



2026_CBS_01345 OMV_2025125512 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 5 meergezinswoningen - zonder openbaar onderzoek - Valkeniersstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

THUISPUNT GENT BV met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025125512) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 november 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van 5 meergezinswoningen
- Adres: Valkeniersstraat 1-3A, 2-4A, 13-17, 14-18 en 20-24, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nrs. 202F3, 202S3, 202N5, 202M5 en 202P5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De percelen van de aanvraag zijn gelegen aan de Valkeniersstraat in de wijk Stationsbuurt-Zuid. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten, residentiële bebouwing. Het zijn voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen met enkele meergezinswoningen op de hoeken van de straat. De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn de meergezinswoningen centraal in de Valkeniersstraat op kruispunt met Kauwplein en de meergezinswoningen op de hoek met de Achilles Musschestraat.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag gaat over het verbouwen van 5 meergezinswoningen met in totaal 15 woonentiteiten.

Er wordt een onderscheid gemaakt in Hoektype en Pleintype.

Hoektype zijn de meergezinswoningen op de hoek met de Achilles Musschestraat het gaat om de huisnummers Valkeniersstraat 1-3A en 2-4A.

Pleintype zijn de meergezinswoningen centraal in de Valkeniersstraat met huisnummers 20-24, 14-18 en 13-17.

De dakverdiepingen van alle 5 de meergezinswoningen worden aangepast. Het dakvlak aan de straatzijde wordt rechtgetrokken.

Voor de hoektypes betekent dit dat de kroonlijsthoogte zal verhogen naar 9,24m t.o.v. het trottoirpeil. Bij de pleintypes wordt de nieuwe kroonlijsthoogte 9,58m t.o.v. het trottoirpeil. Hierdoor zal gemiddeld genomen de scheidingsmuren met de aanpalende panden over een diepte van ca. 3,10m tot 3,05m toenemen.

De meergezinswoningen worden geïsoleerd aan de buitenzijde. Er wordt geïsoleerd met 15cm minerale wol, afgewerkt met een rood genuanceerde baksteen. De gevelplint wordt in arduin voorzien. De tweede verdieping wordt afgewerkt met zink. De rooilijn wordt in totaal met 10cm overschreden. Verder wordt ook het schrijnwerk vernieuwd en wijzigen enkele gevelopeningen.

De rioleringsstelsels worden vernieuwd. Bij de hoektypes worden 3 smallere regenwaterputten voorzien van elk 3000L. Bij de pleintypes wordt per meergezinswoning een hemelwaterput van 12.500L voorzien. Het regenwater zal worden gebruikt voor de wasmachines, toiletten en voor buitengebruik. Bij de pleintypes wordt een wadi voorzien.

Tot slot worden nog interne verbouwingswerken uitgevoerd in functie van ruimtelijkere badkamers, extra bergingen en nieuwe keukens.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 21/04/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (KW D-13-69)

- * Op 02/04/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van het gelijkvloers van een woonhuis. (KW V-4-73)
- * Op 13/04/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woonhuis. (KW D-16-77)
- * Op 12/01/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het verfraaien van de voorgevel. (1981/13)
- * Op 24/08/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het bezetten van de voorgevel met crépi. (1981/956)
- * Op 24/08/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het bezetten van de voorgevel met crépi. (1981/950)
- * Op 07/09/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het bezetten van de voorgevel met crépi. (1981/952)
- * Op 16/10/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van plaketten aan de voorgevel. (1986/1362)
- * Op 18/02/1992 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwbouw meergezinswoning. (1991/567)
- * Op 24/02/1992 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwbouw meergezinswoning. (1991/559)
- * Op 24/02/1992 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwbouw meergezinswoning. (1991/560)
- * Op 06/09/1993 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen meergezinswoning. (1993/392)
- * Op 06/09/1993 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen meergezinswoning. (1993/393)
- * Op 06/09/1993 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten meergezinswoning. (1993/394)
- * Op 31/08/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van een eengezinswoning met handelsruimte. (2006/487)
- * Op 25/09/2008 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van een verbouwing van een eengezinswoning met handelsruimte (regularisatie). (2008/817)
- * Op 28/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een rijwoning- het oprichten van een nieuwe aanbouw na het slopen van een stalling. (2012/283)
- * Op 18/09/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een kamerwoning. (2013/488)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 januari 2026 met kenmerk 069593-001/PV/2026

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen (zie bijlage omgevingsloket).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

De percelen zijn momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hoektypes

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt ca. 103 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 10300L. Voor de hoektypes wordt een hemelwaterput van 9000L voorzien en wordt een afwijking gevraagd voor het niet realiseren van de overige 1300L. De reden hiervoor is de beperkte ruimte. Het perceel laat niet toe om nog meer putten te voorzien. De afwijking kan worden verleend. Het is positief dat er maximale inspanning wordt gedaan door toch 3 kleinere hemelwaterputten van telkens 3000L te voorzien.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Er moeten minstens 2 woongelegenheden aangesloten worden op de hemelwaterput. In het voorliggende dossier zullen er effectief 3 woongelegenen aangesloten worden per hoektype.

De percelen van de hoektypes zijn kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Pleintypes

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt ca. 111m² - 121m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 11 100L - 12 100L. Voor alle pleintypes wordt een hemelwaterput van 12500L voorzien. Hieraan is voldaan.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Er moeten minstens 2 woongelegenheden aangesloten worden op de hemelwaterput. In het voorliggende dossier zullen er telkens effectief 3 woongelegenen aangesloten worden per pleintype.

De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 111m^2 - 121m^2 . Dit mag verminderd worden met 90m^2 ($30\text{m}^2 \times 3$ woonentiteiten die effectief zullen aangesloten worden). Dit brengt de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte op 21m^2 - 31m^2 . De infiltratieoppervlakte moet $1,68\text{m}^2$ - $2,48\text{m}^2$ groot zijn met een buffervolume van 693L – 1023L. Hieraan is voldaan.

De aanleg van de ondergrondse constructie 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 worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

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

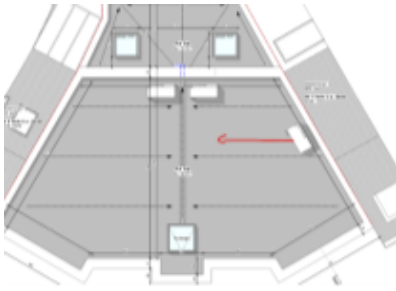
Het bezwaar wordt als volgt samengevat:

In het bezwaar wordt gevraagd om de unit van de warmtepomp op het dak van Valkeniersstraat 14-18 centraler op het dak te voorzien.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag wordt het bezwaar als volgt besproken:

Dit bezwaar is gegrond. Om rendement van warmtepompen van omwonende niet te hypothekeren en het geluidshinder en trillingen tot een minimum te beperken moeten volgende milderende maatregelen genomen worden. Die worden opgenomen als **bijzondere voorwaarde**:

- Plaats de buitenunit 001 van de Y-blokken op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden, dit is zo centraal mogelijk op het dak. Dit dient toegepast voor alle Y-blokken.



- Het specifieke geluid van de warmtepompen dient collectief te voldoen aan 45 dB tijdens de dagperiode en 40 dB tijdens de avond- en nachtperiode ter hoogte van de perceelsgrens.
- Indien niet voldaan wordt aan deze norm dient lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien worden.
- Voor trillingen dient er gekozen worden voor een trillingvrije opstelling om contactgeluid te beperken. Dit kan zowel op blokken als met de correcte wandbeugels die trillingen beperken. Hierbij is het van belang dat de trillingsisolatie aan een voldoende zware sokkel is bevestigd.
- Daarnaast dient ook de nodige aandacht geschonken worden aan onderhoud. Ook onderhoud van warmtepompen is van belang om geluidsklachten te beperken. De warmtewisselaar dient regelmatig gereinigd en de ventilator mag niet beschadigd zijn.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze meergezinswoningen. De interne werken zorgen voor een verhoging van de woonkwaliteit van de woningen door bijkomende openingen en extra bergingen. Ook door het rechte trekken van de dakverdieping neemt de vrije hoogte toe in de entiteiten van de tweede verdieping, wat ook een positieve impact heeft op de woonkwaliteit. Hierdoor wijzigen scheidingsmuren, maar deze impact is beperkt.

De voorgevel wordt voldoende geïsoleerd wat een positief effect heeft op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning/het pand. De gevel wordt na isolatie op een kwalitatieve manier afgewerkt en integreert zich in het straatbeeld. Er kan bijgevolg gunstig advies worden verleend voor het plaatsen van voorgevelisolatie met afwerking zoals aangevraagd.

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_2025125512 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 het verbouwen van 5 meergezinswoningen aan THUISPUNT GENT bv (O.N.:0400032156) gelegen te Valkeniersstraat 1-3A, 2-4A, 13-17, 14-18 en 20-24, 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:

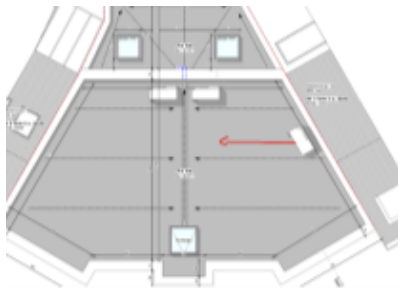
Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 januari 2026 met kenmerk 069593-001/PV/2026).

Warmtepompen

Om rendement van warmtepompen van omwonende niet te hypothekeren en het geluidshinder en trillingen tot een minimum te beperken moeten volgende milderende maatregelen genomen worden.

- Plaats de buitenunit 001 van de Y-blokken op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden, dit is zo centraal mogelijk op het dak. Dit dient toegepast voor alle Y-blokken.



- Het specifieke geluid van de warmtepompen dient collectief te voldoen aan 45 dB tijdens de dagperiode en 40 dB tijdens de avond- en nachtperiode ter hoogte van de perceelsgrens.
- Indien niet voldaan wordt aan deze norm dient lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien worden.
- Voor trillingen dient er gekozen worden voor een trillingvrije opstelling om contactgeluid te beperken. Dit kan zowel op blokken als met de correcte wandbeugels

die trillingen beperken. Hierbij is het van belang dat de trillingsisolatie aan een voldoende zware sokkel is bevestigd.

- Daarnaast dient ook de nodige aandacht geschonken worden aan onderhoud. Ook onderhoud van warmtepompen is van belang om geluidsklachten te beperken. De warmtewisselaar dient regelmatig gereinigd en de ventilator mag niet beschadigd zijn.

Riolering per woning:

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.

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.

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 ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. 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.

Openbaar domein:

Isolatiepakket:

- De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14cm.
- Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

Inname openbaar domein:

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

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

- **De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.**
- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg ervoor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het Algemeen Bouwreglement).
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het

trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.

Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.

We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al

aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.

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

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

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie (zie bijlage). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de 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 beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

Mededeling

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

2026_CBS_01345 - OMV_2025125512 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 5 meergezinswoningen - zonder openbaar onderzoek - Valkeniersstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025125512

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_Y-Blok 14 16 18_G_N_2_Achtergevel.pdf	aQEtPyn/OmPKSLIHZLBE2w==
BA_Y-Blok 14 16 18_G_B_1_Voorgevel.pdf	5lXX5zlAq/0Zo8X2zvNcuA==
BA_Y-Blok 14 16 18_G_N_1_Voorgevel.pdf	Onlf0PnBSvUUib0ehOK/tg==
BA_Y-Blok 14 16 18_G_B_2_Achtergevel.pdf	0A17vJ1Ku5ze80YL19+UsA==
BA_Y-Blok 14 16 18_I_N_1_Inplanting.pdf	iDW2AfOZkEYEFQun0plQHA==
BA_Y-Blok 14 16 18_I_B_1_Inplanting.pdf	WitfxgNv465YtaHdk86oHw==
BA_Y-Blok 14 16 18_P_B_3_Verdieping.1.pdf	XaRi8u62k9WBRGtiAjWu6g==
BA_Y-Blok 14 16 18_P_B_2_Gelijkvloers.pdf	a8w7LWHuXgrR0GgsekmB2g==
BA_Y-Blok 14 16 18_P_N_1_Riolering.Fundering.pdf	z5gnpnE2Z2wnTuT+SEWe+A==
BA_Y-Blok 14 16 18_P_B_1_Rioleering.Fundering.pdf	90egAoeWPpCOvqhmq1Z1KQ==
BA_Y-Blok 14 16 18_P_N_2_Gelijkvloers_Aangepast.pdf	Mla8uJp1ZGAB9gNFfnskBw==
BA_Y-Blok 14 16 18_P_N_5_Dakenplan.pdf	9spyfsANlxeGmEwT4WNGYA==
BA_Y-Blok 14 16 18_P_N_3_Verdieping.1_Aangepast.pdf	eez5nsMYd7dEAsBu97eESw==
BA_Y-Blok 14 16 18_P_B_5_Dakenplan.pdf	v1GsOP7C5bQFbo1lkHAvMQ==
BA_Y-Blok 14 16 18_P_B_4_Verdieping.2.pdf	BLTeOs0AaOgPJewfaV95rA==
BA_Y-Blok 14 16 18_P_N_4_Verdieping.2_Aangepast.pdf	xJkNoBSL8RdOjmBh3Y8uKg==

BA_Y-Blok 14 16 18_S_N_2_Infiltratiekom.pdf	9G3Fu7281EI7mR51ZqRSmA==
BA_Y-Blok 14 16 18_S_N_1_Snede.A_Aangepast.pdf	EfRrQ8SdRKQvmS8Vjekfzg==
BA_Y-Blok 14 16 18_S_B_1_Snede.A.pdf	galonW4kTTx+IHbrRzKaHA==
BA_Y-Blok 14 16 18_T_B_1_Terreinprofiel.pdf	HIaZDjJovLVYvLtleuzWmA==
BA_Y-Blok 14 16 18_T_N_2_Terreinprofiel.Buur.Nr.16.pdf	psuR881mV8ypCBbUVljXNA==
BA_Y-Blok 14 16 18_T_N_1_Terreinprofiel.Buur.Nr.12.pdf	CCKjnLOESSArhjc1wl36OQ==
BA_Y-Blok 14 16 18_GS_N_2_Achtergevel.pdf	OEY1UXLYi6gScRFZynq6/g==
BA_Y-Blok 14 16 18_GS_N_1_Voorgevel.pdf	OQgumcfdGCj4hBHorAglGA==
BA_Y-Blok 14 16 18_L_N_1_Legende.pdf	d6B/ibCoFAfllvbCYfE1zg==
BA_Y-Blok 13 15 17_G_B_1_Voorgevel.pdf	hUWKx3s3wew8OhxeMju6Sg==
BA_Y-Blok 13 15 17_G_B_2_Achtergevel.pdf	9Q4rKRps2UYM9UVH2ncxCw==
BA_Y-Blok 13 15 17_G_N_2_Achtergevel.pdf	h8EVJvxZKgf7W0lB0xis2A==
BA_Y-Blok 13 15 17_G_N_1_Voorgevel.pdf	LNrOGILvNZ7bqq0kcMRz6w==
BA_Y-Blok 13 15 17_GS_N_1_Voorgevel.pdf	mYeiXQEsTcD3mpidDhNt5A==
BA_Y-Blok 13 15 17_GS_N_2_Achtergevel.pdf	mqiG2Xok4LOeHVi23rlr4Q==
BA_Y-Blok 13 15 17_I_B_1_Inplanting.pdf	Tx2iFGXuckLfXmKEesn7wQ==
BA_Y-Blok 13 15 17_I_N_1_Inplanting.pdf	RnqhXhqHZmSX6JbfiWWqbw==
BA_Y-Blok 13 15 17_L_N_1_Legende.pdf	DlbELjZx9986eGZo0HC1tA==
BA_Y-Blok 13 15 17_P_B_1_Riolering.Fundereing.pdf	B6ZhqIYz0gU0bYIBOMNXuQ==
BA_Y-Blok 13 15 17_P_B_5_Dakenplan.pdf	LP0L99Y7tK58PFQuIC2CXg==

BA_Y-Blok 13 15 17_P_N_5_Dakenplan.pdf	O9PwCYTAIHPwCEXsrfY1cQ==
BA_Y-Blok 13 15 17_P_B_4_Verdieping.2.pdf	PN+GLFJPjc84MqFgiGKYXA==
BA_Y-Blok 13 15 17_P_N_4_Verdieping.2_Aangepast.pdf	As2BkRAV+NP4mUEPS1LUzA==
BA_Y-Blok 13 15 17_P_B_3_Verdieping.1.pdf	IBHfRf8AH9FP4oWx3zklIg==
BA_Y-Blok 13 15 17_P_N_3_Verdieping.1_Aangepast.pdf	b7k87NLjm5KjQZgpNtk2RQ==
BA_Y-Blok 13 15 17_P_B_2_Gelijkvloers.pdf	kQ2j+MxqSzM2IunCq3G0ew==
BA_Y-Blok 13 15 17_P_N_1_Riolering.Fundering.pdf	1WNHMqlctx7Y2+nj5YbUwQ==
BA_Y-Blok 13 15 17_P_N_2_Gelijkvloers_Aangepast.pdf	GYg+yctum8xRibu7Cu4o7w==
BA_Y-Blok 13 15 17_S_N_1_Snede.A_Aangepast.pdf	LcOiPwGt7ZLPwPcYli3P7A==
BA_Y-Blok 13 15 17_S_B_1_Snede.A.pdf	fiuEu+Q5X45SILiaoC1Beg==
BA_Y-Blok 13 15 17_S_N_2_Infiltratiekom.pdf	DNtPH5EAea30ASY1SMvGTQ==
BA_Y-Blok 13 15 17_T_N_1_Terreinprofiel.Buur.Nr.19.pdf	1tGBrjkaINrUBo78JI69Sg==
BA_Y-Blok 13 15 17_T_N_2_Terreinprofiel.Buur.Nr.11.pdf	ICs+bMUbybUPrOSERemGHg==
BA_Y-Blok 13 15 17_T_B_1_Terreinprofiel.pdf	NTJr2CD746s6V21AUCeYpw==
BA_Y-Blok 24 22 20_G_B_1_Voorgevel.pdf	laZtxmttQih7gSZ2eEeWYw==
BA_Y-Blok 24 22 20_G_B_2_Achtergevel.pdf	O/c4A/je5TlyxZJE5A7otw==
BA_Y-Blok 24 22 20_G_N_1_Voorgevel.pdf	nM2POo31XScuuA9MVA8vsQ==
BA_Y-Blok 24 22 20_G_N_2_Achtergevel.pdf	a0cR/1j4zrt5dMmtFhIDkg==
BA_Y-Blok 24 22 20_I_B_1_Inplanting.pdf	vJsv+ysJGevBPP+HyUUKvg==

BA_Appartement_I_N_1_Inplanting.pdf	N8wPPyZmBwrLmQ4/T4Feog==
BA_Y-Blok 24 22 20_P_B_3_Verdieping.1.pdf	nmqmn3bG06SRkGfZLfzj9w==
BA_Y-Blok 24 22 20_P_N_4_Verdieping.2_Aangepast.pdf	gST/dinAg2FGQievXih9EA==
BA_Y-Blok 24 22 20_P_B_2_Gelijkvloers.pdf	YdevpVCP3WtJIT8skS/wVg==
BA_Y-Blok 24 22 20_P_N_3_Verdieping.1_Aangepast.pdf	K1ZKlAnixA/VLPA+RQ9Y/A==
BA_Y-Blok 24 22 20_P_N_2_Gelijkvloers_Aangepast.pdf	MP0DHaaCV/8v8N1T11Fimw==
BA_Y-Blok 24 22 20_P_B_5_Dakenplan.pdf	vu0JezkR23nOrGqvvmkEzg==
BA_Y-Blok 24 22 20_P_N_5_Dakenplan.pdf	ITBCIDNk+NjAe8U4S4kt7Q==
BA_Y-Blok 24 22 20_P_B_4_Verdieping.2.pdf	7h/ulp9LTCXAbYnwqqzM1w==
BA_Y-Blok 24 22 20_P_B_1_Riolering.Fundering.pdf	0sT5sB8EbxpoKGIvR8SMaw==
BA_Y-Blok 24 22 20_P_N_1_Riolering.Fundering.pdf	QX0ffZsYGb7rK8c1mqXa1A==
BA_Y-Blok 24 22 20_S_B_1_Snede.A.pdf	gnDtwytYzv2KlcAw05FWlg==
BA_Y-Blok 24 22 20_S_N_1_Snede.A_Aangepast.pdf	wp1ECKAfRosJtuPHTiEalg==
BA_Y-Blok 24 22 20_S_N_2_Infiltratiekom.pdf	rojITdN08SiHn34yxjolPA==
BA_Y-Blok 24 22 20_T_N_2_Terreinprofiel.Buur.Nr.26.pdf	T5iB45/7GChpjrwlTbFAFw==
BA_Y-Blok 24 22 20_T_B_1_Terreinprofiel.pdf	xQXDW7M0R/rSZmJEckfHhQ==
BA_Y-Blok 24 22 20_T_N_1_Terreinprofiel.Buur.Nr.1.pdf	VTmFMS08o8TNG5ZZGaQ6ng==
BA_Y-Blok 24 22 20_GS_N_2_Achtergevel.pdf	SnXMP39YJD83OJ+nZhrlAg==
BA_Y-Blok 24 22 20_GS_N_1_Voorgevel.pdf	3XtLCYVW0uEVwJFtpky72g==

BA_Y-Blok 24 22 20_L_N_1_Legende.pdf	LAOSoPc0fMogAEzMQuJurg==
BA_Blok 1-3_I_N_1_Inplanting.pdf	l3V1Vbusn9tbCohWERC6nA==
BA_Blok 1-3_I_B_1_Inplanting.pdf	ICBsB1cg4DEYVWXR92VMw==
BA_Blok 1-3_T_B_1_Terreinprofiel.pdf	MdWfRKn6ymNshONnas2kcg==
BA_Blok 1-3_T_N_1_Terreinprofiel.Buur.Nr.5.pdf	PGCo6/AKPHHTLz41rlLQ8Q==
BA_Blok 1-3_T_N_2_Terreinprofiel.Buur.Nr.141.pdf	1Q5rnweyVSpey9ATQRYPCw==
BA_Blok 1-3_P_B_3_Verdieping.1.pdf	bfWFnDYWzuHKKd8TzV/vhg==
BA_Blok 1-3_P_N_3_Verdieping.1_Aangepast.pdf	q8/nr5+BV7mF1o7354lhDQ==
BA_Blok 1-3_P_B_4_Verdieping.2.pdf	wtU2EUxftlqX4oAkXul+Jg==
BA_Blok 1-3_P_N_2_Gelijkvloers_Aangepast.pdf	BGCzFmqt2ffl3ZndGOdQa==
BA_Blok 1-3_P_B_2_Gelijkvloers.pdf	+ErmS4i0U9lJ+zBvzhpA8g==
BA_Blok 1-3_P_B_5_Dakenplan.pdf	3pATIWIQhnY5p1sBNyDhAQ==
BA_Blok 1-3_P_B_1_Riolering.Fundering.pdf	u8MBy4l4V/kDbY+/Ndl+Tw==
BA_Blok 1-3_P_N_4_Verdieping.2_Aangepast.pdf	wq23o1blZhcoQGMA9e85RQ==
BA_Blok 1-3_P_N_1_Riolering.Fundering.pdf	umbhvAAx7g0njl0LC3FLBA==
BA_Blok 1-3_P_N_5_Dakenplan.pdf	R19+l9P98ymb6BZx9S/CRw==
BA_Blok 1-3_L_N_1_Legende.pdf	jXwyQ1MHpGfQYYjAcA+IJw==
BA_Blok 1-3_S_N_3_Snede.C_Aangepast.pdf	/77uChWTcRSIAuBrAro1Fg==
BA_Blok 1-3_S_B_1_Snede.A.pdf	mbzeq30649WqqdXBV4PzvA==
BA_Blok 1-3_S_N_2_Snede.B_Aangepast.pdf	D1vG0pL7CZNwSdo/fGxoDg==
BA_Blok 1-3_S_B_2_Snede.B.pdf	lqdwglg93vpwtrb0p/85fA==

BA_Blok 1- 3_S_N_1_Snede.A_Aangepast.pdf	iCiX+rABN5QmJaAdv8kLcQ==
BA_Blok 1-3_S_B_3_Snede.C.pdf	PFC3lYt0/oAyb8kctorpoBw==
BA_Blok 1- 3_G_B_3_Voorgevel.Valkeniersstraat.pdf	taqvfhzpUzAaOrlyWiFARQ==
BA_Blok 1-3_G_B_2_Voorgevel.Hoek.pdf	5jFlcUoBQkYey6OBBGCyeA==
BA_Blok 1- 3_G_B_1_Voorgevel.A.Musschestraat.pdf	z9zOA83118DjjEnWVEXvBQ==
BA_Blok 1- 3_G_N_3_Voorgevel.Valkeniersstraat.pdf	vYwTzO5H9ZwdtWlvPpn7Sw==
BA_Blok 1-3_G_N_2_Voorgevel.Hoek.pdf	lFetDoQfdE2/RHdPVOgPzA==
BA_Blok 1- 3_G_N_1_Voorgevel.A.Musschestraat.pdf	+v063Of53qtX0l6O2VpUcA==
BA_Blok 1-3_GS_N_6_Snede.C.pdf	j7ZydJEtl2fFsg0TBC/pxw==
BA_Blok 1-3_GS_N_4_Snede.A.pdf	/zPkDCRTwu36Nym+cfuuXQ==
BA_Blok 1- 3_GS_N_1_Voorgevel.A.Musschestraat.pdf	b22/Nvm/JPynf7zqaCsHJg==
BA_Blok 1-3_GS_N_2_Voorgevel.Hoek.pdf	ZccxhFwm1Qu0sOTqzw9f/A==
BA_Blok 1- 3_GS_N_3_Voorgevel.Valkeniersstraat.pdf	AGU1TKPDpsuBV8++BcumfA==
BA_Blok 1-3_GS_N_5_Snede.B.pdf	hgoxZ6lOeuB3wDkvjfwlUA==
BA_Blok 2-4_S_B_3_Snede.C.pdf	Up1DBmmiakbz9tw5sdWkOA==
BA_Blok 2-4_S_B_2_Snede.B.pdf	3QSVMFv8oTXm4MnDFcB+UQ==
BA_Blok 2- 4_S_N_3_Snede.C_Aangepast.pdf	Val3omYlCGGYx3v63B2iQ==
BA_Blok 2- 4_S_N_1_Snede.A_Aangepast.pdf	lZx1Pf10m+KLMTX+WBQOog==
BA_Blok 2- 4_S_N_2_Snede.B_Aangepast.pdf	FKA1DqnqZccgxOG2t8AV0g==
BA_Blok 2-4_S_B_1_Snede.A.pdf	OTyaT8HyqBCFU0vQ2NJW8A==

BA_Blok 2- 4_GS_N_1_Voorgevel.A.Musschestraat.pdf	QjU50dV5stqvqZ0Rj3cTMA==
BA_Blok 2- 4_GS_N_3_Voorgevel.Valkeniersstraat.pdf	1fJkOrz19Olgif1jMoNRJg==
BA_Blok 2-4_GS_N_4_Snede.A.pdf	op5+ZVGg1gTbRQbNrlRebg==
BA_Blok 2-4_GS_N_6_Snede.C.pdf	OHTYP9p0d/5sU2FSVm2uzg==
BA_Blok 2-4_GS_N_2_Voorgevel.Hoek.pdf	VU+Vc2CcwOOi/7yFfR8uhQ==
BA_Blok 2-4_GS_N_5_Snede.B.pdf	54bwch9uiV3hKmgP9XNMjw==
BA_Blok 2- 4_P_N_3_Verdieping.1_Aangepast.pdf	rS3eAWiTD5ZhT6Wf+3Xe5g==
BA_Blok 2-4_P_B_2_Gelijkvloers.pdf	n7+/ELWSqWWse6TYQscSIA==
BA_Blok 2- 4_P_N_4_Verdieping.2_Aangepast.pdf	6ZldRTHQf6RnhPHFeL/7Jg==
BA_Blok 2-4_P_B_5_Dakenplan.pdf	Un4F9PwfCxqKJPx91fBnYQ==
BA_Blok 2- 4_P_N_2_Gelijkvloers_Aangepast.pdf	QyoyM2tITyj2697Z8hX8vg==
BA_Blok 2-4_P_N_5_Dakenplan.pdf	jRoG1yWryYv+6Eu/TRu7LQ==
BA_Blok 2-4_P_B_4_Verdieping.2.pdf	PciBM9oRwTcsd/FeLl1Nog==
BA_Blok 2- 4_P_B_1_Riolering.Fundering.pdf	2WH8P5EW9GFaN2QImh69og==
BA_Blok 2- 4_P_N_1_Riolering.Fundering.pdf	oj1JPRrb88PAH9jsp5GqJA==
BA_Blok 2-4_P_B_3_Verdieping.1.pdf	r7drAiuoot3aCPNHgMHgoA==
BA_Blok 2-4_L_N_1_Legende.pdf	DrqUsYWwOhyTpWNMfCBPEw==
BA_Blok 2- 4_G_N_1_Voorgevel.A.Musschestraat.pdf	2y2D762Ynz3L9pi8YBCbYA==
BA_Blok 2-4_G_B_2_Voorgevel.Hoek.pdf	/EWAUsAw7A7l3ui1KosHEw==
BA_Blok 2- 4_G_N_3_Voorgevel.Valkeniersstraat.pdf	yHrHDbVAQOLjLwLBNfla4w==

BA_Blok 2- 4_G_B_1_Voorgevel.A.Musschestraat.pdf	TJT6gwllDx2530spT65SkQ==
BA_Blok 2- 4_G_B_3_Voorgevel.Valkeniersstraat.pdf	41nukb51e3qT0O0oAEmcbg==
BA_Blok 2-4_G_N_2_Voorgevel.Hoek.pdf	S1b0eD6ACRm0e0q039sFpg==
BA_Blok 2-4_I_N_1_Inplanting.pdf	pJpljKctUjp+PKYSDZLC5w==
BA_Blok 2-4_I_B_1_Inplanting.pdf	VWdW0Tt+l18amdp0smgNOQ==
BA_Blok 2-4_T_B_1_Terreinprofiel.pdf	wGg6vLURVJ5M7wbeuMkZbg==
BA_Blok 2- 4_T_N_2_Terreinprofiel.Buur.Nr.138.pdf	eDLsA+ROmjqnR0PKNQ5CQ==
BA_Blok 2- 4_T_N_1_Terreinprofiel.Buur.Nr.6.pdf	XRTfNReFUH5kkAlZC3iseA==