



2026_CBS_08413 OMV_2026084788 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelsruimte naar een meergezinswoning met handelspand en het exploiteren van warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Steendam, 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

Betrokken: Filip Watteeuw

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?

Karel Mortier met als contactadres Quastraat 19, 9270 Laarne en Luc Dhaenens met als contactadres Magergoed 1, 9041 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026084788) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 juli 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een handelsruimte naar een meergezinswoning met handelspand en het exploiteren van warmtepompen
- Adres: Steendam 41, 41-49, 43, 45, 47 en 49, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nrs. 743R, 776R en 776P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 augustus 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

De aanvraag heeft betrekking op twee percelen gelegen langs de Steendam en de Rembert Dodoensdreef in de historische binnenstad. De percelen maken deel uit van het bouwblok begrensd door de Steendam, de Bibliotheekstraat, het Baudelopark, de Baudelokaai en de Koning Willem I-kaai. De Rembert Dodoensdreef vormt een doorsteek doorheen het binnengebied van het Bouwblok en verbindt de Steendam met het Baudelopark. De steeg is deels verhard aangelegd en deels voorzien van groene stroken met enkele hoogstammige bomen. Centraal bevinden zich lockers waarvan dak- en thuislozen gebruik kunnen maken.

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.

Langs de zijde Steendam bevindt zich overwegend gesloten bebouwing van drie tot vier bouwlagen, overwegend afgewerkt met hellende dakvlakken. Het betreft voornamelijk residentiële bebouwing met een economische plint (horeca, diensten, kantoor). Langs het Baudelopark bevindt zich voornamelijk gesloten bebouwing van twee tot drie hoge bouwlagen afgewerkt met platte daken. Het betreft panden met een gemeenschapsinvulling (onderwijsinstellingen). Langs de Rembert Dodoensdreef bevinden zich lagere aanbouwvolumes van de gebouwen gelegen langs de zijde Steendam. Het betreft bebouwing van één tot twee bouwlagen hoog met een overwegend economische invulling. Zo bevindt zich aan de overzijde van de dreef een loods van de voormalige Gentse Brouwerij Gruut.

PLAATS

De voorliggende percelen beschikken aan de zijde Steendam over een voorgevelbreedte van 8,20m. Langs de zijde Rembert Dodoensdreef beschikt het perceel over een breedte van 31,10m. Het perceel beschikt t.o.v. de rooilijn met de Rembert Dodoensdreef over een diepte van ongeveer 18,88m. In totaal beschikken beide percelen over een oppervlakte van 687,82m².

MORFOLOGIE

Aan de zijde Steendam bevindt zich een hoofdvolume van vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het pand beschikt over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil zijde Steendam) van respectievelijk 12,90m en 17,00m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (t.o.v. de rooilijn zijde Steendam) van 13,17m gemeten langs de linkerperceelsgrens en 12,06m gemeten langs de rechterperceelsgrens. Aan de achterzijde beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwvolume met een kroonlijsthoogte van 3,05m en een bouwdiepte van 25,84m.

Langsheen de Rembert Dodoensdreef bevindt zich een bouwvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte t.o.v. het maaiveld varieert aangezien het maaiveld overwegend afhelt t.o.v. het trottoirpeil zijde Steendam. Ter hoogte van de bestaande garagepoort, die de enige gevelopening is in het gevelvlak, bedraagt de kroonlijsthoogte 6,25m. Het volume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 5,54m. Langsheen de linkerperceelsgrens reikt het bouwvolume evenwel tot tegen de achterperceelsgrens. Het perceel beschikt over een onbebouwde, doch volledig verharde buitenruimte van 220,63m².

PROGRAMMA

Het pand beschikt over een gemengde invulling:

- Op het gelijkvloers van het hoofdvolume, in het gelijkvloerse aanbouwvolume en op het eerste verdiep van het bouwvolume zijde Rembert Dodoensdreef bevindt zich een handelszaak met een netto vloeroppervlakte van 413m².
- Op de verdiepingen van het hoofdvolume zijde Steendam bevinden zich vier 2-slaapkamerappartementen.
- In de buitenruimte bevinden zich zeven niet-overdekte parkeerplaatsen. Het gelijkvloers van het bouwvolume zijde Rembert Dodoensdreef is ingericht als overdekte buitenruimte met zes bijkomende parkeerplaatsen en enkele bergruimtes.

INDELING

De toegang tot de handelszaak en de meergezinswoning bevindt zich aan de zijde van Steendam. Aan de linkerkant bevindt zich een gemeenschappelijke inkomhal voor beide functies. Vanuit deze inkomhal heeft men toegang tot de handelszaak aan de rechterzijde of tot de inkom-, trap- en lifthal van de meergezinswoning. Op elk verdiep bevindt zich een 2-slaapkamerappartement met twee slaapkamers aan de achterzijde en een leefruimte aan de straatzijde.

De handelszaak loopt door tot aan de achterzijde, waar het met een trap verbonden is tot het eerste verdiep van het gebouw aan de zijde van de Rembert Dodoensdreef. Hier bevindt zich het tweede deel van de handelszaak. Op het gelijkvloers en in de buitenruimte bevindt zich een parking. De parking is toegankelijk via een garage in het gevelvlak langs de Rembert Dodoensdreef.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Op 02/04/2026 werd een weigering afgeleverd voor hetzelfde project (OMV_2025147109). In de voorliggende aanvraag wenst men tegemoet te komen aan de eerdere weigeringsgronden.

1/ Uitbreiding:

Het bouwvolume gelegen langs de Rembert Dodoensdreef wordt grondig verbouwd. Het gebouwdeel gelegen langsheen de linkerperceelsgrens blijft daarbij behouden. Ook de bestaande gevelmuur gelegen langsheen de dreef blijft behouden, maar wordt wel grondig aangepast (zie punt 4).

Achter het gevelvlak zijde Rembert Dodoensdreef wordt een uitbreiding voorzien tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 12,00m. De uitbreiding wordt afgewerkt met een gedeeltelijk teruggetrokken bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 9,20m. De uitbreiding behoudt een afstand van 8,30m t.o.v. de rechteraanpalende woning (Steendam 39) en een afstand van 7,00m t.o.v. de achterste perceelsgrens. Ten gevolge van de uitbreiding wordt de scheidingsmuur met de linkeraanpalende school opgehoogd. De ophoging bedraagt overwegend 0,65m en reikt over de volledige bouwdiepte van de uitbreiding.

De extra bouwlaag is aan de linkerzijde 2,65m teruggetrokken van de rooilijn en aan de rechterzijde 2,41m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn. De uitbreiding wordt evenwel deels afgewerkt met een groendak met een overkragende luifel waardoor de terugtrekking slechts 2,25m bedraagt aan de linkerzijde en 2,01m aan de rechterzijde. De teruggetrokken zone wordt grotendeels aangelegd als dakterras. Boven de bestaande kroonlijst wordt een balustrade voorzien (met verticale spijlen), waardoor de kroonlijst beperkt opgehoogd wordt met 0,90m. Aan de achterzijde wordt de uitbreiding afgewerkt met een hellend dakvlak.

2/ Functiewijziging:

Na verbouwingswerken verkrijgt het pand een gemengd programma:

- De bestaande meergezinswoning aan de Steendam blijft behouden.
- Op het gelijkvloers deel van het hoofdvolume, het gelijkvloerse aanbouwvolume en een deel van het gelijkvloers deel van het bouwvolume Rembert Dodoensdreef wordt een handelszaak voorzien met een netto vloeroppervlakte van 278m²
- Langs de zijde van de Rembert Dodoensdreef wordt een nieuwe meergezinswoning opgericht, bestaande uit vijf entiteiten. Het betreft één 1-slaapkamerappartement, twee 2-slaapkamerappartementen en twee 3-slaapkamerappartementen met een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 99,20m².

3/ Interne aanpassingswerken:

BESTAAND APPARTEMENT EN HANDELSZAAK

De gemeenschappelijke inkomhal tot de bestaande meergezinswoning en handelszaak zijde Steendam blijft behouden. De handelszaak wordt uitgebreid tot aan de zijde van de Rembert Dodoensdreef en wordt hier voorzien van een tweede toegang via de gemeenschappelijke inkomhal naar de nieuwe meergezinswoning. Na aanpassingswerken beschikt de handelszaak over een netto vloeroppervlakte van 278m². De handelszaak wordt voorzien van toiletten.

NIEUWE MEERGEZINSWONING

De nieuwe meergezinswoning wordt voorzien van een toegang langs de Rembert Dodoensdreef. Vanuit de gemeenschappelijke inkomhal heeft men een tweede toegang tot de handelszaak. De inkomhal geeft uit op de gemeenschappelijke lift- en traphal en een achteruitgang die uitkomt op de buitenruimte. Vanuit de gemeenschappelijke lift- en traphal heeft men toegang tot de twee rechts gelegen appartementen op het eerste verdiep (appartement 2 en 3) en de appartementen op het vierde verdiep (appartement 4 en 5). De appartementen zijn als volgt ingedeeld:

- Het centraal gelegen appartement (appartement 2) op het eerste verdiep beschikt aan de straatzijde over een inpandig terras (13,30m²) met aansluitend een leefruimte. Aan de achterzijde bevinden zich een bergkamer, badkamer en twee slaapkamers.
- Het rechts gelegen appartement (appartement 3) op het eerste verdiep beschikt centraal aan de straatzijde over een inpandig terras (13,10m²). Aan de linkerzijde van het terras bevindt zich

een eerste slaapkamer met aansluitende badkamer. Aan de achter- en rechterzijde van het terras bevinden zich een leefruimte en een keuken. Aan de achterzijde bevinden zich twee bijkomende slaapkamers en een badkamer.

- Het links gelegen appartement (appartement 4) op het tweede verdiep beschikt over een slaapkamer, leefruimte en bergruimte aan de straatzijde. Aan de achterzijde bevinden zich twee bijkomende slaapkamers en een badkamer. Het appartement beschikt over een dakterras aan de voorzijde (32,20m²).

- Het rechts gelegen appartement (appartement 5) beschikt over een leefruimte die doorloopt van de voorzijde tot aan de achtergevel. Aan de achterzijde bevinden zich verder een badkamer, bergruimte en een slaapkamer. Het appartement beschikt over een dakterras (15m²) aan de voorzijde.

De meergezinswoning beschikt aan de linkerzijde nog over een bijkomend duplexappartement (appartement 1). Het appartement beschikt over een eigen inkomhal, bergruimte en toilet op het gelijkvloers. Vanuit de inkomhal heeft men via een trap toegang tot de rest van het appartement op het eerste verdiep. Hier bevindt zich een inpandig terras (13,70m²) met een aansluitende leefruimte aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer. De entiteit beschikt over een tweede inkom- en traphal aan de achterzijde van het perceel.

MOBILITEIT

De zeven bestaande niet-overdekte autostaanplaatsen worden gereduceerd tot 5 autostaanplaatsen. De overige ruimte wordt aangelegd als bovengrondse wadi. De 5 autostaanplaatsen zijn toegankelijk via een poort (op dezelfde locatie als de bestaande poort) in het gevelvlak van de Rembert Dodoensdreef. Via dezelfde poort heeft men ook toegang tot de private fietsenstalling van appartement 1 en een gemeenschappelijke fietsenstalling met 10 plaatsen waarvan 4 voor buitenmaatse fietsen. Bijkomend wordt er een tweede afgesloten gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien, toegankelijk via de poort. De fietsenstalling biedt plaats aan 24 fietsen en is gecompartmenteerd in twee delen. Het voorste deel biedt plaats aan 8 fietsen voor de bezoekers van de handelszaak. Het achterste deel biedt plaats aan 16 fietsen voor de meergezinswoning. De fietsenstalling is bereikbaar via de fietsenstalling voor de bezoekers.

4/ Afwerking van de gevel- en dakvlakken:

In het te behouden voorgevelvlak van de Rembert Dodoensdreef worden tien nieuwe gevelopeningen gemaakt. Het betreft vijf gevelopeningen op het gelijkvloers en vijf gevelopeningen op het eerste verdiep. Elke gevelopening is voorzien van een breedte van 4,00m. De gevelopeningen worden als volgt vormgegeven:

- Op het eerste verdiep worden achter drie gevelopeningen inpandige dakterrassen ingericht, voorzien van een balustrade in verticale spijlen. De twee andere gevelvlakken worden voorzien van grote raamvlakken in aluminium buitenschrijnwerk.

- Op het gelijkvloers worden in de gevelvlakken verschillende raamvlakken en toegangen voorzien van aluminium buitenschrijnwerk. In de uiterst linkse gevelopening bevindt zich de toegang tot het duplexappartement en de dieper gelegen poort met toegang tot de parking. In de tweede gevelopening bevindt zich een raamvlak van de gemeenschappelijke fietsenstalling. In de derde gevelopening bevindt zich een toegang tot de gemeenschappelijke inkomhal en een toegang tot de handelszaak.

In de vierde en vijfde gevelopening worden raamvlakken voorzien. De vijfde gevelopening op het gelijkvloers wordt voorzien van opaak glas.

Tegen het bestaande gevelvlak wordt isolatie aangebracht en afgewerkt met natuursteen.

Hierdoor wordt de bestaande rooilijn overschreden met ongeveer 14cm.

Het teruggetrokken bouwvolume wordt afgewerkt met een glazen gevelwand in aluminium buitenschrijnwerk. De platte daken worden aangelegd als groendak en de hellende dakvlakken in zwarte dakpannen.

5/ Heraanleg van de private buitenruimte:

De buitenruimte wordt langsheen het achtergevelvlak voorzien van een luifel tot een bouwdiepte van 14,11m (gemeten t.o.v. de rooilijn). De luifel wordt afgewerkt met een groendak en beschikt over een kroonlijsthoogte van 2,95m. Ten gevolge van de uitbreiding en de luifel wordt de onbebouwde buitenruimte gereduceerd van 220,63m² tot 83,8m².

De buitenruimte wordt deels verhard aangelegd als parking voor 5 autostaanplaatsen. Dit wordt aangelegd in grasdallen. Onder deze verharding worden twee hemelwaterputten aangelegd waarop de volledige dakoppervlakte wordt aangesloten. De totale inhoud van deze hemelwaterputten bedraagt 30.000 liter. De overloop van deze hemelwaterputten wordt aangesloten op een bovengrondse wadi van 22m².

6/ Wijzigingen aan het openbaar domein:

Ten gevolge van de nieuwe toegangen aan het gevelvlak aan de zijde van de Rembert Dodoensdreef worden nieuwe verhardingen aangebracht in de publieke groenzones. Het betreft in totaal 1 bijkomende verharde zone:

- Een verharde zone (5,17m²) wordt voorzien voor de toegangsdeur van de gemeenschappelijke inkomhal en de handelszaak. De verharde zone wordt aangelegd met waterdoorlatende klinkers.

De bestaande lockers voor dak- en thuislozen worden 1,80m verplaatst naar het zuiden. Het betreft de lockers, verharding en luifel samen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepompen - 7x 7kW klasse 3 Nieuw	49 kW

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 02/04/2026 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een handelsruimte naar een meergezinswoning met handelspan en het exploiteren van warmtepompen. (OMV_2025147109)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 24/02/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (3 bovenverdiepingen + zolderverdieping met kapdak) met 4 appartementen en een winkel met bureau en magazijnruimten op het gelijkvloers, na slopen van een woonhuis met handelsruimte. (Litt. S-43-74)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 9 september 2026 werd een gewijzigde projectinhoudversie ingediend naar aanleiding van nog onduidelijkheden over het afwerken van de gevel aan de Rembert Dodoensdreef en de relatie t.o.v. de bestaande rooilijn.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 11/9/2026. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 22 september 2026 onder ref. JMS 675462:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies onder volgende voorwaarden:

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

** Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 september 2026 onder ref. 011322-004/PJ/2026:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- De nieuwe woonentiteiten georiënteerd op de Rembert Dodoensdreef moeten op die straat geadresseerd worden.*
- De handelszaak moet ook brandwerend gescheiden zijn t.o.v. de bestaande meergezinswoning met adres Steendam 41.*

(advies integraal na te lezen op het omgevingsloket)

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 11 september 2026 onder ref. 5000135462:

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

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

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

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

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

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

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 13 augustus 2026.

Netuitbreiding nodig:

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

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

*Wyre => Coax Build Support Blarenberglaan 2C 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.*

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via

<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>. ;

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 13 augustus 2026. Op 29 september 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

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 voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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.

Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voor afval en hemelwater voorzien. De aanleg van dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferende werking op de verwerking van het hemelwater. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

Op basis van het aangereikte rioleringsplan wordt vastgesteld dat de volledige dakoppervlakte (inclusief de groendaken) wordt aangesloten op de hemelwaterputten.

In dat geval moet de volledige dakoppervlakte (inclusief de groendaken) worden meegerekend in de dimensionering van de hemelwaterputten. Uit de berekeningen en hemelwaternota blijkt dat de groendaken niet worden meegerekend in de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte. Bijgevolg komen de plannen niet overeen met de nota. Verdergaand op de nota moet enkel de resterende

dakoppervlakte worden meegerekend in de dimensionering van de hemelwaterputten. In voorliggende aanvraag bedraagt de horizontale dakoppervlakte (exclusief de groendaken) 209m². In dat geval is een hemelwaterput vereist van 20.900 liter. In de voorliggende aanvraag wordt een hemelwaterput van 30.000L voorzien, hieraan is voldaan. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de groendaken niet aangesloten worden op de hemelwaterputten.

Infiltratievoorziening:

Volgens de gewestelijke verordening hemelwater moet een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd. De afwaterende oppervlakte die in rekening genomen moet worden bedraagt de som van de horizontale dakoppervlakte. De groendaken (391m²) mogen evenwel gedeeld worden door twee als ze een bufferend vermogen hebben van minstens 50 liter/m². Bovendien mag de afwaterende oppervlakte verminderd worden met 30m² per aandeel wooneenheden die worden aangesloten op de hemelwaterput.

In het voorliggend dossier worden 5 woonentiteiten aangesloten (toiletten en buitenkraantjes), bijgevolg mag er 150m² afgetrokken worden.

In de berekeningsnota staat dat de oppervlakte van de groendaken voor 50% worden meegerekend (-195m²). Zonder dat dit expliciet in het dossier zit, impliceert dit dat de groendaken beschikken over een bufferend vermogen van minimaal 50l/m². Dit wordt nog expliciet opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

De totaal afwaterende oppervlakte bedraagt 255m² (600m²-150m²-195m²). Bijgevolg moet een infiltratievoorziening worden aangelegd met een volume van 8415 liter en een minimale oppervlakte van 20,4m². In voorliggende aanvraag wordt een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd met een inhoud van 11.000 liter en een oppervlakte van 22m². De voorziene infiltratievoorziening is bijgevolg conform de gewestelijke verordening hemelwater.

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

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch in een VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.

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

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 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. BEKENDMAKING

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

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorliggend dossier is een remediëring en tegemoetkoming aan de weigeringsgronden van het dossier dat werd geweigerd op 02/04/2026 'voor het verbouwen van een handelsruimte naar een meergezinswoning met handelspand en het exploiteren van warmtepompen (OMV_2025147109)'.

De grootste weigeringsgronden waren toen: het volledig verharderen van de buitenruimte, te veel nieuwe toegangen op het openbaar domein, ongunstige watertoets en ongunstig advies voor de gevelafwerking voorbij de rooilijn.

1/ Uitbreiding

De Rembert Dodoensdreef moet beschouwd worden als een doorsteek binnen het bouwblok begrensd door de Steendam, de Bibliotheekstraat, het Baudelopark, de Baudelokaai en de Koning Willem I-kaai. De dreef en de omliggende bebouwing zijn bijgevolg gelegen in het binnengebied van het bouwblok. In dergelijke binnengebieden wordt uitgegaan van een maximaal bouwvolume van twee volwaardige bouwlagen. We wensen immers geenszins dat de bebouwing langs de steeg zich zal manifesteren als een nieuwe bouwschil.

Het voorliggende ontwerp gaat uit van de bestaande bouwhoogte van twee volwaardige bouwlagen. Het volume wordt evenwel in bouwdiepte en bouwhoogte bijkomend uitgebreid. Er wordt geoordeeld dat deze uitbreidingen voldoende inpasbaar zijn binnen de omgeving. Zo wordt de uitbreiding voldoende teruggetrokken t.o.v. de steeg, het achtergevelvlak van de woning Steendam 39 en de achterperceelsgrens. Zo blijft het karakter van de steeg als doorsteek behouden.

De teruggetrokken bouwlaag leest zich als een dakvolume dankzij zijn teruggetrokken karakter en vormgeving. De ophoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende is beperkt. De uitbreiding wordt bijgevolg aanvaardbaar beoordeeld.

2/Functiewijziging

HANDELSZAAK

Het behoud van de handelsplint zijde Steendam wordt gunstig beoordeeld en ligt in lijn met de visienota Detailhandel en Horeca. Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca bevindt het pand zich in een schakelstraat. Schakelstraten zijn straten die naar de kernwinkelgebieden leiden, maar die zelf ook een eigen commerciële betekenis hebben en waardevolle plekken voor handel en horeca vormen.

Ze combineren commerciële functies met een hoge mate van verwevenheid van wonen en andere bedrijvigheid, wat zorgt voor een divers en dynamisch straatbeeld. Het zijn broedplaatsen voor nieuwe en experimentele retail- en horecaconcepten. Om deze dynamiek te behouden, willen we handel en horeca in schakelstraten actief beschermen en versterken, omdat dit juist de plekken zijn waar authentieke en originele concepten ontstaan. Daarom wordt ook het behoud van de commerciële plint als essentieel beschouwd. Etalages mogen niet worden afgeplakt en de commerciële activiteit moet zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein. De huidige aanvraag is conform de Visienota en krijgt een gunstig advies. Het doortrekken van de handelszaak tot in de dreef vergroot de levendigheid in de dreef en wordt positief beoordeeld.

NIEUWE MEERGEZINSWONING

Er kan tevens akkoord gegaan worden met het voorzien van een nieuwe meergezinswoning in de dreef. De stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling, wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen. Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woongelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden.

Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een 'woningtypetoets'. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 2
- Vraag 2: Buurt: score 0
- Vraag 3: Buren: score 0
- Vraag 4: Parkeren: score 1
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1

De woningtypetoets geeft een score 5 aan, wat maakt dat op deze locatie geen voorkeur voor een bepaald woningtype bestaat. Het oprichten van een bijkomende meergezinswoning is bijgevolg principieel aanvaardbaar. De voorziene meergezinswoning is voorzien van een voldoende grote mix in entiteiten (grootte en aantal slaapkamers) en beschikt over een voldoende grote gemiddelde netto vloeroppervlakte.

3/ Interne aanpassingswerken

NIEUWE MEERGEZINSWONING

De indeling van de nieuwe woonentiteiten wordt voldoende kwalitatief beoordeeld. Elke woonentiteit beschikt bovendien over een voldoende grote en kwalitatieve buitenruimte.

MOBILITEIT

Bereikbaarheid

Gezien de ligging in het stadscentrum langs de Steendam, dit is een straat met voetpaden van 1,75m en 2,00m breed (zijde van het project), die ook fungeert als een lokale fietsroute, een bus route van De Lijn met 4 lijnen (10, 11, 12a en 12b - halte op 100m) en de aan- en wegroute Parking Vrijdagmarkt, kan gesteld worden dat de site een zeer goed bereikbaarheidsprofiel heeft voor zowel voetgangers, fietsers, collectief vervoer en gemotoriseerd verkeer. Het treinstation Dampoort ligt bovendien op ongeveer 850m van de site.

De Rembert Dodoensdreef is een korte, smalle rustige straat die kort na de projectsite enkel verder toegankelijk is voor voetgangers, fietsers en speedpedelecs. Het project is een van de weinige erfontsluitingen op deze straat, maar is wel goed bereikbaar voor voetgangers, fietsers en gewone auto's.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeerverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: wonen en handelsruimte
2. Ligging: rode zone
3. Grootte: 5 nieuwe woonunits (1x 1slpk; 2x 2 slpk; 2x 3slpk) en 287m². Het project voorziet ook in de parkeeroplossing van de bestaande meergezinswoning boven de handelsruimte aan de Steendam. Dit betreft 4 tweeslaapkamer appartementen. Deze woonunits maken echter zelf geen deel uit van de aanvraag.

Rekening houdend met bovenstaande moeten er vanuit het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent 29 aantal fietsparkeerplaatsen voor bewoners/werknemers en 8 aantal fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien worden. Volgend de parkeerrichtlijnen zijn er 5 autoparkeerplaatsen voor bewoners en 0 autoparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen, want ze voorzien in 37 fietsparkeerplaatsen (waarvan 8 voor bezoekers en 4 buitenmaatse plaatsen) en 5 autoparkeerplaatsen (waarvan 1 voorbehouden aangepaste plaats).

Inrichting fietsparkeerplaatsen

De fietsparkeerplaatsen zijn goed gelegen, nl vlak bij de ingang tot hun woonunits en bevinden zich op het maaiveld. Er wordt immers een connectie gelegd tussen de fietsenstalling en de ingang tot de woonunits 2-5. Woonunit 1 heeft dan weer 3 fietsstalplaatsen in zijn private

berging. Hoewel de bestaande appartementen aan de Steendam geen deel uitmaken van deze aanvraag, voorziet deze aanvraag wel in een parkeeroplossing voor deze woningen. De loopafstand van deze woningen tot deze plaatsen bedraagt ongeveer 80 m, wat een grotere afstand is, maar als een aanvaardbare loopafstand wordt beschouwd. Bovendien hebben deze bewoners op vandaag geen eigen fietsstalplaatsen. Voor hen is de nieuwe toestand bijgevolg een verbetering.

De stalplaatsen voor reguliere fietsen bestaan uit een standaard hoog-laag systeem op 1 niveau en is dus vlot in gebruik. 10%, of afgerond 4 plaatsen, van het aantal plaatsen is voorzien op buitenmaatse fietsen. De fietsenstallingen zijn voldoende ruim, met voldoende brede gangpaden, deuropeningen, fietsmaten en as- op asafstanden. Het gebruiken van een markering voor de buitenmaatse fietsen verhoogt het juiste gebruik van deze stalplaatsen en dus ook het fietscomfort.

De fietsenbergingen zijn overdekt en afsluitbaar, wat het fietscomfort verhoogt. De verlichting en de beschikbaarheid van oplaadpunten voor elektrische fietsen zijn niet af te lezen op de plannen, maar ook deze aspecten verhogen het fietscomfort. Er wordt daarom gevraagd de fietsenbergingen voldoende te verlichten en voldoende oplaadpunten te voorzien (in het bijzonder de buitenmaatse fietsen hebben een heel hoog aandeel elektrische ondersteuning). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Inrichting autoparkeerplaatsen

De voorziene parkeervakken in het project voldoen aan de NEN 2443-2013-norm wat betreft parkeervakbreedte (2,50m en 3,50m voor de aangepaste plaats), diepte (5,04m). Ook de parkeeweg (6,01m) is voldoende breed volgens deze norm. Ook de minimale rijbaanbreedte (thv de poort, nl 2,67m) is voldoende breed volgens die norm.

Het verminderen van 5 parkeerplaatsen ten opzichte van 7 parkeerplaatsen in de vorige weigeringsbeslissing wordt positief geadviseerd. Hieraan wordt toegevoegd dat Het voorzien van deze vijf parkeerplaatsen evenwel niet noodzakelijk is conform de huidige parkeerrichtlijnen. Gezien de aanvraag gelegen is in een rode parkeerzone moeten er geen autostaanplaatsen worden ingericht. Het project is immers voldoende toegankelijk via alternatieve vervoersmodi. Het niet voorzien van parkeerplaatsen voor wagens zou er ook toe leiden dat de Rembert Dodoensdreef autovrij gemaakt kan worden. Echter is de auto-inrit evenwel rechtmatig tot stand gekomen en kan bijgevolg behouden blijven.

Verkeersgeneratie en circulatie

Het project daalt met een 66% in aantal autoparkeerplaatsen ten opzichte van de vergunde toestand en zet in op fietsparkeerplaatsen. Het aantal autoparkeerplaatsen daalt van 7 naar 5 ten opzichte van de vorige weigeringsbeslissing. Door de ligging in het stadscentrum langs de aan- en wegroute Parking Vrijdagmarkt, busroutes 10, 11, 12a en 12b, een lokale fietsroute, brede voetpaden en de nabijheid van het treinstation Dampoort (+/- 850m) zijn er veel aantrekkelijke alternatieven voor de auto. Hierdoor kan aangenomen worden dat het project een beperkte verkeersgeneratie veroorzaakt. Gezien de daling in autoparkeerplaatsen kan zelfs aangenomen worden dat de druk van dit project op de omgeving lager zal zijn dan de bestaande situatie.

Laden en lossen

De Rembert Dodoensdreef is minder geschikt voor groter verkeer en voor laden en lossen. Maar ter hoogte van de Steendam 67 is er een zone die geschikt is om te laden en te lossen.

Werkverkeer

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.

Conclusie: Het project voldoet aan de parkeerrichtlijnen: er zijn voldoende fiets- en autoparkeerplaatsen en deze zijn voldoende groot, vlot bereikbaar. Om het fietscomfort verder te verhogen worden nog enkele bijzondere voorwaarden opgenomen.

4/ Afwerking van de gevel- en dakvlakken:

ERFGOED

Het pand met adres Steendam 41-49 werd volgens de kadastrale legger opgericht in 1977 en het heeft een voor die periode kenmerkende architecturale vormgeving.

Binnen het projectgebied bevinden zich ook bouwvolumes op het tweede deel van het perceel, palend aan de Rembert Dodoensdreef. Alhoewel deze gebouwen recenter zijn (volgens de kadastrale legger opgericht in 1959), bleef er wel een oudere muur bewaard die interessante bouwsporen bevat, zoals dichtgemaakte raamopeningen, Doornikse steen, natuurstenen monelen, ontlastingsbogen en een bepleistering met rotspleister. Deze muur vertelt een interessant verhaal over de rijke geschiedenis van deze plek, dat verder onderzocht zou moeten worden.

Vanuit erfgoeddoogpunt is er geen bezwaar tegen de interne verbouwing van de gelijkvloerse handelszaak en de sloop van de bijgebouwen. Aan de voorgevel langs de Steendam worden geen ingrepen uitgevoerd.

Volgens de nota zou de historische muur langs de Rembert Dodoensdreef behouden blijven als straatbeeld. Uit de plannen en bijkomende toelichting blijkt echter dat dit niet het geval is. De muur wordt enkel geïntegreerd als interne dragende wand van het nieuwe bouwvolume, terwijl ze aan straatzijde volledig wordt afgewerkt met isolatie en natuursteen op geveldraggers. De historische bouwsporen bevinden zich net aan die straatzijde en verdwijnen daardoor volledig uit het zicht. Ze zal enkel aanwezig blijven aan de binnenzijde van de inpandige terrassen.

Daarnaast worden grote openingen in de muur voorzien, waardoor slechts beperkte fragmenten behouden blijven. Het is bovendien twijfelachtig of deze gefragmenteerde restanten voldoende draagkrachtig kunnen zijn voor het nieuwe volume.

Tijdens voorbesprekingen en in vorige omgevingsaanvraag werd aangedrongen op een voorstel dat uitgaat van reëel behoud van deze historische muur in het straatbeeld. Dat is mogelijk door de muur aan straatzijde zichtbaar te houden, openingen te beperken en af te stemmen op de aanwezige bouwsporen en de isolatie aan de binnenzijde te voorzien. Dit werd niet opgevolgd.

Gelet op het feit dat het om een losstaande muur gaat zonder bijhorend historisch bouwvolume, en gezien het enige erfgoedstatuut van deze muur de ligging in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde betreft, kan de sloop van deze muur worden aanvaard. Vanuit erfgoeddoogpunt zijn de aangevraagde werken daarom aanvaardbaar.

5/ Heraanleg van de private buitenruimte:

Ten opzichte van de vorige weigeringsbeslissing wordt het aantal parkeerplaatsen gereduceerd van 7 naar 5 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatend materiaal en de vrijgekomen ruimte wordt als bovengrondse wadi voorzien. Er worden bijkomend 2 bomen aangeplant tussen de autoparkeerplaatsen. De geleverde inspanningen worden positief beoordeeld.

6/ Wijzigingen aan het openbaar domein:

Ten opzichte van de vorige weigeringsbeslissing worden de toegangen op de Rembert Dodoensdreef meer gebundeld, waardoor het aantal ook vermindert. Dat is positief. Hierdoor wordt de groene berm op het openbaar domein minder versnipperd. Er wordt nog 1 bijkomende toegang voorzien, de gemeenschappelijke toegang naar de bovenliggende woonentiteiten en de gelijkvloerse handelsruimte. Dit wordt gunstig geadviseerd.

Er zijn nog enkele onduidelijkheden over de relatie met het openbaar domein.

- Door het voorzien van verschillende grote raampartijen wordt veel verwijderd van de oude gevel. In de aanvraag gaat men uit van het behoud van deze oude gevel. Indien in de praktijk blijkt dat de muur alsnog niet behouden kan worden, dan is het volledige nieuwe gevelpakket naar achter te trekken zodat alles binnen de eigen perceelsgrens opgericht kan worden. Er wordt enkel toestemming gegeven voor het overschrijden van de rooilijn als het gaat om het isoleren van de bestaande gevel met een maximum van 14cm. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- Op de gevelaanzichten van de Dodoensdreef is te zien dat het maaiveld in bestaande toestand zachter afloopt richting het park. Op de nieuwe toestand lijkt er een hardere knik te zitten in het maaiveld. In geen geval worden er peilen of hoogteverschillen weggewerkt op het openbaar domein. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- Het plan voorziet in behoud van de oprit maar opbraak van de naastliggende klinkers met open voeg, deze zijn te behouden.

LOCKERS VOOR THUIS-DAKLOZEN

In de vorige weigeringsbeslissing werden de lockers voor thuis- en daklozen behouden op dezelfde plaats. In de voorliggende aanvraag worden de lockers verplaatst, 1,8m naar het zuiden. Op die manier zullen de lockers niet voor de nieuwe gevelopening komen. Dit komt de architectuur van het gebouw ten goede. Het is belangrijk hierbij op te merken dat het gaat om een verplaatsing van de lockers en niet het verwijderen ervan, aangezien deze constructies een belangrijke sociale rol spelen. Het dichtstbijzijnde raamvlak wordt alsnog in opaak glas voorzien om afscherming te voorzien tussen de gebruikers van de handelsruimte en de lockers. Het voorzien van een bijkomende gevelopening in de nabijheid van de lockers, zal op geen enkele manier aanleiding kunnen geven tot een latere vraag om de lockers te verwijderen. Het verplaatsen van de lockers kan gunstig geadviseerd worden omdat het verplaatsen ervan geen impact heeft op de lockerwerking. Om de mogelijke overlast tot een minimum te beperken, wordt geadviseerd om na verplaatsing het aantal lockers terug te schroeven alsook de overkapping te verkleinen, de betonsokkel te verhogen en de verharding te verkleinen. Op die manier zou de verblijfstijd rondom de lockers verkleinen. Deze werken zijn uit te voeren op de kosten van de bouwheer, dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. Bij het verplaatsen van de lockers moeten wel ook de andere neveneffecten die hierdoor ontstaan, opgelost

worden. Dit betreft onder meer dat de vuilbak ook dient verplaatst te worden en de bestrating (grasdallen) dient gelijkaardig afgewerkt te worden in de zone waar nu de locker staat.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

De warmtepompen worden geplaatst op het dak. De minimale afstand tot de perceelsgrens bedraagt 5,6m. Dit is een aanvaardbare afstand.

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepompen - 7x 7kW Nieuw	49 kW

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_2026084788_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelsruimte naar een meergezinswoning met handelspand en het exploiteren van warmtepompen aan Karel Mortier en Luc Dhaenens gelegen te Steendam 41, 41-49, 43, 45, 47 en 49, 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.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Meergezinswoning met inrichtingsnummer 20260707-0047 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepompen - 7x 7kW Nieuw	49 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Externe adviezen

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 22 september 2026, met kenmerk JMS 675462) moeten strikt nageleefd worden.

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 3 september 2026, met kenmerk 011322-004/PJ/2026) moeten strikt nageleefd worden.

aandachtspunten:

- *De nieuwe woonentiteiten georiënteerd op de Rembert Dodoensdreef moeten op die straat geadresseerd worden.*
- *De handelszaak moet ook brandwerend gescheiden zijn t.o.v. de bestaande meergezinswoning met adres Steendam 41.*

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 11 september 2026, met kenmerk 5000135462) moeten strikt nageleefd worden.

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Omgevingsloket Wyre (advies van 13 augustus 2026, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

De aanwezige (wacht)aansluitingen 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.

Opzoeken riolering bij sloop:

In geval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie, dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De regenwaterpijpen op de straatgevel mogen maximaal 10cm uitspringen. Deze moeten onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Deze dienen binnenshuis op het interne rioleringssysteem aan te sluiten, het is niet toegestaan om privéputten en privéleidingen vóór de rooilijn aan te leggen.

Isolatiepakket:

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

De perceelsgrens is nog steeds op geen enkele snede of grondplan weergegeven.

Inname openbaar domein:

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

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

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

wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:

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

Door het voorzien van verschillende grote raampartijen wordt veel verwijderd van de oude gevel, indien deze niet behouden kan worden dan is het volledige nieuwe gevelpakket naar achter te trekken zodat alles op binnen de eigen perceelsgrens opgericht kan worden.

Indien de muur om stabiliteitsredenen volledig vervangen zou worden dient deze aan volgende te voldoen;

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken. De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. De regenwaterpijpen zijn in deze gevel in te werken. Gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Daklozenlockers - Technisch dossier

De daklozenlockers zijn, met verharding en luifel, te verplaatsen en aan te passen. Deze werken houden het weghalen, opnieuw voorzien en verminderen van de verharding en het verplaatsen en inkorten van de luifel, met de verhuis van de lockers in en zijn uit te voeren op kosten van de bouwheer. Hiervoor is een technisch dossier op te maken en in te dienen. Het inplantingsplan houdt nog geen rekening met de verkleining van de verharding, luifel en aantal lockers, het technisch dossier zal dit wel moeten bevatten. De aanleg van het nieuwe pad naar de voordeur is hiermee in op te nemen.

De Stad Gent stelt minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de eigenaars en beheerder van het openbaar domein en de lockerinfrastructuur (het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering). Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplan, voorzien van een aantal relevante peilen, van de ontworpen toestand

- aanzichten
- snede verharding
- meetstaat en gedetailleerde raming

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning en de voorwaarden van de Dienst Outreachend Werken, Asiel en vluchtelingen.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Dienst Outreachend Werken, Asiel en vluchtelingen – Team Lockers).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en Dienst Outreachend Werken, Asiel en vluchtelingen kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent de werken niet aanvaardt bij de voorlopige oplevering.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent.

Daklozenlockers – timing

Bij het verplaatsen van de lockers moeten ook de andere neveneffecten die hierdoor ontstaan, opgelost worden. Dit betreft onder meer dat de vuilbak ook dient verplaatst te worden en dat de bestrating (grasdallen) ook gelijkaardig dient afgewerkt te worden in de zone waar nu de lockers staan.

Er is reeds een tekort aan lockers. We willen het aantal lockers algemeen niet terugschroeven. De verhuis en het verminderen van lockers kan pas wanneer er nieuwe locatie is gevonden. Het gebruik van een locker loopt telkens voor een periode van 6 maanden. Tussen 2 periodes zijn de lockers leeg en worden ze gepoetst. Dit valt telkens in de maanden maart en september. De lockers kunnen dus enkel in maart of september verplaatst worden.

Groendaken

De groendaken moeten een buffervolume hebben van minimaal 50L/m² en mogen niet op de hemelwaterputten aangesloten worden.

Fietsenberging

De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.

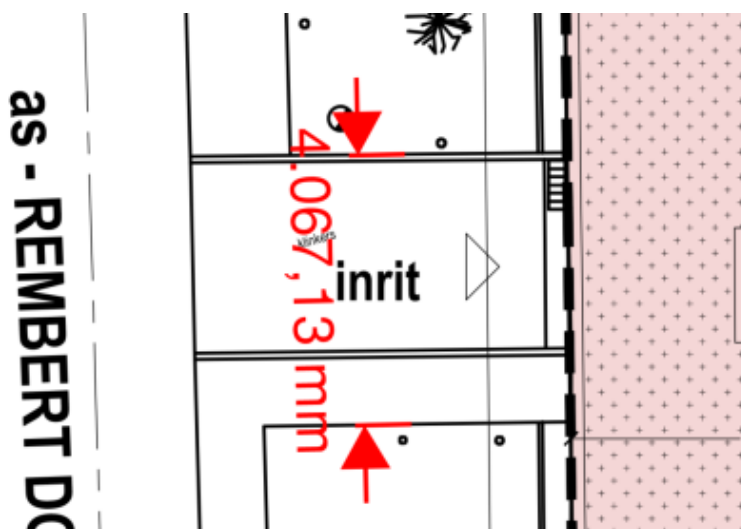
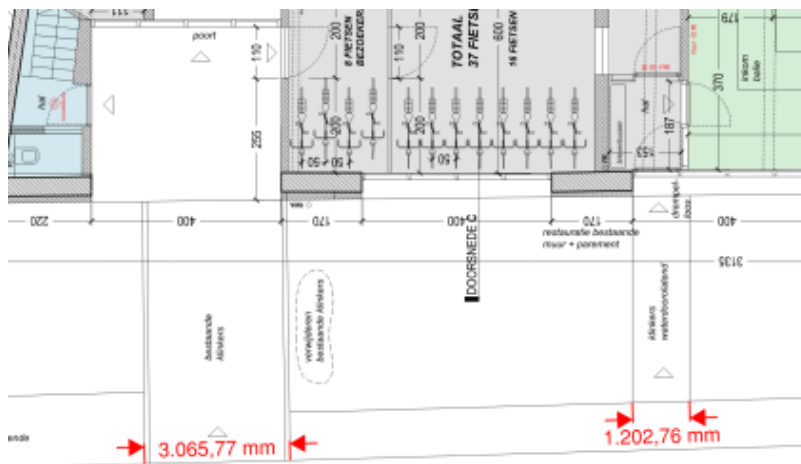
De fietsenberging moet goed verlicht worden.

Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

Bermen:

De openbare, groene bermten mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Er zal slechts één oprit – de bestaande cfr de bestaande toestand (totaal van 4m verharding incl een strook grasdallen). Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Er kan 1 pad van maximaal 1,2m breedte richting de voordeur in de Dodoensdreef toegestaan worden zoals op het plan weergegeven (zie ook technisch dossier). De verharding die hier rechts van de oprit staat als “verwijderen bestaande klinkers” is te behouden om te zorgen dat er niet over de groenzone gereden wordt. De bestaande oprit is verder niet uit te breiden.



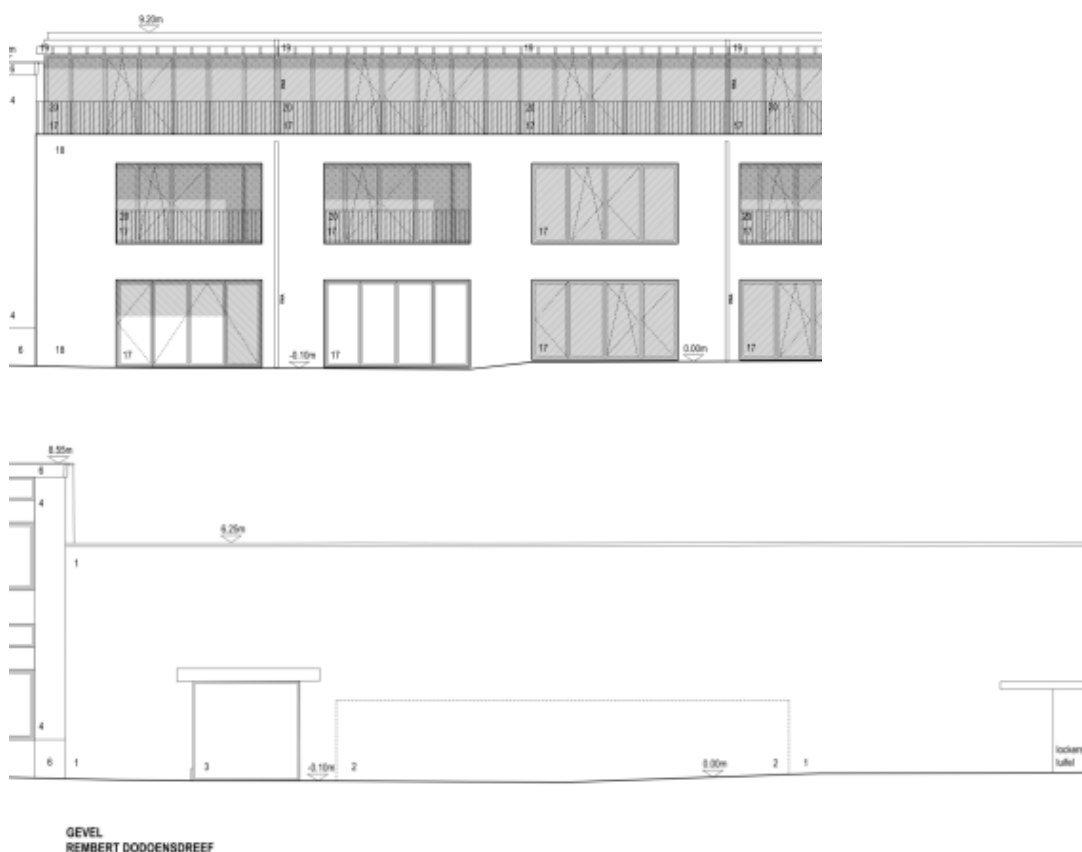
Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Niveau openbaar domein:

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

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het openbaar domein t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.



Openbare verlichting gevel Dodoensdreef:

Voor het **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen** van de gevelarmaturen van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

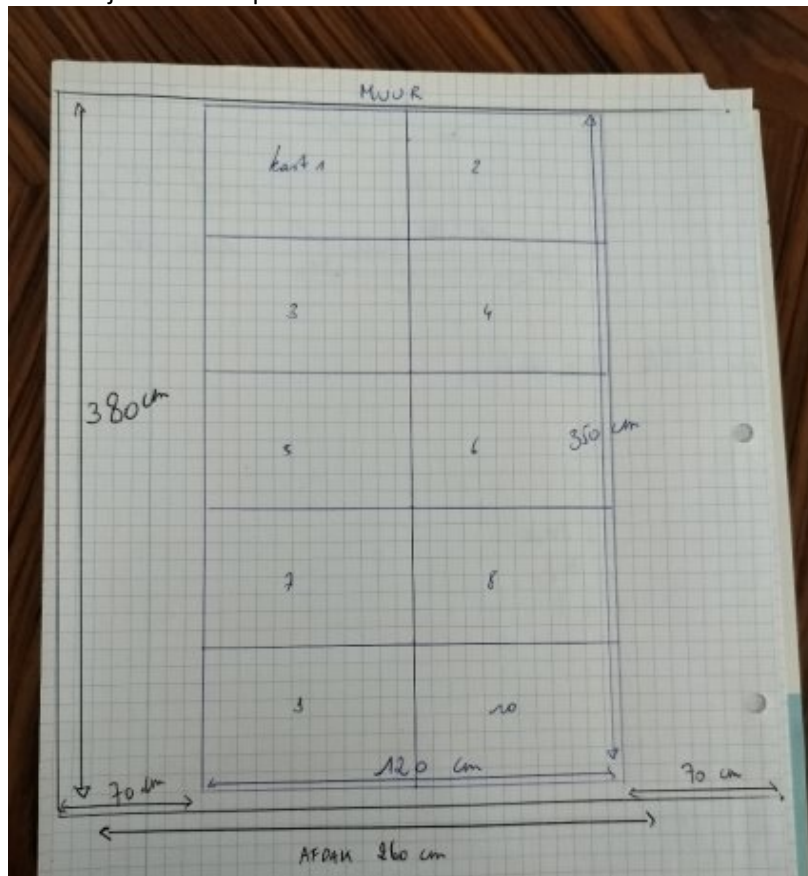
De aannemer van Fluvius heeft **2 maanden** doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. **Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden.** De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

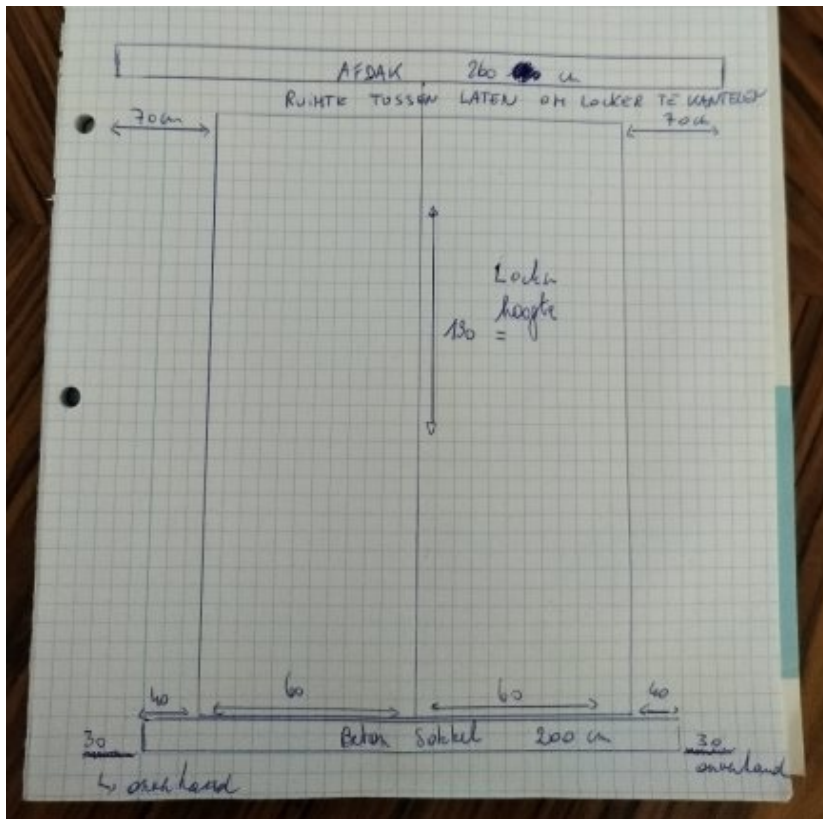
Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Daklozenlockers – dimensionering

Hieronder is er een indicatieve schets van de te verplaatsen en te verkleinen lockers. Dit kan een aanzet zijn voor het opmaken van het technisch dossier.





Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

Afwatering van terrassen:

Spieters die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Warmtepompen

Gelet op de aanpalende school- en kinderopvangfunctie wordt gevraagd erop toe te zien dat de buitenunit zodanig wordt ingeplant en geëxploiteerd dat geen onaanvaardbare geluidshinder ontstaat voor de gebruikers van het kinderdagverblijf en de school. De toepasselijke geluidsvoorwaarden en milieuregelgeving (VLAREM, ...) dienen te allen tijde nageleefd te worden.

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in VlareM II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Mobiliteit

De Rembert Dodoensdreef is minder geschikt voor groter verkeer en voor laden en lossen. Indien het laden lossen niet op privaat terrein kan uitgevoerd worden, dient de zone ter hoogte van de Steendam 67 gebruikt te worden om te laden en te lossen.

Werk

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.

Er wordt gevraagd om bij de volledige werk- en bouwfase bijzondere aandacht te besteden aan het volgende:

- Belangrijk is de veiligheid in en rond de schoolomgeving. Graag extra aandacht & maatregelen tijdens de start en het einde van de schooldag, zodat een veilige passage van de kinderen (en ouders) gegarandeerd blijft en conflicten met werkverkeer beperkt blijven.
- Extra aandacht om stof- en lawaaihinder zoveel mogelijk te beperken, om de impact op de schoolwerking en de werking van het kinderdagverblijf te minimaliseren.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie

vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld

in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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_08413 - OMV_2026084788 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelsruimte naar een meergezinswoning met handelspand en het exploiteren van warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Steendam, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026084788

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_Meergezinswoning_V_schets.pdf	+NDYnPZFId5x0oNOWixdUA==
BA_Meergezinswoning_T_N_2_terreinpr ofiel.pdf	v/6TC73el8ql8bK6B8awCQ==
BA_Meergezinswoning_T_N_1_terreinpr ofiel.pdf	0/ZICxmDTbm+nXWXfuJUOQ==
BA_Meergezinswoning_T_B_2_terreinpr ofiel.pdf	iX3HbVdQzlzzaReiSq7caw==
BA_Meergezinswoning_T_B_1_terreinpr ofiel.pdf	DQui2uJa3X3Y2/FaRX27zQ==
BA_Meergezinswoning_S_N_3_doorsned e C.pdf	TjnREhr3yC//a2h388A63Q==
BA_Meergezinswoning_S_N_2_doorsned e B.pdf	iKnQDdMqnTlrXuJU+aF1yQ==
BA_Meergezinswoning_S_N_1_doorsned e A.pdf	p8Ab7zOJWtJTCSqypypOzw==
BA_Meergezinswoning_S_B_3_doorsned e C.pdf	Rk3PkLLzsueL1yqWBg8LQw==
BA_Meergezinswoning_S_B_2_doorsned e B.pdf	Y1XfO5GrLKoa+NO78IW6xQ==
BA_Meergezinswoning_S_B_1_doorsned e A.pdf	zeZm9LnhRZQPIR9XVW1smw==
BA_Meergezinswoning_P_N_5_dakenpla n.pdf	bC0+rxQ7rfam5Qksf2ba1A==
BA_Meergezinswoning_P_N_4_2de verdieping.pdf	GwsqDOCY5Ej6YuZqQgEQAg==
BA_Meergezinswoning_P_N_3_1ste verdieping.pdf	R+dzthc6Wg90QCi0XtfjdA==

BA_Meergezinswoning_P_N_2_gelijkvloers.pdf	+uvD/aYZC2SKXkCkLI0mYQ==
BA_Meergezinswoning_P_N_1_fundering riolering.pdf	Fj7YoCmoDBSwIsV0Hj5AsA==
BA_Meergezinswoning_P_B_8_steendam 4de verdieping.pdf	MqUzBGsIP/rBc4dtotiBzA==
BA_Meergezinswoning_P_B_7_steendam 3de verdieping.pdf	UBRDQKc2Za/csTa/KvELoA==
BA_Meergezinswoning_P_B_6_steendam 2de verdieping.pdf	SwKd56XlJrpxFLER64kb0g==
BA_Meergezinswoning_P_B_5_steendam 1ste verdieping.pdf	0iDgrw43KbayJqlOT8NnmQ==
BA_Meergezinswoning_P_B_4_dakenplan.pdf	j4sIWNssWu2W1kvu8AkEcQ==
BA_Meergezinswoning_P_B_3_1ste verdieping.pdf	im0JKiXP7NJlcOvD1GCVew==
BA_Meergezinswoning_P_B_2_gelijkvloers.pdf	YzVEQ6grviP51s8qNllcQw==
BA_Meergezinswoning_P_B_1_fundering riolering.pdf	Ky9uXfyaojnBWY8cFqfGdQ==
BA_Meergezinswoning_L_1_legende.pdf	/063IOf8UrIPKYR4MiOt2A==
BA_Meergezinswoning_I_N_1_inplanting.pdf	PLPLlj7xVuPah4D85CjEBg==
BA_Meergezinswoning_I_B_1_inplanting.pdf	aNJyGy68+HXIKYR0KahLnQ==
BA_Meergezinswoning_G_N_2_gevel Steendam.pdf	Rt8ugUSt+oOsbpcokpGf+g==
BA_Meergezinswoning_G_N_1_gevel Dodoensdreef.pdf	4GZ5VvDe1yvrCKn2ZVYdnw==
BA_Meergezinswoning_G_B_2_gevel Steendam.pdf	ihnNuKhnswdcLcR+vvFGXQ==
BA_Meergezinswoning_G_B_1_gevel Dodoensdreef.pdf	lc39m+cl/0GPFOc6xM6LMA==