



2024_CBS_03588 OMV_2023172768 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de feitelijke situatie van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers - zonder openbaar onderzoek - Brabanddam, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 april 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; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

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 Ahmed El-Saidy met als contactadres Burgstraat 22, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023172768) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 januari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van de feitelijke situatie van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers
- Adres: Brabanddam 47, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1778A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 februari 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het te verbouwen pand is gelegen in de Brabantdam, tussen François Laurentplein en Vlaanderenstraat. Deze straat maakt deel uit van de winkelkernegebied in het verlengde van de Kouter. De directe omgeving kenmerkt zich door een verweving van handel en wonen op de verdiepingen. Zowel het pand links als rechts is een meergezinswoning met een commerciële functie op het gelijkvloers.

Voor het pand werd in 2018 een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het gebouw naar een meergezinswoning (3 entiteiten) en een handelsruimte op het gelijkvloers.

Voorliggende aanvraag strekt tot het regulariseren van een aantal wijzigingen ten opzichte van deze laatst vergunde toestand.

De voorziene te regulariseren handelingen omvatten:

- De inrichting van en toegang tot de kelder is licht gewijzigd. De toegang tot de kelder verloopt nu vanuit de gemeenschappelijke delen.
- De handelsruimte werd voorzien van een berging, kitchenette en toilet.
- De interne indeling van de woonentiteiten werd licht gewijzigd.
- Het dakterras op verdieping +3 werd gesupprimeerd en als bouwvolume uitgevoerd. Het dak ervan is uitgevoerd als groendak.
- Het dakvolume werd groter uitgevoerd: ca. 90cm dieper aan de achterzijde en 36cm hoger (van 15,13 naar 15,49 meter).
- De nulpas van de dakverdieping is gewijzigd van 12,06 naar 12,28 meter.
- De dakrandhoogte van het dakvolume is gewijzigd van 15,13 naar 15,49 meter.
- De kroonlijsthoogte aan de voorzijde is gewijzigd van 12,91 naar 12,81 meter en sluit aan met die van de aangrenzende burens. Bovenop de deze kroonlijst is een balustrade voorzien.
- De voorgevel werd herontworpen, rekening houdend met de opmerkingen van de brandweer in het brandweerverslag.
- Om aan de EPB-eisen te voldoen werd de voorgevel geïsoleerd met PUR-platen, wat betekent dat de gevelafwerking 6cm voorbij de rooilijn komt.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

* Op 05/07/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een winkelhuis met magazijnen en kantoor, na slopen van het bestaande gebouw. (Litt. B-13-65)

Omgevingsvergunningen:

* Op 05/07/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor verbouwing kantoorgebouw tot meergezinswoning met handelsgelijkvloers (OMV_2018028419).

* Op 07/12/2023 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van de feitelijke situatie van een meergezinswoning met handelsgelijkvoers (OMV_2023114530).

Volgend bouwmisdrijf is vastgesteld:

Op 14/02/2019 werd vastgesteld dat de werken gestart zijn.

Op 19/06/2020 werd vastgesteld dat de ruwbouwwerken bezig zijn t.h.v. de derde verdieping .

Op 17/12/2020 werd vastgesteld dat de ruwbouwwerken bezig zijn tot dakniveau en de gevel invulling met raampartijen niet conform het gevelplan is.

Op 14/09/2021 werd vastgesteld dat de gevelbekleding conform de Omgevingsvergunning is, de invulling met raampartijen is niet conform het gevelplan.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 februari 2024 onder ref. 055583-002/PV/2023:

BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

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 (CHE-gebied) 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. In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad – deel Zuid', goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als verweingszone.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften. Het BPA stelt dat elk hoofdgebouw afgewerkt moet worden met een hellend dak. De afwijking met betrekking tot de dakvorm, door het uitvoeren van het teruggetrokken dakvolume met een plat dak, werd reeds toegestaan in de afgeleverde Omgevingsvergunning OMV_2018028419.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

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

Artikel 4.11 stelt dat elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers). Met dit voorschrift streeft de Stad Gent per project naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden van diverse grootte en verschillende types, waaronder ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woongelegenheden zodat ook gezinnen in de stad kunnen blijven wonen. Een mix van woningen op gebouwniveau bereiken we door in meergezinswoningen enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m² en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlakttes) en types (aantal slaapkamers). Een concrete vertaling van deze variatie resulteert in volgende richtlijn: min. 25% grote (3 en meer-slaapkamerappartementen, met variërende grootte), max. 25% kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende grootte) en circa 50% 2-slaapkamerappartementen met variërende grootte.

Toetsing: Het ontwerp voorziet twee 1-slaapkamerappartementen en één 2-slaapkamerappartementen. In totaal wordt een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 69,83m² gerealiseerd.

Dit is niet in overeenstemming met bovenstaand artikel dat een mix in groottes en aantal slaapkamers vooropstelt. Evenwel gaat het hier over aanpassingen aan een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen die niet aan de mix voldoet en waarbij het aantal woningen niet wordt verhoogd. Een **afwijking** op bovenvermeld artikel is hier **aanvaardbaar**.

Artikel 4.19 stelt dat bij elk appartement een kwalitatieve private buitenruimte hoort. Richtinggevend wordt bij appartementen 10% van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1,20 meter.

Toetsing: De twee 1-slaapkamerappartementen beschikken niet over een private buitenruimte. Het 2-slaapkamerappartement beschikt in de vergunde toestand over twee terrassen: een terras van 7,3m² aansluitend aan de keuken en een terras van 11,4m² aansluitend aan de nachthal op de vierde verdieping. Het ontwerp voorziet het schrappen van het terras aansluitend aan de keuken door het opnemen van deze oppervlakte als binnenvolume.

Het niet voorzien van een private buitenruimte bij de 1-slaapkamerappartementen is aanvaardbaar vermits er geen (substantiële) wijzigingen worden voorzien. Het schrappen van het terras aansluitend aan de keuken bij het 2-slaapkamerappartement wordt betreurd, maar het resterende terras heeft een oppervlakte die voldoende in

verhouding staat tot de oppervlakte van het appartement (meer dan 10%). Op basis van deze afwegingen is een **afwijking** op bovenvermeld artikel te **verantwoorden**.

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 toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Conform artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10§1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33.

Dit artikel bepaalt ook dat die verplichting niet geldt bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden doorwerkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met volgende artikels:

Artikel 12 stelt dat in alle delen van een constructie waarop het besluit van toepassing is, een draairuimte, vrij van obstakels, niveauverschillen of tredes, voorzien moet worden, met een doormeter van minstens 150cm.

Toetsing: In de gemeenschappelijke inkom is dergelijke draairuimte niet voorzien.

Artikel 18 bepaalt hoe niveauverschillen overbrugd moeten worden. Niveauverschillen tot en met 18cm moeten minstens overbrugd worden door een kunstmatig aangelegde of natuurlijke helling. In het geval van buitenruimtes of bij overgangen tussen buiten- en binnenruimtes zijn niveauverschillen tot 2cm zonder overbrugging toegelaten.

Toetsing: het niveauverschil ter hoogte van inkom bedraagt 22cm. Dit niveauverschil wordt niet overbrugd met een helling.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, zijn aanpassingen aan de voorgevel en het vloerniveau binnenin vereist. Het verlagen van het vloerniveau wordt niet voorzien en betreft een complexe ingreep door de aanwezigheid van een kelderverdieping.

In de toelichting bij artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening wordt o.a. het volgende vermeld: *“De verplichtingen voor de kleine gebouwen die wel een toegankelijke toegangsdeur moeten hebben, worden met deze wijziging uitgebreid tot alle verplichtingen m.b.t. de toegang tot een gebouw en de mogelijkheid om deze toegang te gebruiken. Het heeft immers geen zin de toegangsdeur toegankelijk te maken, als de weg ernaar toe, door bv. de aanwezigheid van trapjes voor de deur, niet toegankelijk is of als er geen ruimte voor de deur die een rolstoelgebruiker in staat stelt de deur te openen. Dit kan er uiteraard niet toe leiden dat bij verbouwingswerken bv. het grondpeil van de gelijkvloerse verdieping verlaagd moet worden. Dit zou te ver gaan. Dit zijn duidelijk werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing in de zin van dit besluit.”*

Er dient aldus geconcludeerd te worden dat de aanvraag **niet strijdig** is met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening, daar de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

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 - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

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 de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op

een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

7. 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 scheidsmuren 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 bezwaren** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma en indeling

Voorliggende aanvraag strekt tot het regulariseren van een aantal wijzigingen ten opzichte van de vergunde toestand. Het programma, 3 woonentiteiten en een handelsruimte op het gelijkvloers, blijft behouden. Binnen de omgevingscontext sluit de functie goed aan bij de bestaande handelszaken met bovenliggend wonen. Het verweven van een handelsfunctie met wonen bevordert de sociale controle na sluitingsuur van de winkels en zorgt voor een levendige stad. Het is dan ook positief dat de combinatie van wonen en handel behouden blijven.

De te regulariseren hebben geen fundamentele impact op de indeling en inrichting van de appartementen. Ten opzichte van de vergunde toestand wordt meer ruimte voor bergingen voorzien, hetgeen positief is.

De twee 1-slaapkamerappartementen beschikken niet over een private buitenruimte en bij het 2-slaapkamerappartement wordt één van de twee terrassen geschrapt. Ook wordt op gebouwniveau onvoldoende een mix voorzien (een te groot aantal kleine entiteiten en geen grote entiteiten) en ligt de gemiddelde netto vloeroppervlakte lager dan 75m². Deze elementen worden betreurd, maar gelet op het feit dat het om een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning gaat waarbij het aantal woongelegenheden niet wijzigt en waarbij de indeling van de woonentiteiten niet (grondig) gewijzigd wordt, kan alsnog akkoord worden gegaan met het behoud van de indeling. Bij het 2-slaapkamerappartementen heeft het overgebleven terras nog een voldoende grote oppervlakte in verhouding tot het appartement zelf.

Volume

De aangevraagde werken die een impact hebben op het volume van het gebouw betreffen het supprimeren van het dakterras op verdieping +3 (uitvoeren als bouwvolume), het groter

uitvoeren van de dakverdieping en het herontwerpen van de voorgevel waarbij een gevelafwerking is voorzien die 6cm voorbij de rooilijn komt.

Het suppressen van het dakterras op verdieping +3 heeft nagenoeg geen ruimtelijke impact vermits dit geen bijkomende ophoging van de scheidingsmuren impliceert. Zowel links, rechts als achteraan kunnen de vergunde scheidingsmuren behouden worden.

Het groter uitvoeren van het dakvolume, zowel in diepte als in hoogte, brengt wel een beperkte uitbreiding van de scheidingsmuren met zich mee. Evenwel valt de dakverdieping binnen het theoretische gabarit van een hellend dak van 45° en zijn deze uitbreidingen beperkt tot kleine 'driehoekjes'. De ruimtelijke impact ervan is dan ook aanvaardbaar.

Er is principieel geen bezwaar tegen het gewijzigde ontwerp van de voorgevel. De materialisatie en architectuur past binnen het straatbeeld van de Brabantdam (zie ook verder onder paragraaf 'Erfgoed'). De gevel oogt meer gesloten ten opzichte van de vergunde toestand, maar wordt zeker nog ervaren als een voldoende levendige gevel. Het schrappen van de geperforeerde staalplaat, ter hoogte van de handelsruimte, is ook een positieve ingreep.

In de vorige vergunning werd als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de voorgevel zo diep moest afgekap worden als de volledige dikte van de nieuwe gevelbekleding zodat het nieuwe gevelvlak na afwerking de rooilijn volgt. Deze voorwaarde werd niet nageleefd. Het overschrijden van de rooilijn kan (onder bepaalde voorwaarden) aanvaard worden indien dit uitgaat van het isoleren van een bestaande gevel, waarbij al dan niet de bestaande gevelafwerking wordt verwijderd. Dit wordt desgevallend gezien als een tijdelijke gedoogzaamheid.

In de nota wordt uitgebreid(er) gemotiveerd dat er sprake zou zijn van het verbouwen van de voorgevel: na het strippen van het gebouw werden de linker- en rechterkolommen op het gelijkvloers en de eerste verdieping behouden. Deze kolommen steunen op de bestaande keldermuren en zijn er structureel mee verbonden. Omwille van de stabiliteit werden deze elementen, die de nieuwe afgewerkte gevellijn bepalen, dan ook behouden. Dit wordt bevestigd op basis van de plannen.

Rekening houdend met het feit dat het hier de verbouwing betreft van een bestaande voorgevel, of minstens met behoud van enkele cruciale dragende structuren, en dat de overschrijding van de rooilijn te wijten is aan het isoleren van deze bestaande voorgevel/structuur kan akkoord worden gegaan met het overschrijden van de rooilijn met 6cm. Er wordt wel benadrukt dat, in het geval de voorgevel/het gebouw in de toekomst wordt herbouwd, de rooilijn opnieuw moet gevolgd worden.

Erfgoed

Vanuit de ligging in CHE-gebied bewaakt de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg onder andere de inpassing van het ontwerp in de historisch waardevolle omgeving. In navolging van de bijzondere voorwaarden die gekoppeld waren aan de vergunning van 2018 werd geopteerd voor een architectuur en materialisatie met een sober karakter (lichtgrijze natuursteen en zwart aluminium schrijnwerk). Het geheel is passend binnen het straatbeeld van de Brabantdam, waarbij historisch waardevolle panden worden afgewisseld met hedendaagse architectuur.

De bovenste verdieping betreft een teruggetrokken bouwlaag met terras aan de straatzijde. In het nieuwe ontwerp wordt de borstwering bovenop de kroonlijst geplaatst, waardoor deze

(beperkt) zichtbaar zal zijn vanop de straat. Om de zichtbaarheid van deze borstwering te beperken, en om de strakke en sobere vormgeving van het gevelbeeld consequent aan te houden, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd om de borstwering te plaatsen zoals oorspronkelijk vergund (nl voorbij de kroonlijst). In de beschrijvende nota wordt gevraagd de mening hierover te herzien. Echter, de positie van de borstwering is niet gewijzigd, en de afweging is nog steeds dezelfde. Het standpunt over de borstwering blijft dan ook ongewijzigd.

De overige ingrepen (plaatsen van stijlwallen, aanpassingen in de kelder, beperkt optrekken van de totale bouwhoogte) hebben geen invloed op de erfgoedwaarde van het pand of op de beeldwaarde van het gebouw.

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_2023172768_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van de feitelijke situatie van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers aan de heer Ahmed El-Saidy gelegen te Brabantdam 47, 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:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 februari 2024 met kenmerk 055583-002/PV/2023).

Balustrade thv verdieping 4:

De borstwering van het bovenste dakterras aan de straatzijde moet achter de kroonlijst geplaatst worden (conform de oorspronkelijk vergunde toestand).

Openbaar domein:

De gevelbekleding mag in geen geval steunen op de trottoirverharding. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir de gevelbekleding beschadigd wordt. Het is eveneens aangewezen om de nieuwe gevelbekleding uit te voeren tot een tiental cm onder het maaiveld. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir op een lager peil, een deel van de muur onafgewerkt zou staan. Om dit te realiseren, is het de bouwheer toegestaan over de volledige lengte van de gevel een rij tegels van het trottoir uit te breken en deze na de gevelbezetting deskundig terug te plaatsen.

De inname van het openbaar domein met 6cm voor loutere afwerking dient uit de vergunning gesloten te worden, hier kan onze dienst niet mee akkoord gaan. Dit gaat in tegen de voorwaarden van de vorige vergunning en dient verwijderd te worden.

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Riolering:

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

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

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

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten

gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te screenen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnen-geurhinder.

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 ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat 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 60cm. 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.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

De afwatering van de terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten.

Bovendien moeten alle regenwaterafvoeren volledig binnenshuis geplaatst te worden en op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, 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.

De 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, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

In functie van de voorziene werfzone op het openbaar domein is de goedkeuring van Dienst Administratie afdeling inname openbaar domein noodzakelijk. Het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ tijdelijke inname werf en signalisatie in het zoekveld). Dit formulier dient bezorgd te worden aan het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein; Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, via mail: insi@stad.gent. Of met de post; Dienst Administratie Rumodo, afdeling Inname Openbaar Domein, Botermarkt 1 te 9000 Gent

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 dossierkosten;
- 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 beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

Mededeling

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

2024_CBS_03588 - OMV_2023172768 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de feitelijke situatie van een meergezinswoning met handelsgelijkvloers - zonder openbaar onderzoek - Brabantdam, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023172768

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_BRABANTDAM2_T_B_01_terreinsne de.pdf	RePaDUe8BTdcRJtsUF3SzA==
BA_BRABANTDAM2_T_V_01_terreinprof iel.pdf	oSLRnhjEWXsPHPmivoczNg==
BA_BRABANTDAM2_T_N_01_terreinsne de.pdf	i7UWL6istoswEnwx9d9z5A==
BA_BRABANTDAM2_S_V_01_A_snedep df	ZHXLxOfRRecmzYwsX8NfYA==
BA_BRABANTDAM2_S_V_01_A_snedep afbraak.pdf	fW1CjF2/M8evlNRgtC6VdA==
BA_BRABANTDAM2_S_N_01_A_snedep df	EBTfp//PxPkqrHhNJrXgbw==
BA_BRABANTDAM2_S_N_01_A_snedep afbraak.pdf	OvI78UVDgKqVTUP43V9o5Q==
BA_BRABANTDAM2_S_B_01_A_snedep df	YogjcY7/Q/cvyIZ9IWtCKA==
BA_BRABANTDAM2_P_V_06_plan4.pdf	+8ulKF7+OAXjbkkPdGJhnA==
BA_BRABANTDAM2_P_V_06_plan4_afbr aak.pdf	hbG61qKlvXpc9n28B/TIKg==
BA_BRABANTDAM2_P_V_05_plan3.pdf	kjwilPLySA2JAbL/rVg1zA==
BA_BRABANTDAM2_P_V_05_plan3_afbr aak.pdf	0LEdCvlo+Z2SO9sEBIESVw==
BA_BRABANTDAM2_P_V_04_plan2.pdf	X7Rv3qK/NWAzuKXsQjnZHg==
BA_BRABANTDAM2_P_V_04_plan2_afbr aak.pdf	Z5LQe1CZFWINhk7MO9hfvw==

BA_BRABANTDAM2_P_V_03_plan1.pdf	QzcUPm5aLXfifCsgseheOg==
BA_BRABANTDAM2_P_V_03_plan1_afbr aak.pdf	wAQUymrjjXhtMLRf2cluCA==
BA_BRABANTDAM2_P_V_02_plan0.pdf	+BS8ooKcAuxWhjVEWMM1oQ==
BA_BRABANTDAM2_P_V_02_plan0_afbr aak.pdf	77B8GgApsJwUF+KX6ERzIQ==
BA_BRABANTDAM2_P_V_01_plan-1.pdf	p73VoY6l/WIAcbUnk664lg==
BA_BRABANTDAM2_P_V_01_plan- 1_afbraak.pdf	Uc6bddEL1LtSWUzQIOP8Vg==
BA_BRABANTDAM2_P_N_06_plan4.pdf	O0vdMMf14IazNWD1uKG7EQ==
BA_BRABANTDAM2_P_N_06_plan4_afbr aak.pdf	QLmli4VhYp1uUY7nR6/1qw==
BA_BRABANTDAM2_P_N_05_plan3.pdf	B+d/j52fnBxgejcHOV0rhQ==
BA_BRABANTDAM2_P_N_05_plan3_afbr aak.pdf	kvM66fF2qHb8R3BVYKsKQQ==
BA_BRABANTDAM2_P_N_04_plan2.pdf	x3Z0AEClIUW6grXNw5HjEQ==
BA_BRABANTDAM2_P_N_04_plan2_afbr aak.pdf	a+Kcadb8dn3K3NufiMDhTw==
BA_BRABANTDAM2_P_N_03_plan1.pdf	Wif7JXRltxBbYqp+g6QtYg==
BA_BRABANTDAM2_P_N_03_plan1_afbr aak.pdf	bkcCbHFy1lfA5ZczbsiTAg==
BA_BRABANTDAM2_P_N_02_plan0.pdf	L/7OVijVpCKC3VQ6I9zfpw==
BA_BRABANTDAM2_P_N_02_plan0_afbr aak.pdf	WYmILX3H3l6GoPR27Itlag==
BA_BRABANTDAM2_P_N_01_plan-1.pdf	zirUac7TPFZBrmAOQ/2hjwt==
BA_BRABANTDAM2_P_N_01_plan- 1_afbraak.pdf	SbOss6olsUYmefpxsZEYfA==

BA_BRABANTDAM2_P_B_06_plan4.pdf	exlIOB02E/hAwSqJW0Mv/g==
BA_BRABANTDAM2_P_B_05_plan3.pdf	MUT795v1qr4GhRtQoMm0bA==
BA_BRABANTDAM2_P_B_04_plan2.pdf	fe04lcUcv2YsSZFrGTZrVA==
BA_BRABANTDAM2_P_B_03_plan1.pdf	TssK7WTLhULrfGZdROxJQw==
BA_BRABANTDAM2_P_B_02_plan0.pdf	adA/TRkTMVVPZDtY8PLyZA==
BA_BRABANTDAM2_P_B_01_plan-1.pdf	oCRqk+a0Y8uxtd djLUL/0w==
BA_BRABANTDAM2_L_V_01_legende.pdf	nw01HEqU6pga81UNf+Y2tA==
BA_BRABANTDAM2_L_N_01_legende.pdf	3ngBCiGMJkojFAVV5aklLQ==
BA_BRABANTDAM2_L_B_01_legende.pdf	qqnaw9lC+zQzLgO4xRWBsw==
BA_BRABANTDAM2_I_V_01_inplantings plan.pdf	nC92gUQO4cvNfsWndYDtfw==
BA_BRABANTDAM2_I_N_01_inplantings plan.pdf	gb2UTBrDyj4mlNxo297RNQ==
BA_BRABANTDAM2_I_B_01_inplantings plan.pdf	+k8YSLZggBXTCT3uw4+Z1A==
BA_BRABANTDAM2_G_V_01_voorgevel.pdf	qigo2HOpQWUeJbwmHetE9w==
BA_BRABANTDAM2_G_N_01_voorgevel.pdf	Srh+CUmraANfUZyKLzdgeA==
BA_BRABANTDAM2_G_B_01_voorgevel.pdf	B0VN/JgvSilUknq1Hv1RVw==