



---

**2024\_CBS\_04851 OMV\_2024044107 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een garage met hobbyruimte tot garage met atelier met op de verdieping een kantoorruimte en een deel stapelruimte voor goederen - zonder openbaar onderzoek - Oscar Colbrandtstraat, 9040 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 mei 2024

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

Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen-voorzitter  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** 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?**

De heer MICHEL VAN DEN HAUTE met als contactadres Lieven de Winnestraat 28, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024044107) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een garage met hobbyruimte tot garage met atelier met op de verdieping een kantoorruimte en een deel stapelruimte voor goederen
- Adres: Oscar Colbrandtstraat 43A en 43B, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 998S5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 maart 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 mei 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Oscar Colbrandtstraat in de wijk 'Dampoort'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing met occasioneel een economische functie op de gelijkvloerse verdieping, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met zowel een hellend als plat dak.

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

De aanvraag betreft het verbouwen van een garage met hobbyruimte tot garage met atelier en berging, met op de verdieping een kantoorruimte en een deel stapelruimte voor goederen.

Aan de straatkant zijn er op de linker en rechter perceelsgrens telkens een toegang tot een bovenliggende woonfunctie aanwezig. Deze blijven behouden en maken geen deel uit van de aanvraag. Centraal in de gelijkvloerse gevel is er een verdiepte poort aanwezig die toegang biedt tot de achterliggende loods. Deze bestaat uit een garage (links) van ca. 134 m<sup>2</sup> en een hobbyruimte (rechts) van ca. 95 m<sup>2</sup>.

In de aanvraag wordt de garage heropgedeeld en wordt deze voorzien van 4 autostaanplaatsen, bestaande uit een hoog-laagsysteem. Verder worden er 9 fietsstalplaatsen voorzien. Bijkomend wordt er boven de garage een nieuwe verdieping voorzien op een vrije hoogte van ca. 4 m. Deze wordt ingericht als landschapskantoor van ca. 80 m<sup>2</sup> met een ontvangstruimte, bureau, keuken en sanitair. Centraal wordt er een patio voorzien voor daglichttoetreding.

De hobbyruimte op de gelijkvloerse verdieping wordt in de aanvraag omgevormd tot atelier met berging. Ook hier wordt er een bijkomende verdieping voorzien op een vrije hoogte van ca. 4 m die zal dienen als stapelplaats voor goederen.

Verder worden er geen wijzigingen voorzien aan het gebouw.

### 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 14/02/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een bestaand gebouw en oprichten van een bergplaats voor vrachtwagens. (1973 SA 011)
- Op 18/06/2015 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een garage tot 2 woonegelegenheden met garage. (2014/60253)
- Op 05/11/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een garage tot 2 woonegelegenheden met garage. (2015/02157)
- Op 10/11/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het isoleren van de voorgevel. (2016/02200)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

**Ongunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 april 2024 onder ref. 041358-05/PV/2024:

*Het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen - gewijzigd bij de Koninklijke besluiten van 18/12/1996, 19/12/1997, 04/04/2003, 13/06/2007, 01/03/2009, 12/07/2012, 07/12/2016 en 23/6/2022- is van toepassing op dit bouwdoossier. Het aangehaalde KB kadert in de wet van 30 juli 1979, gewijzigd bij de wet van 22 mei 1990.*

*De conventionele hoogte van het gebouw, zijnde de afstand tussen het afgewerkte vloerpeil van de bovenste bouwlaag en het laagste peil van de door de brandweerwagens bruikbare wegen omheen het gebouw, bedraagt ca. 10,20 m. Het gebouw behoort dus tot het type "Middelhoge Gebouwen" en moet bijgevolg voldoen aan alle voorschriften uit de bijlagen 1, 3/1 en 5/1 en 7 van dit KB. Het garagegedeelte is omwille van zijn constructie en indeling bestemd voor doeleinden van bedrijfsmatige bewerking of opslag van materialen of goederen, en moet bijgevolg voldoen aan alle voorschriften uit de bijlage 1, 6 en 7 van dit KB.*

**Strijdig met punt 7.2.2 van bijlage 6:** de afstand die in geval van evacuatie dient afgelegd te worden tot de uitgang mag maximum 30m bedragen.

*De volgende meetcode wordt gehanteerd:*

- De interne verbindingstrappen worden omgezet in een horizontale loopafstand door de hoogte tussen de afgewerkte vloerpeilen te vermenigvuldigen met een factor 2,5.
- De interne vluchtadders worden omgezet in een horizontale loopafstand door de hoogte tussen de afgewerkte vloerpeilen te vermenigvuldigen met een factor 5.
- Men mag meten door de niet-dragende binnenmuren

*Aanmerking: de loopafstand vanop het uiterste punt op de verdieping tot de uitgang bedraagt nog steeds meer dan 30 m, zelfs met het voorzien van een bijkomende vluchtadder. Onverminderd de voornoemde opmerkingen, willen wij tevens wijzen op volgende aandachtspunten:*

- *Er dient een automatische branddetectieinstallatie voorzien te worden.*

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

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop. Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

### **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

#### ***Droogte***

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

hemelwater getoetst. 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**

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. 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.

## **7. BEKENDMAKING**

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

## **8. OMGEVINGSTOETS**

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

In de aanvraag wordt een garage met hobbyruimte heringericht tot een garage met atelierruimte, berging en stockage. Hierbij wordt er een nieuwe verdieping voorzien binnenin het volume. Hierdoor neemt de bruikbare oppervlakte binnen het achterliggende volume toe zonder een wijziging aan het volume te voorzien. De appartementen aan de voorzijde blijven behouden en maken geen deel uit van deze aanvraag. De functies in het pand betreffen dus 2 wooneenheden aan de straatkant met achterliggende een garage met een atelierruimte, berging, stockage en kantoorfunctie. De wooneenheden aan de straatzijde beschikken over een aparte voordeur. De overige functies (incl. alle parkeren) zijn bereikbaar via de bestaande poort centraal in de voorgevel. Principieel is er geen bezwaar tegen de functiewijziging alsook niet tegen het voorzien van een bijkomende verdieping binnen het bestaande volume.

Het voorstel voorziet 9 fietsparkeerplaatsen en 5 autoparkeerplaatsen in het achterliggende gebouw. Het perceel is gelegen in het stedelijk weefsel van de Dampoortwijk en is dus goed bereikbaar voor alle vervoersmodi. Een sterkte is de directe link met de primaire fietsroute uit stedelijk fietsroutenetwerk op de Jos Verdegemstraat en de nabijheid van Gent-Dampoort (op zo'n 1.2 km). De maatregelen uit het wijkmobiliteitsplan Dampoort – Oud-Gentbrugge voorzien enkel-richtingsverkeer in de straat, richting de Adolf Baeyenslaan. De bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer blijft gegarandeerd.

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. We houden daarbij rekening met bovenstaand bereikbaarheidsprofiel en met de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeerverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis wordt volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend: type functie, ligging & grootte. Het pand uit de aanvraag is gelegen in de groene zone volgens de parkeerrichtlijnen.

Rekening houdend met het bereikbaarheidsprofiel en met toepassing van de parkeerrichtlijnen zijn er minimum 9 fietsparkeerplaatsen en 4 tot 5 autoparkeerplaatsen nodig voor dit project. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

Op vlak van het fietsparkeren voldoen de plannen. Er worden 9 goed bereikbare en comfortabele fietsparkeerplaatsen voorzien. De fietsparkeerplaatsen voor de bewoners kunnen opgevangen worden door dubbel gebruik van de fietsparkeercapaciteit van de overige functies.

Het parkeren voor auto's in echter niet in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen. Er worden 4 parkeerplaatsen voorzien in een hoog-laagsysteem. Hierdoor kunnen deze niet onafhankelijk van elkaar ingezet worden en dus zijn dit geen volwaardige parkeerplaatsen. Dit brengt de parkeercapaciteit op 3, terwijl er minimaal 5 noodzakelijk zijn voor de aanwezige functies. Bijkomstig bestaat het risico dat de voorziene parkeerplaats voor het atelier vervangen wordt voor werk- of stockageruimte. Hierdoor daalt de parkeercapaciteit mogelijks met één parkeerplaats. Dit is in geen geval aanvaardbaar, omdat dit de parkeerdruk op het openbaar domein verhoogt.

Bijkomend werd er een ongunstig advies bekomen van de Brandweer vanwege het strijdig zijn met punt 7.2.2. van bijlage 6 van het KB: de afstand die in geval van evacuatie dient afgelegd te worden tot de uitgang mag maximum 30m bedragen.

De aanvraag dient bijgevolg ongunstig geadviseerd te worden.

## **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig, de aanvraag voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid en voldoet niet aan de minimale mobiliteitseis voor de aanwezige functies.**

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag 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 verbouwen van een garage met hobbyruimte tot garage met atelier met op de verdieping een kantoorruimte en een deel stapelruimte voor goederen aan de heer MICHEL VAN DEN HAUTE gelegen te Oscar Colbrandtstraat 43A en 43B, 9040 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.

2024\_CBS\_04851 - OMV\_2024044107 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een garage met hobbyruimte tot garage met atelier met op de verdieping een kantoorruimte en een deel stapelruimte voor goederen - zonder openbaar onderzoek - Oscar Colbrandtstraat, 9040 Gent - Weigering