



2025_CBS_01410 OMV_2024135500 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Edward Pynaertkaai, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen;
Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

Housr BV met als contactadres Paddenhoek 31, 9830 Sint-Martens-Latem heeft een aanvraag (OMV_2024135500) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een bestaande meergezinswoning
- Adres: Edward Pynaertkaai 113, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3181Y4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 november 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verbouwen pand bevindt zich langsheen de Edward Pynaertkaai in de deelgemeente Ledeberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 2 entiteiten. Het pand betreft een gesloten bebouwing bestaande uit 3 bouwlagen en een zadeldak. Het hoofdgebouw reikt tot een bouwdiepte van 7,80m gemeten vanaf de rooilijn. Ter hoogte van de rechter perceelsgrens bevindt er zich een aanbouwwolume bestaande uit 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. Dit aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte van 11,80m gemeten vanaf de rooilijn. De breedte van dit aanbouwwolume bedraagt 3,32m gemeten vanaf de rechter perceelsgrens.

Het perceel is nagenoeg rechthoekig (met een schuine achterste perceelsgrens) en heeft een breedte van 6,03m en een diepte van 12,82m ter hoogte van de linker perceelsgrens en een diepte van 11,83m ter hoogte van de rechter perceelsgrens. De kadastrale oppervlakte van het perceel bedraagt 73m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft een aanpassing aan een reeds verleende vergunning OMV_2024027672 voor de verbouwing van een meergezinswoning.

Het aantal entiteiten blijft ongewijzigd ten opzichte van voorgaande vergunning. Het pand bestaat uit 2 duplex appartementen. De eerste woonentiteit bevindt zich op het gelijkvloers en de eerste verdieping, de tweede woonentiteit bevindt zich op de 2^{de} verdieping en de onderdakse 3^{de} verdieping.

Huidige aanvraag voorziet ter hoogte van de linker perceelsgrens op het gelijkvloers een beperkte uitbreiding waarbij de bouwdiepte wordt aangepast van 7m80 naar 9m18. Daarnaast wordt aan de achterzijde een bijkomend dakterras ingericht ter hoogte van afdek eerste verdieping. De toegang tot het terras gebeurt via een nieuw te plaatsen buitentrapp aan de achtergevel.

Het gabarit van het dakvolume blijft ongewijzigd. Aan de achterzijde wordt in het verlengde van de bestaande achtergevel een lucarne opgericht. Het dak wordt volledig vernieuwd. Aan voorgevelzijde wordt een dakterras ingetekend. De voorgevel blijft ongewijzigd.

In tegenstelling tot de vergunde toestand wenst men in de huidige aanvraag de bestaande traphal en trap te behouden op kelderniveau, de gelijkvloerse en eerste verdieping. De traphal heeft enkel betrekking op unit 1. Ter hoogte van unit 2 en de derde verdieping wordt de bestaande trap en traphal verwijderd.

Er wordt een nieuwe tussenvloer in beton voorzien tussen unit 1 en 2. De overige tussenvloeren blijven behouden. Een nieuw op te richten traphal biedt toegang tot de tweede unit. De ingetekende gezamenlijke toegang en hal op gelijkvloers blijft behouden en biedt plaats voor 4 fietsen.

Voorliggende aanvraag voorziet het afwerken van de achter en zijgevels met isolatie en crepi in een lichte kleur. De isolatie wordt voorzien voorbij de perceelsgrenzen. Ter hoogte van de achterste perceelsgrens wordt de rooilijn overschreden met 14cm.

Het rioolstelsel wordt vernieuwd, zo wordt er een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. Er wordt een hemelwaterput voorzien met een capaciteit van 7.500 liter. Er wordt een septische put voorzien met een capaciteit van 2.000 liter.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 09/11/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning. (OMV_2023096211)

* Op 27/06/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een meergezinswoning. (OMV_2024027672)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 17/10/1966 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een woonhuis. (Litt. E-5-66)

* Op 02/08/1973 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en ten dele uitbreiden van de annexen op de beneden- eerste- en tweede tussenverdieping van een woonhuis, verbouwen van een deel van de voorgevel inbegrepen. (KW E-5-73)

* Op 22/10/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van verbouwings- en uitbreidingswerken aan de annexen op de beneden- eerste en tweede verdieping van een woonhuis, een deel van de voorgevel inbegrepen (herneming van kw e-5-73 dd. 02/08/1973). (KW E-9-73)

* Op 05/10/1993 werd een vergunning afgeleverd voor restaureren van de hundergembrug over fransevaart en het aanleggen van een fiets- en wandelpad ter h. (1993/20074)

* Op 27/06/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande eengezinswoning. (2013/20116)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 14 januari 2025: *zie adviesdocument op het Omgevingsloket*. Dit advies is integraal opgenomen in de vergunning.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 november 2024 onder ref. 071029-004/PV/2024:
Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits navolging van bovenstaande voorwaarden. Bijzondere aandachtspunten: - Er wordt benadrukt dat de aantrede van verdreven traptreden op de looplijn minstens 24cm dient te bedragen.
Dit advies is integraal opgenomen als bijlage op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

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.

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

- Bouwhoogte

Volgens de voorschriften van het RUP bedraagt de maximale bouwhoogte voor de voorliggende locatie 3 bouwlagen. Dit met een gemiddelde bouwhoogte van 3m per bouwlaag.

Toetsing: niet conform. Voorliggende aanvraag voorziet ter hoogte van de achtergevel een nieuwe lucarne met ophoging van de kroonlijst. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevel bedraagt plaatselijk 13,45m.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de afmetingen, meer bepaald de kroonlijsthoogte. Deze afwijking op het RUP inzake de kroonlijsthoogte is aanvaardbaar. Er wordt geoordeeld dat het vooropgestelde bouwvolume zich op een aanvaardbare wijze inpast in de omgeving. De bouwhoogte is slechts plaatselijk opgetrokken ifv een lucarne. Er kan geoordeeld worden dat de algemene strekking van het RUP geëerbiedigd blijft. De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. De afwijkingaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement**, volgende punten worden besproken:

- **Artikel 3.2:** Beperken van verhardingen;
Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: niet conform.

Binnen voorliggende aanvraag wordt de beperkte gelijkvloerse buitenruimte (van 8,20m²) voor iets meer dan de helft verhard (ca. 4,42m²). Gezien de beperkte oppervlakte van deze buitenruimte, kan akkoord worden gegaan met het vooropgestelde aandeel aan verharding. Er dient echter te worden ingezet op infiltratie op eigen terrein. Dit kan worden bekomen door deze verharding in waterdoorlatende materialen aan te leggen of door het terras te laten afwateren naar de groenzone.

- **Artikel 4.12:** Fietsenberging;
Artikel 24 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat iedere meergezinswoning in of buiten het gebouw op eigen terrein moet beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en). Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn. De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden. De oppervlakte van de fietsenberging(en) wordt afgestemd op het aantal en de omvang van de in de meergezinswoning voorziene woningen en wordt als volgt bepaald:
 - 1m² per kamer of studio
 - 2m² per appartement, te vermeerderen met 1m² per slaapkamer vanaf de tweede slaapkamer.Een individuele fietsenberging mag nooit kleiner zijn dan 2m², een gemeenschappelijke nooit kleiner dan 3m².

Toetsing: Niet conform:

De aanvraag betreft een vergund geachte meergezinswoning met 2 woonentiteiten. In huidige aanvraag blijft het aantal woonentiteiten ongewijzigd. De meergezinswoning beschikt in vergunde toestand niet over een fietsenberging. Binnen huidige aanvraag wordt het aantal woningen niet verhoogd. Bij het verbouwen van een meergezinswoning waarbij het aantal woningen niet verhoogd wordt, laat het algemeen bouwreglement een afwijking toe op het voorzien van een fietsenberging.

Uitgangspunt hierbij moet zijn dat als er een fietsenberging kan worden voorzien, het dan ook moet, ook bij verbouwingen.

Voorliggende aanvraag voorziet in een beperkte oppervlakte voor het stallen van fietsen in de inkomhal. Hier zouden 4 fietsen kunnen gestald worden. De bruikbare oppervlakte van deze

open fietsenberging bedraagt ca. 3,42m² waardoor deze in oppervlakte niet voldoet aan bovenvermeld artikel. Hierbij wordt evenwel geoordeeld dat het voorzien van een fietsenberging een gunstige ingreep is gezien dit binnen voorliggend pand een moeilijke opgave betreft. De afwijking op de oppervlaktenorm kan bijgevolg worden toegestaan.

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. Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

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

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

De aanvraag betreft het verbouwen van een meergezinswoning. Bij de verbouwing worden de achtergevel, de gemene muren, de voorgevel, de voorzijde van het hellend dak en de centrale muur behouden. De vloeren worden vervangen om normalere verdiepingshoogtes te bekomen. De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De horizontale dakoppervlakte bedraagt 75 m²;
- De bijkomende verharding bedraagt 0 m²;
- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 7.500 liter en hergebruik (aansluiting op toilet en buitenkraan van appartement 1), met overloop naar de openbare riolering;
- Er is reeds een bestaande kelder aanwezig.

5.2. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's

en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

5.3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

5.3.1 gewijzigd overstromingsregime

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

5.3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

HEMELWATER

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande meergezinswoning verbouwd met werken aan de afwatering alsook uitgebreid in bouwdiepte. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

Bij de dimensionering van de hemelwaterput bij meerdere woongelegenheden dient 100 l/m² gehanteerd te worden. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 75 m². Het voorstel voorziet een inhoud van 7.500 liter en voldoet bijgevolg aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. De overloop van deze hemelwaterput wordt aangesloten op de openbare riolering.

INFILTRATIE

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

GROENDAK

De aanvraag heeft evenwel betrekking op een woongebouw met een totale dakoppervlakte kleiner dan 100 m² die aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik (zie ook bijzondere voorwaarden). Bijgevolg is er geen verplichting om het nieuwe dak aan te leggen als groendak.

5.3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

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

5.3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

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

Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

5.3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Vertakking De Pauw niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

5.4. 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.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 november 2024 tot en met 29 december 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP STEDELIJK WONEN zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Een afwijking betreft de bouwhoogte ter hoogte van de achtergevel kan worden toegestaan (zie hoger, hoofdstuk 4).

Het aantal woonentiteiten wordt in voorliggende aanvraag niet gewijzigd. De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze meergezinswoning. Zowel de uitbreiding op het gelijkvloers als deze op de verdieping zorgen voor een grotere netto vloeroppervlakte voor de woonentiteiten, hetgeen een gunstige invloed teweegbrengt voor de woonkwaliteit van deze meergezinswoning. Voorliggende aanvraag voorziet in 2 kwalitatieve woonentiteiten. De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en worden van voldoende daglicht voorzien. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De nieuwe terrassen aan de achterzijde worden door de bestaande gemene muren voldoende afgeschermd ten opzichte van de aanpalende burens.

De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt. Dit wordt overigens bevestigd doordat er geen bezwaren werden ingediend.

Het isoleren van de zij- en achtergevels is ruimtelijk aanvaardbaar. Het isoleren van de gevels zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning. De gevels worden op een kwalitatieve manier afgewerkt. Hierbij dient evenwel te worden opgemerkt dat er door het isoleren van deze gevels wijzigingen gebeuren voorbij de perceelsgrens.

Ter hoogte van de achtergevel wordt de isolatie voorzien voorbij de rooilijn. Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn **met een dikte van maximaal 14 cm (isolatie inclusief afwerking). Het totale pakket (isolatie+afwerking) dat voorzien wordt ter hoogte van de achtergevel op de achterste perceelsgrens moet bijgevolg ingeperkt worden tot maximaal 14cm. Dit wordt zo opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen is hiertegen ruimtelijk-stedenbouwkundig geen bezwaar. Deze ingreep kan wel enkel gebeuren mits er een bouwrecht verleend wordt door de aanpalende eigenaar. Dit betreft een burgerlijke aangelegenheid.

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

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024135500 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 verbouwen van een bestaande meergezinswoning aan hours bv (O.N.:0800107072) gelegen te Edward Pynaertkaai 113, 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:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 november 2024 met kenmerk 071029-004/PV/2024).

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.

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.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE

* +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

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

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

Openbaar domein:

Gevelisolatie:

Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met een dikte van 14 cm (isolatie inclusief afwerking). De obstakelvrije ruimte moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1 meter breed blijven.

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking. Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 centimeter doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 centimeter boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 centimeter boven het trottoirpeil. De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de

rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 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 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.

2025_CBS_01410 - OMV_2024135500 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Edward Pynaertkaai, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024135500

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_meergezinswoning_G_B_01_VOORGEVEL.pdf	5ljn/cnuRGNCkeBsgxxoVA==
BA_meergezinswoning_G_V_01_VOORGEVEL.pdf	GeRbBvL3E6FLmDQEOjzjyQ==
BA_meergezinswoning_G_B_02_ACHTERGEVEL.pdf	bADjMH0WUU3Nci5uwLQwoQ==
BA_meergezinswoning_G_V_02_ACHTERGEVEL.pdf	qudyjHNV+yPO88Yes5pzTQ==
BA_meergezinswoning_G_N_01_VOORGEVEL.pdf	2HQ0hHnhybSqSSBpBGy0zw==
BA_meergezinswoning_G_N_02_ACHTERGEVEL.pdf	4VHCOVS7VI79D87Vam/k7Q==
BA_meergezinswoning_I_B_01_INPLANTING.pdf	sXtV0Px8vovblaplktk/kg==
BA_meergezinswoning_I_N_01_INPLANTING.pdf	HdR+BYg8rkXx5SkMP1o+tg==
BA_meergezinswoning_I_V_01_INPLANTING.pdf	a1myFsTm7ywC5FJaLqAMqg==
BA_meergezinswoning_L_V_01_LEGENDE.pdf	VB3ch4Veq9DLLUcyNbx2KQ==
BA_meergezinswoning_P_V_04_VERDIEPING +3.pdf	skzLiwbpZa7Wv+thSbh22Q==
BA_meergezinswoning_P_N_04_VERDIEPING +3.pdf	UBaOYrym+upklTCxbHOTjg==
BA_meergezinswoning_P_N_02_VERDIEPING +1.pdf	b5IM/9aMEb+dKsa77hGkYg==
BA_meergezinswoning_P_B_00_KELDER.pdf	WLN5R7IKW0CNNO2f7MZIHg==
BA_meergezinswoning_P_N_03_VERDIEPING +2.pdf	Jd4DzklZVW7R6gnSEqwbbg==
BA_meergezinswoning_P_B_04_VERDIEPING +3.pdf	VUP1STlxydYR3w4LMd+srw==
BA_meergezinswoning_P_B_01_GELIJKVLOERS.pdf	tXoDTFHqequivro5doDAfX8g==
BA_meergezinswoning_P_V_01_GELIJKVLOERS.pdf	ixQugEYXRLseaiTdidgpxw==
BA_meergezinswoning_P_N_00_KELDER.pdf	+ykOXP2bNx/GitJOiYlldw==
BA_meergezinswoning_P_B_02_VERDIEPING +1.pdf	1HRr1br7DznRReLisHCVw==
BA_meergezinswoning_P_V_03_VERDIEPING +2.pdf	GjnZ6iXm/obXoHiUnRVGOA==
BA_meergezinswoning_P_V_00_KELDER.pdf	Pg6948hswnoZHSK8EYFFWA==

BA_meergezinswoning_P_N_01_GELIJKVLOERS.pdf	EfKzOw8dhPaPobL73QpWZw==
BA_meergezinswoning_P_B_03_VERDIEPING +2.pdf	P85SxiDEtp6HvH63KGmclw==
BA_meergezinswoning_P_V_02_VERDIEPING +1.pdf	OCUdQzCfSiQ9gVz2Rw7VrQ==
BA_meergezinswoning_S_B_01_SNEDE AA'.pdf	azTcF/SBpga5DD0ZqbgQcw==
BA_meergezinswoning_S_V_02_SNEDE BB'.pdf	A6DO9sVI9H3r/uHAXyiO2Q==
BA_meergezinswoning_S_B_02_SNEDE BB'.pdf	Ot/zwhy+f5IzN7HZ1DAivQ==
BA_meergezinswoning_S_N_01_SNEDE AA'.pdf	m2k2JzW3wS9Xntlq07jrlg==
BA_meergezinswoning_S_V_01_SNEDE AA'.pdf	G890bP1yJwJ3iYRPsJEU6Q==
BA_meergezinswoning_T_B_01_TERREINPROFIEL.pdf	AmoA7glVu+H5jyUUcoaJaw==
BA_meergezinswoning_T_N_01_TERREINPROFIEL.pdf	ET+XSoq4SA4YzE5duXgH/g==
BA_meergezinswoning_T_V_01_TERREINPROFIEL.pdf	vyAQZ5QObeTmpda1600Q3A==