



2024_CBS_06363 OMV_2024053086 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning - zonder openbaar onderzoek - Hilarius Bertolfstraat, 9050 Gent - 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 Braeckevelt, 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Michaël Schoofs met als contactadres Hilarius Bertolfstraat 60, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024053086) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een woning
- Adres: Hilarius Bertolfstraat 60, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nr. 127F5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 mei 2024.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel bevindt zich langs de Hilarius Bertolfstraat in de Ledeberg.
De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, waarvan de hoofdgebouwen hoofdzakelijk 2 bouwlagen tellen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Bouwperceel

Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 126 m², de straatbreedte meet 3,95 m en de perceelsdiepte meet ca. 32,70 m. De bebouwing betreft een rijbebouwing, ingericht als eengezinswoning met een inpandige garage.
Het hoofdgebouw met een diepte van 8,35 m, telt 2 bouwlagen met een zadeldak.
Achter het hoofdgebouw zijn gelijkvloerse bijgebouwen aangebouwd, perceelsbreed en met een bouwdiepte van 17,60 m (gemeten inclusief het hoofdgebouw).
Daarachter liggen een groot terras, een sterk verharde tuin en het tuinhuis tegen de achterste perceelsgrens: (12,40 m²).

Gewenste toestand

De functie eengezinswoning blijft behouden.
De woning wordt grondig verbouwd en dit anders dan in de voorafgaande voorwaardelijke vergunning (ref. OMV_2022174614), waarin vooral de uitbouw op de 1^e verdieping werd uitgesloten en de verharding in de tuin aanzienlijk moest worden verminderd.
De nieuwe aanvraag voorziet volgende werken:

Volume hoofdgebouw

De voor- en achtergevel van het hoofdgebouw worden verhoogd naar respectievelijk 9,35 m en 9,75 m en de nok van het zadeldak verhoogt van 10,45 m naar 12,47 m boven het trottoirpeil.

Volume bijgebouwen

De bijgebouwen worden gesloopt en er worden nieuwe bijgebouwen opgericht.
1) Een nieuw gelijkvloers bijgebouw dat perceelsbreed is. De diepte bedraagt (opnieuw) 17,60 m (incl. hoofdvolume). De bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag met een platte dakvorm, waarvan de dakrand ligt op een hoogte van 3,90 m boven het trottoirpeil.
2) Op 1^e verdieping wordt ook een gevelbrede uitbreiding opgericht met een diepte van 2,0 m achter het eigen en de 2 aanpalende hoofdgebouwen (totale bouwdiepte 10,35 m, inclusief het hoofdvolume). Dit volume heeft ook een plat dak, waarvan de dakrand ligt op een hoogte van 6,67 m boven het trottoirpeil.

Gevels

- Het hoofddak wordt bekleed met rode stormpannen.
- De voorgevel wordt volledig vernieuwd en krijgt een nieuwe voordeur en even hoge poort. Op de 1^e en 2^e verdieping worden nieuwe horizontale ramen geplaatst.
De nieuwe voorgevel wordt geïsoleerd en bekleed met crepi, dit achter de rooilijn.

- In de achtergevels krijgen de 3 bouwlagen brede en hoge ramen, de gevelbekleding bestaat op de gelijkvloerse bouwlaag uit een antraciet zink en op de 1^e en 2^e verdieping uit crepi.

Indeling

- Binnen het hoofdgebouw worden de vloerniveaus verlaagd, de trappencirculatie wordt verplaatst en er worden muren gesloopt en heropgericht.
- Op de gelijkvloerse wordt de garage iets verruimd met plaats voor technische aangelegenheden. Er wordt een toilet geïnstalleerd. In de bijgebouwen komen de keuken, de eetplaat en de eetruimte.
- Op de 1^e verdieping blijft 1 slaapkamer behouden en een badkamer ingericht. In het nieuwe bijgebouw komt een bureau.
- Op de nieuwe 2^e verdieping komt 1 ruime slaapkamer.
- De nieuwe dakverdieping wordt ingericht naar 1 slaapkamer (bruto-vloeroppervlakte 7,55 m²).

Buitenruimte

De tuinzone tussen het terras en het bestaande tuinhuis wordt heraangelegd: er wordt onthard, waarbij het terras nu een oppervlakte van 17,8 m² inneemt.

Scheidingsmuren

De profielen van de LINKER EN RECHTER scheidingsmuren worden gewijzigd:

- 1) Tussen de rooilijn en een bouwdiepte van 8,35 m (= diepte hoofdgebouw) wordt de 2 zijdelingse muren verhoogd: De voorste kroonlijsthoogte verhoogt van 7,85 m naar 9,35 m. De nok verhoogt van 10,45 m naar 12,47 m. De achterste kroonlijsthoogte verhoogt van 6,75 m naar 9,75 m. (Alle hoogten gemeten ten opzichte van het trottoirpeil).
- 2) Tussen een bouwdiepte van 8,35 m en 10,35 m worden de 2 zijmuren over een lengte van 2,0 m verhoogd naar een bouwhoogte van 6,67 m boven het trottoirpeil.
- 3) Tussen een bouwdiepte van 10,35 m en 17,60 m worden de tuilmuren verhoogd naar 3,90 m boven het trottoirpeil.

Diverse

Tijdens de verbouwingswerken wordt een hemelwaterput (5000 L) geplaatst en er wordt een gescheiden rioleringssysteem voorzien.

Er werd geen infiltratievoorziening voorzien en wordt geen septische put geplaatst.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 30/03/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning (OMV_2022174614).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 16/03/1993 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen woning. (1992/20232)

* Op 04/12/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van bruine baksteenplakketten op de voorgevel. (2003/20209)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp 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 : Het is 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).

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

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij

nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

Ontwerp: Er wordt geen septische put voorzien op de plannen en er wordt ook geen afwijking gevraagd.

De stad oordeelt dat er geen gegronde reden is om geen septische put te plaatsen. Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put t.o.v. een regenwaterput.

-> Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

Er moet een septische put geplaatst worden, dit overeenkomstig de bepalingen van artikel 3.6 van het algemeen bouwreglement.

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 in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

1/ HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een nieuw gelijkvloers bijgebouw. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 L (namelijk voor een oppervlakte van 68 m²).

-> *De geplande hemelwaterput wordt voorzien en is voldoende groot. 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, namelijk 126 m². Hierbij kan mogelijk een infiltratievoorziening worden aangelegd. Het ontwerp voorziet geen infiltratievoorziening.

Berekeningen grootte:

- a) Dakoppervlakte: 67,7 m². (Horizontale dakoppervlakte van de nieuw te bouwen of te herbouwen overdekte constructie (34,7 m²) + Horizontale dakoppervlakte van de te verbouwen constructie(33,0 m²)).
- b) Verhardingen: 0 m² (gezien afwaterend naar tuin).
- c) In mindering te brengen: 30 m² (door plaatsen hemelwaterput)

Volgende bijzondere voorwaarden worden opgelegd:

-> *Er dient een infiltratievoorziening te worden voorzien voor een afwaterende oppervlakte van 37,7 m². De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening.*

-> *Minimale afmetingen:*

- a) *Vereiste infiltratieoppervlakte van 3,02 m² (8% van m²)*
- b) *Vereiste buffervolume van 1.244 L (33 L/m² x m²)*

3/ BUFFERVOORZIENING

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

4/ GROENDAK

Niet vereist.

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. BEKENDMAKING

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

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Volume en scheidingsmuren

1/ Het ophogen van het hoofdgebouw naar 3 bouwlagen:

Deze ingreep is aanvaardbaar. Volgens het nieuwe beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' (collegebesluit van 22 augustus 2019)

https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20190822_Ruimtelijk%20rendement%20in%20relatie%20tot%20Ruimte%20voor%20Gent.pdf, ligt het betreffende perceel in de deelruimten 'Kernstad'. Binnen het Kerngebied worden nu 3 bouwlagen in het gewone weefsel als de basisschaal voorzien (zie p 45 'Hoogte').

Het voorzien van de 3 bouwlagen kadert qua bouwhoogte voldoende binnen de omliggende gesloten bebouwing gezien de extra bouwhoogte van de 3e bouwlaag een beperkte ophoging vereist dankzij het verlagen van de oude bouwlagen.

-> *Gunstig advies voor het ophogen van het hoofdgebouw.*

2/ Nieuwe gelijkvloerse bijgebouw:

De bouwdiepte van het nieuwe gelijkvloerse bouwdiepte (17,60 m) is aanvaardbaar. De bouwhoogte van 3,90 m boven het trottoirpeil is vrij hoog. (Normaal wordt een bouwhoogte van 3,50 m als maximale bouwhoogte beschouwd.) Gezien de beide burens (en specifiek de rechter buur, die naast deze scheidingsmuur een koer heeft) géén bezwaar hebben ingediend, kan de bouwdiepte nog net aanvaard worden.

-> *Gunstig advies voor de nieuwe gelijkvloerse bijgebouwen.*

3/ Bijgebouw op de 1^e verdieping:

Dit nieuwe uitbouw reikt tot 2,0 m voorbij het eigen en de 2 aanpalende hoofdgebouwen en heeft een bouwdiepte van 10,35 m achter de rooilijn.

Deze uitbreiding valt binnen de aanvaardbare normen zodat de aanpalende percelen niet te sterk worden ingebouwd. Er zal geen onaantoonbare impact ontstaan op de lichtinval, de bezonning en de zichten van de burens, waardoor de woonkwaliteit van de aanpalende panden

voldoende bewaard blijft.

-> *Gunstig advies voor de uitbreiding van de 1^e verdieping tot maximaal 2,0 m dieper dan de aanpalende hoofdgebouwen.*

Woonkwaliteit

De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning.

De nieuwe indeling zorgt voor grotere en meer praktische leefruimten die beter met elkaar gebonden zijn.

De grote ramen in de achtergevel zorgen voor extra lichtinval en versterken het contact met de tuin.

Gevels

Het isoleren van de gevels zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort, alsook op de energie-efficiëntie van de woning.

Gezien de voorgevel nieuw gebouwd wordt, mag de uitsprong van de isolatie en bekleding maximaal 2 cm voor de rooilijn bedragen. De plannen zijn hiermee conform.

Gelet op de diversiteit van de gevelmaterialen en de kleuren van de omliggende voorgevels in de buurt van de bouwplaats, is de voorgestelde gevelbekleding aanvaardbaar.

De gevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt en zullen daardoor ook zorgen voor een opwaardering van het straatbeeld.

Buitenruimte

Het ontwerp voorziet een aanzienlijke vermindering van de terrasverharding in de tuin naar 17,80 m². Het hemelwater moet hierbij aflopen naar de groene zone.

Maximaal kunnen nog kleine staptreden naar de tuinberging worden voorzien en de grindverharding moet worden vervangen door een natuurlijke groenaanleg.

Openbaar domein

Ter informatie wordt meegegeven dat de zone voor de poort verkeerd is benoemd als 'parkeerstrook'. Op deze locatie wordt een ander materiaal gebruikt om het inrijden van de garage mogelijk te maken en te houden.

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_2024053086_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning aan de heer Michaël Schoofs gelegen te Hilarius Bertolfstraat 60, 9050 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Verharding buitenruimte

1/ Het terras mag niet groter zijn dan 17,8 m², zoals voorzien op de plannen.

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).

2/ Maximaal kunnen nog kleine staptreden naar de tuinberging worden voorzien en de grindverharding moet worden vervangen door een natuurlijke groenaanleg.

Hemelwaterput

Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 L.

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

Infiltratievoorziening

Overeenkomstig de gewestelijk verordening hemelwater moet een infiltratievoorziening worden geplaatst. (Dit kan in de vorm van een wadi in de tuin):

-> Er dient een infiltratievoorziening te worden voorzien voor een afwaterende oppervlakte van 37,7 m². De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening.

-> Minimale afmetingen:

a) Vereiste infiltratieoppervlakte van 3,02 m² (8% van m²)

b) Vereiste buffervolume van 1.244 L (33 L/m² x m²)

Septische put

Er is geen septische put getekend op het plan. Er moet blijvend een septische put worden voorzien (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande).

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 rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).

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 schermen.

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 in de gracht te lozen 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 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

Openbaar domein

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 dwarshelling 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.

De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Gevelisolatie:

Volgens het huidige toetsingskader kan er gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie ten opzichte van de rooilijn met een dikte van 2 cm (isolatie inclusief afwerking). De obstakelvrije ruimte moet na het aanbrengen van de gevelisolatie ten minste 1 m breed blijven.

Constructieve elementen (ramen en deuren) mogen niet voorbij de huidige rooilijn geplaatst worden, dit geldt enkel voor de isolatie met afwerking. Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bijvoorbeeld bij werken aan het voetpad, moet de gevelisolatie voorzien worden van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het maaiveld. Hiervoor moet het trottoir plaatselijk aangepast worden. Het is niet toegestaan om de afwerking te laten steunen op het trottoir, zwevende of overhangende isolatie is pas toegestaan vanop een hoogte van 25 cm boven het trottoirpeil.

De plaatselijke aanpassing van het voetpad mag gebeuren door de bouwheer zelf maar dient – voor uitbraak en na herstel - gemeld te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen,

Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Daarbij dient de timing van de aanpassingswerken duidelijk vermeld te worden

Openbare verlichting

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de kabel en het voedingskastje van de openbare verlichting die zich op de gevel bevinden, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

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

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

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

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

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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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_06363 - OMV_2024053086 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning - zonder openbaar onderzoek - Hilarius Bertolfstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024053086

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.

Ogpelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

| Plannen | Hash code (base64) |
|-----------------------------|---------------------------|
| BA_2353_G_V_achtergevel.pdf | GiDb9uaQ7SXkMq6xLn+vjQ== |
| BA_2353_G_B_achtergevel.pdf | h5WZp6jFIVK7D+1J4aCxxQ== |
| BA_2353_G_B_voorgevel.pdf | shfMKBbCrOzQYNVbOrSOJQ== |
| BA_2353_G_N_achtergevel.pdf | OLI3Yan5VELSoVJe8Ujybg== |
| BA_2353_G_N_voorgevel.pdf | sFBtHvRlspbysSuw6iVUVA== |
| BA_2353_G_V_voorgevel.pdf | cbnr+6ZGAD25hO6yGMGyUw== |
| BA_2353_I_B_inplanting.pdf | o0EjvlcWxMegNWSIP03RRQ== |
| BA_2353_I_N_inplanting.pdf | hExqd/13njJKdj9p1jxp+A== |
| BA_2353_I_V_inplanting.pdf | 6n+qyrhtXlveTMhC1iSIKg== |
| BA_2353_L_B_legende.pdf | tZO4TPt4ov9dcZLWOty/Sw== |
| BA_2353_P_B_fundering.pdf | ZNTLQtmUYGdghK+c6VJIPg== |
| BA_2353_P_B_grondplan.pdf | BCRt0zot2l2UnOrblrwMrA== |
| BA_2353_P_B_verdieping.pdf | yJoVVZT9kTEHhA3WGzbQFQ== |
| BA_2353_P_B_zolder.pdf | ExUUUXMx5aJWCpyNKJdPKw== |

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| BA_2353_P_N_fundering.pdf | rUVn6xpFqOKPJqMEtHU31Q== |
| BA_2353_P_N_grondplan.pdf | XqEsoZmrS/KxaQl+ddnaiw== |
| BA_2353_P_N_verdieping 1.pdf | AOToiHulNf1d3byHcjL5YQ== |
| BA_2353_P_N_verdieping 2.pdf | bIHAI6z3dRLOT8OuM7a5jg== |
| BA_2353_P_N_zolder.pdf | DcAhFC04oLhIfLBEYT+r5A== |
| BA_2353_P_V_fundering.pdf | hAKGN6CzOYU6XtC1C+PDcA== |
| BA_2353_P_V_grondplan.pdf | WgmHucqtsLE4vcj8yWmx5A== |
| BA_2353_P_V_verdieping 1.pdf | YSdaDTXDHJZBlI8InH/GdQ== |
| BA_2353_P_V_verdieping 2.pdf | 0pkqj1R4Kz78RKuZydjhaA== |
| BA_2353_P_V_zolder.pdf | qoJxQgcceOGyVAaGKZtv4Q== |
| BA_2353_S_B_doorsnede AA.pdf | /OZS2rjEX+1aTNLJsqqF+w== |
| BA_2353_S_N_doorsnede AA.pdf | jLsgMxfLqUGopzCwsokQAA== |
| BA_2353_S_V_doorsnede AA.pdf | hBzw+e2Km/rKKgoPBmLE2Q== |
| BA_2353_T_B_terreinprofiel.pdf | Owyr3z2eTGvrnY3qY0hjq== |
| BA_2353_T_N_terreinprofiel.pdf | MF9yB0hrmEErKhSu4XE8EQ== |
| BA_2353_T_V_terreinprofiel.pdf | IVFKJqwj4JzpHScbPdIEwg== |