



2024_CBS_11649 OMV_2023163886 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en 4 eengezinswoningen voor tijdelijke bewoning na het slopen van de bestaande bebouwing + het exploiteren van een warmtepomp in 9 woonentiteiten - met openbaar onderzoek - Alfons Braeckmanlaan, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 december 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, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Stad Gent met als contactadres Botermarkt 1, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023163886) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juni 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en 4 eengezinswoningen voor tijdelijke bewoning na het slopen van de bestaande bebouwing + het exploiteren van een warmtepomp in 9 woonentiteiten

- Adres: Alfons Braeckmanlaan 156, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 362K4

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit. De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat enerzijds aan de Alfons Braeckmanlaan en anderzijds aan de Nachtegaaldreef paalt. Er bevindt zich een vrijstaand gebouw op de site (circa 1.700 m²). In de omgeving komen vooral woningen (zowel vrijstaande, halfopen als gesloten woningen). Langs de Alfons Braeckmanlaan zitten er verschillende nevenfuncties in de plint van de gebouwen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en 4 eengezinswoningen voor tijdelijke bewoning na het slopen van de bestaande bebouwing en het exploiteren van een warmtepomp in 9 woonentiteiten.

De Stad Gent bouwt deze woningen in functie van tijdelijke bewoning en ze zullen ter beschikking gesteld worden als tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een problematische woonsituatie bevinden.

Er worden twee clusters van gebouwen voorzien:

- Vier eengezinswoningen aan de Nachtegaaldreef. De eengezinswoningen zijn circa 5,5 m breed en 10 m diep en bestaan uit twee bouwlagen met een hellend dak. Qua inplanting wordt er aan de linkerkant van de Nachtegaaldreef tegen een bestaande wachtgevel gebouwd. Rechts sluit de bebouwing aan op de nieuwe rooilijn tussen openbaar en privédomein (zie verder). Er blijft nog 6 m over tot de rechtse perceelsgrens. De totale hoogte van de eengezinswoningen bedraagt 10,06 m.
- De meergezinswoning bevindt zich op 10,65 m van de Alfons Braeckmanlaan, op ca. 4,60 m van de rechter perceelsgrens en op 6 m van de linker perceelsgrens. Het gebouw zelf is qua footprint circa 18,50 m breed en 12 m diep. Er worden twee volwaardige bouwlagen voorgesteld met een extra verdieping onder het hellend dak. De totale hoogte bedraagt 12,24 m. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 12 m en op de verdieping 9,50 m. De duplexappartementen op de verdieping worden bereikt via een private buitentrap die vertrekt vanuit de voortuin.

Er wordt een tuinmuur voorzien van 2,15 m hoog. Deze start rechts vooraan in de voortuin op de gemeenschappelijke grens. Dan vormt de muur een verbinding tussen de meergezinswoning en de perceelsgrens. Achter de meergezinswoning bevinden zich private tuinzones voor de gelijkvloerse appartementen. Idem voor de zone achter de eengezinswoningen daar bevinden

zich ook private tuinzones. De tuinmuur zal deze private tuinzones omgeven om deze af te scheiden van de collectieve centrale tuin. Centraal wordt er een gemeenschappelijk stuk groen aangelegd. De muur geeft deze collectieve tuinzone vorm.

Er worden een aantal bijgebouwen voorzien:

- In de rechter zijtuinstrook komt een gemeenschappelijke fietsenberging voor de meergezinswoning.
- Er komt een fietsenstalling in de private tuinzone aan de achterzijde voor de gelijkvloerse appartementen.
- In de tuinzones van de eengezinswoningen komt er telkens een fietsenberging per woning.

Qua afwerking wordt de plint in een rode gevelsteen uitgevoerd. Deze materialisatie loopt door in de muur. Het bovenliggende volume wordt afgewerkt in een witte gevelsteen. Het dakvolume wordt bekleed met een geprofileerde stalen plaatafwerking in een grijsig groen/blauw kleur.

Qua omgevingsaanleg worden in de voortuinzone aan de Alfons Braeckmanlaan paden aangelegd om de toegang te verlenen tot de appartementen. Er wordt ook een opstelzone voor de brandweer voorzien.

De collectieve tuin in de zone tussen de private tuinen van de meergezinswoningen en die van de eengezinswoningen wordt groen aangelegd. Hier wordt ook een deel voor infiltratievoorziening vrijgehouden.

Openbaar domein/rooilijn

Tussen de Nachtegaaldreef en de Alfons Braeckmanlaan komt aan de oostkant een doorsteek voor fietsers en wandelaars. Hiervoor wordt een nieuwe rooilijn gevestigd om deze doorsteek op te nemen in de openbare wege. De strook is in totaal 6 m breed. Het betonnen fietspad zelf is 3 m breed met aan beide zijden nog 1,5 m groenstrook. Vanop dit fiets-/wandelpad kan de centrale groenzone bereikt worden. Die centrale groenzone wordt als collectieve tuin aangelegd. In eerste instantie blijft dit gewoon deel van een privaat perceel in eigendom van de Stad. Ze zal wel vrij toegankelijk zijn vanop de fietsdoorsteek.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Elke woonentiteit wordt uitgerust met een individuele warmtepomp. Er zullen dus 9 verschillende entiteiten zijn met elk hun warmtepomp. Er wordt rekening gehouden met 3kW drijfkracht per warmtepomp. Dit lijkt hoog maar wanneer de bouwheer opteert voor een warmtepomp waarin een elektrische weerstand voorzien is, betreft dit geen onwerkelijke waarde. klasse 3 Nieuw	27 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 18/02/1965 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen reclameborden. (1965 SA 11.803)
- Op 20/02/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een garage. ((1977/178 SA) KW A-56-77)
- Op 21/04/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van twee Italiaanse populieren. (1999/60260)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 1 augustus 2024 onder ref. AD-24-766:

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en 4 eengezinswoningen voor tijdelijke bewoning, alsook het exploiteren van een warmtepomp in 9 wooneenheden.

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

Ons advies is gunstig.

Riolering

HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER

De aanvraag betreft de bouwaanvraag van 1 meergezinswoning en 4 ééngesinswoningen met een gemeenschappelijke binnentuin. Tevens wordt een openbare doorgang voorzien (toekomstig openbaar domein

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in: centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

RIOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige riolaansluitingen. De regels rond de riolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

VERKOOPBAARHEIDSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd en/of

Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de aanvrager de bewijzen hiervan aan te leveren aan het gemeentebestuur. Doe tijdig de aanvraag voor de uitvoering van de werken of om de hoogte van het te consignerend bedrag te kennen via www.farys.be/nl/rioolaansluiting

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- * het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen
- * de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- * indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

KORTE BESCHRIJVING INHOUD DOSSIER- RIOLERING

De aanvraag betreft de afbraak van een bestaande woning, nieuwbouw van een meergezinswoning langsheen de Alfons Braeckmanlaan, nieuwbouw van 4 ééngezinswoningen langsheen de Nachtegaaldreef, aanleg van een privaat binnengebied tussen de meergezinswoning en de ééngezinswoningen. Verder wordt de aanleg van een openbare fietsdoorsteek (toekomstig openbaar domein) en de aanleg van groene bermen voor infiltratie van het fietspad binnen dit openbaar domein aangevraagd

BEMERKINGEN OP DOSSIER

Meergezinswoning langsheen de Alfons Braeckmanlaan

De aanvraag betreft een sloop nieuwbouw: De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel dient bij voorkeur hergebruikt te worden. Bij de aanvraag is onduidelijk waar de aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel is voorzien, nl in de Alfons Braeckmanlaan of de Nachtegaaldreef. Gezien de toegang tot het perceel in bestaande toestand langsheen Alfons Braeckmanlaan gelegen is, is vermoedelijk de bestaande

woning hier aangesloten op de openbare riolering. Dit zal bij de slopingswerken moeten gecontroleerd worden en correct afgedicht worden op de perceelsgrens
Voor de meersgezinswoning langs de zijde van de Alfons Braeckmanlaan dient voor de DWA-aansluiting deze bestaande aansluiting herbruikt te worden.
Er worden septische putten van 5 500L voorzien. De overloop van de septische put wordt rechtstreeks naar de straat voorzien. Op de overloop wordt bijkomend het afvalwater aangesloten.

Voor de opvang van regenwater worden 2 hemelwaterputten van 10 000L en 1 hemelwaterput van 5 000L voorzien.

Woningen langsheen de Nachtegaaldreef

Voor de nieuwe woningen langsheen de Nachtegaaldreef zal een nieuwe DWA-aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk Deze aansluiting dient te worden uitgevoerd door Farys. De aanvraag kan gebeuren via de website <https://www.farys.be/drinkwater-riolering-aanvragen>. Deze nieuwe aansluiting zal tegen kostende/forfaitaire prijs worden aangerekend aan de bouwheer. De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus. Standaard wordt een aansluiting met diameter 160mm voorzien. De doorlooptijd van een volledig dossier voor het realiseren van een huisaansluiting riolering is 6 tot 8 weken waarvan 4 weken na ontvangst van het klantakkoord.

Elke woning is voorzien van een septische put van 2 000L. Dit is voldoende voor 5 IE's.
Per woning wordt een hemelwaterput van 5 000L voorzien

Afval en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden met een maximale tussen afstand van 0.60 m ter hoogte van de rooilijn. In dit dossier wordt hiervan afgeweken. De overloop van het gemeenschappelijk RWA-stelsel wordt voorzien in de Alfons Braeckmanlaan

Zowel voor regenwater als voor afvalwater wordt een huisaansluitputje voorzien op de grens privaat/openbaar. Na de huisaansluitputjes wordt er 1 aansluitingsleiding voorzien op de gemengde riolering. Dit is nu foutief vermeld op het rioleringsplan

Het dossier wordt als volgt geadviseerd:
"GUNSTIG" mits voldaan wordt aan bovenstaand vermelde opmerkingen/voorwaarden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 12 juli 2024 onder ref. 064584-006/HH/2024:

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

*Bijzonder aandachtspunt:
Realiseren van opstelplaats brandweer zodat ramen in de voorgevel van de meergezinswoning bereikbaar zijn voor de ladderwagen van de brandweer*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 22 juli 2024 onder ref. 5000073353:

Het advies bevat enkel een standaard kennisgeving en een standaard offerte.

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 24 juli 2024 onder ref. JMS 618565:

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

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
* Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
* Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:*

** <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*

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

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

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

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 11 juli 2024 onder ref. 25157023:

Gemengde bebouwing - aansluitbaar Wyre

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Aanvragen tot het verplaatsen van apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Voor aansluiting van een appartementsgebouw/meergezinswoning dient een aparte offerte opgemaakt te worden. Aanvragen kunnen gericht worden aan:

Wyre - Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen - 015/33.20.90 - cbs@wyre.be

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied – Sint-Amandsberg – Alfons Braeckmanlaan.

Er worden specifieke voorschriften opgelegd wat betreft de bouwhoogtes aan de Nachtegaaldreef en de bouwhoogtes aan de Alfons Braeckmanlaan.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gemeentelijk RUP.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement maar wel met volgend aandachtspunt.

- Artikel 4.18

Voor appartement 2 op het gelijkvloers moet er opgemerkt worden dat er een berging voorzien wordt van minder dan 3 m². Volgens artikel 4.18 is dit nochtans verplicht. De slaapkamers en de open leefruimte is wel voldoende groot om te oordelen dat er hier toch voldoende bergingruimte kan voorzien worden. Dit is geen afwijking maar wordt wel extra onder de aandacht gebracht.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel voor een klein deel 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.

De eengezinswoningen hebben een dakoppervlakte die kleiner is dan 80 m². Een hemelwaterput van 5.000 l zoals voorgesteld volstaat per eengezinswoning. Er is ook hergebruik voorzien voor toiletten, buitenkranen en wasmachines.

Voor de meergezinswoning wordt een volume van 26.500 l voorzien. Dit volstaat voor een dakoppervlakte van 240 m². Er is ook hergebruik voorzien voor toiletten, buitenkranen en wasmachines.

Voor de overloop van de regenwaterputten is er een infiltratievoorziening aangelegd centraal in de groenzone. Deze is qua oppervlakte voldoende groot.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of

de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

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

8. GEMEENTERAAD

De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein.

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 25 november 2024. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 juli 2024 tot en met 14 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Groen:
 - * Onzekere behoud van de lindeboom ter hoogte van de Alfons Braeckmanlaan aan de perceelsgrens van adres Nachtegaaldreef 27.
 - * Vraag naar een stuk publiek karakter van de tuin met het behoud van bomen.
- Vraag naar alternatieve locatie voor de huidige werking.

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

- Groen:
 - * Er is met aandacht gezocht geweest naar de juiste inplanting van de gebouwen met zoveel mogelijk respect voor het meest waardevolle groen.

Vooraf werden 4 waardolle bomen aangeduid als te behouden waaronder de lindeboom.

De woningen aan de Nachtegaaldreef krijgen maar een beperkte bouwdiepte van 10 m zodat er nog voldoende afstand tot de lindeboom kan behouden worden.

Dit is ook ingegeven vanuit de zorgplicht die er rust op openbare besturen. Alle bomen die praktisch kunnen behouden worden, moeten behouden worden. Dit werd grondig onderzocht. Getuige hiervan is onder meer het feit dat de meergezinswoning iets verder van de straat staat om de boom aan de A. Braeckmanlaan te kunnen behouden.

- * De doorsteek krijgt een publiek karakter doordat deze wordt opgenomen in de nieuwe openbare wegenis (via een goedkeuring van een nieuw rooilijnplan). De tuin achterin blijft ook in eigendom van de stad en zal zo ontworpen worden dat er activiteiten voor de buurt kunnen georganiseerd worden. Dit wordt verder onderzocht na ingebruikname van de gebouwen en in overleg met bewoners en buurtbewoners.
- De werking die werd opgezet in de bestaande villa 'ons huis' was een tijdelijke invulling. Het tijdelijk karakter werd van bij het begin als tijdelijk gecommuniceerd. Samen met dienst vastgoed is er onderzocht of er een andere locatie in beeld komt om te verhuizen. Deze zoektocht is nog lopende.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in de bouw van een meergezinswoning aan de Alfons Braeckmanlaan en de bouw van rijwoningen aan de Nachtegaaldreef na de sloop van de vrijstaande villa op het terrein.

Sloop

De sloop van de vrijstaande villa kan stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaard worden. De villa maakt geen deel uit van een harmonisch geheel van gebouwen en het betreft geen pand met specifieke erfgoedwaarden. De sloop en nieuwbouw als toekomstscenario was bij de goedkeuring van het gemeentelijk RUP ook al bevestigd.

Inplanting

De inplanting alsook de volumetrie van de twee gebouwclusters zijn in overeenstemming met het gemeentelijk RUP dat hier van toepassing. Er wordt voldoende afstand gehouden tot alle perceelsgrenzen waardoor de gebouwen zich voldoende integreren in de omgeving. De impact van de gebouwen naar de onmiddellijke omgeving is op die manier voldoende beperkt en is bijgevolg stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar.

Woonkwaliteit

Er ging heel veel aandacht naar de woonkwaliteit, gelet op de specifieke doelgroep (mensen in een tijdelijke woonsituatie) en de nood aan privacy. Specifiek en bijzonder voor dit project zijn de wisselkamers. Dit zijn kamers die naargelang de nood ingezet kunnen worden bij de entiteit die er op dat moment nood aan heeft. Op die manier kan er erg flexibel ingespeeld worden op de woonbehoefte.

Advies Bouwmeester

Dit is het advies van de Kwaliteitskamer van 7 december 2023.

Er wordt een heldere toelichting gegeven. Volgens de Kamer ligt een bijzonder geslaagd project voor, zowel op stedenbouwkundig vlak, als de boeiende intenties in de richting van de architectuur. Het idee van het lint achteraan is erg interessant, en de referenties kloppen. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het project en voor verdere aanpassing of verfijning ervan:

1. Begrenzing publiek-privaat

De bewoners zullen zich in een kwetsbare positie bevinden. De Kamer ziet in het plan de intentie voor een collectieve zone. De definiëring van de private versus publieke grens zal uitermate belangrijk zijn.

Het gaat voor de Kamer over het vinden van balans in het voorstel, deze is erg gevoelig. Zowel ten aanzien van de bewoners, als voor de beoogde doorsteek voor de buurt. Zaken mogen niet aan het toeval worden overgelaten. Dat vraagt verdere uitspraken in de concrete uitwerking, er zit een verschil in een gesloten systeem versus een communicatief systeem. De balans wordt volgens de Kamer architecturaal geabsorbeerd, maar vraagt nog verdere verfijning.

2. Ontmoeting centraal

In de centrale ontmoetingsruimte zitten volgens de Kamer veel kansen. Ze is erg boeiend. In dialoog met de Groendienst dient deze verder te worden onderzocht.

Omwille van de huidige dynamiek met de buurtbewoners oppert de Kamer volgende denkplaatjes:

- centraal zou een compacte moestuin kunnen
- of aansluitend bij de buur kan een stuk van het perceel achter de muur worden ingezet voor de buurt, als moestuin of andere, en met bijvoorbeeld een houten tuinhuis.
- Daarbij zou kunnen worden gewerkt met een vergroende bekaertdraad als scheiding ten aanzien van de units. De ingreep laat toe om ze op een gegeven moment te verplaatsen.
- Een schouw als ornament tegen de muur kan de functie mee verhelfen.

De muur is vrij hard, maar erg helder en daardoor zit daarin veel potentieel. Een flexibel ontwerp voor de muur of scheidingen kan de mogelijkheden voor de toekomst waarborgen, vrijheidsgraden dienen te worden meegenomen. Het gebruik ervan kan worden gemonitord, waardoor het centraal terrein bij voorkeur geen publiek domein wordt, maar ze mee kan evolueren naar gelang het gebruik. Hierin ligt nog een ontwerpuitdaging.

3. Omgevingsontwerp

De Kamer adviseert het bomenbestand nauwkeurig op te meten en in kaart te brengen, en maximaal boombeschermende maatregelen te nemen. Voor de Kamer is nog onduidelijk wat waardevol is, ook daaruit moeten principes worden opgebouwd.

Er moet een redenering worden opgebouwd voor condities over 50 jaar, met goede doorgroeimogelijkheden en grondcondities.

Ook de waterhuishoudingsvoorzieningen vragen oppervlakte en moeten worden meegenomen in het omgevingsontwerp.

4. Zijkanten

Aan de zijde van de doorsteek worden duidelijke zijkanten en zijgevels voorgesteld, deze mogen geen stedenbouwkundig toeval zijn en vragen nog verdere uitwerking. De intenties naar sociale interactie moeten verder worden opgenomen in het ontwerp.

5. Doorsteek

In de doorsteek zit een knik, wat van de binnenkant een minder sociaal gecontroleerde hoek maakt. De doorzichten en zien en gezien worden zijn erg belangrijk in de publieke ruimte. Ook de buitenhoek vraagt ontwerpspraken, omdat deze recht in het perspectief zal liggen. Daarop moet verder worden doorgedacht.

6. Fietsenstallingen - bergruimte

Dienst Wonen verduidelijkt dat de toekomstige bewoners een erg kwetsbaar profiel hebben. Vaak worden ruimtes gebruikt als opslagruimte, zoals de fietsenbergingen. De Kamer adviseert daarom minder in te zetten op het comfort van de fietsenstallingen, er moet worden vermeden dat deze ruimtes verkeerd worden gebruikt. Het algemeen principe van het ABR is in dit project vreemd, omwille van het korte verblijf. In het ontwerp kan bijvoorbeeld worden ingezet op een klein dakje met fietshaak. De Kamer adviseert bijgevolg in te zetten op voldoende berg- en zolderruimte.

7. Akoestiek en technieken

De flexibiliteit in de woningen is positief, maar de akoestische kwaliteit vraagt volgens de Kamer nog verder onderzoek. Er moet marge worden gevonden om dit aspect bouwkundig waar te maken, ook de technieken moeten daar rekening mee houden. De impact op het budget moet al snel worden meegenomen.

8. Geborgenheid terrassen

De Kamer adviseert nog te werken op de terrassen, de openheid versus omslotenheid moet verder worden onderzocht.

9. Robuust

De woningen moeten omwille van de rotatie in de bewoners ook voldoende robuust zijn, er moet worden ingezet op een no-nonsense inrichting.

10. Entree collectief woongebouw

De Kamer volgt dat de entrees voor het gebouw vooraan aan straatzijde worden voorzien. Voor de rechtse gelijkvloerse unit zit deze erg dicht bij de fietsenstalling. De Kamer vraagt deze entree te heronderzoeken en meer vooraan in te richten.

OPVOLGING

De Kamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen voor het verder onderzoek. De ambities en vertrekpunten zitten goed voor de Kamer, ze is van mening datreeds een erg kwalitatief project voorligt. De bovenstaande aandachtspunten vormen suggesties om het ontwerp verder aan te scherpen.

Reactie op dit advies:

Na deze agendering op de kwaliteitskamer werd met deze aandachtspunten aan de slag gegaan en verder verfijnd tot het ontwerp dat voorligt.

Groen

Het ontwerp kwam tot stand waarbij maximaal werd ingezet op het behoud van het meest waardevolle groen binnen de mogelijkheden die het gemeentelijk RUP hier biedt. Vooral de twee bomen aan de Aflons Braeckmanlaan waren belangrijk om te behouden. Ook de Nachtegaaldreef zitten er nog twee belangrijke bomen die ook bewaard kunnen worden door de beperkte bouwdiepte van de woningen. Hier werd ook in de reacties tijdens het openbaar onderzoek de nodige aandacht voor gevraagd.

De bomen die wel moeten verdwijnen bevinden zich in de bouwzones die impliciet vastgelegd zijn in de voorschriften van het gemeentelijk RUP. Zo moet er gebouwd worden op de bestaande rooilijn aan de Nachtegaaldreef en moet de wachtgevel afgewerkt worden van de linker aanpalende. De groenstructuren die zich in die zone bevinden kunnen dan ook niet behouden worden.

Mobiliteit

Er wordt een afwijking gevraagd op de parkeerrichtlijnen wat betreft personenwagens. De motivatie volgt uit het feit dat de functie van de voorziene tijdelijke woonvorm het dichtst aanleunt bij sociale huurwoningen. De drempelwaarde voor sociale woningen bedraagt 25 wooneenheden. Met 9 woningen voor tijdelijke bewoning valt het project ver onder deze drempelwaarde. Daarnaast is de specifieke bewonersgroep zijn mensen in een preciaire situatie die veelal geen auto bezitten. Er zijn ook meerdere bushaltes in de buurt op 5 minuten wandelen die de verbinding maken met het station van Gent Dampoort en het centrum van Gent.

Gezien de functie van de woningen voor tijdelijke bewoning en het beperkte programma kan akkoord gegaan worden met de gevraagde afwijking. De parkeerdruk op de straat zal erg beperkt zijn en kan hier eenvoudig opgevangen worden.

Er wordt tot slot sterk ingezet op de fiets door verschillende fietsenstallingen te voorzien dichtbij alle entiteiten. Door de nieuwe doorsteek tussen de Nachtegaaldreef en de Alfons Braeckmanlaan is het ook eenvoudig om via beide straten het project te bereiken.

Openbaar domein/rooilijn

Er wordt aan de oostkant van de projectsite een nieuwe fiets- en wandelpad voorzien tussen de Nachtegaaldreef en de Alfons Braeckmanlaan. Dit was ook op die manier voorzien in het gemeentelijk RUP. Dit is vooral een belangrijke verbinding tussen Westveld en de schoolsite aan de Nachtegaaldreef. Op die manier kunnen fietsers en wandelaars op een veilige en vlotte manier zich verplaatsen.

De aanleg wordt voorzien in 3 m breed beton en is dus naar fietscomfort ideaal. Langs beide zijden is er nog een strook voorzien om water op een natuurlijke wijze te laten infiltreren. Op die manier is er zowel voldaan aan de doelstelling om minimaal te verharderen en het water op eigen terrein te laten infiltreren. De totale breedte tussen de nieuwe rooilijnen bedraagt 6 m.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

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

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

Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Elke woonentiteit wordt uitgerust met een individuele warmtepomp. Er zullen dus 9 verschillende entiteiten zijn met elk hun warmtepomp. Er wordt rekening gehouden met 3kW drijfkracht per warmtepomp. Dit lijkt hoog maar wanneer de bouwheer opteert voor een warmtepomp waarin een elektrische weerstand voorzien is, betreft dit geen onwerkelijke waarde. Nieuw	27 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023163886_Alfons Braeckmanlaan_gemeenteraadsbesluit 25 nov 2024.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023163886 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en 4 eengezinswoningen voor tijdelijke bewoning na het slopen van de bestaande bebouwing + het exploiteren van een warmtepomp in 9 woonentiteiten aan Stad Gent gelegen te Alfons Braeckmanlaan 156, 9040 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Alfons WP met inrichtingsnummer 20240403-0053 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Elke woonentiteit wordt uitgerust met een individuele warmtepomp. Er zullen dus 9 verschillende entiteiten zijn met elk hun warmtepomp. Er wordt rekening gehouden met 3kW drijfkracht per warmtepomp. Dit lijkt hoog maar wanneer de bouwheer opteert voor een warmtepomp waarin een elektrische weerstand voorzien is, betreft dit geen onwerkelijke waarde. Nieuw	27 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 25 november 2024 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 juli 2024 met kenmerk 064584-006/HH/2024).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 20/09/2019, met kenmerk 333940) moeten strikt nageleefd worden.

Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_11649 - OMV_2023163886 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en 4 eengezinswoningen voor tijdelijke bewoning na het slopen van de bestaande bebouwing + het exploiteren van een warmtepomp in 9 woonentiteiten - met openbaar onderzoek - Alfons Braeckmanlaan, 9040 Gent - Vergunning



2024_GR_00953 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2023163886 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en 4 eengezinswoningen voor tijdelijke bewoning na het slopen van de bestaande bebouwing + het exploiteren van een warmtepomp in 9 woonentiteiten - met openbaar onderzoek - Alfons Braeckmanlaan, 9040 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 25 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Stephanie D'Hose; Veli Yüksel; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Mattias De Vuyst; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve; Anton Vandaele; Nikolaas Schuiten
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Motivering

Manuel Snauwaert namens Stad Gent diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Alfons Braeckmanlaan 156 kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nr. 362K4.

Deze aanvraag werd op 10/06/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 08/07/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat enerzijds aan de Alfons Braeckmanlaan en anderzijds aan de Nachtegaaldreef paalt. Er bevindt zich een vrijstaand gebouw op de site (circa 1.700 m²).

De aanvraag omvat het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en 4 eengezinswoningen voor tijdelijke bewoning na het slopen van de bestaande bebouwing en het exploiteren van een warmtepomp in 9 woonentiteiten.

De tijdelijke bewoning wordt ter beschikking gesteld als tijdelijke en voorwaardelijke oplossing voor personen die zich in een problematische woonsituatie bevinden.

Tussen de Nachtegaaldreef en de Alfons Braeckmanlaan komt aan de oostkant een doorsteek voor fietsers en wandelaars. Hiervoor wordt een nieuwe rooilijn gevestigd om deze doorsteek op te nemen in de openbare wegnis. De strook is in totaal 6 m breed. Het betonnen fietspad zelf is 3 m breed met aan beide zijden nog 1,5 m groenstrook. Vanop dit fiets-/wandelpad kan een centrale groenzone tussen de private tuinen bij de nieuwe woningen bereikt worden.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 juli 2024 tot 14 augustus 2024.

Resultaat : geen petitieijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 2 digitale bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

Er wordt aan de oostkant van de projectsite een nieuwe fiets- en wandelpad voorzien tussen de Nachtegaaldreef en de Alfons Braeckmanlaan. Dit was ook op die manier voorzien in het gemeentelijk RUP. Dit is vooral een belangrijke verbinding tussen Westveld en de schoolsite aan de Nachtegaaldreef. Op die manier kunnen fietsers en wandelaars op een veilige en vlotte manier zich verplaatsen.

De aanleg van het fietspad zal dus een meerwaarde zijn zowel voor de nieuwe bewoners, die vlot vanaf beide straten de woningen kunnen bereiken, als voor de omliggende bewoners die nu vlot van de Nachtegaaldreef naar de Alfons Braeckmanlaan en het Westveld in het noorden kunnen of omgekeerd.

De aanleg wordt voorzien in 3 m breed beton en is dus naar fietscomfort en wandelcomfort ideaal. Langs beide zijden is er nog een strook voorzien om water op een natuurlijke wijze te laten infiltreren. Op die manier is er voldaan aan de doelstelling om minimaal te verhard en het water op eigen terrein te laten infiltreren. De totale breedte van de wegnis binnen de nieuwe rooilijn bedraagt 6 m.

Het gaat om een project van de Stad Gent zelf. Het perceel is dus al in eigendom van de stad. De zone tussen de nieuwe rooilijnen wordt wel opgenomen in het openbaar wegdomein van de stad. De collectieve groenzone blijft een privaat perceel in eigendom en onder beheer van de Stad Gent.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het voorstel van wegnis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden in het kader van de beslissing over deze omgevingsvergunningsaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023163886 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023163886 - verslag gem. OA.pdf
- OMV_2023163886 - advies Farys.pdf
- OMV_2023163886 - advies brandweer.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

Artikel 1:


Keurt het rooilijnplan, zoals opgenomen in bijlage, goed.


Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Alfons Braeckmanlaan 156 en kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nr. 362K4, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 juli 2024 met kenmerk 064584-006/HH/2024).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 01/08/2024, met kenmerk AD-24-766) moeten strikt nageleefd worden.

 Elektronisch ondertekend op
29/11/2024 om 16:11:54 (GMT+01:00)
door
Liesbet Verriest, adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur, bij delegatie (zie
www.stad.gent/handtekendelegatie)

 Elektronisch ondertekend op
26/11/2024 om 15:10:01 (GMT+01:00)
door
Christophe Peeters, voorzitter
gemeenteraad en raad voor
maatschappelijk welzijn

2024_GR_00953 - De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2023163886 R -
aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 5
wooneenheden en 4 eengezinswoningen voor tijdelijke bewoning na het slopen van de
bestaande bebouwing + het exploiteren van een warmtepomp in 9 woonentiteiten - met
openbaar onderzoek - Alfons Braeckmanlaan, 9040 Gent

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023163886

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_MW_S_N_BB.pdf	LSYAz1vRtXkeff+UyfQxjQ==
BA_T_N_3.pdf	+wV0JWExS6C4jWwt/UklWA==
BA_T_N_2.pdf	StHXBMJUeAwnVEG63IZYRQ==
BA_T_N_1.pdf	evc4iCyFhKvUEo8q9UdD/Q==
BA_T_B_3.pdf	hY2HjZwMlxgat5A06wXQZQ==
BA_T_B_2.pdf	HpZZWFsm2MvxWHyRDRmFCg==
BA_T_B_1.pdf	Zcj8S+cALz5podJwoBqqMg==
BA_MW_S_N_CC.pdf	BA7xiyauMMgKN0Ccz+HrwA==
BA_MW_S_N_AA.pdf	ozNhoBpUIMbplEQSNV1JOA==
BA_MW_S_N_11.pdf	aMB1HH9/1ExLMc/yJAGPYA==
BA_MW_P_N_N02.pdf	cnTk6FYTgsaDaETqDTmMhw==
BA_MW_P_N_N01.pdf	AibSU+PA9ngVyN2WxZxlsw==
BA_MW_P_N_N00.pdf	hgiai0zuMjUOZ4BxFf5kfA==
BA_MW_P_N_fundering.pdf	L8yWi5zEWqURfwMTD7vTRA==
BA_MW_P_N_DAK.pdf	pHGjzzZfSBM48lrHbcg4wQ==
BA_MW_G_N_westzijgevel.pdf	BFNCgvnrBVW2gYc5Xw7TUA==
BA_MW_G_N_voorgevel.pdf	ThHWfWw8OtABQx0AGFCUgQ==
BA_MW_G_N_oostzijgevel.pdf	fW1V7N4knjmVh3Snnyl6FQ==

BA_MW_G_N_achtergevel.pdf	+oYD3VLwnuD/b67agNEaw==
BA_L.pdf	a0rXyWBarDMtTxn5OPVJng==
BA_I_N.pdf	8mOe7/1TDeBA6kxXArVbtg==
BA_I_N_schema.pdf	pjq0gxe/SDc4ywCukOMrkQ==
BA_I_N_riolering.pdf	HCEd8kdI52nRrbRE7eLjRw==
BA_I_B.pdf	AlagxJex+R4euzYapDUXbw==
BA_I_B_schema.pdf	JYQE8Qp1jPoLHJFrRhDRkQ==
BA_G_N.pdf	Ic2N4MmSjrfuc61IHPkdaA==
BA_fietsenstalling woning 4_P_N.pdf	A1vw0Z2W1VyDKhMCLQKidw==
BA_fietsenstalling woning 4_G_N_zijgevel.pdf	jxwdJq2wPEYLyPqTxq6EDw==
BA_fietsenstalling woning 4_G_N_voorgevel.pdf	P9R+X4J/IBZ9Jh2fftSIKA==
BA_fietsenstalling woning 3_P_N.pdf	ukxzHkVb+e220MII9Q7jxw==
BA_fietsenstalling woning 3_G_N_zijgevel.pdf	yEIA/w2tULvqRMeyhVcMbaA==
BA_fietsenstalling woning 3_G_N_voorgevel.pdf	w6Ce7ViZ/TFpJodyRcOxPQ==
BA_fietsenstalling woning 2_P_N.pdf	LMHeM0tLM0YHjz9/xTHDgQ==
BA_fietsenstalling woning 2_G_N_zijgevel.pdf	O6uJDB4Pw8H8K6cc32HX6w==
BA_fietsenstalling woning 2_G_N_voorgevel.pdf	BRHRUZzQzXqJJHnndCoNRg==
BA_fietsenstalling woning 1_P_N.pdf	Y1ZimsQYDI7HYsDiu4SSRg==
BA_fietsenstalling woning 1_G_N_zijgevel.pdf	BbPfc1jdPqmil/GNIfDWhg==
BA_fietsenstalling woning 1_G_N_voorgevel.pdf	RViR7o9oRngxPERbvlhyMg==
BA_fietsenstalling gemeenschappelijk_P_N.pdf	ffQX3igpRFh1hgT6vn/aAg==
BA_fietsenstalling gemeenschappelijk_G_N_zijgevel.pdf	HU97B8ZFLxGa0w2gOczFqw==

BA_fietsenstalling gemeenschappelijk_G_N_voorgevel.pdf	6R3LAPhGfuS4WVHNnS+++eA==
BA_fietsenstalling appartement 2_P_N.pdf	LhYm0ZbroIb+Tulh97DEOg==
BA_fietsenstalling appartement 2_G_N_zijgevel.pdf	5E471mpakVYfdB/u9TMyWA==
BA_fietsenstalling appartement 2_G_N_voorgevel.pdf	Npq3xR9JC/QLw/VQ/gspMQ==
BA_fietsenstalling appartement 1_P_N.pdf	F/9mrn7VgQOjGn0f31H1hw==
BA_fietsenstalling appartement 1_G_N_zijgevel.pdf	BMo9VknxB3NrdPNNzlq3Jw==
BA_fietsenstalling appartement 1_G_N_voorgevel.pdf	qFE9dZhRBPgC6zU/7U1QgQ==
BA_EW_S_N_BB.pdf	RVmG0ptaoKm3wbpDaoBQQ==
BA_EW_S_N_AA.pdf	P396zDSWdA9QPKKo0F1TAA==
BA_EW_S_N_11.pdf	k3rUteUlq/PNCrCmJmcUg==
BA_EW_P_N_N02.pdf	2boB6skaGkR1ASeuSnxZsA==
BA_EW_P_N_N01.pdf	ZMdm3caoUnyn2BEpKY4QJA==
BA_EW_P_N_N00.pdf	r/Zb6Kv8zbug4F7TAAPiHw==
BA_EW_P_N_fundering.pdf	GlZVkcacgvOr8wsKNRoYsw==
BA_EW_P_N_DAK.pdf	hXO23vO3fWq2uVYrm3eWlQ==
BA_EW_G_N_zijgevel.pdf	Nj7QpwDOEVnUwgXTXvdAng==
BA_EW_G_N_voorgevel.pdf	rgXd3D7jbSMY5gt6R2kHSw==
BA_EW_G_N_achtergevel.pdf	lLvnxNRIHbXVNUa7aM9Gg==