorruimte), met de bijhorende aanpassingen. In totaal wordt ongeveer 465 m² NVO aan kantoorruimte gerealiseerd. In dit gebouwdeel zal er geen wonen meer worden voorzien.

Deze wijziging beïnvloedt de indeling en structuur van het “Huis” en bevat bovendien correcties op eerder vergunde werken in de Donjon en de hallen, zoals hieronder toegelicht.

2/ Aanpassingen t.o.v. de vergunde toestand , i.f.v. de functiewijziging, van het “Huis”

Kelderniveau – in relatie tot de tuin

De kelder wordt omgevormd tot een fietsenberging met 14 staanplaatsen, toegankelijk via een bestaande buitendeur naar de tuin. Het overige deel van de kelder wordt ingericht als kantoorruimte. Hiervoor worden enkele nieuwe wanden geplaatst en worden eerder voorziene openingen in bestaande muren verlegd.

Gelijkvloers – in relatie tot trottoirpeil

Door de functiewijziging worden de eerder geplande binnenmuren en het dichtmaken van bestaande deuropeningen niet uitgevoerd. De oorspronkelijke structuur van het pand blijft daardoor behouden. Dit niveau, dat toegankelijk is langs de straatzijde, krijgt een volledige invulling als kantoorruimte.

Eerste niveau

Ook op dit niveau worden bepaalde binnen indelingen niet uitgevoerd. De volledige verdieping wordt als kantoorruimte gebruikt.

Tweede niveau - onderdaks

Het dakvolume wordt langs de binnenzijde extra geïsoleerd. Daarnaast worden beperkt enkele binnenmuren voorzien voor de installatie van sanitair. Verder komen er drie dubbele deuropeningen.

Langs de zijde van de aanpalende school worden in het dak drie grote dakvlakramen en één klein dakvlakraam geplaatst.

Circulatieruimte

Het eerder voorziene trappenhuis met liftkoker in het midden wordt op een andere wijze gerealiseerd. Er blijft een lift en trap aanwezig die alle vloerplaten van het “Huis” met het verbindingsvolume verbinden, zoals ook in de vergunde toestand was voorzien.

De nieuwe lift wordt afgewerkt met een beglaasde wand die aansluit op het raamslag van de buitenmuur.

Daarnaast worden in het zadeldak boven de circulatieruimte, aan de zijde van het aanpalende perceel, twee dakvlakvensters toegevoegd.

Gevel Westzijde

In de vorige aanvraag werd vastgesteld de voorgestelde locatie van het uithangbord van het Rijksarchief te laag werd voorzien en daarmee het openbaar domein hinderde. Het hermonteren van het uithangbord werd toen ook uit de vergunning gesloten.

De huidige aanvraag voorziet in het hangen van dit haakse uithangbord, waarbij de onderrand van het haakse bord minimaal 300 cm boven het trottoirpeil wordt geplaatst. Het bord heeft een diepte van ongeveer 125 cm, wat eveneens de uitkraging ten opzichte van de rooilijn bepaalt. Het bord bevindt zich op circa 4,70 m van de linkse perceelgrens en heeft een dikte van 4 cm.

3/ Overige aanpassingen t.o.v. de vergunde toestand

Ondergrondse technische ruimte

De ondergrondse technische ruimte, gekoppeld aan het Steen en gelegen tegen de rooilijn, wordt uitgebreid met circa 21 m² in de richting van de tuin. Bovenop deze uitbreiding bevindt zich een dekking van circa 30 cm substraat.

Hemelwaterputten

Conform de voorwaarden uit OMV_2021089069 worden de hemelwaterputten uitgebreid tot een totale capaciteit van 30.000 liter (de opgelegde minimumcapaciteit bedroeg 25.000 liter). Deze capaciteit wordt verdeeld over drie putten.

Deuropening in de oostgevel van de Donjon

In de vorige aanvraag werd de voorziene deuropening in de zuidgevel van de Donjon uitgesloten. De huidige aanvraag voorziet een nieuwe deuropening ter hoogte van het meest linkse bestaande raam in de oostgevel. Dit gebeurt door de twee meest linkse raamopeningen samen te voegen en deze te naar beneden door te trekken tot op het niveau van het nieuwe wandelpad/kade langs de Nederschelde.

De nieuwe opening krijgt een traliewerk met daarachter een glazen deur.

Dak het Steen

Verder worden er enkele aanpassingen van het dak van de Donjon voorzien, i.f.v. het herplaatsen van de technieken. Daarnaast worden er ook andere dakopeningen voorzien dan vergund. Deze toevoegingen bevinden zich allemaal aan de binnenzijden van de schuine dakvlakken en zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.

Voorwaarden OMV_2021089069

Het plan toont daarnaast verschillende toepassingen van de voorwaarden die in de vorige omgevingsvergunning zijn opgelegd.

Toelatingsplichtige aanpassingen conform het Onroerenderfgoedbesluit (dd. 16 mei 2014)

Verder worden er ook verschillende handelingen aangevraagd die betrekking hebben op de toelatingsplicht. Hiervoor wordt verwezen naar de erfgoednota (toegevoegd aan de omgevingsaanvraag) en het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed (zie Omgevingsloket).

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 09/06/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een functiewijziging en verbouwing van het beschermd monument geeraard de duivelsteen en het herinrichten van de tuinzone. (OMV_2021089069)

* Op 26/09/2024 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van het herinrichten / lokaal verdiepen van de bestaande kelder en plaatsing van een liftput. (OMV_2024120457)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 27/01/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van verbouwingswerken binnen het Geraard Duivelsteen voor het inrichten van een centrale verwarming. (Litt. L-11-73)

* Op 13/09/1982 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van toegangscomplex, inbegrepen het overbouwen van waterloop en aanleg van groengordel. (1982/680)

* Op 09/02/1984 werd een vergunning afgeleverd voor uitvoeren van verbouwings- en nieuwbouwwerken aan bestaande gebouwen. (1983/1283)

* Op 10/10/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van aanpassingswerken (wijziging 83.1283, vergund dd. 09.03.1984). (1987/2006)

* Op 02/12/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een uithangbord op de gevel van het gebouw. (2010/744)

* Op 18/10/2011 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van een 20ste -eeuwse nationale bank naar een conservatoriumbibliotheek en centrale administratie voor Hogeschool Gent. (2011/363)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 12 december 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed (dd. 7 november 2025). In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden enkele plannen aangepast en aangevuld. Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° de gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen niet tegemoet aan de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en brengen hierdoor een mogelijke schending van de rechten van derden met zich mee als ze niet opnieuw aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Een tweede

openbaar onderzoek is dus vereist. Dit brengt een termijnverlenging van 60 dagen met zich mee. Het wijzigingsverzoek werd aanvaard op 17 december 2025.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

4.1. Onroerend Erfgoed

Advies 1:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 7 november 2025 onder ref. 4.002/44021/32.169.

Naar aanleiding van het gedeeltelijk voorwaardelijke advies werd er een wijzigingsaanvraag ingediend en goedgekeurd (zie punt 3. Wijzigingsaanvraag). De voorwaarden uit het meest recente advies van Onroerend Erfgoed (dd. 15 januari 2026) zijn integraal opgenomen in voorliggend advies.

Advies 2:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 15 januari 2026 onder ref. 4.002/44021/32.169:

(...)

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

Algemeen

- *waar een originele opening gedicht wordt gebeurt dit licht verdiept en met een ander type steen zodat deze opening als bouwspoor afleesbaar blijft (bijv. de binnenzijde van het kleine raampje onderaan in de traphal van het Huis naast deur d.H0.-1.12). Waar later ingebrachte openingen gedicht worden (die geen relevant bouwspoor zijn) gebeurt dit met identieke stenen, ingebonden en in hetzelfde metselverband als het originele omliggende muurwerk;*
- *leidingen en doorvoeren voor technieken mogen nergens doorheen historisch muurwerk of doorheen waardevolle (neogotische) afwerkingselementen getrokken worden (ook niet in de nieuwe sanitaire ruimte in de donjon). Eventuele wijzigingen bespreekt u voor uitvoering met Onroerend Erfgoed;*
- *de neogotische interieurinrichting en -aankleding dient maximaal behouden en zichtbaar te blijven - (binnenschrijnwerk, moer- en kinderbalken, spreidsele, schouwen, vloeren, muurafwerkingen, - consolestenen...). Enkel het neogotische trappenhuis in de Donjon en het trappenhuis in het Huis kunnen verwijderd worden, mits maximaal hergebruik van de waardevolle elementen (smeedijzeren balustrade, natuurstenen treden...). Bij het verwijderen van historische elementen dient hergebruik van waardevolle onderdelen op de site zelf voorop te staan;*
- *valbeveiliging t.h.v. buitenramen en tussen de kantelen kan mits u deze uitvoert als slanke, zwarte metalen baren die in de voegen bevestigd worden (niet in steen);*

- *de onderzijde van troggewelven dient overal zichtbaar te blijven (zowel in de Donjon als in het Huis en in het Steen). Het aangepaste voorstel waarbij nieuwe panelen bevestigd worden in de voegen en ze afstand nemen van de gewelven zodat de ronding van de gewelven zichtbaar blijft is aanvaardbaar. Plaatselijke herstellingen van troggewelven voert u uit met baksteen die qua afmetingen en kleur identiek zijn aan de originele, in hetzelfde voegverband en met een identieke mortel;*
- *voor uitvoering zijn volgende zaken ter goedkeuring voor te leggen aan Onroerend Erfgoed:*
 - *technische fiches van alle te gebruiken materialen (verfsystemen, pleistersystemen, vloerafwerking, beitsen enz.);*
 - *stalen van vloerafwerking (tegels, plankenvloeren)*
 - *detailtekening van het nieuwe legpatroon + stalen van de nieuwe vloer in de inkomhal van het Huis en in de waterhal in het Steen;*
 - *kleurstalen van de af te werken houten elementen. De definitieve kleurkeuze gebeurt steeds in overleg met Onroerend Erfgoed;*
 - *uitvoeringsdetails van de 2 nieuwe trappen in de 'waterhal';*
 - *wijze waarop de bestaande neogotische beglaasde deur naar de fietsenberging in het 'Huis' (d.H0.-1.13) behouden wordt (vastzetten of verplaatsing binnen de ruimte);*
 - *type/model, kleur en afmetingen van de nieuwe ventilatieroosters;*
 - *de definitieve uitvoeringstekeningen van alle nieuwe schrijnwerk (o.a. nieuwe Rf-deuren naar historisch model, nieuw schrijnwerk in te openen nis tussen hal 1 a/d waterzijde en de donjon);*
 - *de exacte positie en aansluiting van de nieuwe lift in de traphal van het Huis (t.o.v. buitenwanden en raamopening);*
 - *de exacte positie van de nieuwe nissen voor brandhaspels in de trappenhal van de Donjon;*
 - *de beschermingsmaatregelen van de historische muurschilderingen in het Steen tijdens het maken van een nieuwe muurdoorbreking op niveau +1,5 (d.S.15.14) + wijze van klimatologische monitoring;*

Donjon

- *het plaatselijk isoleren van de binnenmuren wordt toegelaten mits de bestaande consoles van de moerbalken niet ingekapseld worden maar zichtbaar blijven, bijv. door het plaatselijk verjongen van de isolatie en mits de binnenzijde zoals origineel terug afgewerkt worden met een gladde kalkpleister;*
- *het dichtmetselen van de deur in de traptoren van de donjon op +4 kan mits dit op reversibele wijze*
- *gebeurt (dit kan zoals besproken gebeuren met niet ingebonden metselwerk) en mits de originele deur in situ behouden/vastgezet wordt;*
- *de balustrade van de nieuwe buitentrap zijde Limburgstraat bevestigt u enkel in voegen en niet in historisch muurwerk in Doornikse steen;*
- *gezien de neogotische fase als referentie wordt genomen en omwille van de eenheid met het Huis dienen de houten luiken in het dak van de donjon afgewerkt te worden met een glanzend*

verfsysteem (type alkydharsverf) in dezelfde donkerrode kleurstelling als deze van het houtwerk thv het dak van het Huis;

Steen

- *bij het aanpassen van de watergevel staat het herstel van het 19de-eeuws totaalbeeld voorop. De raamopeningen vergroot u daarom op basis van archivalische bronnen én bouwsporen in situ de (uiteindelijke afmetingen zijn daarom te bepalen tijdens uitvoering). Maximaal behoud van origineel muurwerk staat hierbij voorop. De dievenijzers, natuursteen en dorpels zijn omzichtig te demonteren in functie van maximale recuperatie. Vormgeving, profilering en hang- en sluitwerk van ramen alsook het glas-in-loodwerk en diefijzers baseert u op nog bewaarde modellen in het gebouw uit deze periode. De monelen en nieuwe ramen plaatst u op de historisch correcte positie zodat dit correspondeert met de positie van andere monelen en schrijnwerk in de gevel (cfr. onderdaan in de donjon) en het totaalbeeld van A. Verhaegen;*
- *de nieuwe vloerafwerking van de Waterhal (niveau -1) kan afwijken van de historische bevloering (dallen in Doornikse steen) mits deze qua kleur- en materiaalgebruik sober is en deze als eigentijdse ingreep afleesbaar is (bijv. door legpatroon, afmetingen, type afwerking e.d.). Vóór plaatsing legt u aan Onroerend Erfgoed een staal voor van de nieuwe vloerafwerking en het legpatroon in de Waterhal;*
- *de 2 nieuwe trappen in de 'waterhal' (naar de tuin en naar de 'Brug'/het 'Huis') dient u uit te voeren als een reversibele constructie die nergens in het historisch muurwerk verankerd wordt (bevestiging aan de nieuwe vloer kan wel);*
- *de originele vloer in hal 1 & 2 van het Steen dient u op basis van de nummering van de natuurstenen dallen op identieke wijze (zelfde legpatroon + zelfde voegbreedte) en op dezelfde vloerpas te herplaatsen;*
- *tijdens het maken van een nieuwe doorbreking in de muur tussen de hallen op niveau +1,5 (d.S.15.14) dient u de nodige voorzorgen te nemen opdat de historische muurschilderingen in deze muur niet beschadigd worden. De exacte beschermingsmaatregelen (bijv. aandrukken met kussens, isolatie of andere beschermingswijze) koppelt u voor uitvoering van de doorbreking terug met Onroerend Erfgoed;*
- *de detaillering en bevestigingswijze van het nieuwe schrijnwerk in de te openen nis tussen hal 1 a/d waterzijde en de 'leefkamer' in de Donjon (niveau +1) koppelt u voor uitvoering terug met Onroerend Erfgoed;*
- *alle originele deuren in het Steen zijn te behouden of vast te zetten nabij hun originele locatie (wanneer een nieuwe deur nodig is omwille van brandtechnische redenen). In dat geval dient de nieuwe deur qua vormgeving, detaillering, opbouw (geklampte deuren), afwerking, kleur en hang- en sluitwerk identiek te zijn aan de originelen (m.u.v. de ophanging aan duimen);*
- *bij herplaatsen van de dorpel t.h.v. de deur tussen de waterhal op -1 en de binnentuin dient de dorpel op dezelfde pas te blijven zodat de te behouden originele deuren niet lijken te zweven maar mooi aansluiten op de pas van de dorpel;*
- *gezien de hoge erfgoedwaarde van de muurschilderingen in het Steen vraagt Onroerend Erfgoed om de klimatologische omstandigheden binnen de omkasting (temperatuur en relatieve vochtigheid) via loggers op te volgen zodat tijdig kan bijgestuurd worden vooraleer schade zou ontstaan;*

noordwestelijke vleugel ("Huis")

- *de nieuwe parketvloer in de kantoren op het gelijkvloers (straatniveau) dient identiek te zijn aan de originele parketvloer (visgraatmotief zonder randlat + haakse uitwerking t.h.v. deuren*

tussen de lokalen + zelfde afwerking en kleurtint) met die uitzondering dat plaatsing met tand en groef toegelaten is i.f.v. de vloerverwarming;

- de vloerafwerking op de 1e en 2e verdieping van het Huis voert u ofwel uit naar origineel model, met name houten plankenvloeren met dezelfde afmetingen als de originelen en met de legrichting loodrecht op de richting van de onderliggende kinderbalken, ofwel kan u hier een vloerafwerking voorzien die duidelijk als nieuwe/eigentijdse ingreep afleesbaar is (bijv. duidelijk bredere afmetingen dan de historische parketvloer op het gelijkvloers). Exact legplan en (kleur)staal legt u tijdens de werf voor;
- u kan de neogotische beglaasde deur naar de nieuwe fietsenstalling in het Huis alsook deze tussen traphal en verbindingsvolume (deuren d.H0.-1.12/13) vervangen door een brandwerende deur mits de originele houten deuren in situ/ in de ruimte zelf gevrijwaard worden. De wijze waarop dit gebeurt (exacte plaats waar ze vastgezet worden in situ) bespreekt u voor uitvoering met Onroerend Erfgoed;
- de neogotische deur naar de buitenberging (d.HZ.-1.03) kan vervangen worden naar identiek model, profilering, afwerking en met recuperatie van hang- en sluitwerk (ophanging aan duimen). Detailtekeningen (bestaande en nieuwe toestand) zijn voor te leggen voor uitvoering;
- alle houtwerk dient u af te werken met een beits in de originele kleurstelling;
- bij de brandwerende deuren naar historisch model dient u het originele sluitwerk (deurklink en slotplaat) te recupereren en/of aan te vullen met geattesteerde modellen met identiek uitzicht;
- in de centrale ruimte H1.0a/b op niveau +1,5 komt t.h.v. de nieuwe opening een dorpelplank met de breedte van de verwijderde muur waarbij deze dorpelplank qua afwerking en/of kleur duidelijk te onderscheiden valt van de aansluitende vloerafwerking in de lokalen;
- de nieuwe lift in de trappenhal van het Huis mag nergens voor het buitenraam komen. De verdere
- detaillering en exacte aansluiting van de (glazen) liftwand met de buitenmuur/het buitenraam legt u voor uitvoering voor aan Onroerend Erfgoed;

Tuin

- Om de impact op de beleving van de tuinzone te beperken moet de voorgestelde uitbreiding van verharding in de centrale tuinzone (zone ten noordwesten van aangeduide lijn op figuur 1 in dit advies) uitgevoerd worden in grindgazon. Het zuidwestelijk gelegen pad dat de toegangen verbindt kan aangelegd worden in grindverharding;
- De voorliggende plannen van de omgevingsaanleg geven enkel algemene zones van beplanting weer. Voor een kwalitatieve, doordachte inrichting van de tuin moet de beplanting van deze zones verder uitgewerkt worden in een beplantingsplan ten minste rekening houdende met volgende voorwaarden:
 - De beplanting voor de gevels van de gebouwen moeten zich beperken tot een maximale hoogte van 1m én ter hoogte van de ramen tot maximaal de aanzet van de ramen.
- De verdere uitwerking van de beplanting bespreekt u met de erfgoedconsulenten van het agentschap Onroerend Erfgoed (gegevens bovenaan deze brief) en Stad Gent. Voor het finale beplantingsplan is een toelating noodzakelijk. Deze kan u aanvragen via het e-loket van het agentschap Onroerend Erfgoed (loket.onroenderfgoed.be). Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid).

Archeologie

T.o.v. vorige adviesvraag werd de archeologienota aangepast en ingediend in het digitaal loket van het agentschap Onroerend Erfgoed. Wat archeologie betreft kan de vergroting van de ondergrondse technische ruimte en de putten uitgevoerd worden. Er zijn geen maatregelen voor archeologie meer noodzakelijk. Wel blijft de regelgeving omtrent de toevalsvondst te allen tijde van kracht (Onroerenderfgoeddecreet 5.1.4).

4.2. De Vlaamse Waterweg nv

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 31 oktober 2025 onder ref. omv-2025050756 - Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Geraard de Duivelstraat 1 in Gent (44803C0570/00P000) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn

** De vergunninghouder moet op elk ogenblik de passende maatregelen nemen om de veiligheid van het verkeer te water te garanderen. Omwille van de nabijheid van de tunneltoegang, mag 'het wandelpad' niet worden gebruikt als aanmeerkade. Het aanmeren van vaartuigen aan dit 'wandelpad' is niet toegelaten, aangezien dit hinder zou veroorzaken voor het overige scheepvaartverkeer.*

** De aanleg van de ondergrondse technische ruimte mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.*

(...)

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

4.3. Brandweerzone Centrum

Advies 1:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 oktober 2025 onder ref. 065882-011/PV/2025:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- Het appartement is toegankelijk via een branddeur met vrijlooppunt. Het is verboden om een nieuw publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte gelijk is aan of groter is dan 100 m², open te stellen voor het publiek zolang de inrichting niet beschikt over een brandveiligheidsattest. Voor de publiek toegankelijke inrichtingen die uitbreiden en hierdoor een nieuw brandveiligheidsattest dienen aan te vragen, heeft het exploitatieverbod enkel betrekking op het gedeelte "uitbreiding". De te volgen procedure is opgenomen in art. 5 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening.

Naar aanleiding van de wijzigingsaanvraag werd opnieuw advies gevraagd aan de Brandweer. De voorwaarden uit het meest recente brandweeradvies (dd. 12 januari 2026) zijn integraal opgenomen in voorliggend advies.

Advies 2:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 12 januari 2026 onder ref. 065882-014OMG/DA/2026:

BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

4.4. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 7 oktober 2025 onder ref. 11116:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.

De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Motivering

Gezien de mogelijke gelijktijdige publieke toegankelijkheid in het gebouw (met uitzondering van het appartement) het criterium van 150 personen ruim overschrijdt, heeft de commissie besloten dat er indoodekking dient aanwezig te zijn in alle voor het publiek toegankelijke delen van het volledige gebouw (ook de co-working space), uitzondering voor het private appartement, welk niet binnen de criteria valt.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg; *Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:*

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

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

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

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

Toetsing: niet conform: Het uithangbord van het 'Rijksarchief' bevindt zich op een hoogte van 3 m en heeft een uitkraging van 1,26 m, waardoor het niet voldoet aan de hierboven vermelde voorwaarden. Dit kan worden verholpen door de totale uitkraging te beperken tot 0,6 m, of door het uithangbord hoger te plaatsen zodat de onderzijde zich op minstens 4 m boven het maaiveld bevindt.

Aangezien het om een historisch uithangbord gaat, wordt geopteerd voor de tweede oplossing, namelijk het omhoog plaatsen van het uithangbord zodat de onderzijde zich op minstens 4 m boven het maaiveld bevindt. Deze maatregel wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

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.

Het ontwerp voorziet de functiewijziging waarbij er een publiek toegankelijk kantoor voor 220 m² wordt gerealiseerd. Hierbij valt de aanvraag onder: **Artikel 3: Alle gebouwen.**

Dit heeft als gevolg dat het toepassingsgebied moet worden toegepast op:

- 1/ de gelijkvloers publiek toegankelijke delen (voor de te verbouwen constructies)
- 2/ de niet-gelijkvloerse publiek toegankelijke delen, tenzij een vertrek op een andere locatie eenzelfde functie vervult of voldoet

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met deze verordening.

Het *Huis* wordt voorzien van een beperkte lift, waardoor alle niveaus intern toegankelijk worden gemaakt. In het kader van de verbouwing worden ook de sanitaire cellen aangepast. Hierbij wordt echter geen toegankelijk toilet voorzien, hoewel dit technisch mogelijk is aangezien het om nieuw te plaatsen wanden gaat.

Tegelijkertijd is het *Huis* slechts beperkt toegankelijk, aangezien het gebouw uitsluitend via de Steeg drempelloos kan worden betreden. Dit heeft als resultaat dat het gebouw op het niveau van de eerste schakel in de keten van toegankelijkheid niet voldoet, namelijk de toegankelijke toegang tot het gebouw.

Gelet op deze beperkte toegankelijkheid en de reële gebruikscontext van het pand, wordt geoordeeld dat het voorzien van toegankelijke toiletten niet in verhouding staat tot het effectieve gebruik. Bijgevolg wordt vastgesteld dat in voldoende mate wordt tegemoetgekomen aan de verordening inzake toegankelijkheid.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

T.o.v. vorige adviesvraag werd de archeologienota aangepast en ingediend in het digitaal loket van het agentschap Onroerend Erfgoed (ID <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/34997>). Er is akte genomen van deze nota, dd. 27 november 2025, door Stad Gent.

Wat archeologie betreft kan de vergroting van de ondergrondse technische ruimte en de putten uitgevoerd worden. Er zijn geen maatregelen voor archeologie meer noodzakelijk. Wel blijft de regelgeving omtrent de toevalsvondst te allen tijde van kracht (Onroerenderfgoeddecreet 5.1.4).

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Deze vergunningsaanvraag omvat 3 wijzigingen in het project die vallen onder de hemelwaterverordening:

- uitbreiding van een ondergrondse, technische ruimte
- herwerking van de tuinaanleg
- uitbreiding van het volume van de hemelwaterputten.

Het hemelwater infiltreert op eigen terrein in de onverharde zone. De onverharde zone bedraagt minstens 25 % van de ernaar afwaterende verharde oppervlakte.

Een van de onderdelen van deze vergunningsaanvraag betreft de uitbreiding van een ondergrondse, technische ruimte. De vergunde constructie heeft een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter/m², hellend richting de tuin waar het water kan infiltreren.

De oppervlakte van dit dak bedraagt 53 m², waarvan er 47 m² afwatert in de tuin. Bij het verder uitwerking van het project, blijkt dat de vergunde ruimte onvoldoende groot is. Gezien de erfgoedwaarde van de bestaande ruimtes wordt er gekozen om de vergunde ondergrondse ruimte uit te breiden. Er is volgens de nota een uitbreiding van 13 m² aan groendak (met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter/m²) en deze watert rechtstreeks af naar de tuin.

De wandelpaden in de tuin en de Steeg worden voorzien van verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding, waardoor het water kan infiltreren in de ondergrond.

De bestaande vergunning vraagt een minimale regenwateropvang van 25.000l. Dit project voorziet nu 30.000l. Het vergroten van het volume en de functiewijziging zorgt ervoor dat een hogere dekking van de vraag wordt bekomen.

De aanleg van de ondergrondse technische ruimte mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem. Onder bovenstaande

voorwaarde wordt er geen nadelig effect op het grondwaterstromingspatroon verwacht. Er wordt ook geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

De vergunninghouder moet op elk ogenblik de passende maatregelen nemen om de veiligheid van het verkeer te water te garanderen. Omwille van de nabijheid van de tunneltoegang, mag 'het wandelpad' niet worden gebruikt als aanmeerkade. Het aanmeren van vaartuigen aan dit 'wandelpad' is niet toegelaten, aangezien dit hinder zou veroorzaken voor het overige scheepvaartverkeer.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is reeds in de eerder vergunde toestand gescheiden en het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat. Er wordt enkel hemelwater geloosd in de Nederschelde. Er zijn met de huidige aanvraag hiervoor geen wijzigingen.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

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.

Afvalwater

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

Impact waterwegen

In de huidige aanvraag worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Nederschelde niet veranderen. Er wordt geen negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

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.

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

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

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 september 2025 tot en met 25 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 22 december 2025 tot en met 20 januari 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

De indiener maakt geen bezwaar tegen de functiewijziging als dusdanig, maar wel tegen de geplande ingrepen aan de kelderopeningen aan de waterzijde.

Het terugbrengen van deze openingen naar de eerste restauratiefase wordt als historisch onjuist beschouwd. Uit foto's en tekeningen van vóór de 19e-eeuwse restauratie blijkt duidelijk dat de kelder aan de waterzijde nauwelijks vensters had, wat te verklaren is door de defensieve functie van het Duivelsteen als onderdeel van de middeleeuwse stadsversterking. De huidige toestand sluit beter aan bij deze historische realiteit.

Daarnaast wordt bezwaar gemaakt tegen het omvormen van een keldervenster aan de waterzijde van de donjon tot een deuropening. De reconstructie van de rondboogdeur in de waterhal is historisch correct en volstaat om toegang tot het gebouw te verlenen vanaf de kade. De indiener verzoekt daarom om de ingrepen aan de waterzijde te beperken tot de rondboogpoort en af te zien van bijkomende openingen.

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

Het herstel van de watergevel naar het 19de-eeuwse totaalbeeld, met inbegrip van het voorzien van raamopeningen, maakt geen deel uit van de voorliggende aanvraag. Deze ingrepen werden reeds vergund in het kader van de eerdere omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2021089069 en worden daarom niet opnieuw beoordeeld.

De huidige aanvraag betreft uitsluitend de aanpassing van één reeds vergunde raamopening, met name de meest linkse opening, die wordt vergroot tot een deuropening. Vanuit zowel ruimtelijk als erfgoedkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen het vergroten van deze opening. Integendeel, de verplaatsing van de deuropening van de zuidgevel (wat werd uitgesloten uit de vorige vergunning) naar de oostgevel wordt als positief beoordeeld.

Verder wordt verduidelijkt dat de reeds vergunde rondboogpoort toegang verleent tot een andere, achtergelegen ruimte. De aanwezigheid van twee afzonderlijke toegangen en/of uitgangen voor een ruimte van deze omvang is functioneel motiveerbaar en ruimtelijk aanvaardbaar.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Functiewijziging van het "Huis"

Hoewel de site oorspronkelijk privé-eigendom was, kreeg ze als archiefgebouw een semi-publiek karakter. De herbestemming versterkt dit karakter en draagt bij aan de, wat positief wordt beoordeeld maatschappelijke erfgoedbeleving.

Bij de herbestemming is rekening gehouden met de historische gelaagdheid van het gebouwencomplex. Niet enkel de oudste delen zijn waardevol; ook de restauratie- en nieuwbouwcampagnes van 1887–1902 worden als erfgoedlaag erkend.

Daarnaast is de aanvraag gelegen in het stadscentrum, waar moet worden ingezet op een verweving van verschillende functies zoals wonen, werken, winkelen en vrije tijd. De omvorming van de drie woningen tot kantoorruimte is in overeenstemming met deze visie en is ruimtelijk inpasbaar in de omgeving.

Bovendien vergt deze functiewijziging minder ingrijpende bouwkundige aanpassingen aan het gebouw, wat de erfgoedwaarde ten goede komt. De functiewijziging van de drie woningen in het 'Huis' naar kantoren wordt dan ook als aanvaardbaar beoordeeld.

Mobiliteit

De site is zeer goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Het ligt midden in het autovrije centrum naast de kathedraal. Ook met openbaar vervoer zeer goed bereikbaar met tramhalte vlakbij en ook heel wat buslijnen in de buurt. Het project ligt in het autovrije centrum.

In totaal dienen 18 fietsparkeerplaatsen te worden voorzien voor de kantoorfunctie en het overblijvende appartement. Dit aantal is conform de voorbespreking en wordt effectief gerealiseerd:

14 plaatsen in gebouw Het Huis (-1)

4 plaatsen in de ruimte naast de fietsenstalling van de Broei.

De bereikbaarheid via trappen met fietsgoot wordt, gezien de historische context, uitzonderlijk aanvaard, mits de stedelijke parkeerrichtlijnen zoveel mogelijk worden gevolgd. De inrichting van de 14 plaatsen in Het Huis is conform; buitenmaatse plaatsen zijn niet vereist, maar een vlot toegangssysteem wordt opgelegd.

De 4 fietsparkeerplaatsen bij de Broei zijn niet overdekt en niet afgesloten, wat aanvaardbaar is, mits een as-op-asafstand van minimaal 50 cm.

Van de 18 fietsparkeerplaatsen zijn 2 exclusief voor de bewoners van het appartement in gebouw Donjon en 1 in dubbel gebruik met de kantoorfunctie.

2/ Aanpassingen t.o.v. de vergunde toestand , i.f.v. de functiewijziging, van het "Huis"

De voorgestelde functiewijziging in het Huis wordt positief beoordeeld vanuit erfgoeddoogpunt.

De werken ten gevolge van deze functiewijziging omvatten:

- Nieuwe indeling en interieurafwerkingen.
- Aanpassingen aan het noordelijke dakvlak.
- Ingrepen i.f.v. brandveiligheid o.a deuren, vloeren, traphal
- Aanpassingen aan vloeropbouw, isolatie en vloerverwarming.

Deze ingrepen zijn zeer gedetailleerd uitgewerkt en houden rekening met de erfgoedwaarde van het huis. Voorts zijn deze ingrepen niet zichtbaar vanaf het openbaar domein waardoor de ruimtelijke impact te verwaarlozen is.

Alle interne aanpassingen worden als aanvaardbaar beoordeeld, met uitzondering van de voorziene positie van het uithangbord '*Rijksarchief*', dat te laag is ingepland (zie ook hoofdstuk 5.3). In de bijzondere voorwaarden wordt daarom opgelegd dat het uithangbord op een hoogte van minstens **4 meter boven het trottoirpeil** moet worden aangebracht.

3/ Overige aanpassingen t.o.v. de vergunde toestand

De aanvraag omvat ook een bijsturingen die tijdens de werffase zijn opgemerkt aan de donjon en de waterhallen. Om de herbestemming van de site en haar gebouwen mogelijk te maken zijn er immers aanpassingen nodig. Bij de beoordeling van deze aanpassingen werd door de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg bekeken welke ingrepen strikt noodzakelijk zijn en/of beperkt ingrijpen op het monument, en welke dat niet zijn. De grootste aanpassingen omvatten:

- Het plaatsen van een betonvloer op de keldergewelven van de hallen i.f.v. de plaatsing van de een structuur, geïnspireerd op het ontwerp van Lina Bo Bardi, refererend aan de invulling van het Rijksarchief en ten voordele van de werking van Broei.
- Aanpassen van de zone voor technieken tussen de dakvlakken van de hallen, alsook de dakvlakopeningen in het dak van de hallen: deze ingreep is vrij vergelijkbaar met de eerder vergunde toestand en kan hierdoor goedgekeurd worden.
- Uitbreiden van het keldervolume in de tuinzone en nieuwe aanleg van deze tuinzone: deze uitbreiding bevindt zich net in het oorspronkelijke hoger gedeelte van de tuin, de nieuwe aanleg van de tuin is hierop afgestemd.
- Afwerking met isolatie van bepaalde binnenmuren van de donjon, deze isolatiedikte beperkt zich tot 6 cm met en heeft een bepleisterde afwerking, refererend naar de fase Verhaegen. Er moet echter rekening gehouden worden dat de consoles van de muurbalken zichtbaar behouden blijven.
- Afdekking van de troggewelven met akoestische panelen. Hierbij wordt er een oplossing voorgesteld waarbij de panelen smaller zijn de gewelven waardoor de aanzet van de troggewelven visueel behouden blijft.

De aanvraag kan vanuit een erfgoeddoogpunt deels gunstig beoordeeld worden met voorwaarden. De voorwaarden zorgen ervoor dat de erfgoedwaarden intact behouden blijven.

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_2025050756 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een functiewijziging en verbouwing van een werk- en ontmoetingsplaats voor jongeren gekoppeld aan een evenementenruimte en 4 appartementen naar een werk- en ontmoetingsplaats voor jongeren gekoppeld aan een evenementenruimte, 1 appartement en kantoorruimtes aan Ann Steenbrugghe gelegen te Geraard de Duivelstraat 1 en Limburgstraat 15-17, 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:

De voorwaarden van OMV 2021089069

De voorwaarden van de vorige vergunning, voor de delen die geen onderwerp zijn van deze aanvraag, blijven integraal van toepassing.

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

Het advies van **Onroerend Erfgoed** (15 januari 2026 met kenmerk 4.002/44021/32.169) moeten strikt nageleefd worden.

Bijzondere voorwaarden:

Algemeen

- *waar een originele opening gedicht wordt gebeurt dit licht verdiept en met een ander type steen zodat deze opening als bouwspoor afleesbaar blijft (bijv. de binnenzijde van het kleine raampje onderaan in de traphal van het Huis naast deur d.H0.-1.12). Waar later ingebrachte openingen gedicht worden (die geen relevant bouwspoor zijn)*

gebeurt dit met identieke stenen, ingebonden en in hetzelfde metselverband als het originele omliggende muurwerk;

- *leidingen en doorvoeren voor technieken mogen nergens doorheen historisch muurwerk of doorheen waardevolle (neogotische) afwerkingselementen getrokken worden (ook niet in de nieuwe sanitaire ruimte in de donjon). Eventuele wijzigingen bespreekt u voor uitvoering met Onroerend Erfgoed;*
- *de neogotische interieurinrichting en -aankleding dient maximaal behouden en zichtbaar te blijven (binnenschrijnwerk, moer- en kinderbalken, spreidsele, schouwen, vloeren, muurafwerkingen, consolestenen...). Enkel het neogotische trappenhuis in de Donjon en het trappenhuis in het Huis kunnen verwijderd worden, mits maximaal hergebruik van de waardevolle elementen (smeedijzeren balustrade, natuurstenen treden...). Bij het verwijderen van historische elementen dient hergebruik van waardevolle onderdelen op de site zelf voorop te staan;*
- *valbeveiling t.h.v. buitenramen en tussen de kantelen kan mits u deze uitvoert als slanke, zwarte metalen baren die in de voegen bevestigd worden (niet in steen);*
- *de onderzijde van troggewelven dient overal zichtbaar te blijven (zowel in de Donjon als in het Huis en in het Steen). Het aangepaste voorstel waarbij nieuwe panelen bevestigd worden in de voegen en ze afstand nemen van de gewelven zodat de ronding van de gewelven zichtbaar blijft is aanvaardbaar. Plaatselijke herstellingen van troggewelven voert u uit met baksteen die qua afmetingen en kleur identiek zijn aan de originele, in hetzelfde voegverband en met een identieke mortel;*
- *voor uitvoering zijn volgende zaken ter goedkeuring voor te leggen aan Onroerend Erfgoed:*
 - *technische fiches van alle te gebruiken materialen (verfsystemen, pleistersystemen, vloerafwerking, beitsen enz.);*
 - *stalen van vloerafwerking (tegels, plankenvloeren)*
 - *detailtekening van het nieuwe legpatroon + stalen van de nieuwe vloer in de inkomhal van het Huis en in de waterhal in het Steen;*
 - *kleurstalen van de af te werken houten elementen. De definitieve kleurkeuze gebeurt steeds in overleg met Onroerend Erfgoed;*
 - *uitvoeringsdetails van de 2 nieuwe trappen in de 'waterhal';*
 - *wijze waarop de bestaande neogotische beglaasde deur naar de fietsenberging in het 'Huis' (d.H0.-1.13) behouden wordt (vastzetten of verplaatsing binnen de ruimte);*
 - *type/model, kleur en afmetingen van de nieuwe ventilatieroosters;*
 - *de definitieve uitvoeringstekeningen van alle nieuwe schrijnwerk (o.a. nieuwe Rf-deuren naar historisch model, nieuw schrijnwerk in te openen nis tussen hal 1 a/d waterzijde en de donjon);*
 - *de exacte positie en aansluiting van de nieuwe lift in de traphal van het Huis (t.o.v. buitenwanden en raamopening);*
 - *de exacte positie van de nieuwe nissen voor brandhaspels in de trappenhal van de Donjon;*

- *de beschermingsmaatregelen van de historische muurschilderingen in het Steen tijdens het maken van een nieuwe muurdoorbreking op niveau +1,5 (d.S.15.14) + wijze van klimatologische monitoring;*

Donjon

- *het plaatselijk isoleren van de binnenmuren wordt toegelaten mits de bestaande consoles van de moerbalken niet ingekapseld worden maar zichtbaar blijven, bijv. door het plaatselijk verjongen van de isolatie en mits de binnenzijde zoals origineel terug afgewerkt worden met een gladde kalkpleister;*
- *het dichtmetselen van de deur in de traptoren van de donjon op +4 kan mits dit op reversibele wijze gebeurt (dit kan zoals besproken gebeuren met niet ingebonden metselwerk) en mits de originele deur in situ behouden/vastgezet wordt;*
- *de balustrade van de nieuwe buitentrapp zijde Limburgstraat bevestigt u enkel in voegen en niet in historisch muurwerk in Doornikse steen;*
- *gezien de neogotische fase als referentie wordt genomen en omwille van de eenheid met het Huis dienen de houten luiken in het dak van de donjon afgewerkt te worden met een glanzend verfsysteem (type alkydharsverf) in dezelfde donkerrode kleurstelling als deze van het houtwerk thv het dak van het Huis;*

Steen

- *bij het aanpassen van de watergevel staat het herstel van het 19de-eeuws totaalbeeld voorop. De raamopeningen vergroot u daarom op basis van archivalische bronnen én bouwsporen in situ de (uiteindelijke afmetingen zijn daarom te bepalen tijdens uitvoering). Maximaal behoud van origineel muurwerk staat hierbij voorop. De dievenijzers, natuursteen en dorpels zijn omzichtig te demonteren in functie van maximale recuperatie. Vormgeving, profilering en hang- en sluitwerk van ramen alsook het glas-in-loodwerk en diefijzers baseert u op nog bewaarde modellen in het gebouw uit deze periode. De monelen en nieuwe ramen plaatst u op de historisch correcte positie zodat dit correspondeert met de positie van andere monelen en schrijnwerk in de gevel (cfr. onderdaan in de donjon) en het totaalbeeld van A. Verhaegen;*
- *de nieuwe vloerafwerking van de Waterhal (niveau -1) kan afwijken van de historische bevloering (dallen in Doornikse steen) mits deze qua kleur- en materiaalgebruik sober is en deze als eigentijdse ingreep afleesbaar is (bijv. door legpatroon, afmetingen, type afwerking e.d.). Vóór plaatsing legt u aan Onroerend Erfgoed een staal voor van de nieuwe vloerafwerking en het legpatroon in de Waterhal;*
- *de 2 nieuwe trappen in de 'waterhal' (naar de tuin en naar de 'Brug'/het 'Huis') dient u uit te voeren als een reversibele constructie die nergens in het historisch muurwerk verankerd wordt (bevestiging aan de nieuwe vloer kan wel);*
- *de originele vloer in hal 1 & 2 van het Steen dient u op basis van de nummering van de natuurstenen dallen op identieke wijze (zelfde legpatroon + zelfde voegbreedte) en op dezelfde vloerpas te herplaatsen;*
- *tijdens het maken van een nieuwe doorbreking in de muur tussen de hallen op niveau +1,5 (d.S.15.14) dient u de nodige voorzorgen te nemen opdat de historische muurschilderingen in deze muur niet beschadigd worden. De exacte beschermingsmaatregelen (bijv. aandrukken met kussens, isolatie of andere*

beschermingswijze) koppelt u voor uitvoering van de doorbreking terug met Onroerend Erfgoed;

- *de detaillering en bevestigingswijze van het nieuwe schrijnwerk in de te openen nis tussen hal 1 a/d waterzijde en de 'leefkamer' in de Donjon (niveau +1) koppelt u voor uitvoering terug met Onroerend Erfgoed;*
- *alle originele deuren in het Steen zijn te behouden of vast te zetten nabij hun originele locatie (wanneer een nieuwe deur nodig is omwille van brandtechnische redenen). In dat geval dient de nieuwe deur qua vormgeving, detaillering, opbouw (geklampte deuren), afwerking, kleur en hang- en sluitwerk identiek te zijn aan de originelen (m.u.v. de ophanging aan duimen);*
- *bij herplaatsen van de dorpel t.h.v. de deur tussen de waterhal op -1 en de binnentuin dient de dorpel op dezelfde pas te blijven zodat de te behouden originele deuren niet lijken te zweven maar mooi aansluiten op de pas van de dorpel;*
- *gezien de hoge erfgoedwaarde van de muurschilderingen in het Steen vraagt Onroerend Erfgoed om de klimatologische omstandigheden binnen de omkasting (temperatuur en relatieve vochtigheid) via loggers op te volgen zodat tijdig kan bijgestuurd worden vooraleer schade zou ontstaan;*

noordwestelijke vleugel ("Huis")

- *de nieuwe parketvloer in de kantoren op het gelijkvloers (straatniveau) dient identiek te zijn aan de originele parketvloer (visgraatmotief zonder randlat + haakse uitwerking t.h.v. deuren tussen de lokalen + zelfde afwerking en kleurtint) met die uitzondering dat plaatsing met tand en groef toegelaten is i.f.v. de vloerverwarming;*
- *de vloerafwerking op de 1e en 2e verdieping van het Huis voert u ofwel uit naar origineel model, met name houten plankenvloeren met dezelfde afmetingen als de originelen en met de legrichting loodrecht op de richting van de onderliggende kinderbalken, ofwel kan u hier een vloerafwerking voorzien die duidelijk als nieuwe/eigentijdse ingreep afleesbaar is (bijv. duidelijk bredere afmetingen dan de historische parketvloer op het gelijkvloers). Exact legplan en (kleur)staal legt u tijdens de werf voor;*
- *u kan de neogotische beglaasde deur naar de nieuwe fietsenstalling in het Huis alsook deze tussen traphal en verbindingsvolume (deuren d.H0.-1.12/13) vervangen door een brandwerende deur mits de originele houten deuren in situ/ in de ruimte zelf gevrijwaard worden. De wijze waarop dit gebeurt (exacte plaats waar ze vastgezet worden in situ) bespreekt u voor uitvoering met Onroerend Erfgoed;*
- *de neogotische deur naar de buitenberging (d.HZ.-1.03) kan vervangen worden naar identiek model, profilering, afwerking en met recuperatie van hang- en sluitwerk (ophanging aan duimen). Detailtekeningen (bestaande en nieuwe toestand) zijn voor te leggen voor uitvoering;*
- *alle houtwerk dient u af te werken met een beits in de originele kleurstelling;*
- *bij de brandwerende deuren naar historisch model dient u het originele sluitwerk (deurklink en slotplaat) te recupereren en/of aan te vullen met geattesteerde modellen met identiek uitzicht;*
- *in de centrale ruimte H1.0a/b op niveau +1,5 komt t.h.v. de nieuwe opening een dorpelplank met de breedte van de verwijderde muur waarbij deze dorpelplank qua afwerking en/of kleur duidelijk te onderscheiden valt van de aansluitende vloerafwerking in de lokalen;*

- *de nieuwe lift in de trappenhal van het Huis mag nergens voor het buitenraam komen. De verdere detaillering en exacte aansluiting van de (glazen) liftwand met de buitenmuur/het buitenraam legt u voor uitvoering voor aan Onroerend Erfgoed;*

Tuin

- *Om de impact op de beleving van de tuinzone te beperken moet de voorgestelde uitbreiding van verharding in de centrale tuinzone (zone ten noordwesten van aangeduide lijn op figuur 1 in dit advies) uitgevoerd worden in grindgazon. Het zuidwestelijk gelegen pad dat de toegangen verbindt kan aangelegd worden in grindverharding;*
- *De voorliggende plannen van de omgevingsaanleg geven enkel algemene zones van beplanting weer. Voor een kwalitatieve, doordachte inrichting van de tuin moet de beplanting van deze zones verder uitgewerkt worden in een beplantingsplan ten minste rekening houdende met volgende voorwaarden:*
 - *De beplanting voor de gevels van de gebouwen moeten zich beperken tot een maximale hoogte van 1 m én ter hoogte van de ramen tot maximaal de aanzet van de ramen.*
- *De verdere uitwerking van de beplanting bespreekt u met de erfgoedconsulenten van het agentschap Onroerend Erfgoed (gegevens bovenaan deze brief) en Stad Gent. Voor het finale beplantingsplan is een toelating noodzakelijk. Deze kan u aanvragen via het e-loket van het agentschap Onroerend Erfgoed (loket.onroenderfgoed.be).*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** (advies van 31 oktober 2025 met kenmerk. omv-2025050756 - Behandeling in eerste aanleg-001) moeten strikt nageleefd worden:

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn

** De vergunninghouder moet op elk ogenblik de passende maatregelen nemen om de veiligheid van het verkeer te water te garanderen. Omwille van de nabijheid van de tunneltoegang, mag 'het wandelpad' niet worden gebruikt als aanmeerkade. Het aanmeren van vaartuigen aan dit 'wandelpad' is niet toegelaten, aangezien dit hinder zou veroorzaken voor het overige scheepvaartverkeer.*

** De aanleg van de ondergrondse technische ruimte mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.*

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 januari 2026 met kenmerk 065882-014OMG/DA/2026).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken** (advies van 7 oktober 2025, met kenmerk 11116) moeten strikt nageleefd worden.

Er is een noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking.

Gezien de mogelijke gelijktijdige publieke toegankelijkheid in het gebouw (met uitzondering van het appartement) het criterium van 150 personen ruim overschrijdt,

heeft de commissie besloten dat er indoordekking dient aanwezig te zijn in alle voor het publiek toegankelijke delen van het volledige gebouw (ook de co-working space), uitzondering voor het private appartement, welk niet binnen de criteria valt.

Archeologienota - 34997:

Er zijn geen maatregelen voor archeologie meer noodzakelijk. Wel blijft de regelgeving omtrent de toevalsvondst te allen tijde van kracht (Onroerenderfgoeddecreet 5.1.4).

Fietstenstalling het 'Huis':

- Van de 14 fietsparkeerplaatsen in de fietsenstalling in gebouw het 'Huis' dienen 2 ervan exclusief voor de bewoners van het appartement in gebouw Donjon voorzien te worden en 1 in dubbel gebruik tussen de kantoorfunctie en de bewoners.
- De 4 extra fietsparkeerplaatsen voor werknemers van de kantoorruimtes (in de ruimte naast de fietsenstalling Broei) dienen een as-op-as afstand van minstens 50 cm te hebben (op de plannen is dit slechts 40 cm). Hiervoor lijkt voldoende ruimte op de plannen.

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).

Huisaansluiting en gevel niet op de rooilijn – open of halfopen bebouwing:

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

Huisaansluiting en gevel gelijk aan de rooilijn – gesloten bebouwing:

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 20cm 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.

Opzoeken riolering bij sloop:

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.

Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Gevelreclame "uithangbord Rijksarchief":

Niet constructieve elementen mogen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 2,2 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 2,2 en 3 m is dit 20 cm, tussen 3 en 4 m is dit 60 cm en hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Het uithangbord Rijksarchief hangt op een hoogte van 3 m en springt 1,26 m uit, daarmee voldoet dit niet aan bovenstaande voorwaarden. Dit dient opgeschoven te worden zodat de onderzijde op minstens 4 m boven het maaiveld hangt.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Fiets toegankelijkheid/stalling:

- Voor de 2 fietstrappen met goot aan de Limburgstraat zijn er geen gedetailleerde plannen opgenomen, maar conform de voorbespreking vragen we om rekening houdend met de historische context van het gebouw toch zoveel mogelijk de voorschriften hierrond in de stedelijke parkeerrichtlijnen te volgen in kader van een zo vlot mogelijke bereikbaarheid. Deze kunnen in de parkeerrichtlijnen op p.21 en p22 teruggevonden worden:
https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20240223_deelnota_parkeerrichtlijnen_layout_v8.pdf
- Conform de voorbespreking vragen we dat er een vlot systeem wordt voorzien om te deur te openen naar de fietsenstalling in gebouw het Huis (vb via badge en automatische opening) zodat fietsers zo vlot mogelijk de fietsparkeerplaatsen kunnen bereiken.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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 Stads kantoor 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).

Waterlopen:

Voor de lozingsconstructie op de bevaarbare waterloop moet de machtiging bekomen worden

bij De Vlaamse Waterweg <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen/vergunning-lozingsconstructie>.

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 vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de 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 dossierkosten;
- 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.

2026_CBS_01160 - OMV_2025050756 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging en verbouwing van een werk- en ontmoetingsplaats voor jongeren gekoppeld
aan een evenementenruimte en 4 appartementen naar een werk- en ontmoetingsplaats voor
jongeren gekoppeld aan een evenementenruimte, 1 appartement en kantoorruimtes - met
openbaar onderzoek - Geraard de Duivelstraat en Limburgstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025050756

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_110_T_V_2_Terreinprofiel 2 VT.pdf	0zWzKkjaPmOdJICOLhM/7A==
BA_110_T_V_1_Terreinprofiel 1 VT.pdf	/01/+0NR+TzN5Aesc836NQ==
BA_110_T_N_4_Terreinprofiel 2 NT.pdf	SnxbLA37x1xFb40l4VGLjQ==
BA_110_T_N_3_Terreinprofiel 1 NT.pdf	ELs9Ks35JN1irAse93rK6Q==
BA_110_S_V_7_Snede 7 VT.pdf	UVWIZGxVjBwPuri7c6YQGw==
BA_110_S_V_6_Snede 6 VT.pdf	qb2kGCQp5CSI2X/uEWeSdg==
BA_110_S_V_5_Snede 5 VT.pdf	khD5ZuJ8SfrHJr6gvY6znQ==
BA_110_S_V_4_Snede 4 VT.pdf	qBvDoLb7oYFL04WYcstlog==
BA_110_S_V_3_Snede 3 VT.pdf	WwUKDCyP1c0sAll2EXRqXw==
BA_110_S_V_2_Snede 2 VT.pdf	Lzh2jZBaTBtqBbH5lfFmTw==
BA_110_S_V_1_Snede 1 VT.pdf	cz0x8zNOz+Xf02EMr3O74Q==
BA_110_S_N_9_Snede 2 NT.pdf	IdUnwC8gDF/7OI6zTzpv0w==
BA_110_S_N_8_Snede 1 NT.pdf	NAEQI2k/3HMKptmtzBHkMQ==
BA_110_S_N_14_Snede 7 NT.pdf	rtTHSmub6LoeWVMHzigElw==
BA_110_S_N_13_Snede 6 NT.pdf	ioSeaGG0PmbRIk+iSdevA==
BA_110_S_N_12_Snede 5 NT.pdf	Tn2VZ9/Ohvvo2OI4u2qoOw==
BA_110_S_N_11_Snede 4 NT.pdf	RkquF5SSPwL0BG2T63PGXQ==
BA_110_S_N_10_Snede 3 NT.pdf	lHoOKqWtjDHn1jY39VcFwg==
BA_110_P_V_9_Dakenplan VT.pdf	2HmTUQB7A5bHuWZpmg5+Uw==
BA_110_P_V_8_Plan niveau +4 VT.pdf	VCvvYSWPT2MteWGm2vjNnA==
BA_110_P_V_7_Plan niveau +3 VT.pdf	PAbQDpe4jXk1+qcX3UVlwQ==
BA_110_P_V_6_Plan niveau +2 VT.pdf	84jjJ8WQTslzkVxVArz2bQ==
BA_110_P_V_5_Plan niveau +1.5 VT.pdf	ZrhN0HSsMiXYSgt4C5Y03A==
BA_110_P_V_4_Plan niveau +1 VT.pdf	3S1QDHnc4X5qncVkHfG58Q==
BA_110_P_V_3_Plan niveau +0 VT.pdf	9DCLPUdjxeIPSf3SISDmEA==
BA_110_P_V_2_Plan niveau -1 VT.pdf	lqlgKHahiyOg7bkbTH44Dg==

BA_110_P_V_1_Funderingsplan VT.pdf	9wG2XD3JhnHESsg4YD9aDw==
BA_110_P_N_18_Dakenplan NT.pdf	wTvAr3+dUHYwdxocYlwoaQ==
BA_110_P_N_17_Plan niveau +4 NT.pdf	pdwBNaEOVJUxIwAqBTmfug==
BA_110_P_N_16_Plan niveau +3 NT.pdf	8mJhhdvLW/4tTjW6Z4cbBQ==
BA_110_P_N_15_Plan niveau +2 NT.pdf	2bh/xuLw/mNwPNMqtQsr7w==
BA_110_P_N_14_Plan niveau +1.5 NT.pdf	h6zndmJ4BPAD5IV9EhqzBA==
BA_110_P_N_13_Plan niveau +1 NT.pdf	4ZNQuB79cMBIphUC+a5tyg==
BA_110_P_N_12_Plan niveau +0 NT.pdf	5eGHDOOJQk5ORkUxwaib3Q==
BA_110_P_N_11_Plan niveau -1 NT.pdf	2/EDdP8krau2MfL0OD+ePg==
BA_110_P_N_10_Funderingsplan NT.pdf	xeQKuPGSNJk0+oY3Fn+G3A==
BA_110_L_N_0_Legende.pdf	fdMLQ4l/dDUpl1QnwjF4rA==
BA_110_I_V_3_Omgevingsaanleg VT.pdf	J7RltOaOe9qiq9JqNM3Ltg==
BA_110_I_V_2_Inplantingsplan dakenplan VT.pdf	YPk92Ozo+6FaSLoGjjcogg==
BA_110_I_V_1_Inplantingsplan gelijkvloers VT.pdf	FMACV048gCYyd4ZvTVcHVw==
BA_110_I_N_6_Omgevingsaanleg NT.pdf	/jaFzrkbsi4C1riF1A7OBw==
BA_110_I_N_5_Inplantingsplan dakenplan NT.pdf	sXM2tVqR6Nv3nf+zuDQQOA==
BA_110_I_N_4_Inplantingsplan gelijkvloers NT.pdf	qTMaHr3H1PGMO1OYw91xVg==
BA_110_G_V_6_Gevel 6 Steen en Donjon oost VT.pdf	BQKShomsEFsddNwgYS4fdw==
BA_110_G_V_5_Gevel 5 Steen en Donjon zuid VT.pdf	sPcoB//z3xYa/Ex8rEtTNw==
BA_110_G_V_4_Gevel 4 Steen en Donjon west VT.pdf	8VwBLIJMCrpP9/bwPWJ3uVQ==
BA_110_G_V_3_Gevel 3 Huis en Steen noord VT.pdf	4dXqUHqgvZQKGmcobLJV/A==
BA_110_G_V_2_Gevel 2 Huis zuid VT.pdf	2HQlhRR7An8zLn8f0lOidg==
BA_110_G_V_1_Gevel 1 Huis west VT.pdf	F1ajlVgfyCcUDQ69r53p9Q==
BA_110_G_N_9_Gevel 3 Huis en Steen noord NT.pdf	bAl5jdhabqy9KPGPyQlytA==
BA_110_G_N_8_Gevel 2 Huis zuid NT.pdf	2eIXWwelxzB3ezufY1p8kg==
BA_110_G_N_7_Gevel 1 Huis west NT.pdf	HAcYq7BWQNRzm7yhFDCeYw==
BA_110_G_N_12_Gevel 6 Steen en Donjon oost NT.pdf	orewdCP/5fdP79WbitliNQ==
BA_110_G_N_11_Gevel 5 Steen en Donjon zuid NT.pdf	W5/IBaPgo+oUw+zhTsWaGQ==
BA_110_G_N_10_Gevel 4 Steen en Donjon west NT.pdf	NJ+gyzPS5C3DCPSFc9iObw==