



2026_CBS_03496 OMV_2025153926 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Buffelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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?

Marian Sucaet - Pieter Janssens met als contactadres Buffelstraat 4, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025153926) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Buffelstraat 4, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2718G18

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 februari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Buffelstraat in de wijk 'Binnenstad - Zuid'. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 3 bouwlagen. De omliggende panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

- * Afmetingen perceel: Oppervlakte: ca. 141 m². Straatbreedte: 5,46 m.
- * Type bebouwing: rijbebouwing.
- * Functie van het pand: eengezinswoning.
- * Volumens hoofdgebouw: straatzijde met 3 bouwlagen, achterzijde 2 bouwlagen, asymmetrisch zadeldak.
- * Totale bouwdiepte gebouwen: 20,1 m.
- * Onbebouwde achtertuin/koer: ca. 52,2 m².

Erfgoed

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan, ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (= CHE-gebied). Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De ligging binnen CHE gebied is een aanduiding van de erfgoedwaarde van het pand. Erfgoedwaarde wordt daarbij bepaald door:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelafwerkingsmateriaal en buitenschrijnwerk, van het dak met volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en eventueel keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de bouwperiode.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

Het pand betreft een vroeg 20^{ste}-eeuwse burgerwoning in de Buffelstraat. De Buffelstraat is goed bewaard en wordt in de straatbeschrijving van de inventaris van het onroerend erfgoed als volgt omschreven:

“In 1928 getrokken verbindingstraat aangelegd op de in 1906 verkavelde Dierentuin, bebouwd met kleinere burgerwoningen uit de dertiger jaren. Sobere baksteenarchitectuur, de meeste vrij traditioneel met een erker in de bredere venstertravee, sommige met een uitgesproken art-deco-inslag in de vormgeving en volumewerking van de muuropeningen en de toepassing van gekleurde geometrische motieven in glas in lood (nummers 6, 8, 16).”

Het pand in kwestie maakt deel uit van dit vernoemde architecturale concept.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

- * Behoud van de functie eengezinswoning.
- * Slopen aanbouwen en oprichten van nieuwe aanbouwen.

Volumes

Hoofdgebouw:

- * Dit bouwvolume wordt niet gewijzigd.

Aanbouwen:

- * De bestaande aanbouwen worden gesloopt.
- * Er worden nieuwe aanbouwen opgericht: Op de gelijkvloerse bouwlaag reikt de bouwdiepte aan de linker zijde tot 17,12 m en aan de rechter zijde tot 15,01 m achter de rooilijn. De dakrandhoogte van het platte dak meet 3,63 m boven het trottoirpeil.
- Op de 1^e verdieping wordt een perceelsbrede aanbouw voorzien tot een diepte van 12,91 m.

Aanpassingen profielen scheidingsmuren

LINKS(huisnr. 6):

- * Tussen een bouwdiepte van 9,63 m en 12,91 m wordt de muur met 0,20 m verhoogd naar 6,40 m boven het trottoirpeil.
- * Tussen een bouwdiepte van 14,96 m en 17,12 m wordt de muur verhoogd naar 3,63 m boven het trottoirpeil.

RECHTS (huisnr. 2):

- * Tussen een bouwdiepte van 9,63 m en 12,91 m wordt de muur met 0,61 verhoogd naar 6,40 m boven het trottoirpeil en de bouwdiepte vergroot met 0,26 m tot 12,91 m.
- * Tussen een bouwdiepte van 12,91 m en 17,12 m wordt de muur verhoogd naar 3,63 m boven het trottoirpeil.

Voorgevel

Geen aanpassingen.

Aanpassingen buitenruimte / verharding

Er wordt een waterdoorlatend terras aangelegd van 11 m² en de onverharde tuin meet 45 m².

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Heraanleg met volgende eigenschappen volgens de nota/plannen:

- aanleg met een gescheiden rioleringsstelsel.
- behoud van de septische put.
- plaatsen van een hemelwaterput (5.000 L).
- er worden geen infiltratievoorziening en geen groendaken voorzien.

2. HISTORIEK

Er zijn voor dit perceel geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Tot een perceelsdiepte van 14,0 m:

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). Deze locatie is volgens dit RUP gelegen in 'stedelijk woongebied'.

Vanaf een perceelsdiepte van 14,0 m tot de achterperceelsgrens:

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als 'zone voor waardevolle tuinen en open ruimten'.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het RUP op volgende punten:

a/ De bouwdiepte van de 1^e verdieping:

Het RUP stelt: Wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt. Deze diepte wordt gevormd met een lijn die links 12,65 m diep meet en rechts 14,96 m diep. Wanneer de referentiediepte 12,0 m of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte.

Dit wil zeggen dat de bouwdiepte niet verder mag reiken dan de lijn die deze 2 punten (12,65 m rechts en 14,96 m links) verbindt.

Het ontwerp voorziet: Het ontwerp wijkt hiervan af, er wordt perceelsbreed een bouwdiepte van 12,91 m voorzien.

b/ Gelijkvloerse bebouwing in de 'zone voor waardevolle tuinen en open ruimten':

Het BPA stelt: De zonegrens van de 'zone voor waardevolle tuinen en open ruimten' ligt op een perceelsdiepte van 14,0 m. Binnen deze zone mag slechts tot 10% bebouwd worden.

Het ontwerp voorziet: Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt een bouwdiepte voorzien tot 17,12 m, dit komt overeen met een bebouwingsgraad van ca. 33,5%.

c) De bouwhoogte van de gelijkvloerse bouwlaag:

Het RUP en het BPA stellen: De gelijkvloerse bouwlaag mag maximaal 3,50 m meten boven het trottoirpeil.

Het ontwerp voorziet: Een bouwhoogte van 3,63 m.

*** Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** bepaalt dat er beperkt kan worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA en het RUP, voor wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking a/ en c/ op de voorschriften van het BPA en het RUP, is met deze juridische afwijkingsmogelijkheid mogelijk, indien voldaan is aan volgende voorwaarden:

1. Er is geen oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het BPA en het RUP. De afwijking geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijziging.

2. De algemene strekking van het BPA en het RUP blijft geëerbiedigd.
3. De afwijking is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.
De afwijkingsaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving.
-> **De afwijkingen a/ en c/ beantwoorden aan deze voorwaarden en zijn dus juridische mogelijk.**

*** 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 BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar.

*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. Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Deze locatie ligt binnen het deelgebied Binnenstad.

-> **Afwijking b/ met betrekking tot de hogere bebouwingsgraad in de 'zone voor waardevolle tuinen en open ruimten', is volgens deze artikelen juridisch mogelijk.**

*** Bijkomend worden deze 3 afwijkingen a/, b/ en c/ ook getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.** (Zie beoordeling onder punt 9 'Omgevingstoets').

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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Dit leidt tot bijzondere voorwaarden:

Artikel 3.4 – Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater

§1: Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een *privaat gescheiden afvoerstelsel* voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

§2: Het *privaat afvoerstelsel* voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel - uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is

§3: Het *privaat afvoerstelsel* voor hemelwater moet - in de mate dat het hemelwater niet

wordt geïnfiltreerd op het eigen perceel - uitmonden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, of indien dit niet mogelijk is, in de gescheiden openbare riool voor de afvoer van hemelwater, en indien ook dit niet mogelijk is, in de (nog niet gescheiden) openbare riool. Het gebruik van een waterspuwer is verboden indien het afgevoerde water rechtstreeks op de openbare weg geloosd wordt. Een uitzondering is mogelijk als het gaat om een noodoverloop.

Ontwerp: Niet conform.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

Er dient - voor zover de rioleringswerken (vloeren) binnen de woning worden aangepast - een gescheiden rioleringsstelsel te worden aangelegd, zodat de interne riolering op termijn kan aansluiten op het publieke gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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 De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

- **HEMELWATERPUT / GROENDAK**

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is.

De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt 87 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 7.500 L. Er wordt slechts een hemelwaterput van 5.000 L geplaatst.

Volgende bijzondere voorwaarden worden opgelegd:

** Ofwel dient een hemelwaterput te worden geplaatst met een minimale inhoud van 7.500 L, ofwel dient naast de hemelwaterput met een inhoud van 5.000 L, het gelijkvloerse platte dak te worden uitgevoerd als een groendak met een buffercapaciteit van 50 L/m².*

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

- **INFILTRATIEVOORZIENING**

Het perceel is groter dan 120 m², namelijk 141 m². Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.

De bouwheer vraagt een afwijking aan, met volgende motivatie:

- de oppervlakte van de tuin is te klein 59 m²: Hierin worden reeds de septische put en de hemelwaterput geplaatst.

- met het plaatsen van een bijkomende infiltratievoorziening (wadi of ondergronds) zou er nauwelijks een bruikbare tuinzone overschieten.

Deze motivatie kan worden bijgetreden: Er kan een vrijstelling worden bekomen voor de plaatsing van een infiltratievoorziening.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Natuurgebieden / Groen:

* Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

* Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Stikstof:

* De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Lozing:

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

Conclusie:

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 februari 2026 tot en met 26 maart 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag behoudt de functie 'eengezinswoning'.

De nieuwe aanbouw en de aangepaste binnenindeling zijn conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement en voorzien een verbetering van de woonkwaliteit.

Erfgoed

De werken betreffen voornamelijk verbouwingen van de aanbouw achteraan de woning. De bestaande, langwerpige aanbouw wordt vervangen door een perceelsbrede aanbouw. Ook op de eerste verdieping wordt een uitbreiding aan de achterzijde voorzien. Zowel de bestaande aanbouw als de achtergevel hebben een beperkte erfgoedwaarde. De bestaande voorgevel, het dakvolume, de interne structuren en de bestaande ruimtelijke indeling van het hoofdvolume blijven behouden. De werken hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarden van de woning.

-> Vanuit het erfgoedstandpunt wordt positief beoordeeld.

Bouwvolumes en scheidingsmuren

Gelijkvloerse aanbouw:

De nieuwe bouwdiepte van de aanbouw bedraagt 17,12 m achter de rooilijn.

Dit is een bouwdiepte waarbij nog voldoende open ruimte behouden blijft op het perceel voor het inrichten van een buitenruimte met terras en een groene zone.

De nieuwe bouwhoogte van deze aanbouw zal 3,62 m (boven het trottoirpeil) meten.

Deze hoogte wijkt slechts 12 cm af van de normale maximaal gehanteerde bouwhoogte van 3,50 m en kan ruimtelijk aanvaard worden.

Hierbij zijn de afwijkingen 'b/ Gelijkvloerse bebouwing in de zone voor waardevolle tuinen en open ruimten' en 'c) De bouwhoogte van de gelijkvloerse bouwlaag' t.o.v. de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en het RUP eveneens gemotiveerd.

Uitbreiding 1e verdieping:

De nieuwe bouwdiepte van deze aanbouw bedraagt 12,91 m achter de rooilijn.

Dit is een bouwdiepte die iets verder, namelijk 0,26 m, reikt dan de bouwdiepte van de rechter

aanpalende aanbouw. De extra diepte is dermate klein dat deze geen hinder zal veroorzaken voor deze rechter buur.

De aanbouw van de linker buur meet dieper dan de nieuwe aanbouw van de bouwheer, bijgevolg is er ten aanzien van deze buur geen bezwaar met betrekking tot de bouwdiepte. De nieuwe bouwhoogte van deze aanbouw zal 6,40 m boven het trottoirpeil meten, dit is een normale bouwhoogte voor een 2^e bouwlaag, die bovendien niet te veel uitsteekt boven de aanbouwen van de 2 burens.

Hiermee werd de afwijking 'a/ De bouwdiepte van de 1^e verdieping' t.o.v. de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP eveneens gemotiveerd.

Besluit:

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

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

De aanpalende percelen worden niet te sterk ingebouwd, hierdoor zullen de burens geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning, zichten en/of privacy ervaren.

De nieuwe bouwvolumes worden positief beoordeeld ten opzichte van het eigen perceel en hebben geen onaanvaardbare negatieve impact op de omliggende percelen.

Buitenruimte

De buitenruimte vergroot beperkt in oppervlakte (+/-7,5 m²). De vormgeving van de buitenruimte wordt wel een stuk waardevoller (dieper en breder).

De goede binding tussen de leefruimten en de buitenruimte verhoogt de woonkwaliteit van de eengezinswoning.

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_2025153926_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Marian Sucaet - Pieter Janssens gelegen te Buffelstraat 4, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Hemelwaterput

* Ofwel dient een hemelwaterput te worden geplaatst met een minimale inhoud van 7.500 L, ofwel moet naast de hemelwaterput met een inhoud van 5.000 L, het gelijkvloerse platte dak worden uitgevoerd als een groendak met een buffercapaciteit van 50 L/m².

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

Infiltratievoorziening

Er kan akkoord worden gegaan met een afwijking voor het niet inrichten van een Infiltratievoorziening.

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.

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.

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 ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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).

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_03496 - OMV_2025153926 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Buffelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025153926

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_Gent-Bufferstraat_I_B.pdf	V+ZUAL4EyBVBUZgtrY/OMw==
BA_Gent-Bufferstraat_3D_N.pdf	ichuqHN/hqggufaP9pLnhQ==
BA_Gent-Bufferstraat_G_B_1.pdf	7TLiecJ9nXWEmJT5EA3x4w==
BA_Gent-Bufferstraat_G_B_2.pdf	blvSg6lQluJq2O7GjclmeQ==
BA_Gent-Bufferstraat_G_N_1.pdf	NZ6DJvYyV4GgE8GRshLIqg==
BA_Gent-Bufferstraat_G_N_2.pdf	lAydQOmvpZiqkbFQl4bomg==
BA_Gent-Bufferstraat_I_N.pdf	BxzMDmg/c14UcWgcimIN+Q==
BA_Gent-Bufferstraat_L.pdf	Sd98uYSjfrgqKfWRSqVkg==
BA_Gent-Bufferstraat_P_B_-1.pdf	LOEk21qD7rHHO3jtv2cj8A==
BA_Gent-Bufferstraat_P_B_-2.pdf	V7YbpyNQdJjMC0ygEro90g==
BA_Gent-Bufferstraat_P_B_0.pdf	pwgDGB2HwWqlUqieSXkBQ==
BA_Gent-Bufferstraat_P_B_1.pdf	uESFicbyzlg04ezR8keUrw==
BA_Gent-Bufferstraat_P_B_2.pdf	qU/NBrUrpuA/czn+FZ/sgA==
BA_Gent-Bufferstraat_P_N_-1.pdf	5O57K8vwY3YgcmN5G2jdaA==

BA_Gent-Bufferstraat_P_N_-2.pdf	noFqHSFK3KERox6PA0KN9A==
BA_Gent-Bufferstraat_P_N_0.pdf	WAEq+0eFqtcnzaHSD7RQdg==
BA_Gent-Bufferstraat_P_N_1.pdf	QRxm88aAlh/ucskOJI7UkQ==
BA_Gent-Bufferstraat_P_N_2.pdf	GJzfYi9sX824H1ZK5ejYYA==
BA_Gent-Bufferstraat_S_B.pdf	exoacc0QZGwOiOrFJNZmZQ==
BA_Gent-Bufferstraat_S_N.pdf	s/aU4CcNmbDq1sJh/EMmpg==
BA_Gent-Bufferstraat_T_B_2.pdf	POI87w3A7CyfjrL/Uqd2Fw==
BA_Gent-Bufferstraat_T_B.pdf	dUlzrtZ7rgKmA0/GvK+EOw==
BA_Gent-Bufferstraat_T_N_2.pdf	Flc0SniYwjuS0Ss/97B7tA==
BA_Gent-Bufferstraat_T_N.pdf	j7B+RjRCWLFohi0Kx+vmhw==