



2025_CBS_01793 OMV_2024109961 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met erfgoedwaarde - met openbaar onderzoek - Meersemdries, 9050 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 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; Evita Willaert, 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

François Leclef - Sylvie Pede met als contactadres Oude Brusselseweg 176, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024109961) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning met erfgoedwaarde
- Adres: Meersemdries 3, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nr. 260G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 januari 2025.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Meersemdries, in de deelgemeente Gentbrugge. De omgeving is hoofdzakelijk residentieel met zowel open, halfopen als gesloten bebouwing. Het pand in kwestie betreft een halfopen eengezinswoning, opgebouwd uit 2 bouwlagen met een hellend dak. Het terrein waarop de woning zich bevindt heeft een oppervlakte van 1283 m².

De site is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/134218>) en werd ter plaatse bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg op 26/01/2024. Daarbij kon vastgesteld worden dat de bebouwing intrinsieke erfgoedwaarde heeft in overeenstemming met de beschrijving op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ze heeft een historische en architecturale waarde. De historische waarde wordt bepaald door het feit dat het om een vroeger omwald goed met vijver en rusthuis gaat. Dit wijst op de oudere kern van de site, waarbij de bebouwing die vandaag te zien is minstens tot de tweede helft van de 18^{de}-eeuw teruggaat, maar vermoedelijk zelfs ouder is.

De architecturale waarde komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: met hun indeling, geleding, ritmering van de muuropeningen, verankerd massief metselwerk met oudere bouwsporen en het buitenschrijnwerk van de ramen, deuren en kroonlijsten.
- Het uitzicht van de daken: twee snijdende dakvolumes onder de vorm van zadeldaken afgewerkt met pannen naar Vlaams model.
- De dragende structuren: dragende muren, houten vloerroosteringen volgens een systeem van moer- en kinderbalken, de houten dakconstructies die traditioneel opgebouwd zijn met pen- en gatverbindingen waarop verschillende telmerken konden waargenomen worden, de keldergewelven (tongewelven) en de monumentale 18^{de}-eeuwse trap met gesculpteerde trappaal in rococostijl.
- De indeling: kenmerkende plattegrond van een landgoed uit de tweede helft van de 18^{de}-eeuw, waarin ook elementen zoals de voute boven het keldergewelf (wat mogelijks op een oudere bouwfase teruggaat) in rekening wordt gebracht.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de indeling en dragende structuur.
- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk zoals de 18^{de}-eeuwse deuren met deuromlijstingen.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand, ze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

Voorliggende aanvraag strekt tot het verbouwen en uitbreiden van de woning, het heraanleggen van verhardingen in de tuin en het bouwen van een zwembad en vijver.

Verbouwing woning

De woning heeft in de bestaande toestand een L-vormig grondplan waarbij het smalste gedeelte van de woning opgesteld staat tegen de linker perceelsgrens.

Met de aanvraag wordt een gelijkvloerse uitbreiding voorzien waardoor het grondplan van de woning een bijna vierkantig grondplan krijgt. De bouwdiepte bedraagt, ter hoogte van deze perceelsgrens, 16,99 meter. De nieuwe aanbouw zal de keuken huisvesten en functioneren als een gang/ontdubbelde gevel aan de achterzijde van de woning. De aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak met een dakrandhoogte van 3,50 meter (gemeten tegenover de nulpas) en vereist een uitbreiding van de scheidingsmuur met de linkerbuur (tot een bouwdiepte van 16,99 meter en met een hoogte van 3,50 meter).

Aan de voorzijde, ter hoogte van de dubbele garage, wordt de bestaande uitbouw gesloopt en vervangen door nieuw vergelijkbaar volume. De diepte wijzigt van 1,53 naar 1,69 meter. In tegenstelling tot in de bestaande toestand, wordt de breedte uitgebreid zodat ook een luifel bij de voordeur kan voorzien worden. De hoogte wijzigt van 2,79 naar 3,12 meter. Een kleine uitbreiding (in hoogte en diepte) van de scheidingsmuur is noodzakelijk. Het platte dak wordt niet meer ingericht als dakterras met balustrade.

Aan de rechtergevel wordt bij de 'fitnesskamer' de bestaande (kleine) dakkapel vervangen door een grotere hedendaagse dakkapel met plat dak. De hoogte bedraagt 8,45 meter (gemeten tegenover de nulpas); de breedte 1,74 meter. De afwerking wordt voorzien met aluminium beplating.

Aan de achterzijde, bij 'slaapkamer 4' wordt in dezelfde stijl met een nagenoeg dezelfde hoogte (8,49 meter) ook een dakuitbreiding voorzien. Deze houdt ten opzichte van de perceelsgrens 50 cm afstand en loopt tot tegen het dwars gepositioneerde hellend dak.

Omgevingsaanleg

In de voortuin wordt de bestaande verharding met 'rotonde' deels vervangen door onverharde zones. Er rest nog een organische S-beweging tussen de oprit en de dubbele garage. Door middel van een aftakking wordt een (nieuw) pad naar de voordeur voorzien. In totaal bedraagt de oppervlakte van de verharding in de voortuin 147,22 m².

In de tuinzone wordt, aansluitend aan de achtergevel een terras (19,50 m²) voorzien, daarachter een zwembad (37 m²) en vijver (32 m²), daarachter opnieuw een terras (21,50 m²) met aansluitend een poolhouse (40 m²). Er wordt aangegeven dat alle verhardingen infiltreren op eigen terrein en dat het poolhouse wordt 'uitgesloten uit de vergunning'. De hoogte van de poolhouse is beperkt tot 3,37 meter.

In de zuidoostelijke hoek van het perceel wordt een infiltratieveld voorzien met een inhoud van 7480 liter en een diepte van 50 cm.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

* Op 07/07/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1975 GB 230/6)

* Op 18/11/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een alleenstaande boom (linde). (1999/20233)

Omgevingsvergunningen:

* Op 17/06/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vellen van een boom. (OMV_2021056680)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

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.

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

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen. Dit artikel stelt dat het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: Ondanks dat er in de voortuin een deel van de bestaande verharding wordt verwijderd, blijft nog een forse (en groter dan strikt noodzakelijke) zone over. De verhardingen zijn hier niet beperkt tot het minimum.

In de tuinzone worden ook twee ruime terrassen voorzien met er tussen een zwembad

en vijver en aanpalend een poolhouse. In totaliteit wordt zo'n 550 m² van het terrein bezet (bebouwing + verharding + vijver/zwembad). Dat is een bezettingsgraad 43%.

Hoewel het terrein in principe voldoende ruim is om al de aangevraagde elementen te voorzien, in combinatie met voldoende groen/onverharde zones, resulteert het ontwerp in een te hoge bezettingsgraad en is de verharding niet beperkt tot het minimum.

Om de aanvraag alsnog in overeenstemming te brengen met dit artikel wordt het aanleggen van het zwembad, vijver (met stapstenen) en de terrassen in de achtertuin **uitgesloten uit de vergunning**. De resterende (bestaande) verharding in de voortuin kan behouden worden. Het aanleggen van terrassen, zwembad en vijver is nog steeds mogelijk op basis van het zgn. 'Vrijstellingsbesluit' (Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning) maar is wel beperkt tot 80 m². In dergelijk 'worst case scenario' waarin de verharding in de voortuin behouden blijft en er in de tuinzone 80 m² verharding en 40 m² bijgebouw wordt voorzien, wordt de terreinbezetting teruggedrongen tot 510 m² of zo'n 40%.

Wenst men in de achtertuin meer dan 80 m² niet-verdekte constructies te voorzien, moet de verharding in de voortuin verder beperkt worden zodat de terreinbezetting niet verder stijgt.

Noot van OA: Voor het bouwen van het poolhouse wordt aangegeven dat dit 'uitgesloten' is 'van vergunning'. Hiermee wordt waarschijnlijk bedoeld dat men het poolhouse wenst te bouwen zonder omgevingsvergunning cfr. het 'Vrijstellingsbesluit'. Het bouwen van het poolhouse zoals voorzien op de plannen is inderdaad vrijgesteld van omgevingsvergunning.

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 Stad 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 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

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt 243,10 m². Er worden twee hemelwaterputten met een gezamenlijke inhoud van 25 000 liter voorzien.

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

INFILTRATIEVOORZIENING

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

GROENDAK

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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 verplichtig 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.

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. 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 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 werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Men wenst er de aandacht op te vestigen dat de nieuwe aanbouw hoger komt dan de bestaande scheidingsmuur. Destijds werd dit bij de aanpalende woning niet toegestaan. Dit lijkt dus geen correcte uitwerking.
- Men vraagt wat de impact zal zijn op de waterhuishouding door te verharderen en bouwen tegen de perceelsgrens.
- De oude waterput (ter hoogte van de garage) die deels op het aanpalende perceel ligt, moet verwijderd worden volgens de regels van de kunst en mag niet volgestort worden. Dan kan de gemene haag worden verlengd.
- Na het rooien van de hoogstammige bomen aan de straatkant werden er ter compensatie geen nieuwe bomen aangeplant.

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

- De hoogte van de nieuwe aanbouw, 3,50 meter ten opzichte van het maaiveld, is een hedendaagse en gangbare hoogte en is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.
- De impact op de waterhuishouding wordt behandeld onder de rubriek "WATERPARAGRAAF". Voorliggende aanvraag doorstaat de watertoets.
- Het verwijderen van een hemelwaterput en het aanplanten van een haag zijn hier geen vergunningsplichtige elementen en hoeven geen beoordeling in voorliggende aanvraag.
- Het rooien van de boom maakte onderdeel uit van een aparte aanvraag. De heraanplant, destijds opgelegd als bijzondere voorwaarde, blijft geldig ongeacht het afleveren van voorliggende aanvraag.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag werd op voorhand voorgelegd en besproken, het ingediende ontwerp komt overeen met het voorbesprekingstraject. Het is positief dat het landgoed zijn huidige bestemming als eengezinswoning kan aanhouden. De aanpassingen die nodig zijn om de woning te voorzien van hedendaags wooncomfort en te laten beantwoorden aan de huidige normen op vlak van energieprestatie zijn afgestemd om het behoud van de intrinsieke erfgoedwaarde. Daar waar in het verleden aanpassingen zijn gebeurd die het erfgoed niet behouden of versterkt hebben, worden nieuwe ingrepen voorzien. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de nieuwe trap tussen niveau +1 en +2, de dakuitbouw aan de achterzijde van de voorvleugel, het verwijderen van de recentere portiek bij de originele toegangsdeur. Nieuwe architecturale ingrepen worden uitgevoerd in een hedendaagse en sobere vormtaal zodat ze duidelijk afleesbaar zijn.

Verder kan akkoord gegaan worden met de beperkte aanpassingen aan elementen met erfgoedwaarde zoals het omvormen van een raamopening tot een deuropening om toegang te verlenen tot de galerij of het vervangen van de voordeur door een vast raam in functie van temperatuurcomfort.

De verbouwwerken zorgen ervoor dat de woning aangepast worden aan de hedendaagse normen qua comfort en energiezuinigheid. De uitbouw creëert ruimte voor een ruime keuken en de door de nieuwe ramen van de aanbouw ontstaat een sterk contact met de tuin. De aanpassingen in dakvolume zorgen ervoor dat ook deze verdieping ten volle benut kan worden. Door de nieuwe dakuitbouw naar de tuin te richten en op een zekere afstand van de perceelsgrens, is er geen impact op het straatbeeld en beperkt voor de aanpalende woning. De bijkomende volumes vallen binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en -hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Omgevingsaanleg

Ondanks dat er in de voortuin een deel van de bestaande verharding wordt verwijderd, blijft nog een forse (en groter dan strikt noodzakelijke) zone over. De verhardingen zijn hier niet beperkt tot het minimum. In de tuinzone worden ook twee ruime terrassen voorzien met er tussen een zwembad en vijver en aanpalend een poolhouse. In totaliteit wordt zo'n 550 m² van het terrein bezet (bebouwing + verharding + vijver/zwembad). Dat is een bezettingsgraad 43%.

Hoewel het terrein in principe voldoende ruim is om al de aangevraagde elementen te voorzien, in combinatie met voldoende groen/onverharde zones, resulteert het ontwerp in een te hoge bezettingsgraad en is de verharding niet beperkt tot het minimum.

Om de aanvraag alsnog in overeenstemming te brengen met het algemeen bouwreglement (zie rubriek "TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN") wordt het aanleggen van het zwembad, vijver (met stapstenen) en de terrassen in de achtertuin **uitgesloten uit de vergunning**. De resterende (bestaande) verharding in de voortuin kan behouden worden. Het aanleggen van terrassen, zwembad en vijver is nog steeds mogelijk op basis van het zgn. 'Vrijstellingsbesluit' (Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning) maar is wel beperkt tot 80 m². In een 'worst case scenario' waarin de verharding in de voortuin behouden blijft en er in de tuinzone 80 m² verharding en 40 m² bijgebouw wordt voorzien, wordt de terreinbezetting teruggedrongen tot 510 m² of zo'n 40%.
Wenst men in de achtertuin meer dan 80 m² niet-verdekte constructies te voorzien, moet de verharding in de voortuin verder beperkt worden zodat de terreinbezetting niet verder stijgt.

CONCLUSIE

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

Ongunstig voor het aanleggen van de terrassen, zwembad en vijver.

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_2024109961_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met erfgoedwaarde aan François Leclé - Sylvie Pede gelegen te Meersemdries 3, 9050 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

Het aanleggen van het zwembad, vijver (met stapstenen) en de terrassen in de achtertuin worden **uitgesloten uit de vergunning**.

Het bouwen van de poolhouse maakt geen onderdeel uit van de aanvraag.

Het aanleggen van niet-overdekte en vrijstaande bijgebouwen is mogelijk op basis van het zgn. 'Vrijstellingsbesluit'.

Ventilatieroosters:

Voor panden die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden afwijkingsmogelijkheden op de energieregelgeving voor die delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Dit om hun authentieke uitzicht zo goed mogelijk te vrijwaren. Daarom worden er geen ventilatieroosters aanvaard in het buitenschrijnwerk of de gevels die zichtbaar zijn vanaf de straat.

Buitenschrijnwerk:

Indien het buitenschrijnwerk van de straatgevels wordt vernieuwd kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een indeling en profilering naar origineel model. Dit schrijnwerk is onlosmakelijk verbonden met de architecturale vormgeving van het pand. De toepassing van een dubbele beglazing is daarbij mogelijk, zodat dit schrijnwerk aan de huidige normen kan voldoen op vlak van energieprestatie. De detailtekeningen van het nieuwe schrijnwerk moeten voorafgaand de uitvoering voorgelegd worden aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

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 = inwonerequivalent)
- * +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 toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te

voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Openbaar domein:

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de

Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_01793 - OMV_2024109961 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met erfgoedwaarde - met openbaar onderzoek - Meersemdries, 9050 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024109961

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_woning_G_N_voor.pdf	DKOPweShao30tzOoUGxbcw==
BA_woning_G_B_achter.pdf	Hb4SrDPKemamJ+Ixd02Oyg==
BA_woning_G_B_rechts.pdf	CoWRCxdHg0JhYyuFhrlxww==
BA_woning_G_B_voor.pdf	R884KzVhRIWcbEMkIYAXDA==
BA_woning_G_N_achter.pdf	AQNDhf3mkf4yqKI+AOnw6A==
BA_woning_G_N_rechts.pdf	XPUiGARvc++SXEXfHmRASQ==
BA_woning_I_B_1.pdf	NYOko+Lzh6MyTNSMoX6BKg==
BA_woning_I_N_1.pdf	VvPF/8zM2W7oaX3Ju0VTuw==
BA_woning_L_N_1.pdf	KYuK4xjxfR3VY0ISQfVgwA==
BA_woning_P_B_-1.pdf	PQxQcm714SbP37YeqfpOkw==
BA_woning_P_B_0.pdf	NtO6DbjsqeSKQDNa4I+1sQ==
BA_woning_P_B_1.pdf	vpyXuBwPQ7Di3L1DyO9GOg==
BA_woning_P_B_2.pdf	PJI4fcVOAYSH/0FaHR7D1w==
BA_woning_P_N_-1 + TUIN.pdf	qhVDXPjwZ3a5TMxP+rDTlw==

BA_woning_P_N_-1.pdf	USoD/utIP8QugeoyhXP1WA==
BA_woning_P_N_+1.pdf	IC571MBdzkursXuPoYz+w==
BA_woning_P_N_+2.pdf	KBSjHQcdx5bskrpj7Z0QwA==
BA_woning_P_N_0 + TUIN.pdf	UerpsvacGXdo9xL/kB8kg==
BA_woning_P_N_0.pdf	yQ8Y8mS3vpjErMTdiX47Sw==
BA_woning_S_B_A.pdf	WUo9bYkHEIbGD2hfrEq2cw==
BA_woning_S_B_B.pdf	On7qr6irbLRARvx0tF5vLw==
BA_woning_S_B_C.pdf	NOmk9CjfHXffDDAX9Ntd8g==
BA_woning_S_B_D.pdf	RlyKLeqUR0+pG0gawg8BCw==
BA_woning_S_N_A.pdf	AXiB80CRqqdu3JRPRoz8tg==
BA_woning_S_N_B.pdf	Jn9bEQbCgHBcR0fV+hgWlg==
BA_woning_S_N_C.pdf	fbpOGc8c7rW9zTKPrncLBQ==
BA_woning_S_N_D.pdf	uyAszRO/76SIW55Scmlq4A==
BA_woning_T_B_1.pdf	O13JfFLGXY8/cfqKXd3zSw==
BA_woning_T_N_2.pdf	br9McX3+sGPJfwvo7fVGkQ==