



2024_CBS_08514 OMV_2024074265 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Neerscheldestraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 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?

Marlies D'hertoge - Tristan Claus met als contactadres Neerscheldestraat 39, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024074265) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Neerscheldestraat 39, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 293F6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 juni 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
29 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Neerscheldestraat in de wijk 'Oud-Gentbrugge'. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (2 bouwlagen en een hellend dak).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Aanbouw

Met deze aanvraag wordt de gelijkvloerse aanbouw gesloopt en vervangen door een nieuwe. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume en luifel) bedraagt 14,4m. Het vloerpeil van de woning ligt reeds op 27cm hoogte tegenover het trottoirpeil. Het dak is een schilddak met een afgeplatte nok waarin het dakvenster zich bevindt met 366cm hoogte op het hoogste punt. De dakrand is 3.32 ten opzichte van het trottoirpeil.

De linkse scheimuur met hoogte 2m95 wordt opgehoogd met 55cm voor een lengte van 4,6m en met 130cm voor een lengte van 1,5m. Dit geeft een totale hoogte ten opzichte van het trottoirpeil van 3,5m. Er gebeurt geen wijziging aan de rechter scheidingsmuur die reeds een bestaande hoogte heeft van 3,67m, gemeten tegenover het maaiveld.

Tuin

Er wordt achter in de tuin een niet overdekt terras van 9m² onthard. Er wordt een nieuw terras van 14,7m² voorzien aan de nieuwe aanbouw, deze is deels overdekt. De resterende oppervlakte groene tuinzone is 46m²

Hoofdvolume

Deze aanvraag voegt een dakuitbouw toe aan de achterzijde van het dakvlak. De dakuitbouw is 1,8m breed, de dakrand ligt op 9,57m hoogte ten opzichte van het trottoirpeil en springt niet terug ten opzichte van het gevelvlak. Er wordt 2,5m afstand gehouden tot de rechter perceelsgrens en 1,3m tot de linker perceelsgrens. De achterliggende ruimte wordt ingericht als bijkomende slaapkamer.

Interne wijzigingen

Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht.

In de nieuwe gelijkvloerse aanbouw wordt een leefkeuken ingericht. Deze kijkt uit op het deels overdekt terras van 14,7m² en de achterliggende tuinzone van 46m².

Op de eerste verdieping wordt aan de straatzijde een nieuwe badkamer, toilet en wascel voorzien.

Rioleringswerken

Er worden wijzigingen aan het rioleringsnetwerk uitgevoerd. Er wordt een nieuwe hemelwaterput van 5000l geplaatst, hier wordt de afwaterende oppervlakte van het dak van het hoofdgebouw op aangesloten.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven. De adviezen zijn integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 30 juli 2024 onder ref. omv-2024074265 - Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Neerscheldestraat 39 in Gent (44362B0293/00F006) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

Indien akkoord kan worden gegaan met de gevraagde afwijking tot niet infiltreren dienen volgende zaken aangepast te worden.

** Het aansluiten van wasmachines op hemelwater is verplicht indien aanwezig conform de geldende regelgeving (GSVH 2023). Dit dient zowel vermeld te worden in het aanstipformulier als op de plannen.*

** Er dient een inplantingsplan, rioleringsplan en snede aangeleverd te worden op vlak van afwatering in het scenario van de afwijkingsaanvraag tot geen infiltratie.*

Indien het dakoppervlak van het groendak kan afwateren op het eigen perceel kan de motivatie tot geen infiltratie toegestaan worden. De groenzone moet dan een oppervlakte hebben van minstens 25% van de afwaterende oppervlakte van het groendak. Deze laatste kan voor slechts 50% ingerekend worden indien het bufferend vermogen minstens 50L/m² groendak is. Zo niet, dient het groendak volledig in oppervlakte ingerekend te worden.

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

2. Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Schelde (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

** De horizontale dakoppervlakte bedraagt 34m², volledig voorzien van groendak;*

** De bijkomende verharding bedraagt 39m²;*

** Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 5.000 liter en hergebruik (aansluiting op toiletten, buitenkraan en binnenkraan – geen aangetoond nuttig hergebruik. Aansluiting op wasmachine is eveneens verplicht, zie bovenbeschreven voorwaarden), met overloop naar een infiltratievoorziening (buffervolume: 132 liter, infiltratieoppervlakte: 0,32m²) met overloop naar de straatriolering;*

2. *Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.*

1. *Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem*

1. *gewijzigd overstromingsregime*

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

2. *gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater*

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wanneer er een hemelwaterput aanwezig is van 5.000 liter én als ook de wasmachine aangesloten wordt op hergebruik van hemelwater en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien (aftappunten worden op het plan aangeduid). De overloop van deze hemelwaterput dient op basis van de 'motivatie nota voor geen infiltratie' niet aangesloten te worden op een infiltratievoorziening, indien aan alle bovenbeschreven voorwaarden voldaan wordt.

3. *gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen*

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

4. *gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit*

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

5. *watergebonden natuur en structuurkwaliteit*

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg SAS- EN BASSIJNWIJK, goedgekeurd op 9 februari 1996, en is bestemd als bestaande referentiehoogte(uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen), klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en zone A voor woningen.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg:**

1. BPA 3.3.2 Hoogte van de achtergevels van de hoofdgebouwen

Conform de voorschriften moet de achtergevel maximaal zo hoog zijn als de voorgevel.

Toetsing: **niet conform**. Het ontwerp voorziet in een dakkapel in het gevelvlak van de achtergevel waardoor deze niet meer overeenstemt met de hoogte van de voorgevel.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:

1. Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het BPA. De afwijking geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijziging.
2. De algemene strekking van het BPA blijft geëerbiedigd.
3. De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. De afwijkingsaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving. De afwijking op het BPA wat betreft de maximale hoogte van de achtergevel bewaard de algemene strekking van het BPA en is geen ophoging over de volledige breedte van de achtergevel. De ophoging heeft geen bijkomende grote impact op de omgeving. De ophoging in functie van een dakkapel verhoogt de beschikbare kwalitatieve ruimte in de woning en verhoogt de leefkwaliteit. Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve evaluatie**.

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.

De aanvraag is **niet in overeenstemming met artikel 11 van dit reglement**. Dit artikel verplicht de plaatsing van een septische put bij nieuwbouw of bij verbouwingen van het gelijkvloers en/of de kelder die voor gevolg hebben dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast.

Het college van burgemeester en schepenen kan bij gemotiveerde beslissing een afwijking van bovenstaande verplichting toestaan indien het technisch niet mogelijk is om een septische put te plaatsen.

Er is geen septische put getekend op het plan en hiervoor is geen afwijking gevraagd. Gelet op de grootte van de buitenruimte wordt een afwijking hierop niet toegestaan. Deze moet aldus blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

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 De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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.

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

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

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 85m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7500l.

De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Het nieuwe groendak wordt niet aangesloten op de hemelwaterput.

Er wordt een nieuwe hemelwaterput met hergebruik voorzien van 5000l . De regenwaterput moet een minimale inhoud van 7500l bedragen, dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Er wordt een uitzondering gevraagd voor het aanleggen van een bovengrondse infiltratievoorziening omwille van het beperkt afwaterend oppervlakte en de hoge recuperatie van het regenwater. Het hergebruik van het water ligt op 3120l per maand.

Gelet op de beperkte te infiltreren wateroppervlakte (na de aftrekking van het hergebruik) en de beperkte buitenruimte (na het opleggen van de plaatsing van de septische put) is een afwijking op een bovengrondse infiltratievoorziening toegestaan.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

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

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

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 juni 2024 tot en met 18 juli 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Correctheid plannen

De vloerplas van het te renoveren perceel ligt hoger dan het perceel van de bezwaar indiener, welke lager ligt. Rekening houdend met het hoogteverschil van 30cm, zal de ophoging van de gemeenschappelijke muur zorgen voor een totale hoogte van 360cm t.o.v. het vloerplas van de bezwaar indiener, welke strijdig is met het BPA Sas-en Bassijnwijk dat een maximale hoogte van 3,5m toelaat. Het vloerplas op de plannen van de aanvrager ligt op +27cm hoogte tegenover het maaiveld, deze is incorrect en ligt op +37cm hoogte tegenover het maaiveld.

Lichtinval

De hoogte en diepte van de nieuwe aanbouw en terras zorgen voor een verlies aan lichtinval en zicht, wat de leefkwaliteit van de buur liggende woning naar beneden haalt.

De optrekking van de gemene muur sluit aan op de achterliggende woning, deze verhoging zorgt voor een vermindering van de lichtinval op de naburige percelen.

De ophoging zorgt voor een gevoel van insluiting door de naburige percelen.

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

Correctheid plannen

Het is de verantwoordelijkheid van de architect om de plannen correct in te tekenen. Aan de hand van de foto's wordt geoordeeld dat dit het geval is en de plannen van de architect als waarheidsgetrouw beschouwd kunnen worden.

De hoogte van de scheimuren wordt bepaald ten opzichte van het trottoirpeil en niet van de vloerpassen binnenin. De binnen vloerpassen zijn dus niet relevant voor de bepaling van de maximale hoogte voor de scheidingsmuur conform het BPA SAS- EN BASSIJNWIJK. De aanvraag is conform het BPA SAS- EN BASSIJNWIJK wat betreft de hoogte van de scheimuren en getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Lichtinval

De nieuwe uitbreiding zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, de voorgestelde uitbreiding voldoet aan de gangbare normen, en zoekt een evenwicht tussen het uitbreiden van de beschikbare woonoppervlakte van het te verbouwen pand enerzijds, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Aanbouw

De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de buurpercelen wordt gestaafd door het bezwaar, maar is verantwoordbaar in de optimalisatie van de woonkwaliteit op de beschikbare ruimte van het project en in zijn omgeving.

Tuin

De oppervlakte groene tuinzone is voldoende groot na de werken en zal voor een meerwaarde voor deze eengezinswoning zorgen

Hoofdvolume

Deze aanvraag voegt een dakuitbouw toe aan de achterzijde van het dakvlak. De dakuitbouw zorgt voor een optimalisatie van het bestaande dakvolume, wat de kwaliteit van de slaapkamer ten goede komt. De dakuitbouw is ondergeschikt aan het bestaande dakvolume, is voldoende afleesbaar, houdt voldoende afstand tot de perceelgrenzen. De impact op de aanpalenden en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Doordat de dakuitbouw in het verlengde van de achtergevel wordt geplaatst leest dit als het doortrekken van het hoofdvolume, i.p.v. een dakuitbouw. Hierdoor wordt het ontwerp afgetoetst aan Ruimte voor Gent waar de basisschaal van toepassing is op dit perceel (betreft 3 bouwlagen en een dak). Het ontwerp, zelf als we dit aanschouwen als een verlenging van het hoofdgebouw, wordt nog conform de basisschaal aanschouwt en is conform deze visienota.

Interne wijzigingen

Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht.

De interne wijzigingen zorgen voor een sterker contact met de tuinzone en verhogen de leefkwaliteit van de woning.

Volgende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

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_2024074265_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 van een eengezinswoning aan Marlies D'hertoge - Tristan Claus gelegen te Neerscheldestraat 39, 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:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De voorwaarden beschreven in het advies van de Waterbeheerder De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 30 juli 2024 onder ref. omv-2024074265 - Behandeling in eerste aanleg-001, moeten strikt nageleefd worden.

Riolering:

De te plaatsen regenwaterput moet een minimale inhoud van 7500l bedragen.

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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.

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te scherm.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een 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.

Indien er een regenwaterpijp op de straatgevel voorzien wordt mag deze maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Deze moet binnenshuis op de interne RWA leiding aansluiten. Of voorzien worden ter hoogte van de voordeur zodat de bestaande RWA aansluiting gebruikt kan worden.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

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 wegen met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

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

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

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het

openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

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.

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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

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

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend

wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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_08514 - OMV_2024074265 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Neerscheldestraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024074265

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_verbouwing __ngezinswoning_G_B_01_Voorgevel.pdf	wcfjXpMmkU5/JO5G6XZ3ig==
BA_verbouwing __ngezinswoning_G_B_02_Achtergevel.pdf	GVwhPBJISl6/ByrxwLmfMA==
BA_verbouwing __ngezinswoning_G_N_01_Voorgevel.pdf	Or71TSK9vHS1S4+0AAwErQ==
BA_verbouwing __ngezinswoning_G_N_02_Achtergevel.pdf	W8xkap4jV3MdmSxBy33RuA==
BA_verbouwing __ngezinswoning_I_B_01_Inplantingsplan BT.pdf	sqk1sLfPhe5FuUv4tW0Vlw==
BA_verbouwing __ngezinswoning_I_N_01_Inplantingsplan NT.pdf	i11FZEz54PMQ/Nmll63j6g==
BA_verbouwing __ngezinswoning_L_N_01_Legende 1_50.pdf	b9iGFhJXzN/Otu2zqdb/qg==
BA_verbouwing __ngezinswoning_P_B_01_Fundering BT.pdf	NeYM56JQQ1Mv95XW0/xosQ==
BA_verbouwing __ngezinswoning_P_B_02_Gelijkvloers BT.pdf	aPOhGDj/MEYPLY2m8dVKfw==
BA_verbouwing __ngezinswoning_P_B_03_1e verdieping BT.pdf	1KoHqdq7iWJDvevSqZukUw==
BA_verbouwing __ngezinswoning_P_B_04_2e verdieping BT.pdf	sImVO3VJZdVKPX1PSFwevg==
BA_verbouwing __ngezinswoning_P_N_01_Fundering NT.pdf	ZkFmlahb3YinobU1cUyQfw==
BA_verbouwing __ngezinswoning_P_N_02_Gelijkvloers NT.pdf	7ajZP/oiHf+voKBal8C11w==

BA_verbouwing __ngezinswoning_P_N_03_1e verdieping NT.pdf	00p5f+L82ga4nww9UAMPLg==
BA_verbouwing __ngezinswoning_P_N_04_2e verdieping NT.pdf	Cet79E59L/JjxHSrEOGejA==
BA_verbouwing __ngezinswoning_S_B_01_Doorsnede A- A.pdf	E9ACm9fWcSO4CdgBpGpy0w==
BA_verbouwing __ngezinswoning_S_B_02_Doorsnede B- B.pdf	ygsTYfFvghblYPMYbYNLXw==
BA_verbouwing __ngezinswoning_S_B_03_Doorsnede C- C.pdf	Ss4yAzFwicjZx3rqtDyGyA==
BA_verbouwing __ngezinswoning_S_N_01_Doorsnede A- A.pdf	PRnF6Ck/g4BBldp9qKAUQw==
BA_verbouwing __ngezinswoning_S_N_02_Doorsnede B- B.pdf	vQAkv8d3OrNRCipGAAPvUg==
BA_verbouwing __ngezinswoning_S_N_03_Doorsnede C- C.pdf	ENdWm9A3E+ooGzXg66yz1w==
BA_verbouwing __ngezinswoning_T_B_01_Terreinprofiel 1 BT.pdf	ToIg5Q54CyOyjc6ngNAH8Q==
BA_verbouwing __ngezinswoning_T_B_02_Terreinprofiel 2 BT.pdf	e3inkWw8tUI/B26PejxTag==
BA_verbouwing __ngezinswoning_T_N_01_Terreinprofiel 1 NT.pdf	kIMS5Rx+xgSAZEUgrfcZIA==
BA_verbouwing __ngezinswoning_T_N_02_Terreinprofiel NT.pdf	3FaNNmyRKgXF05O2eQQN9A==