



2024_CBS_04604 OMV_2024011106 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: 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?

Floris Vieren met als contactadres Keizer Karelstraat 155, 9000 Gent en Mevrouw Meghan Vanderbruggen met als contactadres Keizer Karelstraat 155, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024011106) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Keizer Karelstraat 155, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1265C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 februari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Keizer Karelstraat in de binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 bouwlagen met een hellend dak.

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden 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 (relict ID-nr. 132118) en wordt hierin als volgt omschreven: *'Neoclassicistische rijhuizen. Onderkelderde rijhuizen van drie bouwlagen onder zadeldaken met bepleisterde en beschilderde lijstgevels vaak in eenheidsbebouwing in een vereenvoudigde neoclassicistische stijl uit het midden van de negentiende eeuw'*.

HISTORIEK

De vorige aanvraag (OMV_2023106100) werd geweigerd wegens aan afwijkende dakvorm die strijdig was met de voorschriften van het BPA, het te drastisch aantasten van de erfgoedwaarde van het pand en het niet in overeenstemming zijn met de gewestelijke hemelwaterverordening.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning. Dit pand is gekend als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met in totaal 3 entiteiten. De aanvraag keert hierbij terug naar een eengezinswoning.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is 105 m², heeft een totale diepte van 16m60 bij een breedte van 6m24. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10m52 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt + 13m56 met een nokhoogte van +17m97 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Het bestaande zadeldak wordt aan de voorzijde behouden en voorzien van een inpandig dakterras. Het dakterras is voorzien als uitsnijding in het hellend dak met een breedte van 5m04 en hoogte van 2m45. Het dakterras houdt 72 cm afstand van de perceelsgrenzen.

De achtergevel wordt gevelbreed opgehoogd tot een hoogte van +16m57. Hierbij wordt het hellende dak aan de achterzijde volledig verwijderd en vervangen door een volwaardige 4^{de} bouwlaag. Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met maximaal ca. 3 m over een lengte van 3m75. De rechter scheidingsmuur dient niet aangepast te worden.

Achter het hoofdgebouw is er een tuinzone met overdekt terras voorzien. Op de linker perceelsgrens wordt er een liftkoker voorzien met een lengte van 1m76 en breedte van 2m09. Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met ca. 3 m over een lengte van ca. 1m38 en een ophoging met 11m80 over een lengte van 20 cm. Op de 2^{de} wordt een uitpandige terras voorzien aan de achtergevel tot op een diepte van 12m28 (gemeten vanaf de rooilijn). Deze is ca. 3m70 breed en 1m50 diep. Deze is tot op de rechter perceelsgrens voorzien en vereist geen ophoging van de scheidingsmuur. Op de 3^{de} verdieping wordt er ter hoogte van de achtergevel een balkon voorzien. Deze is 30 cm diep en 3m17 lang. Het balkon is voorzien op 90 cm van de rechter perceelsgrens.

INDELING

De **gelijkvloerse verdieping** bestaat uit een inkom met hierachter de traphal (links) en een bureau (rechts) aan de voorzijde. Aan de achterzijde is er ook een bureau voorzien. Achter de woning is er een tuinzone met een terras (dat deels overdekt is) aanwezig. In het verlengde van de inkom wordt, achter het hoofdgebouw, een liftkoker voorzien. De **eerste verdieping** is voorzien van een badkamer (links) en slaapkamer (rechts) aan de voorzijde en de traphal (links) en een slaapkamer (rechts) aan de achterzijde. De **tweede verdieping** is voorzien van een badkamer, berging (links) en een eetruimte (rechts) aan de voorzijde, en een keuken aan de achterzijde met een uitpandig terras. De **derde verdieping** is voorzien van een perceelsbreed inpandig dakterras aan de voorzijde, een leefruimte en achterliggende een uitpandig balkon.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 21/12/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning (OMV_2023106100).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Zuid', goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone C voor woningen en tuinen.

De straatgevel van het gebouw wordt door het BPA Binnenstad – deel Zuid aangeduid als waardevolle straatwand (artikel 3.2.2): *Op het plan zijn waardevolle straat- en pleinwanden aangeduid. Deze aanduidingen vragen de bijzondere aandacht van de gebruikers van het bestemmingsplan voor het bouwkundig erfgoed. Iedere wijziging aan of in de aangeduide panden of zones moet gericht zijn op het behoud of herstel van de historische waarde. Aldus 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 van wanden, de gevels, de gevelbreedte en de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk.*

3.3.5.1 Bouwhoogte van de gevels; *op het plan is een referentiebouwhoogte aangeduid in meter. De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet gevat worden binnen een marge waarvan de grenzen zich tien procent hoger of lager dan de aangeduide referentiebouwhoogte bevinden. De standaard marge op de referentiebouwhoogte kan mits machtiging (en behalve indien anders bepaald) aangepast worden van 10 % naar 3 m + 10 % van de referentiebouwhoogte.*

3.3.6 Dakvorm; *Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden. De bepalingen met betrekking tot de opgelegde dakvorm, dakhelling en nokligging, opgelegde materialen voor dakbedekking en de breedte en de opgelegde hoek van dakuitbouwen en de insprongen in het dakvlak kunnen mits machtiging aangepast worden.*

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag zijn:

- ⇒ de relatie met aanpalende gebouwen;*
- ⇒ de relatie met het straatdeel en het binnengebied;*
- ⇒ de functie en van het gebouw.*

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaand voorschrift van het BPA:

1/ De referentiebouwhoogte is vastgelegd op 13 m waarvan 10 % kan afgeweken worden zonder machtiging. De bouwhoogte van de achtergevel wordt voorzien op een hoogte van +16m57 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil), wat boven de maximaal aanvaardbare referentiehoopte is voorzien.

2/ In de aanvraag wordt het hellende dak aan de achterzijde verwijderd en er wordt een bijkomende bouwlaag voorzien met een plat dak, wat strijdig is met de voorschriften.

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

De afwijking op de voorschriften van het BPA zijn **aanvaardbaar** om volgende reden:

1/ Er wordt in de aanvraag een afwijking gemotiveerd voor het verkrijgen van een machtiging. De bouwhoogte kan hierbij aangepast worden tot maximaal +17m30 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Het betreft in de aanvraag het achterste dakvlak dat vanop het openbaar domein niet zichtbaar is. Verder wordt de omliggende omgeving gekenmerkt door de aanwezigheid van gelijkaardige bouwhoogtes, waardoor een afwijking hierop ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar is.

2/ Het vervangen van het achterste hellende dakvlak door een volwaardig 4^{de} bouwlaag met een plat dak is vanop het openbaar domein niet zichtbaar. Verder blijft aan de voorzijde voldoende van het hellende dakvlak behouden.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

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

Artikel 3.4 Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater; Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Toetsing: voorwaarde: De aanvraag voorziet in een grondige interne verbouwing waarbij het afvoerstelsel aangepast kan worden. Als **bijzondere voorwaarde** wordt er opgenomen dat er een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater dient voorzien te worden.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – IBA; De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: voorwaarde: De aanvraag voorziet in een grondige interne verbouwing waarbij het afvoerstelsel aangepast kan worden. Er is op de aangeleverde plannen geen septische put getekend. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat een septische put moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Gelet op het niet zelfreinigend vermogen

van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om een septische put te voorzien. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt 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.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een liftkoker en uitpandige terrassen alsook worden er interne aanpassingswerken voorzien met een aanpassing van het afvoerstelsel. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte, waaraan werken worden uitgevoerd, bedraagt 76 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000l. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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.

5.3. Conclusie

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

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 maart 2024 tot 30 maart 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERFGOEDWAARDE

Opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuur-historische waarde van het pand.

Het pand maakt deel uit van een eenheidsarchitectuur (samen met het hoekpand) en getuigt van de 19e eeuwse aanleg van de Keizer Karelstraat en haar bebouwing. Deze straat werd getrokken tussen 1837 en 1841, als verbinding van het voormalige Zuidstation met de Vrijdagmarkt, en in het verlengde van de Sint-Jacobsnieuwstraat. Hoewel deze straat intussen ook meer recente architectuur kent, dateert het gros van de panden uit de 19e eeuw en is het oorspronkelijke straatbeeld nog zeer goed afleesbaar. De meeste panden in deze straat zijn om die reden ook vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en/of beschermd als monument, waaronder ook Keizer Karelstraat 155 en de rechterbuur. De beeldbepalende waarde van deze straat wordt bovendien bevestigd door de aanduiding van 'waardevolle straatwanden' in het BPA 'Binnenstad – deel Zuid'.

Na plaatsbezoek blijkt dat zowel het exterieur als het interieur integraal behouden zijn en in zijn totaliteit uit de oorspronkelijke bouwfase dateren. Belangrijkste erfgoedkenmerken zijn de volumetrie (gevels en daken, de kenmerkende planindeling, ruimtelijkheid en vaste interieurafwerking (zoals sierlijsten, schouwen en schouwmantels, de trap, vloerafwerking en binnenschrijnwerk). Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg hecht waarde aan al deze aspecten en wenst deze ook bij verbouwing te behouden.

Het ontwerp combineert de behoefte aan aanpassingswerken in functie van een verhoging van het woon- en leefcomfort met behoud van de aanwezige waardevolle erfgoedelementen. Er worden een aantal raam- en deuropeningen gewijzigd zodat het plan meer openheid krijgt, maar de oorspronkelijke indeling blijft voldoende afleesbaar. Dit biedt bovendien garanties naar behoud van de aanwezige vaste interieurelementen (zoals sierlijsten). De oorspronkelijke trap verdwijnt en ook de traphal wordt gewijzigd. Aangezien de bestaande trap bijzonder stijl is, kan sloop ervan toegestaan worden. In functie van een beter toegankelijke trap wordt ook de

traphal aangepast. Dit is een logisch gevolg van het aanpassen van de trap. De noodzakelijke ingrepen situeren zich bovendien in minder rijkelijk afgewerkte ruimtes. Tegen het toevoegen van een lift is vanuit erfgoedpunt geen bezwaar. De voorgestelde ingrepen in het dak zijn verregaand maar aanvaardbaar. De dakstructuur is vrij eenvoudig en de oorspronkelijke dakvorm blijft (net) voldoende afleesbaar.

De voorgevel wordt gerestaureerd en het bestaande buitenschrijnwerk wordt vervangen. Op vandaag is een deel van het buitenschrijnwerk nog oorspronkelijk (bv op het gelijkvloers) maar werd een deel al vervangen door PVC-schrijnwerk. In de nieuwe toestand wordt opnieuw houten schrijnwerk voorzien. De indeling komt niet helemaal overeen met de oorspronkelijke (op de 2^e verdieping) maar past typologisch bij deze woning. Het feit dat storende PVC-schrijnwerk verdwijnt vormt mee een argument om niet helemaal naar de oorspronkelijke indeling te refereren.

MORFOLOGIE

Ruimtelijk kan er akkoord worden gegaan met het voorzien van een beperkte liftkoker aan de achterzijde van de woning. Deze heeft een beperkte impact op de linker aanpalende gezien deze op deze locatie ook beschikt over een uitbouwwolume op de perceelsgrens. Het voorstel voorziet vele vormen van buitenruimte. Op de gelijkvloerse verdieping wordt de bestaande tuinzone en terras behouden. Bijkomend worden er achter het hoofdgebouw op de tweede en derde verdieping een uitpandig terras en balkon voorzien. Voor het terras op de tweede verdieping is er geen verdere ophoging van de scheidingsmuren noodzakelijk. Er kan akkoord worden gegaan met het voorzien van dit uitpandig terras als aanvulling op de gelijkvloerse buitenruimte. Ter hoogte van de derde verdieping wordt er een balkon voorzien. Deze is zeer beperkt in diepte en dient vooral ter onderhoud van de ramen in de achtergevel. Gezien de beperkte uitsprong en het niet inrichten als een verblijfsruimte is dit aanvaardbaar. Aan de voorzijde van het hellende dak wordt er een volledig inpandig terras voorzien. Gezien de gelijkvloerse buitenruimte beschikt over weinig kwalitatieve rechtstreekse daglichttoetreding kan het voorzien van een dakterras positief bevonden worden. Dit terras verhoogt de woonkwaliteit van de woning.

De interne verbouwwerken voorzien een betere interne opdeling, verhogen de woonkwaliteit en zijn ruimtelijk inpasbaar.

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 omgevingsvergunningaanvraag 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_2024011106 bijlage 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 eengezinswoning aan Floris Vieren en mevrouw Meghan Vanderbruggen gelegen te Keizer Karelstraat 155, 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:

Erfgoedwaarde

Buitenschrijnwerk

Vervanging van het buitenschrijnwerk in de voorgevel is mogelijk, maar kan enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling die refereert naar het originele (conform gevelplan NT). Ook de profilering moet identiek zijn aan het originele schrijnwerk. De oorspronkelijke bouwaanvraag dient als model. Dubbele beglazing is wel mogelijk.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. De afwijking dient te worden gemeld in de startverklaring. De EPB-eisen voor de rest van het gebouw blijven van toepassing.

Gevel

De Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg kan akkoord gaan met de voorgestelde verbouwing, op voorwaarde dat wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd, de kleur wit (of een tint van wit) is. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

Interieur

De erfgoedwaarde wordt niet enkel door het uitzicht van een pand bepaald maar kent meerdere dimensies. Ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals sierplafonds, schouwen, trappen, binnenschrijnwerk en dergelijke meer hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Deze elementen moeten maximaal in het ontwerp

geïntegreerd worden.

Hemelwaterput

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

Riolering

Er dient een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater voorzien te worden.

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.
De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:
www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om een septische put te voorzien. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van dakterrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail:

tdwegen@stad.gent of met de 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).

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij

ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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 beroepsindiener is.

Mededeling

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

2024_CBS_04604 - OMV_2024011106 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024011106

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_Verbouwing eengezinswoning _T_N_02_Rechter terreinprofiel NT.pdf	2uMT8kyNupZmW2fyHLxL4Q==
BA_Verbouwing eengezinswoning _T_B_02_Rechter terreinprofiel BT.pdf	0c4ApCioXtelhtsDhj+aSw==
BA_Verbouwing eengezinswoning _T_N_01_Linker terreinprofiel NT.pdf	st5glz9tNPpHu239e9RI2A==
BA_Verbouwing eengezinswoning _T_B_01_Linker terreinprofiel BT.pdf	HNqBB69ndFC+jSRUvopZpA==
BA_Verbouwing eengezinswoning _S_B_02_Doorsnede B-B BT.pdf	LkcnF7GG24PGsZ/dUEUceQ==
BA_Verbouwing eengezinswoning _S_N_01_Doorsnede A-A NT.pdf	IOIn5Bk+vmhNCUY2oerQPg==
BA_Verbouwing eengezinswoning _S_B_01_Doorsnede A-A BT.pdf	C9EM7ycUNtd/bcT4Erq+mQ==
BA_Verbouwing eengezinswoning _S_N_03_Doorsnede C-C NT.pdf	WWwCpkyerYAyvhHG4i7j7Q==
BA_Verbouwing eengezinswoning _S_B_03_Doorsnede C-C BT.pdf	csZK8/GjIJNKfKYOy74oCg==
BA_Verbouwing eengezinswoning _S_N_02_Doorsnede B-B NT.pdf	8ZFjFUYHJ8w/ogDY3IPowg==
BA_Verbouwing eengezinswoning _P_B_03_1e verdieping BT.pdf	aTS29phqtmGMN/5cD2u2xg==
BA_Verbouwing eengezinswoning _P_B_02_Gelijkvloers BT.pdf	VmGsHlkpaUUXDfy7cdb2qQ==
BA_Verbouwing eengezinswoning _P_B_01_Fundering BT.pdf	xD36lyKwVaQPohoHMw4k9g==
BA_Verbouwing eengezinswoning _P_B_05_3e verdieping BT.pdf	/zBNSxbokpOXNkYDw3ZLxA==

BA_Verbouwing eengezinswoning _P_N_02_Gelijkvloers NT.pdf	94uflWvIGayZW0bA/3+2Ag==
BA_Verbouwing eengezinswoning _P_N_01_Fundering NT.pdf	05LqmfHo3AF54H8nsZ4X6A==
BA_Verbouwing eengezinswoning _P_B_04_2e verdieping BT.pdf	PrKZSmQXAnE3Cf6pSEs/0A==
BA_Verbouwing eengezinswoning _P_N_03_1e verdieping NT.pdf	f1ZrvZtFLMTpinACZMe9mg==
BA_Verbouwing eengezinswoning _P_N_04_2e verdieping NT.pdf	7/R9fiWu9s4FNSnLykC4lw==
BA_Verbouwing eengezinswoning _P_N_05_3e verdieping NT.pdf	/4PKBK9d+P6lv7zfO9H2Hg==
BA_Verbouwing eengezinswoning _L_N_01_Legende 1_50.pdf	E8hQkDit4BiV/SOqPX9h9g==
BA_Verbouwing eengezinswoning _I_N_01_Inplantingsplan NT.pdf	ZtwOJ39lUqIXtgAltWcstg==
BA_Verbouwing eengezinswoning _I_B_01_Inplantingsplan BT.pdf	JcqrCCQn3zd++8jsim/NA==
BA_Verbouwing eengezinswoning _G_B_01_Voorgevel BT.pdf	kyzwYMzSg8OaxPgoinhFHA==
BA_Verbouwing eengezinswoning _G_B_02_Achtergevel BT.pdf	j8jul452paUuH961saV/og==
BA_Verbouwing eengezinswoning _G_N_01_Voorgevel NT.pdf	e2h/hJ5NtTCPFbQmwx1GeQ==
BA_Verbouwing eengezinswoning _G_N_02_Achtergevel NT.pdf	iZgSEtcfvy0qlwgvIC8gNA==