



2026_CBS_08061 OMV_2026058846 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van een loods, twee afdaken, een hondenhek en verharding - zonder openbaar onderzoek - Wijmenstraat, 9030 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 september 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; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Dino Ruffolo met als contactadres Wijmenstraat 3, 9030 Gent en PIERINO-IJS BV met als contactadres Wijmenstraat 2, 9030 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026058846) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 juni 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van een loods, twee afdaken, een hondenhek en verharding
- Adres: Wijmenstraat 2-2A, 3, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie B nrs. 17P, 17S, 19N en 19M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 31 juli 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het terrein uit de aanvraag bevindt zich langs de Wijmenstraat in Mariakerke vlakbij de Ringvaart in een deel van de industriezone welke gekenmerkt wordt door een aantal bedrijfsgebouwen maar tevens door een groot aantal zonevreemde functies zoals als woningen en scholen. De Wijmenstraat betreft een smalle straat met enkel langs de noordzijde bebouwing waarlangs aan de zuidzijde de Lieve loopt.

De aanvraag omvat de regularisatie van een loods, twee afdaken, een hondenhok en verharding. Deze aanvraag zijn aanpassing aan de afgeleverde omgevingsvergunning OMV_2020083883.

De loods werd 0,93m hogere gebouwd en bestaat uit twee bouwlagen. De oorspronkelijke loods was één openruimte met een kroonlijsthoogte van 7,00m. Op de verdieping werd een bureau ruimte ingericht., bereikbaar via een betonnen binnentrap.

Naast de loods werd een afdak gebouwd als fietsenberging met daarvoor een betonverharding. Er werd ook een hondenhok gebouwd met een oppervlakte van 4,69m op 2,18m en een hoogte van 2,76m.

Er werd 92m² waterdoorlatende verharding aan gelegd voor het plaatsen van 5 voertuigen en daarvoor een strook van 1 m beton verharding. Alle nieuwe aangelegde verharding watert af op eigen terrein en via een nieuwe infiltratie voorziening.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 28/02/2019 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een inrichting voor het bereiden van ijs (Pierino ijs). (OMV_2018153854)
- Op 12/12/2019 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een loods. (OMV_2019119798)
- Op 17/09/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bedrijfsgebouw en het oprichten van een loods. (OMV_2020083883)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 23/10/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1962 MA 062)
- Op 04/03/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een vleeswarenfabriek. (1971 MA 013)
- Op 07/05/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 7 populieren. (1987/544)
- Op 06/04/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van bedrijfsgebouwen. (1988/1930)
- Op 12/11/1991 werd een vergunning afgeleverd voor oprichting van een opslagmagazijn met bedrijfswoning met ingebouwde garage. (1991/40076)
- Op 08/06/1993 werd een vergunning afgeleverd voor bouw van een receptie aan een bestaand bedrijf. (1993/40056)

- Op 24/06/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bedrijfsgebouw. (2010/40236)
- Op 21/08/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een metalen cabine en het plaatsen van een betreedbaar prefablokaal voor energiebedeling. (2014/40222)

Bouwmisdrijf

Op 23 februari 2026 werden volgende stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld;

1. Rechts van de toegangspoort zijn parkeerplaatsen aangelegd voor vijf voertuigen
2. De voormalige chalet/receptie gebouw op perceel 44038B0017/00P000 is gesloopt en in de plaats is een hondenhok met bijbehorende betonverharding aangelegd (totaal ca 50m²)
3. Volgende handelingen aan de nieuwe loods zijn uitgevoerd in strijd met de vergunning (OMV_2020083883);
 - Er werd een tussenverdieping gerealiseerd die niet op de plannen voorkomt.
 - Het groendak is niet aangelegd.
 - De situering van de twee toegangsoeningen wijkt af van de vergunde plannen. Bovendien zijn er in de voor-, rechter- en linkergevel raamopeningen geplaatst op de eerste verdieping.
 - De loods is op ongeveer 1 meter van de achterste perceelsgrens ingeplant in plaats van de vergunde 2 meter.
 - Aan de voorzijde en rechts van de loods is betonverharding aangelegd, terwijl de plannen voorzien in groenaanleg.
 - Tussen de loods en de woning (Wijmenstraat 3) is een overkapping geplaatst.
4. Rechts van het bedrijfsgebouw is een overkapping (ca 45m²) geplaatst.

Het stedenbouwkundig misdrijf vermeld onder nummer 4 is ondertussen strafrechtelijk verjaard. De instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

- Op 21 augustus 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 25 augustus 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.
- Op 11 september 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 14 september 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. BRANDWEER

EERSTE ADVIES

Ongunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 19 augustus 2026 onder ref. 031660-009/MN/2026:

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

4.2. TWEEDE ADVIES

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 27 augustus 2026 onder ref. 031660-010/MN/2026:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten: - Volgens de ingediende plannen voldoet de gevel (richting de rechter perceelsgrens) aan de vereiste EI(i«o) 60. De brandweer benadrukt dat dus ook alle buitenschrijnwerk in die gevel aan die vereiste moet voldoen.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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

De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de stad Gent. Het project ligt in de nabije omgeving van de waterloop De Lieve.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater:

Gescheiden stelsel

Conform artikel 3.4 van het ABR dient bij nieuwbouw en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop indien technisch mogelijk is. Indien dit niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Naast de bestaande grondverhardingen worden in deze aanvraag bijkomende grondverhardingen aangevraagd. Volgens de aanvraag betreffen dit grondverhardingen die waterdoorlatend zijn of overlopen op eigen terrein.

Een klein gedeelte van de verharding wordt aangelegd als waterdoorlatende verharding. Dit betreft de verharding van de parkeerplaats van de auto's (92,95m²). De waterdoorlatende verharding (en fundering) van de parkeerplaats van de auto's dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening.

De overige aangevraagde verhardingen (betonverharding van 220,35m²) kunnen volgens de aanvraag afwateren op het eigen terrein. Volgens de GSV moet het hemelwater afkomstig van deze verhardingen infiltreren op eigen terrein zonder dat daarvoor een afvoersysteem moet worden aangelegd. De onverharde zone moet minstens een oppervlakte hebben die een vierde van de afwaterende oppervlakte bedraagt. Hierbij mogen de verhardingen geen opstaande boorstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

De dakoppervlaktes van het hondenhoekdak (10,22m²) de twee afdaken (47,43m² - 26,82m²) wateren volgens de aanvraag af op eigen terrein. Volgens de GSV moet het hemelwater afkomstig van deze verhardingen infiltreren op eigen terrein zonder dat daarvoor een afvoersysteem (behalve dakgoten en standpijpen) moet worden aangelegd. De onverharde zone moet minstens een oppervlakte hebben die een vierde van de afwaterende oppervlakte bedraagt.

Loods - hemelwaterput

Volgens de aanvraag wordt het dak van de loods van 312m² aangesloten op een bestaande hemelwaterput van 10.000 liter. Volgens de GSV moet een bijkomende hemelwaterput van 21.200 liter voorzien te worden. De aanvrager wenst geen bijkomende hemelwaterput te voorzien aangezien het hergebruik van hemelwater beperkt is tot wc en en het occasioneel kuisen van wagens. Het hemelwater hergebruik wordt berekend op 200 liter/dag. Gerekend met een nuttig gebruik van 6000 liter per maand kan bijgevolg 120m² van het dak instaan voor het opvangen en nuttig hergebruiken van het hemelwater.

Loods – groendak:

Volgens het ABR moeten alle nieuwe platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd worden.

Aangezien het dak van de loods van 312m² maar voor 120m² instaat voor het opvangen en nuttig hergebruiken van hemelwater, dient nog een resterende oppervlakte van 192m² aangelegd te worden als groendak. Op basis van het bijgevoegde ingevulde groendakformulier wordt hierop een uitzondering aangevraagd. Voor de resterende dakoppervlakte van 192m² van de loods die niet instaat voor het opvangen en nuttig hergebruik van hemelwater moet geen groendak voorzien te worden op voorwaarde dat dit dakdeel ingenomen is door energieopwekkende systemen.

Infiltratievoorziening

Er wordt in de aanvraag een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien van 9450 liter – 31,5m² (50cm diepte).

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs 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

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

9. BEKENDMAKING

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de regularisatie van een reeds gerealiseerde uitbreiding van de verharding en beperkte aanpassingen aan een vergunde loods gelegen binnen een daartoe bestemd industriegebied.

De uitgevoerde werken zijn functioneel noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en dragen bij tot een veilige en efficiënte organisatie van de logistieke activiteiten op het terrein. De loods en bijkomende verharding sluiten aan bij de bestaande industriële omgeving en zijn verenigbaar met de bestemming van het gebied. De kantoren op de verdieping mogen enkel worden gebruikt in functie van de daar gevestigde bedrijfsactiviteiten.

De regularisatie heeft geen negatieve impact op de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en veroorzaakt geen bijkomende hinder voor aangrenzende percelen. De aanvraag beoogt de bestaande toestand administratief in overeenstemming te brengen met de geldende vergunningsplichtige regelgeving.

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_2026058846 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 regularisatie van een loods, twee afdaken, een hondenhok en verharding aan Dino Ruffolo en PIERINO-IJS bv (O.N.:0806298642) gelegen te Wijmenstraat 2-2A, 3, 9030 Gent.

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

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.
Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 27 augustus 2026, met kenmerk 031660-010/MN/2026) moeten strikt nageleefd worden.

Kantoor

De kantoren op de verdieping mogen enkel worden gebruikt in functie van de daar gevestigde bedrijfsactiviteiten. Autonome kantoren zijn niet toegelaten in industriegebied.

Hemelwater

- De waterdoorlatende verharding (en fundering) van de parkeerplaats van de auto's dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening.
- Het hemelwater afkomstig van de overige grondverhardingen moet infiltreren op eigen terrein zonder dat daarvoor een afvoersysteem moet worden aangelegd. De onverharde zone moet minstens een oppervlakte hebben die een vierde van de afwaterende oppervlakte bedraagt. Hierbij mogen de verhardingen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden of op openbaar domein. Indien niet hieraan voldaan, dient deze verharding aangesloten te worden op de bovengrondse infiltratievoorziening.
- Het hemelwater afkomstig van de dakoppervlaktes van het hondenhokdak (10,22m²) de twee afdaken (47,43m² - 26,82m²) moet volgens de GSV infiltreren op eigen terrein zonder dat daarvoor een afvoersysteem (behalve dakgoten en standpijpen) moet worden aangelegd. De onverharde zone moet minstens een oppervlakte hebben die een vierde van de afwaterende oppervlakte bedraagt. Indien niet hieraan voldaan, dient deze verharding aangesloten te worden op de bovengrondse infiltratievoorziening.
- Voor de resterende dakoppervlakte van 192m² van de loods die niet instaat voor het opvangen en nuttig hergebruik van hemelwater moet geen groendak voorzien te worden op voorwaarde dat dit dakdeel ingenomen is door energieopwekkende systemen. Indien niet hieraan voldaan, dient de loods voorzien te worden van een groendak van minimum 192m².

Riolering:

Huidige situatie openbaar domein:

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltype zijn:
- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied: de aanleg van de openbare er is riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten.

Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)

- + 600 liter/ IE tem 10IE

- + 450 l/IE vanaf de 11e IE

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

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

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het

openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

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 aantoonst 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_08061 - OMV_2026058846 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van een loods, twee afdaken, een hondenhok en verharding - zonder openbaar onderzoek - Wijmenstraat, 9030 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026058846

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_RUFFOLO_G_V_4_Zijgevel rechts.pdf	yUoZAHi3g42MyHXOfwD3Q==
BA_RUFFOLO_G_N_8_Zijgevel links hondenhok.pdf	Y8CJtCZWGJh1ilf05iteTQ==
BA_RUFFOLO_G_V_3_Zijgevel links.pdf	T+oF5jqUJ2qLVkLiHiJmUg==
BA_RUFFOLO_G_N_5_Voorgevel hondenhok.pdf	VoFdb7rcwbmjhpJC3ME1fg==
BA_RUFFOLO_G_B_10_Zijgevel afdak.pdf	ZyaVe7No6sqMEp2TRuW37A==
BA_RUFFOLO_G_V_2_Achtergevel.pdf	aa0TTqDJCsztCOg8V7MKuA==
BA_RUFFOLO_G_N_2_Achtergevel.pdf	dfClblWi3dJ+FAEhm6x1yQ==
BA_RUFFOLO_G_B_9_Voorgevel afdak.pdf	1AhmvPnOQ4wJEYj8QzHmog==
BA_RUFFOLO_G_B_3_Zijgevel links.pdf	BC1oeVkpFz9rMJd+Nbcz9g==
BA_RUFFOLO_G_N_9_Voorgevel afdak.pdf	Fwyyv2XwUYwes7YThrqFag==
BA_RUFFOLO_G_B_8_Zijgevel links hondenhok.pdf	z0myxoNZ57h9T9J1M50OFg==
BA_RUFFOLO_G_N_3_Zijgevel links.pdf	r8RVn+g6rd7ZfHIJ/Va11Q==
BA_RUFFOLO_G_N_10_Zijgevel afdak.pdf	wStnNPGIONaUUgTM+SH22Q==
BA_RUFFOLO_G_N_7_Zijgevel rechts hondenhok.pdf	q6h1knQG5j9hS5++247lww==

BA_RUFFOLO_G_N_1_Voorgevel.pdf	KJp3NAcQzUQR/dbsCR0Ktw==
BA_RUFFOLO_G_B_7_Zijgevel rechts hondenhok.pdf	uEmeT+8X2h2xK+IVcpbQtg==
BA_RUFFOLO_G_B_2_Achtergevel.pdf	gXdTFIMK8xxysF8nFOmqBQ==
BA_RUFFOLO_G_N_11_Achtergevel afdak.pdf	wYrt6yfd2UER6DPe/6BFHw==
BA_RUFFOLO_G_B_11_Achtergevel afdak.pdf	SJCce78lCZtYOq6Lo78CMA==
BA_RUFFOLO_G_B_6_Achtergevel hondenhok.pdf	4iDeo0a167SzrKpbCUxu5Q==
BA_RUFFOLO_G_B_4_Zijgevel rechts.pdf	qu4xRdxW/F/kvcZxfihFyA==
BA_RUFFOLO_G_N_6_Achtergevel hondenhok.pdf	ed4ca1oW8CWdQ1hbHPAkQA==
BA_RUFFOLO_G_V_1_Voorgevel.pdf	05O5hcBYUaYVJ1vk6ooFrA==
BA_RUFFOLO_G_N_4_Zijgevel rechts.pdf	wLb8i4oglfWD51vvXR7Sfw==
BA_RUFFOLO_G_B_5_Voorgevel hondenhok.pdf	NEPVj67ZL8SXWpuCMgcYFg==
BA_RUFFOLO_G_B_1_Voorgevel.pdf	y92PLrwC9gHKxUEW+tLJ+g==
BA_RUFFOLO_I_N_1_Inplantingsplan.pdf	RaZhermsMU5GhDgx3LrQXA==
BA_RUFFOLO_I_V_1_Inplantingsplan.pdf	sbGbQ+7P3bfrE2tYNmJFVg==
BA_RUFFOLO_I_B_2_Liggingsplan.pdf	VUhVodwyxcKDIdVtGR3FWQ==
BA_RUFFOLO_I_B_1_Inplantingsplan.pdf	eikuBVoflI2Gc3Z6oyfZUA==
BA_RUFFOLO_I_N_2_Liggingsplan.pdf	FNGvloqX4Hvf28id/LnfeA==
BA_RUFFOLO_I_V_2_Liggingsplan.pdf	0llgNPei6XFoNOSaxmn3kA==

BA_RUFFOLO_L_N_1_Legende.pdf	0/9YrDIXIRHnKeHwm93JtA==
BA_RUFFOLO_L_V_1_Legende.pdf	M0c8XmFDm+j5uixsRaHD1A==
BA_RUFFOLO_L_B_1_Legende.pdf	9KecAUqqw54UnU8i3k9dyg==
BA_RUFFOLO_P_B_5_Grondplan hondenhok.pdf	HcgXsVhN9TWyKzzQJB/YCw==
BA_RUFFOLO_P_B_6_Grondplan.pdf	L0DIVQTHb+Az/YWmOwTO/Q==
BA_RUFFOLO_P_B_1_Fundering en riolering.pdf	qx6IHdRQQySJLjKI/HLPzA==
BA_RUFFOLO_P_B_3_Verdieping.pdf	qcgenBgAvCZt3x0v8UxRbg==
BA_RUFFOLO_P_N_6_Grondplan afdak.pdf	XJZI7IYgHXWuUyTf9VEPtg==
BA_RUFFOLO_P_N_1_Fundering en riolering.pdf	wGG+OkaT7hKRiPbTrNXGA==
BA_RUFFOLO_P_B_2_Gelijkvloers.pdf	U6+p7eR4YR7SR9VT44nfWA==
BA_RUFFOLO_P_N_2_Gelijkvloers.pdf	TPTDfsJN5J0PGnCYw2jC2g==
BA_RUFFOLO_P_V_2_Gelijkvloers.pdf	IF1Og34PA/BOCWrtkJ08fA==
BA_RUFFOLO_P_B_4_Fundering hondenhok.pdf	+64cJNoOYZqp5OC03h2L7w==
BA_RUFFOLO_P_N_5_Grondplan hondenhok.pdf	O0r9qko3ljUB8oWAlhfQRg==
BA_RUFFOLO_P_N_4_Fundering hondenhok.pdf	OEqNj27snjY0MoN5yyUG4A==
BA_RUFFOLO_P_N_3_Verdieping.pdf	HjCn6lwf92XN/iIO+jd2GQ==
BA_RUFFOLO_P_V_1_Fundering en riolering.pdf	vyzulwaaS/P7Frk6qWfcyg==
BA_RUFFOLO_S_N_2_Doorsnede hondenhok.pdf	zcEGD2YkdRnHnoxZF/FrAw==

BA_RUFFOLO_S_N_1_Doorsnede.pdf	zld3zxKfZmS0ivU+/sa59w==
BA_RUFFOLO_S_V_1_Doorsnede.pdf	SszQe3v041A0vfu4pTEd/A==
BA_RUFFOLO_S_B_2_Doorsnede hondenhok.pdf	1cdyhy0Ae/dxAJ7P6MNIxg==
BA_RUFFOLO_S_B_1_Doorsnede.pdf	tmdOrb29fVK6kTL7zaBAVQ==
BA_RUFFOLO_T_N_1_Terreinsnede.pdf	i71oTDc8mKZYmL9LU5hpZA==
BA_RUFFOLO_T_V_1_Terreinsnede.pdf	vyb6kl1BY/uU1izFKVIXFg==
BA_RUFFOLO_T_B_1_Terreinsnede.pdf	Q20kS74WraiZStSuh5Qt0g==