



2025_CBS_06862 OMV_2025078733 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanbrengen van een publiciteitsinrichting op de hoek van de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Stapelplein, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

TNSE Studios BV met als contactadres Lange Lozanastraat 190, 2018 Antwerpen heeft een aanvraag (OMV_2025078733) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het aanbrengen van een publiciteitsinrichting op de hoek van de voorgevel
- Adres: Stapelplein 70, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 2756/2 F2 en 2756/2 G2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 juli 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

De aanvraag heeft betrekking op een pand gelegen langs het Stapelplein (R40), in wijk 'Sluizeken – Tolhuis – Ham'. De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen tussen het Stapelplein en het Handelsdokkaai die op zijn beurt gelegen is langsheen het Handelsdok. Op de zone tussen het Stapelplein en het Handelsdokkaai bevinden zich verschillende panden met een industriële uitstraling, loodsen alsook enkele hoogbouvvolumes. Aan de overzijde van de straat bevinden zich voornamelijk gesloten bebouwingen (overwegend residentiële panden).

Erfgoedwaarde

Het betrokken pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/136921>), op basis van zijn architecturale en historische waarde. De opname bevestigt de cultuurhistorische betekenis van het gebouw, dat nog steeds voldoet aan de beschrijving zoals opgenomen in de inventaris.

Morfologie

Het pand betreft een vrijstaand gebouw bestaande uit vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het pand bevindt zich voornamelijk langs de straatzijde en is teruggetrokken t.o.v. het Handelsdokkaai. Het perceel is gedeeltelijk onbebouwd, doch volledig verhard aangelegd. De verharding is voornamelijk in functie van een parking.

Indeling

Het pand betreft een kantoorgebouw met een totale nuttige vloeroppervlakte van 4700m². Er werd voorgaand een vergunning (OMV_2022026239) afgeleverd om 900m² op te vormen van kantoor naar dagrecreatie (escape room) en een meer recente vergunning (OMV_2024162999) voor het omvormen van kantoor naar dienstverlening (Rite fitnessstudio) van 267m², waarop huidige aanvraag betrekking heeft.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het aanbrengen van gevelpubliciteit. Deze publiciteit wordt aangebracht in functie van Rite Fitnessstudio op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw. Aan de kant van het Stapelplein wordt er op de zuidwestelijke hoek van het gebouw een haaks op de gevel geplaatst paneel voorzien. Deze is voorzien op een vrije hoogte van +4,48m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het paneel zelf is 60cm hoog, 10cm dik en springt maximaal 60cm uit voorbij de rooilijn (incl. bevestigingsmethode). Het paneel bestaat uit een intern verlichte acrylplaat met het opschrift 'RITE'.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 21/10/2021 werd een weigering afgeleverd voor een functiewijziging van kantoorruimte naar dagrecreatie in functie van escape rooms games. (OMV_2021118193)
- Op 25/05/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van kantoorruimte naar dagrecreatie in functie van escape room games. (OMV_2022026239)

- Op 13/02/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de functiewijziging van één entiteit binnen een gebouw. (OMV_2024162999)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 10 juli 2025 onder ref. AV/411/2025/01123:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. Integrale advies te raadplegen op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 22 juli 2025 onder ref. TPW-OL-2025276358: *Fluxys Belgium bezit een aardgasleiding die langs het fietspad van Dok-Noord loopt en vervolgens langs de Handelsdokkaai loopt onder de kaai.*

Wij noteren dat het gaat om de aanvraag omgevingsvergunning voor de plaatsing van een publiciteitsinrichting op de hoek van de voorgevel (westgevel) van het gebouw gelegen aan het Stapelplein 70 te Gent.

Onze onderneming kan een gunstig advies verlenen, mits het respecteren van onderstaande voorwaarden:

** ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden als de veiligheidsmaatregelen te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag. Integrale advies te raadplegen op het omgevingsloket.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'OUDE DOKKEN' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 23 juni 2011). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor stedelijk wonen.

Het pand is gelegen binnen het RUP Oude Dokken, in de zone voor stedelijk wonen (Z1o). Binnen deze zone gelden specifieke stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot het behoud en de zorg voor bouwkundig erfgoed. Bij renovatie- of verbouwingswerken aan het gebouw dient maximaal rekening gehouden te worden met de erfgoedwaarde.

De beoordeling van werken aan het bestaande gebouw gebeurt op basis van de volgende criteria:

- *in overeenstemming zijn met de waardebeleving van het gebouw;*
- *in overeenstemming zijn met de beeldkwaliteit van de gevelwanden ten overstaan van de publieke ruimte;*
- *in overeenstemming zijn met de gevelmaterialen en/of bouwtechnieken dewelke het gebouw zijn waardevol karakter verlenen;*
- *gebruik van duurzame gevel- en dakmaterialen die esthetisch verantwoord zijn;*
- *bestaande zichtlijnen van en naar het gebouw worden gevrijwaard van op het openbaar domein.*

De aanvraag is **niet 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 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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

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 een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling 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 wordt niet ingrijpend aangepast. 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. 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. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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 gebouw maakt deel uit van de vroeg 20e-eeuwse haveninfrastructuur rond het Handelsdok en bezit een uitgesproken locus- en belevingswaarde. Het interieur wordt gekenmerkt door een robuuste betonstructuur en beeldbepalende bakstenen gevels.

De aanvraag betreft het aanbrengen van haaks op de gevel geplaatste gevelpubliciteit op de zuidwestelijke hoek van het gebouw, grenzend aan het Stapelplein. Deze straatgevel bevat

momenteel geen individuele publiciteitsinrichtingen. Gezien de diversiteit aan bedrijven binnen het Handelsdokcentrum, is het niet wenselijk dat elke onderneming afzonderlijke gevelreclame aanbrengt. Dit zou leiden tot visuele versnippering en aantasting van de beeldbepalende waarde van de gevels. Vanuit erfgoedstandpunt en ruimtelijk wordt de aanvraag **ongunstig** geadviseerd ten aanzien van de voorgestelde individuele publiciteitsinrichting. **Het voorstel is niet verenigbaar met de erfgoedwaarden en de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in het RUP Oude Dokken.**

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet verenigbaar met de erfgoedwaarden en met de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in het RUP Oude Dokken.

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 aanbrengen van een publiciteitsinrichting op de hoek van de voorgevel aan TNSE Studios bv (O.N.:0767632462) gelegen te Stapelplein 70, 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 vergunningaanvrager, 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 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.

2025_CBS_06862 - OMV_2025078733 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanbrengen van een publiciteitsinrichting op de hoek van de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Stapelplein, 9000 Gent - Weigering