



2025_CBS_07448 OMV_2025064737 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een nieuwe aanbouw na het slopen van de veranda, het optrekken van de tuinmuur, het regulariseren van een aangebouwd tuinhuis, het aanleggen van grindverharding, het plaatsen van een tuinafsluiting en het uitbreken van grindverharding in de voortuin - met openbaar onderzoek - Muldersveld, 9041 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Regine Mussche met als contactadres Muldersveld 9, 9042 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025064737) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprichten van een nieuwe aanbouw na het slopen van de veranda, het optrekken van de tuinmuur, het regulariseren van een aangebouwd tuinhuis, het aanleggen van grindverharding, het plaatsen van een tuinafsluiting en het uitbreken van grindverharding in de voortuin
- Adres: Muldersveld 9, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 1237P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft het regulariseren van een aantal handelingen op een perceel langs het Muldersveld in Oostakker. De omgeving kenmerkt zich als een randstedelijk verkaveld gebied waar voornamelijk vrijstaande of halfopen eengezinswoningen voorkomen.

Recent werd een omgevingsvergunningsaanvraag (OMV_2024008766) geweigerd voor het slopen en vervangen van de veranda, het regulariseren van een tuinberging en waterdoorlatende verharding in de achtertuin, en het aanleggen van een wadi. De aanvraag werd geweigerd omdat de totale terreinbezettingsgraad op het perceel als te hoog werd beoordeeld en de ingediende plannen niet voldeden aan de voorwaarden van de watertoets. Daarnaast werd vastgesteld dat niet alle eerder uitgevoerde, maar nog niet vergunde werken waren opgenomen in de regularisatieaanvraag. Hierdoor kon de aanvraag niet volledig en inhoudelijk beoordeeld worden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

het oprichten van een nieuwe aanbouw na het slopen van de veranda, het optrekken van de tuinmuur, het regulariseren van een aangebouwd tuinhuis, het aanleggen van grindverharding, het plaatsen van een tuinafsluiting en het uitbreken van grindverharding in de voortuin

De aanvraag betreft:

- De bestaande veranda met hellend dak wordt gesloopt en heropgebouwd met een plat dak. Hiervoor wordt de scheidingsmuur aan de rechterzijde met 1 m opgehoogd. De dakrand ligt op een hoogte van 3,10 m ten opzichte van het maaiveld.
- Achter de bestaande garage werd een tuinberging geplaatst met een hoogte van 2,44 m, een diepte van 2,68 m en een breedte van 3,50 m. De berging staat op 50 cm van de linkerperceelsgrens. De totale oppervlakte van de berging en de garage komt hierdoor op 39,11 m² (regularisatie).
- Achter de garage en tuinberging werd 31,26 m² grindverharding gelegd (regularisatie).
- In de zij- en achtertuin werd op de zijdelingse- en achterste perceelsgrens een houten afsluiting geplaatst met een hoogte van 1,80 m (regularisatie).
- In de voortuin wordt de niet strikt noodzakelijke 35 m² grindverharding uitgebroken.
- In de voortuin werd op de linkerperceelsgrens een afsluiting in paal en draad geplaatst met een hoogte van 1,20 m. Naast de afsluiting wordt een groene haag aangeplant.

Er wordt een hemelwaterput met een volume van 5000 liter geplaatst waar de woning (incl. veranda) en de garage op aangesloten worden.

Rechts achteraan de tuin wordt een wadi gelegd met een infiltratie oppervlakte van 2,40 m² en een buffervolume van 990 liter.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 12/09/2024 werd een *weigering* afgeleverd voor het slopen van de veranda en het vervangen van de veranda met een plat dak, het regulariseren van de tuinberging en het regulariseren van waterdoorlatende verharding in de achtertuin en het voorzien van een wadi (OMV_2024008766).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 25/03/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van 15 eengezinswoningen met 12 afzonderlijke garages en het plaatsen van 3 tuinhuisjes (1997/50026).

Verkavelingsvergunningen

- Op 25/01/1996 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwe verkaveling (1995 OO 370/00).

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

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.

Gewestelijk RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg KRIJTE, goedgekeurd op 27 april 2000, en is bestemd als *zone voor bouwvrije tuinstroken, zone voor gekoppelde bebouwing en zone voor koeren en tuinen*.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige

voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is **niet** in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften:

- In de zone voor koeren en tuinen mag 10 % van de zone bebouwd worden met een maximum van 40 m². De zone voor koeren en tuinen heeft een oppervlakte van 190 m² waardoor er 19 m² bebouwd kan worden. De oppervlakte van garage en tuinberging die in deze zone ligt is 32 m².
- In de zone voor koeren en tuinen moeten bijgebouwen minstens 2 m afstand houden van de perceelsgrenzen. De tuinberging wordt op 50 cm van de linkerperceelsgrens geplaatst.
- In de voortuinstrook mag 30 % van de zone aangelegd worden ten behoeve van oprit-, terras- en parkeerplaatsverharding. De voortuin wordt voor 45 % verhard.
- Afsluitingen op de rooilijn en zijperceelsgrens in de zone voor voortuinstroken zijn toegelaten en zullen enkel bestaan uit groene hagen (maximum 1 m hoog). Er werd een draadafsluiting geplaatst met een hoogte van 1,20 m. Er wordt nog een groene haag naast de afsluiting aangeplant.
- Afsluitingen op de zij- en achterste perceelsgrens in de zone voor koeren en tuinen zijn verplicht en zullen bestaan uit groene hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad. Langs de zijdelingse perceelsgrenzen en achterste perceelsgrens werd een gesloten tuinafsluiting geplaatst.

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

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn **wel aanvaardbaar** om volgende redenen:

- Door het toevoegen van de tuinberging wordt de zone voor koeren en tuinen voor 17 % bebouwd in plaats van de toegestane 10 %.
 - De afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van het BPA. De gevraagde afwijking heeft geen impact op andere voorschriften binnen het BPA;
 - De algemene strekking van het bijzonder plan van aanleg wordt nageleefd. Er wordt niet afgeweken op het aantal bouwlagen, op de bestemming noch op de vloerindex. De maximumoppervlakte van 40 m² in de zone voor koeren en tuinen wordt evenwel niet overschreden;
 - De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'.
- De tuinberging wordt geplaatst gelijk met de zijgevel van de vergunde garage op 50 cm van de perceelsgrens.
 - De afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van het BPA. De gevraagde afwijking heeft geen impact op andere voorschriften binnen het BPA;

- De algemene strekking van het bijzonder plan van aanleg wordt nageleefd. Er wordt niet afgeweken op het aantal bouwlagen, op de bestemming noch op de vloerindex;
- De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'.

De afwijkingen op de afsluitingen en verhardingen in de voortuin vallen niet onder de beperkte afwijkingen volgens artikel 4.4.1 omdat deze niet als beperkt beschouwd kunnen worden.

*Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag. Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn **gedeeltelijk aanvaardbaar** om volgende redenen:*

- *Voortuinen zijn een wezenlijk deel van het straatbeeld en vervullen een verfraaiende functie met de omgeving. Enkel een draadafsluiting doet afbreuk aan het groene karakter van de voortuin. Er zal een haag worden aangeplant naast de draadafsluiting. Dit wordt tevens opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Daarnaast zal een groot deel van de wederrechtelijk aangelegde verharding in de voortuin worden uitgebroken. Dit heeft tevens een positieve impact op het straatbeeld.*
- *Groene hagen dragen bij aan de leefkwaliteit binnen het bouwblok en brengen zuurstof binnen in het verstedelijkt weefsel. Wanneer een BPA verplicht om een groene afsluiting te plaatsen, wijken we hier niet van af.*

*Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor de afsluitingen betreft dit een **negatieve** evaluatie. Voor de verhardingen in de voortuin betreft dit een **positieve** evaluatie.*

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1995 OO 370/00 van 25/01/1996). De aanvraag heeft betrekking op lot 9. De zonering volgens deze verkaveling is *bouwzone, bouwzone verdiep, tuinzone en voortuinzone*.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de verkavelingsvoorschriften. De verkavelingsvoorschriften volgen de voorschriften van het BPA met uitzondering van volgende voorschriften:

- *In de zone voor koeren en tuinen mogen tuinhuisjes opgericht worden met een maximale oppervlakte van 6 m². Het tuinhuis heeft een oppervlakte van 9,36 m².*
- *In de voortuinstrook zijn de afsluitingen uit te voeren in levende hagen eventueel verwerkt met draad met een maximum hoogte van 60 cm. De afsluiting in de voortuin is 1,20 m hoog.*
- *In de zone voor koeren en tuinen zijn de afsluitingen uit te voeren in levende hagen, al dan niet voorzien van een draad met een maximum hoogte van 1,60 m. In de achtertuin bevindt zich een houten tuinafsluiting met een hoogte van 1,80 m.*

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een **gedeeltelijk positieve/ negatieve** evaluatie.

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 project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede en in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- aan de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd met een halfopen woning.

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.

- *Toetsing hemelwaterverordening*

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een veranda. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 60 m². Dit komt overeen met een hemelwaterput van 5000 liter. Uit het rioleringsplan is af te leiden dat er een hemelwaterput met een volume van 5000 liter geplaatst wordt.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 30 m². Dit komt neer op een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 2,40 m² en een buffervolume van 990 liter. Er wordt een infiltratievoorziening geplaatst met een infiltratieoppervlakte van 5,85 m² en een volume van 1008 liter. Er wordt niet gemotiveerd waarom er een grotere infiltratievoorziening wordt geplaatst.

Verhardingen

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, 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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na

gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen. De 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 25 juni 2025 tot en met 24 juli 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het regulariseren van een aantal wederrechtelijk uitgevoerde werken op het perceel zoals het plaatsen van een veranda, een tuinberging, het plaatsen van afsluitingen in voor-, zij- en achtertuin en het aanleggen van verhardingen.

Veranda

Met de veranda worden de leefruimtes in de woning verruimd en wordt een goede binding met de tuin gerealiseerd, wat de woonkwaliteit ten goede komt.

De veranda beschikt over een beperkte oppervlakte (17,50 m²) en sluit aan bij de bestaande bebouwing op het terrein. Door de plaatsing wordt de bouwdiepte van de woning uitgebreid tot een bouwdiepte van 12,50 m, wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Er resteert een voldoende grote tuinzone bij de woning. De privacy van de aanpalende burens blijft gerespecteerd doordat op de zijdelingse perceelsgrens een scheidingsmuur wordt gemetseld. Het materiaalgebruik is duurzaam en esthetisch verantwoord.

Tuinberging

Het bijgebouw integreert zich qua plaatsing en volume op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier op het perceel. Het bijgebouw wordt gekoppeld met de bestaande garage waardoor een aaneengesloten tuinzone resteert en het doorzicht vanuit de woning naar de tuin niet wordt verstoord. Het bijgebouw is beperkt qua footprint (12,88 m²) en valt binnen de gangbare normen qua bouwhoogte (nl. 2,44 m). Het bijgebouw behoudt net als de garage 50 cm afstand tot de linkerperceelsgrens. Deze positionering brengt geen onaanvaardbare hinder voor de linkeraanpalende teweeg.

Het totale aandeel aan bijgebouwen in de tuinzone bedraagt 39,11 m². Hiermee is het maximale aandeel aan bijgebouwen in de tuinzone bereikt. Er zullen in de toekomst geen bijkomende constructies in de tuinzone worden vergund.

Verhardingen

De wederrechtelijke aanleg van verhardingen in de voortuin wordt ongedaan gemaakt. De kiezelstenen die werden aangelegd in de voortuin worden verwijderd en de vrijgekomen ruimte wordt groen aangelegd. Daarnaast wordt het groenvak tussen het pad naar de voordeur en de oprit groter gemaakt. In de voortuin resteert enkel nog een pad tot de voordeur en de oprit naar de garage. De niet strikt noodzakelijke verharding wordt uitgebroken wat een positieve impact zal hebben op het straatbeeld.

In de achtertuin werd tevens verharding aangelegd nl. een strook grind van 31,26 m² achter de tuinberging en garage. Verder bevinden zich nog een terras (18 m²) en een pad (11,56 m²) in de achtertuin. De totale oppervlakte aan terrassen en paden bedraagt ca. 60,8 m². Deze verhardingen vallen binnen de mogelijkheden van het Vrijstellingsbesluit aangezien zowel het BPA als de verkaveling hier geen beperkingen voor opleggen.

Afsluitingen

In de voor-, zij- en achtertuin werden de bestaande hagen vervangen door tuinafsluitingen. In de voortuin werd een afsluiting met paal en draad geplaatst, terwijl langs de zij- en achterste perceelsgrenzen van het perceel houten tuinafsluitingen en paal en draad werden aangebracht. Het verwijderen van de hagen en het plaatsen van gesloten afsluitingen doet afbreuk aan het groene karakter van de tuinzone en heeft een negatieve impact op zowel de biodiversiteit als de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Volgens de bepalingen van het BPA dienen afsluitingen op de zij- en achterste perceelsgrenzen van het perceel te bestaan uit groene hagen, eventueel versterkt met paaltjes en draad. Het gebruik van gesloten afsluitingen is hiermee niet in overeenstemming en wordt daarom negatief beoordeeld. Deze ingreep wordt uitgesloten van de vergunning.

Voor de voortuin kan wel worden ingestemd met een afsluiting van paal en draad met een maximale hoogte van 1,20 m, op voorwaarde dat er een haag wordt aangeplant. Deze maatregel wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Er wordt een gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning afgeleverd waarbij het plaatsen van gesloten tuinafsluitingen op de zij- en achterste perceelsgrenzen uit de vergunning wordt gesloten.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor wat betreft de regularisatie van de veranda, de tuinberging en afsluiting in de voortuin, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor wat betreft het plaatsen van gesloten tuinafsluitingen op de zij- en achterste perceelsgrenzen.

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_2025064737_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 het oprichten van een nieuwe aanbouw na het slopen van de veranda, het optrekken van de tuinmuur, het regulariseren van een aangebouwd tuinhuis, het aanleggen van grindverharding, het plaatsen van een tuinafsluiting en het uitbreken van grindverharding in de voortuin aan mevrouw Regine Mussche gelegen te Muldersveld 9, 9041 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 volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

- Het plaatsen van een gesloten tuinafsluiting op de zij- en achterste perceelsgrenzen.

Voortuin

Er moet een haag aangeplant worden in de voortuin langs de zijdelingse perceelsgrens.

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.

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.

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.

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden toegestaan en dit in het verlengde van de zijtuin. Zie opmerkingen.

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.

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 rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden. Het privaat terrein dient verder fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een haag, beplanting etc.).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet vóór 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 vóór 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 het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd 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 worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. 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, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;
- 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_07448 - OMV_2025064737 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een nieuwe aanbouw na het slopen van de veranda, het optrekken van de tuinmuur, het regulariseren van een aangebouwd tuinhuis, het aanleggen van grindverharding, het plaatsen van een tuinafsluiting en het uitbreken van grindverharding in de voortuin - met openbaar onderzoek - Muldersveld, 9041 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025064737

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_0_T_B_TERREINPROFIEL_Mussche.pdf	BwjZ2kPNyqJzC9PsfjxobA==
BA_0_I_B_INPLANTINGSPAN_Mussche.pdf	2/k4WQWjjdIFCnBbIF2L3g==
BA_0_I_N_INPLANTINGSPAN_Mussche.pdf	HuKC6u+mHTjMIgCNXZ+lfA==
BA_0_I_V_INPLANTINGSPAN_Mussche.pdf	APa18PGS43FZ17g+8/Ycpg==
BA_0_L_N_LEGENDE_Mussche.pdf	Jfj0vRJmZC99v8mjoVIJqA==
BA_0_P_B_RIOLERINGSPAN_Mussche.pdf	xhMCmBNPw+SIBjWTCy1fXQ==
BA_0_P_N_RIOLERINGSPAN_Mussche.pdf	qaaaASxq7ncdFJCxb2F+Ng==
BA_0_P_V_RIOLERINGSPAN_Mussche.pdf	GQQC2MZTKg6dlIacBpIS0Q==
BA_0_T_N_TERREINPROFIEL_Mussche.pdf	najNwrVcwempzfS+6uaNog==
BA_0_T_V_TERREINPROFIEL_Mussche.pdf	/Bj3KHktdAaC+icGIRpLVA==
BA_regularisatie tuinhuis_G_B_ACHTERGEVEL_Mussche.pdf	Aj1sfPvq5abE+N5Wr/5Ylw==
BA_regularisatie tuinhuis_G_B_VOORGEVEL_Mussche.pdf	qKQBJmADpNT1ourKSEy7GQ==
BA_regularisatie tuinhuis_G_B_ZIJGEVEL RECHTS_Mussche.pdf	dO3c/plIBAR2JUFvV3w2MQ==
BA_regularisatie tuinhuis_G_N_ACHTERGEVEL_Mussche.pdf	wVRPqfGpA5fMVYxnrBWpRA==

BA_regularisatie tuinhuis_G_N_VOORGEVEL_Mussche.pdf	ALGHe+cif2il6FpHJUR2VQ==
BA_regularisatie tuinhuis_G_N_ZIJGEVEL RECHTS_Mussche.pdf	uzpdO9kKf84xfRtNaiS2FQ==
BA_regularisatie tuinhuis_G_V_ACHTERGEVEL_Mussche.p df	lq5RkdQnFO7FLSe/LMHY+g==
BA_regularisatie tuinhuis_G_V_VOORGEVEL_Mussche.pdf	NDF5vwvsJhUBk466XaFPtA==
BA_regularisatie tuinhuis_G_V_ZIJGEVEL RECHTS_Mussche.pdf	vghnusrOyGiUBDbueb7ftg==
BA_regularisatie tuinhuis_P_B_GRONDPLAN_Mussche.pdf	LPpeQnycMaVATrFXgDKWCA==
BA_regularisatie tuinhuis_P_N_GRONDPLAN_Mussche.pd f	ozDUIPMikR3xSiCljwqGA==
BA_regularisatie tuinhuis_P_V_GRONDPLAN_Mussche.pdf	LDMJzOXuJbKpweeeU7iLLg==
BA_slopen en herbouwen veranda_G_B_ACHTERGEVEL_Mussche.p df	kQDzgKeBTwwAWDxs303OPw==
BA_slopen en herbouwen veranda_G_B_VOORGEVEL_Mussche.pdf	OFtZo75LAp/7mZ70RNLCgQ==
BA_slopen en herbouwen veranda_G_B_ZIJGEVEL LINKS_Mussche.pdf	VJzpqsl7NkXH1wcMRUCn6w==
BA_slopen en herbouwen veranda_G_B_ZIJGEVEL RECHTS_Mussche.pdf	1koy8OJMw9hytROJ33Ru1Q==
BA_slopen en herbouwen veranda_G_N_ACHTERGEVEL_Mussche.p df	bPbemOrebBfELJPQ5Nfnog==
BA_slopen en herbouwen veranda_G_N_VOORGEVEL_Mussche.pdf	O2pokb2oR2hQNrPi1lsHDA==
BA_slopen en herbouwen veranda_G_N_ZIJGEVEL LINKS_Mussche.pdf	i6dL4f8p66cTf2ATT5nt+w==
BA_slopen en herbouwen veranda_G_N_ZIJGEVEL RECHTS_Mussche.pdf	kZXRqbr60iUjVWztdSqW7Q==

BA_slopen en herbouwen veranda_G_V_ACHTERGEVEL_Mussche.pdf	wt+sqnlcXICiU26Lq5SMrw==
BA_slopen en herbouwen veranda_G_V_VOORGEVEL_Mussche.pdf	eIBZg3+ww6qqznsaHYPEew==
BA_slopen en herbouwen veranda_G_V_ZIJGEVEL LINKS_Mussche.pdf	bafxDcL/gaBpCJA1Jq5yAA==
BA_slopen en herbouwen veranda_G_V_ZIJGEVEL RECTHS_Mussche.pdf	o84iL+t0CUQsNTQeQsxoPg==
BA_slopen en herbouwen veranda_L_N_LEGENDE_Mussche.pdf	eacb3cb8AvHBK4K1Aw8JdQ==
BA_slopen en herbouwen veranda_P_B_GRONDPLAN_Mussche.pdf	LoV+o4WtWUbwBiPmfUPo2Q==
BA_slopen en herbouwen veranda_P_B_VERDIEPINGSPLAN_Mussche.pdf	qUGNzQZ/nAAM8ayxKrFw0g==
BA_slopen en herbouwen veranda_P_N_GRONDPLAN_Mussche.pdf	shSg+T220C9Z4OP810HlsQ==
BA_slopen en herbouwen veranda_P_N_VERDIEPINGSPLAN_Mussche.pdf	vEVbFGkM/PZ7t2Cg0/HLMw==
BA_slopen en herbouwen veranda_P_V_GRONDPLAN_Mussche.pdf	UBLwAfu7xaaVHFG1afVdpA==
BA_slopen en herbouwen veranda_P_V_VERDIEPINGSPLAN_Mussche.pdf	kLAOfziCc7vJZHt6q01Fzg==
BA_slopen en herbouwen veranda_S_B_DOORSNEDE AA_Mussche.pdf	fejE9U9GTHME1hRCJSsniA==
BA_slopen en herbouwen veranda_S_N_DOORSNEDE AA_Mussche.pdf	cXhL0lejQvsyBJTvXka9XA==
BA_slopen en herbouwen veranda_S_V_DOORSNEDE AA_Mussche.pdf	EA0tkNa/2jXcjaFsbyOmyg==
BA_wadi_C_N_CONSTRUCTIETEKENING PRINCIPE INFILTRATIE_Mussche.pdf	XS2Rg5GClMpYf/qGcCChNA==