



2025_CBS_05346 OMV_2025017909 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen en herbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Hoogmeers, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Veerle Van Cleemput - Karsten Mortier met als contactadres Krommepopulierstraat 25, 9032 Mariakerke hebben een aanvraag (OMV_2025017909) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen en herbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Hoogmeers 7, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 20Z4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen langs Hoogmeers te Drongen. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen type vrijstaand, treinsporen en landbouwgronden. Op het terrein zelf staat een eengezinswoning type vrijstaand van één bouwlaag met dakverdieping. In de achtertuin bevinden zich een garage (26,2 m²) en een tuinberging (8,1 m²).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het slopen en herbouwen van een vrijstaande eengezinswoning. De woning wordt ingeplant op ca. 7,28 m van de rooilijn en behoudt min. 3 m afstand tot de rechter perceelsgrens en min. 4,3 m afstand tot de linker perceelsgrens (excl. overkragende luifels). De woning bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak (hoogte: 6,90 m). De bouwdiepte thv het gelijkvloers bedraagt 11,36 m, de bouwdiepte op de verdieping bedraagt 8,20 m (gemeten vanaf voorbouwlijn).

De woning wordt gelijkvloers ingericht met een inkomhal, bureau, bergruimtes en een open leefruimte met keuken. Aan de voorzijde van de woning wordt een terras ingericht. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer.

De gevels van de woning worden afgewerkt met houten gevelbekleding, epdm bitumen en een gecementeerde plint. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in aluminium in een grijze kleur.

Voor het overige wordt de bestaande garage en tuinberging behouden. De oprit naar de garage wordt vervangen door waterdoorlatende verharding (grastegels 66 m²). Verder wordt een pad naar de voordeur en achterdeur voorzien in gravel. In de achtertuin wordt een rond terras (12,7 m²) aangelegd dat afwatert in de tuin.

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 14 mei 2025 onder ref. omv-2025017909 behandeling in eerste aanleg:

In antwoord op uw adviesvraag van 25/03/2025 verleent De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Hoogmeers 7 in Gent (44002B0020/00Z004) een voorwaardelijk gunstig advies. (zie bijlage Omgevingsloket)

Voorwaardelijk gunstig advies van **Watering der Assels** afgeleverd op 14 mei 2025 onder ref. BR 2025-14:

In het kader van de watertoets werd advies gevraagd met betrekking tot de aanvraag v voor het

slopen en herbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Drongen, Hoogmeers 7 en kadastraal bekend onder Gent 26e Afd/Afsnee, sectie B, nr. 2024.

De Watering verleent een gunstig advies onder voorwaarden. (zie bijlage Omgevingsloket).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

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

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

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg ASSELS, goedgekeurd op 24 juli 1987, en is bestemd als **zone voor koeren en tuinen, zone voor open bebouwing** en **zone voor voortuinstroken**.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA, er wordt afgeweken op:

Voorschrift:

- Bouwlijn tov perceelsgrens: 4 m
- Aantal bouwlagen: max. 1
- Dakhelling: 30°-60°
- Materialen: de gevel moet hoofdzakelijk bestaan uit baksteen of betonsteen

Toetsing:

De woning behoudt min. 3 m afstand tot de rechter perceelsgrens. Het volume bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. De gevels van de woning worden afgewerkt met houten gevelbekleding, epdm bitumen en een gecementeerde gevelplint.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

1. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. *De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
2. Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. *De aanvraag betreft een afwijking op de zone voor open bebouwing welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.*

3. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. *De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
4. Elke aanvraag tot afwijking wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. *De aanvraag heeft een openbaar onderzoek doorlopen.*

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is.

Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder 'Hoofdstuk 9: Omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve evaluatie**.

De ontworpen afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen (minimaal 3 m) is voldoende om de impact op de aangrenzende percelen te beperken. Een afstand van 3 m valt binnen de gangbare normen en garandeert dat er nagenoeg geen hinder is op vlak van lichtinval, inkijk of privacy voor de omwonenden.

Een bouwhoogte van twee bouwlagen (afgewerkt met plat dak) komt op verschillende plaatsen in het buitengebied reeds voor. Een dergelijk volume past zich voldoende in binnen de omgeving. Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt interessanter dan het voorzien van slechts één bouwlaag.

Ook het afwerken van de woning met plat dak is ruimtelijk aanvaardbaar. Platte daken komen meer en meer voor in het straatbeeld en zijn voldoende kwalitatief en inpasbaar. Dit geldt tevens voor de gekozen gevelafwerking. De voorziene gevelbekleding is voldoende kwalitatief.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het projectgebied is gelegen langs de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) maar stroomt af naar waterloop 19333, de Oude Leie, een waterloop van 2^e categorie (beheerder: Watering Der Assels).

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Ja	Kleine en middelgrote kans onder huidige klimaat en kleine, middelgrote en grote kans onder toekomstig klimaat. De contouren komen over het gehele perceel voor.
Pluviale overstromingsgebieden*	Nee	Nvt
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvt

* Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

Het perceel en het gebouw hebben perceelscore D.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Gewijzigd overstromingsregime

- Vloerpeil:

Om overstromingsvrij te bouwen moet het vloerpeil minimaal worden aangelegd op 30cm boven hoogste waterpeil.

Het projectgebied is gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote en kleine kans op overstroming volgens de watertoetskaart. Het overstromingspeil T100 op het perceel wordt vastgesteld op 7,45 mTAW. Vandaag bevindt de straat zich op 6,71 mTAW, ligt het huidige vloerpeil op ongeveer 7,22 mTAW.

Gezien de ligging in fluviaal overstromingsgevoelig gebied (T100) kan bouwen enkel toegelaten worden indien 1) overstromingsvrij wordt gebouwd en 2) er geen ruimte voor water wordt ingenomen of deze gecompenseerd wordt op eigen terrein.

Overstromingsvrij bouwen betekent in eerste instantie een vloerpeil van 30 cm hoger dan het maximaal waargenomen overstromingspeil, hier dus 7,45 mTAW + 0,3m= 7,75 mTAW. Het

*Infiltratieoppervlakte: minimum 8% van de in rekening te brengen verharde oppervlakte
Buffervoorziening: 33 liter per m² verharde oppervlakte.*

Aangesloten verharde oppervlakte:

Dak hoofdgebouw : 96,00 m²

Garage : 26,20 m²

Groendak : 37,00 m²

Totaal aangesloten verharde oppervlakte = $96,00 + 26,20 + 37,00/2 = 140,70 \text{ m}^2$

Voor een eengezinswoning mag bij het plaatsen van een HWP 30 m² worden afgetrokken van de totale aan te sluiten verharde oppervlakte.

De in rekening te brengen verharde oppervlakte voor de infiltratie- en buffervoorziening bedraagt dan 110,70 m².

Minimum infiltratieoppervlakte: $110,70 \text{ m}^2 \times (8 \% \text{ van de aangesloten opp.}) = 8,86 \text{ m}^2$.

Minimum buffervolume : $110,70 \text{ m}^2 \times 33 \text{ L/m}^2 = 3.653 \text{ liter}$.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een bestaande grondverlaging achteraan op het terrein welke als wadi zal gebruikt worden. De oppervlakte bedraagt 9,60 m² en de buffering 3.960 liter.

- **Aansluiting op het openbaar rioleringsnet**

En tenslotte betekent overstromingsvrij bouwen ook dat geen overstromingswater in hemelwaterput of riolering mag binnendringen. De nodige maatregelen (terugslagkleppen,...) dienen voorzien te worden.

Bij de hemelwaterput staat deze reeds aangeduid op het plan, bij de riolering is dit nog niet duidelijk op de plannen.

Indien een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig is dienen de DWA- en de RWA-leiding gescheiden aangesloten te worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt voldoende afstand van de Leie.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

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 maart-1 juli 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 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 de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 april 2025 tot en met 3 mei 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

BPA Assels: in het plan wordt afgeweken van de bepalingen van het BPA Assels m.b.t. de zone voor open bebouwing waar slechts één bouwlaag wordt toegelaten.

Constructie: in de constructieplannen is sprake van paalfundering. Dergelijke ingrijpende funderingswerken kunnen ernstige schade toebrengen aan mijn bestaande woning met een aanzienlijke waardevermindering ervan tot gevolg.

Lichten en Zichten: vanuit de nieuw te bouwen woning is rechtstreeks inzicht in mijn leefruimtes : living, keuken, eetplaats, wat mijn recht op privacy in het gedrang brengt. Bovendien zal er een ernstige beperking zijn van lichtinval. Ook is er rechtstreeks zicht op mijn recent aangelegd terras.

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

BPA Assels: het klopt dat het BPA slechts één bouwlaag voorziet, echter kan ruimtelijk akkoord worden gegaan met de ontworpen twee bouwlagen en plat dak. Een bouwhoogte van twee bouwlagen (afgewerkt met plat dak) komt op verschillende plaatsen in het buitengebied reeds voor. Een dergelijk volume past zich voldoende in binnen de omgeving. Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt interessanter dan het voorzien van slechts één bouwlaag.

Constructie: aangezien het perceel overstromingsgevoelig is, is het noodzakelijk overstromingsveilig te bouwen. Dit kan enkel door de woning op palen te bouwen (zie waterparagraaf). Het is uiteraard belangrijk dat de nodige voorzorgsmaatregelen worden genomen om schade aan de aanpalende eigendommen zowel tijdens als na de bouwwerken te

vermijden. Het is echter niet mogelijk om een dergelijke maatregel op te leggen als 'bijzondere voorwaarde'. Het (laten) opmaken van een correcte plaatsbeschrijving is een goed instrument om eventuele schade nadien duidelijk te kunnen aantonen.

Dergelijke maatregelen kunnen echter niet via deze stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de ingenieur, architect en betrokken aannemers.

Lichten en zichten: De raampartijen op de verdiepingen bevinden zich op minimaal 3,80 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. Bovendien zijn op de verdieping uitsluitend slaapvertrekken voorzien, die minder intensief worden gebruikt dan de leefruimtes op het gelijkvloers. De inkijk vanuit deze ramen is dan ook beperkt en leidt niet tot inbreuken op de privacy van de aanpalende burelen. Er wordt volledig rekening gehouden met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.

De ontworpen afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen (minimaal 3 meter) is voldoende om de impact op de aangrenzende percelen te beperken. Een afstand van 3 meter valt binnen de gangbare normen en garandeert dat er nagenoeg geen hinder is op vlak van lichtinval, inkijk of privacy voor de omwonenden.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De geplande woning integreert zich qua volume, plaatsing, vormgeving en afwerking op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier in de omgeving. De bebouwde en verharde oppervlakte staat in verhouding tot de terreinoppervlakte van 701 m². Ondanks de aanzienlijke omvang van de woning blijft er voldoende ruimte op het perceel van bebouwing en verharding gevrijwaard die effectief als tuin kan dienen in functie van de woning op het perceel.

Er wordt voldoende afstand gehouden tot de perceelsgrenzen zodat geen licht- of zichtafname zal gebeuren en de privacy van de omwonenden niet zal worden geschonden.

De ontworpen bouwhoogte (6,90 m) is ruimtelijk aanvaardbaar. Een bouwhoogte van twee bouwlagen (afgewerkt met plat dak) komt op verschillende plaatsen in het buitengebied reeds voor. Een dergelijk volume past zich voldoende in binnen de omgeving. Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt interessanter dan het voorzien van slechts één bouwlaag.

De leefruimtes zijn ruim en staan in een zeer goede relatie met de tuinzone door het voorzien van grote glaspartijen. Hierdoor wordt licht en lucht tot diep in de woning naar binnen getrokken. Ook de overige kamers in de woning zijn voldoende ruim en worden van genoeg daglicht voorzien. De voorziene woonkwaliteit is positief.

De gekozen vormgeving en afwerking is sober en hedendaags. De gebruikte materialen zijn duurzaam en ruimtelijk verantwoord en kunnen hierdoor op een afdoende wijze in de omgeving worden geïntegreerd.

Omwille 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_2025017909 bijlage 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 eengezinswoning aan Veerle Van Cleemput - Karsten Mortier gelegen te Hoogmeers 7, 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:

- ? De voorwaarden opgenomen in het advies van **Watering der Assels** (advies van 14 mei 2025, met kenmerk BR 2025-14) moeten strikt nageleefd worden.
- ? De voorwaarden opgenomen in het advies van **de Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West** (advies van 14 mei 2025 onder ref. omv-2025017909) moeten strikt nageleefd worden.

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.

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-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Openbaar domein:

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.).

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.

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Sloop:

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Sloop:

Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli 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).

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 oprit op openbaar domein aan te passen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangepast worden door de 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. Dit 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, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

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).

Rookmelders:

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping 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.

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 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 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 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_05346 - OMV_2025017909 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen en herbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Hoogmeers, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025017909

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_Hoogmeers 7_G_N_03_achtergevel.pdf	ASKFc2GuH7kFcJThNuzKog==
BA_Hoogmeers 7_G_B_01_voorgevel.pdf	nWSyuyCO+loGvc9qTvW7Bw==
BA_Hoogmeers 7_G_B_02_zijgevel rechts (zuid).pdf	r7AxwmjTGPsyv11QZc/bLQ==
BA_Hoogmeers 7_G_B_03_achtergevel.pdf	XlfiBWa5szyuzA7CxGAuJw==
BA_Hoogmeers 7_G_B_04_zijgevel links (noord).pdf	ZjNKnPt0/JbZ4uiFLy+qRw==
BA_Hoogmeers 7_G_N_01_voorgevel.pdf	Wp632glwjb29Ev6qTRDI7Q==
BA_Hoogmeers 7_G_N_02_zijgevel rechts (zuid).pdf	CLsCOgfBcaml24QykyrByw==
BA_Hoogmeers 7_G_N_04_zijgevel links (noord).pdf	cGBwksUwfX/P2GiWmszMIA==
BA_Hoogmeers 7_I_B_01_inplanting.pdf	9shoJxQQeRWVhFA7ej9TPg==
BA_Hoogmeers 7_I_N_01_inplanting.pdf	0sJ/rxRO5oBkE5ycxBjLIQ==
BA_Hoogmeers 7_L_B_01_legende .pdf	Awm4jUddkPoLDfjg0upCeg==
BA_Hoogmeers 7_L_N_01_legende .pdf	d2wOUT57JDrCtJjz6hr59Q==
BA_Hoogmeers 7_P_B_01_funderingsplan.pdf	MppqFt0kmexmSFIEZLnGXg==
BA_Hoogmeers 7_P_B_02_gelijkvloers.pdf	QHboWeMW2HQkH3nqcXLsoA==

BA_Hoogmeers 7_P_B_03_verdieping +1.pdf	R4WL/NPv2cbXQss98GDDDA==
BA_Hoogmeers 7_P_B_04_overzichtsplan +0.pdf	mXgo01/HA3ft9N2uMbr+oQ==
BA_Hoogmeers 7_P_B_05_overzichtsplan +1.pdf	mYZal7ww/DDpJH8ABPWvsg==
BA_Hoogmeers 7_P_N_01_funderingsplan.pdf	P2GpD/eonLDPjRoqTx0NfQ==
BA_Hoogmeers 7_P_N_02_gelijkvloers.pdf	bqOe0cRVAsxr4+jFUXoXGw==
BA_Hoogmeers 7_P_N_03_verdieping +1.pdf	LHeEXMk4CSaia56PYF1G1A==
BA_Hoogmeers 7_P_N_04_overzichtsplan +0.pdf	njujf78nzvXju/Ef3tYUBw==
BA_Hoogmeers 7_P_N_05_overzichtsplan +1.pdf	7Mva10n4++h/th4FknHJiA==
BA_Hoogmeers 7_S_B_01_snedes aa.pdf	yC50K7XhFX8bmf9pyMogUg==
BA_Hoogmeers 7_S_B_02_snedes bb.pdf	BuOIDL9J+exq+pVyrWBAYw==
BA_Hoogmeers 7_S_N_01_snedes aa.pdf	9NwM5r3JavXeBAiuAfZuxQ==
BA_Hoogmeers 7_S_N_02_snedes bb.pdf	IRyW1uvma183nP8rQ1XTtw==
BA_Hoogmeers 7_T_B_01_terreinprofiel.pdf	nrTz6MLtQu3Xu0P5NRhJmg==
BA_Hoogmeers 7_T_N_01_terreinprofiel.pdf	zisgDE5wwSTp5IDQ+AY/pw==
BA_Hoogmeers 7_T_N_06_rioleringsplan .pdf	dTlcerXkMaeZ60HXeBnu1A==
BA_Hoogmeers 7_V_N_01_voorgevel.pdf	77hLv3tIS+erx5A0otFvJA==
BA_Hoogmeers 7_V_N_02_3D render.pdf	7fnExHvcjJgEqFbv6f9dZQ==