



2025_CBS_00753 OMV_2024143830 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van interne aanpassingswerken van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Goudstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, 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

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?

De heer Koen De Wit met als contactadres Goudstraat 12, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024143830) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van interne aanpassingswerken van een eengezinswoning
- Adres: Goudstraat 12, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 76B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 december 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning is gelegen langsheen de Goudstraat in het centrum van de stad Gent. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning met 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De perceeloppervlakte bedraagt 70,84 m². Het perceel is volledig bebouwd.

Erfgoed: Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Sint-Katelijnestraat en omgeving', beschermd bij besluit van 24/06/1993 omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke in casu beeldbepalende waarde en historische waarde.

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/9227>

Het pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/24719>.

Er is een stedenbouwkundig misdrijf gekend op het betreffende perceel:

-Op 25/06/2024 werd het volgende vastgesteld: het plaatsen van een tussenvloer en deuropeningen in dragende muren in een gebouw dat deel uitmaakt van een beschermd stadsgezicht.

Noot Omgevingsambtenaar: Het meldingsbesluit is hier niet van toepassing omdat stabiliteitswerken geen meldingsplichtige, maar vergunningsplichtige handelingen zijn.

-Op 30/07/2024 een aanmaning verstuurd voor het indienen van een regularisatiedossier.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft een **regularisatie** van interne aanpassingswerken in een eengezinswoning (zie ook hoger omschreven stedenbouwkundig misdrijf).

Op de eerste verdieping wordt een bestaande vide dichtgemaakt met een houten roostering voor het realiseren van een slaapkamer. De enige raamopening bij de slaapkamer bevindt zich op de perceelsgrens. Dit raam wordt vernieuwd. Het middelste raam kan in de nieuwe toestand geopend worden. Vooraan wordt de bestaande slaapkamer omgevormd naar een nieuwe badkamer.

Verder wordt op de eerste verdieping een deuropening van overloop 1 naar de slaapkamer (=badkamer in de nieuwe toestand) dichtgemaakt. De muur die zich tussen de slaapkamer (=badkamer in de nieuwe toestand) en de living bevindt wordt opengemaakt voor het plaatsen van een schuifdeur.

2. HISTORIEK

Volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn gekend op dit perceel:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 02-10-1990 werd een vergunning verleend voor het restaureren van een woning (1990/14).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

Advies van het **Agentschap Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 3 januari 2025: geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, 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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, volgend punt wordt besproken:

- **Artikel 4.20:** Natuurlijke verlichting;

In een eengezinswoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- *uitmonden in de openlucht*
- *voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².*

Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte.

Voorliggende aanvraag is erop gericht om interne verbouwingswerken te doen waarbij de slaapkamer wordt heringericht en verplaatst. De nieuwe slaapkamer wordt achteraan het pand voorzien op de eerste verdieping. De enige raamopening die bij deze slaapkamer behoort bevindt zich op de perceelsgrens. Het ontwerp is strijdig met dit artikel omdat daglichten in een scheidingsmuur niet mogen meegerekend worden voor de berekening van de oppervlakte natuurlijke verlichting.

Daarnaast is het niet duidelijk in de aanvraag of de eengezinswoning over een tweede of meerdere slaapkamer(s) beschikt. Omwille van deze redenen wordt een **ongunstig** advies afgeleverd (zie ook lager Hoofdstuk 9 OMGEVINGSTOETS).

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat

er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent 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

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

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.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het pand heeft een historische en architecturale waarde. Het heeft een oudere kern die teruggaat tot de 18^{de} eeuw. De woning werd omstreeks 1990-1992 gerestaureerd en gedeeltelijk gereconstrueerd. De voorgevel aan de Goudstraat werd voorzien van een trapgevel, naar het voorbeeld van de oorspronkelijke bouwaanvraag van 1707 door Pieter Moreau. Deze trapgevel was verdwenen bij aanpassingswerken van de woning omstreeks 1836 en 1848.

De erfgoedwaarde komt tot stand in volgende erfgoedkenmerken en -elementen:

- Het uitzicht van de gevels: met hun geleding, ritmering, materialisatie en het buitenschrijnwerk van de ramen, deuren, kroonlijsten.
- Het uitzicht van het dak: het volume, de typologie en het dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructies, keldergewelven en trappartijen.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode of functie waarvoor het gebouw is opgericht, of die uit een latere waardevolle bouwfase dateert.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de indeling en dragende structuren.
- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk e.d.m.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand, ze moeten zoveel mogelijk in het ontwerp geïntegreerd worden.

De aanvraag betreft een regularisatieaanvraag, de werken zijn reeds uitgevoerd. Daardoor is het niet mogelijk de erfgoedwaarde van de aangepaste elementen ter plaatse te bekijken. Naast het maken van een nieuwe deuropening die toegang verleent tot de badkamer en het dichtleggen van de vide werd ook een deel van de houten vloerroostering aangepast zodat die zich op 1 niveau bevindt in de badkamer en slaapkamer.

De aangevraagde handelingen hebben geen betrekking op het exterieur, waardoor er geen toets nodig is aan de onroerenderfgoedregeling binnen een beschermd stadsgezicht.

Er kan akkoord worden gegaan met de nieuwe deuropening tussen de slaapkamer en de living. De nieuwe deuropening bevindt zich in een wand die een zekere dikte heeft, maar zich net naast een moerbalk bevindt. Deze beperkte deuropening hypothekeert het behoud van de authentieke dragende structuren niet.

Er kan akkoord worden gegaan met het dichtmaken van de vide. Deze nieuwe structuur is een invulling, hiervoor was het niet noodzakelijk om bestaande erfgoedelementen te verwijderen.

Verder wordt het aanpassen van de vloerroostering op de eerste verdieping naar 1 gelijk niveau aangevraagd: op de snede BT die in de aanvraag is opgenomen lijkt het om een recentere roostering te gaan, niet om een roostering van moer- en kinderbalken of een 19^{de}-eeuwse vloerroostering. Op basis hiervan kan principieel akkoord gegaan worden met de aanpassing van dit deel van deze roostering. Echter kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt **niet akkoord** worden gegaan met de nieuwe invulling, namelijk het **inrichten van een slaapkamer** op die locatie omdat dit strijdig is met het Algemeen Bouwreglement betreft artikel 4.20, Natuurlijke verlichting. De enige raamopening bij de slaapkamer bevindt zich op de perceelsgrens. Daglichten in een scheidingsmuur mogen niet meegerekend worden voor de berekening van de oppervlakte.

Daarnaast wordt in deze aanvraag (zowel niet op de plannen als in de beschrijvende nota) aangegeven of de eengezinswoning over nog andere slaapkamer(s) beschikt om te voldoen aan de voorschriften opgenomen in het Algemeen Bouwreglement.

Omwille van alle voorgaande redenen wordt deze vergunning **ongunstig** beoordeeld. We raden u aan om contact op te nemen met de Balie Bouwen voorafgaand het opnieuw indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag.

Voor panden met dergelijke erfgoedwaarden die verankerd zijn in verschillende erfgoedstatuten is het ongewenst werken uit te voeren zonder deze voorafgaand voor te leggen en hiervoor de juiste procedures doorlopen te hebben.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, voorliggende aanvraag is strijdig met de voorschriften opgenomen in het Algemeen Bouwreglement (betreft artikel 4.20 natuurlijke verlichting). Het ontwerp is niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking.

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 regulariseren van interne aanpassingswerken van een eengezinswoning aan de heer Koen De Wit gelegen te Goudstraat 12, 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 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.

2025_CBS_00753 - OMV_2024143830 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van interne aanpassingswerken van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Goudstraat, 9000 Gent - Weigering