



2026_CBS_06044 OMV_2026053302 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van reeds uitgevoerde verbouwingswerken aan een rijwoning - met openbaar onderzoek - Auguste Van Ooststraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

Housr BV met als contactadres Paddenhoek 31, 9830 Sint-Martens-Latem heeft een aanvraag (OMV_2026053302) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van reeds uitgevoerde verbouwingswerken aan een rijwoning
- Adres: Auguste Van Ooststraat 67, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 6R7

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 mei 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Vergunde toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Auguste Van Ooststraat in de wijk 'Oud Gentbrugge'.
De omliggende bebouwing is gesloten bebouwing en de hoofdgebouwen tellen overwegend 2 en 2,5 bouwlagen. De omliggende panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

Afmetingen perceel: oppervlakte: ca. 12,38 m². Straatbreedte: 4,74 m.

Type bebouwing: rijbebouwing.

Functie van het pand: eengezinswoning.

Volume hoofdgebouw: 2,5 bouwlagen met zadeldak.

Totale bouwdiepte gebouwen: 9,28 m.

Onbebouwde ruimte: ca. 13,0 m², verhard over 5,0 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

* De vergunning OMV_2025068917 (CBS 20/11/2025) werd anders uitgevoerd dan vergund.

Deze aanvraag beoogt een regularisatie voor de aanpassingen aan deze eengezinswoning.

* Het plaatsen van een voorgevelisolatie, nu vóór de rooilijn.

* Aanpassingen aan de binnenindeling (1^e, 2^e en dakverdieping).

Volumes / Scheidingsmuren

Hoofdgebouw:

Het nieuwe dak werd opgetrokken op bijna dezelfde bouwhoogte als het oorspronkelijke dak, dus in tegenstelling tot de vorige vergunning: zonder ophoging van het achterste gevelvlak.
De kroonlijst meet vooraan 9,18 m, de nok 13,40 m en de achterste kroonlijst 7,75 m boven het trottoirpeil.

Aanbouwen:

De bestaande aanbouwen worden gesloopt zoals voorzien in de voorafgaande bouwaanvraag.

Buitenruimte:

Behoudt haar oppervlakte van 13,0 m² met een waterdoorlatende verharding van 5,0 m²

Rechter, linker en achterste scheidingsmuur:

Geen aanpassingen voorzien ten opzichte van de oorspronkelijke toestand.

Straatgevel

De voorgevelopeningen wijzigen beperkt (verlagen hoogte voordeur).

In tegenstelling tot de vorige vergunning zal de voorgevel nu met zijn nieuwe gevelisolatie en -bekleding 12 cm uitspringen vóór de rooilijn.

Het gevelmateriaal is een groene sierpleister. Het schrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium.

Aanpassingen rioleringswerken en hemelwatertoets

Heraanleg, met volgende eigenschappen:

- de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel
- de aanleg van een septische put (2.000 L)
- geen hemelwaterput, geen infiltratievoorziening en geen groendak.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 20/11/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een rijwoning en het slopen van de achterbouw. (OMV_2025068917)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 03/11/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (KW V-49-80 (GB 745/30))

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) SAS- EN BASSIJNWIJK, goedgekeurd op 9 februari 1996, en is bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen, klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

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 van het bijzonder plan van aanleg:

- Artikel 3.3.2. Hoogte van de achtergevels van de hoofdgebouwen

De hoogte van de achtergevel wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. Voor deze hoogte geldt dezelfde regel als vermeld onder artikel 3.3.1. (hoogte van de gevels palend aan de openbare weg), waarbij de achtergevel maximum zo hoog mag zijn als de voorgevel.

Artikel 3.3.1 stelt het volgende: De hoogte van de gevels wordt gemeten in het midden van de gebouwen, van het trottoir tot en met de muurkap of kroonlijst. De referentiehoogte geeft het gewenste gabarit, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal één bouwlaag (in min of meer) van afgeweken mag (moet) worden voor zover de harmonieregel dit toelaat (vereist). Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3,0 m aangenomen.

Toetsing: **niet conform.** De referentiehoogte ter hoogte van voorliggende locatie bedraagt 2

bouwlagen. Dit stemt overeen met een kroonlijsthoogte van maximaal 6,0 m. Echter kent het pand, alsook de aanpalende panden, op vandaag een kroonlijsthoogte van 9,18 m ter hoogte van de voorgevel. Volgens de harmonieregel kan gesteld worden dat de maximale kroonlijsthoogte volgens de voorschriften van het BPA hier naar iets meer dan 9,0 m wordt gebracht (3 bouwlagen).

**De voorste kroonlijsthoogte blijft op dezelfde hoogte van 9,18 m boven het trottoir.*

**De achtergevel wordt binnen de huidige aanvraag terug op een hoogte van 7,85 m boven het trottoirpeil opgetrokken, zoals ook oorspronkelijk de bouwhoogte was.*

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking binnen de huidige aanvraag heeft betrekking op de afmetingen, meer bepaald de kroonlijsthoogte. Deze afwijking op het BPA inzake de kroonlijsthoogte is aanvaardbaar. De voorziene bouwhoogten van de voor- en achtergevel vallen binnen de gebruikelijke normen qua bouwhoogte van 3 bouwlagen. Er kan geoordeeld worden dat de algemene strekking van het BPA geëerbiedigd blijft. 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.

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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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 in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans ter hoogte van de wegen is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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 worden. 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

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 44 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5.000 liter.

Uit voorliggend aanvraagdossier blijkt echter dat het plaatsen van een hemelwaterput met dergelijk volume technisch moeilijk is. Het perceel is beperkt in oppervlakte en beschikt slechts over een beperkte buitenruimte. Bijgevolg wordt de aanvrager vrijgesteld van het plaatsen van een hemelwaterput.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

GROENDAKEN

Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd waardoor het voorzien van groendaken niet van toepassing is binnen voorliggende aanvraag.

VERHARDING

Met de aanvraag worden op het perceel een terrasverharding (5,0 m²) aangelegd. De verharding wordt waterdoorlatend aangelegd en kan afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone.

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 middelgrote 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, mits toepassing van bovenstaande maatregelen, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Natuurgebieden / Groen:

* Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrichtlijngebied 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 de 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 19 mei 2026 tot en met 17 juni 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Slopen gelijkvloerse aanbouw

Door de gelijkvloerse aanbouw te slopen, wordt een buitenruimte gerealiseerd bij de eengezinswoning. Dit is een gunstige ingreep en heeft een positieve invloed op de woonkwaliteit van het voorliggend perceel.

Bovendien wordt ingezet op ontharding waarbij de gecreëerde buitenruimte voor meer dan

60 % wordt aangelegd als een groene tuinzone.

Bijkomend wordt de leefruimten van de woning via een raam verbonden met de nieuwe gelijkvloerse buitenruimte. Waardoor een betere lichtinval en woonkwaliteit bereikt worden.

Volumewijziging van het hoofdgebouw:

Het voorste gevelvlak, alsook de nok blijven aansluiten bij de kroonlijsten en nokken van de 2 aanpalende daken.

Het achterste gevelvlak wordt - in tegenstelling tot de eerdere vergunning - opnieuw lager voorzien op een hoogte van 7,85 m boven het trottoir en sluit dus terug aan bij de 2 aanpalende kroonlijsten van iets minder dan 3 bouwlagen.

Volgens de beleidsvisie van de stad Gent 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent', is een afweging van de goede ruimtelijke ordening cruciaal bij het bepalen waar hoger kan gebouwd worden. Niet alleen de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn belangrijk, maar ook de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de visueel-vormelijke elementen, de cultuurhistorische aspecten, het bestaande bodemreliëf en de hinderaspecten moeten in rekening gebracht worden. Er wordt in eerste instantie uitgegaan van de goede ruimtelijke ordening, waarbij we de bestaande toestand van de omgeving als parameter nemen en doorgaans een basisschaal van 2 à 3 bouwlagen hanteren.

Voorliggend perceel is gelegen in het gewone woonweefsel waar de basisschaal van 3 bouwlagen van toepassing is. Een hoogte van 3 bouwlagen is een 'Gentse maat' en komt al heel veel voor in het gewone weefsel. Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt een hoogte waarbij compact kan gebouwd worden.

Daarbij moet steeds een afweging gemaakt worden tussen een voldoende aansluiting op de bestaande toestand (inpasbaarheid) en het stimuleren van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

-> Gekeken naar de omliggende omgeving, is de betreffende bouwhoogte vooraan en achteraan, alsook de nokhoogte absoluut aanvaardbaar, gezien deze aansluiten bij de 2 zijdelings aanpalende daken.

Interne verbouwingswerken

De interne aanpassingen verhogen de woonkwaliteit en voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Straatgevel

Het rooilijnendecreet laat toe om tot 14 cm voor de rooilijn te komen in functie van voorgevelisolatie. Een inname van het openbaar domein laten we daarom enkel toe als er meteen voldoende wordt geïsoleerd. We nemen daarvoor de warmteweerstand van het gebruikte isolatiemateriaal (Rd-waarde) als indicator. Voorgevelisolatie voor de rooilijn wordt pas toegestaan wanneer de Rd-waarde groter of gelijk is aan 3,0 m²K/W.

De voorgevel wordt na isolatie op een kwalitatieve manier afgewerkt en integreert zich in het straatbeeld. De ingreep heeft geen nadelige impact op de erfgoedwaarde van het pand en/of de omgeving.

Het voetpad blijft na het aanbrengen van de gevelisolatie voldoende breed.

Het isoleren van de woning heeft een positief effect op zowel het wooncomfort als op de energie-efficiëntie van de woning.

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_2026053302_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 regulariseren van reeds uitgevoerde verbouwingswerken aan een rijwoning aan housr bv (O.N.:0800107072) gelegen te Auguste Van Ooststraat 67, 9050 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:

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 maaiveldniveau. 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. De RWA-leiding 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 60 cm hart op hart of 40 cm

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.

Oprit

Aangezien de huidige oprit niet leidt naar een garage noch autostaanplaats wordt geen oprit meer toegestaan: na het beëindigen van de werken zal de oprit verwijderd worden, zie opmerkingen.

Isolatiepakket

- De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14 cm.
- Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

Inname openbaar domein:

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.
- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het Algemeen Bouwreglement).
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:

- Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3,0 m maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.

Geveltuin

- Het reglement over geveltuinen blijft van toepassing. Indien door de gevelisolatie niet meer voldaan wordt aan de minimale voetpadbreedte om een geveltuin mogelijk te maken moet deze worden aangepast of desnoods verwijderd.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Oprit:

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, 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

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.

De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Distributiekabel

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Wyre,
<https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Straatgeveltuintje:

Voor het plaatsen van (een) straatgeveltuintje(s) dient een melding gemaakt te worden bij Gentinfo: 09 210 10 10 of via de website www.stad.gent (reglement over geveltuinen).

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 bouwtechnische 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.

2026_CBS_06044 - OMV_2026053302 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van reeds uitgevoerde verbouwingswerken aan een rijwoning - met openbaar onderzoek - Auguste Van Ooststraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026053302

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_Auguste van Ooststraat_G_N_1_voorgevel.pdf	SssFSU83hPhvzljG9AeWKg==
BA_Auguste van Ooststraat_G_B_1_voorgevel.pdf	fJBEG8yuzGux+5DHfcQY0w==
BA_Auguste van Ooststraat_G_B_2_achtergevel.pdf	So08pR23F9WpzqtthFL8rQ==
BA_Auguste van Ooststraat_G_N_2_achtergevel.pdf	LKIAR8DbIJXZlfwspx9Z8g==
BA_Auguste van Ooststraat_G_V_1_voorgevel.pdf	16C9URxINvCd2bJCwzzVTA==
BA_Auguste van Ooststraat_G_V_2_achtergevel.pdf	IKkMaB65od2p8Pu0fqdjmA==
BA_Auguste van Ooststraat_I_B_1_inplanting.pdf	H5BWyc4t0c3b6kF6OKdmsg==
BA_Auguste van Ooststraat_I_N_1_inplanting.pdf	rmfqOkvSAQVJ9mfNzjXZHw==
BA_Auguste van Ooststraat_I_V_1_inplanting.pdf	zOZjq3LdN3DPGpv7ceJ6XQ==
BA_Auguste van Ooststraat_L_N_1_Legende.pdf	G7DTP8DxzgziNIUKOr6Eyw==
BA_Auguste van Ooststraat_L_V_1_Legende.pdf	TD7Mqgql9JgfuVyyZKoe2w==
BA_Auguste van Ooststraat_P_B_1_riol.pdf	w3kO0tRTLUCr1VyvlmcLJA==
BA_Auguste van Ooststraat_P_B_2_gelijkvloers.pdf	FtrUedMsBd0mb/0EJqyt2Q==
BA_Auguste van Ooststraat_P_B_3_+1.pdf	rrTOV9fn89Hif3DfZqBX3w==

BA_Auguste van Ooststraat_P_B_4_+2.pdf	tHMoVX0egQF+so1uRX8+0Q==
BA_Auguste van Ooststraat_P_B_5_+3.pdf	7UgQEiB1YZKrvs8CyBDXaA==
BA_Auguste van Ooststraat_P_N_1_riol.pdf	As10lea6oGI8CKd9kLO+pg==
BA_Auguste van Ooststraat_P_N_2_gelijkvloers.pdf	90/+dZS0LoF/MzPJNIO6WQ==
BA_Auguste van Ooststraat_P_N_3_+1.pdf	P/FppUeFjuSBgAuNDZR5yg==
BA_Auguste van Ooststraat_P_N_4_+2.pdf	5LRXJpDMCH2BLLSy3F/gFA==
BA_Auguste van Ooststraat_P_N_5_+3.pdf	8nfvEBSBVsfMd+tR+OX6A==
BA_Auguste van Ooststraat_P_V_1_riol.pdf	E26176TWHkqD9V6S6ORbZQ==
BA_Auguste van Ooststraat_P_V_2_gelijkvloers.pdf	eCBT/zqx9vujWOdHDSKqgA==
BA_Auguste van Ooststraat_P_V_3_+1.pdf	SbRM4hOttxv6Halu4gBtdA==
BA_Auguste van Ooststraat_P_V_4_+2.pdf	M69q6WmZOeHEX4jhws/vCA==
BA_Auguste van Ooststraat_P_V_5_+3.pdf	gsLwBJAFO0GfOKvW3WTY5w==
BA_Auguste van Ooststraat_S_B_1_AA'.pdf	VREEKPbbXIHnjlz8loPDg==
BA_Auguste van Ooststraat_S_N_1_AA'.pdf	AWkP+GyHou64DZWYjgwvog==
BA_Auguste van Ooststraat_S_V_1_AA'.pdf	AQGYITqJW46riJdHWwJAPQ==
BA_Auguste van Ooststraat_T_B_1_TP.pdf	F1d1c8wxiSSUnpNcqvlJ2g==
BA_Auguste van Ooststraat_T_N_1_TP.pdf	YUFgxok5njF+A9MBToNwOw==
BA_Auguste van Ooststraat_T_V_1_TP.pdf	SB2DS9C9xj7X+D2CsczAkw==

