



2026_CBS_05845 OMV_2026044377 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de afbraak van bijgebouwen, het herbouwen van het hoofdgebouw en het ontharden van de koer tot tuin - met openbaar onderzoek - Elyzeese Velden, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Hans Druart - Jentse Cuvelier met als contactadres Elyzeese Velden 14, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026044377) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de afbraak van bijgebouwen, het herbouwen van het hoofdgebouw en het ontharden van de koer tot tuin
- Adres: Elyzeese Velden 14, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 264X4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 april 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen eengezinswoning is gelegen langs de Elyzeese Velden in de wijk Rabot-Blaisantvest. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing van 3 bouwlagen onder plat dak. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning van 3 bouwlagen onder plat dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de afbraak van de bestaande bijgebouwen, de verbouwing en optopping van het hoofdvolume en de ontharding van de koer zodat deze kan worden ingericht als tuin. De bestaande aanbouw op het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt volledig gesloopt en vervangen door een nieuwe gelijkvloerse aanbouw. Na de verbouwing bedraagt de totale bouwdiepte op het gelijkvloers 12 meter, inclusief het hoofdvolume. Aan de achterzijde wordt een nieuwe hellende glazen gevel voorzien ter hoogte van de eerste en tweede verdieping. Deze gevel krijgt een hellingsgraad van 81°. Hierdoor wordt de bouwdiepte op de eerste verdieping 13,1 meter, op de tweede verdieping 12,74 meter. De glazen gevel start op een hoogte van 2,9 meter ten opzichte van het trottoirpeil en de kroonlijsthoogte komt te liggen op 9,2 meter. Om dit te realiseren moet de linker scheidingsmuur worden opgehoogd met 1,8 meter over een bijkomende diepte van 50 centimeter.

Op het bestaande platte dak wordt een bijkomende bouwlaag gerealiseerd. Dit nieuwe volume wordt uitgevoerd als een serreconstructie en wordt ingeplant binnen de 50°-lijn ten opzichte van de voor- en achterliggende kroonlijst. De nokhoogte van de serre bedraagt 12,73 meter. De constructie wordt opgericht tegen de rechter perceelsgrens en houdt een afstand van 1,06 meter tot de linker perceelsgrens, 3,56 meter tot de rooilijn en 1,50 meter tot de achtergevel. Binnen deze serre wordt een toegang tot een trap voorzien. Rondom wordt een daktuin aangelegd. Aan de voorzijde wordt een terras ingericht, dat op 1,90 meter van de linker perceelsgrens ligt en aansluit tegen de rechter scheidingsmuur. De bestaande kroonlijst wordt aangewend als balustrade voor dit terras.

De buitenruimte, die in de huidige toestand volledig verhard is, wordt grotendeels onthard. In de nieuwe situatie blijft slechts 15 m² verharding behouden, die volledig op eigen terrein afwatert. De overige buitenruimte wordt ingericht als tuinzone en omvat een wadi met een oppervlakte van 5,92 m². De bestaande hemelwaterput van 5.000 liter blijft behouden en wordt gekoppeld aan een bijkomende hemelwaterput van 3.000 liter. Tot slot wordt de riolering in gescheiden stelsel aangelegd tot aan de straatzijde.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 12/02/2026 werd een weigering afgeleverd voor de afbraak van bijgebouwen, het herbouwen van het hoofgebouw en het ontharden van de koer tot tuin. (OMV_2025111027)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 11/10/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het herstellen van hete onderste gedeelte van de voorgevel met lichtgele keramiekplaten. (1982/1113)
- Op 17/12/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het omvormen van 2 meergezinswoningen + bedrijf tot 1 eengezinswoning + 1 meergezinswoning + bedrijf. (2015/07205)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 10 juni 2026 onder ref. omv-2026044377 - Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Elyzeese Velden 14 in Gent (44810K0264/00X004) een volledig gunstig advies.

De aanvraag betreft de afbraak van bijgebouwen, het herbouwen van de hoofdwoning, de oplopping van de teruggetrokken bouwlaag met serreconstructie en daktuin alsook ontharden koer tot tuin.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Coupure (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Coupure.

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

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

2. Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

De horizontale dakoppervlakte van het gebouw bedraagt 74 m²;

Er is 28,5 m² bijkomende in te rekenen verharding.

Het dak van de constructie wordt, met uitzondering van de zone ter hoogte van het terras aan de voorgevel, ingericht als groendak. Het betreft een herbouw,verbouwing of uitbreiding van een gebouw met één wooneenheid en er is al een hemelwaterput aanwezig en die zal in gebruik blijven. Het plaatsen van een bijkomende hemelwaterput is aldus niet verplicht. Er is één wooneenheid aangesloten op de hemelwaterput en er wordt herbruik voorzien voor wasmachines, toiletten en 3 buitenkranen voor onderhoud terras en tuin.

Na in mindering brengen van 1 keer 30 m² omdat er één wooneenheid is aangesloten op de hemelwaterput en er ook effectief hergebruik is, dient voor de dimensionering van de infiltratievoorziening nog 74-30+28,5=72,5 m² in rekening gebracht.

Er is dan minimaal 8% infiltratieoppervlakte (5,8 m²) en 33 liter/m² infiltratievolume (2392,5 liter) vereist bij inrekenen van 72,5 m². Er wordt een infiltratieoppervlakte van 5,8m² en een infiltratievolume van 2392,5 liter voorzien volgens het hemelwaterformulier.

De wadi heeft geen overloop naar de straat.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

1. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

2. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er is voldaan aan de gewestelijke verordening hemelwater aangezien er een bestaande hemelwaterput aanwezig is en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 5,8m² en volume van 2392,5 liter volgens het hemelwaterformulier wat voldoende is.

3. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is gescheiden en de vuilwaterriolering is aangesloten op de openbare riolering in de straat.

4. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

De huidige aanvraag voorziet geen bijkomende nieuwe ondergrondse constructies die een impact zouden hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

5. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

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

Besluit

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften.

De aanvraag wijkt af van de bepalingen inzake **daken en dakverdiepingen**, waarin wordt gesteld dat binnen de omschrijving van een hellend dak ook een teruggetrokken dakverdieping kan worden toegelaten bij gebouwen met een plat dak. Een dergelijke teruggetrokken dakverdieping wordt niet meegerekend als volwaardige bouwlaag voor de bepaling van de bouwhoogte, op voorwaarde dat de maximale hoogte beperkt blijft tot 3,00 meter en er slechts één functionele bouwlaag wordt ingericht.

Uit de toetsing blijkt dat het ontwerp voorziet in een teruggetrokken dakverdieping in de vorm van een serreconstructie. De nokhoogte bedraagt 3,45 meter, wat een overschrijding inhoudt van 0,45 meter ten opzichte van de maximaal toegelaten hoogte.

De aanvrager motiveert deze afwijking door te stellen dat de overschrijding beperkt is en dat de constructie geen wezenlijke impact heeft op het gabarit van het gebouw. Hierdoor blijft de ruimtelijke impact van de afwijking beperkt en aanvaardbaar binnen de omgeving.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een dergelijke beperkte afwijking worden toegestaan, aangezien zij verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De horizontale dakoppervlakte van het gebouw bedraagt 74 m²;

Er is 28,5 m² bijkomende in te rekenen verharding.

Het dak van de constructie wordt, met uitzondering van de zone ter hoogte van het terras aan de voorgevel, ingericht als groendak. Het betreft een herbouw, verbouwing of uitbreiding van een gebouw met één woongelegheden en er is al een hemelwaterput aanwezig en die zal in gebruik blijven. Het plaatsen van een bijkomende hemelwaterput is aldus niet verplicht. Er is één woongelegheden aangesloten op de hemelwaterput en er wordt herbruik voorzien voor wasmachines, toiletten en 3 buitenkranen voor onderhoud terras en tuin.

Na in mindering brengen van 1 keer 30 m² omdat er één woongelegheden is aangesloten op de hemelwaterput en er ook effectief hergebruik is, dient voor de dimensionering van de infiltratievoorziening nog $74 - 30 + 28,5 = 72,5$ m² in rekening gebracht.

Er is dan minimaal 8% infiltratieoppervlakte (5,8 m²) en 33 liter/m² infiltratievolume (2392,5 liter) vereist bij inrekenen van 72,5 m². Er wordt een infiltratieoppervlakte van 5,8 m² en een infiltratievolume van 2392,5 liter voorzien volgens het hemelwaterformulier.

De wadi heeft geen overloop naar de straat.

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 Vlareminstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig 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

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

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

Overstromingen

1. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

2. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er is voldaan aan de gewestelijke verordening hemelwater aangezien er een bestaande hemelwaterput aanwezig is en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 5,8 m² en volume van 2392,5 liter volgens het hemelwaterformulier wat voldoende is.

3. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is gescheiden en de vuilwaterriolering is aangesloten op de openbare riolering in de straat.

4. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

De huidige aanvraag voorziet geen bijkomende nieuwe ondergrondse constructies die een impact zouden hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

5. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

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

Besluit

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

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

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.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 april 2026 tot en met 29 mei 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aangevraagde werken zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar en betekenen een duidelijke ruimtelijke en functionele meerwaarde voor zowel de woning als haar directe omgeving. De sloop van de bestaande bijgebouwen en de vervanging door een compacter en kwalitatief uitgewerkt volume resulteert in een meer samenhangende en efficiënte inrichting van het perceel.

De verbouwing en optopping van het hoofdvolume worden op een evenwichtige manier uitgewerkt. De volumetoename blijft ruimtelijk aanvaardbaar en wordt verzacht door de toepassing van een serreconstructie binnen de geldende 50°-regel, waardoor de impact op het straatbeeld en de aanpalende percelen beperkt blijft. Ook de hellende glazen achtergevel draagt bij aan een hedendaagse architecturale uitwerking zonder afbreuk te doen aan de schaal en de draagkracht van de omgeving.

De ingrepen aan de perceelsgrenzen, waaronder de beperkte ophoging van de scheidingsmuur, zijn functioneel noodzakelijk en blijven proportioneel in verhouding tot de geplande werken. Er wordt geen onaantvaardbare hinder naar de aanpalende percelen vastgesteld.

Daarnaast vormt de aanzienlijke ontharding van de tuinzone een belangrijke meerwaarde. Het terugdringen van de verharding en de aanleg van een kwalitatieve tuinruimte met

infiltratievoorziening (wadi) dragen bij aan een verbeterde waterhuishouding en vergroening van het binnengebied. De koppeling van de bestaande en bijkomende hemelwaterput en de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel zijn eveneens positieve elementen in het kader van duurzaam waterbeheer.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de principes van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt dan ook een gunstig advies verleend voor de voorliggende aanvraag.

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_2026044377 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 de afbraak van bijgebouwen, het herbouwen van het hoofdgebouw en het ontharden van de koer tot tuin aan Hans Druart - Jentse Cuvelier gelegen te Elyzeese Velden 14, 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:

Voorwaarden vloeiend uit externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg – Afdeling Regio West moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 juni 2026 met kenmerk omv-2026044377 - Behandeling in eerste aanleg-001).

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).

Geen huisaansluiting en gevel gelijk aan de rooilijn – gesloten bebouwing:

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

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-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. De eventuele RWA-leiding naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting en moeten daarna het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Indien zo 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.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

De overloop van de regenwaterput of wadi mag in geen geval aangesloten worden op het DWA-stelsel. Indien de overloop op termijn op het openbaar stelsel aangesloten zou worden dient een aparte RWA-(wacht)leiding tot aan de bestaande huisaansluiting voorzien te worden.

Oprit:

Aangezien de huidige oprit niet meer leidt naar een garage wordt geen oprit meer toegestaan.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit door Stad genty verwijderd worden.

Niveau openbaar domein:

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Oprit:

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 ifv 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

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

Distributiekabel:

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Wyre,
<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_05845 - OMV_2026044377 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de afbraak van bijgebouwen, het herbouwen van het hoofdgebouw en het ontharden van de koer tot tuin - met openbaar onderzoek - Elyzeese Velden, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026044377

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_Elyzee 14_ I_B_1.pdf	mB78fqibmJBF37z8mUiNEA==
BA_Elyzee 14_ G_B_1_voorgevel.pdf	0Cfm3hR8JojRtmtmXWuxRQ==
BA_Elyzee 14_ G_B_2_achtergevel.pdf	G3yFW4WtWeB5JImEQoLg9g==
BA_Elyzee 14_ G_N_1_voorgevel.pdf	Qe/8/31hBGRcnjxeG9cz9w==
BA_Elyzee 14_ G_N_2_achtergevel.pdf	XbbHz2gzjwaU8Ue+lF+Zug==
BA_Elyzee 14_ I_N_1.pdf	zd43o9aNGA/OPX7hgwNf8A==
BA_Elyzee 14_ L_B_1.pdf	kaU4RUh0Y4TePcVVOVUZeA==
BA_Elyzee 14_ L_N_1.pdf	0lz3Tpx+Xkvi9/yew+8+Dg==
BA_Elyzee 14_ P_B_-1_kelder.pdf	9ztoq0sKAu43AAQdbWuNAA==
BA_Elyzee 14_ P_B_+0_overzicht 1_75.pdf	uCT8fbVMxiPqn0nPjmkkg6g==
BA_Elyzee 14_ P_B_+0.pdf	X2zYYqlX2ZfJ2dpqeTEBsQ==
BA_Elyzee 14_ P_B_+1.pdf	Cah5Jgyc049bIXeUJ09UGw==
BA_Elyzee 14_ P_B_+2.pdf	8X1tFqY/cHJDBAd7+i4jPw==
BA_Elyzee 14_ P_B_+3_dak.pdf	tQMUUaCVeLq/RkAX4e0wSA==
BA_Elyzee 14_ P_N_-1_kelder.pdf	H7v+PCwYZ2C0eB0LqnwpQA==
BA_Elyzee 14_ P_N_+0_overzicht 1_75.pdf	/oZWm6Y8EtLRzQ8gmHNWOg==
BA_Elyzee 14_ P_N_+0.pdf	XFDfqf99PkXFDP8UHun2lw==
BA_Elyzee 14_ P_N_+1.pdf	InSo8qmj/sTK0iyKEwiycw==
BA_Elyzee 14_ P_N_+2.pdf	MJ5pXVA1EJiDFXbtNsMKRQ==
BA_Elyzee 14_ P_N_+3_optopping.pdf	DB9veSTrJoZsO0NwmoSxLA==

BA_Elyzee 14_ P_N_+4_dak.pdf	aEH02YkvDc3PUSpJahMldg==
BA_Elyzee 14_ S_B_1_aa.pdf	32PXzHPFnd9njUYy+VQYTw==
BA_Elyzee 14_ S_B_2_bb.pdf	xoiaADAoM87ce6nL0C6CYw==
BA_Elyzee 14_ S_B_3_cc.pdf	+yk5/Br+f60xX4Ed0xU8Qw==
BA_Elyzee 14_ S_N_1_aa.pdf	AYxfvCiydq5HF62YIy6VGQ==
BA_Elyzee 14_ S_N_2_bb.pdf	au3UTUweZlI9xY86lBJJ3Q==
BA_Elyzee 14_ S_N_3_cc.pdf	KEaBg9kHWYHQmxdWNPLrhQ==
BA_Elyzee 14_ T_B_1.pdf	P/gkvhtv4T1qVncXr0wE6A==
BA_Elyzee 14_ T_N_1.pdf	s4Y1S4pzzttQJtHpLK3FBA==
BA_Elyzee 14_ V_B_1.pdf	AfHfQHpy9XtKtJrj9l4mlg==
BA_Elyzee 14_ V_B_2.pdf	ghPcrTt3v7tNmE54F8wZ3w==
BA_Elyzee 14_ V_B_3.pdf	tu2vc4UHYwXmOE/RVBs7qg==
BA_Elyzee 14_ V_N_1.pdf	onYSizTlqF82QKAq+N3lUw==
BA_Elyzee 14_ V_N_2.pdf	MX6njLyHglRGTFQrzw4kQ==
BA_Elyzee 14_ V_N_3.pdf	AllbtIbtVcx6L4jslGNPQg==