



---

**2024\_CBS\_07977 OMV\_2024082863 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een meergezinswoning met drie entiteiten en garage tot een meergezinswoning met vier entiteiten - zonder openbaar onderzoek - Stropkaai, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 augustus 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**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?**

MOVECA BV met als contactadres Bayauxlaan 71 bus 11, 8300 Knokke-Heist heeft een aanvraag (OMV\_2024082863) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de verbouwing van een meergezinswoning met drie entiteiten en garage tot een meergezinswoning met vier entiteiten
- Adres: Stropkaai 24-26, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 277H5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 juni 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.  
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op  
7 augustus 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### OMGEVING

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

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

De aanvraag betreft de verbouwing van een meergezinswoning met drie entiteiten en garage tot een meergezinswoning met vier entiteiten.

#### MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 236,5m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van 28m01 bij een breedte van 8m25. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen met een hellend dak. Op de gelijkvloerse verdieping is het gebouw perceelsbreed voorzien tot op een diepte van 17m00. Op de verdiepingen is de bouwdiepte ter hoogte van de rechter perceelsgrens over een breedte van 6m40 voorzien tot 17m00 en ter hoogte van de linker perceelsgrens tot 12m00 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte bedraagt +13m70 (gemeten vanaf het trottoirpeil).

In de aanvraag wordt er op het platte dak van het hoofdgebouw een bijkomend volume voorzien. Dit volume is voorzien op 4m80 achter de rooilijn, is 3m60 diep en 3m55 breed en is voorzien op 2m35 van de zijdelinkse perceelsgrenzen. De hoogte van dit volume bedraagt +16m00 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit volume dient als uitbreiding van het onderliggende appartement en is voorzien van een traphal en berging. Aan de voorzijde wordt het platte dak ingericht als dakterras horende bij het onderliggend appartement. Dit terras is voorzien op 1m00 achter de rooilijn, is 3m80 diep en 4m45 breed en behoud 1m90 afstand van de perceelsgrenzen. Het terras is voorzien van een balustrade van 1m00 rondom. Er zijn geen wijzigingen aan de scheidingsmuren noodzakelijk.

Achteraan het perceel, in de rechter hoek wordt er een tuinberging voorzien van ca. 12m<sup>2</sup>. Hiervoor zijn er geen wijzigingen aan de scheidingsmuren noodzakelijk.

#### INDELING

De gelijkvloerse verdieping bestaat in de bestaande toestand uit een gemeenschappelijke inkomhal, traphal, bergingen en een inpandige garage. In huidige aanvraag wordt deze gelijkvloerse verdieping integraal omgevormd tot een bijkomende woonentiteit. Deze woonentiteit betreft een 2-slaapkamerappartement van 83m<sup>2</sup> NVO en een buitenruimte van 73,2m<sup>2</sup>. Verder wordt er een gemeenschappelijke fietsenberging voor 15 fietsen ingericht aan de voorzijde. De eerste verdieping is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 97,47m<sup>2</sup> NVO. Aan de achterzijde wordt er een inpandig terras voorzien van 10m<sup>2</sup>. Het bestaande terras ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt hierbij verwijderd en deze ruimte wordt als binnenruimte ingericht. De tweede verdieping is voorzien van een 2-slaapkamerappartement

van 97,47m<sup>2</sup> NVO. Aan de achterzijde wordt er een inpandig terras voorzien van 10m<sup>2</sup>. Het bestaande terras ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt hierbij verwijderd en deze ruimte wordt als binnenruimte ingericht. De derde verdieping wordt ingericht als 3-slaapkamerappartement van 117,69m<sup>2</sup> NVO en een dakterras op het bovenliggend platte dak van 16,94m<sup>2</sup>. Het bestaande terras ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt hierbij verwijderd en deze ruimte wordt als binnenruimte ingericht.

Alle appartementen op de verdiepingen beschikken ook over een klein balkon ter hoogte van de linker perceelsgrens. Deze is reeds aanwezig in de bestaande toestand en vereist geen wijziging van de scheidingsmuren. Het dichtmaken van de terrassen ter hoogte van de rechter perceelsgrens heeft geen effect op de scheidingsmuur gezien deze reeds voorzien zijn van een gemetste muur. Hierbij wordt de bestaande gevelopening dichtgemaakt.

#### GEVELAFWERKING

De gelijkvloerse gevel wordt zowel aan de voor- als achterzijde aangepast. Aan de voorgevel wordt deze voorzien uit een grijze gevelsteen een schrijnwerk uit zwart aluminium. Aan de achtergevel wordt er een groot raam voorzien uit zwart PVC en houten latwerk. De volledige achtergevel wordt voorzien uit een wit gecementeerde gevel en de inpandige terrassen worden voorzien van een balustrade uit zwart ijzerwerk.

#### RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put en een hemelwaterput.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 09/03/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een werkplaats op de achtergrond en van een terras aan het woonhuis. (Litt. S-62-69)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

## 3. EXTERNE ADVIEZEN

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

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 juli 2024:

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

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 28 juni 2024.

Geen tijdig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West**. De adviesvraag is verstuurd op 25 juni 2024. Op 18 juli 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 17 juli 2024.

Geen tijdig advies van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 25 juni 2024. Op 18 juli 2024 is

nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 26 juni 2024.

#### **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 **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

###### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

Zie waterparagraaf.

###### ***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

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

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

##### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### **5. WATERPARAGRAAF**

##### ***5.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd 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 meergezinswoning verbouwd met werken aan de afwatering alsook uitgebreid met een nieuwe beperkte bouwlaag en bijgebouw. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 156m<sup>2</sup>. De delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50l/m<sup>2</sup> worden door twee gedeeld, als dat groendak ook aangesloten is op de hemelwaterput. Dit bedraagt voor deze aanvraag 100,14m<sup>2</sup>, waardoor het uiteindelijk in rekening te brengen dakoppervlak 105,93m<sup>2</sup> bedraagt. Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. Bij meergezinswoningen geldt dat per overschreden schijf putvolume van 5000 liter er minimaal één wooneenheid op de hemelwaterput wordt aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende wooneenheden aanwezig zijn. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van ca. 10.600l. Echter voorziet de aanvraag slechts een hemelwaterput van 4.000l, waardoor deze niet voldoet. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat er een hemelwaterput van min. 10.600l moet worden voorzien. 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. Het in rekening te brengen dakoppervlak bedraagt 156m<sup>2</sup>. Bij een meergezinswoning, mag er voor het aantal wooneenheden die aangesloten zijn op een hemelwaterput 30m<sup>2</sup> in vermindering gebracht worden. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat alle entiteiten aangesloten moeten worden op de hemelwaterput. Hierdoor mag er 120m<sup>2</sup> in vermindering gebracht worden. 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. Dit bedraagt voor de aanvraag 100,14m<sup>2</sup>, waarvan slechts 50,07m<sup>2</sup> in rekening dient gebracht te worden. Het uiteindelijk in rekening te brengen

dakoppervlakte bedraagt minder dan 0m<sup>2</sup>, waardoor er geen verplichting is om een infiltratievoorziening te voorzien.

#### 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 15.990l. De dakoppervlakte die kan instaan voor opvang en hergebruik van hemelwater (ANG/50) bedraagt 319,8m<sup>2</sup>. In de aanvraag wordt 100,14m<sup>2</sup> als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m<sup>2</sup> voorzien. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat deze verplicht en blijvend als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m<sup>2</sup> dienen te worden voorzien.

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

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder. De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

#### **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. 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.

### **7. BEKENDMAKING**

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

### **8. OMGEVINGSTOETS**

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in het omvormen van de gelijkvloerse verdieping die in gebruik is als inpandige garage tot een bijkomende woonentiteit binnen een bestaande meergezinswoning met 3 entiteiten. De nieuwe gelijkvloerse entiteit voldoet aan alle vormelijk eisen. Door het verhogen van het aantal entiteiten blijft het gemiddelde netto vloeroppervlakte boven de vooropgestelde 75m<sup>2</sup> en wordt er een voldoende goede mix bekomen. Het kan positief bevonden worden dat de gelijkvloerse verdieping die nu in gebruik is als inpandige garage in gebruik wordt genomen door een woonfunctie. Dit draagt bij tot het creëren van een levendige plint op de gelijkvloerse verdieping. Verder zorgt deze omvorming voor een verhoging van de algehele woonkwaliteit, door het inrichten van een gemeenschappelijke fietsenberging die

voldoende groot is. Bijkomend worden alle bestaande entiteiten voorzien van een voldoende grote en kwalitatieve private buitenruimte. In functie van de bovenste entiteit wordt er een beperkte volume-uitbreiding voorzien in functie van een circulatievolume. Dit volume is inpasbaar in de betreffende context en biedt toegang tot het platte dak van het hoofdgebouw, dat in de aanvraag ingericht wordt als dakterras horende bij de bovenste entiteit.

De nieuwe bergruimte in de tuinzone vereist geen ophogingen van de gemene muren en blijft ondergeschikt aan de tuinoppervlakte.

De aangevraagde werken en volume-uitbreiding zijn ruimtelijk aanvaardbaar en hebben geen negatief effect op de omgeving.

## **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\_2024082863 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 de verbouwing van een meergezinswoning met drie entiteiten en garage tot een meergezinswoning met vier entiteiten aan MOVECA bv (O.N.:0643499384) gelegen te Stropkaai 24-26, 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:**

## **Brandweer**

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten

strikt nageleefd worden.

#### Hemelwaterput

Er dient een hemelwaterput van min. 10.600l te worden voorzien. 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.

#### Groendak

Alle platte daken die in de aanvraag voorzien zijn van een groendak dienen verplicht en blijvend als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m<sup>2</sup> te worden voorzien.

#### Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

**De bestaande aansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.**

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)).  
De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.  
De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.  
Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele

richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:

[www.farys.be/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder).

**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-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. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer)

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

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

#### Oprit

Het is de bouwheer niet toegestaan om 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. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden 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.

Poorten, deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

#### Openbare verlichting

Voor het eventueel **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.

### **Artikel 3:**

#### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

[wegen@stad.gent](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 eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

#### **Artikel 99.**

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunninging

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 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 stilziggend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

**Mededeling**

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

2024\_CBS\_07977 - OMV\_2024082863 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een meergezinswoning met drie entiteiten en garage tot een meergezinswoning met vier entiteiten - zonder openbaar onderzoek - Stropkaai, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024082863**

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_Stropkaai 24_T_N_1_24-38.pdf	q8RG/Ymt43bmyFh7GAZoMA==
BA_Stropkaai 24_T_B_1_11-38.pdf	VqfwRmkNvUUKunqGARj2JA==
BA_Stropkaai 24_S_N_1_23-38.pdf	avj2XjirjVQQvbKFKCY+SQ==
BA_Stropkaai 24_S_B_2_12-38.pdf	GOQlpaI5O0zmeDq/gEHBcQ==
BA_Stropkaai 24_S_B_1_10-38.pdf	q7GV+5fxP7JOMmOsp7xrEw==
BA_Stropkaai 24_P_N_6_20-38.pdf	Wp2BSaKY2i8e1N1vDf8UfA==
BA_Stropkaai 24_P_N_5_19-38.pdf	DPOJRtMUDzIntiUduP1RPw==
BA_Stropkaai 24_P_N_4_18-38.pdf	6ApRcpD4FMliiDFLzUCuFg==
BA_Stropkaai 24_P_N_3_17-38.pdf	SLGWLkbgdwjo19SYod8y+Q==
BA_Stropkaai 24_P_N_2_16-38.pdf	w2tzw79SS0f/IO2ah/BKlw==
BA_Stropkaai 24_P_N_1_15-38.pdf	7zXyZ+sr59VlgmfbVmVisA==
BA_Stropkaai 24_P_B_5_7-38.pdf	c9JoRRcJeB2P+TCWwhtoBQ==
BA_Stropkaai 24_P_B_4_6-38.pdf	FaiU2f0+6dZECaz8rNFAnQ==
BA_Stropkaai 24_P_B_3_5-38.pdf	fGAGXcox1GQ/iWR5RQPzcg==

BA_Stropkaai 24_P_B_2_4-38.pdf	3j9KkwuduNTdKEz8cToLiw==
BA_Stropkaai 24_P_B_1_3-38.pdf	l4PDijO+6XaUcDorMcEZFA==
BA_Stropkaai 24_L_N_1_13-38.pdf	z67oe8eFUqLk3vTWKQeEbA==
BA_Stropkaai 24_L_B_1_1-38.pdf	axtHVcmFsyI5JIG0UOBBmQ==
BA_Stropkaai 24_I_N_1_14-38.pdf	+Al5rEkJoFt9oIWe7w1UyQ==
BA_Stropkaai 24_I_B_1_2-38.pdf	qVdZKKrMANcv64/DdyP8JA==
BA_Stropkaai 24_G_N_3_25-38.pdf	DMdiVVDgHRji86nLGYWc1A==
BA_Stropkaai 24_G_N_2_22-38.pdf	T0qxBlzNBICezpcHOXjUmg==
BA_Stropkaai 24_G_N_1_21-38.pdf	fHeAfGmfLHfmj0mDk/PcYQ==
BA_Stropkaai 24_G_B_2_9-38.pdf	2mQUpfdULMskGw80YiFXiQ==
BA_Stropkaai 24_G_B_1_8-38.pdf	jf1lv1m6PI8L4waV2tJsYA==