



2024_CBS_09156 OMV_2024083449 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit elk 5 woonentiteiten en 8 grondgebonden woningen + het exploiteren van 2 geothermische warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Vrouwenstraat, 9032 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 september 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

Betrokken: Tine Heyse

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?

“CREWO” BV met als contactadres Vrouwenstraat 30, 9032 Gent, De heer Cédric Creëlle met als contactadres Vrouwenstraat 30, 9032 Gent en Cree-Invest BV met als contactadres Denderbellestraat (STG) 120, 9200 Dendermonde hebben een aanvraag (OMV_2024083449) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit elk 5 woonentiteiten en 8 grondgebonden woningen + het exploiteren van 2 geothermische warmtepompen
- Adres: Vrouwenstraat lot 1 en lot 2, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie C nr. 287C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit elk 5 woonentiteiten en 8 grondgebonden woningen + het exploiteren van 2 geothermische warmtepompen.

De aanvraag situeert zich 2 onbebouwde terreinen tussen de Vrouwenstraat, de Schaapsdoornstraat en de Langebilkstraat in Wondelgem met ontsluiting via de Vrouwenstraat. Het is centraal gelegen in de deelgemeente Wondelgem, aansluitend op de kern van Wondelgem en gesitueerd tussen de R4 en de Botestraat. Een woonomgeving die voornamelijk gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open en halfopen bebouwingvorm. Het projectgebied is onbebouwd gebleven en rest als een van de laatst voelbare akkers in de omgeving. De velden en boomgaard zijn bijzonder herkenbaar op luchtbeelden en blijven doorheen een wilgenrij sterk voelbaar in het straatbeeld van de Vrouwenstraat. Het ruime perceel kent enkele bijzondere bomen en wordt omarmd door een gracht. Voor het ruimere gebied werd een masterplan opgemaakt en een verkaveling vergund.

De eerste fase werd reeds vergund met dossier OMV_2023066090. Huidige aanvraag betreft fase 2 is nagenoeg identiek aan fase 2.

Deze aanvraag betreft de nieuwbouw van 10 appartementen en 8 grondgebonden woningen. In totaal realiseren we 18 wooneenheden of 1 cluster, bestaand uit 2 benen/gebouwclusters van telkens 9 wooneenheden. Elk been is ingeplant op 1 kavel en bestaat uit een meergezinswoning en 3 + 1 grondgebonden woningen.

De 2 kopgebouwen vormen een front aan de Vrouwenstraat en omvatten telkens 3 lagen en 5 appartementen. Beide panden worden gevolgd door een reeks van 3 gelijkaardige grondgebonden woningen. Deze brede woningen beslaan steeds 2 lagen. Elk been wordt afgerond met een grondgebonden driegevelwoning van 3 lagen. Fietsen clusteren we in enkele collectieve fietsenstallingen in de kopgebouwen en een driegevelwoning. Wagens vinden een evidente plek in parkeerhavens grenzend aan de Vrouwenstraat.

Bebouwing wordt de rand van het publieke en van het gemeenschappelijke. Er wordt gezocht naar variatie in de herhaling, verschuiving in het geheel en nevenschikking.

Het ontwerp bevat een aantal hedendaagse landelijke woongebouwen, die langs de groene wegel staan ingeplant. Ze vormen een ontegensprekelijk geheel. Tevens heeft elk pand een eigen adres aan de tuinstraat en identiteit. Elk huis is verwant én herkenbaar. Elke situatie krijgt een andersoortig gebouw.

Gekaleide gevelstenen, betonnen dorpels en terracotta dakpannen geven uitdrukking aan een de architectuur.

De tuinen worden voorzien van inheems en klimaatrobuust plantgoed. Een wintergroene haag omarmt de bebouwing en garandeert zo een duidelijke grens tussen de publieke en private ruimte.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 geothermische warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van samen 160kW of elks 80kW. klasse 3 Nieuw	160 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 13/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 4 loten bestemd voor eengezinswoningen, meergezinswoningen (max. 36 woonegelegenheden) en parkeerplaatsen, 1 lot voor privaat collectieve tuin en de aanleg van openbaar domein met woonerf karakter, openbare groenzone en rioleringswerken. (2022 WO 184/00)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 04/02/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 23 populieren. (1987/1987)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. BRANDWEER

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 20 augustus 2024 onder ref. 064188-008/EM/2024:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

Bijzondere aandachtspunten:

- We benadrukken dat er dient voldaan te worden aan de maatregelen, reglementeringen en voorwaarden opgelegd in Brandpreventieverslag d.d. 13/02/2023 met referentie 064188-007/JC/2023 bij de omgevingsaanvraag 2022139684 (aanvraag nieuwe verkaveling)
- De brandweerwegen op de plannen voldoen niet volledig:
- De boordstenen dienen verlaagd te worden over de volledige breedte van de op- en afritten aan de Vrouwenstraat
- Bomen met overhangende kruinen staan vlak naast de brandweerweg ingeplant en verhinderen de doorgang op de brandweerweg van hulpdiensten. Dit dient te worden aangepast.
- De deur in de kelder die toegang geeft tot het trappenhuis, moet een brandweerstand van EI130 hebben en moet zelfsluitend zijn. De deur moet open draaien in de vluchtrichting.
- De toegang tot elk technisch lokaal en tellerlokaal moet geschieden via een zelfsluitende brandwerende deur EI130.
- De deuren van de liftsassen in de kelder moeten EI130 en zelfsluitend (of zelfsluitend bij brand) zijn. Rookdetectie moet in het compartiment in de omgeving van de toegangsdeur tot het sas hangen.
- De brandklasse van de (verlaagde) plafonds in de evacuatiewegen (incl. overdekte buitenruimtes) en trappenhuisen moeten voldoen aan brandklasse C-s1, d0.
- Bluswater: gevoede hydranten of 50m³ (zie deel B)

3.2. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 12 september 2024 onder ref. AD-24-905:

Drinkwater

Om de 2 meergezinswoningen op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Vrouwenstraat tot de aan te sluiten meergezinswoning. Hiervoor is reeds een project opgestart met als dossiernummer DOM-061/22/053-D – verk. Vrouwenstraat Gent (Wondelgem).

De verantwoordelijke projectcoördinator hiervoor is Robin Rogiers.

Email: Robin.Rogiers@farys.be

Gelieve u tot de verantwoordelijke projectcoördinator te richten voor verdere vragen en inlichtingen betreffende dit project.

We verwijzen u ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepede watermeteropstellingen terugvinden.

Verder hebben we geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit elk 5 woonentiteiten en 8 grondgebonden woningen + het exploiteren van 2 geothermische warmtepompen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van Stad Gent ligt de ontwikkeling in het centraal gebied. De bouwaanvraag maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling 2023_CBS_03654_2022139684R

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. FARYS adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;*
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

Specifieke bemerkingen op het dossier – 2de advies

Deze omgevingsaanvraag betreft de nieuwbouw van 10 appartementen en 8 grondgebonden woningen. In totaal worden 18 wooneenheden of 1 cluster bestaand uit 2 benen/gebouwclusters van telkens 9 wooneenheden voorzien. Elk been is ingepland op 1 kavel welke bestaat uit meergezinswoningen en 3 +1 grondgebonden woning.

Grondwaterpeilmetingen: In dossier zijn gegevens van grondwaterstanden toegevoegd. Ook is er geen info inzake de locatie van de peilbuismetingen. De hoogste gemeten grondwaterpeil zou - 0.68 m bedragen. Dit dient te worden omgerekend naar een peil mTAW. Er is ook maar op 1 punt gemeten.

Metingen

dateren van jaar 2021. Bij de verkavelingsaanvraag was gevraagd deze metingen verder te zetten. Jammer dat deze niet zijn toegevoegd in huidige bouwaanvraag.

Infiltratiemetingen: de infiltratiemetingen dateren van januari 2021 – van bij de verkavelingsaanvraag

In het dossier zijn gegevens van infiltratiemetingen toegevoegd, dit betreft echter enkel resultaten.

Bijgevolg kan niet beoordeeld worden of voorgestelde infiltratievoorzieningen mogelijk zijn. Voor het ontwerp van infiltratievoorzieningen zijn infiltratiecapaciteit metingen een noodzaak. Voor het uitvoeren van het aantal proeven en de soort proef wordt verwezen naar de studie van de VMM inzake "opstellen van richtlijnen voor het meten van de infiltratiecapaciteit".

De overloop van de parking wordt voorzien naar een private infiltratievoorziening in de tuin.

Dit is toepasbaar voor gebouw K3 omdat dit gelegen is aan de private centrale tuin. Het is niet duidelijk hoe dit zal gerealiseerd worden voor gebouw K4, welke niet gelegen is aan deze gemeenschappelijke tuin. Private leidingen in openbaar domein worden immers niet toegestaan. De aanvrager heeft dit toch voorzien als een leiding over openbaar domein. Akkoord van de wengendienst ontbreekt in het dossier.

Op het rioleringsplan van de gebouwen is deze overloopleiding niet getekend.

Gelieve op een duidelijk overzichtsplan alle riolering te vermelden samen met riolering openbaar domein zodat duidelijk is dat alle gebouwen kunnen aansluiten.

Dit is niet toegevoegd aan het dossier.

Besluit

Het ontwerp wordt als volgt geadviseerd "gunstig met voorwaarden "

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- * overloop van de private straatkolk van been D naar been C over openbaar domein is enkel aanvaardbaar als wengendienst dit toelaat. Indien dit niet wordt toegestaan is er een probleem voor de private infiltratie voor been D. Mogelijks moet hier een bijkomende private infiltratievoorziening voorzien worden met opoffering van parkeerplaatsen*
- * er dient steeds gravitair te worden aangesloten op de openbare riolering*

3.3. FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 28 augustus 2024 onder ref. 5000075840:

Voor het project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden.

Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstellingelektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

3.4. WYRE

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 8 augustus 2024:

Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10

cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

3.5. PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 9 augustus 2024 onder ref. JMS 555987:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:*

<https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen*

via werven.a12@proximus.com .

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze

klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie

op www.proximus.be/bouwen .

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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2022 WO 184/00 van 13 april 2023). De aanvraag heeft betrekking op lot Lot 3 en Lot 4. De zoning volgens deze verkaveling is bouwzone voor meergezinswoning, bouwzone grondgebonden rijwoning, bouwzone grondgebonden rijwoning met nevenfunctie, tuinzone, zone voor privaat collectieve tuin, gemeenschappelijke private parking en infrastructuur.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de

stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit 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 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.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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.

4.5. Archeologienota

Aan het dossier werd een archeologienota toegevoegd.
De maatregelen in de archeologienota geacteerd op 24/08/2022 met referentienummer ID 23354 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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 terrein is momenteel braakliggend.

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.

Algemeen geplande toestand

- nieuwe waterdoorlatende verharding (2x552 m²)
- nieuwe dak (2x552 m²) waarvan 2x78,5 m² wordt aangelegd als groendak volgens de aanstiplijst
- hemelwaterput (2x50 m³)
- infiltratievoorziening (collectieve voorziening)

Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater:

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt uit in oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.

Verharding

De verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...). De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 2x50 200 l voorzien. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 2x20,7 m³/maand (= 828 m² aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd). Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair van de 2x9 verschillende woonegelegenheden (2x23 personen).

Zoals verder ook besproken dient er volgens de GSV een infiltratievoorziening aangelegd. Om de infiltratievoorziening niet te moeten aanleggen dient het hergebruik te vergroten. Naast het hemelwater voor het sanitair, kan het water ook gebruikt worden voor een binnenkraan (schoonmaak) en een buitenkraan (tuin). Om geen infiltratievoorziening te plaatsen dient het hemelwater hiervoor ook aangesloten worden per woonelegenheden voor de binnenkraan en per grondgebonden woonelegenheden (voor de tuin).

Bij voorkeur wordt een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

De geplande hemelwaterput van 100 m³ is correct gedimensioneerd volgens de GSV en ABR.

Groendak

Er wordt een groendak van 2x36,8 m² groendak voorzien. Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Infiltratievoorziening

Het water dat overstort vanuit de regenputten zal in eerste instantie infiltreren in de waterdoorlatende parkeerzones. De parkeerzone bestaat uit 3 zones die naar elkaar overlopen. Het water dat niet in deze parkeerzones kan infiltreren, zal door de helling van het terrein afwateren naar de private groenzone waar de nodige buffering gecreëerd zal worden. De helling van het terrein wordt zo voorzien dat het water niet naar de buffergracht loopt.

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

Bovenstaande maatregelen dienen nageleefd te worden.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

7. 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.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INPLANTING VOLUME

De stedenbouwkundige voorschriften van het de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerp bevat een aantal hedendaagse landelijke woongebouwen, die langs de groene wegel staan ingeplant. De verschillende woningen hebben voldoende woonkwaliteit.

STADSBOWMEESTER

Voorliggende aanvraag OMV_2024083449, betreft het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit elk 5 woonentiteiten en 8 grondgebonden woningen + het exploiteren van 2 geothermische warmtepompen, door "CREWO" bv, de heer Cédric Creëlle en Cree-Invest bv, gelegen te Vrouwenstraat lot 1 en lot 2.

Dit project kent een lange historiek en werd intensief voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 25/03/2021.

Conclusie: Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de bouwheer en ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Er werd een masterplan opgemaakt dat de basis vormt voor het verkavelingsontwerp. Het masterplan werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. De verkavelingsvergunning werd eerder bekomen. De eerste fase en het eerste bouwproject werden intussen ook goedgekeurd. Voorliggende aanvraag betreft een volgende fase van het project.

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke opmerkingen meer op voorliggende aanvraag en adviseert daarom gunstig.

In functie van fasering kan de weide mogelijks ingezet worden voor de buurt in tussentijd.

MOBILITEIT

Situering en historiek

Het betreft de ontwikkeling van twee loten binnen een verkaveling. Op elke kop komt een meergezinswoning met 5 woonentiteiten met 4 achtergelegen eengezinswoningen. Er worden bijgevolg 18 woonentiteiten aangevraagd in totaal (10 x 2 slaapkamers, 6 x 3 slaapkamers en 2 x 4 slaapkamers). Per bouwcluster zijn er op de kop kant Vrouwenstraat geclusterde private parkings voorzien voor zowel bewoners als bezoekers.

Deze loten maken onderdeel uit van een masterplan van een grotere verkaveling (2022139684), waar reeds gelijkaardige loten 3 en 4 werden geadviseerd door het Mobiliteitsbedrijf (2023066090).

Naar aanleiding van het masterplan zijn er gesprekken geweest met het Mobiliteitsbedrijf. Er worden geen parkeerplaatsen overgedragen naar het openbaar domein. Het woonerf tussen de gebouwen wordt wel overgedragen, dit werd besproken op het intern stadsoverleg. Het woonerf maakt geen deel uit van deze vergunningsaanvraag.

Voetganger en Fiets

- De verkaveling bevindt zich in een relatief rustige wijk in Wondelgem en kan vlot worden bereikt door actieve modi.
- Er wordt een nieuwe woonerf gerealiseerd tussen de 2 loten die overgedragen zal worden naar het openbaar domein, dwars op de Vrouwenstraat. Het woonerf tussen de gebouwen wordt autovrij gehouden a.d.h.v. paaltjes.
- De wijk is een zone 30 met meestal vrij brede straten en goed begaanbare bermen.

Collectief vervoer

- Op 400m van het project kan buslijn 6 genomen worden. Een halte voor tramlijn 1 ligt op 1km afstand.
- Station Wondelgem bevindt zich op 2,1 km van het project.
- Het projectgebied is matig bereikbaar met het openbaar vervoer.

Auto

- De site is bereikbaar via de as Kapiteinstraat – Botestraat – Groenestaakstraat en geeft op deze manier aansluiting met de R4 Industrieweg en de N9 Brugsesteenweg.
- De parkeerplaatsen worden georganiseerd in 2 parkeerclusters op de kop van de gebouwen en worden elk apart ontsloten via de Vrouwenstraat. De clusters zelf hebben een parkeerbaan parallel aan de Vrouwenstraat.
- Wagens kunnen niet verder rijden op het terrein tot de woningen/groenzone. De ontwikkeling wil zich profileren als autoluw en de centrale groenzone blijft autovrij.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan

Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: wonen

2. Ligging: witte zone

3. Grootte: 18 woonentiteiten (10 x 2 slaapkamers, 6 x 3 slaapkamers en 2 x 4 slaapkamers)

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimum 64

fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 2 voor bezoekers en minimum 14 tot maximum 36

autoparkeerplaatsen voor bewoners en 4 tot 9 voor bezoekers voor dit project. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

Fiets

- Er worden 4 gemeenschappelijke fietsenstallingen voorzien met in totaal plaats voor 52 fietsen. Daarnaast heeft elke eengezinswoning, volgens de plannen, een berging waar het mogelijk is om fietsen te stallen (+/- 26 fietsen, waarvan 6 buitenmaats). Door de combinatie van de opbergmogelijkheden worden er in theorie voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien.
- De gemeenschappelijke stallingen zijn voorzien in de meergezinswoningen op de kop. In elk gebouw is er:
 - * Een stalling met plaats voor 16 fietsen dubbelhoog en 1 buitenmaatse fiets.
 - * Een stalling met plaats voor 8 fietsen in een hoog-laagsysteem en 1 buitenmaatse fiets.
 - * De buitenmaatse fietsen hebben 1m breedte nodig (i.p.v. de voorziene 80cm) en hebben weinig ruimte om te manoeuvreren (min. 2m nodig), tenzij de deur opgehouden wordt.
 - * De fietsen in een hoog-laagsysteem hebben slechts 1,5m ruimte achter de fiets i.p.v. de huidige 2 m, maar dit is wel conform de richtlijnen van de tijd van de voorbespreking.
 - * Er zijn binnen de verkaveling verschillende plaatsen voorzien voor bezoekers.

Auto

Er worden volgens de nota 24 (22 op de plannen) autoparkeerplaatsen gerealiseerd, wat binnen de vorkwaarden vallen. Alle parkeerplaatsen zijn comfortabel ingericht.

De [brochure 'Parkeerrichtlijnen fiets en auto'](#) is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze nieuwe brochure is opgemaakt in 2024, het project kent reeds een langere voorgeschiedenis. Toch wordt de brochure meegegeven als richtlijn bij de realisatie van het project.

BODEM

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

HUISNUMMERING

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

GELUID

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **voorwaardelijk gunstig**.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van elks 80 kW klasse 3 Nieuw	160 kW

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_2024083449 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit elk 5 woonentiteiten en 8 grondgebonden woningen + het exploiteren van 2 geothermische warmtepompen aan "CREWO" bv (O.N.:0759716866), de heer Cédric Creëlle en Cree-Invest bv (O.N.:0715748251) gelegen te Vrouwenstraat lot 1 en lot 2, 9032 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.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van elks 80 kW klasse 3 Nieuw	160 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 augustus 2024 met kenmerk 064188-008/EM/2024).

Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (12 september 2024, met kenmerk AD-24-905) moeten strikt nageleefd worden.

Voldoende uitgeruste weg

Om te voorkomen dat er woningen gebouwd, verkocht of bewoond worden die niet of onvoldoende toegankelijk zijn via de nieuw aan te leggen openbare weg, wordt de huidige vergunning afgeleverd onder de voorwaarde dat het oprichten van de woningen niet mag starten alvorens de riolerings- en wegeniswerken van de nieuw aan te leggen openbare weg in voldoende mate uitgevoerd zijn. Met voldoende mate wordt bedoeld: dat de openbare rioleringswerken volledig afgewerkt zijn en dat de wegwasser (wegfundering) en een eerste (al dan niet voorlopige) verhardingslaag die beantwoordt aan de veiligheidsvereisten van een openbare weg, zijn aangebracht, alvorens de werken aan de woningen mogen aangevat worden.

De woningen kunnen pas bewoont worden nadat de riolering is opgeleverd en de wegeniswerken zijn afgerond.

Openbaar domein:

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen (cfr. Verkaveling OMV_2022139684).

Enkel de delen die functioneel strikt noodzakelijk zijn op het openbaar domein, zullen verhard worden. De verharding moet herleid worden tot een minimum.

Er wordt voor elke parkeerhaven slechts één oprit (toegang) met een breedte van maximum 3,50 m op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De overige stroken dienen fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein zodat het onmogelijk is om bijkomende parkeerplaatsen te creëren vanop het openbaar domein.

Zoals reeds geadviseerd bij de verkavelingsaanvraag dient -in tegenstelling met het ontwerpplan- de oprit naar de ontwikkeling loodrecht aan te sluiten op de openbare weg en heeft een max. breedte van 4 m. Alle verbredingen van de oprit op het openbaar domein in functie van de brandweer dienen uitgevoerd te worden in grasdallen. Enkel de delen die strikt noodzakelijk zijn op het openbaar domein zullen verhard worden.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.

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, voor elke meergezinswoning afzonderlijk. 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 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 scherm.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater), voor elke meergezinswoning afzonderlijk.

Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren zoals in het ontwerp voorgesteld.

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

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische put(-ten) waarbij (enkel) alle fecaliën aangesloten dienen te worden vooraleer de overloop daarvan terecht komt op het interne DWA-rioleringsstelsel, voor elke meergezinswoning afzonderlijk.

Verharding

De verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen.

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Hemelwaterput

Naast het hemelwater voor al het sanitair dient het water ook gebruikt worden voor een binnenkraan (schoonmaak) en een buitenkraan (tuin). Per woongegelegenheid dient een binnenkraan voor schoonmaak en per grondgebonden woongegelegenheid dient een buitenkraan voor de tuin voorzien worden.

Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Ondergrondse constructie

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Geothermische boring

De geothermische boringen en leidingen dienen voorzien te worden op het privaat domein en zijn niet toegelaten op het openbaar domein.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

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 wegen 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 de 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). U dient er rekening mee te houden dat de behandeling van deze aanvraag een bepaalde doorlooptijd nodig heeft (zie ook website).

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Mobiliteit

De [brochure 'Parkeerrichtlijnen fiets en auto'](#) is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze nieuwe brochure is opgemaakt in 2024, het project kent reeds een langere voorgeschiedenis. Toch wordt de brochure meegegeven als richtlijn bij de realisatie van het project.

Huisnummer

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Geluid

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden

van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_09156 - OMV_2024083449 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit elk 5 woonentiteiten en 8 grondgebonden woningen + het exploiteren van 2 geothermische warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Vrouwenstraat, 9032 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024083449

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_VWG_T_B_004_terreinprofiel B.pdf	YldorahxWDgx7mJ+4n48gw==
BA_VWG_T_N_203_terreinprofiel B. pdf.pdf	4V1ewEBOMl2WilZ3jcKy5A==
BA_VWG_T_N_202_terreinprofiel A. pdf.pdf	4IW3Uz/lt/Kg+mmK9MCfKQ==
BA_VWG_T_B_003_terreinprofiel A.pdf	nxUe3Cq3jU+gQ9Cp8Qvbtw==
BA_VWG_S_N_216_snedede BB.pdf	kKbg5GlCdJLbIgmP0aKo+A==
BA_VWG_S_N_217_snedede CC.pdf	SAWZodJuPzxIpmYAy4wdeg==
BA_VWG_S_N_215_snedede AA.pdf	hFW6FI8zIkYBdZEF+BwhPQ==
BA_VWG_S_N_228_snedede BB.pdf	m+dapGOLdeb8DPbi9295Qw==
BA_VWG_S_N_229_snedede CC.pdf	LHG HimutQwzdmEpnVTpkFA==
BA_VWG_S_N_227_snedede AA.pdf	jxlrZEtcKlt9q9X+dhqxlg==
BA_VWG_L_N_200_legende.pdf	xwXHV3Gbv6KXvWqyAbgjJQ==
BA_VWG_L_N_200_legende.pdf	xwXHV3Gbv6KXvWqyAbgjJQ==
BA_VWG_I_B_002_inplantingsplan.pdf	B/LLPT1wSQ4xnEm/QxWakQ==
BA_VWG_I_N_201_inplantingsplan.pdf	mayqO+vtLPxgNEflik4k2w==
BA_VWG_I_B_002_inplantingsplan.pdf	B/LLPT1wSQ4xnEm/QxWakQ==
BA_VWG_I_N_201_inplantingsplan.pdf	HGDTkuNTiutIALfTv5YZ3A==
BA_VWG_P_N_222_plan 00.pdf	IALWrkhY1+8zgv1AwszrDA==
BA_VWG_P_N_223_plan 01.pdf	CAM0dBowR5PfbH4EMMd+Lw==
BA_VWG_P_N_225_funderingsplan.pdf	uO79s6gxvllot3X3TexALg==

BA_VWG_P_N_224_plan 02.pdf	QRx5Vn0l1LVyq+oVa7Uexg==
BA_VWG_P_N_226_dakenplan.pdf	SD2F08VI2mhLL7UeZwyVEA==
BA_VWG_P_N_214_dakenplan.pdf	OdSpvmsa6mcYccxHaeUCg==
BA_VWG_P_N_213_funderingsplan.pdf	M1e9p6u6BpOe+q0hvakGZg==
BA_VWG_P_N_210_plan 00.pdf	zcbBI1TU7xKuYelcP5BDyQ==
BA_VWG_P_N_212_plan 02.pdf	EWJXZdGOzVMIXI015g79NA==
BA_VWG_P_N_211_plan 01.pdf	O/8ggemn7GWDcwCd4WYNng==
BA_VWG_G_N_232_aanzicht zijgevel oost.pdf	yQJADPgjEdUSxGxoLIT7Ag==
BA_VWG_G_N_233_aanzicht zijgevel west.pdf	/ccg/Pd7rbVq5Pvy7NklzQ==
BA_VWG_G_N_230_aanzicht voorgevel.pdf	SLiUNKveOrnwf52O5CVqkg==
BA_VWG_G_N_231_aanzicht achtergevel.pdf	icrfMgRFF7WZgBwhP/9Vag==
BA_VWG_G_N_219_aanzicht achtergevel.pdf	Xe1vkVTuFt6TNjjWy6SGfw==
BA_VWG_G_N_218_aanzicht voorgevel.pdf	tMhNunAjWAOA6cMjiH8XaQ==
BA_VWG_G_N_220_aanzicht zijgevel oost.pdf	Y/zLGmk9XLwd3prvUcJggg==
BA_VWG_G_N_221_aanzicht zijgevel west.pdf	uliF4UbCXyWqWPXgaWgw==
VA_21132_VP_N aangepaste kavels.pdf	7ta/VpwCp6Mtezid1+RYlw==