



2026_CBS_06400 OMV_2026022552 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Stropstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mathias De Brouwer - Loes Vercruysse met als contactadres Lentestraat 39, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026022552) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 mei 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Stropstraat 147, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 244L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 juni 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 juli 2026.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Stropstraat in de wijk Stationsbuurt-Noord. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing bestaande uit eengezinswoningen en meergezinswoningen. Het pand betreft een halfopen eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen onder een hellend dak, met een achterliggende aanbouw. De woning beschikt over een voortuin, een lange oprit langs de rechter perceelsgrens en een omsloten achtertuin met tuinberging. Het perceel heeft een oppervlakte van 438,9 m².

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande eengezinswoning grondig verbouwd en energetisch gerenoveerd. De functie als eengezinswoning blijft behouden. Het hoofdgebouw wordt langs de buitenzijde geïsoleerd en voorzien van een nieuwe gevelafwerking. Daarnaast wordt de bestaande aanbouw verbouwd, wordt het daklandschap aangepast, worden de gevels gewijzigd en worden de buitenaanleg en riolering heringericht.

Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt behouden en intern heringericht. Het bestaande hellende dak wordt vervangen door een bijkomende bouwlaag met plat dak, waardoor de woning na verbouwing beschikt over drie bouwlagen. De kroonlijsthoogte bedraagt 9,70 m ten opzichte van de nulpas. De bouwdiepte van de bovenliggende verdiepingen bedraagt 11,34 m, gemeten ten opzichte van de voorgevel.

Aanbouw

De bestaande aanbouw wordt verbouwd en volledig voorzien van een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3,00 m. De totale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt na verbouwing 21,51 m. Binnen het volume wordt een lichtkoepel voorzien boven de eetruimte. Het platte dak wordt ingericht als groendak.

Gevelwerken en isolatie

Het hoofdvolume wordt rondom voorzien van een nieuw isolatiepakket bestaande uit 18 cm minerale wol, een luchtsponw van 3 cm en een gevelsteen van 9 cm. De bestaande steenstrips worden verwijderd. Hierdoor neemt het bouwvolume rondom toe met circa 30 cm. De gevels worden afgewerkt met een lichtgrijs/zandkleurige gevelsteen en beige-grijs aluminium buitenschrijnwerk.

Buitenaanleg

De voortuin en zijtuin worden maximaal onthard en vergroend. Er wordt één parkeerplaats voorzien in de voortuin. De verharding wordt beperkt tot een karrenspoor, waarbij één spoor tevens dienstdoet als rolstoeltoegankelijk toegangspad. Aan de voorzijde van de woning wordt een open luifel voorzien als overdekte fiets- en inkomzone. Langs de zijkant van de woning wordt een groene patio ingericht. De bestaande tuinberging van 18,5 m² blijft behouden.

Riolering en hemelwater

De bestaande aansluiting op de straatriolering blijft behouden. De rioleringen in en rondom de woning worden vernieuwd en gescheiden aangeboden (regenwater en afvalwater). Er wordt een nieuwe septische put en een hemelwaterput van minimaal 5.000 liter voorzien. Daarnaast

wordt een infiltratievoorziening aangelegd conform de geldende hemelwaterverordening. Het opgevangen hemelwater zal worden hergebruikt voor de buitenkraan, de wasmachine en twee toiletten. Alle verhardingen en het terras hellen af naar de tuin zodat infiltratie op eigen terrein mogelijk blijft.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 03/11/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een woonhuis (gevels inbegrepen) en het aanbouwen van een autobergplaats. (Litt. S-34-70)

* Op 13/04/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (KW S-1-71)

* Op 27/12/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het bijbouwen van een bergplaats als annexe op het gelijkvloers van een woonhuis. (KW S-54-73)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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 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 in **overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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 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

De bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering van het hoofdvolume, waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 75 m². Hierdoor dient een hemelwaterput met een minimale inhoud van 5.000 liter te worden voorzien. Er wordt een hemelwaterput van 5.000 liter geplaatst waardoor hieraan voldaan wordt.

De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor twee toiletten, de wasmachine en een buitenkraan.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor een bovengrondse infiltratievoorziening verplicht is.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 75 m². Overeenkomstig de hemelwaterverordening bedraagt de minimale infiltratieoppervlakte 6 m² en het minimale buffervolume 2.475 liter.

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) voorzien met een infiltratieoppervlakte van 9 m², een buffervolume van 2.700 liter en een diepte van 30 cm.

De voorgestelde infiltratievoorziening is voldoende ruim gedimensioneerd en voldoet aan de bepalingen van de geldende hemelwaterverordening.

Groendak

Op de nieuwe aanbouw wordt een groendak met een oppervlakte van 76 m² voorzien. Dit groendak draagt bij aan de buffering en vertraagde afvoer van hemelwater en wordt mee opgenomen in het hemelwaterconcept van het perceel, waarbij de overloop wordt aangesloten op de hemelwaterput en de bovengrondse infiltratievoorziening.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen>.

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 doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. 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 duidelijke meerwaarde voor deze eengezinswoning. De aanvraag voorziet in een grondige renovatie en energetische opwaardering van het pand, met behoud van de woonfunctie. De gelijkvloerse aanbouw wordt vernieuwd, waardoor een ruime en kwalitatieve leefruimte ontstaat. Het grote raam in de achtergevel zorgt voor bijkomende lichtinval en versterkt de relatie tussen de woning en de achterliggende tuinzone.

Het bijkomende volume op het gelijkvloers bereikt een bouwdiepte van 21,51 m en een kroonlijsthoogte van 3,00 m. Hoewel de voorgestelde bouwdiepte aanzienlijk is, dient deze beoordeeld te worden in functie van de specifieke perceelsconfiguratie en de ruimtelijke context. Het betreft een halfopen bebouwing op een ruim perceel van 438,9 m², waarbij na uitvoering van de werken nog een kwalitatieve en voldoende ruime tuinzone behouden blijft.

Bovendien gaat de aanvraag gepaard met een aanzienlijke ontharding van het perceel. De bestaande verharde oppervlakte wordt met circa 70,6 m² verminderd, wat resulteert in een verbetering van de waterhuishouding, de infiltratiemogelijkheden en de ruimtelijke kwaliteit van het perceel. Ook wordt het platte dak van de aanbouw ingericht als groendak en wordt een hemelwaterput met infiltratievoorziening aangelegd.

Gelet op de beperkte kroonlijsthoogte van 3,00 m, de ligging van het volume ten opzichte van de aanpalende percelen en de blijvende aanwezigheid van een ruime buitenruimte, wordt geoordeeld dat de uitbreiding geen onevenredige impact heeft op de privacy, bezonning of woonkwaliteit van de omliggende percelen. Het voorgestelde volume overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van het perceel bijgevolg niet.

Gelet op de beperkte hoogte en de inplanting van het volume wordt geen onevenredige impact op de privacy, bezonning of woonkwaliteit van de aanpalende percelen verwacht.

De aanvraag voorziet in de vervanging van het bestaande hellende dak door een volwaardige derde bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Hierdoor evolueert de woning van een volume bestaande uit twee bouwlagen onder een hellend dak naar een volume bestaande uit drie bouwlagen. Binnen Stad Gent wordt een basisschaal van drie bouwlagen regelmatig aanvaard. Een hoogte van drie bouwlagen komt frequent voor binnen het bestaande stedelijke weefsel en wordt beschouwd als een typische "Gentse maat". De voorgestelde kroonlijsthoogte van 9,70 m sluit aan bij de referentiehoogte van de rechteraanpalende woning (nr. 149), waardoor het nieuwe volume voldoende aansluiting zoekt bij de omliggende bebouwing.

De bouwdiepte van de bovenliggende verdiepingen blijft beperkt tot 11,34 m. Gelet op de inplanting, het voorziene gabarit en de aansluiting op de bestaande bebouwing wordt geen onevenredige impact op de aanpalende percelen verwacht. Bijgevolg kan geoordeeld worden dat het voorziene volume de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet overschrijdt en ruimtelijk aanvaardbaar is.

Daarnaast wordt de woning onderworpen aan een doorgedreven energetische renovatie. De gevels worden langs de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met duurzame materialen. Op de nieuwe aanbouw wordt een groendak met een oppervlakte van 76 m² voorzien. Tevens wordt een hemelwaterput aangelegd in combinatie met een bovengrondse infiltratievoorziening, wat bijdraagt aan een duurzaam en klimaatrobuust gebruik van het perceel.

De bestaande verharde oppervlakte bedraagt circa 130,3 m² en omvat de verharding in de voortuin/oprit (89,5 m²) en het bestaande terras (40,8 m²). Na uitvoering van de werken bedraagt de verharde oppervlakte nog circa 59,7 m², bestaande uit een beperkt karrenspoor en toegangspad (25,2 m²) en een terras (34,5 m²). Er wordt aldus circa 70,6 m² bijkomend onthard, wat een aanzienlijke verbetering betekent op het vlak van infiltratie, vergroening en ruimtelijke kwaliteit van het perceel.

Hoewel de huidige oprit niet langer naar een garage leidt, betreft het een halfopen bebouwing met een perceelsbreedte van meer dan 7 m. Het voorzien van een autostaanplaats op eigen terrein wordt in deze context ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De voortuin is bovendien voldoende diep (meer dan 5 m) om een autostaanplaats van minimaal 2,50 m op 5,00 m te voorzien, zonder dat voertuigen uitsteken over het openbaar domein.

Gelet op het voorgaande kan worden besloten dat de aanvraag leidt tot een kwalitatieve opwaardering van zowel de woning als het perceel.

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_2026022552 Plannenset Bijlage.docx (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Mathias De Brouwer - Loes Vercruysse gelegen te Stropstraat 147, 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:

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 = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leiding naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

RWA van vrijstaande constructies

De regenwaterafvoer (RWA) van het bestaande tuinhuis mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. (De huidige)

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Overstromingsgebied:

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele

voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

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

Oprit:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te passen.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

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

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

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

Distributiekabel:

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

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.

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.

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 ontplofing 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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

2026_CBS_06400 - OMV_2026022552 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Stropstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026022552

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)
T_N_01_terreinprofiel.pdf	0pe9Jh/1fL8ysf9wvcdcDA==
T_B_01_terreinprofiel.pdf	Os6gTTXFcKuYhGhrD6dVzQ==
S_N_04_SNEDE DD'.pdf	iVHQz/Phs12uVAewCci+zQ==
S_N_03_SNEDE CC'.pdf	++42FxsyZogMvl+3g8Ldug==
S_N_02_SNEDE BB'.pdf	iJOHLS15hL8388aaJQfjUw==
S_N_01_SNEDE AA'.pdf	GPpusmyUlztIxlk6WCIYYw==
S_B_02_SNEDE BB'.pdf	2lZ1NXATr7Kh2FAAILZY2w==
S_B_01_SNEDE AA'.pdf	wtR8ylzQj2NQwlgPAyMgqg==
P_N_02_PLAN 00.pdf	dwQRTLAFMuCuVnHbJt3c5g==
P_N_01_FUNDERINGSPLAN.pdf	leSaqZWnaKThvsFJOqHYTw==
P_N_05_DAKENPLAN.pdf	OHEKAmMBbYg280gl+pozYw==
P_N_04_PLAN +02.pdf	VUYEdVK/q+jhzljk+oMTOW==
P_N_03_PLAN +01.pdf	coS03H2tvN8RnF2uDmwqrw==
P_B_02_PLAN 00.pdf	XulLy9Wib0KGT0wa8Awt4Q==
P_B_01_FUNDERINGSPLAN.pdf	D1XjfUu9rmII/IQnGkWN3g==
P_B_05_DAKENPLAN.pdf	LFBUI3oHPEI+fOKUJjsuVw==
P_B_04_PLAN +02.pdf	6SZdEDx8hI67TcCYMixBDw==
P_B_03_PLAN +01.pdf	K0Nyn9aVIMMqYhB/Pje6NA==
L_N_01_legende.pdf	8iZwZJORV2xulzG8t1vtHw==
L_B_01_legende.pdf	kZgtgebckVfvsJIJWNpOzg==
I_N_01_inplanting.pdf	lc8wGIQqqw4G8ykNgxmaVg==
I_B_01_inplanting.pdf	vVI7RzJXfyT4ZAMq5QnXZw==
G_N_03_ZIJGEVEL.pdf	aEVTUI4Is5KhJ+jAsWNiTQ==
G_N_02_ACHTERGEVEL.pdf	Vu2HIFPSkQFIjpEoGFpD9A==
G_N_01_VOORGEVEL.pdf	FbpFB9F1uhoawlYzTPpJ8A==

G_B_03_ZIJGEVEL.pdf	t7qeKblA/DwQAphTlrdSQA==
G_B_02_ACHTERGEVEL.pdf	2ekcczy+N/UK/7kExmUpKQ==
G_B_01_VOORGEVEL.pdf	QztUC0buth5PvTvYgekqZw==

