



---

**2026\_CBS\_03942 OMV\_2025155344 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het samenvoegen en renoveren van twee handelspanden tot één handelspand met commerciële functie / detailhandel (bakkerij) met workshops en het exploiteren van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9051 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 mei 2026

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, 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

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**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?**

PÂTISSERIE ALSACIENNE BLOCH NV met als contactadres Houtstraat 46, 9070 Destelbergen en Werner Nies met als contactadres Houtstraat 46, 9070 Destelbergen hebben een aanvraag (OMV\_2025155344) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het samenvoegen en renoveren van twee handelspanden tot één handelspand met commerciële functie / detailhandel (bakkerij) met workshops en het exploiteren van een warmtepomp
- Adres: Kortrijksesteenweg 1194 en 1196, 9051 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie C nrs. 101L2 en 101K2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 april 2026.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

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

De te verbouwen panden bevinden zich aan de rotonde van de Kortrijksesteenweg, en zijn eveneens gelegen langs de Drie Sleutelsstraat en Adelaarsstraat. Het linkergebouw betreft in de huidige toestand een café/horecazaak; het rechterpand betreft een handelspand dat zich met en gelijkvloerse aanbouw dieper in het bouwblok kronkelt, achter de woningen van de Drie Sleutelsstraat en de Adelaarsstraat. Daarachter bevindt zich een onbebouwd terrein, ontsloten via de Wallekensstraat. Beide panden vormen visueel één geheel en zijn opgebouwd uit twee bouwlagen onder één zadeldak.

De aanvraag strekt tot het samenvoegen en renoveren van de twee handelspanden tot één handelspand met commerciële functie/detailhandel (bakkerij) met ruimte voor workshops en het exploiteren van een warmtepomp. Beide panden worden functioneel samengevoegd tot één winkelruimte met twee ruimtes voor workshops, opslag en aanhorigheden voor het personeel op het gelijkvloers. De eerste verdieping wordt voor een groot deel gebruikt als opslagplaatsen met personeelsruimtes (kleedkamer en refter). Deze herbestemming gebeurt volledig binnen het bestaande volume. Enkel achteraan, op het gelijkvloers, wordt een luifel gesloopt.

De gevelafwerking wordt gewijzigd en wordt voorzien van molures om de ramen op het gelijkvloers en eerste verdieping te omkaderen. De zones tussen de ramen worden voorzien van een vulpaneel met opschriften zoals 'estd. Bloch 1988', 'Boulangerie', 'Viennoiserie', 'Alsacienne'. De ramen onderaan worden nog voorzien van een luifeltje (die 80 cm uitspringt). Ter hoogte van de eerste verdieping wordt verder één rond lichtreclamebord voorzien en 5 lichtpunten.

De zone tussen de voorgevel (gericht naar het rondpunt) en het openbaar domein wordt voorzien van een toegangspad dat zowel vanuit de Drie Sleutelsstraat als de Kortrijksesteenweg toegang tot de handelsruimte geeft en met een fietsenstalling voor een 12-tal fietsen. Deze plaatsen zijn in principe voorbehouden voor klanten. De overige gedeeltes worden groen aangelegd.

In het onbebouwde gedeelte achteraan, ook bereikbaar via de Wallekensstraat, wordt een overdekte fietsenstalling voorzien voor 8 fietsen (waarvan 2 buitenmaatse). De fietsenstalling wordt opgesteld tegen een bestaande scheidingsmuur (bijgebouw van de rechterbuur) en wordt afgewerkt met een hellend dakje. Deze fietsstalplaatsen zijn bestemd voor het personeel en deelnemers aan de workshops. Ter hoogte van de Wallekensstraat worden 3

autoparkeerplaatsen voor personeel voorzien, haaks op de Wallekensstraat. Afgezien van een pad dat al deze elementen verbindt en tot aan de achtergevel loopt, wordt de zone groen en onverhard ingericht.

### **Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten**

Het betreft het exploiteren van een patisseriezaak met workshops en bijhorende warmtepompinstallatie voor het handelspand.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   De plaatsing van een lucht-lucht warmtepomp voor het handelspand en warmtepompboiler.   klasse 3   <b>Nieuw</b>	11,54 kW

## **2. HISTORIEK**

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

\* Op 02/08/2018 werd een weigering afgeleverd voor rooien van 6 bomen. (OMV\_2018069600)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal te raadplegen via het Omgevingsloket):

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 18 februari 2026 onder ref. AV/411/2026/00190:

*Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert VOORWAARDELIJK GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.*

*De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:*

*\* Er mag geen toegang voor gemotoriseerd verkeer worden voorzien*

*\* Het perceel dient ter hoogte van de perceelsgrens fysiek afgescheiden te worden met een niet-overrijdbare structuur.*

*Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)*

**Ongunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 februari 2026 onder ref. 065092-001/KH/2026:

*Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.*

### **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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Sint-Denijs-Westremdorp', goedgekeurd op 11 februari 1994, en is bestemd als zone voor bijgebouwen, zone voor halfopen en gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen, zone voor openbebouwing en zone voor tuinstroken met bouwverbod.

De aanvraag is **niet volledig in overeenstemming** met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

1/ In de **zone voor tuinstroken met bouwverbod** is de hoofdbestemming 'bouwwrije strook'. De nevenbestemming, voor maximum 30% is oprit en parkeerplaatsverhardingen.

Toetsing: De oppervlakte van de voortuinstrook aan de kant van de Kortrijksesteenweg bedraagt 78 m<sup>2</sup> waarvan ca. 25,50 m<sup>2</sup> verhard wordt. De vooropgestelde maximale verhardingsgraad wordt zodoende met ca. 2 m<sup>2</sup> overschreden.

De oppervlakte van de voortuinstrook aan de kant van de Wallekensstraat bedraagt ca. 70 m<sup>2</sup> en wordt voor 72% verhard.

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 afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de afmetingen van constructies. De afwijking op de voorschriften is evenwel **niet aanvaardbaar** om volgende redenen:

- Voor de voortuinstrook aan de kant van de Kortrijksesteenweg betreft het een geringe afwijking, die het gevolg is van een ontdubbeld toegangspad in combinatie met een fietsenstalling. Er wordt niet gemotiveerd waarom dit wordt voorzien als een ontdubbeld pad en niet als één enkel pad. Het schrappen van één van de paden zou de al aanvraag in overeenstemming brengen met dit voorschrift. Hoewel de inplanting van de fietsenstalling logisch is voor wat betreft het beperken van de verhardingen in de voortuin, heeft de inplanting wel een zware impact op een toekomstige aanleg van het openbaar domein. Daarenboven kan bij het in- en uitnemen

van fietsen het doorgaand fietsverkeer op het fietspad gehinderd worden. Om die reden kan de fietsenstalling in de voortuin, zoals aangevraagd, niet aanvaard worden.

Uit het advies van de Agentschap Wegen en Verkeer (zie rubriek "EXTERNE ADVIEZEN") blijkt bovendien dat de voortuin ter hoogte van de perceelsgrens fysiek afgescheiden dient te worden met een niet-overrijdbare structuur, wat eveneens niet te verzoenen is met de inplanting van de fietsenstalling.

- Voor de voortuinstrook aan de kant van de Wallekensstraat is sprake van een veel grotere afwijking: 72% tov de maximale 30%. Deze is niet meer te beschouwen als 'beperkt'. Bijkomend wordt opgemerkt dat de parkeerplaatsen ingeplant worden op zeer korte afstand van de bestaande bomen en binnen de kroonprojecties. De kroonprojecties lijken niet realistisch te zijn weergegeven. Verder is de wijze waarop de parkeerplaatsen worden ontsloten (dwars op de Wallekensstraat) ook niet aanvaardbaar: zie ook rubriek "OMGEVINGSTOETS".
- Al deze elementen nopen tot een aanpassing van de voortuinzone.

2/ In de **zone voor halfopen en gesloten bebouwing** betreft de hoofdbestemming wonen, handel en diensten. Handel en diensten zijn mogelijk voor zover deze beperkt zijn tot 300 m<sup>2</sup> zich beperken tot het gelijkvloers.

Toetsing: Op de eerste verdieping worden functies voorzien die (enkel) rechtstreeks gelinkt zijn aan de handelsruimte van het gelijkvloers, zoals kleedkamer, refter en opslag.

Uit de aanvraag kan niet afgeleid worden wat de vergund (geachte) toestand is van de eerste verdieping waardoor de aanvraag ook niet ten gronde kan getoetst worden aan de algemene bepalingen van het BPA die stellen dat, behalve de normale onderhoudswerken, alle werken verboden zijn die een toestand in tegenstrijd met dit plan en voorschriften zouden bestendigen en/of uitbreiden. Bijgevolg kan de afwijking vooralsnog niet aanvaard worden.

#### **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.

##### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Voor deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is de verordening beperkte mate van toepassing. De constructie of delen ervan is bestemd voor een publiek toegankelijke functie en beschikt na de handelingen over 148 m<sup>2</sup> voor publiek toegankelijke oppervlakte. Voor deze constructie moet de toegang tot de constructie of delen ervan voldoen aan art. 10 §1, art. 12 tot en met 14, art. 16, 18, 19, art. 22 tot en met 25 en art. 33 van de verordening.

Het ontwerp is **niet volledig in overeenstemming** met deze verordening, maar wijkt af op volgende artikels:

**Artikels 19** bepaalt hoe niveauverschillen overbruggen dienen te worden.

Toetsing: Het niveauverschil tussen de binnenruimtes en het maaiveld ter hoogte van de rooilijn bedraagt 47 cm. In dergelijke gevallen kan de hellingspercentage maximaal 6,25% bedragen. Het ontworpen hellingspercentage bedraagt 11,25%.

De afwijking wordt door de aanvrager als volgt gemotiveerd:

“Deze ingreep wordt evenwel als de meest aangewezen oplossing beschouwd, aangezien een conform hellingspercentage enkel kan worden bekomen door een aanzienlijk langere rijkelling te voorzien, wat zou leiden tot een beduidende bijkomende verharding van de voortuinstrook. Dit zou een disproportionele impact hebben op het open en groene karakter van het voorterrein. We strepen in het bijzonder ook nog even aan dat de hoogtes voortkomen uit een bestaande situatie die niet aanpasbaar is. Het maaiveld op openbaar domein is wat het is en de vloerpas binnen het gebouw ook. Momenteel is geen van beide panden rolstoeltoegankelijk trouwens. In de nieuwe situatie proberen we hieraan te voldoen, enkel de hellingsgraad is niet realiseerbaar, al denken we dat de afwijking zeer beperkt is en in de praktijk geen nadelige invloed op het gebruik zal hebben.”

Rekening houdend met deze motivering kan akkoord worden gegaan met de vooropgestelde oplossing en afwijking.

#### ***Gewestelijke verordening publiciteit***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg en gewestweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### ***5.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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 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 en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

### **Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater**

#### Verharding

De verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de niet verharde omgeving (natuurlijke infiltratie).

#### Constructies

Er worden geen aanpassingswerken aan de riolering gedaan.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

### **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 de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. Met betrekking tot het achterste gedeelte, ontsloten via de Wallekensstraat en dat wordt benut als fiets- en autostaanplaatsen, moet evenwel opgemerkt worden dat de parkeerplaatsen op zeer korte afstand van de bestaande bomen worden ingeplant en dat de kroonprojecties van de aanwezige hoogstammige bomen niet realistisch zijn weergegeven.

Om te kunnen beoordelen of het voorzien van dergelijke constructies en verhardingen aanvaardbaar is, is een correct(er) opmetingsplan met aanduiding van het aanwezige groen (stamomtrek, soort) en diens kroonprojectie noodzakelijk. Slechts aan de hand van die

informatie kan ten gronde onderzocht worden of de groeimogelijkheden van de bestaande hoogstammige bomen niet worden ontnomen. In regel worden geen verhardingen toegestaan binnen de kroonprojecties van bomen.

Met de ontworpen autostaanplaatsen (dwars op de Wallekensstraat) kan overigens niet akkoord worden gaan, wat sowieso al noopt tot een aangepaste inrichting van deze zone: zie ook rubriek "OMGEVINGSTOETS".

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.

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 **niet 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 5 februari 2026 tot en met 6 maart 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

- Er worden bezorgdheden geuit over reeds bestaande en toekomstige verkeersproblematiek en zo het verlagen van de woonkwaliteit in de omliggende straten:
  - \* De Wallekensstraat is een zone 30-straat met strikt eenrichtingsverkeer. Dit verbod wordt reeds dagelijks overtreden. Het zal dan ook zaak zijn om aan de parking duidelijk de toegelaten/verplichte én de verboden rijrichting aan te geven.
  - \* Het gedeelte van de Driesleutelstraat palend aan de verbouwing is ook een eenrichtingsstraat met absoluut verbod van het uitrijden naar het rondpunt van de Kortrijksesteenweg. Dit wordt dagelijks overtreden. Ook het verbod voor zwaar verkeer wordt overtreden.
  - \* Het voorziene aantal parkeerplaatsen zal zeker te weinig zijn voor de toekomstige klanten van de nieuwe handelszaak. Men gaat er bovendien van uit dat deze zullen gebruikt worden door het personeel. Door het foutparkeren wordt de bereikbaarheid van hulpdiensten mogelijk belemmerd.
  - \* Door foutparkeren zal ook er ook meer doorgaand verkeer zijn van niet-plaatselijk verkeer, wat zal zorgen voor een toename van de verkeersdruk in de residentiële Drie Sleutelsstraat en Kleine Gentstraat.

- \* Het wegnemen van de niet meer in gebruik zijnde bushalte (voor Vanden Borre) zou ruimte maken voor het parkeren van een 10-tal wagens. De parkeerplaatsen voor Krëfel, aan de andere kant van het rondpunt, zijn eveneens onderbenut.
- \* De problematiek van onverantwoord parkeren, foutieve rijrichtingen en verhoogde parkeer- en verkeersdruk moet worden meegenomen in de planning voor de nieuwe handelszaak. Overigens, in de plannen voor de heraanleg van de Kortrijksesteenweg met doortrekken van de tramlijn, is het afsluiten van de Drie Sleutelsstraat naar de Kortrijksesteenweg al opgenomen: waarom dit niet nu al verwezenlijken, zodat het probleem van verhoogde verkeersdruk ineens wordt opgelost?
- Er wordt bezwaar geuit tegen de te verwachten geluidsoverlast; er wordt gevraagd de installaties binnenshuis (binnen betonnen muren) te voorzien.  
Een bakkerij brengt onvermijdelijk structurele geluidshinder met zich mee.  
Gecombineerd met de bestaande drukte in de omgeving zal dit de geluidsdruk aanzienlijk verhogen en de nachtrust van de buurt ernstig verstoren.
- Er wordt bezwaar geuit tegen het verwijderen van een aanzienlijk stuk groen voor de aanleg van parkeerplaatsen. De groen vormt een essentiële buffer tegen geluid, licht en verkeersdruk. Het betrokken stuk is een parkzone dat niet mag bebouwd worden.
- De geplande parking dreigt een recht van doorgang van de aanpalenden tot de straat te beperken, bemoeilijken of onveilig te maken.
- Het plaatsen van verlichting aan de parkeerplaatsen zal leiden tot hinder voor de omwonenden.  
De parking zal zorgen voor meer overlast door jongeren.
- Bij afbraak- en bouwwerken rijzen er ernstige vragen rond asbest, stofhinder en het beschermen van omwonenden.
- Bij goedkeuring wordt een plaatsbeschrijving op kosten van de bouwheer gevraagd.

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

- De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Het zijn beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit en werken op die manier door bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening waaraan elke omgevingsvergunningsaanvraag moet onderworpen worden.  
Handelszaken van deze schaal vallen onder de drempelwaarde en moeten hier niet aan voldoen, gelet op de beperkte schaal. Desondanks werd gezocht om zowel voor bezoekers als personeel te voorzien in fiets- en/of autostaanplaatsen om de impact op het openbaar domein te beperken. Hoewel de knelpunten in huidige verkeers- en parkeersituatie niet ontkend worden, zou het niet verhouding tot de aanvraag staan om van de aanvrager te verwachten dat mits deze aanvraag alle knelpunten worden aangepakt. Bijkomend wordt ook benadrukt dat het Agentschap Wegen en Verkeer, als wegbeheerder van de gewestweg, hierin ook betrokken partij is/moet zijn.
- Het (enkel) binnen plaatsen van technische installaties, zoals een warmtepomp, is niet verplicht. Wel zullen de nodige milderende maatregelen genomen moeten worden om de geluidshinder tot een minimum te beperken (zie ook verder onder bespreking aspect geluid).

Verder kan, in alle redelijkheid, aangenomen worden dat de bijkomende structurele geluidshinder (ten gevolge van leveringen etc), binnen deze stedelijke context en rekening houdend met de schaal van het handelspand, beperkt zal zijn.

- Hoewel het herinrichten van de onbebouwde zone achteraan binnen deze aanvraag niet het vellen van (hoogstammige) bomen omvat, wordt dit bezwaarschrift bijgetreden in die zin dat voorliggende aanvraag onvoldoende informatie bevat om de impact op de te behouden bomen ten gronde te kunnen beoordelen. De inrichting van deze zone moet herbekeken worden (zie ook "OMGEVINGSTOETS"), maar het is niet correct dat deze zone bestemd is als parkzone. Noch kunnen de omwonenden verwachten dat de mogelijkheden van het perceel beperkt zijn voor zover er nog steeds een buffer gevormd wordt voor de aanpalenden.
- Conform artikel 4.2.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening, hebben Omgevingsvergunningen een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Een eventuele afgifte van Omgevingsvergunning verhindert op geen enkele wijze dat de begunstigden van deze erfdienstbaarheden of verplichtingen een eventueel recht op schadeloosstelling ten laste van de aanvrager uitoefenen.
- Rekening houdend met de omvang van de parking, 3 parkeerplaatsen, wordt geoordeeld dat de bijkomende te verwachten hinder door verlichting en hangjongeren beperkt zal zijn. Het perceel is op vandaag langs de Wallekensstraat ook niet afgesloten, en zou op vandaag eveneens al een plaats voor hangjongeren kunnen zijn.
- Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren; het correct omgaan met asbesthoudende materialen, beperken van stofhinder en dergelijke maakt daar onderdeel van uit.
- Het opmaken van een plaatsbeschrijving en wie betaalt, betreft een burgerlijke aangelegenheid.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

#### *Functiewijziging*

Volgens de visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt het pand zich in buurtwinkelgebied. In functie van de leefbaarheid van onze stad vermijden we winkelarme buurten, we streven naar een basisaanbod op wandel- of fietsafstand voor elke inwoner van Gent en naar zaken die een meerwaarde betekenen voor de buurtbewoners. Buurtwinkelgebied is de zone waar wonen dominant is en enkel buurtwinkels zijn toegelaten. Dat zijn kleinhandelsbedrijven met een beperkte omvang, ze zijn maximaal 600m<sup>2</sup> groot (nwvo), met uitzondering voor de categorie voeding. In buurtwinkelgebied geldt het principe van de commerciële levendige plint niet.

Vanuit de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 is geen bezwaar tegen de gevraagde omvorming. Wel moet hier voorbehoud worden gemaakt van de legaliteitstoets: onder de rubriek "TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN" werd een afwijking op de geldige voorschriften van het BPA opgemerkt: In de zone voor halfopen en gesloten bebouwing betreft de hoofdbestemming wonen, handel en diensten. Handel en diensten zijn mogelijk voor zover deze beperkt zijn tot 300 m<sup>2</sup> zich beperken tot het gelijkvloers. Op de eerste verdieping worden functies voorzien die (enkel) rechtstreeks gelinkt zijn aan de handelsruimte van het gelijkvloers, zoals kleedkamer, refter en opslag. Uit de aanvraag kan niet afgeleid worden wat de vergund (geachte) toestand is van de eerste verdieping waardoor de aanvraag

ook niet ten gronde kan getoetst worden aan de algemene bepalingen van het BPA die stellen dat, behalve de normale onderhoudswerken, alle werken verboden zijn die een toestand in tegenstrijd met dit plan en voorschriften zouden bestendigen en/of uitbreiden. Bijgevolg kan dergelijke afwijking binnen voorliggende aanvraag niet aanvaard worden.

Voorliggende aanvraag komt eveneens niet in aanmerking voor vergunning gelet op het ongunstig advies van de Brandweerzone Centrum (zie rubriek "EXTERNE ADVIEZEN"). Men besluit daar immers in dat het project niet voldoet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

#### *Inrichting voortuinstrook*

Het herinrichten van de voortuinzone is op zich positief omdat dit resulteert in een mooie vergroening, zoals het BPA beoogt. Een kleine afwijking op de verhardingsgraad werd hier aangegeven.

Tegelijkertijd moet opgemerkt worden dat de specifieke inplantingswijze van de fietsenstalling een zware impact heeft op een toekomstige aanleg van het openbaar domein. Daarenboven kan bij het in- en uitnemen van fietsen het doorgaand fietsverkeer op het fietspad gehinderd worden. Er dienen dus alternatieven gezocht te worden waarbij de fietsenstalling zodanig geplaatst wordt zonder een hypotheek te leggen op de inrichting van het voorliggende openbaar domein. Anderzijds volgt uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dat het perceel ter hoogte van de perceelsgrens fysiek afgescheiden dient te worden met een niet-overrijdbare structuur. De huidige locatie van de fietsenstalling verhindert dit eveneens. Al deze opmerkingen nopen tot het herbekeken van de inrichting van de voortuinstrook.

#### *Inrichting tuinzone*

Hoewel geapprecieerd wordt dat er oplossingen gezocht worden om de parkeerdruk op te vangen op eigen terrein door het voorzien van een overdekte fietsenstalling en 3 autostaanplaatsen voor personeel, bereikbaar via de Wallekensstraat, is de geboden parkeeroplossing niet aanvaardbaar.

Zo worden de parkeerplaatsen ingeplant op zeer korte afstand van de aanwezige bomen en worden de kroonprojecties van de aanwezige hoogstammige bomen niet realistisch zijn weergegeven. Om te kunnen beoordelen of het voorzien van dergelijke constructies en verhardingen aanvaardbaar is, is een correct(er) opmetingsplan met aanduiding van het aanwezige groen (stamomtrek, soort) en diens kroonprojectie noodzakelijk. Slechts aan de hand van die informatie kan ten gronde onderzocht worden of de groeimogelijkheden van de bestaande hoogstammige bomen niet worden ontnomen. In regel worden geen verhardingen binnen de kroonprojectie toegelaten.

Daarnaast kan ook niet akkoord worden gegaan met het voorzien van 3 autostaanplaatsen, haaks op de voorliggende weg: Het dwarsparkeren van meerdere auto's ten opzichte van de openbare weg wordt niet toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via één oprit (met een breedte van maximum 4,50 meter) bereikbaar zijn. Gelet op het karakter van de Wallekensstraat is aangewezen dat het terrein voorwaarts kan verlaten worden. Al deze opmerkingen in acht genomen, lijkt het voorzien van parkeerplaatsen ontsloten langs de Wallekensstraat niet haalbaar: Het inplanten van 3 (of een aantal) parkeerplaatsen buiten de kroonprojecties van de bomen, bereikbaar via één oprit en met de mogelijkheid om te keren op eigen terrein lijkt onhaalbaar. Omdat de handelszaak van die grootte-orde is dat ze niet onder

de drempelwaarde van de parkeerrichtlijnen valt, lijkt het aangewezen af te zien van de parkeerplaatsen en in te zetten op fietsparkeerplaatsen.

Wat betreft de fietsenstalling voor personeel en bezoekers van de workshop, wordt verwacht dat deze overdekt én afgesloten zijn, hetgeen nu niet voorzien is. Een verdere uitwerking van deze fietsenstalling, eventueel meer gepositioneerd richting Wallekensstraat, heeft daarom de voorkeur.

#### *Publiciteit*

In voorliggende aanvraag worden naast niet-verlichte opschriften ook een lichtgevend rond reclamebord voorzien ter hoogte van de eerste verdieping.

Het voorzien van een verlichte publiciteitsinrichting ter hoogte van de eerste verdieping wordt doorgaans niet aanvaard omdat dit storend zou kunnen zijn voor woonfuncties op de verdieping(en). Voorliggende aanvraag voorziet hier dan wel geen leefruimte of slaapkamer, maar zoals eerder meegegeven is dit niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Het BPA beperkt handel en diensten immers tot het gelijkvloers. Vanuit die optiek wordt, om een gebruik dat niet in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA niet verder te bestendigen, vastgehouden aan het principe om geen verlichte reclame te voorzien ter hoogte van de eerste verdieping. De lichtgevende publiciteitsinrichting dient dus lager, onder de dorpel van de ramen van de eerste verdieping, voorzien te worden.

#### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

##### Aspect lucht

De verwarming van het project wordt voorzien door een lucht-water warmtepompinstallatie, aangevuld met een warmtepompboiler voor de productie van sanitair warm water. De installatie heeft een gecombineerd opgenomen elektrisch vermogen van 11,54 kW.

De installatie bestaat uit twee buitenunits opgesteld op het platte dak boven het gelijkvloers, elk met een elektrisch vermogen van 2,52 kW (samen 5,04 kW) en werkend met het koelmiddel R-32. Deze buitenunits voeden in totaal tien binnenunits, waarvan vijf op de gelijkvloerse verdieping en vijf op de eerste verdieping. Elke binnenunit heeft een elektrisch vermogen van 0,5 kW en een thermisch vermogen van 2,5 kW.

Daarnaast wordt een warmtepompboiler voorzien in de kelder met een elektrisch vermogen van 1,5 kW, werkend met het koelmiddel R-134a.

De totale koelmiddelinhoud en bijhorende CO<sub>2</sub>-equivalenten bedragen:

- Buitenunits: 4,8 kg R-32 (3,28 ton CO<sub>2</sub>-equivalent)
- Binnenunits: 9,5 kg R-32 (6,5 ton CO<sub>2</sub>-equivalent)
- Warmtepompboiler: 1 kg R-134a (1,43 ton CO<sub>2</sub>-equivalent)

De gebruikte koelmiddelen hebben elk een specifieke Global Warming Potential (GWP)-waarde. R-32 blijft onder de Europese richtwaarde van 750 (van toepassing vanaf 2025), terwijl R-134a deze richtwaarde overschrijdt. In dat kader is het aangewezen om, waar technisch en economisch haalbaar, het gebruik van koelmiddelen met een lager GWP of natuurlijke alternatieven te onderzoeken.

De warmtepompinstallatie dient te voldoen aan de bepalingen van Vlarem II, in het bijzonder artikel 5.16.3.3., met betrekking tot bouw, opstelling, keuring, onderhoud en periodieke controles, afhankelijk van de aard en hoeveelheid van het gebruikte koelmiddel. Er dient tevens een logboek te worden bijgehouden waarin alle relevante interventies, controles en onderhoudswerkzaamheden worden geregistreerd.

#### Aspect geluid

De verwarming van de handelszaak wordt voorzien via een lucht-water warmtepompinstallatie, aangevuld met een warmtepompboiler. De installatie kan in beperkte mate geluidsemissies veroorzaken via de buitenunits, die op het platte dak worden geplaatst en zodanig worden ingeplant dat de hinder naar de omgeving maximaal wordt beperkt.

De warmtepomp is voorzien van een full-inverter regeling en is licht overgedimensioneerd, waardoor het toestel doorgaans modulair zal werken in functie van de warmtevraag en niet permanent op vol vermogen functioneert. Dit draagt bij tot een beperking van de geluidsproductie. Daarnaast beschikt de installatie over een stille modus waarbij het ventilatortoerental en het vermogen tijdens de nachturen worden verlaagd.

De buitenunits worden tevens voorzien van een geluidsreducerende omkasting.

De installatie dient te voldoen aan de bepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II inzake geluid. De opstelling, uitrusting en regeling van de installatie moeten zodanig gebeuren dat de geldende geluidsimmissienormen ter hoogte van de omliggende woningen niet worden overschreden. Indien noodzakelijk kan een bijkomende evaluatie worden uitgevoerd door een erkend milieudeskundige geluid en trillingen.

#### Aspect ingedeelde inrichtingen

In de aanvraag wordt enkel melding gemaakt van een warmtepompinstallatie en warmtepompboiler. Gelet op de aard van de activiteit (patisserie/bakkerij met workshops) is het echter waarschijnlijk dat bijkomend gebruikelijke installaties zoals ovens, koelinstallaties, lozing afvalwater aanwezig zijn.

Deze worden in het dossier niet verder beschreven of opgenomen in de ingedeelde inrichtingen, waardoor niet kan worden nagegaan of alle relevante VLAREM-rubrieken werden meegenomen.

Indien dergelijke installaties effectief worden voorzien of geëxploiteerd, dienen deze in een volledige aanvraag expliciet te worden opgenomen en beoordeeld conform de toepasselijke VLAREM-indelingslijst.

#### **CONCLUSIE**

De gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch **NIET verenigbaar** met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **ongunstig**.

Gezien de stedenbouwkundige vergunning ongunstig beoordeeld wordt, worden de gekoppelde ingedeelde inrichtingen ook ongunstig geadviseerd.

Volgende rubriek wordt ongunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   De plaatsing van een lucht-lucht warmtepomp voor het handelspand en warmtepompboiler.   <b>Nieuw</b>	11,54 kW

## 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 samenvoegen en renoveren van twee handelspanden tot één handelspand met commerciële functie / detailhandel (bakkerij) met workshops en het exploiteren van een warmtepomp aan PATISSERIE ALSACIENNE BLOCH nv (O.N.:0428836307) en Werner Nies gelegen te Kortrijksesteenweg 1194 en 1196, 9051 Gent.

De rubriek voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20251217-0124 beslist het college als volgt:

**Geweigerde rubriek:**

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   De plaatsing van een lucht-lucht warmtepomp voor het handelspand en warmtepompboiler.   <b>Nieuw</b>	11,54 kW

## **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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2026\_CBS\_03942 - OMV\_2025155344 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het samenvoegen en renoveren van twee handelspanden tot één handelspand met commerciële functie / detailhandel (bakkerij) met workshops en het exploiteren van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9051 Gent - Weigering