



2024_CBS_09830 OMV_2024091867 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van publiciteitsinrichting en plaatsen 3 nieuwe paalbanieren - met openbaar onderzoek - Keramiekstraat, 9000 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 oktober 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 Braeckvelt, 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, artikels 24 en 42.

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 geeft gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Hogeschool Gent OI met als contactadres Geraard de Duivelstraat 5, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024091867) ingediend bij de deputatie op 23 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van publiciteitsinrichting en plaatsen 3 nieuwe paalbanieren
- Adres: Keramiekstraat 80-82, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nrs. 580B, 580R, 580P, 580S en 580V

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 augustus 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 29 augustus 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De bouwplaats ligt in de stadsrand ten noorden van de R4, de Coca-cola fabriek en het Henri Storyplein, ten westen van de E17 en ten zuiden van site van het universitair ziekenhuis. De aanvraag heeft betrekking op de campus Vesalius van Hogeschool Gent.

De aanvraag betreft de regularisatie van volgende publiciteitsinrichtingen:

- Spandoek op frame van 1,75 op 3,2 m ter hoogte van de noordelijke inrit van het gebouwencomplex
- Spandoek op gevel van campusgebouw Vesalius van 11 op 3 m
- Spandoek op gevel van campusgebouw Vesalius van 4,2 op 2,1 m
- Spandoek op frame van 1,75 op 3,2 m ter hoogte van de zuidelijke inrit tot het gebouwencomplex

Daarnaast omvat de aanvraag het plaatsen van 3 nieuwe paalbanieren in de groenzone voor het gebouwencomplex. De paalbanieren zijn 6 m hoog en worden voorzien van een doek van 0,6 op 3 m.

Alle publiciteitsinrichtingen worden op meer dan 4 m van de voorste perceelsgrens geplaatst.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 12/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor slopen van een internaat. (OMV_2018101058)

* Op 24/06/2021 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een boom (valse acacia). (OMV_2021066646)

* Op 15/07/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een brandwerende opslagunit voor gevaarlijk afval in de buitenomgeving van de campus Vesalius. (OMV_2021062928)

* Op 01/09/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een scholencomplex (iioa). (OMV_2022050444)

* Op 27/10/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van gebouwen (containers en barakken). (OMV_2022058486)

* Op 22/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bemaling bij het uitvoeren van rioleringswerken voor de aanleg van de regenwaterafvoer. (OMV_2022138247)

* Op 16/02/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een regenwaterafvoerleiding langs het Nieuwmeerspad tussen de Corneel Heymanslaan en het lozingspunt aan de Leebeek. (OMV_2022138204)

* Op 30/03/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor scholenbouwproject steenakker: het bouwen van een basisschool voor buitengewoon onderwijs, type 3 en type 9, een stedelijk internaat en jeugdlokalen. (OMV_2022149982)

* Op 29/02/2024 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling nodig voor plaatsen hemelwaterputten, septische putten, realiseren van liftput. (OMV_2024019179)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

Gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 29 augustus 2024 onder ref. TPW-OL-2024101012: *zie omgevingsloket*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut 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.

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheden kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit

van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

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.
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).

Paalbanieren en vrijstaand spandoek:

Artikel 10, 2° stelt: In de volgende gevallen kunnen vrijstaande zaakgebonden publiciteitsinrichtingen worden toegelaten:

- 2° bij plaatsing vanaf de vierde meter vanaf de grens met de openbare weg, als al de volgende voorwaarden zijn vervuld:
 - a) de totale oppervlakte van de publiciteitsinrichtingen bedraagt maximaal tien vierkante meter per zaak en maximaal veertig vierkante meter per gebouwencomplex;
 - b) de publiciteitsinrichting wordt niet in de zijtuinstrook geplaatst.

De banieren en de vrijstaande spandoeken komen op meer dan 4 m van de perceelsgrens en beschikken over een gezamenlijke oppervlakte van 16,6 m².

De vrijstaande publiciteitsinrichtingen overschrijden hiermee het maximum van 10 m² en zijn niet in overeenstemming met de verordening. Er wordt een afwijking gevraagd omdat de limiet eerder beperkt wordt overschreden.

Er wordt een **afwijking** aangevraagd. De beoordeling van deze afwijking wordt behandeld in het hoofdstuk 'Omgevingstoets'.

Twee Spandoeken tegen het gebouw:

Zaakgebonden publiciteitsinrichtingen kunnen worden toegelaten aan of op een vergund of vergund geacht gebouw als de plaatsing aan een van de volgende voorwaarden voldoet:

- 1° de plaatsing gebeurt evenwijdig met de gevel en de publiciteitsinrichting steekt niet uit buiten het gevelvlak of de kroonlijst;
 - 2° de plaatsing gebeurt niet evenwijdig met de gevel of de publiciteitsinrichting steekt uit boven de kroonlijst, met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 10% van het geveloppervlak van de gevel waarop of waarboven de publiciteitsinrichting is aangebracht;
 - 3° de plaatsing gebeurt op het dak met een maximale hoogte van 2,5 meter boven de kroonlijst.
- De spandoeken tegen het gebouw zijn in overeenstemming met de verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

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.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 september 2024 tot en met 5 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De spandoeken en de paalbanieren hebben als doel om de activiteiten van Hogeschool Gent kenbaar te maken. De locatie van deze publiciteitsdragers aan één van de opritten tot de campus is een logische keuze. Aan elke oprit is een aankondigingsbord, eventueel aangevuld met een aantal paalbanieren te verantwoorden.

Voor deze campus werd echter gekozen voor zowel twee spandoeken aan het gebouw, twee vrijstaande spandoeken en 3 paalbanieren. Dit aandeel aan constructies in functie van het kenbaar maken van de campus is aanzienlijk. De keuze van de publiciteitsdragers is ook niet zeer duurzaam, waardoor het zicht op de campus een sterk rommelige indruk maakt. De oorzaak van deze verrommeling is hoofdzakelijk te wijten aan de vrijstaande spandoeken. Een dergelijke constructie heeft eerder een tijdelijke uitstraling en is niet duurzaam van aard. Bovendien staan deze constructies op de meest beeldbepalende locatie en eisen deze hierdoor alle aandacht op. Deze spandoeken zijn echter niet essentieel om de aanwezigheid van de campus kenbaar te maken aangezien er ook twee grote spandoeken tegen de gevel van het gebouw zijn voorzien, aangevuld met 3 paalbanieren. De beide vrijstaande spandoeken doen een afbreuk aan de visuele kwaliteit van deze campus en moeten uit de vergunning worden gesloten.

De banieren staan op een zekere afstand van de openbare weg. Ruimtelijk staat de omvang van de paalbanieren in verhouding tot deze toegang van de onderwijscampus. Dit betreft een inpasbare publiciteitsinrichting op deze locatie.

De spandoeken tegen de gevel van het gebouw zijn aanzienlijk qua oppervlakte. Desondanks passen deze spandoeken zich voldoende in in het gevelbeeld van het gebouw. Eén van de spandoeken wordt boven de toegangsdeur geplaatst en een ander spandoek tegen een blinde gevel. Hoewel de uitvoering in meer volwaardige uitvoering kan, verstoren deze spandoeken tegen de gevels de goede ruimtelijke ordening niet.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk gunstig, gedeeltelijk ongunstig. De spandoeken tegen de gevel en de paalbanieren zijn in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. De vrijstaande spandoeken zijn ruimtelijk niet inpasbaar en veroorzaken de verrommeling van het straatbeeld.

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

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 brengt gedeeltelijk **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor de regularisatie van publiciteitsinrichting en plaatsen 3 nieuwe paalbanieren van Hogeschool Gent oi, gelegen te Keramiekstraat 80-82, 9000 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

De vrijstaande spandoeken moeten uit de vergunning worden gesloten wegens de verrommeling van het straatbeeld.

Artikel 3:

Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

Openbaar domein:

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_09830 - OMV_2024091867 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van publiciteitsinrichting en plaatsen 3 nieuwe paalbanieren - met openbaar onderzoek - Keramiekstraat, 9000 Gent - Advies