



2024_CBS_11902 OMV_2024139361 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met woonst - zonder openbaar onderzoek - Distelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 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

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 Dario De Braeckeleer met als contactadres Aagemstraat 42, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024139361) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een handelspand met woonst
- Adres: Distelstraat 1, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 262K7

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 november 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
13 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen eengezinswoning uit voorliggende aanvraag bevindt zich op de hoek van de Distelstraat en Patijntjestraat in de Stationsbuurt Gent-Sint-Pieters. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel in kwestie is ca. 113 m² groot, heeft een totale breedte van 18,25 m bij een diepte van ca. 8,25 m (gemeten vanaf de Distelstraat). Het gebouw betreft een hoekgebouw met 3 voorgevels, bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak. Het gebouw neemt het volledige perceel in beslag. De kroonlijsthoogte van de voorgevel langs de Patijntjestraat en de volledige achtergevel bedraagt +7,08 m. Langsheen de Distelstraat bedraagt de kroonlijsthoogte over een lengte van ca. 11,75 m een hoogte van +6,08 m en over een lengte van 6,83 m een kroonlijsthoogte van +6,08 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Tussen beide volumes is er op de eerste verdieping een uitsparing aanwezig van ca. 3,15 m breed en 3,15 m diep.

Het pand in kwestie is als 'Bakkerij' opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 133039) en wordt hierin als volgt omschreven:
"Burgerhuis met bakkerij en oven, gelegen op de hoek van de Patijntjestraat en de Distelstraat, volgens de bouwaanvraag van 1935 naar ontwerp van architect Richard Deweydt in opdracht van Gustaaf Lippens. Gedeeltelijk onderkelderd hoekpand van twee bouwlagen en één en vijf traveeën met ertussen een afgekante hoektravee, onder een plat dak. De stadswoning is opgetrokken in een zakelijke architectuur met invloeden van de expressionistische baksteenarchitectuur".

De opname op de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het gebouw.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag is erop gericht om de bestaande eengezinswoning (met nevenfunctie handel) uit te breiden door het toevoegen van een bijkomende bouwlaag. Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en wordt voorzien van een bijkomende derde bouwlaag die zowel op de hoek als dieper in de Distelstraat teruggetrokken wordt voorzien. Deze bijkomende bouwlaag wordt voorzien net achter de bestaande kroonlijst en heeft een totale hoogte van +10,05 m over een lengte van ca. 9,55 m ter hoogte van de Distelstraat en ter hoogte van de rechter aanpalende in de Distelstraat een totale hoogte van +8,75 m over een lengte van ca. 5,50 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De nieuwe bouwlaag zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur (Patijntjestraat) met 86 cm over een lengte van 3,40 m ter hoogte van de voorgevel, met 3 m over een lengte van ca. 9,55 m en met ca. 2,65 m over een lengte van 5,55 m.

Op de hoek en langsheen de Patijntjestraat wordt er een dakterras ingericht van ca. 10 m² en een groendak van ca. 5 m². Het terras houdt een afstand van 1,90 m van de linker perceelsgrens. Ter hoogte van de rechter aanpalende buur in de Distelstraat springt de nieuwe bouwlaag ca.

1,44 m naar achter over een lengte van ca. 5,70 m. Deze zone wordt ingericht als terras van ca. 9 m².

Indeling gebouw: Centraal onder de eengezinswoning is er een beperkte kelder aanwezig. Deze blijft behouden. De gelijkvloerse verdieping is voorzien als handelsruimte met een ingang op de hoek. Langs de Distelstraat wordt de bestaande garagepoort verwijderd en omgevormd naar een afzonderlijke toegang voor de woonfunctie in het pand. De inkom wordt voorzien van een fietsenstalling en technische berging en in de achterste hoek een traphal naar de bovenliggende verdieping. De eerste verdieping wordt voorzien van 3 slaapkamers, een berging, een dressing en een badkamer. De zone tussen beide gebouwdelen wordt ingericht als inpandig terras. Achter deze verdieping wordt er een lange hal voorzien. De nieuwe bouwlaag wordt voorzien van een berging, sanitair, keuken en leefruimte bij de woonfunctie.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien zonder septische put of hemelwaterput.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 19/03/2024 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor gehele stopzetting bakkerij (OMV_2024039057).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 november 2024 onder ref. 017101-005/PV/2024: *GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.*

Zie bijlage op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Rijsenberg' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

Het pand is bovendien aangeduid als onderdeel van 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles' volgens het RUP Rijsenberg:

'Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle ensembles, die als totaliteit een stedenbouwkundige/architecturale meerwaarde inhouden voor de wijk. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de gevelopbouw, architectuur en bouwstijl, het kleurengebruik, de aard, kwaliteit en het materiaalgebruik van de kroonlijst en het schrijnwerk alsook eventueel aanwezige tuinornamenten en afsluitingen. Nieuwe ingrepen moeten evenwel de beeldwaarde van het ensemble of het gebouw minstens in stand houden. Indien behoud niet vereist is, moet het nieuwe minstens de kwaliteit van de beeldwaarde in de straat ondersteunen en waar mogelijk verbeteren. Het nieuwe ontwerp houdt rekening met de architectuur van de omgeving zonder deze te imiteren noch hiermee te contrasteren.

Aanvragen tot ruimtelijke ingrepen in waardevolle ensembles en gebouwen worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht. Ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- de relatie tussen oude en nieuwe architectuur*
- de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel)*
- de wijze waarop de ingreep wordt uitgevoerd (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend.)*
- de functie en historiek van het gebouw.'*

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

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **mogelijks niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, volgend punt wordt besproken:

Artikel 3.6: Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: Vrijstelling: Er wordt geen septische put voorzien noch wordt er een bestaande septische put weergegeven op de plannen. Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling verleent worden m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Dit wordt opgenomen bij de **bijzondere voorwaarden**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West. 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).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een bijkomende bouwlaag en worden er werken aan de afwatering voorzien. Hierdoor is de aanleg van een

hemelwaterput verplicht. De aanvrager vraagt in deze aanvraag het bekomen van een afwijking met volgende motivatie:

'Er wordt een afwijking gevraagd omdat we in de onmogelijkheid zijn om een regenwaterput te plaatsen op een pand van 113 m² dat volledig bebouwd is. Het zou onverstandig zijn om te proberen een put te graven voor een regenwater put van 7500 liter daar we daardoor de stabiliteit van het gebouw in het gedrang zouden brengen.'

Gezien het gaat om een pand met erfgoedwaarde en het volledige perceel is bebouwd, is het technisch niet mogelijk op dit perceel om een hemelwaterput te plaatsen. Bijgevolg kan er een vrijstelling verleend worden voor het plaatsen van een hemelwaterput.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

GROENDAK

De aanvraag betreft een verticale uitbreiding van het bestaande gebouw. De nieuwe platte daken zijn vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.

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 het project. Om de 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. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. 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 valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de

lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag is erop gericht om de bestaande eengezinswoning (met nevenfunctie gelijkvloers handel) te verbouwen en uitbreiden. Na een vergelijking met de oorspronkelijke bouwaanvraag en de bestaande toestand blijkt dat het pand grotendeels authentiek bewaard is gebleven. Het gevelbeeld werd ter hoogte van de winkelpui gewijzigd en ook het bijgebouw zijde Distelstraat werd een stukje uitgebreid. Voor de rest werd de oorspronkelijke architectuur bewaard (gevelindeling en -materiaal). Ook de functie (woonhuis met bakkerij) is oorspronkelijk. Dit is nog steeds zichtbaar in de hoektravee (invulling met een glas-in-loodraam met opschrift 'bakkerij' in rood glas). Intern werden in de loop der jaren wel wat wijzigingen aangebracht. De huidige indeling op de verdieping komt wel nog overeen met de oorspronkelijke bouwaanvraag. Al deze elementen bevestigen de architecturale waarde van het pand.

Het ontwerp voorziet in de verbouwing van deze hoekwoning met behoud van de handelsfunctie op het gelijkvloers. Het gelijkvloers wordt intern heringericht om de handelsfunctie te optimaliseren. Het kan positief bevonden worden dat de economische functie geoptimaliseerd wordt en behouden blijft. Dit zorgt voor een blijvende verweving van functies, wat op deze locatie wenselijk is.

Het gebouw wordt opgehoogd met een bijkomend, deels teruggetrokken bouwlaag. Op deze manier wordt er een duplex woonentiteit gecreëerd met een afzonderlijke toegang op de gelijkvloerse verdieping langsheen de Distelstraat. De slaapkamers situeren zich op de eerste verdieping. Hierbij wordt de bestaande indeling voldoende behouden. De leefruimtes worden voorzien in de nieuwe bouwlaag. Deze bouwlaag wordt voldoende teruggetrokken gepositioneerd en contrasteert voldoende met de bestaande waardevolle architectuur zonder hier afbreuk aan te doen. De bovenste bouwlaag wordt afgewerkt met zwarte leien. Dergelijk materiaal is passend bij de bestaande architectuur en binnen de onmiddellijke omgeving. De bijkomende bouwlaag zorgt voor een drastische verhoging van de bewoonbare oppervlakte en zorgt ervoor dat er een kwalitatieve woonentiteit kan voorzien worden. Gezien de ligging op een hoek is het creëren van een buitenruimte niet altijd even makkelijk. Dit wordt in huidig voorstel goed opgelost door drie verschillende en ruime terrassen te voorzien die naar schaal zijn afgestemd op het gebouw. De verbouwingswerken en volume-uitbreiding zijn vanuit ruimtelijk en erfgoedpunt aanvaardbaar. De impact op de aanpalende percelen en bijgevolg de omgeving blijft beperkt.

De bestaande winkelpui wordt aangepast door deze te schilderen in een crèmekleur. Bij voorkeur wordt de winkelpui hersteld naar oorspronkelijk model. In het ontwerp wordt de bestaande pui behouden maar geschilderd. Het geheel is historisch niet correct maar kan vanuit erfgoeddoelpunt aanvaard worden. De nieuwe kleur zal beter aansluiten bij het bestaande historische metselwerk.

Echter kan er vanuit erfgoeddoelpunt niet akkoord worden gegaan met de vervanging van het houten schrijnwerk door nieuw PVC-schrijnwerk. Ook ter hoogte van de extra bouwlaag kan wit PVC-schrijnwerk niet aanvaard worden. Het RUP stelt: *“Nieuwe ingrepen moeten evenwel de beeldwaarde van het ensemble of het gebouw minstens in stand houden. Indien behoud niet vereist is, moet het nieuwe minstens de kwaliteit van de beeldwaarde in de straat ondersteunen en waar mogelijk verbeteren. Het nieuwe ontwerp houdt rekening met de architectuur van de omgeving zonder deze te imiteren noch hiermee te contrasteren”*.

PVC-schrijnwerk doet afbreuk aan de beeldwaarde en kan niet aanvaard worden, ook niet voor de bovenste bouwlaag. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

In functie van behoud van de erfgoedwaarde van dit pand, en in toepassing van de voorschriften van het RUP worden een aantal voorwaarden opgelegd met betrekking tot de balustrades, het buitenschrijnwerk en de bestaande kenmerkende kroonlijst.

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_2024139361_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met woonst aan de heer Dario De Braeckeleer gelegen te Distelstraat 1, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 november 2024 met kenmerk 017101-005/PV/2024).

Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Erfgoed

- **Het glas-in-lood met opschrift 'bakkerij' moet behouden blijven.** Het plaatsen van extra beglazing aan de binnenzijde van dit glas-in-loodraam is mogelijk om een thermische verbetering van het binnenklimaat te realiseren. Er moet een luchtsponw worden voorzien tussen het glas-in-lood en het eventuele achterzetraam om condensvorming en gevolgschade daarvan te voorkomen.

- **PVC-schrijnwerk wordt niet toegestaan.** Indien schrijnwerk wordt vervangen mag dit enkel gebeuren door wit geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Ook het nieuwe schrijnwerk ter hoogte van de nieuwe extra bouwlaag moet in hout zijn. Hier kan een hedendaagse profilering en afwerking wel aanvaard worden (vergrijsd hout bv).

- **De bestaande kenmerkende kroonlijst moet integraal behouden blijven.** Het betreft opstaande zwarte en rode pannen voor respectievelijk de hoofdbouw en het bijgebouw en hardstenen dekstenen met rechthoekig decoratief element voor de hoektravee.

- De nieuwe borstweringen zijn voorzien als glazen balustrades. **Enkel een borstwering die bestaat uit eenvoudige zwart gelakte metalen spijlen kan worden toegestaan.** De balustrade mag niet in het gevelvlak geplaatst worden maar moet zich volledig achter de kroonlijst bevinden.

Septische put

Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling verleent worden m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-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. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

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

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

Oprit

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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).

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_11902 - OMV_2024139361 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met woonst - zonder openbaar onderzoek - Distelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024139361

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)
De Braeकेलेer Dario BA_1_G_B_4_wachtgevel.pdf	WnpYsYlAgM6tOdnSgRev3g==
De Braeकेलेer Dario BA_1_G_B_1_gevel noord.pdf	kh0kzOI4TwI0U4Hxo1gelg==
De Braeकेलेer Dario BA_1_G_B_2_gevel noord-west.pdf	WWWI6Ueag36wo7PjUTrEEA==
De Braeकेलेer Dario BA_1_G_B_3_gevel west.pdf	RgfxQPo6HR0btUIGx1hw9w==
De Braeकेलेer Dario BA_1_G_B_5_wachtgevel.pdf	EqhQ4MGf2OZGszAtTLjbdg==
De Braeकेलेer Dario BA_1_G_N_1_gevel noord.pdf	Lyxjflc9pF7BaOkfT3LuWA==
De Braeकेलेer Dario BA_1_G_N_2_gevel noord-west.pdf	+W94IplU3uxV5stqpeJQAQ==
De Braeकेलेer Dario BA_1_G_N_3_gevel west.pdf	caZtKJTFBf9cgsKedb1ZyQ==
De Braeकेलेer Dario BA_1_G_N_4_wachtgevel.pdf	KoDQQKGJ2rLH00vLhhgpRg==
De Braeकेलेer Dario BA_1_G_N_5_wachtgevel.pdf	35+uLJcPU7C+D6VbavOzQA==
De Braeकेलेer Dario BA_1_I_B_1_inplanting.pdf	D+Y6bCYhrEztWBUVJnuIbA==
De Braeकेलेer Dario BA_1_I_N_1_inplanting.pdf	jUP8+beS2qD2+MOovsXahw==
De Braeकेलेer Dario BA_1_L_B_1_legende inplanting.pdf	9kvwbAOOPT4DbDs7X8F+jg==
De Braeकेलेer Dario BA_1_L_B_2_legende.pdf	OeXFZub4JVhIIH3DPI3+9g==

De Braeckeleeer Dario BA_1_L_N_1_legende inplanting.pdf	DNO11RP/qN7ZhhdkNOXdnQ==
De Braeckeleeer Dario BA_1_L_N_2_legende.pdf	tPJEzJwNEEqKXOLM3HMgrg==
De Braeckeleeer Dario BA_1_P_B_1_kelder.pdf	wqcjYuxLLCX6Kcwpl0O7vQ==
De Braeckeleeer Dario BA_1_P_B_2_grondplan.pdf	X1ZnaoaWEJrSg0Wb728mAg==
De Braeckeleeer Dario BA_1_P_B_3_verdieping.pdf	aAAiTDFYvbA8U4xU6OM6MA==
De Braeckeleeer Dario BA_1_P_N_1_fundering riolering.pdf	Ac4amvR39fB6fIMIMQOP0g==
De Braeckeleeer Dario BA_1_P_N_2_grondplan.pdf	Eo4xqhOEDTgdpkCelQNfig==
De Braeckeleeer Dario BA_1_P_N_3_1ste verdieping.pdf	QVK8giymjf0vJN8Q7vz70Q==
De Braeckeleeer Dario BA_1_P_N_4_2de verdieping.pdf	INno97yUdJtnc2G8YMWKhA==
De Braeckeleeer Dario BA_1_S_B_1_snode.pdf	AxZ0k4AOs7qh5pB8+Bsqxw==
De Braeckeleeer Dario BA_1_S_B_2_snode.pdf	zyKmvrpEaQ6AEDwnvvoksQ==
De Braeckeleeer Dario BA_1_S_N_1_snode.pdf	+QDmbdiGn0blJ/JfqXnq2g==
De Braeckeleeer Dario BA_1_S_N_2_snode.pdf	uL3W+/dBGAG7jzrG/limMQ==
De Braeckeleeer Dario BA_1_T_B_1_terreinprofiel.pdf	nnpV5am1LFqsLw0uP20duA==
De Braeckeleeer Dario BA_1_T_B_2_terreinprofiel.pdf	FsVZISkJjerPb1dkCQVeEQ==
De Braeckeleeer Dario BA_1_T_N_1_terreinprofiel.pdf	CZJfsSLoCjMwiKXwOxQI0Q==
De Braeckeleeer Dario BA_1_T_N_2_terreinprofiel.pdf	fyIRd/wszttVehWilQFqKg==