



2025_CBS_04428 OMV_2025018776 R - aanvraag omgevingsvergunning voor verbouwen eengezinswoning en aanleg zwembad - zonder openbaar onderzoek - Varendriesstraat, 9031 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Tim Verougstraete - Karen Vandersyppe met als contactadres Baarleweer 14 bus 101, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025018776) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: verbouwen eengezinswoning en aanleg zwembad
- Adres: Varendriesstraat 11, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nr. 1056K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 maart 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Varendriesstraat in Drongen. De omgeving bestaat voornamelijk uit residentiële bebouwing vnl. open en halfopen eengezinswoningen. Het pand in kwestie betreft een open eengezinswoning (een bouwlaag en een hellend dak). Dit volume is verbonden met een garage aan de linkerzijde. In de achtertuin bevindt zich een vrijstaand gebouw dat bestaat uit één bouwlaag en een hellend dak.

Het perceel heeft een totale oppervlakte van ongeveer 510 m². De huidige terreinbezetting bedraagt circa 51% en is als volgt samengesteld:

- De bestaande woning heeft een bebouwde oppervlakte van ongeveer 130 m².
- In de tuinzone bevindt zich een bijkomend bijgebouw met een oppervlakte van circa 85 m².
- Aan verharding is er een terras van ongeveer 25,1 m² en een oprit van circa 24 m² aanwezig

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de verbouwing van een bestaande eengezinswoning, gelegen op een perceel van ca. 510 m², en de aanleg van een zwembad in de achtertuin. De geplande werken omvatten zowel aanpassingen aan het bouwvolume van de woning als wijzigingen aan de buitenaanleg.

Het bestaande dakvolume wordt aangepast met een ophoging van de nok van 6,63 m naar 7,61 m ten opzichte van het trottoirpeil. Aan de linkerzijde wordt een dakuitbouw gerealiseerd met een hoogte van 6,26 m ten opzichte van het trottoirpeil. De dakuitbouw wordt ongeveer in het verlengde van het gevelvlak opgetrokken en heeft een breedte van ca 5,62m. Deze is gepositioneerd op ongeveer 4,12m van de achtergevel en op 4,23m van de voorgevel.

- Het totale bouwvolume wijzigt van ca 633m³ naar 735 m³. De oppervlakte van de footprint van het pand bedraagt in de nieuwe toestand ongeveer 134m². Dit is zo'n 4 m² groter dan in de bestaande toestand. Deze uitbreiding is het gevolg van een toegevoegde gevelisolatie, afgewerkt met crepi en houten latwerk. Andere gebruikte materialen zijn: aluminium schrijnwerk in grijs/zwart en een dakbedekking met oranje dakpannen.

Er worden raamopeningen gewijzigd en toegevoegd aan de voorgevel, rechter zijgevel en achtergevel van de woning.

Aan de voor- en zijgevel worden enkele ramen gesupprimeerd en worden er enkele nieuwe raamopeningen voorzien.

In de voorgevel worden de drie bestaande ramen (samen 7,9 m²) verwijderd en vervangen door één enkel vast hoekraam in een nis op de gelijkvloerse verdieping, dat deels doorloopt in de rechter zijgevel. Dit hoekvolume steekt ca. 15 cm uit voorbij de gevellijn. Achteraan de woning worden grote schuiframen voorzien.

Er worden ook drie dakramen geplaatst met elk 0,71 m² raamoppervlakte. Deze bieden licht in de drie slaapkamers.

Binnenin de woning worden er interne structurele aanpassingswerken gedaan. Zo wordt bijvoorbeeld op het gelijkvloers de achterste ruimtes opengewerkt, wordt een bijkomende slaapkamer ingericht, de centrale traphal wordt gewijzigd, er wordt een nieuwe keuken geplaatst op een gewijzigde locatie en de sanitaire ruimtes worden verplaatst.

Vooraan wordt een kapsalon ingericht met een oppervlakte van 30,5 m². Hiermee wordt een nevenfunctie 'diensten' toegevoegd aan het pand. Het kapsalon en achterliggende woning delen een gemeenschappelijke inkomhal, die ontsloten wordt via de deur in de linker zijgevel. In de gedeelde inkomhal voor de woning en de kapperszaak situeert zich een toilet, die zowel gebruikt kan worden door de bewoners als door de klanten van de kapperszaak.

Daarnaast wordt de garage omgevormd naar een berging en ruimte voor technieken, waardoor inbandig parkeren niet meer mogelijk is.

Ook wenst de aanvrager in de achtertuin een zwembad aan te leggen met een afmeting van 8,00 m x 3,50 m en een diepte van 1,55 m. Het bestaande terras aan de achterzijde van de woning wordt behouden. Aan de rechter zijkant wordt het pad verbreed van 0,51m naar een pad van 1,48m breed. Tussen dit pad en de perceelsgrens met de rechter buur wordt een wadi voorzien.

Vooraan het perceel, aan de rechterzijde, tegen de rechter perceelsgrens aan, wordt een bijkomende parkeerstrook ingericht, uitgevoerd in grasdallen. Deze verharding heeft tot doel om parkeerruimte te bieden voor klanten van het aan huis gevestigde kapsalon.

De woning wordt voorzien van gevelisolatie en afgewerkt met diverse materialen

- aluminium schrijnwerk in grijs/zwart
- gevelafwerking berging, dakuitbouw en verschillende stroken tussen raamelementen: houten latwerk
- gevelafwerking: crepi wit/grijs
- dakbedekking: oranje dakpannen.

Het bestaande bijgebouw in de tuinzone blijft behouden.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 01/07/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning na het slopen van bestaande krotten. (1970 DR 092)

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 landelijk karakter 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.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement. Het voorstel wijkt af op het volgende artikel:

Artikel 4.20 Natuurlijke verlichting

Volgens het algemeen bouwreglement moet elke kamer in een eengezinswoning voorzien zijn van voldoende daglicht. In een eengezinswoning moeten de woonkamer, keuken en slaapkamer natuurlijke lichtinval krijgen. Voor slaapkamers geldt dat de totale raamoppervlakte minstens 1/12 van de netto vloeroppervlakte moet bedragen, met een absoluut minimum van 1 m².

Toetsing

In het ingediende voorstel krijgen de twee slaapkamers vooraan enkel daglicht via een dakraam. Deze dakramen hebben elk een oppervlakte van 0,71 m², wat niet voldoet aan de minimale vereiste van 1 m². Bovendien is de verhouding tussen raamoppervlakte en vloeroppervlakte kleiner dan de vereiste 1/12. **De achterliggende ruimtes vooraan in de woning kunnen niet als slaapkamers worden vergund. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

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.

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Aangezien dit een beperkte nevenfunctie (30m²) betreft in een eengezinswoning kan worden geoordeeld dat er geen bijkomende eisen worden opgelegd met betrekking tot toegankelijkheid, omdat deze niet in verhouding zouden staan met de aangevraagde werken.

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 Watering Oude Kale en Meirebeek. 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.

De bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De horizontale projectie van het dak bedraagt in dit geval 134 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 10.000 l. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte voor de infiltratievoorziening bedraagt 104 m². De minimale infiltratieoppervlakte bedraagt in deze aanvraag 8132 m² en het minimale buffervolume 3432 liter. De wadi in de

aanvraag heeft een infiltratieoppervlakte van 13,6 m² en een infiltratievolume van 6075 l. Dit is voldoende ruim gedimensioneerd.

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.

De aanvraag is **in overeenstemming** met deze vereisten.

Noot van de omgevingsambtenaar: Het zwembad werd niet meegenomen in de berekening van de grootte van de hemelwaterput en infiltratievoorziening, aangezien deze niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (zie verder) en uitgesloten wordt uit de vergunning.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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 uitsluiting van het zwembad (zie verder), de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. Het zwembad wordt voorzien net op de rand van de kruinprojectie van de zeer grote boom van de buren (nr. 9A). Dit is een enorme beuk met een kruindiameter van zo'n 19 m. Beuken zijn zeer gevoelig aan plaatselijke bodemwijzigingen en ook bemalingen kunnen mogelijks nefast zijn. Beuken staan momenteel al onder druk door de klimaatwijziging. Het zwembad wordt onder meer hierdoor uitgesloten uit de vergunning.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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, mits uitsluiting van het zwembad, 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. BEKENDMAKING

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

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de verbouwing van de eengezinswoning, de aanleg van een zwembad, het aanleggen van verharding en de inrichting van een kapperszaak als nevenfunctie in het hoofdgebouw.

Verbouwen van een eengezinswoning met de inrichting van een kapperszaak als nevenfunctie

De aanvraag betreft de verbouwing van een bestaande eengezinswoning, waarbij het dak verhoogd wordt om bijkomende woonruimte en ruimte voor een nevenfunctie (kapperszaak) te creëren. De integratie van een buurtgerichte nevenfunctie zoals een kapperszaak wordt positief beoordeeld: dit draagt bij aan de sociale dynamiek en voorzieningen in de buurt.

De volumetoename van circa 633 m³ naar circa 735 m³ is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De uitbreiding gebeurt hoofdzakelijk in de hoogte, wat een positief effect heeft op het ruimtelijk rendement. De bijkomende voetafdruk blijft beperkt (+ ca. 4 m²) en is het gevolg van de nieuwe gevelisolatie.

De woning wordt voorzien van gevelisolatie en afgewerkt met een combinatie van materialen zoals aluminium schrijnwerk, houten latwerk, lichte wit/grijze crepi in steenlook en oranje dakpannen. Gezien de reeds aanwezige variatie in het gevelbeeld van de omgeving wordt dit materiaalgebruik als aanvaardbaar beschouwd.

Er worden wijzigingen aangebracht aan de raamopeningen in de voor-, zij- en achtergevel en de interne structuur wordt grondig gereorganiseerd. De wijzigingen aan de zij- en achtergevel worden gunstig beoordeeld. Door de vergroting van de raamopeningen en de interne herindeling op het gelijkvloers ontstaat er meer lichtinval en ruimtelijkheid. In de voorgevel daarentegen neemt het totale raamoppervlak af, wat leidt tot een meer gesloten uitstraling naar de straat. Dit staat haaks op het streven naar een levendige en transparante plint. De inplanting van de kapperszaak aan de straatzijde biedt net kansen om via grotere ramen meer interactie met de publieke ruimte te creëren. Het gebrek daaraan wordt als een gemiste kans beschouwd.

Er worden dakramen voorzien om de bovenliggende slaapkamers van daglicht te voorzien. De dakramen aan de voorzijde hebben echter een te beperkte oppervlakte (0,71 m²), waardoor ze niet voldoen aan artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement, zie Hoofdstuk 4.3 Verordeningen. De ruimtes op de eerste verdieping aan de voorzijde van de woning kunnen

omwille van deze strijdigheid niet vergund worden als slaapkamer. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De bestaande inpandige garage wordt omgevormd tot een berging en technische ruimte, waardoor inpandig parkeren vervalst. De enige resterende mogelijkheid tot parkeren is voor de garagepoort, waar ook de inkomzone voor zowel de woning als de kapperszaak ligt. Dit leidt tot conflicterend gebruik van de voortuinstrook en is hierdoor minder aangewezen.

Een bijkomende parkeerplaats voor klanten – met een tweede oprit met grasdallen – wordt niet toegestaan. Afwijking van de parkeerrichtlijnen op dit punt is niet mogelijk: per kavel wordt maximaal één oprit toegelaten. Het toestaan van een tweede oprit zou leiden tot bijkomende druk op het openbaar domein en zou afbreuk doen aan het groene karakter van de buurt. **De nieuwe parkeerplaats wordt uitgesloten van de vergunning.**

Aanleggen van een zwembad

De aanleg van het **zwembad** wordt **ongunstig** beoordeeld omwille van de volgende redenen:

1. *Te hoge bezettingsgraad:* Het perceel is reeds in grote mate verhard en bebouwd (51% in de bestaande toestand). De negatieve impact van bijkomende bezetting van het terrein is niet verantwoord.
2. *Versnippering:* Het zwembad verhoogt de bezettingsgraad van het perceel verder, versnijdt de open tuinruimte verder en ligt in een zone waar reeds meerdere bijgebouwen aanwezig zijn. Dit werkt versnippering van de open ruimte in de hand en is nadelig voor de ruimtelijke kwaliteit van de tuinzone.
3. *Bedreiging voor waardevolle boom:* Daarnaast wordt het zwembad ingepland aan de rand van de kruinprojectie van een monumentale beuk op het naastgelegen perceel (nr. 9A), met een kruindiameter van ca. 19 m. Beuken zijn uitermate gevoelig voor bodemverstoring, bemaling en veranderingen in het bodemniveau, en staan bovendien al onder druk door klimaatverandering. De geplande inplanting brengt de gezondheid en het voortbestaan van deze boom ernstig in gevaar.

De aanleg van het zwembad wordt uitgesloten van de vergunning, omwille van de negatieve impact op het ruimtelijk rendement, de bestaande tuinstructuur en de ecologische context. Een zwembad zou enkel in aanmerking kunnen komen voor een vergunning indien in een nieuwe aanvraag expliciet wordt tegemoetgekomen aan de volgende aandachtspunten:

1. *Respect voor de bestaande bomenstructuur:* Het zwembad moet op voldoende afstand van de nabijgelegen waardevolle bomen worden ingepland, zodat de wortelzones en kruinprojectie gevrijwaard blijven.
2. *Beperking van terreinbezetting:* Nieuwe verharding of bebouwing dient gecompenseerd te worden door ontharding of afbraak elders op het perceel.
3. *Ruimtelijke samenhang:* Een betere clustering van de constructies op het perceel is vereist, om de versnippering van de tuinruimte tegen te gaan en de open ruimte zoveel mogelijk te behouden.

Indien de aanvrager het voornemen heeft om een aangepaste aanvraag voor de aanleg van het zwembad in te dienen, wordt sterk aangeraden om voorafgaand in overleg te gaan met de dienst Stedenbouw (bouwen@stad.gent). Deze informatie wordt meegegeven zonder garantie op een positief advies.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Ongunstig voor wat betreft de aanleg van het zwembad en de parkeerplaats. Het zwembad brengt de levensvatbaarheid van de boom in het gedrang. Er kan slechts één toegang tot het openbaar domein toegestaan worden, waardoor een bijkomende autostaanplaats niet toegestaan wordt.

Voorwaardelijk gunstig: mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is het overige deel van 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_2025018776_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor verbouwen eengezinswoning en aanleg zwembad aan Tim Verougstraete - Karen Vandersyppe gelegen te Varendriesstraat 11, 9031 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:

Volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

- De aanleg van de autostaanplaats ter hoogte van de rechter zijdelingse perceelsgrens
- De aanleg van het zwembad

Parkeren en openbaar domein

De aanleg van de oprit wordt uitgesloten van de vergunning. Per goed wordt slechts één oprit toegestaan, ook wordt het stallen van meerdere voertuigen dwars op de rijweg ongunstig geadviseerd. Bijgevolg zal er geen oprit toegestaan worden voor de gevraagde parking kapsalon. Deze verharding is bijgevolg ook uit de vergunning uit te sluiten. Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Zie opmerkingen.

De openbare verlichting wordt niet verplaatst voor deze staanplaats, er is ruimte voldoende ernaast om de staanplaats te bereiken.

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 situatie- zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

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

Slaapkamers vooraan

De twee ruimtes vooraan op de eerste verdieping kunnen niet vergund worden als slaapkamer.

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 50 cm (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.

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-rioleringssystemen/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 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.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Rookmelder:

De woning en de kapperszaak moeten 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.

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 Stads kantoor 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, Stads kantoor 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.

Zakelijk karakter

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

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 vervaltijd 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 vervaltijd 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.

2025_CBS_04428 - OMV_2025018776 R - aanvraag omgevingsvergunning voor verbouwen
eengezinswoning en aanleg zwembad - zonder openbaar onderzoek - Varendriesstraat, 9031
Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025018776

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_verbouwen van een eengezinswoning _P_N_1_rioleringsplan-en funderingsplan.pdf	w0V9KCK/zxY/c++vzQYMgA==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _P_N_3_verdiepingsplan.pdf	4wo2blC+UYWhJID7gKpZvg==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _P_B_1_rioleringsplan-en funderingsplan.pdf	uTJDEULGwnHLP6qiyK4PNg==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _P_B_2_grondplan.pdf	ACMPYM96AFjYKPdegtHMRQ==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _P_B_3_verdiepingsplan.pdf	uq4R80x0/Oaqm3tKidsyUA==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _P_N_2_grondplan.pdf	6nCQtrlBM7vYO60r5dXxsg==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _G_N_3_achtergevel.pdf	gcAJzsAGNulUvATHIN6Qfw==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _G_B_4_zijgevel rechts.pdf	xcq6jtmIPCDarp6gpob/tw==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _G_B_1_voorgevel.pdf	ad5ccZQmUxmBVw/XIS4P9g==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _G_B_3_achtergevel.pdf	Qx0w03Gei2mmHhylaTRmlg==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _G_N_2_zijgevel links.pdf	4HUCqhJNYQQ1/xYE2WHgcQ==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _G_B_2_zijgevel links.pdf	SCwRq5CCOIkfC/8bS0gJBg==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _G_N_1_voorgevel.pdf	kbfdE4zbjjPhqpFI47+Kpg==

BA_verbouwen van een eengezinswoning _G_N_4_zijgevel rechts.pdf	FNCUeX2Gx42W/B+75toY/A==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _S_B_1_snedede AA.pdf	br6i6k3BAy6gWcFRjXSPeQ==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _S_N_1_snedede AA.pdf	d/WKfgfruK3CBCDwXksjow==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _T_N_2_terreinprofiel.pdf	881hDcgyFXRCmnFTEQ1sdw==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _T_B_2_terreinprofiel.pdf	/912NtI9iJTnKa+pkoq/VQ==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _L_N_1_legende.pdf	rprHvuL8ZzIQacTW39vyUg==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _I_N_1_inplantingsplan aanpassing.pdf	T1SFCUvm/pFkGRYeNxxFjQ==
BA_verbouwen van een eengezinswoning _I_B_1_inplantingsplan aanpassing.pdf	7pgE+upXblZszlKO0mm2zg==