



---

**2025\_CBS\_02074 OMV\_2024151416 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 eengezinswoningen en een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Patijntjestraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 maart 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen  
Evita Willaert, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Rudy De Prol met als contactadres Brandstraat 1-201, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024151416) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 2 eengezinswoningen en een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Patijntjestraat 58 en 60, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nrs. 787F, 788X3 en 788T3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 december 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 februari 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### **OMGEVING**

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich op de hoek van de Patijntjestraat en Handbalstraat in de Stationsbuurt-Noord. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2, 3 en meer bouwlagen met een plat dak.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag betreft het slopen van bestaande bebouwing en het bouwen van 2 eengezinswoningen en een meergezinswoning met gelijkvloerse economische functie.

#### **MORFOLOGIE**

Het perceel in kwestie is ca. 352m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van ca. 19m00 bij een breedte van ca. 19m00 (gemeten vanaf de Patijntjestraat). De bestaande bebouwing op het perceel bestaat uit een loods met bovenliggende eengezinswoning op de hoek langs de Handbalstraat en een eengezinswoning langs de Patijntjestraat. Deze worden in de aanvraag integraal gesloopt in functie van het bouwen van 2 nieuwbouw eengezinswoningen en een meergezinswoning met gelijkvloerse economische functie.

#### **Eengezinswoning (handbalstraat)**

Langs de Handbalstraat wordt er een nieuwbouw eengezinswoning voorzien. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een plat dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10m60 (gemeten vanaf de rooilijn) met een breedte van 5m36. De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +10m10 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Het bouwen van de eengezinswoning zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur tussen 1m90 en 5m75 over een lengte van 10m60.

#### **Eengezinswoning (Patijntjestraat)**

Langs de Patijntjestraat wordt de bestaande eengezinswoning gesloopt en wordt er een nieuwbouw eengezinswoning voorzien. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een teruggetrokken 4<sup>de</sup> bouwlaag met plat dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10m60 (gemeten vanaf de rooilijn) met een breedte van 5m25. De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +10m10 en de teruggetrokken bouwlaag heeft een totale hoogte van +12m30 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Het bouwen van de eengezinswoning zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 3m70 over een lengte van 1m40 ter hoogte van de achtergevel van de derde bouwlaag en een ophoging met 1m70 over een lengte van 5m40 ter hoogte van de 4<sup>de</sup> bouwlaag. Verder is er een verlaging van de rechter scheidingsmuur met 2m90 over een lengte van 5m70.

#### **Meergezinswoning (hoek)**

Op de hoek tussen de Patijntjestraat en de Handbalstraat wordt er een nieuwbouw meergezinswoning voorzien van 3 volwaardige bouwlagen en een 4<sup>de</sup> teruggetrokken bouwlaag. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10m60 langs de Patijntjestraat alsook langs de Handbalstraat (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel

bedraagt +10m10 en de teruggetrokken bouwlaag heeft een totale hoogte van +13m10 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Er is hiervoor geen ophoging van de scheidingsmuren noodzakelijk.

## INDELING

### Eengezinswoning (Handbalstraat)

De gelijkvloerse verdieping bestaat uit een inkom en sanitair (rechts) en een berging (links) aan de voorzijde, centraal de keuken en traphal en aan de achterzijde de eetruimte. Achter de woning is er een terras (8m<sup>2</sup>) met aanpalende tuinzone (16m<sup>2</sup>) aanwezig. De eerste verdieping is voorzien van een leefruimte aan de voorzijde, centraal de traphal en badkamer en aan de achterzijde een slaapkamer. De tweede verdieping is voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde, centraal de traphal, sanitair en een badkamer en aan de achterzijde een slaapkamer.

### Eengezinswoning (Patijntjestraat)

De gelijkvloerse verdieping bestaat uit een inkom en sanitair (links) en een (fietsen)berging (rechts) aan de voorzijde, centraal de keuken en traphal en aan de achterzijde de eetruimte. Achter de woning is er een terras (7m<sup>2</sup>) met aanpalende tuinzone (21m<sup>2</sup>) aanwezig. De eerste verdieping is voorzien van een leefruimte aan de voorzijde, centraal de traphal en badkamer en aan de achterzijde een slaapkamer. De tweede verdieping is voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde, centraal de traphal, sanitair en een badkamer en aan de achterzijde een slaapkamer. De vierde verdieping is voorzien van een bureauimte met aan de voorzijde een beperkt terras.

### Meergezinswoning (hoekgebouw)

De meergezinswoning wordt voorzien van een kelder. Deze bestaat uit een fietsenberging, berging en technische ruimtes en is toegankelijk via de gemeenschappelijke circulatiekern die ook dienst doet voor de meergezinswoning en is voorzien langs de Handbalstraat. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een ruimte voor dienstverlening (118m<sup>2</sup>) met de ingang via de Patijntjestraat. De eerste verdieping is voorzien van een 3-slaapkamerappartement van ca. 130m<sup>2</sup> NVO en een inpandig terras van 13,5m<sup>2</sup>. De tweede verdieping is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 110m<sup>2</sup> NVO en een uitpandig terras van 19m<sup>2</sup>. De derde verdieping is voorzien van een 1-slaapkamerappartement van 64m<sup>2</sup> NVO en een uitpandig terras van 11m<sup>2</sup>.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

Op 11/03/2024 werd een aanvraag voor het bouwen van 2 eengezinswoningen en een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing (OMV\_2024029563) ingediend. Deze aanvraag werd op 6/11/2024 ingetrokken door de aanvrager.

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 14/07/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een appartement boven een bestaande garage-autobergplaats. (Litt. P-18-62)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

## 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 december 2024 onder ref. 072486-002/PV/2024:

*Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

Bijzondere aandachtspunten

*- Het trappenhuis is onvoldoende open naar de buitenlucht en dient als een binnentrappenhuis aanzien te worden.*

*- In de gevels dient aan weerszijden van de trap een element met E30 en een breedte van minstens 1m voorzien te worden. Er wordt benadrukt dat brandwerende ramen van het vaste type moeten zijn.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 6 januari 2025 onder ref. AD-24-334 – 2de advies

Drinkwater

*M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van twee eengezinswoningen en een meergezinswoning. Ons advies is gunstig.*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 4 december 2024 onder ref. 5000086865:

*De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Rudy De Prol werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) of op eenvoudig verzoek aanvragen.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 4 december 2024: **Netuitbreiding nodig:**

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

*Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10 - [cbs@wyre.be](mailto:cbs@wyre.be).*

*Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link => Aanpassingswerken / wyre*

*Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.  
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

**Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 11 december 2024 onder ref. JMS 607262:**

*Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:*

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via [www.proximusforrealestate.be/bouwen](http://www.proximusforrealestate.be/bouwen).*
- De Proximusinfrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com).*

*Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.*

#### **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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Rijsenberg' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied, binnen een zone voor waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles:

Gezien de aanvrager in de aanvraag melding heeft gemaakt van een mogelijke strijdigheid met de voorschriften van het RUP Rijsenberg werd deze aanvraag opgestart in een gewone procedure.

De omgevingsambtenaar stelt echter dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP Rijsenberg:

Huidig voorstel gaat uit van de sloop van 2 eengezinswoningen en een loods, waarbij er zowel links als rechts op het perceel 2 nieuwe eengezinswoningen worden voorzien. Het bestaande programma met twee eengezinswoningen blijft behouden, maar wordt geoptimaliseerd in een

verbeterde configuratie. De loods wordt vervangen door een meergezinswoning waarbij er vanuit het RUP geen specifieke voorschriften van toepassing zijn. Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de aanvraag **in overeenstemming** is met de voorschriften van het RUP Rijsenberg.

#### **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 toegankelijkheid**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

##### **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 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- 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.

## **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**

#### **Eengezinswoningen**

De nieuwe woning (links) heeft een horizontale dakoppervlakte van 52,6m<sup>2</sup> en de nieuwe woning (rechts) heeft een horizontale dakoppervlakte van 53,5m<sup>2</sup>. Voor beide woningen moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000l. De aanvraag voorziet per eengezinswoning een hemelwaterput van 5.200l. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

#### **Meergezinswoning**

Met voorliggende aanvraag wordt er op de hoek van het perceel een nieuwe meergezinswoning gebouwd. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte die wordt aangesloten op de hemelwaterput. De horizontale dakoppervlakte dat aangesloten wordt op de hemelwaterput en dus in rekening moet gebracht worden bedraagt 53m<sup>2</sup>. Hierdoor dient er een hemelwaterput/gekoppelde hemelwaterputten voorzien te worden met een minimale capaciteit van 5.300 l. De aanvraag voorziet 2 hemelwaterputten met een totale capaciteit van 7.500 l, waardoor deze voldoet. Per overschreden schijf putvolume van 5.000 l dient er minimaal één wooneenheid op de hemelwaterput aangesloten te worden. Dit met een minimum van één wooneenheid en een maximum van alle wooneenheden. De hemelwaterput dient te worden uitgerust 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 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Er wordt in de aanvraag een bovengrondse infiltratievoorziening van 4,6m<sup>2</sup> voorzien. Er wordt geen vermelding gemaakt van het buffervolume.

#### **Eengezinswoningen**

Het totaal in rekening te brengen dakoppervlakte voor de eengezinswoningen bedraagt 105,8m<sup>2</sup>. Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30m<sup>2</sup> verminderd worden, wat voor dit project 60m<sup>2</sup> bedraagt (2 eengezinswoningen). Voor de bepaling van de afwaterende oppervlakte van het groendak dient de volledige oppervlakte meegerekend te worden, tenzij het groendak een minimale opslagcapaciteit heeft van 50 l/m<sup>2</sup>, dan mag de oppervlakte door twee gedeeld worden. Voor huidige aanvraag is er 105,8m<sup>2</sup> groendak voor de eengezinswoningen aanwezig, waarvan er slechts 52,9m<sup>2</sup> in rekening dient gebracht te worden. Dit zorgt ervoor dat het in rekening te

brengen dakoppervlakte minder dan 0m<sup>2</sup> bedraagt en voor de eengezinswoningen geen infiltratievoorziening noodzakelijk is.

#### Meergezinswoning

Voor de meergezinswoning dient het volledige dakoppervlakte in rekening te worden gebracht, zijnde 57,8m<sup>2</sup> dakoppervlakte zonder groendak (aangesloten op de regenwaterput) en 119,4m<sup>2</sup> groendak (niet aangesloten op de regenwaterput). Dit brengt het totaal in rekening te brengen dakoppervlakte op 177,2m<sup>2</sup>.

Bij een meergezinswoning, mag er 30m<sup>2</sup> per aangesloten wooneenheden op een hemelwaterput van 5.000l in rekening gebracht worden voor zover het op de regenwaterput aangesloten dakoppervlakte groter is dan de in vermindering te brengen oppervlakte. Voor dit project bedraagt dit 2 entiteiten, waardoor er 60m<sup>2</sup> in vermindering mag gebracht worden.

Voor de bepaling van de afwaterende oppervlakte van het groendak dient de volledige oppervlakte meegerekend te worden, tenzij het groendak een minimale opslagcapaciteit heeft van 50 l/m<sup>2</sup>, dan mag de oppervlakte door twee gedeeld worden. Voor huidige aanvraag is er 119,4m<sup>2</sup> groendak aanwezig, waarvan er slechts 59,7m<sup>2</sup> in rekening dient gebracht te worden. In de aanvraag wordt de afwatering van de groendaken van de meergezinswoning niet aangesloten op de hemelwaterputten maar rechtstreeks aangesloten op infiltratievoorziening. Voor de meergezinswoning dient er uiteindelijk 57,5m<sup>2</sup> dakoppervlakte in rekening gebracht te worden. Hiervoor dient er een infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van minimum 4,6m<sup>2</sup> en een buffercapaciteit van minimum 1.897,5l te worden voorzien. Zowel de hemelwaterput als alle groendaken dienen hierop aangesloten te worden. Er wordt hieraan een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

#### GROENDAK

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen. Het algemeen nuttig hergebruik (ANG) wordt berekend op 6.050,4l. De dakoppervlakte die kan instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater bedraagt (ANG/50) bedraagt 177,26m<sup>2</sup>. In de aanvraag wordt er 225,2m<sup>2</sup> aangelegd met een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m<sup>2</sup>.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **mits het naleven van de bijzondere voorwaarden** doorstaat.

## 6. NATUURTOETS

Er is 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](mailto:groendienst@stad.gent)). De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel. 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 valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

## 8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 december 2024 tot en met 9 januari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

#### *Goede ruimtelijke ordening*

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Hierbij heeft huidige aanvraag een te groot hinderaspect en effect op het gebruiksgenot. Dit zal voor de omringende woningen dermate aangetast worden en is onaanvaardbaar.

#### *Bouwvolume*

Het voorgestelde bouwvolume van 3 en op sommige plaatsen 4 bouwlagen is te hoog en de omvang van het project is niet in overeenstemming met de bestaande omgeving. Verder wordt er een verlaging van de scheidingsmuren voorzien waardoor er inkijk mogelijk zal zijn.

#### *Privacy en inkijk*

Door het bouwen van de nieuwbouvvolumes van 4 bouwlagen hoog zal er veel natuurlijke daglichttoetreding alsook rechtsreeks zonlicht wegvallen. Verder zal dit een impact hebben op de privacy en zal er een rechtstreekse inkijk mogelijk zijn. Er ontstaat een negatieve impact op het gebruiksgenot van de tuin en er wordt een grote inkijk gecreëerd en dus een hinder voor de privacy. Hierbij wordt de gemene muur verlaagd waardoor er meer inkijk mogelijk zal zijn.

#### *Stedenbouwkundige voorschriften*

De aanvraag is onverenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften, meer specifiek met deze van het RUP 'Rijsenberg'. Huidige aanvraag wijkt hierbij af op verschillende punten.

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

***Goede ruimtelijke ordening***

Het voorgestelde volume is ruimtelijk inpasbaar en streeft een maximale verdichting in de hoogte na zonder de draagkracht van het perceel te overschrijden. De impact op de omgeving zal beperkt blijven.

***Bouwvolume***

Voor het volledige grondgebied van Stad Gent is er een basisschaal van 3 volwaardige bouwlagen van toepassing die bekroond kunnen worden door een hellend dak of een teruggetrokken 4<sup>de</sup> bouwlaag. Het voorgestelde volume past zich voldoende in in de omgeving en streeft een ruimtelijke verdichting na. Het voorgestelde volume is bovendien in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

***Privacy en inkijk***

De aangevraagde volumes houden voldoende afstand tot de perceelsgrenzen waardoor er geen sprake is van rechtstreekse inkijk op de naburige percelen. Verder streeft het project een ruimtelijke verdichting na door compacter te gaan bouwen. Het verlagen van de scheidingsmuur zal geen impact hebben op de rechtstreekse inkijk en het verlagen van de scheidingsmuren wordt als positief bevonden gezien deze geen functie vervult als constructieve muur.

***Stedenbouwkundige voorschriften***

Voorliggend voorstel voldoet aan de voorschriften van het RUP Rijsenberg. Huidig voorstel gaat uit van de sloop van 2 eengezinswoningen en een loods, waarbij er zowel links als rechts op het perceel 2 nieuwe eengezinswoningen worden voorzien. Het bestaande programma met twee eengezinswoningen blijft behouden, maar wordt geoptimaliseerd in een verbeterde configuratie. De loods wordt vervangen door een meergezinswoning waarbij er vanuit het RUP geen specifieke voorschriften van toepassing zijn. Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP Rijsenberg.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

**SLOOP**

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

Na plaatsbezoek en bouwhistorisch onderzoek blijkt dat deze gebouwen in de loop der jaren herhaaldelijk (en niet ten goede) verbouwd werden. Het geheel werd oorspronkelijk gebouwd als een garage met een woonhuis. Beide gebouwen hebben nadien verschillende aanpassingen gekend. De aanpassingen hebben de sterkte van het originele ontwerp en concept aangetast. Om deze redenen kan er akkoord worden gegaan met sloop van de bestaande gebouwen. Binnen het RUP is het pand gelegen in 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles';

*'Nieuwe ingrepen moeten evenwel de beeldwaarde van het ensemble of het gebouw minstens in stand houden. Indien behoud niet vereist is, moet het nieuwe minstens de kwaliteit van de beeldwaarde in de straat ondersteunen en waar mogelijk verbeteren. Het nieuwe ontwerp houdt rekening met de architectuur van de omgeving zonder deze te imiteren noch hiermee te contrasteren.*

*Aanvragen tot ruimtelijke ingrepen in waardevolle ensembles en gebouwen worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.*

Er wordt geoordeeld dat de architectuur, vormgeving en beeldwaarde van voorliggend project een aanzienlijke verbetering van het bestaande straatbeeld betreft. De bestaande verouderde gebouwen worden vervangen door een nieuwbouwwolume dat zich inpast in het betreffende straatbeeld en bijdraagt aan de kwaliteit ervan.

#### MORFOLOGIE & INDELING

De nieuwbouwwolumes zoeken voldoende aansluiting met de omliggende omgeving. Door de ligging op een hoek kan er ruimtelijk akkoord worden gegaan met het voorzien van een 4<sup>de</sup>, teruggetrokken bouwlaag. De nieuwe volume vallen binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt en zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

De aanvraag gaat uit van 2 grote, gezinsvriendelijke eengezinswoningen als aansluiting op het bestaande woonweefsel. Deze woningen streven de basisschaal van 3 bouwlagen en een ruimtelijke verdichting door compacter en hoger te gaan bouwen na. Op de hoek wordt een meergezinswoning met zeer ruime entiteiten die voldoen aan alle vormelijke eisen van het Algemeen Bouwreglement. Op de gelijkvloerse verdieping wordt er een economische functie voorzien wat zorgt voor een verweving van functies, wat op deze locatie positief bevonden kan worden.

#### MOBILITEIT

Ondergronds wordt een gezamenlijke fietsenstalling voorzien die bereikbaar is via een fietslift. Er worden geen autostaanplaatsen voorzien.

Het project bevindt zich in stedelijk gebied en heeft een uitzonderlijk goed bereikbaarheidsprofiel. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op wandel- en fietsafstand en er zijn talloze mogelijkheden om het openbaar vervoer te gebruiken. De Handbalstraat loopt uit op de Koning Albertlaan waar tramhalte 'Gent Meersstraat' op 6 minuten wandelafstand ligt. Hier passeren verschillende tram- en buslijnen. De Patijntjestraat gaat bovendien in een rechte lijn richting het station Gent-Sint-Pieters. Deze ligt op ca. 650 m van het project. In de onmiddellijke omgeving zijn er verschillende Degage-autodeelwagens en binnen een straal van 650 m bevinden zich maar liefst 5 vaste parkings voor autodeelwagens. Ook met de auto is de site tot slot goed bereikbaar. Door de centrale ligging van het project en goede bereikbaarheid met duurzame modi, dient autogebruik echter vermeden te worden.

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, wordt er gekeken naar de voorgestelde parkeeroplossingen. Hierbij wordt er rekening gehouden met de stedelijke

parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

1. Type functie: wonen en dienstverlening
2. Ligging: gele zone
3. Grootte: 1 woonentiteit met 1 slaapkamer, 2 woonentiteiten met 2 slaapkamers en 2 woonentiteiten met 3 slaapkamers + 131 m<sup>2</sup> dienstverlening (netto)

Rekening houdend met de parkeerrichtlijnen zijn minstens 16 fietsparkeerplaatsen vereist voor de bewoners, en 2 voor de economische functie. Strikt genomen moeten er ook 2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzien, maar door dit beperkte aantal mag naar de openbare fietsparkeercapaciteit worden verwezen. Voor de bewoners dienen minimaal 3 autoparkeerplaatsen voorzien te worden en voor de dienstverlening 1. Rekening houdend met dubbel gebruik tussen de functies volstaan 3 autoparkeerplaatsen.

#### Fietsparkeren

Het fietsparkeerluik is matig uitgewerkt:

- De bouwheer voorziet 18 fietsparkeerplaatsen. De beschikbare ruimte voor deze fietsparkeerplaatsen voldoet echter niet aan de richtlijnen. De hart-op-hartafstand moet bij een een hoog-laagsysteem minimaal 50cm bedragen.
- De fietsparkeerplaatsen bevinden zich niet op het maaiveldniveau, hoewel dit volgens de richtlijnen steeds het uitgangspunt moet zijn.
- De fietsparkeerplaatsen zijn alleen toegankelijk via een fietslift. De liftkooi moet minimaal volgende afmetingen hebben: 1,40 m X 2,40 m (diagonaal 2,75 m) met een deuropening van minimaal 1,30 m X 2,10 m. De huidige liftkooi voldoet niet aan deze richtlijnen.

Omdat er geen autoparkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein, is het nochtans des te belangrijker dat het fietsparkeerluik goed is uitgewerkt. Hierdoor worden er **bijzondere voorwaarden** gekoppeld aan de aanvraag:

- De oppervlakte van de fietsenberging dient vergroot te worden zodat er minimaal 50cm afstand is tussen iedere gestalde fiets. Idealiter wordt de opbergruimte van 1,50 m breed naast de fietsenberging geïncorporeerd in de fietsenberging zodat er 1 aaneengesloten ruimte voor de fietsenberging ontstaat.
- Indien dit aanvaardbaar is voor de brandweer, dient de deur naar de fietsenberging automatisch open te gaan.

#### Autoparkeren

Hoewel er volgens de parkeerrichtlijnen 3 parkeerplaatsen vereist zijn, voorziet het voorstel geen autoparkeerplaatsen. Om volgende redenen kan hiermee akkoord worden gegaan:

- Het project overschrijdt slechts zeer beperkt de drempelwaarde die bepaalt dat het project autoparkeerplaatsen nodig heeft;
- De bereikbaarheid van het perceel is uitstekend (zie hoger);
- Het betreft een relatief klein hoekperceel, waardoor autoparkeerplaatsen op eigen terrein niet evident zijn. Op het gelijkvloers zouden de parkeerplaatsen quasi de volledige vloeroppervlakte innemen en vanuit het perspectief van verkeersveiligheid niet optimaal

ingeplant kunnen worden. In de kelder zou de manoeuvreerruimte voor wagens ontoereikend of zeker niet optimaal zijn.

## **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\_2024151416 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 eengezinswoningen en een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing aan de heer Rudy De Prol gelegen te Patijntjestraat 58 en 60, 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:**

### Externe adviezen

#### BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 december 2024 met kenmerk 072486-002/PV/2024).

### Bovengrondse infiltratievoorziening

Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van minimum 4,6m<sup>2</sup> en een buffercapaciteit van minimum 1.897,5l te worden voorzien. Zowel de hemelwaterput als alle groendaken dienen hierop aangesloten te worden.

### Fietsparkeren

De liftkooi moet minimaal volgende afmetingen hebben: 1,40 m X 2,40 m (diagonaal 2,75 m) met een deuropening van minimaal 1,30 m X 2,10 m.

De oppervlakte van de fietsenberging dient vergroot te worden zodat er minimaal 50cm afstand is tussen iedere gestalde fiets. Idealiter wordt de opbergruimte van 1,50 m breed naast de fietsenberging geïncorporeerd in de fietsenberging zodat er 1 aaneengesloten ruimte voor de fietsenberging ontstaat.

Indien dit aanvaardbaar is voor de brandweer, dient de deur naar de fietsenberging automatisch open te gaan.

### Riolering

Volgens het zoneringplan 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 riolaansluiting

De regels rond de riolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/riolaansluiting](http://www.farys.be/nl/riolaansluiting) vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de riolaansluiting
- 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 riolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/riolaansluiting](http://www.farys.be/nl/riolaansluiting).

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe riolaansluiting ingediend worden via [www.farys.be/nl/riolaansluiting](http://www.farys.be/nl/riolaansluiting).

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

**Geen huisaansluiting en gevel gelijk aan de rooilijn – gesloten bebouwing:**

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de

privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

#### Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via [www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling](http://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](http://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](http://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-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

**De interne riolering moet per woning 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-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 per woning blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.**

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

#### Openbaar domein

##### Openbare verlichting

Voor het **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen** van de kabel en het voedingskastje van de openbare verlichting die zich op de gevel bevinden, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft **2 maanden** doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Het verplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement van de Stad Gent.

##### Opbouw

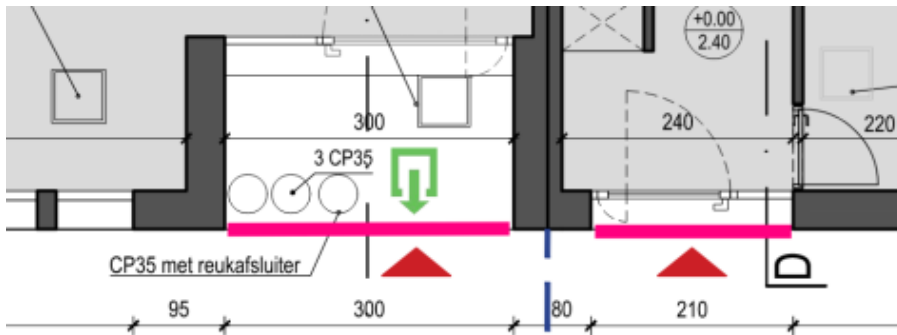
Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

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

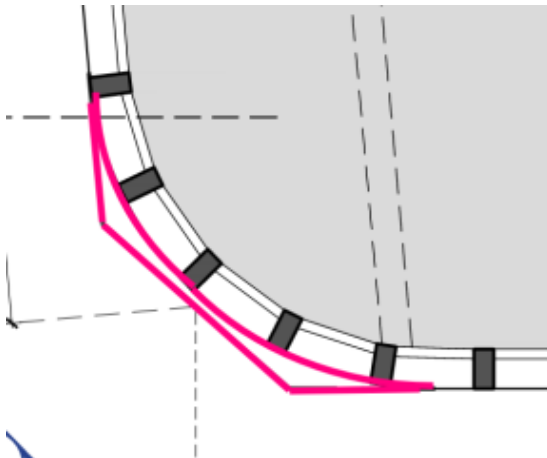
Patijntjestraat:



Handbakstraat:



Het vrijgekomen strookje private grond op de hoek van de Patijntjestraat en Handbalstraat moet kosteloos worden overgedragen aan de Stad Gent om in te lijven bij het openbaar domein. Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gestart bij de dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, tel: 09/266 59 70 of via post; Dienst Vastgoed, Botermarkt 1, 9000 Gent.



De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendoms grens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil

een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

#### Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

#### Openbare verlichting

Voor het **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen** van de gevelarmatuur van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft **2 maanden** doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. **Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden.** De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

#### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### Natuurtoets

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](mailto:groendienst@stad.gent)).

##### Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

##### 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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Voor het wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Voor het eventueel wegnemen van de **hydrantaanduiding** moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: [netexploitatie.gent@farys.be](mailto:netexploitatie.gent@farys.be).

Het **straatnaambord** dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

### Oprit

#### **Er worden geen opritten meer toegestaan.**

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](mailto: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 vijftendertig 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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.

2025\_CBS\_02074 - OMV\_2024151416 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 eengezinswoningen en een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Patijntjestraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024151416**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_HANDBAL_G_N_03_achtergevel patijntjestraat.pdf	MwOLit4WJAuGvfEiTNSzrA==
BA_HANDBAL_G_B_01_voorgevel patijntjesstraat.pdf	RjLcK8t4R5/ZjFJIEB6sCw==
BA_HANDBAL_G_B_02_voorgevel handbalstraat_.pdf	64vnrYRCKqcjPkO65pvsOQ==
BA_HANDBAL_G_N_01_voorgevel patijntjesstraat.pdf	pcFqK8cAXFI8YOW8ZLJ/iQ==
BA_HANDBAL_G_N_02_voorgevel handbalstraat.pdf	mh5WH1UiiECFOxR1Na5Gwg==
BA_HANDBAL_G_N_04_achtergevel handbalstraat.pdf	UcXvbGlf6syu0gmbrCbovQ==
BA_HANDBAL_I_B_inplantingsplan.pdf	s14ofyJX+cP5zKrZkfwx4Q==
BA_HANDBAL_I_N_inplantingsplan.pdf	QPwqgpQRIfHVLl95bmpqOw==
BA_HANDBAL_P_N_01_kelder.pdf	eOTaV77IZBNU2twERY8fMQ==
BA_HANDBAL_P_N_02_gelijkvloers.pdf	pNGtmAdlAgJr82cX5pXErg==
BA_HANDBAL_P_N_03_verdiep+1.pdf	FVt2jTweohLV9y+flr+pvg==
BA_HANDBAL_P_N_04_verdiep+2.pdf	2ZGHiaUKVB8H4TAaVQOZjw==
BA_HANDBAL_P_N_05_verdiep+3.pdf	jmPVpTizhj2ijSyMa+w2WA==
BA_HANDBAL_P_N_06_dakenplan.pdf	XGOhdOFNE0xQpFNpcBJmDQ==
BA_HANDBAL_S_B_01_snedesAA'.pdf	1JGGTiYLUYzMxas9LT1aJQ==
BA_HANDBAL_S_B_02_snedesDD'.pdf	4iHDTB0AwV1Fn+Z4IOYLzg==
BA_HANDBAL_S_N_01_snedesAA'.pdf	oAauwValTxk7+TXGjq6UKQ==
BA_HANDBAL_S_N_02_snedesBB'.pdf	H244ahpmG7Yqknl6UaxZBQ==
BA_HANDBAL_S_N_03_snedesCC'.pdf	+Mzm4J4Odat/QC6W/+Jl4g==
BA_HANDBAL_S_N_04_snedesDD'.pdf	jKojg5N02wx7hSC7MOKoKg==
BA_HANDBAL_T_N_01_terreinsnedesBB'.pdf	YnJuod6ZsKtsGPhl/zkVXg==
BA_HANDBAL_T_N_02_terreinsnedesCC.pdf	tYkvwXQ++oEXpp4YPY5dUA==