



2024_CBS_06321 OMV_2023153228 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Patijntjestraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Olmo Van Assche - Katrien Vanslambrouck met als contactadres nederkouter 28 bus 101, 9000 GENT hebben een aanvraag (OMV_2023153228) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Patijntjestraat 131, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 236X

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 maart 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Patijntjestraat in de wijk 'Stationsbuurt-Noord', in een binnengebied. De omliggende bebouwing is gevarieerd, zowel type gesloten bebouwing, alsook open bebouwingen, met verschillende bouwstijlen en bouwhoogten. In de Patijntjestraat zijn de panden hoofdzakelijke ingevuld met wonen, met uitzondering van een schoolgebouw en een hotel aan de overzijde van de Patijntjestraat.

Morfologie

Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 2089 m², met een lange oprit (8,17 m x 60,21 m). Het pand betreft een open bebouwing ingericht als eengezinswoning. Het hoofdgebouw telt 1 bouwlaag (breedte 10,40 m, diepte 14,81 m) met mansardedak. Rondom de woning zijn paden en terrassen aangelegd, vóór de woning ligt een parking met een oppervlakte van 92 m². Tegen de achterste perceelsgrens van de 3 percelen Patijntjestraat huisnr. 133, 135 en 137/139, ligt een tuinberging (oppervlakte ca. 61,9 m²). Verder is een tuin met diverse bomen aanwezig.

Erfgoed

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als 'Villa naar ontwerp van Leon De Schilder' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 135885) en wordt beschreven als volgt :

Ver achterin gelegen villaatje met omringende tuin, daterend van 1914 en naar verluidt gebouwd met afbraakmateriaal van de Gentse wereldtentoonstelling van 1913.

Bepleisterd en geschilderd gebouw met één bouwlaag en mansardedak (kunstleien) met rechts speels kloktorentje. Gemarkeerde hoger oplopende middentravee met ovaal venster'.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

De functie eengezinswoning blijft behouden.

Aanpassingen bouwvolumes, gevel en indeling

* Het bestaande bouwvolume wijzigt niet, maar de dakbedekking en het schrijnwerk worden vernieuwd.

* Tegen de zuidoostelijk gevel van de woning wordt een gelijkvloerse uitbreiding (oppervlakte ca. 22,0 m²), met overdekt terras (oppervlakte ca. 19,4 m²) en een open terras (oppervlakte ca. 21,4 m²) voorzien. De gesloten aanbouw meet 5,63 m diep en 3,90 m breed, wordt volgens de plannen uitgevoerd in baksteenmetselwerk en heeft een plat dak met een dakrandhoogte van 3,65 m hoog boven het maaiveld.

* Aanpassingen gevels:

Op de gelijkvloerse noordwestelijke gevel wordt een bestaand raam 1,0 m naar binnen getrokken in functie van een kleine inpandige terras.

In de zuidwestelijke gevel worden 2 raamopeningen gewijzigd zodat de onder en bovenrand identiek worden.

In de zuidoostelijke gevel wordt een raam verlaagd tot een deuropening, uitgevend op een nieuw overdekte terras.

* Indeling: Zowel op de gelijkvloerse bouwlaag alsook op de 1^e verdieping worden aanpassingen voorzien met het slopen van delen binnenmuur en het plaatsen van nieuwe wanden. Er wordt ook intern geïsoleerd. Het aantal slaapkamers verminderd van 5 naar 4 en dit in functie van een private badkamer en dressing bij de master-slaapkamer. In het nieuwbouwdeel komt een keuken.

- Er wordt een zwembad (oppervlakte ca. 40,5 m²) met terras (oppervlakte ca. 32,7 m²) aangelegd aan de noordwestelijke zijde van de woning.

Scheidingsmuren

De profielen van de scheidingsmuren wijzigen niet.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

De bouwheer plaatst een septische put (1.500 L).

Men voorziet een hemelwaterput (10.000 L), die overloopt in een wadi (infiltratieoppervlakte: 21 m²; inhoud: 9.000 L).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 26/06/1972 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen en uitbreiden van een woonhuis. (Litt. P-10-72)

* Op 05/06/1978 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van woning. (KW P-14-78)

* Op 14/05/1979 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen woning. (KW P-8-79)

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).

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'RIJSENBURG' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De bestemming volgens het RUP is:

- zone voor voortuin 2
- stedelijk woongebied
- zone voor tuinen 1
- zone voor wonen in binnenkern.

De bouwheer vraagt een afwijking aan voor de bouwhoogte binnen deze 'zone voor wonen in de binnenkern'.

Het bijgebouw reikt tot 3,17 m en de luifel tot 2,97 m boven het nulpas van het gebouw, of respectievelijk tot een hoogte van 3,65 m en 3,45 m boven het maaiveld.

Het RUP laat een bouwhoogte toe van 2 bouwlagen toe, waarvan 1 bouwlaag in meer of min mag worden voorzien in functie van de harmonie. Voor een gelijkvloerse bouwlaag wordt een hoogte van minimum 2,7 m en maximaal 4,0 m voorzien boven het maaiveld.

We kunnen vaststellen dat het bebouwingspercentage van de bestaande en nieuwe bijgebouwen liggen onder de maximale grens van 25% in deze zone.

Anderzijds is het aantal bouwlagen en de bouwhoogte van de nieuwe gebouwen (bijgebouw en luifel) gelegen tussen de opgelegde grenzen met betrekking tot de bouwhoogte en in harmonie met de bestaande woning van 1 bouwlaag.

Bijgevolg diende er geen afwijking te worden gevraagd voor de bouwhoogte van het nieuwe bijgebouw en de luifel.

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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Dit leidt tot volgende opmerking en/of bijzondere voorwaarden :

Artikel 3.2 : Beperken van verhardingen

Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Ontwerp : Niet duidelijk op de plannen.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mag geen helling hebben van meer dan 2%) en/of deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied van de Leie, in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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.

1/ HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt ca 126 m².

-> Het ontwerp voorziet een hemelwaterput met een minimale inhoud van 10.000 L en voldoet aan de bepalingen.

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

2/ INFILTRATIE

Het perceel is groter dan 120 m². Hierbij dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

-> Het voorstel voorziet een wadi, de overloop van de hemelwaterput is hierop aangesloten:

a) Vereiste infiltratieoppervlakte van 21 m² (8% van m²)

b) Vereiste buffervolume van 9.000 L ($33\text{L}/\text{m}^2 \times \text{m}^2$)
De geplande infiltratievoorziening voldoet.

3/ BUFFERVOORZIENING

De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1000 m².
-> Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.

4/ GROENDAK

Er wordt geen groendak aangelegd

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 - mits toepassing van bovenstaande maatregelen - de watertoets doorstaat.

6. 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.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 maart 2024 tot en met 27 april 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Bouvvolumes en scheidingsmuren

De gelijkvloerse bouwdiepte van het gesloten bijgebouw en de luifel zijn aanvaardbaar qua hoogte en oppervlakte, dit gelet op de ruimte afmetingen van het perceel. Deze constructies worden ook op voldoende grote afstand ingeplant van de scheidingsmuren en de bestaande hoogstammige bomen in de tuin.

De profielen van de scheidingsmuren worden niet gewijzigd. Bijgevolg kunnen we stellen dat de aanpalende percelen niet ingebouwd worden. De burens zullen ook geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren.

Gevels

De beperkte aanpassingen aan de gevels worden positief beoordeeld, het erfgoedstandpunt (zie hieronder) wordt bijgetreden.

Binnenindeling woning

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgen voor een meer praktische inrichting: De open dagleefruimten op de gelijkvloerse bouwlaag zijn goed met elkaar gebonden en resulteren in een groter ruimtegevoel.

De verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen voldoende het daglicht. Verder wordt er voldoende bergruimte voorzien.

We kunnen stellen dat de verbouwing aan het bestaande bouwvolume en de uitbreiding van de woning een meerwaarde vormen voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning.

Groenaanleg / verhardingen / zwembad

Om een evaluatie te kunnen maken van deze bouwaanvraag dienen op de plannen minstens de bomen (eventueel boomsoort) met hun stamomtrek (minimaal vanaf stamomtrek > 50 cm) en hun kroonprojecties te worden opgenomen. Dit in het bijzondere voor de bomen die zich relatief dicht bij de nieuwe bebouwingen, verhardingen en het zwembad bevinden.

-> **Deze gegevens ontbreken op de plannen.**

In principe dienen nieuwe verhardingen en/of bebouwing buiten de kroonprojectie + 10 % van de bomen te worden voorzien om wortelschade en bodemverdichting te beperken.

-> **Ongunstig advies voor:**

1/ het zwembad en de omliggende verharding

2/ het terras naast de nieuwe bijgebouwen deze nodige afstanden niet voorzien.

Deze voorzieningen brengen de groenaanleg in het gedrang.

Erfgoed

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

Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle ensembles, die als totaliteit een stedenbouwkundige/architecturale meerwaarde inhouden voor de wijk.

Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de gevelopbouw, architectuur en bouwstijl, het kleurengebruik, de aard, kwaliteit en het materiaalgebruik van de kroonlijst en het schrijnwerk alsook eventueel aanwezige tuinornamenten en afsluitingen.

Nieuwe ingrepen moeten evenwel de beeldwaarde van het ensemble of het gebouw minstens in stand houden. Indien behoud niet vereist is, moet het nieuwe minstens de kwaliteit van de beeldwaarde in de straat ondersteunen en waar mogelijk verbeteren. Het nieuwe ontwerp houdt rekening met de architectuur van de omgeving zonder deze te imiteren noch hiermee te contrasteren.

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

Ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- de relatie tussen oude en nieuwe architectuur
- de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel)

- de wijze waarop de ingreep wordt uitgevoerd (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend.)
- de functie en historiek van het gebouw.

Uit plaatsbezoek en bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de villa haar erfgoedwaarde, zoals beschreven op de inventaris, heeft behouden. De 1^e bouwfase dateert uit 1914. Het pand is vervolgens een paar keer verbouwd in de jaren '70. De uitbreiding achteraan en het interieur dateren ook uit de jaren '70. Deze vaste interieurelementen zijn niet toonaangevend en hebben geen bijzondere erfgoedwaarde. De fase uit 1914, inclusief gevelindeling, afwerking, buitenschrijnwerk en kenmerkende planindeling heeft wel erfgoedwaarde.

Beoordeling erfgoedstandpunt

Het ontwerp voorziet in de verbouwing van deze villa, waarbij de fase uit de jaren '70 wordt gesloopt en vervangen door een hedendaags aanbouwwolume. De link tussen te behouden hoofdgebouw en de nieuwe uitbreiding wordt gelegd via een luifel. Het gaat om een bescheiden luifel die het oorspronkelijke hoofdgebouw voldoende afleesbaar houdt.

Verder wordt de kenmerkende planindeling van het gelijkvloers grotendeels behouden en respectvol gecombineerd met de nieuwe uitbreiding. Op de verdieping wordt de planindeling veel grondiger aangepast. Aangezien deze verdieping eerder al verbouwd en aangepast werd, en aangezien hier weinig tot geen waardevolle vaste interieurelementen aanwezig zijn, kan het voorstel aanvaard worden.

Het uitzicht van het oudste deel van de woning (voorgevel en delen van de zijgevels) blijft behouden en wordt hersteld. Het gaat om de aspecten gevelindeling, detaillering (lijsten bv) en de kenmerkende kroonlijst. Volgens de nota zal ook het oorspronkelijke buitenschrijnwerk in de voorgevel behouden en hersteld worden. Dit is positief en ook te motiveren van de voorschriften van het RUP. Bij voorkeur wordt ook het originele buitenschrijnwerk in de zijgevels behouden en hersteld.

Voorwaardelijk gunstige beoordeling vanuit erfgoedstandpunt, als bijzondere voorwaarden wordt opgelegd:

1/ Het buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel dient bij voorkeur behouden te blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of constructieve redenen vervanging noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

2/ Ventilatioeroosters worden niet toegelaten in de voorgevel. De EPB-regelgeving voorziet een afwijking voor de gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein van inventarispanen. Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van gebouwen vastgesteld in de inventaris van bouwkundig erfgoed gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

* vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;

* vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

CONCLUSIE

Deels ongunstig voor:

- 1/ Het zwembad en de omliggende terrasverharding.
- 2/ De terrasverharding (8,24 m x 2,55 m) naast het nieuwe bijgebouwen en de luifel.

Deels voorwaardelijk gunstig voor:

- 1/ Het verbouwen van de woning.
- 2/ Het uitbreiden met een bijgebouw en luifel (inclusief de verharding eronder).
- 3/ De aanleg van een wadi en de bijhorende rioleringsstelsel.

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_2023153228_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 aan Olmo Van Assche - Katrien Vanslambrouck gelegen te Patijntjestraat 131, 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:

Wordt uit de vergunning gesloten, omwille van behoud groenaanleg:

- 1/ Het zwembad en de omliggende terrasverharding
- 2/ De terrasverharding (8,24 m x 2,55 m) naast het nieuwe bijgebouwen en de luifel.

Het ontwerp voor het zwembad en de 2 verhardingen wordt bij eventuele heraanvraag best vooraf besproken met de Groendienst

Zo kan worden bekeken of het plan dient te worden aangepast, er bomen gerooid zullen worden en / of er compensatie met de aanplanting van nieuwe bomen moet gebeuren.

Erfgoed

1/ Het buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel dient bij voorkeur behouden te blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of constructieve redenen vervanging noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

2/ Ventilatioeroosters worden niet toegelaten in de voorgevel. De EPB-regelgeving voorziet een afwijking voor de gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein van inventarispanen. Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van gebouwen vastgesteld in de inventaris van bouwkundig erfgoed gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

* vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;

* vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verharding terrassen

De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mag geen helling hebben van meer dan 2 %) en/of deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Hemelwaterput en infiltratievoorziening (wadi)

1/ Er moet een hemelwaterput met een minimale inhoud van 10.000 L worden voorzien. Deze hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

2/ Er moet een infiltratievoorziening (wadi) worden aangelegd met a) een vereiste infiltratieoppervlakte van 21 m² (8% van m²) en b) de vereiste buffervolume van 9.000 L³ (33L/m² X m²). De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

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 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 50 cm 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/richtlijnegeurhinder.

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. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De overloop van de zwemvijver dient op de regenwaterleiding of RWA 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:

Erfgoed

Bij voorkeur wordt ook het originele buitenschrijnwerk in de zijgevels behouden en hersteld. Aanpassing naar dubbele beglazing is zeker mogelijk.

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

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:

tdwegen@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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2024_CBS_06321 - OMV_2023153228 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Patijntjestraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023153228

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_23-09-A Olmo - Katrien_S_N_3_extra snede zwemvijver.pdf	VLwKFCA/c7UMV7Wdl+Blng==
BA_23-09-A Olmo - Katrien_I_B_1_inplanting.pdf	lL4LDEgu9J1kja5aJpJHYg==
BA_23-09-A Olmo - Katrien_I_N_1_inplanting.pdf	A7VNxb4uqzz4xv10e/WfVQ==
BA_23-09-A Olmo - Katrien_S_B_1_snede AA.pdf	8SWbshgclE6HrPQP6ySoUw==
BA_23-09-A Olmo - Katrien_S_B_2_snede BB.pdf	k0iIVdbg1I31Rw2O3XVKiA==
BA_23-09-A Olmo - Katrien_S_N_1_snede AA.pdf	YJfKbFvciCPAAjhKyeomTw==
BA_23-09-A Olmo - Katrien_S_N_2_snede BB.pdf	WnaOs0WQ0Tz8SDrDRSt27Q==
BA_23-09-A Olmo - Katrien_T_B_1_terreinprofiel AA.pdf	upGpLeKQLwXQP0Y50t8nQ==
BA_23-09-A Olmo - Katrien_T_B_2_terreinprofiel BB.pdf	yCzaFNyIVDd3t1k8VFOGrg==
BA_23-09-A Olmo - Katrien_T_N_1_terreinprofiel AA.pdf	8kHMQRc/YDZqybtWOzqe+g==
BA_23-09-A Olmo - Katrien_T_N_2_terreinprofiel BB.pdf	hmSn5LjkQiFgrhJbQsb6Eg==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_G_B_1_voorgevel.pdf	L+ulre6BKx3B1NnDY6UP0A==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_G_B_2_linkerzijgevel.pdf	+BhkvU8t9Dd8mGnhWo/aBA==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_G_B_3_achtergevel.pdf	ZdmpW9I0gY92DQnb7TMRGg==

BA_23-09-A Olmo en Katrien_G_B_4_rechterzijgevel.pdf	wkHAtMQoW81RzZjkPGOcOg==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_G_N_1_voorgevel.pdf	WYhp7ElwhmZ4RhHXIlyUGw==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_G_N_2_linkerzijgevel.pdf	9bCU4EGM/RrS+NfoewstNA==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_G_N_3_achtergevel.pdf	mDACOYtrW1OgvLLIAc2hKQ==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_G_N_4_rechterzijgevel.pdf	eNvmXMC0HFChk2g0L7kABg==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_L_B_1_legende.pdf	goESSME103CmD8hrgT8lw==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_L_N_1_legende.pdf	CMgSe6mYKgZIpQK8dDepVQ==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_P_B_1_riolering en funderingsplan.pdf	B4ZVwEyRjrfyHzCPCu+EQ==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_P_B_2_gelijkvloers.pdf	s8nPVWMqliXkq5OOMTRqA==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_P_B_3_eerste verdieping.pdf	p9pyjncrRRux1SlQ089qkg==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_P_B_4_dakenplan.pdf	nFr1roANJWe1eR25ccb9jQ==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_P_N_1_riolering en funderingsplan.pdf	xqXfyhjEZ8/6ihzhxgXlg==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_P_N_2_gelijkvloers.pdf	rOqWLX1tbimfflELz9Xt3w==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_P_N_3_eerste verdieping.pdf	/apjipSaJ+DQ5EvrV0vZ7g==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_P_N_4_dakenplan.pdf	K4cUJVdGm74GFjUI8R/Suw==
BA_23-09-A Olmo en Katrien_P_N_5_extra plan zwemvijver.pdf	e8OrpPm929egesBtI3w5cA==