



2025_CBS_02620 OMV_2024169634 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een stadswoning - zonder openbaar onderzoek - Speldenstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 maart 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; Bram Van Braeckvelt, 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?

Mevrouw Katrien Sevenhans met als contactadres Korenlaan 12, 2930 Brasschaat en De heer Pieter-Paul Boon met als contactadres Léon Stynenstraat 70 bus 0801, 2000 Antwerpen hebben een aanvraag (OMV_2024169634) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren en uitbreiden van een stadswoning
- Adres: Speldenstraat 9-11, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 347C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
13 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Speldenstraat in de binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing van overwegend drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met zadeldaken. De aanvraag bevindt zich in de directe nabijheid van het Edward Anseeleplein.

PLAATS

Het perceel van aanvraag heeft een semi rechthoekige vorm met aan de straatzijde een breedte van 5,62m. Het perceel beschikt langsheen de linker- en rechterperceelsgrens over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van respectievelijk 20,37m en 19,79m. Het perceel beschikt over een oppervlakte van 106,28m².

ERFGOEDWAARDE

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als 'Stadswoningen' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 136872) en wordt hierin als volgt omschreven: *"Twee onderkelderde enkelhuizen van drie traveeën en drie bouwlagen, afgedekt met zadeldak, uit de eerste helft van de 19de eeuw."*

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich aan de straatzijde een perceelsbreed hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte- en nokhoogte van het hoofdvolume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt daarbij respectievelijk 12,19m en 16,38m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte gemeten langsheen de linkerperceelsgrens (vanaf de rooilijn) van 10,34m.

Het pand beschikt verder langsheen de rechterperceelsgrens over een aanbouwvolume van twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 6,56m en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn langsheen de rechterperceelsgrens) van 15,65m. Het aanbouwvolume beschikt over een breedte (gemeten t.o.v. de rechterperceelsgrens) van circa 2,55m en behoudt een afstand van 2,88m t.o.v. de linkerperceelsgrens.

Het pand beschikt over een onbebouwde doch volledig verharde buitenruimte (koer) van 24,62m². Een deel van de koer (6,22m²) is daarbij dieper gelegen op niveau van het kelderpeil zijnde 1,47m dieper dan het trottoirpeil. Het overig deel van de koer is circa 1,40m hoger gelegen dan het kelderpeil en circa 7cm lager gelegen dan het trottoirpeil. Op dit deel bevindt zich palend langsheen de achterperceelsgrens een bijgebouw afgewerkt met een plat dak. Het bijgebouw beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 2,84m.

PROGRAMMA EN INDELING

Op het perceel bevindt zich een eengezinswoning met een inkomhal en traphal aan de rechterzijde van het gelijkvloers. Aan de linkerzijde van de inkomhal- en traphal bevindt zich een ruime woonkamer onderverdeeld in twee aanééngesloten vertrekken. In het aanbouwvolume bevindt zich een bergruimte en keuken. Het volledige hoofdvolume en een deel van het aanbouwvolume zijn onderkelderd. De kelder beschikt daarbij over een vrije hoogte van grotendeels 2,08m.

Op het eerste verdiep bevindt zich een ruime slaapkamer aan de straatzijde en een tweede slaapkamer en traphal aan de achterzijde van het hoofdvolume. In het aanbouwvolume bevindt zich een badkamer. Op het tweede verdiep bevindt zich een derde slaapkamer aan de straatzijde en een vierde slaapkamer aan de achterzijde. Onder het hellende dak bevindt zich een vijfde slaapkamer aan de achterzijde en een zolderruimte aan de voorzijde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Sloop en vervanging van het aanbouwvolume:

Het bestaande aanbouwvolume wordt gesloopt en vervangen door een nieuw perceelsbreed aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak dat wordt aangelegd als dakterras. Het nieuwe aanbouwvolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 14,43m langsheen de linkerperceelsgrens en 13,79m langsheen de rechterperceelsgrens. Het nieuwe aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 5,00m. Het aanbouwvolume wordt doorgetrokken tot het kelderniveau. Bijgevolg wordt het kelderniveau uitgebreid tot een gelijkaardige bouwdiepte.

Het dakterras (12,40m²) reikt even diep als het aanbouwvolume zelf en wordt langsheen de achterzijde voorzien van een balustrade (met verticale spijlen) met een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 6,09m. Langsheen de linker- en rechterperceelsgrens wordt een nieuwe scheidingmuur opgetrokken (gemetste baksteen) tot een hoogte van 1,10m t.o.v. het terraspeil en 6,09m t.o.v. het trottoirpeil. Daarboven wordt langs beide zijden een lichtdoorlatend zichtscherms opgericht tot een hoogte van 1,90m t.o.v. het terraspeil en 6,89m t.o.v. het trottoirpeil.

Ten gevolge van het nieuwe aanbouwvolume en het dakterras (inclusief zichtscherms) wordt de scheidingmuur met linkeraanpalende (Speldenstraat 7) opgehoogd. Het betreft een ophoging van over een meerdiepte van 4,10m over een meerhoogte van maximaal 3,36m. Ten gevolge van de sloop van het bestaande aanbouwvolume en de oprichting van het nieuwe aanbouwvolume (inclusief dakterras en zichtscherms) wordt de scheidingmuur met rechteraanpalende (Speldenstraat 13) verlaagd. Het betreft een verlaging van 4,53m op een diepte vanaf 2,64m van het achtergevelvlak van rechteraanpalende.

2/ Uitbreiding achtergevel eerste verdiep:

Op het tweede verdiep wordt er in de achtergevel een perceelsbrede uitbouw voorzien. Het achtergevelvlak wordt daarbij verdiept met 1,30m tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 11,63m langsheen de linkerperceelsgrens en 11,00m langsheen de rechterperceelsgrens. De uitbreiding wordt afgewerkt met een plat dak (6,32m²) met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 8,65m.

Ten gevolge van de uitbreiding wordt de scheidingmuur met linkeraanpalende (Speldenstraat 7) opgehoogd met 4,81m over een meerdiepte van 1,30m. Ten gevolge van de uitbreiding wordt

de scheidingsmuur met rechteraanpalende (Speldenstraat 13) opgehoogd met 2,43m over een meerdiepte van 1,30m.

3/ Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken:

Het voorgevelvlak en het voorste hellende dakvlak blijven ongewijzigd. In het achterste dakvlak wordt een dakkapel voorzien met een totale breedte van 3,57m. De dakkapel behoudt een afstand van 0,48m t.o.v. de linkerperceelsgrens en 1,62m t.o.v. de rechterperceelsgrens. De dakkapel wordt voorzien in hetzelfde vlak als de achtergevel waardoor de kroonlijsthoogte van de achtergevel wordt opgehoogd (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) met 14,36m. Aan de linkerzijde van de dakkapel wordt het hellende dakvlak voorzien van een nieuw dakvlakvenster.

Het achtergevelvlak van het hoofdvolume op het tweede verdiep wordt samen met de dakkapel voorzien van isolatie aan de buitenzijde (dikte 16cm) en afgewerkt met een witte vlakke sierpleister. Het raamvlak aan de rechterzijde blijft behouden. Aan de linkerzijde wordt het raamvlak gedeeltelijk gesupprimeerd ten gevolge van de onderliggende uitbreiding op het eerste verdiep. In de dakkapel wordt een nieuw raamvlak voorzien in houten buitenschrijnwerk. De uitbreidingen worden voorzien in metselwerk in een grijze kleur met een betonen sierelement als kroonlijst. De uitbreiding op het eerste verdiep wordt voorzien van een groot aluminium schuifraam dat toegang verleent tot het dakterras. De gelijkvloerse uitbouw wordt voorzien van twee grote ramen in aluminium buitenschrijnwerk. Het rechterraamvlak wordt voorzien als deur en wordt via een buitentrap verbonden met de gelijkvloerse buitenruimte. Er worden tevens twee kelderramen voorzien.

De zichtbare zijgevelvlakken worden aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een vlakke witte sierpleister met een totale dikte van 16cm.

4/ Heraanleg van de buitenruimte:

De volledige resterende buitenruimte wordt gelijk getrokken tot één niveau 0,13m gelegen onder het trottoirpeil. Het bestaande bijgebouw langsheen de achterperceelsgrens wordt gesloopt. De nieuwe onbebouwde buitenruimte beschikt over een oppervlakte (exclusief buitentrap) van 21,60m². Op basis van het inplantingsplan blijkt dat de buitenruimte deels verhard wordt aangelegd. Het betreft een zone van 8,20m² gelegen langsheen het nieuwe aanbouwvolume. Het betreft waterdoorlatende klinkers. Het overige deel van de buitenruimte (13,40m²) wordt onverhard aangelegd.

De scheidingsmuur met linkeraanpalende (Speldenstraat 7) wordt vanaf het achtergevelvlak van het nieuwe aanbouwvolume tot tegen de achterperceelsgrens opgehoogd met 0,68m. De scheidingsmuur met rechteraanpalende (Speldenstraat 13) wordt vanaf het achtergevelvlak van het nieuwe aanbouwvolume tot tegen de achterperceelsgrens opgehoogd met 0,46m. Hierdoor verkrijgen beide tuinmuren een hoogte van 3,25m gemeten t.o.v. het maaiveld en 3,38m gemeten t.o.v. het trottoirpeil.

5/ Inrichten van een zorgwoning:

De aanvraag omvat de inrichting van een zorgwoning in het pand. In de kelder en op het gelijkvloers wordt een zorgentiteit ingericht. Op het eerste en tweede verdiep en onder het hellende dak wordt de hoofdwooning ingericht. De wasberging in de kelder aan de straatzijde (met een oppervlakte van 16,70m²) wordt gemeenschappelijk aangeboden.

6/ Interne aanpassingswerken:

In de kelder wordt het vertrek aan de straatzijde heringericht tot een gemeenschappelijke wasberging. Het vertrek aan de achterzijde wordt ingericht als een dressing voor de slaapkamer van de zorgentiteit die voorzien wordt in de halfondergrondse uitbreiding samen met een afgescheiden badkamer. Op het gelijkvloers wordt het vertrek aan de straatzijde heringericht tot een keuken en het vertrek aan de achterzijde heringericht tot een eetplaats. In het aanbouwvolume wordt een woonkamer ingericht die via de buitentrap in verbinding staat tot de gelijkvloerse buitenruimte.

De vloerpeilen van de verdiepingen worden gewijzigd:

- De vloerplaat tussen de kelder en het gelijkvloers wordt behouden. Enkel de vloerplaat van het uitbreidingsvolume wordt hoger voorzien zodat de uitbreiding in de kelder een vrije hoogte verkrijgt van 2,40m.
- Het vloerpeil tussen het gelijkvloers en het eerste verdiep (exclusief de traphal) wordt 18cm opgehoogd. Het niveauverschil tussen de traphal wordt overbrugd met een nieuwe marmeren trede.
- Het vloerpeil tussen het eerste en het tweede verdiep (exclusief een deel van de traphal) wordt 18cm opgehoogd. Het niveauverschil tussen de traphal wordt overbrugd met een nieuwe marmeren trede.
- Het vloerpeil tussen het tweede en het derde verdiep (exclusief een deel van de traphal) wordt 18cm opgehoogd. Het niveauverschil tussen de traphal wordt overbrugd met een nieuwe marmeren trede.

Op het eerste verdiep worden de twee slaapkamers heringericht tot een woonkamer en keuken voor de hoofdwoning die in verbinding staat tot het nieuwe dakterras. Palend aan de achterzijde van de traphal wordt er in de uitbreiding tevens een nieuw afgescheiden toilet voorzien. Op het tweede verdiep worden de twee slaapkamers heringedeeld en omgevormd tot een ruime slaapkamer aan de straatzijde en een badkamer aan de achterzijde. Beiden worden met elkaar verbonden via een dressing. Vanuit de traphal heeft men tevens toegang tot een afgescheiden toilet en bergruimte. Onder het hellende dakvlak worden twee bijkomende slaapkamers ingericht waarvan één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van elkaar gescheiden door een centrale technische ruimte en een badkamer toegankelijk vanuit de traphal.

7/ Riolering:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor afval-en hemelwater. Bijkomend wordt er een nieuwe septsche put aangelegd alsook een bovengrondse hemelwaterput met een inhoud van 2000 liter.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 februari 2025 onder ref. 075042-001/PJ/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *De zorgwoning moet in zijn geheel EI 60 brandwerend afgesloten zijn van de hoofdwoning. Alle verbindingsdeuren zijn branddeuren EI1 30. De wanden en plafonds tussen de 2 woonentiteiten dienen een brandwerendheid REI 60 te hebben.*
- *Branddetectie: gekoppelde rookmelders te voorzien (zie deel B).*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 januari 2025 onder ref. 5000090272. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*
- *Tellerlokaal: Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.*
<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Geen advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 24 februari 2025 onder ref. LG. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Voor aspecten die interferentie hebben met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg verwijzen we naar onze website en meer specifiek naar <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, 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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst:

Gescheiden afvoerstelsel voor afval en hemelwater:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor het afval- en het hemelwater. De aanleg van dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferend vermogen op de verwerking van het hemelwater en wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet genomen worden bedraagt 78,82m² waardoor er conform de gewestelijke verordening hemelwater een hemelwaterput moet voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 liter.

Er wordt een afwijking gevraagd voor het plaatsen van een bovengrondse hemelwaterput gezien de beperkte breedte van de buitenruimte en de wens een septische put te voorzien. De buitenruimte beschikt inderdaad over een beperkte breedte waardoor het aannemelijk is dat de plaatsing van zowel een septische put als een hemelwaterput hier technisch moeilijk is. Bijgevolg kan er akkoord gegaan worden met het plaatsen van een bovengrondse hemelwaterput in de kelder. In de aanvraag wordt een afwijking aangevraagd voor het plaatsen van een kleinere hemelwaterput van slechts 2000 liter. Als reden wordt hiervoor plaatsgebrek aangegeven.

Er dient evenwel geoordeeld te worden dat de ondergrondse kelderruimte voldoende groot is voor het plaatsen van een voldoende groot gedimensioneerde hemelwaterput. Bijkomend wordt opgemerkt dat de woning (alsook de kelder) aanzienlijk worden uitgebreid. Een voldoende groot gedimensioneerde hemelwaterput is bovendien aangewezen aangezien er een voldoende mogelijkheden zijn tot hergebruik (meerdere toiletten, wasmachines,...). Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000 liter.

Infiltratievoorziening:

Het perceel is kleiner dan 120m² waardoor er een vrijstelling is tot het plaatsen van een infiltratievoorziening.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1 Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Beschermde diersoorten

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.

Lozing

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

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 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.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalt termijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

Het bezwaar wordt als volgt samengevat:

1/ Het is onduidelijk of de reglementering inzake inkijk bij de burens gerespecteerd zal worden.

2/ Het is onduidelijk of er blijvend gebruik gemaakt zal worden van de erfdienstbaarheid waarbij het afvalwater uitkomt in de septische put van aanpalende.

3/ De slechte staat van het gebouw zou geleid hebben tot schade in de muur. Het is onduidelijk of deze schade vergoed zal worden.

4/ Het is onduidelijk wie de kosten zal dragen van het optrekken van de tuilmuren.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag wordt het bezwaar als volgt besproken:

1/ Het dakterras op het nieuwe aanbouwvolume wordt voorzien van voldoende hoge zichtscheren zodat geen storende inkijk ontstaat bij aanpalenden. In de tuin leidt de ophoging van de scheidingsmuren ertoe dat er ook vanaf de nieuwe buitentrap geen storende zichten kunnen ontstaan naar aanpalenden. Het nieuwe dakterras en het daarbijhorende ophogen van de scheidingsmuren wordt evenwel ongunstig beoordeeld (zie punt 9. Omgevingstoets).

2/ Op basis van het aangereikte rioleringsplan nieuwe toestand blijkt dat er geen erfdienstbaarheid meer zal zijn naar de septische put van aanpalende. In de aanvraag wordt immers een eigen septische put voorzien.

3/ Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

Ook de reeds opgelopen schade aan eventuele aanpalende panden betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid. Hierover kan geen uitspraak gedaan worden in de behandeling van een omgevingsvergunningsaanvraag. Een omgevingsvergunning heeft immers een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet).

4/ De toelating aanpassingen te maken aan een gemene muur (alook wie de eventuele kosten moet betalen) betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid en moet dus gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). De vergunning kan geen afbreuk doen aan rechten van derden.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Erfgoedwaarde:

Het pand heeft een historische en architecturale waarde die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de straatgevel: met een verticale geleding, de symmetrische ritmering van de deur- en raamopeningen, de horizontale doorlopende kordonlijsten, decoratieve sierelementen en pleisterwerk, het authentiek buitenschrijnwerk van de ramen, deur en van de geprofileerde kroonlijst met tandlijst en klossen.
- Het uitzicht van het dak: een zadeldak met nok parallel met de gevel, afgewerkt met pannen naar Vlaams model.
- De dragende structuren: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie (gordingendak) en de authentieke trappartij die alle verdiepingen verbindt.

- De indeling: kenmerkende plattegrond voor een 19^{de}-eeuwse burgerwoning waarbij de circulatie zich aan de ene zijde bevindt van het plan en aan de andere zijde aaneengesloten salons of leefruimtes ingericht zijn.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk en de marmeren tegelvloer op de gelijkvloerse verdieping.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. De impact van de aangevraagde handelingen op de resterende erfgoedwaarden wordt onderstaand verder geïntegreerd beoordeeld.

2/ Sloop van het bestaande aanbouwvolume:

Er kan akkoord gegaan worden met de afbraak van het volume dat zich in aansluiting op het hoofdgebouw bevindt. Alhoewel dit volume tot de oorspronkelijke bouwphase behoort zal het steeds een functionele en sobere uitvoering gehad hebben. Daarom is in deze zone ruimte voor een uitbreiding naar hedendaags ontwerp met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit en het comfort.

3/ Uitbreidingen:

In voorliggende aanvraag wordt het bestaande pand betrekkelijk uitgebreid. Het betreft drie uitbreidingsvolumes:

- (1) Een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een dakterras.
- (2) Een gevelbreed aanbouwvolume op het eerste verdiep.
- (3) De inrichting van een dakkapel in het achterste dakvlak.

We begrijpen de wens om te voorzien in bijkomende woonoppervlakte. Eventuele uitbreidingen moeten evenwel blijvend inpasbaar zijn in de omgeving. De meerwaarde voor de woonkwaliteit ten gevolge van deze uitbreidingen moet blijvend in verhouding staan ten opzichte van de eventuele negatieve impact van deze uitbreidingen op de omgevingen.

Conform de ruimtelijke structuurvisie *Ruimte voor Gent* streeft we in de binnenstad naar een betere benutting van de bestaande (bebouwde) ruimte door hoger bouwen toe te staan. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. In het gewone weefsel van de binnenstad - waarin uw pand gelegen is - vormt een basisschaal van 3 bouwlagen het uitgangspunt zonder dat hierbij de specifieke context uit het oog verloren kan worden. In bestaande toestand beschikt het pand reeds over een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het bestaande gabariet van het hoofdvolume vormt hier zowel vanuit ruimtelijk als vanuit erfgoed oogpunt reeds het maximaal toelaatbare bouwvolume. Bijgevolg wordt er gekozen voor uitbreidingen via aanbouwvolumes aan de achterzijde. In wat volgt worden de verschillende uitbreidingen onderling besproken:

- (1) Het nieuwe gelijkvloerse aanbouwvolume wordt voorzien tot een bouwdiepte van 14,43m langsheen de linkerperceelsgrens en 13,79m langsheen de rechterperceelsgrens. Dergelijke gelijkvloerse bouwdiepte is aanvaardbaar. Zowel het linker- als het rechteraanpalende pand beschikken over een aanbouwvolume dat nagenoeg even diep reikt. Het nieuwe aanbouwvolume behoudt voldoende afstand van de achterperceelsgrens. Na verbouwingswerken beschikt het pand nog over een voldoende kwalitatieve gelijkvloerse buitenruimte. Deze buitenruimte is compact maar doch gezien de ligging in de kernstad en de beperkte oppervlakte van het perceel voldoende aanvaardbaar.

Het nieuwe aanbouwvolume wordt evenwel voorzien van een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 5,00m. Dergelijke hoogte voor een gelijkvloers aanbouwvolume valt niet binnen de gangbare normen. De kroonlijst van het aanbouwvolume reikt ook 1,16m hoger dan het aanbouwvolume van linkeraanpalende. Dergelijke meerhoogte leidt ook tot een betrekkelijke ophoging van de scheidingsmuur met aanpalende. **Er wordt geoordeeld dat de meerwaarde van deze uitbreiding voor de woonkwaliteit van het voorliggend pand onvoldoende in verhouding staat ten opzichte van de negatieve impact ervan op de inpasbaarheid in de omgeving.** Er wordt immers opgemerkt dat de meerhoogte beperkt kan worden door de vrije hoogte in het aanbouwvolume te verlagen. Dit heeft weinig tot geen negatieve impact op de woonkwaliteit van het voorliggend pand.

Het platte dak van het nieuwe aanbouwvolume wordt bovendien aangelegd als dakterras. Het dakterras wordt langs weerszijden voorzien van de noodzakelijke zichtscheren. Het dakterras manifesteert zich bijgevolg als een volwaardige bouwlaag. Zo verkrijgt het pand op het eerste verdiep een betrekkelijke bouwdiepte van maar liefst 13,79m. Het dakterras reikt daarbij 4,80m dieper dan het achtergevelvlak van linkeraanpalend pand en 2,60m dieper dan het achtergevelvlak van rechteraanpalend pand. Dit leidt tevens tot een bijkomende betrekkelijke ophoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende. Er wordt geoordeeld dat een dakterras op dergelijke bouwhoogte en bouwdiepte een te grote impact heeft op aanpalenden en omgeving, zeker gezien de beperkte perceelsdiepte en afstand ten aanzien van de achterperceelsgrens. **Er wordt geoordeeld dat de meerwaarde van deze uitbreiding voor de woonkwaliteit van het voorliggende pand onvoldoende in verhouding staat ten opzichte van de negatieve impact ervan op de omgeving.** Er wordt immers geoordeeld dat het pand reeds beschikt over een gelijkvloerse buitenruimte. Eventuele bijkomende buitenruimtes kunnen enkel toegelaten worden indien deze voldoende inpasbaar zijn in de omgeving.

- (2) Het uitbreidingsvolume op het eerste verdiep reikt 2,00m dieper dan het achtergevelvlak van linkeraanpalende en valt binnen de bouwdiepte van het rechteraanpalende pand. De totale bouwdiepte van deze uitbreiding bedraagt 11,63m langsheen de linkerperceelsgrens en 11,00m langsheen de rechterperceelsgrens. Dit vormt een aanvaardbare bouwdiepte op de verdiepingen en is voldoende inpasbaar in de omgeving. Dit leidt tot een beperkte ophoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende. De scheidingsmuur met rechteraanpalende wordt ook beperkt opgehoogd ten gevolge van het feit dat aanpalende beschikt over een beperkte bouwhoogte. Aanpalenden beschikken op termijn evenwel over de mogelijkheid om op gelijkaardige wijze uit te breiden (mits verenigbaar met de erfgoedwaarde). **Er wordt geoordeeld dat de meerwaarde van deze uitbreiding voor de woonkwaliteit van het voorliggende pand voldoende in verhouding staat ten opzichte van de negatieve impact ervan op de omgeving.**

- (3) Alhoewel het bestaande hoofdvolume reeds beschikt over drie volwaardige bouwlagen en dit maximaal wordt beoordeeld in de omgeving kan er akkoord gegaan worden met een dakkapel aan de achterzijde van het dak. De dakkapel is immers niet zichtbaar vanaf de straatzijde. De dakkapel behoudt tevens voldoende afstand van de perceelsgrenzen.

Hoewel akkoord gegaan kan worden met de uitbreiding op het eerste verdiep (2) en de dakkapel (3) wordt het gelijkvloerse aanbouwvolume (1) ongunstig beoordeeld. Omdat het verlagen van de kroonlijst van het aanbouwvolume, alsook het uitsluiten van het dakterras te grote impact heeft op het (gevel)ontwerp wordt voorliggende aanvraag ongunstig beoordeeld.

4/ Wijzigingen aan de gevel- en dakvlakken:

Principieel is er geen bezwaar tegen de afwerking van de gevel-en de dakvlakken. Er wordt evenwel opgemerkt dat de zichtbare zijgevelvlakken worden voorzien van buitenisolatie en afgewerkt met een pleister. Het aanbrengen van isolatie voorbij de perceelsgrens betreft een burgerrechtelijke kwestie en kan enkel mits akkoord van de aanpalende. Indien rechteraanpalende op termijn wenst uit te breiden zal deze isolatie mogelijks verwijderd moeten worden.

5/ Heraanleg van de buitenruimte:

Het wordt positief bevonden dat de buitenruimte grotendeels onthard wordt. Het wordt wel betreurd dat de scheidingsmuren langsheen de buitenruimte moet worden opgehoogd. De aanvrager geeft zelf aan dat dit nodig is in functie van de lichten en zichten die ontstaan vanop de buitentrap. De buitentrap moet evenwel een groter niveauverschil overbruggen ten gevolge van de ontwerpkeuze om het vloerpeil van het gelijkvloers op te trekken. Dit om voldoende vrije hoogte te voorzien in de ondergelegen kelderuitbreiding. Er dient evenwel geoordeeld te worden dat onderliggende slaapkamer niet kwalitatief beoordeeld wordt aangezien deze enkel bereikbaar is via een kelder met een zeer beperkte vrije hoogte (zie interne aanpassingswerken). Er wordt bijgevolg geoordeeld dat het ophogen van deze scheidingsmuren een te grote impact heeft op aanpalenden in verhouding tot de meerwaarde die dit geeft voor de woonkwaliteit van voorliggend pand.

6/ Inrichten van een zorgwoning:

Principieel is er geen bezwaar tegen de oprichting van een zorgentiteit binnen de woning. Er wordt evenwel opgemerkt dat de zorgwoning en de hoofd woning nagenoeg volledig van elkaar worden gescheiden (zelfs de buitenruimte). Dit leidt ertoe dat het pand voorzien wordt van betrekkelijke uitbreidingen (zie boven). Een groter aandeel aan verweving (bv. gemeenschappelijke buitenruimte) kan leiden tot een minder grote nood tot uitbreiding.

7/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken kunnen grotendeels gunstig worden beoordeeld. De vloerpeilen op de verdiepingen worden beperkt gewijzigd door het toevoegen van lewisplaten, met het oog op de inbreng van vloerverwarming. Om problematische aansluitingen ter hoogte van de traptreden te vermijden is het positief dat het bordes niet mee opgehoogd wordt. Op de eerste verdieping bevinden zich twee natuurstenen schouwmantels in de salons, die corresponderen met een schouwlichaam en sierplafond. Deze elementen zijn authentiek en verfijnd, daarom wordt behoud vooropgesteld.

Er wordt opgemerkt dat de slaapkamer van de zorgentiteit zich in de kelder bevindt. Ondanks dat de slaapkamer beschikt over een voldoende grote vrije hoogte wordt opgemerkt dat de slaapkamer enkel bereikt kan worden doorheen de bestaande kelderruimte met een zeer betrekkelijke vrije hoogte van slechts 2,08m. Dit wordt niet kwalitatief bevonden.

Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar 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 renoveren en uitbreiden van een stadswoning aan mevrouw Katrien Sevenhans en de heer Pieter-Paul Boon gelegen te Speldenstraat 9-11, 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 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_02620 - OMV_2024169634 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en uitbreiden van een stadswoning - zonder openbaar onderzoek - Speldenstraat, 9000 Gent - Weigering