



2024_CBS_05334 OMV_2023170979 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een halfopen bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Mimosastraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Annika Buysse - Joos Dewulf met als contactadres Mimosastraat 90, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023170979) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een halfopen bebouwing
- Adres: Mimosastraat 90, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 353L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 maart 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Mimosastraat in de Bloemekenswijk. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een halfopen bebouwing en het regulariseren van uitgevoerde werken. Deze werken bestaan uit:

- De bestaande erker en gevelsteen op de eerste en tweede verdieping van de voorgevel van het hoofdgebouw werd verwijderd en vervangen door een isolatie met een afwerking met leien. Deze zorgt voor een uitsprong van 14cm voorbij de rooilijn (isolatie incl. afwerking).
- In functie van de interne heropdeling van de eerste verdieping werden er nieuwe ramen in de voorgevel voorzien en een raam in de zijgevel. De ramen in de voorgevel bestaan uit:
 - o Links een raam van 2m00 hoog, 1m55 breed, op een hoogte van +4m17 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) en op 1m10 van de linker perceelsgrens
 - o Rechts een raam van 2m00 hoog, 80cm breed, op een hoogte van +4m17 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) en op 4m05 van de linker perceelsgrens
 - o In de rechter zijgevel een raam van 2m00 hoog, 80cm breed, op een hoogte van +4m17 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) en op 3m22 van de voorgevel/rooilijn (links).
- Door het verwijderen van de erker op de tweede verdieping werd er een nieuw raam in de voorgevel voorzien. Dit raam is 1m30 hoog, 80cm breed, op een hoogte van +6m59 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) en op 4m05 van de linker perceelsgrens.
- Het oorspronkelijk vergunde overdekte terras aan de linker zijde en het terras zijn niet uitgevoerd. Er werd een niet overdekt terras voorzien achter de vergunde aanbouw, langs de linker zijde en aansluitend op de keuken met een oppervlakte van ca. 15m² (3m20 breed en 4m80 lang). Hiervoor is er geen wijziging van de scheidingsmuren noodzakelijk.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 383m², heeft een totale diepte van 48m90 bij een breedte van 7m85. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9m84 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +10m02 met een nokhoogte van +13m92 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien.

De bestaande aanbouw is perceelsbreed voorzien tot op een bouwdiepte van 15m75 (gemeten vanaf de rooilijn op de linker perceelsgrens) en heeft een totale hoogte van +4m11 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De bestaande aanbouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien.

Ter hoogte van de linker perceelsgrens is er een bijgebouw aanwezig. Deze is voorzien op een diepte van 23m45 (gemeten vanaf de rooilijn) en is 4m59 diep, 3m65 breed en heeft een totale hoogte van +2m45 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Deze wordt in de aanvraag verwijderd maar de funderingsplaat blijft behouden.

Er wordt achteraan het perceel een perceelsbreed bijgebouw voorzien. Deze is voorzien op een diepte van ca. 42m90 (gemeten vanaf de rooilijn). Het bijgebouw is voorzien op de linker, rechter en achterste perceelsgrens:

- Ter hoogte van de linker perceelsgrens heeft deze een bouwdiepte van 6m00 met een breedte van 3m20 en totale hoogte van +3m38 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 1m20 over een lengte van 6m00.
- Ter hoogte van de rechter perceelsgrens heeft deze een bouwdiepte van 5m00 met een breedte van 3m20 en een totale hoogte van +2m69 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Hiervoor is er geen ophoging van de scheidingsmuur nodig.
- Centraal is er een smaller deel voorzien met een breedte van 1m82 als verbinding tussen het linker en rechter volume. Op de achterste perceelsgrens dient de scheidingsmuur opgehoogd te worden tussen 51cm en 1m50 over een lengte met 8m39.

Rooien van bomen

In functie van het plaatsen van dit bijgebouw wordt er een bestaande knotwilg gerooid. De linker knotwilg heeft een stamomtrek van 25cm en wordt verplaatst naar ergens anders in de tuin, de knotwilg die centraal staat heeft een stamomtrek van 85cm en blijft behouden en de rechter knotwilg rechts heeft een stamomtrek van 80cm en wordt gerooid in functie van het bijgebouw.

INDELING

Het **hoofdgebouw** bestaat uit op de **gelijkvloerse verdieping** een inkom (links), wasplaats/bureau, sanitair en fietsenberging (rechts), centraal de eetruimte, de traphal, berging en een patio en aan de achterzijde, in de bestaande aanbouw een keuken en leefruimte. Achter de aanbouw is er een terras voorzien met achterliggend een tuinzone. De **eerste verdieping** is voorzien van 2 slaapkamers aan de voorzijde, centraal een hal en aan de achterzijde de traphal en een slaapkamer. De **tweede verdieping** is voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde en de traphal en een badkamer aan de achterzijde.

Achteraan het perceel is het nieuwe **bijgebouw** voorzien. Het bijgebouw bestaat uit één bouwlaag en is voorzien als tuinberging.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 19/02/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een halfopen bebouwing. (2017/07232 Dig)

- Op 01/03/2018 werd een melding positief beoordeeld voor het verbouwen van zijn eigen woning. (2018 afwa 313)

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 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.

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.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

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 3.2 Beperken van verhardingen; *Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

Toetsing: **Niet conform:** Volgens de aangeleverde plannen wordt de bestaande tuinberging verwijderd maar wordt de funderingsplaat integraal behouden. Het is positief dat het volume verwijderd wordt. Echter is het niet wenselijk om de funderingsplaat te behouden. De funderingsplaat bestaat uit een niet waterdoorlatend materiaal en heeft een negatieve impact op de waterhuishouding. Deze verharding behoort niet tot de strikt noodzakelijk verharding. Er wordt al een terras voorzien bij de woning van ca. 15m². Rekening houdende dat er al een terras is, en het volume van de tuinberging wordt gesloopt, heeft de overblijvende funderingsplaat geen functie meer.

Bijgevolg is deze verharding niet noodzakelijk en moet deze verwijderd worden. Er wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat de funderingsplaat van de bestaande tuinberging verwijderd dient te worden. De vrijgekomen zone dient als onverharde, groene zone aangelegd te worden.

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 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.

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 Stad Gent. 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).
- langsheen de straatkant gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- langsheen de straatkant gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- langsheen de straatkant gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

Vrijstaande bijgebouwen (zonder woongelegenheden)

Door de toename van de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op dit bijgebouw moet vertraagd gebeuren. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt in de tuin te laten infiltreren of door de aanleg van een groendak.

Het opvangen hemelwater mag dus niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de bestaande hemelwaterput horende bij het hoofdgebouw is reeds aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde ondergrondse infiltratievoorziening, zijnde een infiltratieput.

Voor de nieuw te bouwen bijgebouw wordt in de aanvraag gesteld dat het regenwater dat op het dak van dit bijgebouw valt integraal natuurlijk zal afwateren op eigen terrein in de tuinzone. De tuin is voldoende groot om in te staan voor natuurlijke infiltratie.

Verhardingen

Volgens de aangeleverde plannen wordt de bestaande tuinberging verwijderd maar wordt de funderingsplaat integraal behouden. Het is positief dat het volume verwijderd wordt. Echter is het niet wenselijk om de funderingsplaat te behouden. De funderingsplaat bestaat uit een niet waterdoorlatend materiaal en heeft een negatieve impact op de waterhuishouding. Deze verharding behoort niet tot de strikt noodzakelijk verharding. Er wordt al een terras voorzien bij de woning van ca. 15m². Rekening houdende dat er al een terras is, en het volume van de tuinberging wordt gesloopt, heeft de overblijvende funderingsplaat geen functie meer. Bijgevolg is deze verharding niet noodzakelijk en moet deze verwijderd worden. Er wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat de funderingsplaat van de bestaande tuinberging verwijderd dient te worden. De vrijgekomen zone dient als onverharde, groene zone aangelegd te worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

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. 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 bezwaren** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Regularisatie van uitgevoerde werken

De te regulariseren werken aan de voorgevel, zijnde de aanpassing van de gevelopeningen en het toevoegen van een raam in de rechter zijgevel hebben een positieve invloed op de woonkwaliteit alsook op de natuurlijke daglichttoetreding in de slaapkamers. Verder werd het overdekte terras aan de achterzijde van de woning niet uitgevoerd en werd er een terras in waterdoorlatende verharding voorzien. Echter wordt er opgemerkt dat de funderingsplaat van het te slopen bijgebouw behouden blijft in de aanvraag. Deze wordt niet gezien als strikt noodzakelijk verharding en dient verwijderd te worden. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

Gevelisolatie

Het isoleren van de voorgevel zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning. De gevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt en zal daardoor ook een opwaardering van het straatbeeld betekenen. Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig advies gegeven worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met een dikte van 14cm (isolatie inclusief afwerking). Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 meter breed blijven.

Bijgebouw & rooien van bomen

De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. Volgens de aangeleverde plannen wordt de bestaande tuinberging verwijderd maar wordt de funderingsplaat integraal behouden. Het is positief dat het volume verwijderd wordt om zo een groter, aaneengesloten tuinzone te bekomen. Echter is het niet wenselijk om de funderingsplaat te behouden. De funderingsplaat bestaat uit een niet waterdoorlatend materiaal en heeft een negatieve impact op de waterhuishouding. Deze verharding behoort niet tot de strikt noodzakelijk verharding. Er wordt al een terras voorzien bij de woning van ca. 15m². Rekening houdende dat er al een terras is, en het volume van de tuinberging wordt gesloopt, heeft de overblijvende funderingsplaat geen functie meer. Bijgevolg is deze verharding niet noodzakelijk en moet deze verwijderd worden. Er wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat de funderingsplaat van de bestaande tuinberging verwijderd dient te worden. De vrijgekomen zone dient als onverharde, groene zone aangelegd te worden.

Aan de achterzijde van het perceel wordt er een bijgebouw voorzien in functie van een tuinberging. De inplanting van het bijgebouw op de achterste perceelsgrens zorgt ervoor dat er geen versnippering optreedt in de tuinzone en dat deze zone opgewaarderd wordt. Het bijkomende volume van het bijgebouw valt principieel binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Echter dienen er in functie van het bijgebouw enkele bomen geroid of verplaatst te worden. Het gaat hier over een rij van 3 knotwilgen met een stamomtrek van 25cm (links), 80cm (rechts) en 85cm (centraal) die fungeren als een groenscherm t.o.v. het achterliggend perceel. De linker knotwilg, die ook de kleinste stamomtrek heeft, wordt in de aanvraag verplaatst en op deze manier behouden, wat positief bevonden kan worden.

De rechter knotwilg wordt in de aanvraag geroid. Hiermee kan niet akkoord worden gegaan. De plaatsing van een bijgebouw is geen voldoende reden om een gezonde groeikrachtige boom te kappen die deel uitmaakt van een achterliggend geluidsdempend groenscherm en aansluit bij het aanpalende groenmassief van het buurperceel. Verder wordt de centrale boom behouden. Door de dichte inplanting van het bijgebouw bij deze boom zal deze onvermijdelijk wortelschade ondervinden en hoogstwaarschijnlijk afsterven. Om een verdere gezonde uitgroei van alle aanwezige bomen te kunnen garanderen wordt het bouwen van het bijgebouw op deze locatie **uitgesloten uit de vergunning** en wordt ook het **rooien van de enige boom** negatief beoordeeld en **uitgesloten uit de vergunning**.

Er dient gezocht te worden naar een andere inplanting van het bijgebouw ter hoogte van de rechter perceelsgrens, tegen de bestaande scheidingsmuur en waarbij de bestaande bomen behouden kunnen blijven. Hierbij dient de tuinberging minimaal 4m van de stammen van de wilgen voorzien te worden zodat deze ten alle tijden gevrijwaard kunnen blijven van enige vorm van beschadiging.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de te regulariseren werken mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor het bouwen van het bijgebouw en het rooien van de bomen.

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_2023170979_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een halfopen bebouwing aan Annika Buysse - Joos Dewulf gelegen te Mimosastraat 90, 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:

Uitgesloten uit de vergunning

- **Het bouwen van het bijgebouw**
- **Het rooien van de bomen**

Verwijderen van funderingsplaat

Het bestaande bijgebouw wordt in de aanvraag gesloopt. De funderingsplaat van deze bestaande tuinberging dient verwijderd te worden. De vrijgekomen zone dient als onverharde, groene zone aangelegd te worden.

Riolering

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 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 50cm 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 screenen.

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/richtlijnengeurhinder.

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 60cm. 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 moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Oprit

De oprit is volgens de plannen te verwijderen, maar werd reeds verwijderd.

Opbouw

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 poort van de fietsenberging moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking, dus niet zoals op de plannen. Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 centimeter doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 centimeter boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 centimeter boven het trottoirpeil. De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

Ter info: het plaatsen van gevelisolatie buiten de perceelsgrens wordt als een tijdelijke gedoogzaamheid aanzien. Gevelisolatie mag niet steunen op het trottoir, gebeurt dit toch zal de aanvrager de gevolgen moeten dragen bij later herstel of vernieuwing van het trottoir.

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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail:

tdwegen@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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

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 vijftendertig 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 gedeeltes, 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 stilzweigend 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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_05334 - OMV_2023170979 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een halfopen bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Mimosastraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023170979

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_mimosa_G_B_AG.pdf	sNdLc8uozA6rdT8e3CzGow==
BA_mimosa_G_B_RG.pdf	bw5/nvZlQfxZVKDYK3Wlgg==
BA_mimosa_G_B_VG.pdf	dJNoKGF8ANXlru4Fkz+kqg==
BA_mimosa_G_N_AG.pdf	tmQxErmRWGfpflcqL5YsPQ==
BA_mimosa_G_N_VG_tuinberging.pdf	r2KseH0lwhYJ/24cAMgApA==
BA_mimosa_G_N_VG.pdf	JNO3MuDa086j4mbqr/ciKw==
BA_mimosa_G_N_ZGR.pdf	z7daz5XpSit3uX/e2wF/bg==
BA_mimosa_G_V_AG.pdf	l+pbn0UEPrUNknU3eNHbcw==
BA_mimosa_G_V_VG.pdf	VJiamOg8jkg+kwG2YD/Dfg==
BA_mimosa_I_B_01.pdf	QxN6fbyQpqI7XukiUeD66w==
BA_mimosa_I_N_01.pdf	2qPHqEYfwD4X1Ta4yL60Hg==
BA_mimosa_I_V_01.pdf	cWsxlyV/fDso/+avwyCSw==
BA_mimosa_L_B_01.pdf	LH1203ttZ3230C0K8SrLoQ==
BA_mimosa_L_N_01.pdf	5EYPFJZkpwCxHTiHqfBeXQ==

BA_mimosa_L_V_01.pdf	EI+QGbPaZhIYEojQ2MwISQ==
BA_mimosa_P_B_-01.pdf	oiTcOdKB/DTN/OSVhfwdqA==
BA_mimosa_P_B_00.pdf	9MnacAMWxKf1SCJ5brXMsw==
BA_mimosa_P_B_01.pdf	vZmF3s4VJh11ZKWPAyKoSw==
BA_mimosa_P_B_02.pdf	yC5+INOV2BzxBG7FC0H9fQ==
BA_mimosa_P_N_-01.pdf	XZ91J4ccg7pHMv8n9b1Lfg==
BA_mimosa_P_N_00_tuinberging.pdf	nHzCWfSG9Vh9AGtzqykGDA==
BA_mimosa_P_N_00.pdf	RGHTAJJxNEtQPdGpCrxU5w==
BA_mimosa_P_N_01.pdf	/Pj3GaowITB1pMNlnMhLcg==
BA_mimosa_P_N_02.pdf	8yZKcPdsGRdGI8fbgzzeqQ==
BA_mimosa_P_V_-01.pdf	pqJhOtfen0+fzBZmCrqISA==
BA_mimosa_P_V_00.pdf	oMPD3uPeZZsUXLlnlCrjrg==
BA_mimosa_P_V_01.pdf	uRz0iRCOVz8GXJi7vFtISQ==
BA_mimosa_P_V_02.pdf	sLGN+WhQBnl8ea62T4ijRQ==
BA_mimosa_S_B_AA.pdf	29qHQLIDjFQ9wrhPWLPdqQ==
BA_mimosa_S_B_BB.pdf	U/+1z2ISrinuMFpVztn82A==
BA_mimosa_S_N_AA.pdf	7jcMmSGKhe55TC/IUovnqw==
BA_mimosa_S_N_BB.pdf	GASL3YeB2sekqyE3V5U/UQ==

BA_mimosa_S_V_AA.pdf	nITRhHsGgMO2HevvbdHIBQ==
BA_mimosa_S_V_BB.pdf	e1kmVf3//tvYHcasu1U64g==
BA_mimosa_T_B_01.pdf	c1rdF8ukQFhm2YizrTO8TA==
BA_mimosa_T_B_02.pdf	mjcfsDNZdn7cEpFqnW6P3A==
BA_mimosa_T_B_03.pdf	ugxhvNUizxEM0nYK8MV0xw==
BA_mimosa_T_N_01.pdf	wzHlfc1Pe+3AQmWclYvIng==
BA_mimosa_T_N_02.pdf	yX7JHp3I9ns6MiojdxENpg==
BA_mimosa_T_N_03.pdf	hUVoyqrQuFKgS/cidRGgSw==
BA_mimosa_T_V_01.pdf	g+kJKjd9kFk0Y+GkPIHQRA==
BA_mimosa_T_V_02.pdf	jXTSm00mPJWTPY2NooElpw==
BA_mimosa_T_V_03.pdf	ZgMqarxJDcj5jAp0VZ2uIQ==