



2025_CBS_09596 OMV_2025054791 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken aan een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Kraaistraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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?

Van de Keere-Bouw BV met als contactadres Mandeweg(STL) 28, 9980 Sint-Laureins heeft een aanvraag (OMV_2025054791) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van uitgevoerde werken aan een meergezinswoning
- Adres: Kraaistraat 26-26A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 52A4

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verbouwen pand bevindt zich langs de Kraaistraat in de wijk Stationsbuurt-Noord. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Het pand in kwestie betreft een vergund geachte meergezinswoning met twee woonentiteiten, bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak.

Het perceel is nagenoeg rechthoekig en heeft een breedte van 4 m en een diepte van 18,43 m ter hoogte van de linkerperceelsgrens en 18,53 m ter hoogte van de rechterperceelsgrens. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 73,92 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het regulariseren van enkele uitgevoerde werken aan deze meergezinswoning.

Gelijkvloerse aanbouw

Volgens de beschrijvende nota heeft de aanvraag betrekking op het slopen van een gedeelte van de gelijkvloerse aanbouw, met name de aangebouwde tuinberging. Op basis van een gekend vastgesteld stedenbouwkundig bouwmisdrijf (zie ook paragraaf 2. historiek) en op basis van de luchtfoto's gaat het hier evenwel om een integrale sloop van de gelijkvloerse aanbouw en het vervangen door een nieuwe. De nieuwe aanbouw wordt perceelsbreed voorzien. De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 13,49 m. De aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,12m gemeten vanaf het trottoirpeil.

De achtergevel van de gelijkvloerse aanbouw wordt afgewerkt met houten latwerk in een bruine kleur.

De buitenruimte wordt met deze ingreep vergroot van 13,87 m² naar 18,50 m².

De buitenruimte wordt deels onthard waarbij rondom de verharding (9,94 m²) een onverharde groene strook wordt voorzien. De oppervlakte aan onverharde groene zone bedraagt 8,56 m².

Dakuitbouw achterste dakvlak

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een dakuitbouw aan de achterzijde van het dakvlak. De werken werden reeds uitgevoerd. De dakuitbouw is in de bestaande toestand 2,57 m breed, 2,10 m hoog en springt 30 cm terug ten opzichte van het gevelvlak. Er wordt 0,44 m afstand gehouden tot de linkerperceelsgrens en 0,99 m tot de rechterperceelsgrens. In de nieuwe toestand zal de dakuitbouw beperkt versmald worden tot een breedte van 2,41m. De afstand tot de linkerperceelsgrens wordt hierbij verruimd tot 0,60 m. De afstand tot de linkerperceelsgrens blijft ongewijzigd en bedraagt 0,99 m. De achterliggende ruimte wordt ingericht als slaapkamer van een van de woonentiteiten.

Interne inrichting

De interne indeling blijft nagenoeg ongewijzigd. Op het gelijkvloers bevindt zich de gemeenschappelijke inkomhal alsook de eerste woonentiteit (38,85 m²) met een slaapkamer,

hal, badkamer en woonkamer. Er wordt geen keuken ingetekend op de plannen. Op de 1^{ste} en onderdakse verdieping bevindt zich de 2^{de} woonentiteit (27,68 m²). Op de 1^{ste} verdieping bevindt zich de woonkamer. Op de onderdakse verdieping bevindt zich in de vergunde toestand een zolder/hal, badkamer en slaapkamer. In de nieuwe toestand wordt de muur tussen de zolder/hal en de slaapkamer uitgebroken waardoor er een grotere slaapkamer ontstaat, met daaraan gekoppeld een aparte badcel. Er wordt geen keuken ingetekend op de plannen. Voor het overige gebeuren er geen interne wijzigingen.

Volgens de aanvraag gebeuren binnen voorliggende aanvraag geen wijzigingen aan de scheidsmuren. Ook het rioleringsstelsel blijft binnen voorliggende aanvraag ongewijzigd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen, weigeringen en/of stedenbouwkundige misdrijven zijn bekend:

Stedenbouwkundige misdrijven

Op 3/04/2025 werd het volgende vastgesteld:

- Op de gelijkvloerse verdieping is het bouwvolume gewijzigd: de bestaande achterbouw is gesloopt en vervangen door een perceelsbreed nieuwbouwvolume.
- Achteraan op de dakverdieping is een dakuitbouw opgericht van ca. 3 m breed.

Op 11/04/2025 werd aangemaand om tegen uiterlijk 11/06/2025 een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen conform aan de uitvoering.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 15 september 2025 onder ref. 076154-001/PJ/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting

Besluit:

GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen (zie bijlage – Omgevingsloket).

Aandachtspunt:

- *Brandwerend scheiden van de 2 woonentiteiten. Ook de onderzijde van de trap (+0→+1) is een scheidingswand en moet EI 60 hebben.*

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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

1/ Artikel 3.8 – Groendak

Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6 m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m². Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.

Toetsing:

Niet conform: Er is geen hemelwaterput voorzien in het project. Het nieuwe dak van de aanbouw moet bijgevolg aangelegd worden als groendak. Dit wordt zo opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

2/ Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning

Dit artikel stelt enerzijds dat elk appartement, elke eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning ten minste moet bestaan uit een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een sanitaire ruimte en een bergruimte.

Dit artikel stelt anderzijds dat de minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement/eengezinswoning/schakelwoning/hospitawoning 24 m² moet bedragen. Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, moet de woonkamer 3 m² groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts 1 slaapkamer.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid in volgende gevallen een afwijking op deze voorgaande bepalingen met betrekking tot de

oppervlakenormen toestaan: bij verbouwingen van een rechtmatig tot stand gekomen eengezinswoning, waarbij het aantal woningen niet verhoogt. Nieuw te bouwen gebouwdelen moeten wel voldoen aan deze oppervlakenormen.

Toetsing:

Niet conform: Binnen voorliggende aanvraag worden in geen van beide woonentiteiten een keuken ingetekend. We gaan er vanuit dat deze keuken omvat zit in de leefruimte. Om zeker te zijn dat beide woningen in de nieuwe toestand beschikken over een keuken, wordt dit opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Binnen voorliggende aanvraag wordt de gelijkvloerse aanbouw gesloopt en vervangen door een nieuwe. Deze gelijkvloerse aanbouw omvat de leefruimte van appartement 1. Er wordt hierbij geoordeeld dat de keuken geïntegreerd is in de leefruimte. Hierbij bedraagt de totale oppervlakte van de woonruimte met geïntegreerde keuken in de nieuwe toestand 22,13 m² waardoor niet voldaan is aan de minimale oppervlakenorm. Conform de voorschriften van het ABR moet deze oppervlakte namelijk minimaal 24 m² bedragen.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de renovatie van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning. Gelet op de beperkte perceeloppervlakte en het beperkt bouwvolume waarbinnen voorliggende aanvraag zich situeert en gelet op het ontpitten en ontharden waarbij de woonkwaliteit van voorliggende woning wordt verhoogd, alsook gelet op het feit dat het hier gaat om een beperkte afwijking (1,87 m²) wordt geoordeeld dat voorliggende afwijking op deze minimale oppervlakte aanvaard kan worden.

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).
- 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.

De bestaande woning wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 54,50 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 5000 liter.

Uit voorliggend aanvraagdossier blijkt echter dat het plaatsen van een hemelwaterput met dergelijk volume technisch moeilijk is. Het perceel is beperkt in oppervlakte en beschikt slechts over een beperkte perceelsbreedte (4 m). Bijgevolg wordt de aanvrager vrijgesteld van het plaatsen van een hemelwaterput.

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Aangezien het dak van de woning niet is aangesloten op een hemelwaterput met hergebruik, is het verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen. Dit wordt zo opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelijkvloerse aanbouw

De verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze meergezinswoning. Door de ontpitting en ontharding ontstaat een grotere en meer kwalitatieve buitenruimte bij de gelijkvloerse woonentiteit. Dit is een gunstige ingreep en heeft een positieve invloed op de woonkwaliteit van deze woonentiteit. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het nieuwe volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Dakuitbouw achterste dakvlak

Ook deze verbouwingswerken betekenen een meerwaarde voor deze meergezinswoning. De dakuitbouw zorgt voor een optimalisatie van het bestaande dakvolume, wat de kwaliteit van de achterliggende woonentiteit, en meer bepaald de slaapkamer van deze woonentiteit, ten goede komt. De dakuitbouw is voldoende ondergeschikt aan het bestaande dakvolume, valt binnen de gangbare afmetingen en houdt voldoende afstand tot de perceelgrenzen. De impact op de aanpalenden en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Ook de beperkte interne wijziging ter hoogte van deze 2^{de} woonentiteit, met name het uitbreken van een muur zodat een grotere slaapkamer ontstaat, is een gunstige ingreep en komt de woonkwaliteit ten goede.

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_2025054791_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken aan een meergezinswoning aan Van de Keere-Bouw bv (O.N.:0895313166) gelegen te Kraaistraat 26-26A, 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:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 september 2025 met kenmerk 076154-001/PJ/2025).

Inrichting woonentiteiten

Binnen voorliggende aanvraag worden in geen van beide woonentiteiten een keuken ingetekend. **Beide woonentiteiten moeten in de leefruimte worden voorzien van een open keuken.**

Groendak

Het nieuw plat dak moet als groendak worden aangelegd conform artikel 3.8 van het algemeen bouwreglement. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m². Dit moet gebeuren binnen het vergunde volume, zonder verdere ophoging van de gemene muren.

Riolering

Alle bijkomende afvalwater-producerende installaties (DWA) en regenafvoeren (RWA) moeten op de respectievelijke leidingen van het reeds intern rioleringsstelsel worden aangesloten.

Openbaar domein

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare

verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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

Sloop

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig dagen, te rekenen vanaf de

dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

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

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

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

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_09596 - OMV_2025054791 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken aan een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Kraaistraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025054791

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_KRAA26_G_B_01_BT Voorgevel.pdf	BhTUAKhLm1cYFvSiZa6log==
BA_KRAA26_G_B_02_BT Achtergevel.pdf	daKEC7KI5JJ58ZeluV1Guw==
BA_KRAA26_G_N_01_NT Voorgevel.pdf	MDoBCWMA/3pqWYSVE0pYbw==
BA_KRAA26_G_N_02_NT Achtergevel.pdf	j/krYLeLoVa7mc05oJuGpA==
BA_KRAA26_G_V_01_VT Voorgevel.pdf	CshWl1xPmxsNnZDiOzceww==
BA_KRAA26_G_V_02_VT Achtergevel.pdf	mY5I9wgNeyuyAosiiwZXrA==
BA_KRAA26_I_B_01_BT Inplantingsplan.pdf	SuixZBkCPaoNDrDPdTNLEg==
BA_KRAA26_I_N_01_NT Inplantingsplan.pdf	pa7cS1RbhQJgqMwTTHq11A==
BA_KRAA26_I_V_01_VT Inplantingsplan.pdf	7aB64oFgCSOMLxC/m/5/tA==
BA_KRAA26_L_B_01_BT Legende.pdf	qCt3kipifaprSyoJcfJ7uQ==
BA_KRAA26_L_N_01_NT Legende.pdf	sqXOxLoX1LI+WYANQv9j4g==
BA_KRAA26_L_V_01_VT Legende.pdf	F+waDGTwWKehSq52FwSPUg==
BA_KRAA26_P_B_01_BT Fundering.pdf	RK04YeJ9WGo/ViRn5AalCA==
BA_KRAA26_P_B_02_BT Gelijkvloers.pdf	5WKP9CkoZ5RWVblLsaUESA==

BA_KRAA26_P_B_03_BT 1e verdieping.pdf	+XbOwthHP0Oopmcw5rfMQA==
BA_KRAA26_P_B_04_BT 2e verdieping.pdf	wahptpwYndncj5TnmRXdfw==
BA_KRAA26_P_N_01_NT Fundering.pdf	li6KTLsnPZFO0MAUZkQJ5Q==
BA_KRAA26_P_N_02_NT Gelijkvloers.pdf	hczcg9YBj1s2JkFPi6FRZg==
BA_KRAA26_P_N_03_NT 1e verdieping.pdf	q/VeZEiwFP/dimYtPzzJzw==
BA_KRAA26_P_N_04_NT 2e verdieping.pdf	L0NvaqA4pltVXWdl9E8p2g==
BA_KRAA26_P_V_01_VT Fundering.pdf	yIRTP3uEDNOcB+nGH+Eeag==
BA_KRAA26_P_V_02_VT Gelijkvloers.pdf	Wq+3kUSZ7JpJEYFHDqhuEw==
BA_KRAA26_P_V_03_VT 1e verdieping.pdf	DXmk0mkN+PqDGM2772UZA==
BA_KRAA26_P_V_04_VT 2e verdieping.pdf	lHpCTcB7hEhpDTEVfqCeyg==
BA_KRAA26_S_B_01_BT Doorsnede AA.pdf	8LFgLea9KrDHEVJiJqyx3w==
BA_KRAA26_S_B_02_BT Doorsnede BB.pdf	MoLOyFf4hMevMknKJtDNIw==
BA_KRAA26_S_N_01_NT Doorsnede AA.pdf	dHaAk4Lij69sQIMWjKQy+Q==
BA_KRAA26_S_N_02_NT Doorsnede BB.pdf	t/LoRICLmkrOXzW7OR39Uw==
BA_KRAA26_S_V_01_VT Doorsnede AA.pdf	WQl3oYKqFMqMm2Odp+Gi2A==
BA_KRAA26_S_V_02_VT Doorsnede BB.pdf	5p4r3tTTjsQOi6NIZDzgPg==
BA_KRAA26_T_B_01_BT Terreinprofiel.pdf	gt7W5KBNyPHhg7vtRkEUQ==
BA_KRAA26_T_N_01_NT Terreinprofiel.pdf	+21PhJ4dNU0vjm/J3zOyrA==

BA_KRAA26_T_V_01_VT Terreinprofiel.pdf	L1cTH8uHgWHpu7WtSMIIJw==
---	--------------------------