



2024_CBS_07368 OMV_2024006943 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 12 woonunits, een handelsruimte en ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing + het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Evergemsesteenweg, 9032 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

MERK BV met als contactadres Hortensialaan 20, 9840 De Pinte heeft een aanvraag (OMV_2024006943) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 februari 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 12 woonunits, een handelsruimte en ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing + het exploiteren van warmtepompen

- Adres: Evergemsesteenweg 211, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie C nr. 539G6

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 juli 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De aanvraag is gelegen langs de Evergemsesteenweg, in de deelgemeente Wondelgem. De nabije omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door residentiële bebouwing, met verschillende andere functies zoals handels-, kantoor- of dienstverleningsfuncties. Het project ligt op het einde van een uitgebreid woongebied dat langs de ene kant wordt ingesloten door een spoorweg op een talud en langs de andere kant door de R4 en het Ter Durmenpark. De bebouwing langsheen deze stedenweg is vrij dens en kent een stedelijk profiel. Op het linker aanpalende perceel bevindt zich een vrijstaand kantoorgebouw, op het rechter aanpalende perceel een halfopen eengezinswoning.

Op het perceel van de aanvraag (ca. 2012 m²) staat op heden een vrijstaande eengezinswoning, ingeplant op ca. 10 m achter de rooilijn, en een bijgebouw in de tuinzone.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 12 woonunits, een handelsruimte en ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing + het exploiteren van warmtepompen. Op het perceel van de aanvraag staat op heden een vrijstaande eengezinswoning en een bijgebouw, dewelke integraal worden gesloopt.

Inplanting en volume

Er wordt een vrijstaande meergezinswoning gebouwd, ingeplant op 11 m achter de rooilijn, en op 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Het gebouw telt maximaal 5 bouwlagen, afgewerkt met plat, de dakrand ligt op 16,3 m. De gelijkvloerse maximale bouwdiepte bedraagt 20 m, de bouwdiepte op de eerste, tweede en derde verdieping bedraagt 15 m en de bouwdiepte op de vierde verdieping bedraagt ca. 12 m (exclusief dakterras). De vierde verdieping trekt zich aan de rechterzijde vooraan 3 m terug van de voorgevel over een breedte van 11,8 m, en trekt zich eveneens over de volledige breedte 3 m terug van de achtergevel. De breedte van het gebouw bedraagt 19 m.

Het gebouw wordt afgewerkt met bleek genuanceerd gevelmetselwerk en groengrijs aluminium buitenschrijnwerk. De plint wordt afgewerkt in crepie met betonlook.

Meergezinswoning

Op het gelijkvloers bevinden zich 2 units met 3 slaapkamers, op verdiepingen 1,2 en 3 bevinden zich 3x 2 units met 2 slaapkamers en 3 x 1 unit met 1 slaapkamer. Op de 4^e verdieping bevindt zich een penthouse met 3 slaapkamers. De type-indeling voor de 1^e, 2^e en 3^e verdieping zijn hetzelfde.

De inkomhal bevindt zich langs de linkerzijgevel. Aan de linkerzijde van de voorgevel bevindt zich de inrit naar de ondergrondse parking, waar 10 autostaanplaatsen zijn voorzien. Op het gelijkvloers bevindt zich een fietsenberging (4 buitenmaatse fietsen, 3 gewone fietsen) met een opp. van ca. 32 m², te bereiken via de voorgevel, rechts van de inrit naar de ondergrondse parking.

Commerciële functie

Op het gelijkvloers wordt aan de rechterzijde vooraan een handelsruimte voorzien met een oppervlakte van ca. 42 m². De specifieke invulling is nog niet bepaald.

Omgevingsaanleg

In de voortuinstrook worden 2 bezoekersparkeerplaatsen aangelegd, alsook 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Er wordt een pad naar de voorgevel en naar de linkerzijgevel aangelegd in de voortuinstrook, het pad naar de linkerzijgevel loopt door naar de fietsenberging. Op het gelijkvloers zijn twee terrassen voorzien achteraan voor de gelijkvloerse appartementen.

In de achtertuintrook wordt een vrijstaand bijgebouw voorzien, ingeplant op 1 m van de linker perceelsgrens, op 8 m achter de meergezinswoning en op ca. 27 m van de achterste perceelsgrens. Het gebouw is 6,4 m breed en 13,4 m diep (opp. ca. 85 m²) en wordt afgewerkt met een plat dak (hoogte dakrand: 2,55 m). De materialisatie betreft bleek genuanceerd gevelmetselwerk. In het bijgebouw wordt een gemeenschappelijke fietsenberging (29 plaatsen) voorzien en een afvallokaal.

Alle hoogstammige bomen in de tuinzone blijven behouden, de tuin wordt later aangelegd met een landschapsarchitect.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Plaatsen van warmtepompen - 1 van 8 kW - 12 van 5 kW klasse 3 Nieuw	68 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Verkavelingsvergunning

Op 13/02/1986 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd. (1985 WO 031/00)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 14/07/1966 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een appartementsgebouw. (1966 SD 1113)
- Op 28/04/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning met aangebouwde garage en een magazijn. (1986/262)

- Op 11/05/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een magazijn (wijziging 1986/262). (1988/562)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 5 juli 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 8 juli 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Aanvankelijk was een ongunstig advies verleend door de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen omwille van de impact op het openbaar domein.

In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag.

De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe, en heeft opnieuw advies gevraagd aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de brandweer. Het aangepaste voorwaardelijk gunstige advies is daarvan het resultaat. Aangezien de aanpassing geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Aangezien die wijziging tegemoet komt aan bezwaren uit een advies, geeft deze wijziging bovendien geen aanleiding tot de organisatie van een tweede openbaar onderzoek. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. BRANDWEER

EERSTE ADVIES

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 2 mei 2024 onder ref. 071672-002/MLE/2024 (zie integraal advies op het omgevingsloket):

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

TWEEDE ADVIES

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 10 juli 2024 onder ref. 071672-003/MLE/2024 (zie integraal advies op het omgevingsloket)

Bijzondere aandachtspunten

- De boordstenen van het voet- en fietspad voor het perceel moeten over de volledige lengte (min 20m) verlaagd voorzien worden met een opstand van max. 3 cm om een langsoptelling voor de ladderwagen van de brandweer mogelijk te maken op het voet- en fietspad en vlot op en af te kunnen rijden.

- Op de opstelplaats voor de brandweer op het voet- en fietspad mogen geen vaste innames voorzien worden zoals verkeersborden, meubilair, elektriciteitsmasten, ...- De verticale

vlamoverslag tussen twee compartimenten in het plan BA_MEERGEZINSWONING_SB_N_02_SNEDE BB bedraagt 0,90 meter. De gevels dienen aangepast te worden zodat de verticale vlamoverslag minstens 1 meter bedraagt.

- Op het plan BA_MEERGEZINSWONING_PB_N_04_NIV 4 is de verluchtingsopening nu niet voorzien in het trappenhuis, maar in het liftsas. Er moet een verluchtingsopening dat voldoet aan bovenstaande voorwaarden voorzien worden boven het trappenhuis.

- De brandweer adviseert om toch een beveiligingstype, RWA of verluchtingsopening of sprinklers, te voorzien in functie van eventuele stallen en laden van elektrische wagens en te voldoen aan de regels van goed vakmanschap.

4.2. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 7 mei 2024 onder ref. AD-24-410:

Drinkwater

Deze omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen omvat het bouwen van een meergezinswoning na de sloop van de bestaande toestand.

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van een meergezinswoning.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Op dit ogenblik is er voor de Evergemsesteenweg een rioleringsproject in uitvoering. Inlichtingen betreffende het rioleringsproject kunnen ingewonnen worden bij Projectleider David Danneels (david.danneels@farys.be).

4.3. FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 17 april 2024 onder ref. 5000065107:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Gunstig advies

Project is aansluitbaar op de huidige laagspanningsnetten. Er kan aangesloten worden op 400V indien er niet meer dan 25 kVA wordt gevraagd. Bij een groter benodigd vermogen dient er bekeken te worden hoe u kan aangesloten worden en dient er een netsuitbreiding te gebeuren. Gelieve in dit geval tijdig uw aansluitingen aan te vragen via de website fluvius.be (+-1 jaar op voorhand) zodat de netsuitbreiding tijdig kan voorzien worden.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de

effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

*Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.
Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000065107. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.*

4.4. WYRE

Voorwaardelijk gunstig advies van Wyre afgeleverd op 10 april 2024:
Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij- vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

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

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

Wyre => Coax Build Support - Liersesteenweg 4 2800 Mechelen - 015/89 91 10 - cbs@wyre.be

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4.5. PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 15 april 2024 onder ref. JMS 607635:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GRUP

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.

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in de goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. 1985 WO 031/00 dd. 13 februari 1986). De aanvraag heeft betrekking op lot 1, gelegen in een zone voor open bebouwing.

De aanvraag is strijdig met de volgende verkavelingsvoorschriften:

- Bestemming: eengezinswoning
- Bouwdiepte: maximaal 15 m (bij woning met verdieping op)
- Maximum aantal bouwlagen: 2
- Dakvorm: alleen zadeldak
- Bouwvrije strook: min. 4 m
- Voorbouwlijn: min. 12 m
- Bijgebouw: inplanting en oppervlakte

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve evaluatie**.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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).
- 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 met een eengezinswoning en een bijgebouw achteraan in de tuin.

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.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater:

Hemelwater

Algemeen geplande toestand:

- $\pm 194 \text{ m}^2$ nieuwe verharde grondoppervlakte in functie van opritverharding, auto- en fietsstaanplaatsen en toegangspaden
- $\pm 381 \text{ m}^2$ nieuw plat dak hoofdvolume, waarvan $232,3 \text{ m}^2$ als groendak
- $\pm 85 \text{ m}^2$ nieuw plat dak bijgebouw waarvan de volledige oppervlakte aangelegd wordt als groendak met buffervolume 35 l/ m^2
- 25.000 liter hemelwaterputten
- Infiltratievoorziening: inhoud 969 liter - infiltratieoppervlakte $6,7 \text{ m}^2$

Hemelwaterput

Er worden drie hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 25.000 l. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 46.740 l/maand . Er worden 12 woongelegenheden op de hemelwaterput aangesloten.

Dakoppervlakte aangesloten op de regenwaterputten: $233,5 \text{ m}^2$

Het overige dakgedeelte wordt gecompenseerd door de aanleg van groendaken.

Groendak

Het groendak kan aangesloten worden op de hemelwaterputten als er een filter (actief kool) geplaatst wordt voor de pompinstallatie. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging).

De groendaken moeten zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van **minimaal 50 l/m^2** .

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m^2 , waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening:

$$381 \text{ m}^2 - 12 * 30 \text{ m}^2 = 21 \text{ m}^2$$

* $33 \text{ l} =$ minstens 693 l buffervolume

* $8 \% =$ minstens $1,68 \text{ m}^2$

In de aanvraag wordt een grotere voorziening geplaatst (zie hierboven)

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in de openbare riool.

Verharding

Conform artikel 3.2. van het ABR moet het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Bij waterdoorlatende verharding dient het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...). De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Bij natuurlijke infiltratie moeten verhardingen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Bijgebouw

Door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op het bijgebouw moet vertraagd gebeuren. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt in de tuin te laten infiltreren, door de aanleg van een groendak of door het afvoeren van dit hemelwater naar een al dan niet bestaande hemelwaterput. Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel van dit herbruikt hemelwater. Het opvangen hemelwater mag dus niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering. Indien hieraan wordt voldaan kan er in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de bouwwerken geen schadelijk effect veroorzaken op de waterhuishouding van dit gebied.

Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Technische informatie over afkoppelen, hergebruiken, bufferen en infiltreren kan gevonden worden op de website: <http://www.vmm.be/water/waterwegwijzerbouwen> en <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/technisch-achtergronddocument-bij-de-gewestelijke-stedenbouwkundige-verordening>.

Ondergrondse constructies

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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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 valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 april 2024 tot en met 15 mei 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- 1/ Bij het oppompen van grondwater voor de ondergrondse garage kan er schade optreden bij de aanpalende woningen: hoe is de bouwheer hiertegen verzekerd?
- 2/ Hoe wordt het lawaai van die pompen minimaal gehouden (bvb s'nachts)?
- 3/ Waar worden de warmtepompen geïnstalleerd, welke geluidsnormen worden gehanteerd?
- 4/ Meerdere gezinnen zullen er komen wonen in tegenstelling tot nu, hoe wordt de afsluiting tussen de eigendommen versterkt?
- 5/Hoe wordt de inkijklast opgelost?

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1-2/ In voorliggende aanvraag werd geen grondbemaling aangevraagd. Mogelijks zal na het verkrijgen van deze vergunning blijken dat er effectief een grondbemaling noodzakelijk blijkt. Hiervoor zal een melding moeten gedaan worden bij de Stad. Deze melding zal onderhavig zijn aan milieuvorwaarden. Het is uiteraard belangrijk dat de nodige voorzorgsmaatregelen worden genomen om schade aan de aanpalende eigendommen zowel tijdens als na de bouwwerken te vermijden. Het is echter niet mogelijk om een dergelijke maatregel op te leggen als 'bijzondere voorwaarde', aangezien deze niet voldoende precies kan worden omschreven (cf. art. 4.2.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening). Het (laten) opmaken van een correcte plaatsbeschrijving is een goed instrument om eventuele schade nadien duidelijk te kunnen aantonen.

Dergelijke maatregelen kunnen echter niet via deze stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de ingenieur, architect en betrokken aannemers.

3/ Er worden 13 warmtepompen voorzien, 1 in de achtertuinstrook tussen het hoofdvolume en het bijgebouw, en 2 rechts van het hoofdvolume in de rechter zijtuinstrook. De overige warmtepompen bevinden zich op het dak van het hoofdvolume.

Er dient ten allen tijde voldaan te worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II:

Bijlage 2.2.1. Milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht

INHOUD		EXTRA INFO		
GEBIED	MILIEUKWALITEITSNORMEN IN d(BIA) IN OPEN LUCHT			
	Overdag	's Avonds	's Nachts	
4 ^o Woongebieden	45	40	35	

Als opmerking in dit dossier worden een aantal milderende maatregelen genomen om de geluidshinder tot een minimum te beperken.

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

Enige bijkomende geluidsimpact valt met dit project niet uit te sluiten maar dit blijft voor deze randstedelijke omgeving voldoende beperkt.

4/ Er worden geen afsluitingen aangevraagd in voorliggende aanvraag. Afsluitingen tot een hoogte van 2 m zijn vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunningsplicht. Op heden bevinden zich op een groot deel van de perceelsgrenzen levende hagen, er wordt verondersteld dat deze

behouden zullen blijven. Er is echter geen verplichting om een afsluiting te voorzien. Het staat de bezwaarindienaar vrij om in samenspraak met de bouwheer een afsluiting te voorzien. De meest ideale afsluiting is een levende haag eventueel versterkt met een draad.

5/ De inijklast wordt voldoende o.i. voldoende beperkt doordat het gebouw op een zekere afstand van de aanpalende woning rechts wordt ingeplant. Gelet op het feit dat een zeker verlies aan privacy een wezenlijk deel uitmaakt van een randstedelijke woonomgeving, kan niet worden gesteld dat de impact van de inplanting van de meergezinswoning van die aard zal zijn dat het wooncomfort van de omwonenden ernstig zal worden aangetast.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 12 woonunits, een handelsruimte en ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing + het exploiteren van warmtepompen.

INPLANTING VOLUME

De nieuwe op te richten meergezinswoning ligt naai het centrum van de deelgemeente Wondelgem, met voldoende basisvoorzieningen (handel, horeca en diensten). De aanvraag situeert zich langsheen de Evergemsesteenweg, volgens de structuurvisie 'Ruimte voor Gent' is langsheen deze steenweg de voorgestelde bouwhoogte een stedelijke schaal aanvaardbaar. Bij recente afgeleverde vergunning werd dit stedelijk profiel met 4 bouwlagen en teruggetrokken laag reeds als uitgangsschaal aangehouden.

Principieel is het volume en de inplanting aanvaardbaar, dit is inpasbaar in de bestaande context, gelet op de nabije gelijkaardige projecten. Het voorzien van een handelsgelijkvloers ligt in lijn met de beleidsvisie omtrent verweven van functies.

WONINGTYPE

De aanvraag voorziet de nieuwbouw van een meergezinswoning met 12 entiteiten op een perceel dat groter is dan 1500 m², niet gelegen in een binnengebied en waarvoor in een verordenend plan geen woningtype werd opgelegd. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich op heden 1 eengezinswoning. Aangezien het projectgebied groter is dan 1.500 m² dient de woningtypetoets in principe niet toegepast te worden (zie pagina 9 van de woningtypetoets). Aangezien het perceel gelegen is in een verkaveling bestemd voor een eengezinswoning wordt de toetsing alsnog gedaan:

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: 0 (invalsweg)
- Vraag 2: Buurt: score 1 (een mix tussen een- en meergezinswoningen)
- Vraag 3: Buren: score 1 (één eengezinswoning)
- Vraag 4: Parkeren: score 0 (het parkeren ondergronds opgevangen worden)
- Vraag 5: Bouwlagen: score 0 (meer 3 bouwlagen mogelijk)
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 2 (leent zich goed tot een invulling met eengezinswoning(en))

- Score 4: geen voorkeur voor een bepaald woningtype.

Volgens de woningtypetoets kan een meergezinswoning zich hier dus inpassen.

De aanvraag beoogt het oprichten van een nieuwe meergezinswoning met 12 entiteiten en een commerciële ruimte op het gelijkvloers. Gelet op de structuurvisie Ruimte voor Gent, waarbij

verweving van functies een van de uitgangspunten is, is de combinatie van een handelszaak met bovenliggende appartementen principieel mogelijk.

MOBILITEITSTOETS

Beschrijving en bereikbaarheid

Het terrein wordt toegankelijk gemaakt via één in- en uitrit voor alle modi. De bouwheer voorziet bovengronds 36 fietsparkeerplaatsen en 2 autoparkeerplaatsen. Ondergronds worden nog eens 10 autoparkeerplaatsen ingericht. De locatie is zowel te voet als met de fiets goed bereikbaar. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich immers op wandel- en fietsafstand. Ook de kwaliteit van de wandel- en fietsinfrastructuur in de omgeving is aan de goede kant, zeker omdat de Evergemsesteenweg momenteel wordt heraangelegd met veilige en comfortabele wandel- en fietspaden.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. We houden daarbij rekening met bovenstaande bereikbaarheidsprofiel en de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeerverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

1. Type functie: wonen + handel

2. Ligging: witte zone

3. Grootte: 3 appartementen met 1 slaapkamer, 6 appartementen met 2 slaapkamers, 3 appartementen met 3 slaapkamers + ca. 40 m² detailhandel

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de richtlijnen minimaal 36 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners en 1 voor hun bezoekers. Voor de handelszaak zijn strikt genomen ook 1 fietsparkeerplaats voor het personeel vereist en 1 voor de bezoekers. Deze fietsparkeerplaatsen hoeven echter niet te worden voorzien, aangezien dubbel gebruik van de fietsparkeerplaatsen voor de woonfunctie mogelijk is.

Voor de bewoners worden minimaal 10 autoparkeerplaatsen gevraagd en 2 voor hun bezoekers. Voor de handelszaak zijn strikt genomen ook 1 autoparkeerplaats voor het personeel vereist en 1 voor de bezoekers. Deze autoparkeerplaatsen hoeven echter niet te worden voorzien, aangezien dubbel gebruik van de autoparkeerplaatsen voor de woonfunctie mogelijk is.

Fietsparkeren

Het fietsparkeerluik in voorliggende aanvraag is kwalitatief uitgewerkt:

- Het aantal fietsstelplaatsen is in overeenstemming met de richtlijnen. De bouwheer voorziet in totaal 36 inbandige fietsstelplaatsen voor bewoners. Daarvan zijn er 4 plaatsen voorbehouden voor buitenmaatse fietsen. Daarnaast worden ook 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien t.h.v. de inkom van het gebouw. Ook dit aantal is in overeenstemming met de richtlijnen;

- Alle fietsstelplaatsen bevinden zich op maaiveldniveau waardoor ze vlot toegankelijk zijn en in overeenstemming met het STOP-principe beter bereikbaar zijn de autoparkeerplaatsen;

- De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn gescheiden van de fietsparkeerplaatsen voor bewoners. Bezoekers hoeven daarom niet over een sleutel, code, of badge te beschikken om hun fiets te stallen;

- De afmetingen van de as-op-asafstanden en gangpaden voldoen overal aan de stedelijke ontwerprichtlijnen;

Autoparkeren

Ook het autoparkeerluik is kwalitatief uitgewerkt. De bouwheer voorziet 10 parkeerplaatsen in de ondergrondse garage en 2 op maaiveldniveau. Dit is in overeenstemming met de stedelijke richtlijnen.

Circulatie

De Evergemsesteenweg wordt momenteel heraangelegd met een focus op kwalitatieve fietsinfrastructuur. Het is dus belangrijk voorliggende aanvraag geen negatieve impact heeft op de nieuwe infrastructuur op openbaar domein. Voorliggende aanvraag houdt hier voldoende rekening mee. Het project takt immers op slechts 1 plaats aan op het openbaar domein, waardoor het aantal potentiële conflictpunten ook beperkt blijft tot het minimum. Er is bovendien genoeg wachtruimte op het private perceel, waardoor bestuurders bij het uitrijden van het perceel vanuit een stilstaande positie het aankomende verkeer kunnen observeren. Bij het inrijden kunnen bestuurders het perceel direct oprijden en hoeven ze niet (hinderlijk) te wachten op het openbaar domein.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

ALGEMEEN

Het voorgestelde volume van de meergezinswoning is naar inplanting, volume en kroonlijsthoogte ruimtelijk aanvaardbaar binnen zijn onmiddellijke omgeving. Er is binnen het project een voldoende mix aanwezig qua typologie van de woonentiteiten en deze hebben bovendien voldoende woonkwaliteiten. De gelijkvloerse entiteiten zijn gekoppeld aan een private buitenruimte en elke entiteiten hebben een voldoende ruim terras.

Omwille van voormelde redenen kan, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden, de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

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

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

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden

van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Plaatsen van warmtepompen - 1 van 8 kW - 12 van 5 kW Nieuw	68 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024006943 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 12 woonunits, een handelsruimte en ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing + het exploiteren van warmtepompen aan MERK bv (O.N.:0683750723) gelegen te Evergemsesteenweg 211, 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.

De rubriek voor de inrichting/activiteit WOND - warmtepompen met inrichtingsnummer 20240124-0027 beslist het college als volgt:

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Plaatsen van warmtepompen - 1 van 8 kW - 12 van 5 kW Nieuw	68 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 juli 2024 met kenmerk 071672-003/MLE/2024).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 7 mei 2024, met kenmerk AD-24-410) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FLUVIUS (advies van 17 april 2024, met kenmerk 5000065107) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (advies van 10 april 2024) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 15 april 2024, met ref. JMS 607635) moeten strikt nageleefd worden.

Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

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.

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/richtlijnegeurhinder.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen 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 voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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, Stads kantoor 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.

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.

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.

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

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Voor de boordsteenaanpassingen dient de bouwheer een technisch dossier in te dienen.

Technisch dossier voor aanpassingen boordstenen ifv brandweerbewegingen:

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

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

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluidsnormen

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

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

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

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

Huisnummering

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

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

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

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).

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

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 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 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 dossiertaks;

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_07368 - OMV_2024006943 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 12 woonunits, een handelsruimte en ondergrondse parking na het slopen van de bestaande bebouwing + het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Evergemsesteenweg, 9032 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024006943

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_BIJGEBOUW_G_N_01_VOORGEVEL.pdf	EJgpFKe6t6f/tGLAE1zKLg==
BA_BIJGEBOUW_G_N_02_RECHTERGEVEL.pdf	cDNY3psuyO5e/9KXujagJQ==
BA_BIJGEBOUW_G_N_03_ACHTERGEVEL.pdf	5QheH53BHXbACE7rmY5u0A==
BA_BIJGEBOUW_G_N_04_LINKERGEVEL.pdf	DImLabNKQVXyMwDAQXk/MA==
BA_BIJGEBOUW_P_N_01_NIV 0.pdf	dbPNe9qLMZWxlwDs1gSMSg==
BA_BIJGEBOUW_S_N_01_SNEDE AA.pdf	GYtoKxA2XL8spCdZS/OhMw==
BA_MEERGEZINSWONING_G_N_01_VOORGEVEL.pdf	puaAug4ArPiMCgA5roKFVw==
BA_MEERGEZINSWONING_G_N_02_RECHTERGEVEL.pdf	qsudggME5kV3utUBE5wqGg==
BA_MEERGEZINSWONING_G_N_03_ACHTERGEVEL.pdf	omH98z8fkv1KcvWrf0xZ5g==
BA_MEERGEZINSWONING_G_N_04_LINKERGEVEL.pdf	I0oB9TvnkLRdlOsb1nhzSA==
BA_MEERGEZINSWONING_I_B_01_bestand inplantingsplan.pdf	xev7plauVVgPKt/j35O5bQ==
BA_MEERGEZINSWONING_I_N_01_nieuw inplantingsplan.pdf	C4kYWDS6w8cyOL7oanLgFw==
BA_MEERGEZINSWONING_L_N_01_legende.pdf	3X2alwGH/hV1DYP58HzOGw==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_-1_NIV -1.pdf	wze7sVJUckx8rjXRidLjvw==

BA_MEERGEZINSWONING_P_N_00_NIV 0.pdf	ZfBUr03F05FoQlyXb3oQcA==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_01_NIV 1.pdf	XNCpyeaAbohpdENBsJV7pA==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_02_NIV 2.pdf	UTzV1J31nYWN1+igMEEscg==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_03_NIV 3.pdf	K/oqpu45og9MpdN3AfSuKg==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_04_NIV 4.pdf	5qYguQ7WSeAf3ldGK8k45w==
BA_MEERGEZINSWONING_P_N_05_DAK. pdf	jUcGEH7J0dKICInu4GQZlw==
BA_MEERGEZINSWONING_S_N_01_SNE DE AA.pdf	m1HQg2JNdsNdwXUkXdgQbA==
BA_MEERGEZINSWONING_S_N_02_SNE DE BB.pdf	2MAjTqKY1rze1n6ZdwPmOg==
BA_MEERGEZINSWONING_T_B_01_terre inprofiel T1.pdf	rHnmb06n2wE3T43BINBhpg==
BA_MEERGEZINSWONING_T_B_02_terre inprofiel T2.pdf	tPtzzhPdTG8aWEqGVH5ZGQ==
BA_MEERGEZINSWONING_T_N_01_terre inprofiel T1.pdf	Y9CY2wdAZ156uq+hDJcrQw==
BA_MEERGEZINSWONING_T_N_02_terre inprofiel T2.pdf	5UR05YTAa3v3C8ILL3v+Dg==
BA_WADI_D_N_01_BEREKENING WADI.pdf	OIQ41y9jKB/2PV/l1gVxRw==
BA_WADI_D_N_02_PRINCIPESNEDE WADI.pdf	nLNbNTui/zL1XQrTNCnINg==