



2024_CBS_08490 OMV_2024091418 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van nieuwe gevelreclame - zonder openbaar onderzoek - Dampoortstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, 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?

CRELAN NV met als contactadres Sylvain Dupuislaan 251, 1070 Anderlecht heeft een aanvraag (OMV_2024091418) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het plaatsen van nieuwe gevelreclame
- Adres: Dampoortstraat 14, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 394C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Dampoortstraat in de wijk 'Macharius – Heirnis'. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen, vaak met een nevenfunctie op het gelijkvloers. Het pand in kwestie betreft een handelshuis met handel op het gelijkvloers.

ERFGOEDWAARDE

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr.133012) en wordt hierin als volgt omschreven: Rijhuizen met bepleisterde lijstgevels van vier, vier en twee traveeën met drie bouwlagen onder zadeldak, daterend uit derde kwart 19de eeuw.

Het pand heeft architecturale waarde en historische waarde.

Het pand wordt gekenmerkt door een bepleisterde lijstgevel met omlijste steekboogvensters. Nummer 14, 16 voorzien van oren en sluitsteen. Nummer 16 lekdrempelversiering op de bovenste bouwlaag. Verbouwde begane gronden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het plaatsen van nieuwe gevelpubliciteit.

GEVELPUBLICITEIT

Er is reeds bestaande gevelpubliciteit aanwezig boven de toegangsdeur met het opschrift 'VAHODI' en een haakse gevelreclame met het opschrift 'BALOISE' rechts op de gevel. Deze blijven in de aanvraag behouden. Verder zijn er rechts op de gevel losse doosletters aanwezig bestaande uit het opschrift 'AXA BANK' en haakse gevelpubliciteit. Deze wordt verwijderd en er wordt nieuwe gevelpubliciteit voorzien.

Links op de voorgevel wordt het opschrift 'CRELAN' voorzien, op een vrije hoogte van +3m12 (gemeten vanaf het trottoirpeil). De gevelpubliciteit bestaat uit doosletters met een totale lengte van 2m07, een hoogte van ca. 44cm en een uitsprong van 8cm voorbij de rooilijn. De doosletters zijn voorzien op ca. 1m85 van de linker perceelsgrens en ca. 7m30 van de rechter perceelsgrens. De doosletters zijn intern verlicht.

Rechts op de voorgevel wordt er haakse gevelpubliciteit voorzien. Deze is voorzien op een vrije hoogte van +3m12 (gemeten vanaf het trottoirpeil), is 49cm hoog, 10cm breed en steekt 54cm uit voorbij de rooilijn (incl. bevestigingsmethode). Deze bevat het opschrift 'CRELAN' en het bijhorende logo. De doosletters zijn voorzien op ca. 10m98 van de linker perceelsgrens en ca. 15cm van de rechter perceelsgrens. De haakse gevelpubliciteit is intern verlicht.

Op de toegangsdeur en het rechter gelijkvloerse raam wordt er een beperkte raambestickering die niet zaakgebonden is.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 21/06/2018 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van lichtreclames (OMV_2018038884).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 31/10/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een tweewoonst met winkel naar een meergezinswoning met kantoor. (2014/760)

- Op 19/10/2017 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van lichtreclames. (2017/08179)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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.

Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg; *Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn: van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.*

Toetsing: **niet conform:** De haakse gevelpubliciteit met het opschrift 'BALOISE' wordt voorzien op een vrije hoogte van ca. +3m96 met een uitsprong van ca. 86cm voorbij de rooilijn. Er wordt voor deze gevelpubliciteit geen vergunning teruggevonden en is bijgevolg onvergund. Het uithangbord is strijdig met bovenstaande artikel en komt niet in aanmerking voor vergunning.

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 voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

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. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening zou een dimmer opgelegd worden als bijzondere voorwaarde.

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. 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 perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder. De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

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

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

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
GEVELPUBLICITEIT

De aanvraag omvat het plaatsen van doosletters, haakse gevelpubliciteit en beperkte raambestickering op de gelijkvloerse ramen. Er wordt hierbij opgemerkt dat de plannen van de bestaande toestand gevelpubliciteit weergeeft die nooit vergund werd. Zo zijn er voor het opschrift van 'VAHODI', 'BALOISE' alsook 'AXA BANK' geen vergunningen terug te vinden. In 2014 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een tweewoonst met winkel naar een meergezinswoning met kantoor. In deze vergunning is er geen sprake van enige vorm

van gevelpubliciteit. Verder werd er in 2017 alsook in 2018 een weigering bekomen voor het plaatsen van gevelpubliciteit. In huidige aanvraag wordt ook nergens gemotiveerd dat het hier om een regularisatie gaat van de huidige gevelpubliciteit. Voor een regularisatie dienen er 3 plannensets aangeleverd te worden (vergunde, bestaande en nieuwe toestand) wat in dit dossier ontbreekt. Er kan dus geconcludeerd worden dat de aanwezige gevelpubliciteit nooit vergund werd en dus onrechtmatig en onvergund is. Het is vanuit de aanvraag onvoldoende duidelijk welke gevelpubliciteit geregulariseerd dient te worden waardoor een ten gronde beoordeling niet mogelijk is.

Verder worden er zeer veel verschillende vormen van gevelpubliciteit voorzien waardoor er een verrommeling van het straatbeeld optreedt. Hierbij dient er gestreefd te worden naar een beperkte hoeveelheid van gevelpubliciteit en kan er eventueel gezocht worden naar één publiciteitsboodschap die alle functies die aanwezig zijn in het gebouw kenbaar maakt. De huidige gevelreclame houdt onvoldoende rekening met de architectuur en erfgoedwaarde van het pand. De positie en grootte van de nieuwe en te regulariseren gevelpubliciteit is zeer overheersend en verstoort de visuele rust van het straatbeeld. Enige vorm van gevelpubliciteit moet voorzien worden in de zone boven de gelijkvloerse gevelopeningen en onder de raamdorpels van de eerste verdieping en dient beperkt te worden tot maximaal één publiciteit bestaande uit losse doosletters en één haakse gevelpubliciteit.

Indien wordt overgegaan tot een nieuwe aanvraag is het wenselijk om alle achterliggende functies in kaart te brengen en aan te duiden op gronplannen alsook motivatie toe te voegen voor welke zaken wel en niet gevelpubliciteit noodzakelijk is. De bedoeling is om overzicht te krijgen van het volledige pand. Dit moet ervoor zorgen dat het mogelijk is om de aanvraag ten gronde en volledig te kunnen beoordelen.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (Artikel 2.7 ABR) en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg (impact op het straatbeeld, buitenmaats gebruik van gevelpubliciteit).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het plaatsen van nieuwe gevelreclame aan CRELAN nv (O.N.:0205764318) gelegen te Dampoortstraat 14, 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:
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_08490 - OMV_2024091418 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van nieuwe gevelreclame - zonder openbaar onderzoek - Dampoortstraat, 9000 Gent - Weigering