



2024_CBS_08002 OMV_2024082774 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Jef Vandermeulenstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 augustus 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; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Filip François met als contactadres Jef Vandermeulenstraat 84, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024082774) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Jef Vandermeulenstraat 84, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 76Y6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 116,5 m², heeft een totale diepte van 22,22 m bij een breedte van 5,20 m. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 8,40 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +6,60 m met een nokhoogte van +10,17 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het hoofdgebouw wordt in de aanvraag voorzien van een 3^{de} volwaardige bouwlaag bekroond met een hellend dak. Hierbij wordt de kroonlijsthoogte aan de voorgevel opgehoogd tot +9,58 m en aan de achtergevel tot +9,37 m met een nokhoogte van +13,64 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur tussen 2,50 m en 6,78 m over een lengte van 8,40 m en een ophoging van de rechter scheidingsmuur tussen 2,75 m en 3,52 m over een lengte van 8,40 m.

Het achterste dakvlak van het nieuwe hellende dak wordt voorzien van een dakuitbouw. De dakuitbouw is voorzien op 60 cm achter de achtergevellijn, is 3,45 m breed en is voorzien van een schuine kroonlijst met een hoogte links van +12,20 m en rechts van +12,50 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De dakuitbouw houdt 88 cm afstand van zowel de linker als rechter perceelsgrens.

De bestaande aanbouw is perceelsbreed voorzien tot op een bouwdiepte van 14,76 m (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +2,97 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Deze aanbouw wordt integraal gesloopt.

Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van 17,56 m op de linker perceelsgrens en een diepte van 16,28 m op de rechter perceelsgrens (gemeten vanaf de rooilijn). De eerste 2 m van de nieuwe aanbouw heeft een totale hoogte van +3,27 m en het overige deel heeft een totale hoogte van +4,17 m op de linker perceelsgrens en +3,67 m op de rechter perceelsgrens (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De nieuwe aanbouw zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met ca. 1 m over een lengte van 1,73 m. De rechter scheidingsmuur dient opgehoogd te worden met 2,25 m over een lengte van 96 cm in functie van een zichtscherm en met 67 cm over een lengte van 6,50 m in functie van de nieuwe aanbouw.

GEVELWIJZIGINGEN

De bestaande voorgevel wordt aangepast. Het buitenspouwblad van de voorgevel wordt verwijderd en daarna bijkomend geïsoleerd en afgewerkt met een houten gevelbekleding. De uitsprong voorbij de rooilijn bedraagt na het aanbrengen 14 cm. Op de eerste verdieping is er een voorbij de rooilijn uitspringend raam voorzien. Deze is voorzien op een vrije hoogte van 4 m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en springt 55 cm uit voorbij de rooilijn. Het raam is 1,47 m breed en 2 m hoog. Ter hoogte van de tweede verdieping wordt er een voorbij de rooilijn uitspringend raam voorzien. Deze is voorzien op een vrije hoogte van +6,89 m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en springt 55 cm uit voorbij de rooilijn. Het raam is 1,47 m breed en 2 m hoog. Het schrijnwerk wordt voorzien uit zwart aluminium.

Beide zijgevels van de nieuwe bouwlaag worden overheen de perceelsgrens bijkomend geïsoleerd met 14 cm isolatie en afgewerkt met leien en een lattenstructuur.

INDELING

De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een fietsenberging en een inkom aan de voorzijde, centraal een wasberging, toilet en traphal en aan de achterzijde, in de nieuwe aanbouw, een keuken en zithoek/leefruimte. Achter de aanbouw is er een terras en tuinzone aanwezig. De eerste verdieping is voorzien van een badkamer aan de voorzijde en een slaapkamer en traphal aan de achterzijde. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw dat ingericht is als dakterras. Dit terras is 2 m diep en perceelsbreed voorzien. De tweede verdieping is voorzien van een slaapkamer en traphal naar de bovenliggende nieuwe bouwlaag en aan de achterzijde een slaapkamer en de traphal naar de onderliggende verdieping. Onder het hellende dak is er een hobby/bureau ruimte voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of wegeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 30/06/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van dakisolatie en verhoging van de kepers (= verbreding) (2011/20104).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

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

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 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 voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume en een bijkomende bouwlaag. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 88 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7500 liter. De aanvraag voldoet hieraan. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

GROENDAK

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen. Dit platte dak wordt in de aanvraag integraal aangelegd als groendak. Het bufferend vermogen hiervan is niet gekend.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

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

7. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er

werden **2 bezwaarschriften** ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Overschrijding perceelsgrens

- De bezwaarschrijvers stellen dat in functie van het bijkomend volume de zijgevels van het nieuwe volume overheen de perceelsgrens worden geïsoleerd. Hierbij wordt gesteld dat dit de mogelijkheid tot uitbreiding van de aanpalende panden zal hypothekeren en hiervoor geen akkoord werd bekomen.

Daglichttoetreding en zonlicht

- De bezwaarschrijvers stellen dat het ophogen van het gebouw met een volwaardige bouwlaag met hellend dak een negatieve impact zal hebben op de zonnepanelen die op het dak aanwezig zijn. Verder zal deze ophoging een negatieve impact hebben op de natuurlijke daglichttoetreding.
- De bezwaarschrijvers stellen dat het voorzien van een dakterras op de eerste verdieping en in functie hiervan de ophoging van de scheidingsmuur een grote impact zullen hebben op de natuurlijke daglichttoetreding in de woning.

Privacy

- De bezwaarschrijvers stellen dat de nieuwe dakuitbouw het maximaal mogelijk uit de woning haalt. Hierbij wordt gevreesd dat deze dakuitbouw zal ingericht worden als dakterras. Deze zal een inkijk genereren op het perceel van de bezwaarschrijver.
- Het dakterras op de eerste verdieping zal zorgen voor veel hinder en inbreuk op de privacy. Zo zal er rechtstreekse inkijk mogelijk zijn.

Hospitakamer

- De bezwaarschrijvers stellen dat in voorgaande plannen sprake was van een hospitakamer met een eigen buitenruimte. Dit zal een te grote impact hebben op de omgeving.

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

Overschrijding perceelsgrens

- Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 Omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Het ophogen van de scheidingsmuur is vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Gezien het zakelijk karakter, wordt een omgevingsvergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet het hierover geen uitspraak. Dit heeft 2 gevolgen:
1/ Binnen een omgevingsvergunning kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens. Eventuele betwistingen over het statuut van een scheidingsmuur (gemeen of niet) dienen via een uitspraak van een burgerlijke rechtbank uitgeklaard te worden.
2/ Indien een muur 'gemeen' blijkt, moeten eventuele aanpassing gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

Uit de aanvraag blijkt dat de zijgevels ter hoogte van de bezwaarschrijvers bijkomend worden geïsoleerd. Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

Het overheuen de perceelsgrenzen isoleren hypothekeert de bouw- en uitbreidingsmogelijkheden van de aanpalende panden niet gezien deze isolatie verwijderd kan worden om in te toekomst tegen het volume aan te bouwen.

Daglichttoetreding en zonlicht

- De verbouwing van de eengezinswoning uit de aanvraag streeft naar een optimale ruimtelijke verdichting en voorziet 3 volwaardige bouwlagen en een hellend dak (basisschaal). De aanpalende panden en bijgevolg de volledig omgeving kan uitbreiden naar hetzelfde volume naar de toekomst toe en aansluiten op dit gabarit.
- Het dakterras op de eerste verdieping beperkt zich tot maximaal 2 m dieper dan de minst diepe aanpalende. Verder is er slechts een beperkte ophoging van de scheidingsmuur noodzakelijk waardoor de impact als beperkt beschouwd kan worden en het dakterras als ruimtelijk inpasbaar wordt beoordeeld.

Privacy

- De nieuwe dakuitbouw streeft naar wat er maximaal aanvaardbaar is op deze locatie. De dakuitbouw blijft ondergeschikt aan het dakvolume en wordt deze als ruimtelijk inpasbaar beschouwd. De dakuitbouw wordt als binnenvolume vergund en kan in geen enkel geval in gebruik worden genomen als inpandig terras. Verder behoudt de raamopening van de dakuitbouw voldoende afstand van perceelsgrenzen waardoor er geen sprake is van rechtstreekse inkijk.
- Het dakterras op de eerste verdieping blijft naar bouwdiepte beperkt en is voorzien van een voldoende hoge scheidingsmuur op de perceelsgrenzen waardoor er geen sprake is van rechtstreekse inkijk.

Hospitakamer

- Er is in huidige aanvraag geen sprake van een hospitakamer. De woning wordt vergund en blijft vergund als eengezinswoning.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

MORFOLOGIE

De aanvraag voorziet de uitbreiding van een eengezinswoning. Hierbij wordt er gestreefd naar de basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen met een hellend dak. Het kan positief bevonden worden dat er gestreefd wordt naar een maximale ruimtelijke verdichting op deze locatie. Echter wordt het wel betreurd dat er opnieuw tot nagenoeg dezelfde bouwdiepte wordt gebouwd op de gelijkvloerse verdieping in functie van een aanbouwvolume. Hierbij zou de sloop van de bestaande aanbouw de ideale kans kunnen bieden om een grotere, kwalitatieve en onverharde buitenruimte te creëren. Verder wordt er op aanvulling van de beperkte buitenruimte op de eerste verdieping een dakterras voorzien die 2 m dieper komt dan de minst diepe aanpalende en vereist slechts een beperkte ophoging van de scheidingsmuur. Er wordt steeds met enige voorzichtigheid omgegaan met een buitenruimte op hoogte gezien deze kan

fungeren als een uitkijkpunt over de omgeving. Er kan geoordeeld worden dat het gewenste dakterras beperkt blijft qua oppervlakte en dus naar impact op de aanpalende beperkt blijft.

GEVELWIJZIGINGEN

De voorgevel wordt in de aanvraag integraal aangepast. Hierbij wordt het buitenspouwblad volledig verwijderd en de gevel terug bijkomend geïsoleerd en afgewerkt met een houten gevelbekleding. Er worden op de eerste en tweede verdieping voorbij de rooilijn uitspringende ramen voorzien. Deze zijn beide voorzien op een vrije hoogte meer dan 4 m. Vanaf deze hoogte is er geen aanrijgevaar meer en is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context. De ramen zijn voldoende afgestemd op de gevelgeleding en passen zich voldoende in in de omgeving.

Het isoleren van de voorgevel zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning. De gevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt en zal daardoor ook een opwaardering van het straatbeeld betekenen. Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met een dikte van 14 cm (isolatie inclusief afwerking). Het voetpad moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1,2 m breed blijven. Er wordt echter wel opgemerkt dat op de aangeleverde plannen zekere constructieve elementen zoals ramen en deuren voorbij de rooilijn worden voorzien. Enkel isolatie (incl. afwerkingslaag) mag voorbij de rooilijn voorzien worden. **Als bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat dit aangepast moet worden in functie van de uitvoering.

Uit de aanvraag blijkt dat de zijgevels ter hoogte van de aanpalende percelen overheen de perceelsgrens bijkomend worden geïsoleerd. Dit betreft een burgerrechtelijke kwestie en het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende 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_2024082774_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning aan de heer Filip François gelegen te Jef Vandermeulenstraat 84, 9050 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:

Eengezinswoning

De woning is vergund en blijft vergund als eengezinswoning.

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

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele

voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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

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

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

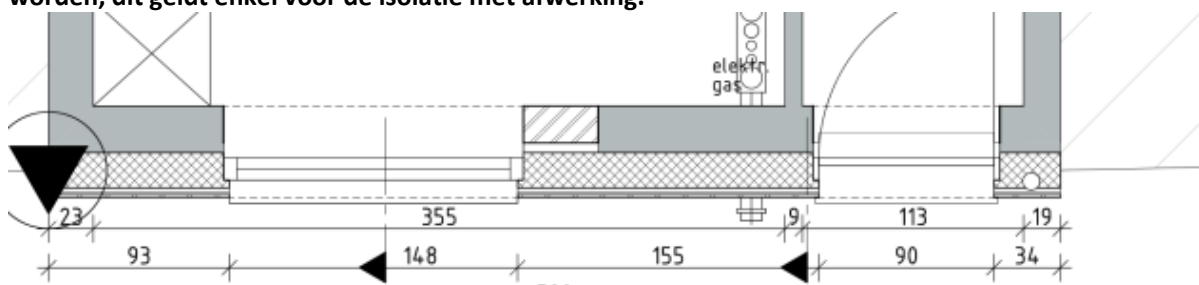
Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

Openbaar domein

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking.



Uitvoeringsplannen moeten hierop aangepast te worden.

Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden.

Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 cm boven het trottoirpeil. De

plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden.

Ter info:

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

Opbouw

Constructieve elementen mogen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 m en 4 m is dit 20 cm, hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

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.**

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

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

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

De 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_08002 - OMV_2024082774 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Jef Vandermeulenstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024082774

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_VW_S_N_02_Doorssnede BB (FF_24-28_A4).pdf	Cdoegedx4vMTrd6dxxKH9g==
BA_VW_T_N_02_Terreinprofiel rechts (FF_16-28_A4).pdf	6loQj/AKOb42bIpEkxVfSg==
BA_VW_T_N_01_Terreinprofiel links (FF_15-28_A4).pdf	8WnEYd4no/GCgvK+Tj8FQg==
BA_VW_T_B_02_Terreinprofiel rechts (FF_04-28_A4).pdf	vRfdi0Bd1RMcWd203LML2g==
BA_VW_T_B_01_Terreinprofiel links (FF_03-28_A4).pdf	AiwarG1D/JGPTIVQg93CzQ==
BA_VW_S_N_04_Doorssnede DD (FF_26-28_A3).pdf	On0uOw9EN2w00TKpmbjMMg==
BA_VW_S_N_03_Doorssnede CC (FF_25-28_A3).pdf	wNtMWwsrTBMahxn8cFhrVQ==
BA_VW_S_N_01_Doorssnede AA (FF_23-28_A3).pdf	VfyKQNKn+aSX8QFAN3CMew==
BA_VW_S_B_01_Doorssnede AA (FF_10-28_A3).pdf	4yGVfqF9ofaKPULJcnJAMQ==
BA_VW_P_N_06_Dakenplan (FF_22-28_A3).pdf	pO1nt5xXH3BhE3aN00X2eA==
BA_VW_P_N_05_Mezanine (FF_21-28_A3).pdf	7DS2ruTtdCvWwHWAaiaslw==
BA_VW_P_N_04_2e Verdieping (FF_20-28_A3).pdf	lLP2KH9vkacm+2GXWCZFoQ==
BA_VW_P_N_03_1e Verdieping (FF_19-28_A3).pdf	TacFNulg92y0PyNvVg3CNA==
BA_VW_P_N_02_Gelijkvloers (FF_18-28_A3).pdf	BCjCbdBGQeuvKGCd0u1oCg==

BA_VW_P_N_01_Fundering-rioleringsplan (FF_17-28_A2).pdf	maHBCyR0e6wHw9MKiAWkhw==
BA_VW_P_B_05_Dakenplan (FF_09-28_A3).pdf	ayMIIOumOKj8qBLkY5bW8w==
BA_VW_P_B_04_2e Verdieping (FF_08-28_A3).pdf	cQ89Nkirzsv2o/JQ1/LzhQ==
BA_VW_P_B_03_1e Verdieping (FF_07-28_A3).pdf	f3gMSCaNWC3ejlhJytm3BA==
BA_VW_P_B_02_Gelijkvloers (FF_06-28_A3).pdf	Ji9q9mmWG3AT2hFctWXiCQ==
BA_VW_P_B_01_Fundering-rioleringsplan (FF_05-28_A2).pdf	RkbK+yCdXfd7+FsvzA5dCQ==
BA_VW_L_N_01_Legende (FF_13-28_A3).pdf	PFV54E3oo+aWKf3PsJFIXw==
BA_VW_L_B_01_Legende (FF_01-28_A3).pdf	z7bjDFAOP4WHUnoAm5eRcA==
BA_VW_I_N_01_Inplatingsplan (FF_14-28_A4).pdf	l4pPaLL420KvE5SHGxRy1w==
BA_VW_I_B_01_Inplatingsplan (FF_02-28_A4).pdf	rBkl35nXTz0B12/P50W9Bw==
BA_VW_G_N_02_Achtergevel (FF_28-28_A3).pdf	vCOUrsngt9QR9PACO44ALw==
BA_VW_G_N_01_Voorgevel (FF_27-28_A3).pdf	SHgeaWX5BY8reBsvxSqzBw==
BA_VW_G_B_02_Achtergevel (FF_12-28_A4).pdf	uJ2VG5I4dl3yZ05//GkmMw==
BA_VW_G_B_01_Voorgevel (FF_11-28_A4).pdf	v6mGqzgu/6QD8jHmPz/Q8w==