



---

**2026\_CBS\_08421 OMV\_2025085340 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken ikv vergunde aanvraag OMV\_2023117055 - met openbaar onderzoek - Zwarteustersstraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 oktober 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; Bram Van Braeckvelt, 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?**

G-LABEL BV met als contactadres Bellevue 5 bus 0001, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025085340) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van uitgevoerde werken ikv vergunde aanvraag OMV\_2023117055
- Adres: Zwarteustersstraat 18, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1028B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 juni 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Op 21 augustus 2026 werd een administratieve lus doorgevoerd. De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 oktober 2026.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### ***Beschrijving van de omgeving en de plaats***

De site van de voorliggende aanvraag is gelegen in de wijk Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels en wordt ontsloten via zowel de Zwartzusterstraat als de Jonkvrouw Mattestraat. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing met overwegend een woonfunctie. Op het perceel bevinden zich verschillende gebouwen. Langs de Zwartzusterstraat staat een hoofdgebouw bestaande uit drie bouwlagen onder een hellend dak, aangevuld met een uitbouw van twee bouwlagen.

Op 1 februari 2024 werd voor het voorliggende project een voorwaardelijke vergunning verleend voor de herinrichting van de site, waarbij een kantoorruimte en negen woonentiteiten werden gerealiseerd (OMV\_2023117055). De huidige aanvraag heeft betrekking op een regularisatie van de uitgevoerde werken. Daarbij worden enerzijds enkele aanpassingen voorgesteld om te voldoen aan de voorwaarden die aan de vergunning werden gekoppeld en worden anderzijds een aantal elementen geregulariseerd die tijdens de uitvoering anders werden gerealiseerd dan oorspronkelijk vergund. De aanvraag heeft bijgevolg betrekking op wijzigingen aan de vergunde inrichting van de site en de aanwezige functies.

#### ***Beschrijving van de erfgoedwaarde***

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

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 88886) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

*“Heden breedhuis van negen traveeën met drie bouwlagen onder zadeldak (pannen), doch oorspronkelijk twee panden van respectievelijk vier en vijf traveeën waarvan de vier rechtertraveeën een oudere kern bevatten met twee bouwlagen, verankerd met lelievormige ankers (17de eeuw); aangepast, vergroot, verhoogd met één bouwlaag en bepleisterd in loop van de 19de eeuw, aansluitend bij de huizenrij nummers 10 tot 16 en 20. Heden gedecapeerde lijstgevel met rechthoekige vensters voorzien van arduinen lekdrempels, beluikt op de begane grond en overspannen met twee strekse ontlastingsbogen met aanzetstenen van zandsteen. Rechthoekige vleugeldeur met afgeschuinde dagkanten onder hoge strek. Achtergevel van de oude kern: verankerde bepleisterde lijstgevels van twee maal drie traveeën met twee bouwlagen onder afzonderlijke schilddaken (kunstleien). Rechts haakse bepleisterde vleugel van de voormalige stallen uit de eerste helft van de 19de eeuw, geritmeerd door rondboognissen.”*

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de aanduiding als waardevolle straatwand bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur gedeeltelijk behield. In de hoofdbouw bleven waardevolle 18de- en 19de-eeuwse structuren en elementen behouden. Deze waardevolle en behouden structurele onderdelen en interieurelementen van het pand bepalen eveneens de erfgoedwaarde.

Het pand heeft een architecturale, esthetische en historische waarde. Deze erfgoedwaarden komen tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal. De straatgevel heeft een 17de-eeuwse kern en werd in de 18de-eeuw verhoogd en bepleisterd. Vermoedelijk werd in de 20ste eeuw de gevel ontleisterd. Bij de verbouwing in 1988 werd de crepie (structuurpleister) op de gevel geplaatst en werden de 19de-eeuwse ramen en de 18de-eeuwse poort vervangen.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies. De dragende structuur van de hoofdbouw weerspiegelt de oorspronkelijke, 18de- en 19de-eeuwse bouwfasen. De dakconstructie en een deel van de vloeren werden vervangen bij de verbouwing in 1988. De vloeren boven de inkom- en traphal en de beglaasde ruimte naast de inkomhal bleven behouden. Dit is zichtbaar door de bewaard gebleven stucwerkplafonds in deze zones.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en perioden waarin het gebouw is opgericht en verbouwd.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, lambrisering, paneeldeuren, e.d.m. Specifiek voor dit pand zijn de te behouden waardevolle elementen en structuren in het interieur:
  1. De inkomhal en ruimte met zuilen en beglaasde wand,
  2. De stucwerkplafonds in de inkomhal, de ruimte met beglaasde wand en de traphal (gelijkvloerse en eerste verdieping).
  3. De 18de-eeuwse hoofdtrap met inbegrip van trapleuning
  4. De 18de-eeuwse dubbele deur tussen de traphal en ruimte met beglaasde wand.

De vermelde structuren en elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw.

### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag omvat drie onderdelen.

Ten eerste wordt de bestaande magnolia in de achtertuin, die tijdens de werken werd gerooid, vervangen door een nieuwe magnolia op ongeveer dezelfde locatie.

Daarnaast wordt een uitbreiding van het dakvolume voorzien aan de achterzijde van het gebouw. Deze uitbreiding wordt aangevraagd naar aanleiding van een voorwaarde van de

brandweer binnen dossier OMV\_2023117055, waarbij werd opgelegd dat op elk niveau met nachtbezetting een lift- en trapoverloop moet worden voorzien. Om aan deze voorwaarde te voldoen, wordt de reeds vergunde dakuitbouw aan de achterzijde uitgebreid. De uitbreiding sluit aan op het bestaande vergunde dakvolume waarin de lift is ondergebracht en bevindt zich op 8,91 meter van de rechter perceelsgrens. Hierdoor neemt het bouwvolume ter hoogte van het dak aan de achterzijde toe.

Tot slot werden de plannen geactualiseerd op basis van de effectieve toestand ter plaatse en worden enkele interne aanpassingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben geen invloed op de vergunde toestand zoals weergegeven in 2024. Binnen het gebouw wordt appartement A1.1 omgevormd van een tweeslaapkamer-appartement naar een eenslaapkamer-appartement.

## **2. HISTORIEK**

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

### Omgevingsvergunningen

\* Op 30/03/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een kantoorgebouw naar een gemengd woonproject met één kantoorruimte en negen woonentiteiten. (OMV\_2022155567)

\* Op 01/02/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een kantoorgebouw naar een gemengd woonproject met één kantoorruimte en negen woonentiteiten en het exploiteren van warmtepompen. (OMV\_2023117055)

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 06/10/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en renoveren van een kantoorgebouw. (1988/1045)

### Handhaving

\* Op 18/02/2025 werd het volgende vastgesteld: *'de te behouden magnolia in de binnentuin is gerooid'*

## **3. ADMINISTRATIEVE LUS**

Op 21 augustus 2026 werd een administratieve lus toegepast naar aanleiding van een onregelmatigheid in de organisatie van het openbaar onderzoek. De affiche voor het openbaar onderzoek werd niet aangeplakt, waardoor het openbaar onderzoek niet correct werd uitgevoerd.

Artikel 13 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat de bevoegde overheid een onregelmatigheid die tot de vernietiging van een beslissing kan leiden, kan herstellen.

De bevoegde overheid kan in voorkomend geval:

1° een nieuw openbaar onderzoek organiseren;

2° het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 24, artikel 42 of artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer inwinnen.

De administratieve lus werd aanvaard omdat het gebrek betrekking had op de bekendmaking van het openbaar onderzoek. Door een nieuw openbaar onderzoek te organiseren wordt deze onregelmatigheid hersteld. De toepassing van de administratieve lus leidt tot een verlenging van de behandelingstermijn met 60 dagen.

#### 4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

**Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 juli 2026 onder ref. 031896-006/MLE/2026:

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

*Bijzondere aandachtspunten:*

- *De triplexwoning in de tuin moet worden uitgerust met een automatische branddetectie-installatie*
- *De deuren van de woningen die uitgeven op de gemeenschappelijke trappenhal moeten brandwerende deuren EI1 30 zijn.*
- *De gemeenschappelijke trappenhal moet voorzien worden van een verluchtingsopening.*

#### 5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

##### **5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad – Deel Sint-Michiels', goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als zone B voor woningen en tuinen. De gevel in de Zwartzustersstraat wordt op het bestemmingsplan aangeduid als waardevolle straatwand. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering en ontleistering van gevels, de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook op het kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. Alle wijzigingen aan gevels of gevelelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van dit plan. Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel zijn van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid

met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, het aangevraagde wijkt af op volgende punten:

**Artikel 3.3.5 Bouwhoogte:** *Volgens dit artikel moet de kroonlijsthoogte worden gevat binnen een marge waarvan de grenzen zich 10% hoger of lager bevinden dan de referentiebouwhoogte, in voorliggend geval 7 meter. Mits machtiging kan de standaard marge op de referentiehoogte worden aangepast naar 3 meter + 10% van de referentiebouwhoogte. De nokhoogte mag niet hoger zijn dan zes meter boven de toegestane kroonlijsthoogte. De toegelaten maximum bouwhoogte voor bijgebouwen bedraagt 3,5 meter.*

Toetsing: Het ontwerp voorziet in de uitbreiding van het dakvolume achteraan, hierbij wordt de dakrandhoogte deels opgetrokken tot 14,43 meter.

**Artikel 3.3.6 Dakvorm:** *De totale breedte van dakkapellen en staande dakramen wordt aan de voorzijde beperkt tot één derde van de gevelbreedte. Aan de achterzijde wordt de totale breedte van dakkapellen en dakramen beperkt tot twee derde van de gevelbreedte. Dakvlakvensters en zonnecollectoren mogen aan de voorzijde van het gebouw maximum 2/3 van het dakvlak beslaan. Aan de achterzijde mag het gehele dakvlak benomen worden. Insprongen in het dakvlak kunnen toegestaan worden tot maximum 1/3 van het dakvlak en enkel wanneer de aanzet van deze insprong zich tenminste 1 meter achter het gevelvlak bevindt.*

Toetsing: Het volume langs de Zwartzusterstraat wordt aan de achterzijde uitgebreid met een dakuitbouw over een totale breedte van 12,70 meter, waar eerder een breedte van 8,20 meter was vergund. De totale breedte van het dak bedraagt 24,50 meter, waardoor de dakuitbouw beperkt blijft tot maximaal twee derde van de gevelbreedte. Wanneer de dakuitbouw wordt getoetst aan de theoretisch maximale bouwenvelpe, bepaald door een bouwhoogte van 7 meter vermeerderd met 10% en een maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw van 12 meter, valt deze uitbreiding buiten deze bouwenvelpe. Verder moet worden vastgesteld dat de dakuitbouw niet binnen het vlak van 55 graden ten opzichte van de kroonlijst valt. Daarnaast wijkt ook de afwerking van de dakuitbouw met een plat dak af van dit voorschrift.

*Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

De uitbreiding van de reeds vergunde dakuitbouw wordt aangevraagd om te voldoen aan de brandweervooraarden die werden opgelegd bij de eerder verleende vergunning. Het nieuwe volume sluit rechtstreeks aan op het reeds vergunde dakvolume aan de achterzijde van het gebouw. Daarbij worden de bestaande achtergevellijn van het onderliggende niveau en de kroonlijsthoogte van het vergunde dakvolume doorgetrokken, zodat een aansluitend en samenhangend geheel ontstaat. Het uit te breiden volume bevindt zich bovendien op voldoende afstand van de aanpalende percelen, waardoor de ruimtelijke impact op de omgeving beperkt blijft. De aangevraagde afwijkingen houden verband met deze uitbreiding en de aansluiting op het reeds vergunde volume.

### **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 aangevraagde 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.

### **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 Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de gewestelijke verordening Hemelwater of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

### **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 wordt geen bezwaar geformuleerd tegen de regularisatie van de reeds gerooide magnolia in de achtertuin. Wel wordt benadrukt dat het niet de bedoeling kan zijn dat bouwprojecten worden vergund met het behoud van bestaande bomen als uitgangspunt, terwijl tijdens de uitvoering blijkt dat deze bomen alsnog moeten worden geveld om de werken mogelijk te maken. Een bouwproject dient steeds integraal te worden beoordeeld, waarbij ook de impact van de werforganisatie en eventuele noodzakelijke boomvellingen in rekening wordt gebracht. Of het behoud van de boom tijdens de uitvoering effectief onmogelijk was, kan niet meer worden nagegaan aangezien de Groendienst niet ter plaatse werd betrokken op het moment dat het probleem zich stelde. De gerooide boom betrof een grote, breed uitgegroeide magnolia met een kroondiameter van ongeveer 10 meter, waardoor kan worden aangenomen dat deze een invloed had op de uitvoerbaarheid van de werken. Het verlies van deze boom kan echter niet op korte termijn worden gecompenseerd door een gelijkwaardige heraanplant, aangezien het meerdere tientallen jaren zal duren voordat opnieuw een boom met een vergelijkbare omvang wordt bereikt. Bovendien maakt de beperkte breedte van de straat het vrijwel onmogelijk om een boom van zeer grote plantmaat aan te voeren. Daarom wordt als compensatie opgelegd dat een nieuwe hoogstammige loofboom met een minimale stamomtrek van HS 25/30 wordt aangeplant op de locatie zoals aangeduid op het plan van de nieuwe toestand. De aanplant gebeurt niet met een magnolia, waarbij sterk wordt aanbevolen een haagbeuk te voorzien. De heraanplant dient uiterlijk tegen eind 2026 te zijn uitgevoerd.

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

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag

heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

## **9. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 juni 2026 tot en met 16 juli 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend, onderzoek toonde aan dat de aanplakking van dit openbaar onderzoek niet correct gebeurde.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een administratieve lus van 27 augustus 2026 tot en met 25 september 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

## **10. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

Het rooien van de boom heeft geleid tot een wederrechtelijke toestand, die wordt betreurd.

Uiterlijk eind 2026 moet op de locatie die is aangeduid op het plan van de nieuwe toestand een nieuwe hoogstammige loofboom met een minimale stamomtrek van HS 25/30 worden aangeplant. Daarbij wordt sterk aanbevolen om te kiezen voor een haagbeuk.

De uitbreiding van het dakvolume vormt een afwijking van het BPA, maar is ruimtelijk inpasbaar en wordt gemotiveerd. De impact op de aanpalende percelen blijft beperkt en de uitbreiding maakt het mogelijk om binnen het bestaande erfgoedkundige kader te voldoen aan de voorwaarden van de brandweer.

Door de indeling en constructie van het gebouw kan de voorgestelde functie worden gecombineerd met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. De waardevolle structuren en interieurelementen die behouden moeten blijven, zijn aangeduid op de plannen en bevestigen het behoud van de erfgoedwaarden van het volledige gebouw. De voorgestelde wijzigingen ten opzichte van de vorige vergunning tasten deze erfgoedwaarden niet aan, op voorwaarde dat de opgelegde voorwaarden worden nageleefd. Deze voorwaarden zijn gericht op het behoud en, waar mogelijk, het herstel van de erfgoedwaarden. De voorwaarden die betrekking hebben op de straatgevel worden gemotiveerd door de aanduiding van het pand als onderdeel van een waardevolle straatwand en door de bepalingen hierover in het BPA Binnenstad, deel Sint-Michiels.

## **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\_2025085340 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken ikv vergunde aanvraag OMV\_2023117055 aan G-LABEL bv (O.N.:0887250486) gelegen te Zwartzustersstraat 18, 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 OMV\_2023117055:**

De voorwaarden zoals opgenomen in OMV\_2023117055 blijven van toepassing.

#### **Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:**

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van **Brandweerzone Centrum** (advies van 6 juli 2026, met kenmerk 031896-006/MLE/2026) moeten strikt nageleefd worden.

*Bijzondere aandachtspunten:*

- *De triplexwoning in de tuin moet worden uitgerust met een automatische branddetectie-installatie*
- *De deuren van de woningen die uitgeven op de gemeenschappelijke trappenhal moeten brandwerende deuren EI1 30 zijn.*
- *De gemeenschappelijke trappenhal moet voorzien worden van een verluchtingsopening.*

#### **Afwerking straatgevel Zwartzustersstraat – i.f.v. erfgoedwaarde:**

- Op de plannen en doorsneden nieuwe toestand is geen buitenschrijnwerk getekend in de oorspronkelijke poortopening in de gevel. De moulureplafonds en het beglaasde

schrijnwerkgeheel in de inkomhal (voormalige doorrit) en fietsenstalling zijn, zelfs met een afwerking met een buitenverfsysteem, niet geschikt om in een buitenklimaat behouden te blijven. Daarnaast is een poortopening zonder schrijnwerkvulling in deze straatgevel niet verenigbaar met de cultuurhistorische identiteit van dit waardevolle gebouw en voldoet deze wijziging bijgevolg niet aan de bepalingen van het BPA voor de waardevolle straatwanden. Als voorwaarde wordt gesteld dat in de poortopening in de straatgevel buitenschrijnwerk wordt onder de vorm van een dubbele opendraaiende poort wordt geplaatst. Het schrijnwerk moet op de oorspronkelijke positie, net achter de slag in de gevel worden geplaatst. Op de geveltekening nieuwe toestand is wel schrijnwerk getekend in deze gevelopening. De indeling en vormgeving van deze poort is aanvaardbaar mits deze aan onderstaande voorwaarde voldoet.

- Wanneer het schrijnwerk van de straatgevel wordt vervangen, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het 19de-eeuwse schrijnwerk voor de ramen en het 18de-eeuwse uitzicht voor de poort. De indeling en details van het schrijnwerk dat als model moet dienen, zijn zichtbaar op de foto van 22/04/1976 van de inventaris van het bouwkundig erfgoed en op de foto's in bijlage bij dit advies. De ramen hebben bij voorkeur een witte kleur en de poort een zeer donkere kleur zodat ook de kleuren aansluiten bij de typologie van deze gevel. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand.
- De geprofileerde houten kroonlijst met getande lijst eronder, moet behouden blijven. Herstellingen van rotte onderdelen zijn uiteraard aanvaardbaar maar moeten steeds naar het oorspronkelijke model gebeuren. Deze kroonlijst moet in dezelfde witte kleur als de gevelbepleistering worden geschilderd.
- Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd, moet dit gebeuren in een witte kleur. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de architectuur tot haar recht laat komen. Bij voorkeur wordt de bestaande crepie uitgeplamuurd en als een vlakke bepleistering afgewerkt. Deze afwerking zou beter overeenstemmen met de 19de-eeuwse bouwfase van het pand.
- Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID-nr. 88886) gelden uitzondering op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:
  - vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
  - vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

Model 18de- en 19de-eeuws schrijnwerk voorgevel:



### **Heraanplant boom:**

Een nieuwe hoogstammige loofboom met minimumstamomtrek HS25/30 wordt heraan geplant (waarbij zeer sterk gepleit wordt om een haagbeuk als boomsoort te gebruiken) en dit ten laatste tegen het eind van 2026 en op de positie zoals ingetekend op het plan nieuwe toestand.

## **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 vervaltijd 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 vervaltijd 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.

 Elektronisch ondertekend op  
12/10/2026 14:14:40 (GMT+02:00) door  
Liesbet Vertriest, adjunct-  
algemeendirecteur, voor de algemeen  
directeur bij delegatie (zie ook  
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

 Elektronisch ondertekend op  
12/10/2026 12:58:47 (GMT+02:00) door  
Mathias De Clercq, burgemeester en  
voorzitter vast bureau

2026\_CBS\_08421 - OMV\_2025085340 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken ikv vergunde aanvraag OMV\_2023117055 - met openbaar onderzoek - Zwartezustersstraat, 9000 Gent - Vergunning

**Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025085340**

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)       |
|------------------------------------------------------|--------------------------|
| 044_ZZS_260425-0044_BA_L_N_1_LegendeBerekeningen.pdf | SXivBHQ+/n+/VtCBwFTbTg== |
| 044_ZZS_260425-0044_BA_G_N_1_Voorgevel.pdf           | CpvgztaNKU+QUx3iL1u17w== |
| 044_ZZS_260425-0044_BA_G_N_2_Achtergevel.pdf         | dAnNTCsNSuqhl4eWAa8ptg== |
| 044_ZZS_260425-0044_BA_G_V_1_Voorgevel.pdf           | 9OoUifJF22qGmR0cHqpHkg== |
| 044_ZZS_260425-0044_BA_G_V_2_Achtergevel.pdf         | 2rq/ZW2CvNCLCN+Hlqc8EA== |
| 044_ZZS_260425-0044_BA_G_V_3_AchtergevelSned.pdf     | la6MzOLNDd5CX+TtbLF/fw== |
| 044_ZZS_260425-0044_BA_I_N_1_Inplanting_.pdf         | BXP4X6huQ3XUxVzaFphMMA== |
| 044_ZZS_260425-0044_BA_I_V_1_Inplanting.pdf          | shZx3RMsRY/VaqHSw2ZBUQ== |
| 044_ZZS_260425-0044_BA_P_N_1_gelijkvloers_A1.pdf     | cIMVRU3yp5VDvhIOBGc0gw== |
| 044_ZZS_260425-0044_BA_P_N_2_verdieping+1_A1.pdf     | TiF9xGtacqgeEk5nv+gbxw== |
| 044_ZZS_260425-0044_BA_P_N_3_verdieping+2_A1.pdf     | F5e54BEcWROWeJ5Zu13EeQ== |
| 044_ZZS_260425-0044_BA_P_N_4_dakverdieping_A1.pdf    | oVpttKMZfqfv088DID3rRQ== |
| 044_ZZS_260425-0044_BA_P_N_5_funderingsplan_A1.pdf   | Zen8mjrBj/xyXA3g1XXOsg== |
| 044_ZZS_260425-0044_BA_P_N_6_dakenplan_A1.pdf        | FSOyRjho0FGcLOAVVDNQTQ== |

|                                                        |                          |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|
| 044_ZZS_260425-<br>0044_BA_P_V_1_gelijkvloers_A1.pdf   | I+3w0IEYOSpTn9fpmTSE2w== |
| 044_ZZS_260425-<br>0044_BA_P_V_2_verdieping+1_A1.pdf   | 7PAssiwFmBFLIFJ265DLLw== |
| 044_ZZS_260425-<br>0044_BA_P_V_3_verdieping+2_A1.pdf   | tyUqaYBm2fvd5LvLHIDRtA== |
| 044_ZZS_260425-<br>0044_BA_P_V_4_dakverdieping_A1.pdf  | DbNMJYIUqtGe3Uck6HOK1Q== |
| 044_ZZS_260425-<br>0044_BA_P_V_5_funderingsplan_A1.pdf | 5f9GNoGyFN4CIDFJGtsHOg== |
| 044_ZZS_260425-<br>0044_BA_S_N_1_DoorsnedeAA.pdf       | putkXC6Dq+YijHngiF/mfQ== |
| 044_ZZS_260425-<br>0044_BA_S_N_2_DoorsnedeBB.pdf       | NsvAm/GljYC1crcOVJ+arw== |
| 044_ZZS_260425-<br>0044_BA_S_N_3_DoorsnedeCC.pdf       | u2D+rn5Z7dcXdQiOLZcEYQ== |
| 044_ZZS_260425-<br>0044_BA_S_N_4_DoorsnedeDD.pdf       | BP9RclHoeM1WcoKI9e8I/A== |
| 044_ZZS_260425-<br>0044_BA_S_N_5_DoorsnedeEE.pdf       | 3MYWEcRwKpbrBA6Hh88VFw== |
| 044_ZZS_260425-<br>0044_BA_S_V_1_DoorsnedeAA.pdf       | 8bTljlVm1kja9gMsMF0skA== |
| 044_ZZS_260425-<br>0044_BA_S_V_2_DoorsnedeBB.pdf       | imvsOBK+ZHYBPRpIWOAR7g== |
| 044_ZZS_260425-<br>0044_BA_S_V_3_DoorsnedeCC.pdf       | RgPuh1ioUUgqDtKn0oIWdw== |
| 044_ZZS_260425-<br>0044_BA_T_N_1_Terreinprofiel.pdf    | pc/SeF2ZpltqT1pTV/jGMg== |