



2024_CBS_10266 OMV_2024085728 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Brandstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Dries Cardyn - Marie Dewaegenaere met als contactadres Brandstraat 58, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024085728) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Brandstraat 58, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1729S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 augustus 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Brandstraat in de wijk 'Sint-Michiels'.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 2 tot 3 bouwlagen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie bouwperceel

* Afmetingen perceel: oppervlakte +/- 59 m², straatbreedte: 5,25 m.

* Type bebouwing: rijbebouwing.

* Functie van het pand: eengezinswoning.

* Volume hoofdgebouw: diepte: 8,47 m, 2 bouwlagen met plat dak, met achteraan een 3^e bouwlaag.

* Volume aangebouwde gelijkvloerse bijgebouwen:

Links: 2 bouwlagen met plat dak tot een diepte van 11,15 m (gemeten inclusief het hoofdgebouw), namelijk tot tegen de achterste perceelsgrens.

Rechts: een kleine gelijkvloers bijgebouw met plat dak tegen de achterste perceelsgrens.

* Oppervlakte buitenruimte: rechts een kleine koer van +/-3,07 m².

Erfgoed

De woning is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De opname in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleiding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk. De gevel werd in het verleden reeds verhoogd met een derde bouwlaag.
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, dragende dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen.
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond.
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

Al deze elementen bepalen mede de architectuurhistorische en artistieke waarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Het verbouwen van een eengezinswoning, met behoud van de functie.

Aanpassingen bouwvolumes, gevels, indeling en scheidingsmuren

Volumes:

* Hoofdgebouw:

Dit wordt gewijzigd: De achteruitspringende 3^e bouwlaag wordt op dezelfde diepte opgetrokken, namelijk op 3,43 m achter de rooilijn, reikt nog tot de achtergevel van het hoofdgebouw en zal nu perceelsbreed zijn. Links wordt tegen de gevel van de linker buur een vaste tuinkast (1,3 m²) opgericht, met rechts ervan een houten skelet dat 1,84 m afstand houdt tot de rooilijn. De dakrandhoogte van het nieuwe vaste volume meet vooraan 9,66 m en achteraan 9,95 m² boven het trottoir.

* Bijgebouwen:

De gelijkvloerse bouwlaag wordt volledig dicht gebouwd. Hier komt een plat dak met een dakrandhoogte meet 3,34 m boven het trottoirpeil. De aanbouw met 2 bouwlagen blijft behouden.

Gevels:

* Voorgevel hoofdgebouw:

De gevelopeningen blijven behouden, maar de dakrand wordt verlaagd met 0,99 m. De voorgevel op de rooilijn blijft behouden, met uitzondering van nieuw schrijnwerk. De achteruitspringende 3^e bouwlaag wordt afgewerkt met rode houtvezelcementplaat.

* Achtergevels:

De raamopeningen worden gewijzigd en bekleed met rode houtvezelcementplaat.

Indeling:

* Gelijkvloerse bouwlaag:

Het hoofdgebouw wordt ingevuld met de inkom en trappenhal, afzonderlijke toilet, keuken en eetplaats. De gevelopening naar het bijgebouw wordt vergroot. In het bijgebouw komt de zitruimte.

* De 1^e verdieping:

Deze wordt ingericht met een wasplaats en 2 slaapkamers (11,3 m² en 12,9 m²) in het hoofdgebouw. In het bijgebouw komt de badkamer.

* De 2^e verdieping:

Deze wordt ingericht met een slaapkamer (17,2 m²).

Profielen scheidingsmuren (bouwhoogten refereren steeds naar het trottoirpeil):

De profielen van de volgende scheidingsmuren wijzigen:

LINKS: De voorgevel van het hoofdgebouw wordt verlaagd met 0,15 m. Het nieuwe platte dak - achter de nok van de buur- verlaagt met 0,10 m en de kroonlijst van de achtergevel met 0,63 m.

RECHTS: Ter hoogte van het hoofdgebouw wordt een schouw gesloopt. De bouwhoogte wordt dezelfde als het dakniveau van de rechter buur. Voor het gelijkvloerse bijgebouw (tussen een bouwdiepte van (8,58 m) en de achterste perceelsgrens (11,16 m)), wordt de muur opgehoogd met 0,40 m tot een hoogte van 3,43 m.

Aanpassingen buitenruimte

De nieuwbouw voorziet geen gelijkvloerse buitenruimte, maar een nieuw dakterras aan de straatzijde op de 2^e verdieping.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd, er is een septische put (1500 liter) voorzien in de kelder.

Er is geen hemelwaterput en/of infiltratievoorziening. De platte daken worden niet als een groendak aangelegd.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

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 met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als zone B voor woningen en tuinen.

De aanvraag is strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften, van het bijzonder plan van aanleg, op volgende punten:

1/ Kroonlijsthoogte voor- en achtergevel en aantal bouwlagen

Het BPA voorziet een referentie toegelaten bouwhoogte in meter op 7 m, dit vanaf het peil op de rooilijn tot de onderzijde van de goot of de kroonlijst.

Het ontwerp voorziet:

Vorgevel: De kroonlijst wordt met 0,99 m verlaagd van 8,82 m naar 7,83 m, maar reikt nog hoger dan 7 m.

Achtergevel: Er wordt een herbouw van de 2^e verdieping tot aan de achtergevel van het hoofdgebouw voorzien en dit met een kroonlijsthoogte van 9,95 m boven het trottoirpeil, dus ook hoger dan 7 m.

Een bouwhoogte van 7 m staat voor 2 bouwlagen. Dus ook het aantal bouwlagen aan de achterzijde wijkt af op de voorschriften.

2/ Dakvorm

Volgens het BPA moet elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag bedekt worden met hellende daken.

Het ontwerp voorziet het herbouwen van de 2^e verdieping met een plat dak.

Beoordeling van de afwijkingen op de voorschriften van het BPA:

1/ Kroonlijsthoogte achter- en vorgevel en aantal bouwlagen

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

* Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

* Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De aanvraag betreft een afwijking op zone B voor woningen en tuinen welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.

* Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is.

De toetsing: Deze worden teruggevonden onder 'omgevingstoets'.

Deze afwijking wordt positief beoordeeld.

2/ Dakvorm

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Toetsing: In de omgeving zijn diverse bouwlagen en dakvormen aanwezig. De platte dakvorm, vindt een goede aansluiting tussen de 2 aanpalende daken. Bovendien is de straat vrij smal ten aanzien van de bouwhoogten, waardoor het zicht op de daken beperkt is. Bijgevolg vormt de platte dakvorm geen storend element in zijn omgeving.

Deze afwijking wordt positief beoordeeld.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Artikel 3.8 – Groendak

Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6 m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².

-> Het ontwerp voorziet geen plaatsing van een hemelwaterput, in principe kan dit gecompenseerd moeten worden met het voorzien van de nieuwe platte daken als een groendak. Bij de verbouwing wordt een nieuw plat dak van 5,41 m² voorzien, dus kleiner dan 6 m². Bij gevolg is er een vrijstelling van toepassing.

Ontwerp: Conform met de bepalingen.

Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospita-woning: berging

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospita-woning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3 m².

-> De woning is vrij klein. Er werd geen berging ingericht. Een berging in de kelder is geen mogelijke compensatie.

Ontwerp: Ontwerp is niet conform de bepalingen. De bouwheer heeft geen afwijking en motivatie voorzien in de aanvraag.

Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgelegd: Binnen het bijgebouw moet aan de linker zijde een bergruimte van minimum 3 m² worden ingericht.

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.

- **Korte beschrijving nieuwe dakoppervlakten en verhardingen**
Oppervlakte bestaande dak hoofdgebouw: 43,2 m².
Oppervlakte nieuw bijgebouw: 15,34 m².
- **Hemelwaterput / Groendak**
Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning verbouwd, onder meer aan de bijgebouwen.
-> Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht, deze moet een minimum inhoud hebben van 5000 liter.
-> **Het ontwerp voldoet niet aan de vereisten, omdat het perceel volledig bebouwd is.**
Bijgevolg kan akkoord worden gegaan om geen hemelwaterput te plaatsen.

De bouwheer vraagt – ondanks dat er platte daken aanwezig zijn – om een afwijking te krijgen om geen groendak te moeten voorzien als compensatie voor het ontbreken van een hemelwaterput. Als argument meldt hij ook dat de woning kleiner is dan 100 m².

-> **Het nieuwe platte dak is ook kleiner dan 6 m².**

Bijgevolg dient noch voor de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, noch voor het algemeen bouwreglement een groendak te worden voorzien.

-> **Het ontwerp voldoet niet aan de vereisten**

- **Infiltratievoorziening**
Het perceel is kleiner dan 120 m².
-> *Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.*
- **BUFFERVOORZIENING**
De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1000 m².
-> *Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.*
- **Bodem**
-> *Er worden geen bodemwerken voorzien.*

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. 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 niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 augustus 2024 tot en met 12 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag voorziet het behoud van de functie 'eengezinswoning'. Dit is conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Erfgoed

De aanvraag betreft de beperkte interne verbouwing van de woning op gelijkvloers en eerste verdieping en een uitbreiding van de derde bouwlaag. De voorgevel wordt opnieuw verlaagd in functie van het creëren van een terras op het platte dak. De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functie verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. De structurele elementen blijven maximaal behouden.

Aan de achterzijde wordt een koer geïncorporeerd bij de woning. Er kan ook akkoord worden gegaan met deze werken aan de achterzijde van de woning, aangezien deze ingreep weinig impact heeft op de resterende erfgoedwaarde van het hoofdvolume en niet zichtbaar is aan de achterzijde van de woning.

De indeling van de voorgevel blijft herkenbaar behouden en wordt deels hersteld. De werken aan de derde bouwlaag zijn dieper op het perceel gelegen en bijgevolg niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.

-> Vanuit erfgoedpunt kan deze aanvraag gunstig geadviseerd worden.

Bouwwolumes en scheidingsmuren

* Hoofdgebouw: Het herbouwen en verbreden van de achteruitspringende 3^e bouwlaag past voldoende binnen de 2 volumes van aanpalende hoofdgebouwen en vereisen minimale aanpassingen aan de profielen van de scheidingsmuren:

De kroonlijst van de voorgevel verlaagt en blijft een vlotte overgang vormen tussen de kroonlijsten van het linker en rechter hoofdgebouw en past dus ruimtelijk tussen de 2 gebouwen. De kroonlijst van de achtergevel sluit vrij goed aan de bij de 2 kroonlijsten van de burens.

Een kroonlijsthoogte van 7 m komt overeen met een bouwhoogte van 2 bouwlagen.

Het ontwerp voorziet het ophogen van het hoofdgebouw naar 3 bouwlagen aan de achterzijde.

In de omgeving zijn immers nog gebouwen van 3 bouwlagen aanwezig.

Vanuit de 'Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent' is de basisschaal 3 bouwlagen toelaatbaar binnen de deelruimte Binnenstad in het kader van kwaliteitsvol verdichten binnen de bestaande bebouwing.

Het voorzien van de 3 bouwlagen kadert voldoende binnen de omliggende gesloten bebouwing waar nog panden met 3 bouwlagen voorkomen.

Verder zijn in deze omgeving diverse hoogten en dakvormen aanwezig. Bovendien is de straat vrij smal ten aanzien van de bouwhoogten. Bijgevolg vormt de platte dakvorm, die een goede aansluiting zoekt tussen de 2 aanpalende daken, op deze locatie geen storende volume.

* Bijgebouw: Ook het verhogen van het profiel van de rechter zijperceelsmuur voor het oprichten van het gelijkvloerse bijgebouw gebeurt op een normale diepte en met een bouwhoogte van 3,34 m boven het trottoirpeil. Dit is een normale en gebruikelijke bouwhoogte voor gelijkvloerse bijgebouwen.

* De profielen van de linker- en de rechter scheidingsmuur moeten voor het oprichten van het nieuwe bijgebouw worden aangepast. De extra bouwhoogten en -diepten vallen binnen de aanvaardbare normen.

Er kan gesteld worden dat de aanpalende percelen niet te sterk ingebouwd worden en ze zullen geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren.

De eigenaars van de 2 aanpalende percelen hebben geen bezwaar ingediend.

Bijgevolg kan de bouwhoogte aanvaard worden.

-> Het ontworpen bouwwolumes kunnen aanvaard worden.

Dakterras

Het dakterras is vooraan gesitueerd en kijkt dus uit op het openbaar domein. Aan de rechter zijde is een volwaardige 3^e bouwlaag aanwezig.

Op het linker aanpalende perceel is een gelijkaardig dakterras aanwezig. Tussen de 2 terrassen staat een scheidingsmuur met een hoogte van 2,01 m.

-> Bijgevolg komt de privacy van de zijdelings 2 aanpalende burens niet in het gedrang.

Gevels

De voorgevelopeningen blijven behouden en het nieuwe schrijnwerk volgt de oorspronkelijke raamindeling.

De voorgevel wordt intern geïsoleerd wat een positief effect heeft op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning/het pand.

Door dit intern te doen is er geen impact op de voorgevel, wat een positieve invloed heeft op het straatbeeld: de bestaande roodbruine baksteen blijft bewaard in deze gevelrij met gelijkaardige kleuren bakstenen voorgevels.

Binnenindeling

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgen voor een meer praktische inrichting: De open dagleefruimten op de gelijkvloerse bouwlaag zijn goed met elkaar gebonden en resulteren in een groter ruimtegevoel. De verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen voldoende het daglicht.

Enkel de bergruimte van 3 m² ontbreekt en deze mag niet in de kelderlaag worden voorzien. Hiervoor wordt **een bijzondere voorwaarde opgelegd**, om deze op de gelijkvloerse bouwlaag te voorzien.

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_2024085728_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 eengezinswoning aan Dries Cardyn - Marie Dewaegenaere gelegen te Brandstraat 58, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Berging

Binnen het bijgebouw moet aan de linker zijde een bergruimte van minimum 3 m² worden ingericht.

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.

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/richtlijnengeurhinder.

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.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

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.

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

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 gedeeltes, 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_10266 - OMV_2024085728 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Brandstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024085728

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_brandstraat_L_B_01.pdf	t9owzhumnWu90MDi31Jz4w==
BA_brandstraat_T_N_03.pdf	hAfbm1CknguL68+ykl3OCQ==
BA_brandstraat_T_N_02.pdf	mhsOJY8i1x+vcs3RqpKYVw==
BA_brandstraat_T_N_01.pdf	ocKy1rsl1p/IF3Ux/djGoA==
BA_brandstraat_T_B_03.pdf	C5/Gi0mANGcgflUPon/gpg==
BA_brandstraat_T_B_02.pdf	uy/NLF+Z75qITvVWULMCbQ==
BA_brandstraat_T_B_01.pdf	Gt1rQac6gOz/RjLYbmhUcQ==
BA_brandstraat_S_N_BB.pdf	qWfdM9u4OtKuNvUSa2DGAA==
BA_brandstraat_S_N_AA.pdf	2VhcWala2nEHj0W3ru1RPw==
BA_brandstraat_S_B_BB.pdf	RnA73IbRjb3XVqtjkNys0g==
BA_brandstraat_S_B_AA.pdf	gGyq4CC6Hz+i9LvYqBzUWw==
BA_brandstraat_P_N_02_verduidelijking.pdf	c5N162MDvkszr8k0nmZh9g==
BA_brandstraat_P_N_01.pdf	wPPdReRDigRmD6LZR702zQ==
BA_brandstraat_P_N_00.pdf	6JQRsiYN4mdRkvU7lnGBFg==

BA_brandstraat_P_N_-01.pdf	USzcNTK3k1evlcXuoCqqaw==
BA_brandstraat_P_N_-01_verduidelijking.pdf	xa3al8wZDisuZYecvYuQPQ==
BA_brandstraat_P_B_02.pdf	Y4Ug/aAhfSqSiSwKIqDBBg==
BA_brandstraat_P_B_01.pdf	NLawrUKYyGGsjP9pokyb+g==
BA_brandstraat_P_B_00.pdf	psEwCbcX6mMTWYDVD+t3sw==
BA_brandstraat_P_B_-01.pdf	eZAKIQfcHA3h5U/dW+dG5w==
BA_brandstraat_L_N_01.pdf	uiT3QXmEb7VknXF5+r8QDQ==
BA_brandstraat_I_N_01.pdf	louECIK0684fUyTAGq/8cQ==
BA_brandstraat_I_B_01.pdf	kdfXRCCxhqrZZVWIPOYPvw==
BA_brandstraat_G_N_VG.pdf	kMtyg3IU9K61IPu5XYrCgw==
BA_brandstraat_G_N_AG.pdf	kQzO0BEYZat/gBblODJeUg==
BA_brandstraat_G_B_VG.pdf	b9F1M+OAQ+jdMZon7z6uAQ==
BA_brandstraat_G_B_AG.pdf	REtJmww9/Gga5y8yC2eBJQ==