



2025_CBS_08133 OMV_2025055677 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een terrasoverkapping op een dakterras - met openbaar onderzoek - Muishondstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Yves Delepeleire met als contactadres Muishondstraat 2 bus 501, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025055677) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het plaatsen van een terrasoverkapping op een dakterras
- Adres: Muishondstraat 2/0501, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nr. 908V7

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Voorliggende aanvraag maakt deel uit van het Tondelierproject, een PPS-project bestaande uit de 'verkaveling Tondelier' en het 'project Nieuwe Molens'. Het Tondelierproject is gelegen in 'zone 1.1.A stedelijk woongebied' van het RUP 'Bruggen naar Rabot' goedgekeurd op 19 maart 2009. Deze zone van het RUP omvat naast het Tondelierproject ook de meergezinswoning ten westen van de trambrug.

Voor het Tondelierproject werd een inrichtingsplan opgemaakt op 19 maart 2013 waarvan het college van burgemeester en schepenen kennis heeft genomen op 13 juni 2013. In het project worden 530 woonentiteiten voorzien waarvan er 106 bestemd zijn voor sociale woningbouw en 105 als bescheiden woongelegenheden. Deze sociale en bescheiden woonentiteiten worden verspreid over het gehele project.

De verkavelingsvergunning Tondelier werd verleend op 13 februari 2014 (2013 GE 142/00) en het laatst gewijzigd op 22 december 2022 (OMV_2022097291 met intern nr. 2022 GE 142/02). Niet inbegrepen in deze vergunning is het project Nieuwe Molens. De verkaveling beschikt over een totale oppervlakte van 5,6ha die is opgedeeld in ca. 120 kavels welke worden georganiseerd in 4 bouwblokken rondom een centrale parkruimte in stervorm, zijnde het Tonderlierpark (17.505m² groot). De hoofdbestemming in deze bouwblokken betreft wonen en dit onder de vorm van zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. Samen met de originele verkaveling werd het park, de wegenis en bijhorende uitrustingswerken van het project reeds stedenbouwkundig vergund. Ten zuiden en ten oosten van deze bouwblokken werd intussen een nieuwe openbare weg aangelegd, zijnde de Tondelierlaan. De Tondelierlaan bevindt zich in het verlengde van de Filips Van Cleeflaan en sluit ter hoogte van de Nieuwe Molens aan op de Gasmeterlaan.

Huidige aanvraag heeft betrekking op lot 84, onderdeel van bouwblok 4. Het gebouw op lot 84 betreft een meergezinswoning met 18 woonentiteiten. Het werd vergund met dossier OMV_2018047543 en OMV_2018097742 (zie punt 2, HISTORIEK).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het plaatsen van een terrasoverkapping bij appartement 5.01. Appartement 5.01 situeert zich in de teruggetrokken 6^e bouwlaag (5^e verdieping), langsheen de Muishondstraat. Het appartement heeft in de teruggetrokken zone aan de straatkant een langgerekt terras van ca. 13m breed en 2,5m à 2,70m diep. Het terras is zuidwest-georiënteerd.

De gevraagde terrasoverkapping wordt voorzien op ca. 7,40m afstand van het linkse buurperceel Muishondstraat 6 (lot 123) en ca. 2,75m van het terras van het rechtse buurappartement op de hoek (appartement 5.02). De overkapping is ca. 4,90m breed, start direct achter de balustrade en loopt tot tegen de teruggetrokken voorgevel. De constructie komt ca. 2,65m boven de kroonlijst van het gebouw, of ca. 20m boven het rooilijnpeil.

De overkapping wordt afgewerkt in aluminium, in de kleur RAL 9002 (cfr. de geleiders van de screens tegen de ramen). Het betreft een open constructie waarbij de bovenzijde afgewerkt is met kantelbare schoepen in de kleur RAL 7006 (cfr. de balustrade). De zijkanen kunnen gesloten worden door middel van screens (in dezelfde kleur als de screens bij de ramen).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Verkavelingsvergunningen en omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden:

- Op 13/02/2014 werd een vergunning afgeleverd voor grond verdelen in 142 kavels met als hoofdbestemming wonen. (2013 GE 142/00)
- Op 14/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor de loten 1 tot en met 132. (OMV_2019061100 met intern nr. 2019 GE 142/01)
- Op 22/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor de loten 1 t/m 30, 33 t/m 49, 53 t/m 80, 102, 103 en 124. (OMV_2022097291 met intern nr. 2022 GE 142/02)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 17/05/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van een loods. (2001/118)
- Op 27/10/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van gebouwen. (2005/591)
- Op 23/04/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het voormalig kantorencomplex van stadseigendom 'De Nieuwe Molens' tot lofts. (2007/828)
- Op 19/06/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van containers en het regulariseren van containers en herbestemmen van terrein. (2008/257)
- Op 07/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de tijdelijke inrichting van de gasmetersite 'de Tondelier', tijdelijke conciërgewoning 1 (Gasmetersite) en tijdelijke conciërgewoning 2 (Bloemmolens). (2012/236)
- Op 31/10/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tijdelijk restaurant bovenop een bestaand gebouw. (2012/684)
- Op 16/01/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de sloop van 3 woningen en een muur. (2013/927)
- Op 12/05/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie, gedeeltelijke sloop, verbouwing en nieuwbouw van de Nieuwe Molens te Gent. (2014/37)
- Op 01/04/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van het Rabot- en Trambrugpark, een wijkpark gelegen tussen de Opgeëistenlaan en de Gasmeterlaan. (2014/719)
- Op 02/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor een wijziging aan de goedgekeurde bouwaanvraag (2014/37) voor Nieuwe Molens Gent, toevoeging van twee wooneenheden, toevoeging technische ruimte voor gelijkvloerse

toegang dakterras op Parkgebouw en wijziging oppervlakte parkeergarage.
(2015/07011)

- Op 16/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een passief volume met daarin opgenomen: een sporthal van 30m x 42,7m + bijhorigheden, een fitness, een café, 36 appartementen, een bewonersparking met 2 ondergrondse bouwlagen. (2015/07059)
- Op 09/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een passief volume met 22 sociale appartementen met fietsenstalling en gemeenschappelijke tuin (2015/07057)
- Op 23/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een nieuwe gascabine nr. 750 - g - 293 "Gasmeterlaan - Tondelier". (2015/07107)
- Op 26/05/2016 werd een vergunning afgeleverd voor wijzigingen aan de goedgekeurde bouwaanvraag (2014/37), de sloop van geveldelen tussen as Ma1 en Ma4 en tussen Ma13 en Ma15 van de zuidgevel van het Kanaalgebouw, de heropbouw in oorspronkelijke staat van geveldelen tussen as Ma1 en Ma4 en tussen Ma13 en Ma15 van de zuidgevel van het Kanaalgebouw. (2016/07036)

Omgevingsvergunningen met stedenbouwkundige handelingen:

- Op 28/06/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van drie meergezinswoningen. (OMV_2018047543)
- Op 27/09/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden op lot 4.1- aanpassen van reeds vergunde omgevingsvergunning OMV_2018047543. (OMV_2018097742)
- Op 14/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw met in totaal 9 units/appartementen. (OMV_2019057736)
- Op 12/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 appartementen en 2 gelijkvloerse kantoreenheden. (OMV_2019040356)
- Op 24/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 11 appartementen. (OMV_2019099358)
- Op 12/03/2020 werden voorwaardelijke vergunningen afgeleverd voor het bouwen van eengezinswoningen met tuinberging op de loten 87 t.e.m. 101. (OMV_2019147239, OMV_2019039737, OMV_2019160201, OMV_2019124162, OMV_2019145095, OMV_2019160213, OMV_2019130084, OMV_2019145253, OMV_2019160216, OMV_2019147287, OMV_2019130093, OMV_2019160229, OMV_2019145302, OMV_2019160238, OMV_2019145335)
- Op 02/07/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de goedgekeurde bouwvergunning 2014/37 (12 mei 2014) en 2015/07011 (2 juni 2016). (OMV_2019135272)

- Op 22/10/2020 werd een **weigering** afgeleverd voor het regulariseren van garageboxen in plaats van autostaanplaats en het realiseren van 4 extra garageboxen. (OMV_2020023322)
- Op 08/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 20 eengezinswoningen. (OMV_2021167202)
- Op 16/03/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 7 rijwoningen met pergola en/of tuinberging. (OMV_2022162503)
- Op 27/04/2023 werd een **weigering** afgeleverd voor het bouwen van 80 studentenunits inclusief fietsenstalling (OMV_2022165739)
- Op 27/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van een appartementsgebouw met commerciële casco. (OMV_2022139495)
- Op 01/06/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale wooneenheden. (OMV_2022168613)
- Op 27/07/2023 werd een **weigering** afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank. (OMV_2023038592)
- Op 17/08/2023 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 80 studentenunits inclusief fietsenstalling (OMV_2023064665)
- Op 04/07/2024 werd een **weigering** afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank. (OMV_2023168487)
- Op 03/10/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank. (OMV_2024095007)
- Op 05/12/2024 werd een gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen, kantoren, handels- en dienstenruimtes op loten 52-63 + het aanleggen van een kruiwagenpad op lot 83 + het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking. (OMV_2024018221)
- Op 19/12/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen (incl. sociale huisvesting), kantoren, handelsruimtes en een kinderdagverblijf op de loten 2, 7, 29, 134 en 135 + de aanleg van een binnengebied op loten 30 en 133 + het aanvragen van een kleinhandelsactiviteit op loten 2 en 7 + het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking. (OMV_2023009952)

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) en vergunde verkavelingen

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'BRUGGEN NAAR RABOT' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 19 maart 2009), in een zone Z1.1 stedelijk woongebied en meer in het bijzonder zone Z.1.1.A. voor stedelijk woongebied.

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. OMV 2019061100 met intern nr. 2019 GE 142/01 van 14 november 2019). De originele verkaveling dateert van 2014, de verkaveling is nog geen 15 jaar oud. De aanvraag heeft betrekking op lot 84. De zonering volgens deze verkaveling is zone B1 (zone voor meergezinswoning).

Het ontwerp is **niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP en de verkaveling:**

Zone Z.1.1 van het RUP (stedelijk woongebied) bepaalt het volgende m.b.t. bouwhoogte:
In een strook van 40m diep langs het Rabotpark bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 5 bouwlagen en 18 meter.

Het voorschrift 1.3 van het RUP (algemeen voorschrift m.b.t. bouwhoogte) bepaalt het volgende:

De kroonlijsthoogte is meestal per zone aangegeven. Hierbovenop geldt volgende algemene regel.

De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6 meter boven de kroonlijsthoogte. De dakvorm is vrij, tenzij anders bepaald. In elk geval moet er een integratie zijn met het naastgelegen pand. De hellingsgraad bedraagt maximaal 45 graden. Het dakvolume bevat maximaal 1 functionele bouwlaag. Technische ruimtes worden geïntegreerd binnen de toegestane op te richten dakvorm.

Voorschrift 2.4.C van de verkaveling bepaalt het volgende m.b.t. bouwvolume:

Aantal bouwlagen: min. 5, max. 5.

Kroonlijsthoogte 5de bouwlaag: min. 17 meter – max 18 meter boven het peil op de rooilijn.

Een dakvolume als functionele bouwlaag boven de kroonlijst is toegestaan met een minimale afstand van 3 meter vanaf de rooilijn en minimaal 2 meter vanaf de maximaal toegelaten achterbouwlijn. De kroonlijsthoogte van dit terugliggende dakvolume is maximaal 21,5 meter boven het peil op de rooilijn.

Een doorkijkbare balustrade is toegestaan boven de kroonlijst.

Toetsing RUP:

Cfr. het RUP is t.h.v. lot 84 een bouwhoogte toegestaan van 5 bouwlagen, met een maximum van 18m. Daar bovenop kan een hellend dak of teruggetrokken dakvolume met plat dak, onder een hellingsgraad van maximaal 45 graden.

Het gebouw op lot 84 heeft 5 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van ca. 17,40m. Daar bovenop bevindt zich een teruggetrokken 6e bouwlaag, welke zich bevindt onder een hellingsgraad van 45 graden startend van de toegestane kroonlijst.

De gevraagde terrasoverkapping voor deze teruggetrokken bouwlaag situeert zich niet onder de gevraagde 45 graden. De constructie wordt immers opgetrokken net achter de balustrade en bevindt zich bijgevolg nagenoeg in het verlengde van het voorgevelvlak tegenaan de straat. Dit is strijdig met de voorschriften.

Toetsing verkaveling:

Cfr. de verkaveling zijn op lot 84 5 bouwlagen toegestaan, met een maximale kroonlijsthoogte van 18m. Bovenop deze kroonlijst is een doorkijkbare balustrade toegestaan. Een dakvolume als functionele bouwlaag boven de kroonlijst is toegestaan met een minimale afstand van 3m vanaf de rooilijn.

Het gebouw op lot 84 heeft 5 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van ca. 17,40m. Bovenop deze kroonlijst bevindt zich een doorkijkbare pijltjesbalustrade van ca. 75cm hoog.

Achterliggend situeert zich de teruggetrokken 6^e bouwlaag op 3m achter de rooilijn.

De gevraagde terrasoverkapping breekt in op de gevraagde teruggetrokken zone van 3m. Dit is strijdig met de voorschriften.

Beoordeling:

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van 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 gevraagde afwijking op het RUP en de verkaveling wordt niet als beperkt beschouwd. De gevraagde afwijking gaat integraal in tegen de uniforme beeldkwaliteit die voor ogen gehouden wordt in het Tondelierproject:

Het RUP legde in haar voorschriften de grote lijnen vast voor de ontwikkeling van het Tondelierproject. De Tondelierverskaveling verfijnde deze voorschriften m.b.v. een beeldkwaliteitsplan voor het gehele project. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan werd bvb. een doorkijkbare balustrade toegestaan bovenop de maximale kroonlijsthoogtes, de teruggetrokken bouwlaag (onder het dakvolume met een hellingsgraad van 45 graden cfr. het RUP) diende zich minimum 3m achter de rooilijn te situeren. Hoewel de doorkijkbare balustrade een afwijking op het RUP vormt, blijft de visuele perceptie van de maximale kroonlijsthoogte in de voorschriften behouden dankzij de transparantie van de balustrade. De verkaveling respecteert op die manier de krijtlijnen van het RUP en vertaalde die naar een uniforme voorschriften. Een gelijkaardige formulering van deze voorschriften kan immers ook teruggevonden worden in de andere voorschriften voor de hoofdvolumes: zone A1 grondgebonden woningen, en zone C1 zone voor meergezinswoning.

Er werd in de voorschriften van de verkaveling duidelijk voorrang gegeven aan een teruggetrokken bouwlaag i.p.v. een hellend dak. De vooropgestelde beeldkwaliteit streeft hiermee naar een architectuur met heldere, duidelijke, en eenvoudige volumes, met een rustige ritmiek. Het is daarbij belangrijk dat de kroonlijst uniform en strak vormgegeven blijft, zonder toevoegingen die de samenhang en esthetiek van het gebouw verstoren.

Het toevoegen van de gevraagde terrasoverkapping op het teruggetrokken niveau zou de uniformiteit van de kroonlijst doorbreken en afbreuk doen aan de architectonische kwaliteit en het zorgvuldig ontworpen gevelbeeld. Dergelijke toevoegingen leiden tot verdere verrommeling van het gebouw en een afkalving van de gerealiseerde architectuur, die in de oorspronkelijke opzet bewust zonder dergelijke elementen is ontworpen.

Daarnaast zou het toestaan van een dergelijke vaste toevoeging een onwenselijk precedent scheppen voor vergelijkbare aanvragen elders binnen het projectgebied. Hierdoor zou de samenhang en uniformiteit van het totale gevelbeeld structureel onder druk komen te staan, met negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit als geheel.

De afwijking wordt niet toegestaan.

4.2. 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 punt 5 WATERPARAGRAAF.

4.3. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop (het Verbindingskanaal).

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 terrein 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 hemelwater (GSHV) en het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt tevens niet aangepast. Er worden ook geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSHV of het ABR 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.

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Biologische waarderingskaart

De aanvraag situeert zich op de 5^e verdieping en heeft geen negatief effect op aanwezige waardevol groen.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Het project bevindt zich op afdoende afstand. Met name op meer dan 1,5km van een GEN-gebied, meer dan 4km van een habitatrichtlijngebied en meer dan 13km van een vogelrichtlijngebied.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De aangevraagde handeling realiseert geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

6.3. Conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 juni 2025 tot en met 23 juli 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het RUP 'Bruggen naar Rabot' legde in haar voorschriften de grote lijnen vast voor de ontwikkeling van het Tondelierproject. De Tondelierverkaveling verfijnde deze voorschriften m.b.v. een beeldkwaliteitsplan voor het gehele project. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan werd bvb. een doorkijkbare balustrade toegestaan bovenop de maximale kroonlijsthoogtes, de teruggetrokken bouwlaag (onder het dakvolume met een hellingsgraad van 45 graden cfr. het RUP) diende zich minimum 3m achter de rooilijn te situeren. Hoewel de doorkijkbare balustrade een afwijking op het RUP vormt, blijft de visuele perceptie van de maximale kroonlijsthoogte in de voorschriften behouden dankzij de transparantie van de balustrade. De verkaveling respecteert op die manier de krijtlijnen van het RUP en vertaalde die naar een uniforme voorschriften. Deze formulering van voorschriften kan immers niet enkel teruggevonden worden in de van toepassing zijnde zone B1, maar ook in de andere voorschriften voor de hoofdvolumes (zone A1 grondgebonden woningen, en zone C1 zone voor meergezinswoning).

Er werd in de voorschriften van de verkaveling duidelijk voorrang gegeven aan een teruggetrokken bouwlaag i.p.v. een hellend dak. De vooropgestelde beeldkwaliteit streeft hiermee naar een architectuur met heldere, duidelijke, en eenvoudige volumes, met een rustige ritmiek. Het is daarbij belangrijk dat de kroonlijst uniform en strak vormgegeven blijft, zonder toevoegingen die de samenhang en esthetiek van het gebouw verstoren.

Het toevoegen van de gevraagde terrasoverkapping op het teruggetrokken niveau zou de uniformiteit van de kroonlijst doorbreken en afbreuk doen aan de architectonische kwaliteit en het zorgvuldig ontworpen gevelbeeld. Dergelijke toevoegingen leiden tot verdere verrommeling van het gebouw en een afkalving van de gerealiseerde architectuur, die in de oorspronkelijke opzet bewust zonder dergelijke elementen is ontworpen.

Daarnaast zou het toestaan van een dergelijke vaste toevoeging een onwenselijk precedent scheppen voor vergelijkbare aanvragen elders binnen het projectgebied. Hierdoor zou de samenhang en uniformiteit van het totale gevelbeeld structureel onder druk komen te staan, met negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit als geheel.

CONCLUSIE

Ongunstig. De aanvraag is niet in overeenstemming met de vooropgestelde beeldkwaliteit in het Tondelierproject en net hierdoor ook strijdig met de voorschriften van het RUP en de verkaveling.

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 terrasoverkapping op een dakterras aan Yves Delepeleire gelegen te Muishondstraat 2/0501, 9000 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 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 dossiertaxe;
- 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_08133 - OMV_2025055677 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een terrasoverkapping op een dakterras - met openbaar onderzoek - Muishondstraat, 9000 Gent - Weigering