



2024_CBS_07635 OMV_2024066011 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de verbouwing van een eengezinswoning en het rooien van een berk - zonder openbaar onderzoek - Victor Loreinstraat, 9052 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, 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?

Brecht Deroose - Astrid Boost met als contactadres Victor Loreinstraat 25, 9052 Zwijnaarde hebben een aanvraag (OMV_2024066011) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van de verbouwing van een eengezinswoning en het rooien van een berk
- Adres: Victor Loreinstraat 25, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie A nr. 166A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 juni 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich in de Victor Loreinstraat in Zwijnaarde. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, hoofdzakelijk ingevuld door de functie wonen. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 683 m².

Het pand in kwestie betreft een vrijstaande eengezinswoning bestaande uit één bouwlaag en een hellend dak. De voorgevel bevindt zich op ca. 4,5 m vanaf de rooilijn. De bouwdiepte bedraagt 12,20 m.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het regulariseren van de verbouwing van een eengezinswoning, het rooien van een berk in de achtertuin, de aanleg van een terras inde achtertuin en het plaatsen van een fietsenberging inde zijtuin.

Verbouwing woning

Aan de achterzijde van de woning wordt een nieuwe gelijkvloerse uitbreiding met plat dak voorzien. De oppervlakte van het nieuwe volume bedraagt 38 m². De bouwdiepte wordt hiermee uitgebreid tot 13,5 m. De dakrand bevindt zich op 3,21 m (ten opzichte van het tuinmaaiveld). De aanbouw wordt ingericht als leefkeuken. Het platte dak wordt gedeeltelijk (27,2 m²) aangelegd als groendak.

De bestaande keuken wordt omgevormd tot technische ruimte en wc. De bestaande bureauruimte wordt omgevormd tot was- en bergkamer. Op de zolderverdieping worden geen wijzigingen voorzien.

Er wordt een hemelwaterput van 10 000 l en een wadi met een inhoud van 3220 l en oppervlakte van 7,8 m² voorzien.

Plaatsing fietsenberging

In de zijtuin wordt rechts van de woning een aangebouwde fietsenberging voorzien. De open constructie wordt voorzien van een licht hellend dak met een totale bouwhoogte van 2,7 m ten opzichte van het tuinmaaiveld. De bestaande verharding in de zijtuin wordt verwijderd en groen aangelegd. De fietsenberging houdt ca. 1 m afstand tot de rechter zijdelingse perceelsgrens.

Terras

In de achtertuin wordt een terras voorzien van 20,8 m² dat op natuurlijke wijze afwatert in de omliggende tuinzone.

Rooien boom

De aanvraag betreft de kapping van een berk (diameter 30 cm), gesitueerd op een afstand van ca. 4 m van de te verbouwen woning en op 1,65 m na de verbouwing. Als motivatie wordt opgegeven dat de berk tekenen van boomkanker vertoont.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 23/05/2022 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het plaatsen van een veranda (OMV_2022066235).

* Op 15/06/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning (OMV_2023048109).

* Op 16/11/2023 werd een weigering afgeleverd voor verbouwen van een, bestaande woning (OMV_2023119824).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 05/10/1964 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een villa. (1964 ZW 700).

3. WIJZIGINGSLUS

Aanvankelijk was een ongunstig advies verleend door de Deputatie – Provincie Oost-Vlaanderen (Waterbeleid) omdat de infiltratievoorziening onvoldoende gedetailleerd werd aangeduid op de plannen en een deel van het project zich binnen de 5 meterzone voor erfdienstbaarheden langsheen de gerangschikte waterloop bevindt.

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, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen. Gelet op het aanvankelijk ongunstige advies van de Deputatie – Provincie Oost-Vlaanderen (Waterbeleid), heeft de aanvrager meer gedetailleerde plannen (inclusief aanduiding van de infiltratievoorziening, en een duidelijk afstandsmaat ten opzichte van de aanwezige waterloop) aan het dossier toegevoegd.

De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe, en heeft opnieuw advies gevraagd aan de Deputatie – Provincie Oost-Vlaanderen (Waterbeleid). In dit advies oordeelt de Deputatie – Provincie Oost-Vlaanderen dat het wijzigingsverzoek op een onredelijke korte termijn moet worden beoordeeld.

Het oorspronkelijk ongunstig advies, afgeleverd op 26 juni 2024, blijft dus gelden.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Ongunstig advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 26 juni 2024:

Het perceel is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O706 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Motivering

De werken zelf bevinden zich niet binnen de contour van het overstromingsgevoelig gebied. Er wordt dus geen ruimte voor water ingenomen.

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie. Er wordt opgemerkt dat de infiltratievoorziening onvoldoende gedetailleerd wordt aangeduid op de plannen. De werkelijke afmetingen, inclusief de diepte, moeten worden vermeld.

Ons inziens zal het vellen of rooien van bomen geen schadelijke invloed hebben op het watersysteem.

De 5-meterzone voor erfdienstbaarheden langs gerangschikte waterloop nr. O706 (Grietgracht) wordt niet aangeduid op het inplantingsplan. Deze zone start vanaf de actuele ligging van de kruin van de waterloop. Ook op het terreinprofielen is de waterloop niet opgenomen. Hierdoor kan niet worden beoordeeld op het terras zich volledig buiten deze 5-meterzone bevindt. De verharding kan het onderhoud van de waterloop belemmeren.

De overloop van de infiltratievoorziening moet op deze waterloop worden aangesloten. Voor de aansluiting op de waterloop is een machtiging van de Deputatie vereist. De informatie over de procedure om deze toelating aan te vragen is te vinden op www.oost-vlaanderen.be/machtiging.

Conclusie

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Brecht Deroose en Astrid Boost met als voorwerp 'het regulariseren van een verbouwing van een bestaande woning' op een perceel gelegen te Gent, Victor Loreinstraat 25 omwille van volgende redenen :

- de infiltratievoorziening wordt onvoldoende gedetailleerd aangeduid op de plannen.
- een deel van het project bevindt zich binnen de 5 meterzone voor erfdienstbaarheden langsheen de gerangschikte waterloop

Het project komt voor een gunstig advies in aanmerking indien een aangepast dossier wordt ingediend waarbij rekening wordt gehouden met de onderstaande voorwaarden.

Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.
- De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm onder maaiveld gerealiseerd worden.

Voorwaarde m.b.t. de juiste situering van de waterloop:

Om met zekerheid te kunnen vaststellen dat het project volledig buiten de 5 meterzone is gelegen, dient een gedetailleerd opmetingsplan ter hoogte van het project worden toegevoegd aan het dossier. Het opmetingsplan omvat minstens de exacte ligging van de bovenkant van het talud van de waterloop en minstens 2 dwarsprofielen genomen loodrecht op de stroomrichting. De 5-meterzone langsheen de waterloop wordt eveneens aangeduid, vertrekkende vanaf de bovenkant van het talud landinwaarts.

Voorwaarden inzake de ligging in de 5 meterzone :

Er worden geen constructies voorzien in de 5 meterzone zodat het onderhoud van de waterloop niet belemmerd wordt. Deze zone begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt.

Daarnaast dient de inrichting van deze zone compatibel te zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop.

Dit houdt het volgende in:

- De 5 meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton ;
- aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5 meterzone ;
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponereerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen ;
- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren ;
- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m ;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt ;
- beplantingen in de 5 meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant ;

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).

Voorwaarden inzake aansluiting van de overloop van de RWA:

Er is in de buurt van het perceel een waterloop (O706) aanwezig. De overloop van de infiltratievoorziening moet hierop worden aangesloten. Voor de aansluiting op de waterloop moet u nog een machtiging aanvragen en verkrijgen bij de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

U mag via de lozingsconstructie enkel water lozen dat voldoet aan de bepalingen van het Vlarem.

Elke constructie in de 5 m-zone langs de waterloop moet overrijdbaar zijn met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan een constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.

U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop.

Na de uitvoering van de werken herstelt u de waterloop in zijn oorspronkelijke toestand. Bevond er zich reeds een bodem- en/of oeverversterking in de waterloop, dan plaatst u deze terug in dezelfde materialen.

Indien noodzakelijk plaatst u een terugslagklep op de lozingsbuis om te vermijden dat hoge waterstanden in de waterloop schade veroorzaken door water dat vanuit de waterloop terugkeert in de lozingsbuis.

Gelieve uw vragen over dit dossier per mail over te maken. Wij kunnen u sneller helpen indien u in alle briefwisseling over dit onderwerp ons kenmerk (M02\Dossiers\43976) vermeldt.

Ongunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid afgeleverd op 18 juli 2024: In het kader van de watertoets vroeg u advies over de aanvraag van Brecht Deroose en Astrid Boost, met als voorwerp 'het regulariseren van een verbouwing van een bestaande woning' op een perceel gelegen te Gent, Victor Loreinstraat 25 en met als kadastrale ligging: GENT 24 AFD/ZWIJNAARDE Sectie A Nr 166a. Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O706 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten .

Motivering

Wij ontvingen een wijzigingsverzoek voor dit dossier op 16/07/2024. De adviestermijn verloopt op 20/07/2024. De redenen voor het eerder ongunstig advies zijn substantieel en kunnen een invloed hebben op het watersysteem. Een grondige analyse van het gewijzigde dossier kan op een dergelijke korte termijn niet worden uitgevoerd. We kunnen dus op dit moment niet met zekerheid stellen dat het project geen significant nadelig effect zal hebben op het watersysteem.

Conclusie

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Brecht Deroose en Astrid Boost met als voorwerp 'het regulariseren van een verbouwing van een bestaande woning' op een perceel gelegen te Gent, Victor Loreinstraat 25 omwille van een onredelijke korte termijn waarbinnen het wijzigingsverzoek moet worden beoordeeld.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010). De locatie is volgens dit RUP gelegen in woongebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

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 Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen.

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).
- ter hoogte van de tuinzone gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- ter hoogte van de tuinzone gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning.

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.

Het perceel is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O706 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans (deels tuinzone ter hoogte van de waterloop) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 10 000 l. Dit is voldoende ruim gedimensioneerd.

Infiltratievoorziening

Er wordt een wadi met een inhoud van 3220 l en oppervlakte van 7,8 m² voorzien.

Groendak

Er wordt een groendak van 27,2 m² aangelegd. Dit is voldoende ruim gedimensioneerd.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden mogelijk **niet** gerespecteerd (**advies op basis van de plannen die werden beoordeeld door de waterbeheerder, m.n. PIV 2**).

De 5-meterzone voor erfdiensbaarheden langs gerangschikte waterloop nr. O706 (Grietgracht) wordt niet aangeduid op het inplantingsplan. Deze zone start vanaf de actuele ligging van de kruin van de waterloop. Ook op het terreinprofielen is de waterloop niet opgenomen. Hierdoor kan niet worden beoordeeld op het terras zich volledig buiten deze 5-meterzone bevindt. De verharding kan het onderhoud van de waterloop belemmeren. Bijgevolg wordt dit terras uit de vergunning gesloten.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote 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.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen (uitsluiting van het terras) 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.

9. OMGEVINGSTOETS

Verbouwing eengezinswoning

De te regulariseren verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning. De nieuwe indeling op de gelijkvloerse bouwlaag zorgt voor grotere en meer praktische leefruimten die beter met elkaar gebonden zijn. De grote ramen in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het nieuwe bouwvolume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en -hoogte. De woning blijft voldoende compact en de tuinzone blijft voldoende gevrijwaard van bebouwing om aan te leggen als een kwalitatieve tuinzone.

Plaatsen fietsenberging

De regularisatie van een open fietsenberging in de zijtuin is aanvaardbaar. Gezien de beperkte afmetingen en het open constructie, blijft het groene en open karakter van de woning behouden. De fietsenberging blijft voldoende ondergeschikt aan het hoofdgebouw en doet geen onaanvaardbare afbreuk aan het straatbeeld. Er wordt voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens gehouden. Bovendien wordt een deel van de zijtuin onthard en groen aangelegd, hetgeen een positieve impact heeft op de groenwaarde en de waterhuishouding van het perceel.

Aanleg Terras

De regularisatie van de aanleg van het terras wordt ongunstig beoordeeld (zie waterparagraaf en adviezen waterbeheerder Deputatie – Provincie Oost-Vlaanderen (Waterbeleid)). Bijgevolg wordt dit terras uit de vergunning gesloten. Een terras met dergelijke afmetingen kan principieel wel toegestaan worden in de achtertuin en kan aangelegd worden onder de bepalingen van het vrijstellingsbesluit.

Rooien boom:

Het rooien van de boom komt voor vergunning in aanmerking, rekening houdend met de verminderde gezondheidstoestand van de berk. Er dient ter compensatie minimaal 1 hoogstammige (HS 16/18) streekeigen boom , het eerstvolgende plantseizoen na het bekomen van de omgevingsvergunning , tenminste 2 m van de perceelsgrenzen aangeplant te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

CONCLUSIE

Ongunstig wat betreft de regularisatie van het terras in de achtertuin, omwille van ongunstig advies waterbeheerder.

Voorwaardelijk gunstig wat betreft de overige werken (regularisatie van de verbouwing van de eengezinswoning, de plaatsing van de fietsenberging en het rooien van de boom), mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende 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_2024066011 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van de verbouwing van een eengezinswoning en het rooien van een berk aan Brecht Deroose - Astrid Boost gelegen te Victor Loreinstraat 25, 9052 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:

Volgende handeling wordt uitgesloten uit de vergunning

- **De regularisatie van het terras in de achtertuin.**

Heraanplant boom:

Er dient minimaal 1 hoogstammige (HS 16/18) streekeigen boom aangeplant te worden, het eerstvolgende plantseizoen na het bekomen van de omgevingsvergunning , tenminste 2 m van de perceelsgrenzen.

Openbaar domein

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd 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. De Stad bepaald het materiaal van de oprit. De oprit 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, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor 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 scherm.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren of in de Rietgracht 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 Watervkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put waarbij (enkel) alle fecaliën aangesloten dienen te worden vooraleer de overloop daarvan terecht komt op het interne DWA-rioleringsstelsel.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

Voor de lozingsconstructie op de onbevaarbare waterloop van 2de categorie moet de machtiging bekomen worden bij de Provincie Oost-Vlaanderen, Provinciaal Administratief Centrum Het Zuid, Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent, tel. 09/267.76.72, e-mail: waterbeleid@oost-vlaanderen.be

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: wegen@stad.gent of met de post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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 aantoonde 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden

geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

ingesteld.

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

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

2024_CBS_07635 - OMV_2024066011 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de verbouwing van een eengezinswoning en het rooien van een berk - zonder openbaar onderzoek - Victor Loreinstraat, 9052 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024066011

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_Regularisatie verbouwing bestaande woning_G_B_25_BT Achtergevel.pdf	2AbeSxH3LewefWTYugpb3w==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_G_B_23_BT Voorgevel.pdf	SniaalyNp2sr06nqINsJaw==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_G_B_24_BT Zijgevel Links.pdf	qz9vfb8UtyjeW31W0AWT3w==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_G_B_26_BT Zijgevel Rechts.pdf	CTDvdEWJI80+7z/f3I1Qug==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_G_N_40_NT Voorgevel.pdf	JNxvCA1j8DLVnXix0tmZPw==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_G_N_41_NT Zijgevel Links.pdf	CLp11RuOPZhs8xz/04HPjg==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_G_N_42_NT Achtergevel.pdf	mylvnTQvtTQOZ7ELUXnPog==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_G_N_43_NT Zijgevel Rechts.pdf	ZIPdToqJySQ5NurIm5vGQ==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_G_V_06_VT Voorgevel.pdf	XTefhBIX3VYiM4mjsulmLw==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_G_V_07_VT Zijgevel Links.pdf	p25P+tle6l/vGt05+n4lpQ==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_G_V_08_VT Achtergevel.pdf	aG7OqX8Q/9dz1BoEt+jl1g==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_G_V_09_VT Zijgevel Rechts.pdf	Sg1EXCgL52s1d19/Wr/PZg==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_I_B_18_BT Inplantingsplan.pdf	+7hH2ATSaGn3RcB1r0gfaA==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_I_N_35_NT Inplantingsplan.pdf	8LRTC88tFUFLrQN3zOwK2w==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_I_V_01_VT Inplantingsplan.pdf	Yb66VI4I9jg/ycG6B+iXoQ==

BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_L_B_28_BT Legende.pdf	LezZAghSfn0DjSsSVG1N9w==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_L_N_45_NT Legende.pdf	rG4WQZ/wxwVkxUnZxy8LOg==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_L_V_11_VT Legende.pdf	k/rP9ukbNc7B2euk6R81lw==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_P_B_21_BT Plan Gelijkvloers.pdf	03WWoj2UKqMdHk9FFTRY/Q==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_P_B_22_BT Plan Verdieping.pdf	0LuNpkLpckFf4Vq8XwPGxQ==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_P_N_38_NT Plan Gelijkvloers.pdf	LK/IhUFMzonJI/lubvGJ+A==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_P_N_39_NT Plan Verdieping.pdf	Io0TrqDO1y+78pTIwaHNgg==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_P_V_04_VT Plan Gelijkvloers.pdf	JJUIRmP2bMNXi3XgKgq3+w==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_P_V_05_VT Plan Verdieping.pdf	+xzXKlIFc0oSj5cQ6lyUOA==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_S_B_27_BT Vertikale Doorsnede.pdf	Se62xf27EKaUPim70UeyGQ==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_S_N_44_NT Vertikale Doorsnede.pdf	fzqejBzCEVqE3FxULuqa0w==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_S_N_46_NT Vertikale Doorsnede Gracht.pdf	z6lj09ZYLjOjBlwyhT8a3g==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_S_V_10_VT Vertikale Doorsnede.pdf	37PooB0BmojB6hinUiGWAA==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_T_B_19_BT Terreinprofiel.pdf	8a9MCWcbKVISahto2G53g==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_T_N_36_NT Terreinprofiel.pdf	t1oofRa1h27yShhvfQYFig==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande woning_T_V_02_VT Terreinprofiel.pdf	dqVeNL6by3+243JQalmk2g==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande_P_B_20_BT Plan Riolering en Fundering.pdf	t3usN0hp87SOjCViNTWu8w==
BA_Regularisatie verbouwing bestaande_P_N_37_NT Plan Riolering en Fundering.pdf	ZQi+9mrDb1Corr+YW0c9/Q==

BA_Regularisatie verbouwing bestaande_P_V_03_VT Plan Riolering en Fundering.pdf	Quxj2OJx7Rv8VKPk4cfkLA==
--	--------------------------