



---

**2025\_CBS\_04576 OMV\_2025013935 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een veranda - met openbaar onderzoek - Muizelstraat, 9041 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 mei 2025

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen  
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckeveldt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
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 weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Noël Verschraegen met als contactadres Muizelstraat 21, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025013935) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het plaatsen van een veranda
- Adres: Muizelstraat 21, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 592P2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Muizelstraat in de deelgemeente Oostakker. De ruimere omgeving wordt gekenmerkt door woningen binnen een 20<sup>ste</sup> eeuwse verkavelingspatroon. Het pand in kwestie betreft een gesloten eengezinswoning, opgebouwd uit 2 bouwlagen met een plat dak. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 367m<sup>2</sup>.

Voorliggende aanvraag strekt tot het bouwen van een nieuwe veranda en pergola aan de achterzijde van de woning ter vervanging van de bestaande veranda en pergola. Deze constructies werden wederrechtelijk opgetrokken. De nieuwe veranda neemt de bestaande footprint over (3,72 meter breed bij een diepte van 5 meter). De totale gelijkvloerse diepte, ter hoogte van de veranda, bedraagt zodoende 14 meter. De hoogte van de veranda bedraagt maximaal 2,90 meter (gemeten ten opzichte van de nulpas). De scheidingsmuur met de aanpalende buur (nr 23) kan ongewijzigd behouden blijven. De diepte van de nieuwe pergola wijzigt van 6,15 naar 4,90 meter. De totale bouwdiepte in de nieuwe toestand (ter hoogte van de linker perceelsgrens) bedraagt 16,90 meter. De hoogte van de pergola bedraagt eveneens 2,90 meter en valt binnen de scheidingsmuur met de linkerbuur (nr 19). Uit de plannen blijkt dat de betreffende pergola afgewerkt wordt met een licht hellend dak waarbij een hemelwaterafvoer voorzien wordt naar de tuin.

Verder bevinden zich in de tuin nog een terras (ca. 22m<sup>2</sup>) achter de veranda, een zwembad (ca. 8 x 3,50 meter) met een verharding rondom en een tuinhuis (ca. 27m<sup>2</sup>). Voor het bouwen van deze constructies werd geen vergunning afgeleverd.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Verkavelingsvergunningen:

\* Op 02/06/1976 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1976 OO 224/00)

#### Stedenbouwkundige vergunningen:

\* Op 29/01/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning met ingebouwde garage en het plaatsen van een tuinhuisje. (1990/50190)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

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

### 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

#### ***4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg***

Het project ligt in 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 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

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

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1976 OO 224/00 van 2 juni 1976). De aanvraag heeft betrekking op lot 7. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor 'gesloten bebouwing'.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie rubriek "OMGEVINGSTOETS"). Voor deze aanvraag betreft dit een negatieve evaluatie.

#### **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:

**Artikel 3.2 Beperken van verhardingen** stelt dat het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: Hoewel geen expliciet onderwerp van de aanvraag, blijkt uit de aanvraag dat zowel de bestaande pergola en veranda alsook het zwembad, de verharding rondom en het tuinhuis niet-vergunde constructies betreffen. Deze constructies blijven integraal behouden.

Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 367m<sup>2</sup>. Door het voorzien van al deze constructies wordt zo'n 76% van het terrein bezet. Dit overschrijdt een gangbare terreinbezetting en is niet meer aanvaardbaar. De effectieve onverharde tuinzone wordt beperkt tot ca. 72m<sup>2</sup> en is volledig ondergeschikt aan de aanwezige constructies. Het groene karakter van de tuin is verdwenen.

##### ***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 Polder Moervaart en Zuidlede. 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.

#### **HEMELWATER**

Het hemelwater dat op de veranda en de pergola terecht komt, wordt niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering maar wordt afgevoerd naar de tuin.

Het is niet duidelijk hoe de overloop van het zwembad aangesloten is op het rioleringsstelsel. De overloop kan niet rechtstreeks afgevoerd worden naar de openbare riolering.

#### **VERHARDINGEN**

De verhardingen moeten waterdoorlatend aangelegd worden (en geen helling hebben van meer dan 2%) of de niet-waterdoorlatende verhardingen moeten afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

#### ***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. 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.-SCREENIN**

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 11 maart 2025 tot en met 9 april 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

Voorliggende aanvraag strekt tot het bouwen van een veranda en pergola aan de achtergevel van de woning. De veranda betreft een volledig gesloten structuur; de pergola wordt met een licht hellend dak voorzien waarbij een hemelwaterafvoer voorzien wordt naar de tuin. Het betreft dus geen zuiver begeleidende structuur voor planten, maar een open overdekt terras.

Naast het bouwen van de veranda en pergola (of dus in de feiten een overdekt terras), bevindt er zich in de tuin reeds een zwembad met verharding rond en een tuinhuis. Alle overdekte en niet-overdekte constructies samen zorgen voor een terreinbezetting van ca. 76%. Er moet vastgesteld worden dat het verharderen van oppervlaktes niet tot een minimum beperkt is en dat een aanvaardbare terreinbezetting (waarbij nog voldoende tuinzone rest) overschreden wordt. De effectieve onverharde tuinzone wordt beperkt tot ca. 72m<sup>2</sup> en is volledig ondergeschikt aan de aanwezige constructies. Het groene karakter van de tuin is verdwenen.

Het bouwen van een veranda met een overdekt en niet-overdekt terras is op zich ruimtelijk inpasbaar, maar in combinatie met de andere constructies en verhardingen in de tuin wordt de draagkracht van het perceel overschreden. Verhardingen en constructies kunnen voorzien worden voor zover een substantieel aandeel van het terrein kan behouden blijven als onverharde groenzone. Voor percelen van deze grootteorde zou de onverharde groenzone minstens verdubbeld (opnieuw) moeten worden.

Bovenvermelde overwegingen nopen tot een aangepast plan waarbij de constructies en verhardingen in oppervlakte teruggedrongen worden.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig**, de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen maar niet 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.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het plaatsen van een veranda aan Noël Verschraegen gelegen te Muizelstraat 21, 9041 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

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

### **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 onontvankelijkheid 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:  
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 dossierkosten;
- 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\_04576 - OMV\_2025013935 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een veranda - met openbaar onderzoek - Muizelstraat, 9041 Gent - Weigering