



2024_CBS_05601 OMV_2024044238 R - aanvraag omgevingsvergunning voor slopen van de bestaande woning en herbouw van een eengezinswoning, vellen van een boom, aanleg van een zwemvijver en bouw van een tuingebouw - zonder openbaar onderzoek - Morekstraat, 9032 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
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?

Arthur Verraes met als contactadres Leopold-I straat 123, 1020 Laken heeft een aanvraag (OMV_2024044238) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: slopen van de bestaande woning en herbouw van een eengezinswoning, vellen van een boom, aanleg van een zwemvijver en bouw van een tuingebouw
- Adres: Morekstraat 395, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nr. 208W

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het bouwperceel bevindt zich langs de Morekstraat in Wondelgem. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een gesloten eengezinswoning met aanpalende loods. Op het linker aanpalende perceel bevindt zich momenteel nog geen woning, vandaar dat de linker zijgevel van de woning in kwestie een wachtgevel betreft. In de achtertuin bevinden zich verschillende bomen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De huidige aanvraag betreft het slopen van de bestaande woning en het nieuw bouwen van een gesloten eengezinswoning. Verder wordt ook het rooien van een boom aangevraagd, het aanleggen van een zwembad en het oprichten van een bijgebouw in de achtertuin.

Sloop en nieuwbouw woning

De nieuwe woning zal bestaan uit twee bouwlagen met een plat dak. De woning verkrijgt een maximale kroonlijsthoogte van 7,30 m. De linker zijgevel wordt opgetrokken als wachtgevel. De voorbouwlijn van de woning bevindt zich grotendeels op de rooilijn, langs de rechter perceelsgrens wordt aangesloten op de voorgevel van de rechterbuur. Ter hoogte van het gelijkvloers verkrijgt de woning een bouwdiepte van 16,50 m langs de linker perceelsgrens, op de verdieping verkrijgt de woning een bouwdiepte van 8,25 m langs de linker perceelsgrens en ca. 11 m langs de rechter perceelsgrens.

Langs de rechter zijgevel wordt een overbouwde parkeerplaats en fietsenberging voorzien en een onderdoorgang naar de tuin. In het hoofdvolume van de woning zullen zich gelijkvloers de inkomhal, een berging, de technieken, een polyvalente ruimte, sanitair en een bijkeuken bevinden. In de gelijkvloerse aanbouw bevindt zich de leefruimte met keuken met aanpalend aan de achtergevel een terrasoverkapping. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en bureau.

De gevels worden afgewerkt met lichtgrijze cementering en grijze kleiklinkers. De wachtgevel wordt afgewerkt met leien. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in aluminium, zowel in een naturel als in een rode kleur.

Rooien boom

Eén den achteraan het perceel is ziek/ stervende. Deze boom wenst men te rooien. Ter compensatie zullen nieuwe hoogstammige bomen worden aangeplant.

Aanleggen zwembad

Centraal in de achtertuin zal een zwembad worden aangelegd. De zwembad wordt ingeplant op 5,34 m van de linker perceelsgrens en op 15,7 m van de achtergevel van de woning. De zwembad zal een oppervlakte van ca. 50 m² innemen in de tuin, inclusief groene filterzone.

Oprichten bijgebouw

Een nieuw tuinhuis zal worden opgericht in de achtertuin op minstens 1 m van de rechter perceelsgrens. De constructie zal een footprint van 46,5 m² verkrijgen. Het bijgebouw wordt afgewerkt met een schuin dak met een nokhoogte van 4,65 m en een kroonlijsthoogte van 2,25 m.

De gevels van het bijgebouw zullen worden afgewerkt met botergele kleiklinkers, het buitenschrijnwerk wordt voorzien in aluminium in een naturel kleur.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 13/03/1964 werd een *weigering* afgeleverd voor het plaatsen van negen autobergplaatsen. (1964 WO 28)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 16 mei 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. De aanvrager wenst bijkomend nog enkele bomen te rooien. Op 21 mei 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De aanvraag verloopt volgens de vereenvoudigde procedure waarbij binnen de uiterste beslissingstermijn van 60 dagen de nodige adviezen worden ingewonnen, het verslag van de omgevingsambtenaar wordt opgemaakt, de collegebeslissing wordt voorbereid en het college van burgemeester en schepenen beslist over de aanvraag.

Een wijzigingslus vergt het hernemen van de (interne) adviesronde. Er werd opnieuw advies gevraagd aan de Groendienst, helaas konden zijn niet binnen de korte beslissingstermijn een aangepast advies afleveren. Het bijkomend rooien van enkele bomen zal met voorliggende aanvraag niet beoordeeld en niet vergund worden.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

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

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GEWESTPLAN

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.

GEWESTELIJK RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in **Artikel 0: Afbakingslijn grootstedelijk gebied Gent**.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATER

De nieuwe woning heeft een horizontale dakoppervlakte van ca. 163,9 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 10.000 liter. Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 20.000 liter voorzien.

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

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De infiltratievoorziening moet aangelegd worden buiten de kroonprojectie + 10% van de bomen. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

GROENDAK

Het platte dak van de aanbouw (opp. 72,5 m²) zal worden aangelegd als groendak met een buffering van 50 liter per m².

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

8. BEKENDMAKING

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

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag betreft het slopen van de bestaande woning en het nieuw bouwen van een gesloten eengezinswoning. Verder wordt ook het rooien van een boom aangevraagd, het aanleggen van een zwembad en het oprichten van een bijgebouw in de achtertuin.

Sloop en nieuwbouw woning

De te slopen woning bevat geen erfgoed- of architecturale waarde en het ontwerp van de nieuwbouw gaat uit van de bouw van een kwaliteitsvolle eengezinswoning. De woning sluit aan op de gevel van de rechter aanpalende en wordt ingeplant op de rooilijn aan de linkerzijde zodat de linker aanpalende later kan aansluiten op de wachtgevel. Op deze manier wordt een kwalitatieve overgang mogelijk gemaakt in de verspringende straatwand, wat het straatbeeld ten goede komt.

De gelijkvloerse bouwdiepte van 16,50 m langs de linker perceelsgrens is ruimtelijk aanvaardbaar. De rechter zijgevel van de woning verkrijgt gelijkvloers een bouwdiepte van 21,50 m (gemeten vanaf de rooilijn). Dit wijkt af van de algemeen gangbare bouwdiepte van 18 m, doch kan gezien de situatie worden aanvaard. Er wordt immers een onderdoorgang naar de tuin gecreëerd waardoor het gelijkvloerse volume zich op min. 2,83 m van de rechter perceelsgrens bevindt. Bovendien bevindt er zich een ruime tuinzone die voor licht en lucht zorgt op het perceel. Ook de bouwdiepte op de eerste verdieping kan stedenbouwkundig worden aanvaard. De geplande bouwhoogte valt binnen de gangbare normen. De impact op de aanpalenden is bijgevolg voldoende beperkt. Dit wordt bijkomend bevestigd nadat er geen bezwaren werden ingediend na het aanschrijven van de bureaus.

De woonkwaliteit van deze nieuwe woning kan positief worden geëvalueerd. Het terras en de tuin worden door middel van een brede glaspartij verbonden met de leefruimtes. Naast een goed contact met de buitenruimte wordt bovendien voldoende licht en lucht in de woning naar

binnen getrokken. De slaapkamers op de verdiepingen zijn groot genoeg en voldoende kwalitatief.

De gekozen vormgeving en afwerking is hedendaags. De gebruikte materialen zijn duurzaam en ruimtelijk verantwoord en kunnen hierdoor op een afdoende wijze in de omgeving worden geïntegreerd.

De woning integreert zich op voldoende wijze in de onmiddellijke omgeving en kan bijgevolg vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Roeien boom

In de tuin zijn een 10-tal waardevolle hoogstammige bomen (diameter 15 cm tot 40 cm) aanwezig die de aanvrager maximaal wenst te behouden. De kapping van een den (diameter 18 cm) wordt gevraagd met als motivatie dat de boom ziek en afstervende is. Als compensatie voorziet de aanvrager de aanplanting van een nieuwe den en twee nieuwe loofbomen. Rekening houdend met de zieke gezondheidstoestand van de den en het feit dat na de kapping ruimte ontstaat voor een goede uitgroei van de overblijvende loofbomen, kan akkoord worden gegaan met het roeien van de den.

Om wortelschade en bodemverdichting ter hoogte van de hoogstammige bomen te beperken, dienen de graafwerken, verharding en bouwzones (infiltratiezone, tuinhuis, zwembad, paden) buiten de kroonprojecties +10% van deze bomen voorzien te worden. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde. Indien een bemaling noodzakelijk is dienen bij de bemalingsaanvraag maatregelen opgenomen te worden om de impact op de verdroging van de bomen te beperken. Voor de optimalisatie van het behoud van de hoogstammige bomen wordt geadviseerd een boomdeskundige ETW in te schakelen voor advies en begeleiding voorafgaand en tijdens de bemaling en bouwwerken.

Via een wijzigingsverzoek werd bijkomend het roeien van enkele bomen aangevraagd. Gezien de korte beslissingstermijn, omwille van het feit dat het dossier de vereenvoudigde procedure doorloopt, kon er niet tijdig een nieuw advies worden gegeven. Bijgevolg wordt het roeien van de bijkomende bomen uit de vergunning gesloten.

Aanleggen zwembad

De oppervlakte van het zwembad van ca. 50 m² is gezien de oppervlakte van de tuinzone aanvaardbaar. Ondanks deze constructie blijft er voldoende ruimte op het perceel van bebouwing en verharding vrijwaard die als groene zone kan worden aangelegd. De resterende tuinzone op het perceel is voldoende ruim om effectief als tuin te kunnen fungeren en zo een degelijke woonkwaliteit op het perceel te kunnen garanderen.

Het geplande zwembad wordt in de tuinzone voorzien op voldoende afstand van de perceelsgrenzen en van de woning op het perceel. De zwembad houdt onvoldoende afstand tot de omliggende bomen. Als bijzondere voorwaarde zal worden opgelegd dat de zwembad buiten de kroonprojectie +10% van de bomen moet worden ingeplant.

Oprichten bijgebouw

Het bijgebouw is ruimtelijk niet aanvaardbaar omwille van zijn inplanting en bouwhoogte, bijgevolg wordt het bijgebouw uit de vergunning gesloten. Er wordt te weinig rekening gehouden met de bestaande te behouden bomen. Bebouwing (het bijgebouw) en verharding

(pad rondom bijgebouw) moeten buiten de kroonprojecties + 10% van de bomen worden ingeplant. Het bijgebouw en het pad er rondom behouden onvoldoende afstand van de bomen waardoor deze niet verder volwaardig kunnen uitgroeien. Er zal gezocht moeten worden naar een nieuwe inplanting van het bijgebouw. Daarnaast is het bijgebouw te hoog. Een nokhoogte van 4,65 m zal een te grote impact, nl. lichtafname en schaduwvorming, hebben op de aanpalenden. Gangbaar wordt een maximale hoogte van 3,50 m toegelaten. Met een dergelijke hoogte is het mogelijk een afdoende functioneel tuinhuis op te richten. Een nieuw bijgebouw zal hiermee rekening moeten houden. Daarnaast zal in een nieuw ontwerp ook bedachtzaam moeten worden omgegaan met het plaatsen van raamopeningen ter hoogte van de rechter perceelsgrens. Wat betreft de voorziene footprint kan ruimtelijk wel akkoord worden gegaan. Er blijft nog voldoende onbebouwde en onverharde tuinzone gevrijwaard.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor wat betreft het slopen en nieuw bouwen van een eengezinswoning, het rooien van een den en het aanleggen van een zwembijver, 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 wat betreft het oprichten van een bijgebouw en het bijkomend rooien van een spar en enkele essen. Het bijgebouw houdt te weinig rekening met de bestaande bomen en is te hoog. De bijkomende te rooien bomen konden niet tijdig beoordeeld worden.

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_2024044238_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 slopen van de bestaande woning en herbouw van een eengezinswoning, vellen van een boom, aanleg van een zwembijver en bouw van een tuingebouw aan Arthur Verraes gelegen te Morekstraat 395, 9032 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:

De volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

* het bijkomend rooien van enkele essen en een fijnspar

* het oprichten van een bijgebouw

Bomen:

- De infiltratiezone, tuinhuis, zwembijver en paden dienen buiten de kroonprojecties + 10% van de hoogstammige bomen voorzien te worden.

- Er moet minimaal 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de kapping worden aangeplant op tenminste 2 m van de perceelsgrens.

- Indien een bemaling noodzakelijk is dienen bij de bemalingsaanvraag maatregelen opgenomen te worden om de impact op de verdroging van de bomen te beperken.

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 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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

De overloop van de zwembijver dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden.

Openbaar domein:

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

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

tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

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.

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

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Oprit:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

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: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

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.

Voor het eventueel tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van het verkeersbord dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard in het zoekveld).

Uitzetten bouwlijn:

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Rookmelders:

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping 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.

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 beroepsindiener;
- 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 dossiertax;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener 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_05601 - OMV_2024044238 R - aanvraag omgevingsvergunning voor slopen van de bestaande woning en herbouw van een eengezinswoning, vellen van een boom, aanleg van een zwembijver en bouw van een tuingebouw - zonder openbaar onderzoek - Morekstraat, 9032 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024044238

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_Morek woning_P_B__3_dak.pdf	ABZWg2CdX97/UzJ5bM0ALQ==
BA_Morek I_N_v2.pdf	hkF4TU7eRqPIIIAnqc0J7A==
BA_Morek I_B.pdf	aXmveqPFcDouzGK9JGOcIA==
BA_Morek I_N.pdf	CWFRCIKx8ryhscSXZgQKRQ==
BA_Morek I_B_v2.pdf	GPvDc0GJUJAcUCd1e1gNVQ==
BA_Morek L_B_1.pdf	PUwmTwW7JII4dJWsFBRDMQ==
BA_Morek L_N_1.pdf	csQSnzWK39WBtdfZQmz7tg==
BA_Morek woning_P_N__2_hoofddak.pdf	F9bGiPcT/xVWAMk3hAyC9w==
BA_Morek woning_P_B__0_gelijkvloers.pdf	f2zYhgklZ9+/BIHjE5IUSQ==
BA_Morek tuinhuis_P_N__2_dak.pdf	JIJZ/Pjd1FGH57kCgGtB5A==
BA_Morek P_N_-1_riolering overzicht.pdf	JGOYBDQkToWEBbTkwi636Q==
BA_Morek woning_P_N__0_gelijkvloers.pdf	Lh9LlyzfVuP3X53KDeSkQg==
BA_Morek woning_P_B__1_verdieping.pdf	E6Nv/3wdMsyfu1xkf+Jakg==
BA_Morek tuinhuis_P_N__1.pdf	tUuMNnLXAHX2dRmDwR0vng==

BA_Morek P_N__0_overzicht.pdf	jViTVfsNjBX8TJeXLaqjOA==
BA_Morek woning_P_N__1_verdieping.pdf	+9bKZsSgvHJlvI2tcRYvvA==
BA_Morek woning_P_B__2_zolder.pdf	OeBNtKVDXZYi8JlwZEEllw==
BA_Morek woning_P_B_-1_kelder.pdf	2CHO4UawGThI/IML4CC9VQ==
BA_Morek tuinhuis_P_N__0_gelijkvloers.pdf	v9BFfEy5yabR0AyTfh6wuQ==
BA_Morek woning_P_N_-1.pdf	6uWZfkxKqsk/8NejVLRMjg==
BA_Morek T_B.pdf	t4eNpoRd35V9betANzVH7g==
BA_Morek T_N.pdf	XDcFPf4prKubkHUdFXjKA==
BA_Morek woning_G_N_3_tuin.pdf	ObSgzp8+XcQml9ifE9E4UQ==
BA_Morek woning_G_B_4_zijgevel.pdf	cje1JCgMf2bdK+ekjBiz+g==
BA_Morek woning_G_B_1_straat A.pdf	otSZ16ygYSCvEfAxq55e/Q==
BA_Morek tuinhuis_G_N_1.pdf	mIKUBUemmT/3vi5nDBt4MA==
BA_Morek woning_G_N_2_straat B.pdf	eamyuDEAF61X2NX+Zmslpw==
BA_Morek woning_G_B_3_tuin.pdf	8nwkbIAWPda2uNKyDZijKA==
BA_Morek tuinhuis_G_N_4.pdf	PbgDFI6GpNAjtlh0kSlwcQ==
BA_Morek tuinhuis_G_N_2.pdf	aIDni9LSy0mIJwGOz96N5w==
BA_Morek woning_G_N_1_straat A.pdf	kZbSi8PVGbiD6/ZbdV64ew==
BA_Morek woning_G_B_2_straat B.pdf	839bV6j0fKm7vDfA2b4xXQ==

BA_Morek tuinhuis_G_N_3.pdf	QuFzzGNhviiqsQSKF5o2sdA==
BA_Morek woning_G_N_4_zijgevel.pdf	Zx0BMwV1mJhXNDOcszEKug==
BA_Morek tuinhuis_S_N_1.pdf	uxc9e2bHKTo6C9LAUn4Csw==
BA_Morek woning_S_B_1_langssnede.pdf	JMxFX7xedv08ouuMDmfKDg==
BA_Morek woning_S_N_1_langssnede.pdf	PFQij0FCatnCC2lx508v0Q==
BA_Morek woning_S_N_2_dwarssnede.pdf	9hUc97JWi2SyH8FYjp7Vlw==
BA_Morek 3D_B_1.pdf	0Ak/c2hStWI04iVcK2tGtQ==
BA_Morek 3D_N_1.pdf	ER/1sSYHe+ziZpag5D2LHA==