



2026_CBS_00165 OMV_2025131663 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning - zonder openbaar onderzoek - Stropkaai, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Charlotte Speltinx - Kiani Hallumiez met als contactadres Brusselsesteenweg 272, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025131663) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 november 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een rijwoning
- Adres: Stropkaai 30, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 276N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 december 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Stropkaai in de wijk 'Stationsbuurt-Noord'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 en meer bouwlagen met een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een rijwoning.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 150 m², heeft een totale diepte van 30,45 m bij een breedte van 4,95 m. Het gebouw bestaat uit 3,5 bouwlagen, waarvan 1 sous-sol verdieping en 2,5 bovengrondse bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9,05 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt 9,17 m en 8,56 m aan de achtergevel met een nokhoogte van 13,83 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

De bestaande aanbouw is voorzien op de sous-sol verdieping en bestaat uit 2 delen met links een aanbouw bestaande uit één bouwlaag, met een bouwdiepte tot 12,18 m (gemeten vanaf de rooilijn), een breedte van 2,24 m en totale hoogte van 1,89 m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en rechts een aanbouw bestaande uit 2 bouwlagen, een bouwdiepte tot 16,76 m, een breedte van 2,51 m en totale hoogte van 5,85 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bestaande aanbouwvolumes worden grondig verbouwd met volgende ingrepen:

- De aanbouw op de sous-sol verdieping wordt bijkomend uitgebreid. De bouwdiepte wordt perceelsbreed voorzien tot 16,96 m (gemeten vanaf de rooilijn) met een totale hoogte van 1,94 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit vereist geen wijziging van de scheidingsmuren.
- Ter hoogte van de rechterperceelsgrens wordt de aanbouw op de gelijkvloerse verdieping wordt voorzien van een nieuw plat dak met een verlaagde totale hoogte van 5,14 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Er worden geen wijzigingen aan de rechter scheidingsmuur voorzien.
- Ter hoogte van de linkerperceelsgrens wordt de aanbouw op de eerste verdieping uitgebreid. Deze wordt perceelsbreed voorzien tot een diepte van 11,79 m (gemeten vanaf de rooilijn) met een totale hoogte van 5,14 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 2,2 m over een lengte van 2 m.

Indeling

De sous-sol verdieping is voorzien van een berging en de traphal aan de voorzijde, centraal een sanitaire ruimte en een bureau aan de achterzijde. Achterliggend is er een terras en de tuinzone. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een leefruimte en inkom aan de voorzijde, centraal de eetruimte en traphal en de keuken aan de achterzijde. Vanuit de aanbouw is er een bestaand trapvolume aanwezig dat de verbinding maakt met de dieper gelegen tuinzone. De eerste verdieping is voorzien van een slaapkamer en badkamer aan de voorzijde en een slaapkamer aan de achterzijde. De tweede verdieping is voorzien van een slaapkamer en badkamer aan de

voorzijde en een slaapkamer aan de achterzijde. Onder het hellend dak is er een bureau aanwezig.

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Ongunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 17 december 2025 onder ref. omv-2025131663:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Stropkaai 30 in Gent (44808H0276/00N000) een ongunstig advies verleent.

De reden van ongunstig advies is:

- Het rioleringsplan is onvoldoende duidelijk. Er zouden infiltratiebuizen geplaatst worden diameter 200 maar op deze locatie worden ook buizen diameter 110 ingetekend. Bovendien is ook onduidelijk op plan waar deze infiltratiebuizen dan verder op aansluiten. Hoe wordt er voor gezorgd dat effectief in deze buizen kan infiltreren? Wordt er afwaarts een drempel voorzien?

Hoeveel infiltratievolume en hoeveel infiltratieoppervlakte wordt er effectief hierdoor gerealiseerd?

** Naar de toekomst lijken deze infiltratiebuizen ook moeilijk inspecteerbaar te zijn.*

** We kunnen niet akkoord gaan met deze ondergrondse infiltratiesystemen.*

We vragen aldus te bekijken om in de tuinzone een bovengrondse infiltratievoorziening (zoals bijvoorbeeld wadi) aan te leggen. Er dient dan ook duidelijk op plan aangeven hoe groot de infiltratieoppervlakte en hoe groot het infiltratievolume zal bedragen. Deze volumes en infiltratieoppervlaktes dienen dan ook in het hemelwaterformulier ingevuld te worden. Voor de berekening van de in rekening te brengen verharding voor de dimensionering van de infiltratievoorziening mogen voor de groendaken 50 % van de dakoppervlaktes in rekening gebracht gezien deze groendaken aan 50 l/m² voorzien worden. De oppervlakte van het terras moet ook maar 1 keer in rekening gebracht.

De aanvraag betreft het renoveren van een bestaande rijwoning.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Nederschelde (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Nederschelde.

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

Besluit

Er wordt ongunstig geadviseerd omdat het rioleringsplan onvoldoende duidelijk is en we geen ondergrondse infiltratiesystemen toelaten.

Noot van de Omgevingsambtenaar: Dit ongunstig advies is oplosbaar met bijzondere voorwaarden. Er is hierbij geen verplichting om de infiltratievoorziening te voorzien van een overloop naar de openbare riolering. Door een bovengrondse infiltratievoorziening te gaan voorzien kan dit ongunstige advies omgezet worden naar een voorwaardelijk gunstig advies.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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 Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

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 **mogelijks niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.4 Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater;

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

Toetsing: Voorwaarde:

Er wordt geen gescheiden afvoerstelsel voorzien. Echter worden er wel wijziging hiervan voorzien waardoor er een verplichting is om een gescheiden afvoerstelsel te gaan voorzien. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij

nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden

Toetsing: Voorwaarde:

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put t.o.v. een regenwaterput. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 83,5 m², waarvan 27 m² als

groendak met een bufferend vermogen van 50l/m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000?liter. De aanvraag voorziet geen hemelwaterput. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Het totale dakoppervlakte bedraagt 83,5m². De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld. Voor deze aanvraag bedraagt dit 27 m², waarvan slechts 13,5 m² in rekening gebracht moet worden.

Als er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwateren oppervlakte met 30 m² verminderd worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 40 m². De aanvraag voorziet een ondergrondse infiltratievoorziening zonder vermelding van de infiltratieoppervlakte of buffervolume wat resulteert in een ongunstig advies van De Vlaamse Waterweg. Om tegemoet te komen aan dit ongunstige advies wordt er als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat er een bovengrondse infiltratievoorziening moet worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van minstens 3,2 m² en een buffervolume van 1320 liter.

Groendak

Aangezien het nieuw plat dak wordt aangesloten op een voldoende gedimensioneerde hemelwaterput, is het aanleggen van een groendak niet verplicht. De aanvraag voorziet de platte daken van de aanbouwvolumes met een groendak met een buffervolume van 50l/m².

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag 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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De aanvraag gaat uit van het uitbreiden van de bestaande aanbouwvolumes. Door de aanbouw in de sous-sol perceelsbreed te gaan voorzien met behoud van de dragende structuur wordt er een grotere, bruikbare ruimte bekomen die ook in rechtsreeks contact staat met de tuinzone, zonder ingrijpende werken te moeten uitvoeren. Deze aanbouw blijft binnen de bestaande scheidingsmuren en zal dus geen negatieve impact hebben op de omgeving.

De aanbouw op de gelijkvloerse verdieping blijft behouden, wordt voorzien van een nieuw plat dak en wordt ter hoogte van de linkerperceelsgrens beperkt uitgebreid. Deze ingrepen zorgen voor het verhogen van zowel de bewoonbare oppervlakte alsook de woonkwaliteit. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Er wordt wel opgemerkt dat het rioleringsplan zeer summier en onduidelijk werd opgesteld en een ten gronde beoordeling hiervan niet mogelijk is. Dit resulteert dus ook in een ongunstig advies van De Vlaamse Waterweg. Zo is er een verplichting om een bovengrondse infiltratievoorziening te gaan voorzien alsook een septische en hemelwaterput. Door het formuleren van bijzondere voorwaarden kan er aan dit ongunstige advies tegemoet gekomen worden.

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_2025131663_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning aan Charlotte Speltincx - Kiani Hallumiez gelegen te Stropkaai 30, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Hemelwaterput

Er dient een hemelwaterput met een capaciteit van 5000 liter te worden voorzien. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opvangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Bovengrondse infiltratievoorziening

Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening te worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van 3,2 m² en een buffervolume van 1320 liter.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder

Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te

voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.
Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put t.o.v. een regenwaterput.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

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 aantoonst 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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 beroepsindieners is.

Mededeling

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

2026_CBS_00165 - OMV_2025131663 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning - zonder openbaar onderzoek - Stropkaai, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025131663

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_KICH_G_N_01_Voorgevel - Nieuw.pdf	6O+x8WCAdF7E83UQgt7l8g==
BA_KICH_G_N_02_Achtergevel - Nieuw.pdf	nZzKhgGG4W7Q6wYStnRi5w==
BA_KICH_G_B_01_Voorgevel - Bestaand.pdf	UIExgbKsxz1SSX6F3r5oZw==
BA_KICH_G_B_02_Achtergevel - Bestaand.pdf	O6pUhgEG/nLO/UjhsAUIYw==
BA_KICH_I_N_01_Inplanting - Nieuw 1-500.pdf	oiSPpvWk3CTyTso82t8GEw==
BA_KICH_I_N_02_Inplanting - Nieuw 1-200.pdf	eI10iJBkUPHc/czNeBE8BA==
BA_KICH_I_B_01_Inplanting - Bestaand 1-500.pdf	FlpVBsoNW1Wz+qy32O5iSA==
BA_KICH_I_B_02_Inplanting - Bestaand 1-200.pdf	CdpC/xilP/mw6bEh8fRW4w==
BA_KICH_P_B_06_Verdieping 3 - Bestaand.pdf	/ZDHBXdq41uZDpxY7chLIQ==
BA_KICH_P_N_04_Verdieping 1 - Nieuw.pdf	JufAlp8RlzMZCuLKF0zK5g==
BA_KICH_P_B_07_Dakenplan - Bestaand.pdf	nZnVSnnOXpWWh8WhZ6lnJg==
BA_KICH_P_N_07_Dakenplan - Nieuw.pdf	hIbuW7mJSAiXtQ/y22I/uA==
BA_KICH_P_N_03_Gelijkvloers - Nieuw.pdf	sZFsUxkC/JQ5p6+ghOBpDg==
BA_KICH_P_B_04_Verdieping 1 - Bestaand.pdf	axKFU5jbLBeSNyb9opdilg==

BA_KICH_P_N_05_Verdieping 2 - Nieuw.pdf	fxXm5Pm5o2qVk4ohnM/rmg==
BA_KICH_P_N_02_Sous-sol - Nieuw.pdf	w5pFlefqcVLArZ2NPTS4JA==
BA_KICH_P_B_01_Rioleringsplan - Bestaand.pdf	4+Yn/+kOyco8NKOJmNfd7w==
BA_KICH_P_N_01_Rioleringsplan - Nieuw.pdf	/Gi80t4jlwepeMovlDfB3g==
BA_KICH_P_B_02_Sous-sol - Bestaand.pdf	n77sEybg9e2ykvJzFxzOQw==
BA_KICH_P_N_06_Verdieping 3 - Nieuw.pdf	56u/J5Oku/mpiLFefLC/Dw==
BA_KICH_P_B_05_Verdieping 2 - Bestaand.pdf	CI5LpqGKhmbIagrr4sxVQA==
BA_KICH_P_B_03_Gelijkvloers - Bestaand.pdf	O/z3FL9rIEPUgXg7Xkmf3g==
BA_KICH_S_B_01_Snede Langs - Trap - Bestaand.pdf	AqcF9uB43S42Yojp56+bNg==
BA_KICH_S_N_03_Snede Dwars - Trap - Nieuw.pdf	e5a683NDbzuYqc/lOHGpJg==
BA_KICH_S_N_01_Snede Langs - Trap - Nieuw.pdf	b5B/6WT1o5AYWuqoH0mulw==
BA_KICH_S_B_04_Snede Dwars - Koer - Bestaand.pdf	5onLe3z4LCiKBCRAEBYt2Q==
BA_KICH_S_B_03_Snede Dwars - Trap - Bestaand.pdf	HN/1hekgHCOFAoXaAk1XZA==
BA_KICH_S_N_04_Snede Dwars - Koer - Nieuw.pdf	qE3UQ0RmYiw/MvDARqiddQ==
BA_KICH_S_N_02_Snede Langs - Koer - Nieuw.pdf	kERuVlbg7gSgh+9e4NvhQ==
BA_KICH_S_B_02_Snede Langs - Koer - Bestaand.pdf	0jVEkgY6Pk2ko/4zY4HK5w==
BA_KICH_T_B_02_Terreinprofiel Linkerbuur - Bestaand.pdf	jddf09fkKrORse/ks2qBjg==
BA_KICH_T_N_01_Terreinprofiel Rechterbuur - Nieuw.pdf	9AywmwYtZuLhujY6sjtHSg==

BA_KICH_T_B_01_Terreinprofiel Rechterbuur - Bestaand.pdf	mxBM6ZOmLOxgh4j6PrpwJQ==
BA_KICH_T_N_02_Terreinprofiel Linkerbuur - Nieuw.pdf	3mKP38qRMNPSjXzfQLjOhQ==