



2026_CBS_02857 OMV_2025139381 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met kantoorfunctie naar een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Rasphuisstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Pieterjan Van Maele met als contactadres Sint-Martensstraat 14, 9000 Gent en Tom Vanneste met als contactadres Lindestraat 100, 9090 Merelbeke-Melle hebben een aanvraag (OMV_2025139381) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning met kantoorfunctie naar een meergezinswoning
- Adres: Rasphuisstraat 7, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2352R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Rasphuisstraat in de wijk 'Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich het Dominicanenklooster waarbinnen de LUCA campus Sint-Lucas Architectuur gevestigd is.

Erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is samen met de panden Rasphuisstraat 1-3-5 opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 136205) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

'eenheidsbebouwing van stadswoningen. Oorspronkelijk eenheidsbebouwing van enkelhuizen met in totaal tien traveeën en twee bouwlagen onder zadeldaken (pannen), daterend uit begin 19de eeuw. Bepleisterde lijstgevels met rechthoekige vensters. Nummer 5, 7 grotendeels verbouwd.'

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. De eigenaar van een vastgesteld pand kan een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

Het gebouw bevindt zich binnen het beschermde stadsgezicht "Dominicanenklooster met omgeving" (beschermingsbesluit d.d. 01-07-1981). Het Dominicanenklooster, het voormalig abdishuis en de voormalige brouwerij, met hun omgeving, zijn beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde.

De te slopen achterbouw van het pand grenst aan de als monument beschermde "Dominicanenklooster: brouwerij" (beschermingsbesluit van 01-07-1981) omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde, in casu architectuurhistorische waarde. De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en in het beschermde stadsgezicht bevestigen de erfgoedwaarde van het pand.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning met kantoorfunctie naar een meergezinswoning.

Perceel

Het perceel in kwestie heeft een grillige vorm met een totale oppervlakte van ca. 234 m², heeft een totale diepte van 28,05 m bij een breedte van 8,33 m. Het perceel is integraal bebouwd.

Morfologie

Het pand uit huidige aanvraag bestaat uit een hoofdgebouw/voorbouw, een middenbouw en een achterbouw en magazijn.

Het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 8,61 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +9,22 m met een nokhoogte van +12,57 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

Tussen het hoofdgebouw en de middenbouw is er ter hoogte van de rechterperceelsgrens een patio voorzien van 2,6 m breed en 3,7 m diep.

De gelijkvloerse verdieping is integraal bebouwd. Achteraan het perceel is er een magazijn aanwezig dat bestaat uit 2 bouwlagen en een footprint van ca. 67 m². Zowel de dakbedekking als tussenvloeren van dit volume worden integraal gesloopt maar de bestaande scheidingsmuren blijven behouden. De zone van dit magazijn wordt als groene tuinzone ingericht. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping wordt gereduceerd tot maximaal 22,1 m en een deel van de achterbouw blijft behouden en wordt in de zijgevel voorzien van een groot raam. Ter hoogte van de rechterperceelsgrens wordt er een patio ingebracht van 3,35 m lang en 75 cm breed.

Zowel op de eerste als tweede verdieping is de middenbouw aanwezig in tweede bouworde tot een bouwdiepte van 16,33 m (gemeten vanaf de rooilijn). Dit volume blijft behouden en het aanwezige hellende dak wordt voorzien van een zwakkere helling wat zorgt voor een verlaging van beide scheidingsmuren met 75 cm ter hoogte van de nok.

Tussen beide gebouwen is er een verbindingsvolume aanwezig dat deel uitmaakt van de middenbouw. Op de eerste verdieping blijven deze volumes behouden en wordt er op het platte dak van de gelijkvloerse achterbouw een dakterras ingericht. Dit dakterras is voorzien tot op een bouwdiepte van 18,4 m (gemeten vanaf de rooilijn) en op 1,9 m van de achterste en zijdelinkse perceelsgrens.

Op de tweede verdieping wordt het verbindingsvolume herbouwd. Het verbindingsvolume is voorzien van een plat dak en heeft een totale hoogte van +9,6 m (gemeten vanaf het trottoirpeil) is voorzien op 2,69 m van de rechterperceelsgrens en 2,8 m van de linkerperceelsgrens en vereist geen wijzigingen aan de scheidingsmuren. Het platte dak links van dit volume wordt ingericht als dakterras. Dit vereist een ophoging van de linker scheidingsmuur met 2,58 m over een lengte van 3,46 m.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put, 3 hemelwaterputten met een capaciteit van elk 3000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening (15,3 m² / 4580 liter).

Indeling

Het pand wordt ingericht als meergezinswoning met 3 entiteiten. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een gemeenschappelijke inkom en fietsenberging met 6 fietsstalplaatsen met achterliggende de gemeenschappelijke traphal. Achterliggend, in de patio is de inkom van de gelijkvloerse entiteit alsook de fietsenberging met 3 fietsstalplaatsen voorzien. Op de gelijkvloerse verdieping is er een 2-slaapkamerappartement van 94,75 m² NVO en een buitenruimte van 55,6 m² voorzien. De eerste verdieping wordt voorzien van een 3-slaapkamerappartement van 101,35 m² NVO en een terras van 10,18 m². De tweede verdieping (hellend dak) wordt voorzien van een 1-slaapkamerappartement van 62,67 m² NVO en een terras van 9,71 m².

Er wordt een gemiddelde vloeroppervlakte van 86,25m² NVO bekomen.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 27/10/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren van een meergezinswoning (2005/425).
- Op 23/06/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning (2011/321).
- Op 29/09/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning (2011/606).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 11 februari 2026 onder ref. 076839-001/LT/2026:

Besluit:

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

Bijzondere aandachtspunten

** De deur van het tellerlokaal moet zelfsluitend voorzien worden.*

** De trappen van het trappenhuis moeten een minimale aantrede hebben van 20 cm, een maximale optrede van 18 cm en de helling mag niet meer dan 75% bedragen (maximale hellingshoek 37°).*

- **Gedeeltelijk gunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 3 maart 2026:

Motivering

Het 'Dominicanenklooster met omgeving' is beschermd als stadsgezicht omwille van de historische waarde. De aanvraag betreft de verbouwing van de volumes op het perceel tot een meergezinswoning. Voor de voorgevel is een totaalrenovatie voorzien, met vernieuwing van het schrijnwerk, van het dak met kroonlijst, en van de gevelafwerking. Het gelijkvloers van de voorgevel werd doorheen de tijd zwaar verbouwd, waarbij nieuwe gevelopeningen en een recente gevelafwerking werden geplaatst. Op de 1ste verdieping is de originele 19de eeuwse toestand met kalkbepleistering en lijstwerk behouden. Het historisch schrijnwerk en de geprofileerde houten kroonlijst zijn hier weliswaar ook verdwenen.

Gunstig advies

*Volgende handelingen krijgen een **gunstig** advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming:*

- De functiewijziging en interne verbouwing van alle volumes op het perceel naar een meergezinswoning: alle interne werken zijn niet zichtbaar vanop het openbaar domein. Deze wijzigingen hebben dus geen invloed op de erfgoedwaarden van het beschermd stadsgezicht.*
- De nieuwe gevelindeling en de plaatsing van een kalei ter hoogte van het gelijkvloers van de voorgevel: de gevelindeling is doorheen de tijd gewijzigd en is niet meer te herstellen. We kunnen daarom akkoord gaan met een hedendaagse vereenvoudigde indeling met eigentijds schrijnwerk.*

Ongunstig advies

*Volgende handelingen krijgen een **ongunstig** advies, omdat ze afbreuk doen aan de bescherming:*

- De wijzigingen van de eerste verdieping aan de voorgevel: hier wordt nieuw aluminium schrijnwerk en een aluminium kroonlijst voorzien. Deze materialen betekenen een verarming van het beschermd stadsgezicht, waardoor we ze ongunstig adviseren. Er zijn historische foto's beschikbaar waarop de originele toestand van de voorgevel te zien is. Het hernemen van het origineel houten buitenschrijnwerk en het herstel van de nog aanwezige kalkbepleistering zou een opwaardering van de erfgoedwaarde betekenen.*

Uit de motivering blijkt dat deze handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met

- passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);*
- relevante bepalingen uit het Onroerenderfgoedbesluit (art. 6.2.5 Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014);*
- bijzondere voorschriften uit Beschermingsbesluit (art. 4 Beschermingsbesluit).*

- Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 20 januari 2026:

Netuitbreiding nodig

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre =>
Coax Build Support
Liersesteenweg 4
2800 Mechelen
015 89 81 10
cbs@wyre.be

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>; Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

- **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 29 januari 2026 onder ref. JMS 672083:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- * Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via mailbox van de subarea
- * Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800.

Meer informatie voor bouwpromotors vind je op *Bouwen - Proximus for real estate*

- **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 februari 2026 onder ref. 5000120292:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor elektriciteit

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegeis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 18 februari 2026 onder ref. AD-26-079:

Drinkwater

Aanvraag omgevingsvergunning voor:

- * Functiewijziging tot meergezinswoning
- * Splitsing in 3 woonunits
- * Slopen van het bestaande magazijn
- * Isoleren van de gevels
- * Toevoegen en aanpassen van raamopeningen in de gevels
- * Plaatsen van een wadi
- * Aanpassen van tuinmuren

M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

De meergezinswoning kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Rasphuisstraat.

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepede watermeteropstellingen terugvinden.

Wij hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het verbouwen van een eengezinswoning met kantoorfunctie naar een meergezinswoning.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Farys – Netinfra Z behandelt enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

- * bouwdoSSIERS en verkavelingsdoSSIERS met toekomstig openbaar domein;
- * bouwdoSSIERS en verkavelingsdoSSIERS met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²);
- * bouwdoSSIERS vanaf 2 wooneenheden met nieuwe wegenis en vanaf 10 wooneenheden bij bestaande wegenis en gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied;
- * verkavelingsdoSSIERS met meer dan één bijkomende wooneenheid gesitueerd in collectief te optimaliseren buitengebied.

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad werd overgemaakt, advies verleend worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, 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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS', goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als zone C voor woningen en tuinen.

3.3.3.1. Bouwdiepte van de hoofdgebouwen;

Een minimum en toegelaten maximum bouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Deze bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte. De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald. Er zijn vier mogelijkheden: wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt.

Wanneer de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15 meter) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 meter.

Toetsing: Op dit perceel is de maximale bouwdiepte op de verdiepingen reeds bereikt en is een bijkomende volume-uitbreiding in de diepte niet meer mogelijk. In functie van het creëren van een buitenruimte voor het appartement op de eerste verdieping wordt er op het platte dak van de aanbouw op de gelijkvloerse verdieping een dakterras ingericht tot op een bouwdiepte van 18,4 m, wat een overschrijding is van de maximale bouwdiepte. Gezien elke entiteit over een kwalitatieve buitenruimte dient te beschikken, het dakterras volledig op eigen terrein wordt opgericht met voldoende hoge bestaande scheidingsmuren alsook op een voldoende grote afstand van de perceelsgrenzen kan het inrichten van het dakterras ruimtelijk aanvaard worden. Verder is de impact van dit dakterras niet te vergelijken met een effectief volume-uitbreiding op deze bouwdiepte.

3.3.4.1 Tuinen van zone A, zone B en zone C voor woningen en tuinen;

Maximum 25% van deze zone mag bebouwd worden op voorwaarde dat minimum 30 m² onbebouwd blijft. Minimum 50% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin. Dit aandeel wordt berekend ten opzichte van de oppervlakte van de tuinstrook van het betrokken perceel.

Toetsing:

Het perceel is in vergunde toestand integraal bebouwd. In huidige aanvraag wordt een groot aandeel van de bebouwing gesloopt ten behoeve van het creëren van een onbebouwde, onverharde tuinzone. Volgens de geldende voorschriften mag slechts 25% of 21,46 m² bebouwd zijn maar huidige aanvraag voorziet een bebouwing van 32,7% of 28 m². Het gaat hier om behoud van bestaande bebouwing en het ontwerp voorziet in een omvangrijke afname van bebouwing op het perceel en een positieve verbetering t.o.v. de vergunde toestand waardoor de afwijking op de maximale bebouwingsgraad ruimtelijk aanvaard kan worden. Verder kan er een machtiging verleend worden indien bestaande gebouwen in een goede bouwfysische staat en een gebruik eigen aan het

hoofdgebouw kunnen mits aanpassingswerken behouden blijven en mogen verbouwd worden. Deze aanpassingswerken moeten leiden tot het wegnemen van verharding, het creëren van meer ruimte voor beplantingen en het verhogen van de kwaliteit van het binnengebied.

3.3.6 Dakvorm;

Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden.

Toetsing: Zowel het verbindingsvolume alsook de middelbouw worden voorzien van een licht hellend alsook plat dak met een hellingsgraad met minder dan 35 graden, waardoor deze afwijkend zijn van bovenstaand artikel. Dergelijke afwijking kan hier ruimtelijk aanvaard worden daar dat de impact van een lagere dakvorm of zelfs plat dak een veel lagere impact heeft op de naburige percelen.

Overeenkomstig [artikel 4.4.9/1](#) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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 middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning omgevormd tot meergezinswoning en worden er grondige verbouwingen voorzien. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 133,25 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 13300 liter. De aanvraag voldoet hier niet aan en voorziet 3 gekoppelde hemelwaterputten van 3000 liter elk (9000 liter totaal). Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 133,25 m². Het is vanuit de aangeleverde plannen niet duidelijk of er groendaken worden voorzien waardoor deze niet in rekening gebracht kunnen worden. Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30 m² verminderd worden per aangesloten entiteit, wat hier een vermindering van 90 m² bedraagt. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 43,25 m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **3,46 m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **1427,25 liter**.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. 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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 januari 2026 tot en met 25 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Er wordt bezwaar gemaakt van de aanwezigheid van een deuropening tussen de nieuwe tuinzone en het aanpalende perceel. Er wordt hierbij aangehaald dat dit geen bestaande erfgoedwaarde betreft en het ook niet wenselijk is om deze toegang te gaan bestendigen.

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

Tijdens het plaatsbezoek kon worden vastgesteld dat deze deur reeds aanwezig is en deze bijgevolg behouden blijft. Indien deze erfgoedwaarde behouden niet wenselijk is zal dit burgerrechtelijk uitgeklaard moeten worden in samenspraak met de bouwheer/architect van huidige aanvraag. Ruimtelijk is er geen bezwaar tegen deze erfgoedwaarde noch tegen het dichtmaken van deze deuropening.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaarde

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en in het beschermd stadsgezicht bevestigen de erfgoedwaarde van het pand. Omwille van de opname op de vastgestelde inventaris en de ligging binnen een beschermd stadsgezicht en palend aan een beschermd monument, werd tijdens het verloop van de aanvraag een plaatsbezoek gebracht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. De bevindingen in situ en de informatie uit een beperkt onderzoek naar oud beeldmateriaal leiden tot onderstaande erfgoedevaluatie.

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

- Het uitzicht van de straatgevel met zijn indeling, ritmiek, gevelgeleding en materialisatie. De gevel eerste verdieping behield zijn oorspronkelijke kalkbepleistering. De geprofileerde houten kroonlijst bleef behouden onder een afwerking in kunststof. De ramen eerste verdieping werden eerder vervangen maar foto's uit 1976 en 1977 tonen de oorspronkelijke raamprofielen van deze eenheidsarchitectuur.
- Het uitzicht van het zadeldak van de hoofdbouw.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies. Een grondige interne verbouwing behield op een afleesbare wijze de dragende binnenstructuur. De trap bleef behouden maar de volledige trap werd vervangen.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht. De 19^{de}-eeuwse kamerindeling en de doorrit bleven afleesbaar behouden
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: enkel de begin 20^{ste}-eeuwse geprofileerde houten omlijsting in de muuropening tussen beide kamers eerste verdieping bleef behouden.

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

De gevel gelijkvloerse verdieping werd verbouwd. Sporen in situ en oud beeldmateriaal van de eenheidsarchitectuur wijzen erop dat de gevel in oorsprong een winkelvitruine, deur en poort

had met dezelfde afmetingen als de bestaande gevelopeningen. De gevelafwerking en het schrijnwerk gelijkvloerse verdieping werden op een storende wijze vervangen: de oorspronkelijke gladde kalkbepleistering werd afgewerkt met steenstrips. Vermoedelijk hadden de oorspronkelijke winkelvitrine en deur een houten omlijsting en kroonlijst. De voorgestelde verbouwing grijpt in op de indeling, constructie en gevels van het gebouw en heeft bijgevolg een impact op de erfgoedwaarden van deze architectuur. Mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan kan de verbouwing gebeuren met respect voor de te behouden erfgoedwaarden van het pand.

De voorgestelde werken aan de straatgevels zijn onvoldoende gedetailleerd weergegeven in de erfgoednota. Het dichtmettelen van de deur in de straatgevel tast de oorspronkelijke traveeverdeling en gevelopeningen van de gevel gelijkvloerse verdieping aan. Dit leidt tot volgend advies voor de straatgevel:

Alle wijzigingen aan de straatgevel worden uitgesloten uit de vergunning:

- De deuropening moet behouden blijven. De interne verbouwingen kunnen wel worden uitgevoerd mits deze voldoen aan de hierna gestelde voorwaarden.
- Er mogen op basis van deze aanvraag Omgevingsvergunning geen wijzigingen aan de gevelmaterialen of kleuren worden uitgevoerd.
- Er wordt als voorwaarde gesteld dat voor alle niet-vergunningsplichtige wijzigingen aan de straatgevel nog een melding van werken in een beschermd stadsgezicht wordt ingediend. De te melden werken zullen moeten aantonen dat de huidige visuele opdeling van de gevel ongedaan wordt gemaakt. Er moet een eindresultaat worden beoogd waarbij de gevel gelijkvloerse verdieping eenzelfde wit geschilderde gladde kalkbepleistering krijgt als de nog aanwezige 19^{de}-eeuwse kalkbepleistering van de eerste verdieping. Vervanging van gevelelementen waarvan nog voldoende gegevens over de oorspronkelijke uitvoering beschikbaar zijn, moeten naar oorspronkelijk model gebeuren. Dit betekent dat de ramen eerste verdieping en de kroonlijst naar oorspronkelijk model zullen moeten worden uitgevoerd. De ramen waren wit geschilderde houten ramen met een profilering en indeling zoals deze nog zichtbaar is op foto's van het pand Rasphuisstraat 1 van 1976 en 1977. De houten kroonlijst is nog aanwezig onder de huidige kunststof bekleding en moet naar het oorspronkelijke model hersteld worden.

Onderstaande voorwaarden beogen het behouden waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

Volume & Programma

Het uitsluiten van de beoogde werken aan de voorgevel heeft geen noemenswaardige impact op de aangevraagde werken en wijziging van het programma, dewelke nog steeds uitgevoerd kunnen worden. De aanvraag voorziet in het inrichten van een meergezinswoning met 3 entiteiten. Hierbij wordt er een voldoende goede mix bekomen onder de vorm van kwalitatieve en ruimte appartementen met elk hun private buitenruimte. Door de eerder atypische vormgeving van het gebouw en de hoge scheidingsmuren is er de mogelijkheid om private buitenruimtes te gaan inrichten op de verdiepingen zonder een bijkomende impact op de omgeving. Verder voorzien de aanvraag in een aanzienlijke kwaliteitsverhoging op het perceel door de sloop van minder waardevolle of bruikbare volumes. De aanwezige volumes en ruimtes worden geoptimaliseerd binnen de huidige scheidingsmuren en hebben bijgevolg geen bijkomende impact op de rechtstreekse omgeving. Zowel de wijzigingen aan de volumes alsook

het nieuwe programma zijn afgestemd op het gebouw alsook op de omgeving en kunnen positief bevonden worden.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de functiewijziging naar meergezinswoning alsook de hieraan gekoppelde herindeling-, verbouwings- en sloopwerken, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor alle wijzigingen aan de straatgevel (onvoldoende informatie over impact op erfgoedwaarde).

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_2025139381_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met kantoorfunctie naar een meergezinswoning aan Pieterjan Van Maele en Tom Vanneste gelegen te Rasphuisstraat 7, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning:

Alle wijzigingen aan de straatgevel:

De erfgoednota van de aanvraag bevat te weinig informatie waardoor niet duidelijk is of de voorgestelde werken aan de straatgevel eerste verdieping verenigbaar zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand en het uitzicht van het beschermde stadsgezicht.

Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 februari 2026 met kenmerk 076839-001/LT/2026).

Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE)

Het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 3 maart 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Erfgoedwaarde

Het behoud van waardevolle interieurelementen en structuren is het uitgangspunt voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Bijgevolg worden volgende voorwaarden gesteld voor de interne structuur van dit pand:

Behoud van alle houten vloeren (moer- en kinderbalken en/of roosterings) in de hoofdbouw. De voorgestelde nieuwe trapopening is aanvaardbaar. Het horizontaal compartimenteren van de verschillende woonentiteiten ten opzichte van elkaar kan gebeuren door toevoeging van brandwerende afwerking aan de onder- en bovenzijde van de vloeren.

Afreesbaar behoud van de ruimtelijkheid van de doorrit en de dragende muur langs de huidige doorrit is een voorwaarde. De opening voor de fietsenberging kan worden uitgevoerd op voorwaarde dat deze muuropening wordt beperkt in hoogte tot maximum 2,50 m zodat boven het nieuwe linteel de dragende muur behouden blijft.

Als voorwaarde wordt gesteld dat voor alle niet-vergunningsplichtige werken aan de straatgevel, voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken, de procedure van een melding van werken in een beschermd stadsgezicht moet worden doorlopen. Het te gebruiken formulier en meer informatie over deze procedure en de samenstelling van de melding kan hier worden teruggevonden: [Melding van werkzaamheden binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht | Stad Gent](#)

Uit deze melding zal moeten blijken welke materialen, onderdelen, kleuren en afwerking van de straatgevel en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein wijzigen. Voor alle nieuwe materialen en onderdelen moet voldoende informatie (detailtekeningen, technische fiches en dergelijke) worden toegevoegd om de nieuwe toestand tot in detail te kunnen vergelijken met de bestaande toestand van het pand. Op basis hiervan wordt afgewogen of de erfgoedwaarden van het pand en het beschermde stadsgezicht bewaard blijven.

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

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

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

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

Met uitzondering van de voorgestelde beperkte driehoekvormige verhoging van de scheidsmuur met het beschermde monument 'Dominicanenklooster: Brouwershuis' zoals zichtbaar op doorsnede CC' mogen er geen wijzigingen aan deze scheidsmuur worden uitgevoerd. Er mogen geen kap- of slijpwerken voor aansluitingen of dichtingen in deze muur worden uitgevoerd. De muur maakt deel uit van het beschermde monument en is opgetrokken in een Balegemse kalkzandsteen. De steen en alle mogelijke nog aanwezige bouwsporen in deze muur moet ongeschonden bewaard blijven.

Hemelwaterput

Er dient een hemelwaterput of gekoppelde hemelwaterputten te worden voorzien met een totale capaciteit van 13300 liter.

De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Alle entiteiten dienen hierop aangesloten te worden.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 = inwoner equivalent)
- * +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-rioleringsystemen/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 60 cm hart op hart of 40 cm 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

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 dwarshelling 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.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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.

Oprit

Aangezien de huidige oprit niet meer leidt naar een garage noch autostaanplaats wordt geen oprit meer toegestaan. Na het beëindigen van de werken zal de oprit verwijderd worden, zie opmerkingen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>. Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Natuurtoets

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve in functie van het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de

dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_02857 - OMV_2025139381 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met kantoorfunctie naar een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Rasphuisstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025139381

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_00_I_B_01_INPLANTINGSPLAN.pdf	dZ9ZUT7AXACL50yJdPZ2ZQ==
BA_00_I_N_01_INPLANTINGSPLAN.pdf	y6m5iTfk5DdYPGa9BkKbwg==
BA_00_I_V_01_INPLANTINGSPLAN.pdf	yn7Efs1UfAkXmpm+zBzSiA==
BA_00_L_N_01_LEGENDE.pdf	ALF4XBBM35TghFSuS9tFTg==
BA_MEERGEZINSWONING_G_B_01_NOORDGEVEL.pdf	OGO/x72K8zUIEu5LQC3h/Q==
BA_MEERGEZINSWONING_G_N_01_NOORDGEVEL.pdf	VNYbKhkzdTfre104b3h1ZQ==
BA_MEERGEZINSWONING_G_V_01_NOORDGEVEL.pdf	yzUgWN+/KaOa9dd1HzGYwg==
BA_MEERGEZINSWONING_P_B_01_GRONDPLAN +0.pdf	yUTIFU7ZkQkSte16/HgZHQ==
BA_MEERGEZINSWONING_P_B_02_GRONDPLAN +1.pdf	j+151++k4wEzxrT4v398g==
BA_MEERGEZINSWONING_P_B_03_GRONDPLAN +2.pdf	P7m3qEhx/e6exou4/Bv6sA==
BA_MEERGEZINSWONING_P_B_04_DAKENPLAN.pdf	6/HxgBqNMbI5pjw2sYlqeg==
BA_MEERGEZINSWONING_P_B_05_FUNDERING- & RIOLERINGSPLAN.pdf	jWHlp5Y8dLb42MQw251iwg==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_01_GRONDPLAN +0.pdf	wKYxpt/fk+idws/g5UeQlg==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_02_GRONDPLAN +1.pdf	vNm70b50vCpRKXSZ70Ra3w==

BA_MEERGEZINSWONING_P_N_03_GRO NDPLAN +2.pdf	U/NMQH62c1hnHDn/bQVEYA==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_04_DAK ENPLAN.pdf	1Cfia/PLfkae7c8x3yVYbw==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_05_FUN DERING- & RIOLERINGSPLAN.pdf	BzGekKyIWCoPPhdcPRel+Q==
BA_MEERGEZINSWONING_P_V_01_GRO NDPLAN +0.pdf	jCpblvofTia94QtDuRfF9A==
BA_MEERGEZINSWONING_P_V_02_GRO NDPLAN +1.pdf	jUv83+UB/MWE8KQIIVNelw==
BA_MEERGEZINSWONING_P_V_03_GRO NDPLAN +2.pdf	y+2VeKTNIrN+olk23CibHg==
BA_MEERGEZINSWONING_P_V_04_DAK ENPLAN.pdf	X9Hny65xlmhBsV4DzHCiZg==
BA_MEERGEZINSWONING_P_V_05_FUN DERING- & RIOLERINGSPLAN.pdf	DWwz5XUIwIWvVwP5ncvLUQ==
BA_MEERGEZINSWONING_S_B_01_SNE DE AA.pdf	WnuDaHtp2SrJ84Ah1CpcTw==
BA_MEERGEZINSWONING_S_B_02_SNE DE BB.pdf	7OIVj9+JufoYxIK+mu92+w==
BA_MEERGEZINSWONING_S_B_03_SNE DE CC.pdf	rh9oNw0KrGvrjGj7BotLgw==
BA_MEERGEZINSWONING_S_B_04_SNE DE DD.pdf	2VGvklqLdMRxT1kuMdqWKQ==
BA_MEERGEZINSWONING_S_B_05_SNE DE EE.pdf	I9UOQI+WyYRI7Kv5KCjN2w==
BA_MEERGEZINSWONING_S_B_06_SNE DE HH.pdf	AYJTFWnZFAr11oHGrEmkKQ==
BA_MEERGEZINSWONING_S_N_01_SNE DE AA.pdf	cAEyUV+z0vld8HvPXGvBzw==
BA_MEERGEZINSWONING_S_N_02_SNE DE BB.pdf	IseRH5nkkjWrjFQUXIDGBA==
BA_MEERGEZINSWONING_S_N_03_SNE DE CC.pdf	OC+n+C0mMQyvfAC5wvDpZQ==
BA_MEERGEZINSWONING_S_N_04_SNE DE DD.pdf	Qi+00Db6hshQOgg0dw51WQ==

BA_MEERGEZINSWONING_S_N_05_SNE DE EE.pdf	aHu++ttw/iZUI7I5kmoBKA==
BA_MEERGEZINSWONING_S_N_06_SNE DE FF.pdf	5DfEiwjyt0SoTSaqJVAdaQ==
BA_MEERGEZINSWONING_S_N_07_SNE DE GG.pdf	aWxiUjCUhVnrr5wZ/treNw==
BA_MEERGEZINSWONING_S_N_08_SNE DE HH.pdf	KSNtNJ1BFPTkJFg9OyG6bg==
BA_MEERGEZINSWONING_S_V_01_SNE DE AA.pdf	0/FXVN7ejLa53kBk07lp2g==
BA_MEERGEZINSWONING_S_V_02_SNE DE BB.pdf	1/y4nNgsEtgdrJV4Ca6B8A==
BA_MEERGEZINSWONING_S_V_03_SNE DE CC.pdf	oaz/bEZUOJPDeKwqyJFtlw==
BA_MEERGEZINSWONING_S_V_04_SNE DE DD.pdf	BaUHumnpa8SpLiDMZ4Ijbg==
BA_MEERGEZINSWONING_S_V_05_SNE DE EE.pdf	/WJVh9gDz8k06gn+4KV52A==
BA_MEERGEZINSWONING_S_V_06_SNE DE HH.pdf	etLGj1kffMfLP06GdMpbHQ==
BA_MEERGEZINSWONING_T_B_01_TERR EINPROEFIEL OOSTGEVEL.pdf	qIsKCJ41aNGA2iU0YNx4MQ==
BA_MEERGEZINSWONING_T_B_02_TERR EINPROEFIEL WESTGEVEL.pdf	23pGX52TBo+CMDLa2dpB1A==
BA_MEERGEZINSWONING_T_N_01_TER REINPROEFIEL OOSTGEVEL.pdf	NGiUifgXHiOKz5LDVxxy4Q==
BA_MEERGEZINSWONING_T_N_02_TER REINPROEFIEL WESTGEVEL.pdf	wvfU3mD+Z9Xdm++ZH6SkQQ==
BA_MEERGEZINSWONING_T_V_01_TERR EINPROEFIEL OOSTGEVEL.pdf	r6b3/isCPEQXzEE2r1lh/g==
BA_MEERGEZINSWONING_T_V_02_TERR EINPROEFIEL WESTGEVEL.pdf	R6pVGVApeX7kalHmPmE7tA==
BA_SLOOP_G_B_01_NOORDGEVEL.pdf	MomsoNc6tOrQZd9a/jSmvQ==
BA_SLOOP_G_B_02_OOSTGEVEL.pdf	Aj4MQ228HOdmvp/JliqB2g==

BA_SLOOP_G_B_03_WESTGEVEL.pdf	cG9Mn+HqGz81etJyNNXuTw==
BA_SLOOP_P_B_01_GRONDPLAN +0.pdf	S340UKHkxEhwNx/r+Zuymw==
BA_SLOOP_P_B_02_GRONDPLAN +1.pdf	nKObiOzHWvDgNuea2L6KSw==
BA_SLOOP_P_B_03_GRONDPLAN +2.pdf	mRFAemEdJumlrWSLQOtX4w==
BA_SLOOP_P_B_04_DAKENPLAN.pdf	hLDEP1mT2AWk+ISuETVv4w==
BA_SLOOP_P_B_05_OVERZICHT PLANNEN.pdf	SWogAP6gDIE5471eHIVuLQ==
BA_SLOOP_S_B_01_SNEDE AA.pdf	OHiGDqvzldHw1j8javVijA==
BA_SLOOP_S_B_02_SNEDE BB.pdf	0KdbQUbZD9hSQWackpH/8w==
BA_SLOOP_S_B_03_SNEDE CC.pdf	HLwN9WxsEHI9DXb4PeLQZg==
BA_SLOOP_S_B_04_SNEDE DD.pdf	VNokkDbZ923KttCAWh2Uew==
BA_SLOOP_S_B_05_SNEDE EE.pdf	XQXmdCEV5ayV9w016gRxlw==
BA_SLOOP_S_B_06_SNEDE HH.pdf	13u/bUqhjfSmntPFepJwQQ==
BA_TERRAS_P_N_01_GRONDPLAN +0.pdf	tfmdyYUvyRbVR4tZhFzLGw==
BA_TERRAS_S_N_01_SNEDE GG.pdf	mpXnMqFv02wIL7F3z8gjtA==
BA_WADI_S_N_01_WADI.pdf	8ySdITOU4UuGf2bdwWmVTg==