



2025_CBS_03371 OMV_2024161230 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen en herbouwen van een halfopen woning - met openbaar onderzoek - Schuttershof, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

Paul Rottiers - Monique Van Poeck met als contactadres Eeuwfeestlaan 18, 8301 Knokke-Heist hebben een aanvraag (OMV_2024161230) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen en herbouwen van een halfopen woning
- Adres: Schuttershof 10, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie C nr. 61V2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het perceel uit voorliggende aanvraag is gelegen langs het Schuttershof, in deelgemeente Sint-Denijs-Westrem. De onmiddellijke omgeving bestaat voornamelijk uit woningen in open en halfopen bebouwing. Het perceel is bebouwd met een halfopen woning opgebouwd uit 2 bouwlagen en een hellend dak.

Voorliggende aanvraag strekt tot het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe halfopen eengezinswoning. De woning zal een gevelbreedte van 7 meter hebben waardoor een afstand van 3 meter wordt aangehouden ten opzichte van de rechterperceelsgrens. De woning wordt op eenzelfde afstand ten opzichte van de rooilijn geplaatst als de bestaande en aanpalende woning. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 15 meter; de bouwdiepte op de eerste verdieping 12 meter. De gelijkvloerse aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak met een dakrandhoogte van 3,30 meter (gemeten ten opzichte van de nulpas). Het platte dak wordt ingericht als groendak. Het hoofdgebouw wordt vervolgens voorzien van een hellend dak. De nokhoogte ervan bedraagt 9,33 meter; de kroonlijsthoogte 5,55 meter en 5,85 meter (gemeten ten opzichte van de nulpas). De woning heeft een gangbare inrichting met leefruimtes (keuken, eetruimte, zitruimte), bureau en berging op het gelijkvloers en de slaapkamers en badkamer op de verdiep.

Naar de woning wordt een toegangspad (1,50 meter breed) en een oprit (3 meter breed) voorzien. De oprit wordt doorgetrokken tot in de bouwvrije zijdelingse strook. Achter de woning wordt een terras voorzien (6,50 op 3 meter). In de tuinzone wordt nog een wadi voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 02/08/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1962 SD 766)

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 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 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SINT-DENIJS-WESTREM DORP'

(Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 16 mei 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in een zone voor bouwvrije tuinstroken, zone voor tuinen en zone voor wonen: open en gekoppelde bebouwing.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften, maar wijkt af op volgend punt:

Zone voor bebouwing (open en gekoppelde bebouwing): De voorschriften stellen dat de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen 4 meter bedraagt (met uitzondering van de gemeenschappelijke perceelsgrens van een gekoppelde bebouwing).

Toetsing: De rechtergevel van de woning wordt ingeplant op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

Zone voor bouwvrije tuinstroken: Maximaal 30% van het perceel mag verhard worden ten behoeve van noodzakelijke toegangen en bezoekersparkeren.

Toetsing: De voortuinstrook (33m²) is voorzien van een toegangspad en oprit met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 14,40m². De voortuinzone is bijgevolg voor ca. 45% verhard.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijkingen binnen huidige aanvraag hebben betrekking op de afmetingen en de inplanting van constructies. De afwijkingen op de voorschriften zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

Zone voor bebouwing (open en gekoppelde bebouwing): Een zijdelingse afstand van 3 meter is op vandaag gangbaar binnen de stedelijke context waarbinnen het perceel zich bevindt. Het zoekt een passend evenwicht tussen het benutten van de beschikbare woonoppervlakte enerzijds en het beperken van de impact op de aanpalende percelen anderzijds.

Zone voor bouwvrije tuinstroken: Door de beperkte diepte van de voortuin wordt het vooropgestelde maximale percentage overschreden. Bijkomend worden door het voorzien van een apart toegangspad en oprit twee toegangen tot het openbaar domein gevraagd. Dit is niet aanvaardbaar, per perceel wordt slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein toegestaan. Het toegangspad naar de voordeur zal dus langs de gevel moeten aftakken vanaf de oprit, wat resulteert in een grotere verharde oppervlakte. Om dit te compenseren zal de oprit moeten aangelegd worden in 2 karrensporen. Ter hoogte van de zijtuin worden deze 2 karrensporen doorgetrokken. Deze wijzigingen worden opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Mits het naleven van deze bijzondere voorwaarden is een beperkte afwijking op het maximale verhardingspercentage van de voortuin aanvaardbaar. De verhardingen zijn te beschouwen als strikt noodzakelijk maar worden zo wel tot een minimum beperkt.

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, maar wijkt af op volgend punt:

Artikel 3.2 (beperken van verhardingen): Dit artikel stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: Zoals beschreven onder de rubriek 'Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg' moet de inrichting van de voor- en zijtuin aangepast worden: het toegangspad is een aftakking van de oprit, langs de gevel. De oprit wordt aangelegd als 2 karrensporen. Door het aanleggen van de oprit als karrensporen kan het hemelwater dat er op valt infiltreren op eigen terrein. Mits het naleven van deze bijzondere voorwaarde wordt het verharden van oppervlaktes voldoende beperkt.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

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 Provincie Oost-Vlaanderen. 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.

HEMELWATERPUT

Het dak van de nieuwbouwwoning heeft een oppervlakte van 103,70m², er moet een hemelwaterput met een inhoud van 10 000l geplaatst worden.

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

INFILTRATIEVOORZIENING

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

GROENDAK

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

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. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht 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.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag **mits het naleven van de bijzondere voorwaarden** de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als opmerking opgenomen.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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 4 februari 2025 tot en met 5 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Het inplanten van de woning op 3 meter in plaats 4 meter betreft geen beperkte afwijking ten opzichte van de stedenbouwkundige voorschriften.
In de omgeving werd voornamelijk 4 meter gehanteerd. Het dichter bouwen bij de rechterwoning (nr 8) zal een invloed hebben op de lichtinval en de zonne-uren van de woning. Zeker gezien de bouwdiepte en hoogte reeds sterk afwijken van de bestaande woning.
- Het inplantingsplan is misleidend door de afstand van de nabijgelegen woning (nr 8) niet op een correcte afstand (4 meter) van de perceelsgrens in te tekenen. In de beschrijvende nota wordt een foutieve perceelsoppervlakte vermeld (350,50m² ipv 350,35m²).
- Bij het parkeren van een wagen op een zone met een breedte van 3 meter kan men enkel aan de bestuurderszijde uitstappen. Dit lijkt nergens op tenzij het de bedoeling is om te parkeren op straat.

- Er wordt verwezen naar voorschriften mbt opritten uit het algemeen bouwreglement van Stad Gent. Het creëren van een nieuwe oprit op openbaar domein met een breedte van 3 meter tegen de perceelsgrens is niet uitvoerbaar en bruikbaar.
- Er wordt afgeweken op het voorschrift dat stelt dat bij gekoppelde bebouwing de bouwdiepte, bouwhoogte en dakhelling van de eerst opgerichte woning richtinggevend zijn voor de daarna opgerichte woning. Dit zal als hinderlijk worden ervaren door de bewoners van de eerste opgerichte woning en verminderen de woonbeleving. Het zou logisch zijn dat de nokhoogte en bouwdiepte overgenomen worden. De hoogte van de woning past niet in het straatbeeld waar geen enkele woning dergelijke hoogte haalt.
- Er wordt opgemerkt dat de buitenmuurisolatie van de blinde muur de perceelsgrens overschrijdt.
- De kelder (met drainage) worden voorzien tot op de perceelsgrens, wat een onnodig stabiliteitsrisico voor de aanpalende woningen met zich mee brengt.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- De afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens werd (enkel) vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit is niet vastgelegd in het grafisch plan waardoor er zich geen zijdelingse non-aedificandizone ter hoogte van de zijgevel bevindt. Het aanpassen van de zijdelingse strook van 4 naar 3 meter kan wel degelijk onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1. VCRO vallen en beschouwd worden als een beperkte afwijking. Voor het ontwerp uit voorliggende aanvraag is de afwijking aanvaardbaar vermits een zijdelingse afstand van 3 meter op vandaag gangbaar is binnen de stedelijke context waarbinnen het perceel zich bevindt. Het zoekt een passend evenwicht tussen het benutten van de beschikbare woonoppervlakte enerzijds en het beperken van de impact op de aanpalende percelen anderzijds.
- De breedte van de bouwvrije zijdelingse strook (4 of 3 meter) van de aanpalende woning en het minimale verschil in perceelsoppervlakte vormen in voorliggende aanvraag geen belemmering om het voorwerp van de aanvraag ten gronde te kunnen beoordelen.
- Conform de NEN 2443-normen bedraagt de breedte van een autoparkeerplaats voor openbaar intensief gebruik ten minste 2,50 meter. Deze normen vormen een goede leidraad voor het comfortabel inrichten van (ook private) parkings. In alle redelijkheid kan dus gesteld worden dat een afstand van 3 meter voldoende is om comfortabel te parkeren.
- Het bundelen van opritten is wenselijk maar niet verplicht. Het ontwerp is in overeenstemming met het betreffende artikel (artikel 2.9 van het algemeen bouwreglement van Stad Gent) vermits de breedte van de oprit beperkt blijft tot 3 meter.
- De woning is voor wat betreft bouwhoogte, -diepte en dakvorm en in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. Het profiel van de aanpalende woning wordt niet exact overgenomen, maar de verschillen tussen beide zijn wel aanvaardbaar en zeker niet frappant. De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel (uitgezonderd de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de verharding in de voortuin) overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

- Het aanbrengen van isolatie over de perceelsgrens betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid. Het plaatsen van isolatie over de perceelsgrens heen is op zich vrijgesteld van omgevingsvergunning, maar kan enkel mits toestemming van de aanpalende eigenaar(s).
- Het voorzien van een permanente drainage rondom de kelder is niet aanvaardbaar en hierover wordt de nodige **bijzondere voorwaarde** opgelegd. Verder is het de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp van de nieuwe woning schrijft zich nagenoeg in binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Deze voorschriften zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Het voorstel wijkt enkel af op de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de verharding in de voortuin. Dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden, werd afdoende gemotiveerd onder de rubriek "TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN".

Op basis van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

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_2024161230_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 slopen en herbouwen van een halfopen woning aan Paul Rottiers - Monique Van Poeck gelegen te Schuttershof 10, 9051 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Drainage kelder

De ondergrondse constructie dient uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Verhardingen:

Het toegangspad naar de voordeur takt af vanaf de oprit en wordt tegen de voorgevel voorzien.

De oprit wordt over de volledige lengte aangelegd als 2 karrensporen.

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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 is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de

riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

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

Openbaar domein:

Opbouw:

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

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Zie opmerkingen. Er wordt geen apart pad toegestaan naar de voordeur, de voordeur dient bereikbaar te zijn via de toegestane oprit op het openbaar domein.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

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).

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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.

Uitzetten bouwlijn:

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen

van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 ontplofing 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_03371 - OMV_2024161230 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen en herbouwen van een halfopen woning - met openbaar onderzoek - Schuttershof, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024161230

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_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_P_B_02_ROTTERS - VAN POECK_.pdf	3Vgwve7aK9OZ9aWwYjJErA==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_G_B_01_ROTTERS - VAN POECK_.pdf	smmAOKWRTfh5vCqwxjo9sQ==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_G_B_02_ROTTERS - VAN POECK_.pdf	56SHIfyx4ZjZYoi8q3LbQg==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_G_B_03_ROTTERS - VAN POECK_.pdf	04U5OanQrgJmWmmaatSCdg==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_G_N_01_ROTTERS - VAN POECK_.pdf	+j7J8KzoGuij1XiDrcjWOw==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_G_N_02_ROTTERS - VAN POECK_.pdf	zCF/JHtZINBFmsSggugQ9A==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_G_N_03_ROTTERS - VAN POECK_.pdf	xT6zf0W/OuxEVVmucAVvZw==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_G_N_04_ROTTERS - VAN POECK_.pdf	oHUJ5QKmxjeKXojewzd6g==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_I_B_01_ROTTERS - VAN POECK_.pdf	JyFVZDdwtxl1i4EwqWS3A==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_I_N_01_ROTTERS - VAN POECK_.pdf	Nkta5TVKxo8c/fx4JhJ7fw==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_L_N_01_ROTTERS - VAN POECK_.pdf	o1YmwfV1hkj2RFil98oGEQ==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_OVERZICHTSPAN_N_01_ROTTERS - VAN POECK_.pdf	zBZYHWKGVuiHSzmaxJU3iQ==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_P_B_01_ROTTERS - VAN POECK_.pdf	pnDi73IV+Uy6AkyTk7wsg==

BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_P_N_01_ROTTIERS - VAN POECK_.pdf	rGYu2hqIR1X7ogOTg4z1DQ==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_P_N_02_ROTTIERS - VAN POECK_.pdf	x09u2CjLjo6z2I+U4Kjekg==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_P_N_03_ROTTIERS - VAN POECK_.pdf	jwMiOh7rmWoZg7KUQrZJrQ==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_P_N_04_ROTTIERS - VAN POECK_.pdf	XGTwSxqTo3HZa7M/MvIhiQ==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_S_N_01_ROTTIERS - VAN POECK_.pdf	X4bnhwFzKAmdwWo1Dn+x4w==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_S_N_02_ROTTIERS - VAN POECK_.pdf	dMyiou+NEpENXD4oojtGGw==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_T_B_01_ROTTIERS - VAN POECK_.pdf	KkQDD+F5V6g4Nar4y1Hybw==
BA_SLOOP EN HEROPBOUW WONING_T_N_01_ROTTIERS - VAN POECK_.pdf	zH4gSvnYFSHogpbBN4Jlyw==