



2024_CBS_06221 OMV_2024046620 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van zaakgebonden publiciteit aan de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Kouter, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 juni 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
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?

Mevrouw Ellen Van der Zypen met als contactadres Kouter 185, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024046620) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het plaatsen van zaakgebonden publiciteit aan de voorgevel
- Adres: Kouter 185, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 776B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand in kwestie ligt langs de Kouter in de binnenstad. De omgeving is erg divers en bestaat uit zowel handelspanden, horecazaken, diensten, alsook woningen. Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning met een handelsfunctie bestaande uit vijf bouwlagen en een mansardedak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het gaat om een aanvraag tot regularisatie voor zaakgebonden publiciteitsinrichtingen.

Het *dwarse uithangbord* is verlicht en springt 72cm uit ten opzichte van de gevel. Het uithangbord is 65cm hoog en heeft een dikte van 12cm. De afstand ten opzichte van het voetpad bedraagt 3,2m.

Het verlichte paneel dat tegen de gevel bevestigd wordt is 376cm breed en 54cm hoog en 12cm dik en bevindt zich 320cm ten opzichte van het trottoir. De afstand tot de rechterperceelgrens bedraagt 190cm, tot de linkerperceelgrens bedraagt dit 80cm. Het paneel heeft de letters 'Neckermann' als opschrift over een breedte van 122cm. Alsook het logo 'N' staat op het paneel.

Er is een bestaande vergunde luifel, vergund in (2021/4684), welke behouden blijft en niet aangepast wordt.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 12/04/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van uithangborden (1 verlicht en 1 niet verlicht). (2007/103)

* Op 17/02/2022 werd een vergunning afgeleverd voor de functiewijziging van kantoor naar horeca + het plaatsen van reclame inrichtingen en het plaatsen van een luifel. (2021/4684)

Bouwmisdrijven

Voor het adres Kouter 185 werd op 20 september 2023 door onze controleur volgende bouwmisdrijven vast:

- tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping is boven de zonneluifel tegen de voorgevel over de volledige breedte van de zonneluifel een zaakgebonden publiciteitsbord geplaatst
- tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping is haaks op het publiciteitsbord een zaakgebonden verlicht publiciteitsbord geplaatst

Er werd op 11/10/2023 een aanmaning verstuurd voor een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen .

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 cultureel, 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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

- artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg: "Tot op een hoogte van 2,20 meter boven het trottoirniveau mogen niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen ten opzichte van de rooilijn, gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Vanaf een hoogte van 2,20 meter tot een hoogte van 3,00 meter mag dit maximaal 20 centimeter bedragen. Vanaf een hoogte van 3,00 meter (tot 4,00 meter) dienen de uitsprongen beperkt te worden tot maximaal 60 centimeter. Boven een hoogte van 4,00 meter is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften."

Het dwarse uithangbord springt 83cm uit ten opzichte van de rooilijn.

Het dwarse uithangbord is bijgevolg **niet in overeenstemming** met het algemeen bouwreglement en komt niet voor vergunning in aanmerking.

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)

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

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 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 terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Bijgevolg kan door het uitvoeren van de aangevraagde werken of handelingen geen schadelijk effect voor de waterhuishouding ontstaan.

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

Het is op te merken dat de plannen onduidelijk zijn opgemaakt, zelf na een herhaaldelijke vraag tot aanpassingen van de gegevens op de plannen en een eerder onvolledig verklaren van de aanvraag.

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud. De zaakgebonden publiciteit van een handelspand op deze locatie moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- Aantal: maximum 1 keer de naam van het pand op de gevel en maximum 1 dubbelzijdig uithangbord per handelspand
- Plaats van de publiciteit: boven de gevelopeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de dorpels van de eerste verdieping
- Op het gevelvlak is enkel losse belettering toegestaan. De letters moeten rechtstreeks op de gevel worden aangebracht en niet via een paneel of een (al dan niet verlicht) bord. De omvang mag niet domineren in het gevelbeeld van de gelijkvloerse verdieping en moet de schaal en architectuur van het pand respecteren.
- Publiciteit dwars op de gevel moet de maximale afmetingen 60x60x10cm (bevestiging inbegrepen) respecteren.

De dwarse publiciteitsinrichting

De dwarse publiciteitsinrichting is 72x65cm en kraagt samen met de bevestiging van het bord meer dan 74cm uit ten opzichte van de gevel. Deze is te groot en niet conform de richtlijnen voor publiciteit in het CHE gebied en wordt daarom ongunstig beoordeeld.

De bak met naamgeving van de horecazaak

De bak met naamgeving van de horecazaak die op de gevel wordt voorzien is niet aanvaardbaar. Omwille van de impact van deze publiciteit op de erfgoedwaarde en de omgeving worden bijzondere voorwaarden gesteld voor de naam van de horecazaak. Op het gevelvlak is enkel losse belettering toegestaan. De omvang mag niet domineren in het gevelbeeld van de gelijkvloerse verdieping en moet de schaal en architectuur van het pand respecteren. De aanvraag beantwoordt niet aan deze voorwaarde. De op de geveltekening voorgestelde breedte van de naam is aanvaardbaar maar de naam moet als afzonderlijke letters worden gemonteerd op de gevel zonder achterliggend paneel of (al dan niet verlichte) bak, er wordt dus aangeraden hiervoor een nieuwe aanvraag in te dienen.

De regularisatie aanvraag voor beide publiciteitsinrichtingen wordt **ongunstig** beoordeeld. De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies omdat de haakse publiciteitsinrichting strijdig is met het algemeen bouwreglement (artikel 2.7) en de publiciteitsinrichting parallel aan de gevel te dominant is en een negatieve impact heeft op de erfgoedwaarden van de omgeving.

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 zaakgebonden publiciteit aan de voorgevel aan mevrouw Ellen Van der Zypen gelegen te Kouter 185, 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 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.

2024_CBS_06221 - OMV_2024046620 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van
zaakgebonden publiciteit aan de voorgevel - zonder openbaar onderzoek - Kouter, 9000 Gent -
Weigering