



2024_CBS_11269 OMV_2024130219 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de veranda en kleine interne structurele ingrepen van de hoofdwoning, alsook enkele raam- en deuropeningen, het verwijderen van de garage en het ontharden van een aanzienlijke oppervlakte - zonder openbaar onderzoek - Baarleveldestraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 november 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
Liesbet Vertriest, 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 Avni Mahmutaj met als contactadres Baarleveldestraat 3, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024130219) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van de veranda en kleine interne structurele ingrepen van de hoofdwoning, alsook enkele raam- en deuropeningen, het verwijderen van de garage en het ontharden van een aanzienlijke oppervlakte
- Adres: Baarleveldestraat 3, 9031 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nrs. 982F en 1036R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 oktober 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich in de Baarleveldestraat in Drogen. De straat ligt net ten noorden van de E40. De omgeving heeft een landelijk karakter waar de agrarische functie dominant aanwezig is. Verspreid in het landschap liggen een aantal woonlinten.

Het pand in kwestie betreft een zonevreemde eengezinswoning bestaande uit één bouwlaag en een hellend dak. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 1522 m². Het hoofdgebouw heeft een oppervlakte van ca. 132 m² en een bouwdiepte van ca. 18 m. Tegen de linker zijperceelsgrens en op ca. 21 m van de rooilijn bevindt zich een vrijstaande dubbele garage met een oppervlakte van 82 m². Het perceel grenst aan de achterzijde aan de autosnelweg.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat volgende werken:

1/ Het regulariseren van een veranda

Er werd een veranda geplaatst langs de achtergevel van de woning. Aangezien de veranda zich op die locatie binnen de zone non-aedificandi van de autosnelweg bevindt, wenst men met voorliggende aanvraag de veranda te verplaatsen. De veranda zal tegenaan de zuidgevel van de woning worden geplaatst. De veranda heeft een oppervlakte van 15,75 m² en een bouwhoogte van ca. 2,50 m. De bouwdiepte van de woning wijzigt niet door de werken, de breedte wijzigt wel naar 11,38 m. De veranda sluit aan op de leefruimte.

2/ Het regulariseren van de aangepaste gevelopeningen

Verschillende gevelopeningen (raam-en deuropeningen) worden aangepast.

3/ Het slopen van een afdak

Het afdak (oppervlakte ca. 20 m²) dat aangebouwd werd tegen de dubbele garage wordt gesloopt.

De vrijgekomen ruimte wordt groen aangelegd.

4/ Het aanleggen en regulariseren van verhardingen in de tuinzone

De totale oppervlakte aan verharding op het perceel bedraagt in de bestaande toestand 155,70 m². Er wordt een deel verharding verwijderd, maar er zullen bijkomend enkele extra paden worden aangelegd. Er wordt nl. een pad rondom de woning aangelegd, alsook een pad langs de veranda. In de nieuwe toestand bedraagt de totale oppervlakte aan verharding ca. 204,15 m² (99 m² verharding van de oprit, 75,15 m² klinkerverharding naar de voordeur, naar de veranda, rondom de woning en 30,4 m² terrastegels)

5/ Het aanpassen van het dak

Het zadeldak wordt opgehoogd en de dakhelling wordt aangepast. Hiervoor worden de buitenmuren 1 m opgetrokken. Na de werken heeft de woning een kroonlijsthoogte van 2,93 m en een nokhoogte van 7,12 m.

6/ Het uitbreiden van de woning

De footprint van de woning wordt uitgebreid met 20 m². Het bijkomend volume wordt gerealiseerd langs de rechter zijgevel van de woning. Hierdoor wordt de woning een rechthoekig volume. De uitbreiding situeert zich ter hoogte van slaapkamer en zal ingericht worden als dressing. Na de werken zal de woning een volume van 817 m³ hebben.

2. **HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 09/02/2023 werd een *weigering* afgeleverd voor het regulariseren van de veranda en kleine interne structurele ingrepen van de hoofdwoning, alsook enkele raam- en deuropeningen, het verwijderen van de garage en het ontharden van een aanzienlijke oppervlakte (OMV_2022137655).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 21/02/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een serre (1962 DR 015).
- Op 08/02/2007 werd een *weigering* afgeleverd voor het aanpassen van een eengezinswoning (deels regularisatie - deels bouwaanvraagdossier) (2006/10172).
- Op 24/04/2008 werd een *weigering* afgeleverd voor het aanpassen van een eengezinswoning (deels regularisatie, deels bouwaanvraag) (2008/10020).
- Op 16/10/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van eengezinswoning (deels regularisatie, deels bouwaanvraagdossier) (2008/10143).

Bouwmisdrijven:

* Er werd op 27/03/2024 het volgende vastgesteld:

- het bouwen van een veranda van 15 m² achteraan de woning (zie ook aanmaningsbrief van 22 september 2022).
- het verbouwen van de woning door het wijzigen van de raam- en deuropeningen in zowel de straatgevel als de achter- en zijgevels, slopen van de zoldervloer en het plaatsen van stalen liggers (zie ook onze aanmaningsbrief van 25 september 2017 en 22 september 2022).
- het aanleggen van opritverharding van ca 10 m lengte ter hoogte van de linker perceelsgrens.
- links van de garage is een afdak geplaatst en onderliggend verhard voor ongeveer 4 m².

* Er werd op 10/04/2024 een aanmaning verstuurd tegen uiterlijk 28/06/2024:

- een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen voor de gevelwijzigingen en de interne wijzigingen.
- volgende aanpassingswerken uit te voeren omdat de uitgevoerde werken niet voor vergunning in aanmerking komen:

1. Het verwijderen van de veranda achteraan.
2. Het verwijderen van de opritverharding links, ter hoogte van de rooilijn tot aan de garage.
3. Het verwijderen van het afdak en de onderliggende verharding (ca. 4 m²), links van de garage.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen tijdig advies van **AWV - District Gent Autosnelwegen**. De adviesvraag is verstuurd op 10 oktober 2024. Op 14 november 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Geen advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen afgeleverd op 4 november 2024 onder ref. 2024_006965_v1:
Geen advies.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er geen advies bij.

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, en is gelegen in agrarisch gebied. Het betreft de regularisatie van verbouwingswerken aan een bestaande eengezinswoning binnen een bestaande huiskavel.

Gelet op de aard van de aanvraag wordt bijgevolg geen advies geformuleerd vanuit landbouwkundig standpunt.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

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

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften. Het bouwproject is immers gelegen in het agrarisch gebied en heeft geen betrekking op professionele agrarische

activiteiten. Hierdoor worden de woning, de te regulariseren veranda en de verhardingen beschouwd als zonevreemde constructies en moet de zonevreemde regelgeving toegepast worden.

WONING

De aanvraag betreft het uitbreiden van een zonevreemde woning. De volgende wetgeving (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) is van toepassing:

Sectie 1 Bestaande zonevreemde woningen

Deze aanvraag heeft betrekking op **art. 4.4.15.** (uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning) van de VCRO. Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Het bouwvolume blijft na de bouw van de veranda beperkt tot ca. 817 m³ en is dus minder dan 1000 m³. Het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd.

AANLEGGEN VERHARDINGEN

Verder worden verschillende nieuwe verhardingen aangelegd. De zonevreemde wetgeving geeft geen rechtsbasis om nieuwe zonevreemde niet-overdekte constructies aan te leggen. Bijgevolg kunnen enkel verhardingen aangelegd worden indien deze voldoen aan het "Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is". Dit betekent concreet dat de verhardingen aan volgende wetgeving moet voldoen:

Hoofdstuk 2 Handelingen in, aan en bij woningen

Artikel 2.1. (23/02/2017-...)

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig in volgende gevallen:

(...)

8° de plaatsing van niet-overdekte constructies in **zijtuin en achtertuin**, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, **80 vierkante meter** niet overschrijdt en voor zover het hemelwater dat op de niet-overdekte constructies valt, niet wordt afgevoerd van het eigen terrein. De overloop van een zwembad mag worden aangesloten op de riolering.

9° de plaatsing in de **voortuin** van de **strikt noodzakelijke toegang tot en oprit naar het gebouw**, voor zover het hemelwater dat erop valt, niet wordt afgevoerd van het eigen terrein. Deze vrijstelling van vergunningsplicht geldt niet voor het overwelven of inbuizen van grachten en waterlopen, behalve de overwelling of inbuizing van een baangracht, vermeld in punt 9°/1;

(...)

De aanvraag voorziet 204,55 m² aan verhardingen op het perceel. Slechts een klein deel hiervan, nl. het deel van de oprit dat zich in de voortuin bevindt, kan aanzien worden als strikt-noodzakelijk. De overige verhardingen op het perceel moeten zich beperken tot 80 m².

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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen;

et verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De aanvraag voorziet in het aanleggen van verhardingen. Na de werken zal er 204,55 m² aan verharding op het terrein aanwezig zijn. Dit is niet aanvaardbaar. Gezien de ligging in agrarisch gebied kan er maximaal 80 m² aan verhardingen worden aangelegd in zij- en achtertuin en de strikt-noodzakelijke toegangen in de voortuin. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Een dergelijk aandeel aan verharding moet volstaan om de behoefte van een gezin op te vangen.

Artikel 2.9 – Maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied;

Bij nieuwbouw, al dan niet na sloop, bij grondige verbouwwerken en bij aanpassingen van de omgevingsaanleg op privaat terrein zijn deze voorschriften van toepassing en kan het aantal opritten of de breedte ervan ter hoogte van de rooilijn dus worden beperkt op basis van deze verordenende voorschriften.

De maximale breedte van deze oprit ter hoogte van de rooilijn is afhankelijk van de rijwegbreedte: vanaf 5,51 meter nuttige breedte van de rijweg bedraagt de maximale breedte ter hoogte van de rooilijn 3 meter.

De oprit heeft een breedte van 4 m. Dit is niet in overeenstemming met bovenstaand artikel. Bijgevolg wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de oprit zich moet beperken tot een breedte van 3 m.

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 Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

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

Woning

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers volume, het dak wordt gewijzigd en de afwatering wordt aangepast. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 151,4 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 10000 liter. Hieraan wordt voldaan.

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

Veranda

De horizontale dakoppervlakte van de veranda (15,75 m²) wordt aangesloten op de hemelwaterput. De hemelwaterput is voldoende ruim gedimensioneerd.

Verhardingen

Met de aanvraag worden op het perceel verhardingen aangelegd. De verhardingen zijn in strijd met art. 3.2 van het algemeen bouwreglement aangaande het beperken van verhardingen. De verhardingen zullen zich moeten beperken tot maximaal 80 m² in zij- en achtertuin en de strikt-noodzakelijke toegangen in de voortuin. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Garage

Het hemelwater dat terechtkomt op de garage moet in de tuin infiltreren. Indien er hergebruik is (bv. buitenkraan) kan het dakvlak aangesloten worden op een voldoende grote hemelwaterput. Deze hemelwaterput moet in dat geval een inhoud hebben van 8560 liter. De voorziene hemelwaterput is bijgevolg te klein. Echter is de garage niet vergund voor een oppervlak van 85,60 m² (een dubbele garage met uitbreiding).

INFILTRATIEVOORZIENING

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

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 137,15 m² (excl. garage). De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval 10,97 m². Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval 4526 liter. Het voorstel voldoet hier wel aan.

GROENDAK

Aangezien het plat dak van de veranda wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen aanwezig.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets 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

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een bestaande zonevreemde woning. Men wenst de woning te verbouwen en uit te breiden. Verder worden ook een aantal nieuwe verhardingen aangelegd en wordt een constructie (overdekte berging) gesloopt

Verbouwen en uitbreiden woning (deel regularisatie, deels nieuw)

De verbouwingswerken zijn erop gericht de woning aan te passen aan de hedendaagse normen en comforteisen. Door het ophogen en aanpassen van het dak ontstaat meer interne vrije hoogte wat bijdraagt tot de woonkwaliteit. De aanpassing van het dak laat eveneens toe meer functionele ruimte onder het dak in te richten. Tegelijkertijd wordt de woning heringericht en worden enkele gevelopeningen aangepast. Dit laat toe op de verdieping 4 slaapkamers en een badkamer in te richten. Ook het uitbreiden van de woning ter hoogte van de slaapkamer is ruimtelijk aanvaardbaar. De uitbreiding is een logisch gevolg van de bestaande footprint van de woning. De uitbreiding voorziet in een dressing bij de slaapkamer op het gelijkvloers. Na de werken beschikt de woning over voldoende ruime leefruimtes en slaapkamers die voldoende daglicht ontvangen.

Verder zal de veranda die werd geplaatst langs de achtergevel van de woning, binnen de bouwrijpe strook van de autosnelweg, worden verplaatst naar de zuidoever van de woning. De inplanting van de veranda is aanvaardbaar daar ze niet langer strijdig is met direct werkende normen. Het volume sluit aan bij de leefruimte. Aangezien het een glazen constructie betreft zal het plaatsen ervan geen negatieve impact hebben op de achterliggende ruimtes.

Verhardingen (deel regularisatie, deels nieuw)

De aanvraag voorziet in het aanleggen van verhardingen. Na de werken zal er 204,55 m² aan verharding op het terrein aanwezig zijn. Dit is niet aanvaardbaar. Gezien de ligging in agrarisch gebied kan er maximaal 80 m² aan verhardingen worden aangelegd in zij- en achtertuin en de strikt-noodzakelijke toegangen in de voortuin. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Een dergelijk aandeel aan verharding moet volstaan om de behoefte van een gezin op te vangen. Indien de oprit in de zijtuin wordt aangelegd als karrenspoor kan het aandeel opritverharding aanzienlijk beperkt worden. Dit laat de mogelijkheid nog een pad tot de voordeur aan te leggen en een terras. Bijkomen wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de breedte van de oprit zich moet beperken tot 3 m.

Garage

De aanvraag omvat het slopen van een afdak tegenaan de garage. Het slopen van dit afdak is vrijgesteld van vergunning. Het is positief dat deze constructie verdwijnt.

Op basis van luchtfoto's is vastgesteld dat de garage in de loop der tijd is uitgebreid en dat de dakconstructies zijn aangepast. In de beschrijvende nota wordt vermeld dat deze garage vergund is, maar er zijn geen vergunningen gevonden die dit bevestigen. Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om aan te tonen dat de garage vergund is of geacht wordt vergund te zijn.

De uitbreidingen van de garage en de aanpassingen aan de dakconstructies maken geen deel uit van deze aanvraag en worden daarom niet vergund. De garage bevindt zich volledig in de bouwrijpe strook van 30 m langs de autosnelweg, zoals opgelegd door het Agentschap Wegen en Verkeer. Hierdoor komt het uitbreiden van de garage niet in aanmerking voor een 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_2024130219_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 regulariseren van de veranda en kleine interne structurele ingrepen van de hoofdwoning, alsook enkele raam- en deuropeningen, het verwijderen van de garage en het ontharden van een aanzienlijke oppervlakte aan de heer Avni Mahmutaj gelegen te Baarleveldestraat 3, 9031 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:

Verhardingen

In de voortuin wordt enkel verharding in functie van strikt-noodzakelijke toegangen toegestaan. In de zij- en achtertuin kan maximaal 80 m² aan verhardingen worden aangelegd (cfr. vrijstellingsbesluit).

Oprit

De oprit moet zich beperken tot een maximale breedte van 3 m.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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.

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Deze oprit zal aangelegd worden bij de eerst volgende werken in de straat door de Stad.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Rookmelders

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische

type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Heraanleg op- en afrittencomplex E40

Het perceel bevindt zich binnen de scope van het GRUP Heraanleg op- en afrittencomplex E40. Dit Gewestelijk RUP is nog in opmaak. Momenteel zijn er 6 varianten voor het op- en afrittencomplex gemaakt waartussen gekozen moet worden en 4 varianten voor de toegang tot het bedrijventerrein. Afhankelijk van de gekozen varianten kan het zijn dat een deel van dit perceel in de toekomst onteigend moet worden door het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV). Meer informatie over de varianten vind je op deze

website: <https://wegenverkeer.be/werken/heraanleg-op-en-afrittencomplex-van-e40-drongen/ontwerp>

Voor vragen over de varianten kan u contact opnemen met het Agentschap Wegen en Verkeer.

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 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 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_11269 - OMV_2024130219 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de veranda en kleine interne structurele ingrepen van de hoofdwoning, alsook enkele raam- en deuropeningen, het verwijderen van de garage en het ontharden van een aanzienlijke oppervlakte - zonder openbaar onderzoek - Baarleveldestraat, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024130219

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.

Ogpelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_AVNI_G_N_2_zijgevel links.pdf	43C15VopmPxY6rha5YGvYg==
BA_AVNI_G_B_1_voorgevel.pdf	Dtahi1YVfvNgBWGLEibBKw==
BA_AVNI_G_B_2_zijgevel links.pdf	Z1RrWgnFQdKoLcK2hiZ0Fg==
BA_AVNI_G_B_3_achtergevel.pdf	Y2pXa2lqQiZnDhBdGYBHTA==
BA_AVNI_G_B_4_zijgevel rechts.pdf	g8XLLugs1rp4230Z0xQhAg==
BA_AVNI_G_N_1_voorgevel.pdf	z8yu+F7NZVTqQvbsedm3ug==
BA_AVNI_G_N_3_achtergevel.pdf	S6C8Eb8kRZivnrwilvLPow==
BA_AVNI_G_N_4_zijgevel rechts.pdf	AW+DTMugz/vm9IOWeNJprA==
BA_AVNI_G_V_1_voorgevel.pdf	TEHfXmKv7IKGRSce35bphw==
BA_AVNI_G_V_2_zijgevel links.pdf	vpPx8an6xKt/AOrNs385eg==
BA_AVNI_G_V_3_achtergevel.pdf	Khv8+Oc5f/9u5fkDT+HYgQ==
BA_AVNI_G_V_4_zijgevel rechts.pdf	/8DI7Vs+HQzjJMaMcZDfDg==
BA_AVNI_I_B_1.inplanting .pdf	qtQYjOy4vfyUW3JGH5QdeQ==
BA_AVNI_I_N_1inplanting.pdf	NY2OI2QqE/txP9KdG3AkBQ==

BA_AVNI_I_V_1_inplanting.pdf	Qi6986WXG6QcJHz4Qj2mSw==
BA_AVNI_L_N_1.legende.pdf	QXO4qa5iq4LAMBEQS5b4Mw==
BA_AVNI_P_B_1_ondergrond.pdf	yv/Hhx8FehzOyJNGkFiKsg==
BA_AVNI_P_B_2_gelijkvloers.pdf	2Y9fYSh9mbEMQCfyYQ5V4A==
BA_AVNI_P_B_3_verdieping.pdf	EtYdz+Y0P3xFDC7yp/Z4Hg==
BA_AVNI_P_N_1_ondergrond.pdf	jR1iJZPuban0VwpKGvH+Cw==
BA_AVNI_P_N_2_gelijkvloers.pdf	F3YaiuBAAg3KU57MikR9yQ==
BA_AVNI_P_N_3_verdieping.pdf	8YKgG6aBonKUX9ON0tnWVA==
BA_AVNI_P_V_1_ondergrond.pdf	7NLqh4C22qF+/tbTIA5oSQ==
BA_AVNI_P_V_2_gelijkvloers.pdf	9Q1vccPypKNQI9BQJuYa/Q==
BA_AVNI_P_V_3_verdieping.pdf	zUUaarVokJkC1XVAE77hwx==
BA_AVNI_PRL_N_1_infiltratiebekken.pdf	6YcEBFq1Z+YTMdyHKPpGjw==
BA_AVNI_S_B_1_snedede A.pdf	RM92zmyzftNXeC+0ZTVA7g==
BA_AVNI_S_B_2_snedede B.pdf	QZgREinUYYUBDGV+vlohgg==
BA_AVNI_S_B_3_snedede C.pdf	/e0Ug0wlZfMZ2cbOwWVY2Q==
BA_AVNI_S_N_1_snedede A.pdf	SUI0GMgWhnMZfefDoadK7A==
BA_AVNI_S_N_2_snedede B.pdf	+ZEeFdpXQy0avQ7OkMGYBw==
BA_AVNI_S_V_1_snedede A.pdf	zK7fYoowrgtLaK70UeVACA==

BA_AVNI_T_B_1 terreinprofiel.pdf	E0hZbDIKmq5qO6y2Vj3P7w==
BA_AVNI_T_N_1 terreinprofiel.pdf	rl6JnoROIT3njOf7JBkagA==
BA_AVNI_T_V_1 terreinprofiel.pdf	6mIH4QZKvpx8+avEsTi77A==