



2025_CBS_05777 OMV_2025021790 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het inrichten van het plat dak van een appartement tot groendak met een terras en een valbeveiliging - met openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 juni 2025

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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Sophie Van Landuyt met als contactadres Keizer Karelstraat 177 bus 101, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025021790) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het inrichten van het plat dak van een appartement tot groendak met een terras en een valbeveiliging
- Adres: Keizer Karelstraat 177, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2014N4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 april 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Keizer Karelstraat en grenst aan de achterzijde aan 't Stuk in de Gentse binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 bouwlagen met een hellend dak aan de Keizer Karelstraat en langsheen 't Stuk betreft dit voornamelijk achterkanten van de bebouwing en bijgebouwen met 1 en 2 bouwlagen met een plat dak.

Erfgoedwaarde

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: [Burgerhuizen in eenheidsbebouwing | Inventaris Onroerend Erfgoed](#). De opname in de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het pand betreft een meergezinswoning. De aanvraag beperkt zich tot het appartement op de eerste verdieping. Dit betreft een 1-slaapkamerappartement van ca. 51 m² NVO zonder buitenruimte. In huidige aanvraag wordt het achterliggende platte dak van de gelijkvloerse aanbouw ingericht als groendak en dakterras. De aanbouw is voorzien ter hoogte van de linker perceelsgrens en tot op de achterste perceelsgrens met een breedte van 4,65 m en een totale hoogte van 5,39 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Hierbij wordt het centrale deel van het plat dak, ter hoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw, ingericht als dakterras met stapstenen. Het dakterras is voorzien tot op een totale diepte van 12 m (gemeten vanaf de rooilijn). De terraszone is 1,40 m diep en 2,45 m breed. Het dakterras behoudt een afstand van 1,93 m van de linkerperceelsgrens, 3,05 m van de rechterperceelsgrens en 1,8 m van de achterste perceelsgrens. De overige zone van het plat dak wordt ingericht als intensief groendak.

Rondom het plat dak wordt er een balustrade/valbeveiliging voorzien, in het verlengde van de gevels met een hoogte van ca. 1,1 m. Deze zorgt voor een ophoging van de totale hoogte van 5,39 m tot 6,49 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit vereist een ophoging van de linker scheidingmuur met 1,1 m, over een lengte van 4,6 m.

Verder wordt de gevelopening in de achtergevel aangepast en voorzien van een dubbel opendraaiende deur als toegang tot het dakterras.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 19/02/2025 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor de inrichting van het plat dak tot groendak met terras en valbeveiliging (OMV_2025018931).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 30/04/2015 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met handelsgelijkvloers naar een meergezinswoning met 3 appartementen (2014/969).
- Op 22/09/2016 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met handelsgelijkvloers naar een meergezinswoning met 4 appartementen (2016/09093).
- Op 11/05/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met handelsgelijkvloers naar een meergezinswoning met 4 appartementen (2017/09038).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 april 2025 onder ref.

041595-005/MLE/2025:

Besluit: GUNSTIG.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde 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.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Zuid', goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone C voor woningen en tuinen.

Artikel 3.3.5.2 – Bouwhoogte van de bijgebouwen;

De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen.

Deze opgelegde bouwhoogte kan mits machtiging aangepast worden: de maximumhoogte van bijgebouwen kan verhoogd worden tot 6 meter mits toepassing van de 45 graden regel.

Toetsing: Er wordt ter hoogte van de achtergevel en de linkerperceelsgrens over de volledige diepte en breedte van de aanbouw, alsook de rechter zijgevel van de aanbouw, een nieuwe balustrade voorzien die zorgt voor een ophoging van de bouwhoogte tot 6,49 m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaand voorschrift van het BPA.

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

De afwijking op het voorschrift van het BPA is **niet aanvaardbaar** om volgende reden:

- Principieel is er geen bezwaar tegen het voorzien van een balustrade rondom het betreedbare deel van het dakterras. Echter is het ruimtelijk niet te verantwoorden om dergelijke ophogingen te voorzien louter in functie van een balustrade rondom een groendak dat niet toegankelijk is. Er werd in vooroverleg duidelijk aangestuurd dat dergelijke balustrade niet aanvaardbaar is en dat deze zich moest beperken tot de afmetingen van het dakterras. Er is bijgevolg ook geen ruimtelijk argument om de aangevraagde balustrade toe te staan in dergelijke opstelling gezien deze een dermate grote impact heeft op de omgeving en niet in verhouding staat met het beperkte deel van het plat dak dat als dakterras wordt ingericht. Bijgevolg wordt **de balustrade ter hoogte van de linker- en achterste perceelsgrens, alsook het rechterdeel grenzend aan het groendak, uitgesloten uit de vergunning**. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat er enkel een balustrade mag voorzien worden ter hoogte van het dakterras (diepte 1,4 m) en dat het overige deel van het dakterras ingericht dient te worden als ontoegankelijk groendak.

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 - Afdeling 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).
- langs de straatkant 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. De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 april 2025 tot en met 8 mei 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Privacy: Er wordt door het creëren van de balustrade en dakterras een rechtstreekse inkijk gecreëerd op de omliggende percelen.

2/ Groendak/dakterras: Het terras wordt in de aanvraag voorgesteld als groendak met stapstenen wat incorrect is. Door het voorzien van een balustrade rond het volledige dak zet dit aan tot een integraal gebruik als dakterras en niet als groendak.

3/ Balustrade: Door de balustrade tot op de dakrand en achtergevel te plaatsen zal dit aflezen als een ophoging van de achtergevel, wat een negatieve impact zal hebben op de omgeving. De impact van de balustrade wordt ook onduidelijk weergegeven op de plannen. Verder betreft dit een afwijking op het BPA.

4/ Goede ruimtelijke ordening: Er wordt geen rekening gehouden met de oorspronkelijke vergunning die geen buitenruimte voorzag voor het appartement op de eerste- en tweede verdieping, waar nu wel akkoord mee wordt gegaan.

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

1/ Privacy: Dit bezwaarschrift wordt niet bijgetreden. Er is geen sprake van inkijk, omdat het dakterras voldoende afstand houdt van de perceelsgrenzen. Binnen eenzelfde project met meerdere entiteiten is het onvermijdelijk dat terrassen enige vorm van 'inkijk' genereren ten opzichte van elkaar gezien deze binnen hetzelfde bouwenvelpe zitten.

2/ Groendak/dakterras: Dit bezwaarschrift wordt bijgetreden. Voorafgaand het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag werd het concept voor het groendak/dakterras grondig doorgesproken. Hierbij wordt er een hybride vorm van deels dakterras en deels groendak voorzien die de mogelijkheid biedt om buiten te zitten in een groene omgeving. De functie die wordt vooropgesteld strookt dus weldegelijk met de aangevraagde plannen. Het is strijdig met de vergunning en de voorschriften van het BPA om het dakterras dieper te gaan voorzien en het groendak dus in gebruik te nemen als dakterras. Om toch tegemoet te komen aan de bezorgdheid dat het plat dak integraal als dakterras ingericht zal worden wordt hieraan een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

3/ Balustrade: Dit bezwaarschrift wordt bijgetreden. Principieel is er geen bezwaar tegen het voorzien van een balustrade rondom het betreedbare deel van het dakterras. Echter is het ruimtelijk niet te verantwoorden om dergelijke ophogingen te voorzien louter in functie van een

balustrade rondom een groendak dat niet toegankelijk is. Er is bijgevolg ook geen ruimtelijk argument om de aangevraagde balustrade toe te staan in dergelijke opstelling gezien deze een dermate grote impact heeft op de omgeving en niet in verhouding staat met het beperkte deel van het plat dak dat als dakterras wordt ingericht. Bijgevolg wordt **de balustrade ter hoogte van de linker- en achterste perceelsgrens, alsook het rechter deel grenzend aan het groendak, uitgesloten uit de vergunning**. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat er enkel een balustrade mag voorzien worden ter hoogte van het dakterras (diepte 1,4 m) en dat het overige deel van het dakterras ingericht dient te worden als ontoegankelijk groendak.

4/ Goede ruimtelijke ordening: Dit bezwaarschrift wordt niet bijgetreden. De oorspronkelijke vergunning werd verleend in 2017. Er wordt de dag van vandaag steeds gekeken naar op welke manier er een kwaliteitsverhoging voor elke woning/woontiteit kan worden bekomen binnen het wetgevend kader. Het kan ruimtelijk aanvaard worden dat er voor dit appartement een buitenruimte wordt gecreëerd binnen het ruimtelijk kader.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag gaat uit van het inrichten van het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw als dakterras en groendak horende bij het appartement op de eerste verdieping. Het dakterras is ruimtelijk aanvaardbaar en past zich voldoende in binnen de omgeving zonder een negatieve impact te hebben op de aanpalende burens. Het dakterras draagt bij tot het verhogen van de woonkwaliteit van de woontiteit. Verder kan het inrichten van het plat dak als intensief groendak positief bevonden worden. Dit zorgt voor een verhoging van de woonkwaliteit alsook een opwaardering van het straatbeeld. Verder wordt er rondom het plat dak een balustrade voorzien. Principeel is er geen bezwaar tegen het voorzien van een balustrade rondom het betreedbare deel van het dakterras. Echter is het ruimtelijk niet te verantwoorden om de balustrade volledig rondom het plat dak te voorzien en dergelijke ophogingen te voorzien louter in functie van een balustrade rondom een groendak dat niet toegankelijk is. Er werd in vooroverleg duidelijk aangestuurd dat dergelijke balustrade niet aanvaardbaar is en dat deze zich moest beperken tot de afmetingen van het dakterras. Er is bijgevolg ook geen ruimtelijk argument om de aangevraagde balustrade toe te staan in dergelijke opstelling gezien deze een dermate grote impact heeft op de omgeving en niet in verhouding staat met het beperkte deel van het plat dak dat als dakterras wordt ingericht. Bijgevolg wordt **de balustrade ter hoogte van de linker- en achterste perceelsgrens, alsook het rechterdeel grenzend aan het groendak, uitgesloten uit de vergunning**. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat er enkel een balustrade mag voorzien worden ter hoogte van het dakterras (diepte 1,4 m) en dat het overige deel van het dakterras ingericht dient te worden als ontoegankelijk groendak.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor het dakterras en groendak, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor de balustrade ter hoogte van de linker- en achterste perceelsgrens, alsook het rechterdeel grenzend aan het groendak (ruimtelijke impact, strijdigheid met BPA).

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_2025021790_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het inrichten van het plat dak van een appartement tot groendak met een terras en een valbeveiliging aan mevrouw Sophie Van Landuyt gelegen te Keizer Karelstraat 177, 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:

Volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

De balustrade ter hoogte van de linker- en achterste perceelsgrens, alsook het rechterdeel grenzend aan het groendak, worden uitgesloten uit de vergunning.

Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 april 2025 met kenmerk 041595-005/MLE/2025).

Balustrade

Er mag enkel een balustrade voorzien worden ter hoogte van het dakterras (diepte 1,4 m).

Groendak

De zone voorzien als intensief groendak dient als ontoegankelijk groendak ingericht te worden en kan niet in gebruik genomen worden als dakterras.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de 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.

2025_CBS_05777 - OMV_2025021790 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het inrichten van het plat dak van een appartement tot groendak met een terras en een valbeveiliging - met openbaar onderzoek - Keizer Karelstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025021790

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_K.KAREL 177_G_B_01_voorgevel.pdf	LJfULShBv+h/NH7MOPnWQg==
BA_K.KAREL 177_G_B_02_achtergevel.pdf	qGzj8XBB2zfbMvHdmf4dhw==
BA_K.KAREL 177_G_N_01_voorgevel.pdf	hS4xhZ7NJ6Evi2GDdFexZQ==
BA_K.KAREL 177_G_N_02_achtergevel.pdf	/fIlLTiz70gQ+ZhvkuRYSw==
BA_K.KAREL 177_I_B_01_inplanting bestaande toestand .pdf	lqdCzHB5YIlOn/iv71UYPg==
BA_K.KAREL 177_I_N_01_inplanting nieuwe toestand .pdf	BeO9Iiz4IPSPcRNC212i+Q==
BA_K.KAREL 177_P_B_01_garage.pdf	9I7CaAZQRzr8c9p/qemd7A==
BA_K.KAREL 177_P_B_02_sous-sol.pdf	XkKWMA2oyQY5d4NlutqeRw==
BA_K.KAREL 177_P_B_03_GLVL.pdf	0lBMqafoNyy0j9CTbUufyg==
BA_K.KAREL 177_P_B_04_VD +1.pdf	AiPfiDfHQj7OkFCRD9CEAQ==
BA_K.KAREL 177_P_B_05_VD +2.pdf	vSbq9mms+vP4VPGmavx2JQ==
BA_K.KAREL 177_P_B_06_VD +3.pdf	RvyP8/GxQLClYzScvgxuBg==
BA_K.KAREL 177_P_B_07_DAK +4.pdf	X1BwRpbru+B5ZjA4eskWxA==
BA_K.KAREL 177_P_N_01_garage.pdf	efiFZ4sVQpP2jx9wNmzp4w==

BA_K.KAREL 177_P_N_02_sous-sol.pdf	slZ1hV2O8CUH9bRmWU1xeQ==
BA_K.KAREL 177_P_N_03_gelijkvoers.pdf	lg4t21P9mVM56uOM3uuvQw==
BA_K.KAREL 177_P_N_04_VD +1.pdf	cFAXQ5D5nPNiUs4ULb3YVw==
BA_K.KAREL 177_P_N_05_VD +2.pdf	tl5SONFiD0dBeQw+9tu7cQ==
BA_K.KAREL 177_P_N_06_VD +3.pdf	+XcdxoSDP//nrQsC/betVQ==
BA_K.KAREL 177_P_N_07_DAK +4.pdf	BZ287K2zzGv22md3xbNXoQ==
BA_K.KAREL 177_S_B_01_snedes aa.pdf	f+ruirfmze11hQFsv7e9Fg==
BA_K.KAREL 177_S_N_01_snedes aa .pdf	H0JN4x6wydepvKrWX9dqsw==
BA_K.KAREL 177_T_B_01_terreinprofiel bestaand.pdf	Civl0P32sZCcrpCeB3qtJQ==