

Deputatie

Besluit

Zitting van 14 november 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024066892

36 **2024_DEP_05856** **OVberoep - Gent - Clear Channel Belgium nv -
Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Filip Van Laecke, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Clear Channel Belgium nv, met contactadres Laurent-Benoit Dewezplein 5, 1800 Vilvoorde, heeft per beveiligde zending van 13 mei 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2024066892.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Mariakerke, deelgemeente van Gent, Speistraat 17, kadastraal gekend 29° afdeling, sectie A, nr. 2V.

Het betreft een aanvraag tot het plaatsen van een zaakgebonden publiciteit.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 25 juli 2024 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 22 augustus 2024 beroep ingesteld door meester Erik Vanden Brande, advocaat te Brussel, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 16 september 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 30 oktober 2024.

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting op dinsdag 5 november 2024.

Meester Erik Vanden Brande, advocaat, namens de aanvrager verontschuldigde zich.

Dat verder niemand verschenen is.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel ligt in het op datum van 27 juni 2017 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Stedelijk Wonen'.

De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

- Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg (de Speistraat) die parallel naast het op- en afrittencomplex van de gewestweg R4 ligt.

1.3 Adviezen

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

1.4 Historiek

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

- op 23/03/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning en het plaatsen van een garage en tuinhuis. (1988/1278);

- op 11/09/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1990/40024);

- op 17/12/2009 werd een vergunning afgeleverd voor de instandhouding van een bestaande constructie aan de gevel van een woning. (2009/40284);

- op 05/01/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van een publiciteitsbord type 20 m² door een publiciteitsbord type 16 m². (2011/40240);

- op 21/09/2017 werd een tijdelijke vergunning afgeleverd voor de regularisatie van een publiciteitsbord type 16 tegen de gevel (termijn 5 jaar). (2017/06081).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van de aanvraag ligt in de Speistraat te Mariakerke. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen type rijwoningen, industrie en infrastructuur. Op het terrein zelf staat een eengezinswoning type halfopen bebouwing van twee bouwlagen met een hellend dak. De aanvraag betreft het regulariseren van het plaatsen van niet-zaakgebonden publiciteit. De publiciteit is geplaatst op de zijgevel van de woning en wordt verlicht. Het gaat om een reclamepaneel van 16 m² dat op 3 m van de grond hangt en op 80 cm van de voorgevel van de woning. Het paneel is 2,77 m hoog en 6,27 m breed. De zone voor de publiciteitsboodschap is 6,07 m breed en 2,17 m hoog.

De publiciteitsinrichting zal worden gebruikt om diverse producten voor te stellen. De meest voorkomende adverteerders zijn merken van parfums, automerken en openbare instellingen zoals de federale overheidsdiensten en lokale besturen.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017).

De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

...

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 niet in overeenstemming met deze verordening.

De aanvraag wijkt af op de bepalingen van niet-zaakgebonden reclame.

Artikel 13 lid 5 stelt dat de totale oppervlakte van de publiciteitsinrichting maximaal 40 m² kan bedragen per gevel en steeds in verhouding tot de aanwezige gebouwen en hun omgeving moet zijn.

De publiciteitsinrichting is dan wel minder dan 40 m² maar staat niet in verhouding tot de aanwezige gebouwen en de omgeving. Er is recent een gehele nieuwe wijk opgericht naast het pand in kwestie.

De omgeving is daarmee drastisch veranderd waardoor het plaatsen van dergelijke groot reclamebord voor niet-zaakgebonden reclame niet meer te verantwoorden valt. Het bord werkt storend voor de omgeving en staat niet in verhouding tot de eigen gevel.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In de aanvraag wordt een regularisatie beoogt van een reclamepaneel op de zijgevel van een eengezinswoning. Het paneel is 16 m² en wordt verlicht. Het reclamepaneel staat niet in verhouding met de gevel waarop deze wordt geplaatst. Het bord is te grootschalig. In de beschrijvende nota wordt vermeld dat er een vergunning in 2017 voor dit paneel werd verleend. Dit ging echter om een tijdelijke vergunning van 5 jaar dewelke na deze 5 jaar opnieuw geëvalueerd moet worden. De omgeving is in de voorbije jaren drastisch veranderd waarbij een geheel nieuwe wijk werd opgericht naast het perceel van de aanvraag. Het bord voor niet-zaakgebonden reclame werkt storend gezien de naastgelegen woningen met tuin op het bord gericht zijn.

...

Algemeen is niet-zaakgebonden reclame niet meer wenselijk in het straatbeeld. Het bord bevindt zich op een zijstraat grenzend aan een gewestweg. Door de komst van de nieuwe naastgelegen residentiële wijk, mist het bord zijn voorgaand doel en is nu voornamelijk storend voor de omliggende bebouwing.

CONCLUSIE

Ongunstig, wegens strijdig met de gewestelijke publiciteitsverordening en de goede ruimtelijke ordening."

1.8 Argumentatie appelland, hier de aanvrager

De verlichte reclamedrager van het type 16 m² bevindt zich tegen de rechterzijgevel van de woning nr. 17, en werd door de deputatie laatst tijdelijk (voor een termijn van 5 jaar) vergund bij besluit van 21.09.2017. Het verlicht paneel 16 m² werd eerder voor een termijn van 5 jaar vergund bij deputatiebesluit van 05.01.2012, ter vervanging van een op datum van 17.12.2009 door de deputatie vergund reclamepaneel van het type 20 m² (waarvoor geen beperking in de tijd gold). De huidige aanvraag strekt tot het bekomen van een nieuwe tijdelijke vergunning van 5 jaar voor het verlicht reclamepaneel van 16 m².

Artikel 13 van de gewestelijke publiciteitsverordening bepaalt dat niet-zaakgebonden publiciteitsinrichtingen kunnen worden toegelaten aan of op een vergund of vergund geacht gebouw als 5 voorwaarden vervuld zijn.

Volgens het CBS is niet voldaan aan de 5^e voorwaarde, het reclamepaneel zou niet in verhouding staan tot de eigen gevel.

Deze argumentatie mist elke grond. Het reclamepaneel kan/mag niet te groot voor de gevelmuur genoemd worden want de verordening laat in art 13, 5^o uitdrukkelijk publiciteitsinrichtingen tot 40 m² per gevel toe: hoe zou dan een paneel van 16 m² de publicitaire draagkracht van de 'eigen' gevel kunnen overschrijden? Het paneel van 16 m² werd trouwens vergund in 2017 en 2012, en in 2009 was er zelfs een 20 m² paneel met vergunning geplaatst. Het reclamebord is niet veranderd van verhouding op de gevel waarop het is geplaatst!

Volgens Stad Gent is de omgeving drastisch veranderd, waarbij wordt verwezen naar de nieuwbouwwijk die werd opgericht op het perceel naast het pand in kwestie. Het reclamepaneel zou niet meer "in verhouding zijn tot de aanwezige gebouwen en hun omgeving".

Het is niet omdat er de laatste jaren is bijgebouwd in de naaste omgeving dat het reclamepaneel, dat er al veel vroeger stond, plots problematisch zou worden en in wanverhouding zou staan tot de

nieuwe gebouwen. Het formaat en uitzicht van het reclamepaneel en zijn inplantingsplaats zijn immers niet veranderd. Het formaat van het reclamepaneel (16 m²) weegt trouwens hoegenaamd niet op tegen de omvang van de naastgelegen nieuwbouwwijk, zodat niet ernstig kan gesteld worden dat het bord uit verhouding of uit evenwicht zou komen te staan met de omgeving.

Uw deputatie bevestigde al in haar besluit van 05.01.2012 m.b.t. dit reclamepaneel:

"Het gevraagde paneel en de bijhorende verlichtingsarmatuur hebben een omvang en uitzicht die klassiek aanwezig is in woongebieden, en worden bevestigd op een plaats waar zij de verkeersveiligheid niet in het gedrang brengen en waar geen oversaturatie van reclamepanelen aanwezig is. Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening."

Er wordt betwist dat het paneel een hinder of stoornis zou veroorzaken die de maat van de gewone nadelen van nabuurschap overschrijdt en / of het evenwicht tussen de onderscheiden eigendommen zou verbreken.

Er dient vastgesteld te worden dat de 'stoornis' die door het CBS wordt ingeroepen, niet gestaafd wordt met concrete klachten. Er wordt niet verwezen naar bezwaren geuit door de nieuwe burens die zich zouden beklagen over de belemmering van hun uitzicht door het reclamebord en/of de hinder die het zou veroorzaken. Het bord staat op voldoende ruime afstand van de dichtstbijzijnde gebouwen en tuinen zodat er van belemmering van uitzicht (kokereffect) of verminderde lichtinval absoluut geen sprake kan zijn.

De stad Gent heeft drogredenen ingeroepen.

Volgens de stad Gent zou het reclamepaneel voor niet zaakgebonden publiciteit 'door de komst van de nieuw naastgelegen residentiële wijk' zijn voorgaand doel missen.

Het komt de vergunningverlenende overheid uiteraard niet toe te oordelen of een publicitaire standplaats nog kwalitatief is voor de adverteerders of haar functie mist, dat zal verzoeker in beroep wel bepalen, het is tenslotte haar verdienmodel. Het is eigen aan reclamepanelen dat zij streven naar een hoge graad van zichtbaarheid, en dus vooral op visueel prominente plaatsen worden bevestigd. Ondanks de naastgelegen nieuwbouw die werd opgericht blijft de standplaats wel degelijk goed zichtbaar in het straatbeeld zodat de mediaruimte zijn doel niet zal missen. De nieuwbouw staat immers niet vlak in het gezichtsveld van het reclamepaneel, maar ernaast.

Volgens de stad is *"in het algemeen niet zaakgebonden reclame niet meer wenselijk in het straatbeeld"*.

Dit is wellicht de uiting van een radicale (en dus betwistbare) beleidsvisie maar alleszins niet wettelijk gestaafd, wel integendeel: de gewestelijke publiciteitsverordening bepaalt uitdrukkelijk waar niet zaakgebonden reclame wél vergunbaar is in het straatbeeld en in dezen zijn de vereiste voorwaarden vervuld (zie infra). De stad Gent kan/mag hier zomaar niet aan voorbijgaan maar probeert dit toch te omzeilen.

Indien voor de stad Gent de gewestelijke publiciteitsverordening niet ver genoeg gaat, dient zij indien gewenst haar beleid vorm te geven en/of bij te sturen via bijvoorbeeld het opnemen van voorschriften in haar stedelijk bouwreglement die betrekking hebben op reclamevoering. Het stedelijk bouwreglement is het instrument bij uitstek om een lokaal beleid inzake reclamepanelen e.d. te voeren. De Stad heeft dit echter tot op heden niet gedaan: haar bouwreglement bevat geen enkel voorschrift dat specifiek betrekking heeft op reclamepanelen. In die omstandigheden is het de stad Gent uiteraard niet geoorloofd verder te gaan dan wat de gewestelijke publiciteitsverordening voorziet.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Het college van burgemeester en schepenen bracht in zitting van 10 oktober 2024 volgend advies uit: "...

In het beroepschrift staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

1. Strijdigheid met de gewestelijke publiciteitsverordening

Volgens de beroepsindiener is de aanvraag wel in overeenstemming met de gewestelijke publiciteitsverordening gezien deze een oppervlakte van 40 m² op de gevel toestaat. Er kan niet

gesteld worden dat deze niet in verhouding is met de gevel gezien de verordening meer toelaat dan aangevraagd.

2. Omgevingstoets

De beroepsindiener stelt dat het reclamepaneel geen storend gegeven is in de omgeving, ook niet nadat er bijkomende woningen naast het paneel werden gebouwd. Het niet wenselijk zijn van de publiciteit zou moeten voortkomen uit het algemeen bouwreglement in plaats van de goede ruimtelijke ordening. Gezien de aanvraag volgens de aanvrager voldoet aan de gewestelijke publiciteitsverordening, is de aanvraag bijgevolg vergunbaar en kan er niet strenger geoordeeld worden door de Stad.

Aangezien in het beroepschrift nieuwe argumenten worden aangedragen, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

1. Strijdigheid met de gewestelijke publiciteitsverordening

In de gewestelijke verordening onder art. 13 5° wordt gesteld dat de totale oppervlakte van de publiciteitsinrichting maximaal 40 m² kan bedragen per gevel én steeds in verhouding tot de aanwezige gebouwen en hun omgeving moet zijn.

De voorwaarde is tweeledig en moet aan beide delen voldoen. Er kan niet gesteld worden dat er bij elke gevel 40 m² standaard mag vergund worden omdat deze oppervlakte vermeld wordt in de gewestelijke verordening. Bij de gewestelijke verordening moet steeds een toetsing aan de omgeving worden uitgevoerd. Er kan dus weldegelijk strenger beoordeeld worden op vlak van de maximaal toegestane oppervlakte per gevel.

In dit geval is de omgeving drastisch veranderd ten opzichte van voorgaande vergunning waarbij ook de gewestelijke publiciteitsverordening een nieuw gegeven is. Enkel de zijgevel van het hoofdgebouw kan in rekening worden gebracht. De gelijkvloerse aanbouw kan niet mee in rekening worden gebracht bij de totale beschikbare oppervlakte van de zijgevel. Deze is ook niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Wanneer gekeken wordt naar de constructietekening valt de grootte van het paneel al onmiddellijk op waarbij geoordeeld wordt dat dit niet in verhouding is tot de zijgevel van het hoofdgebouw en de omgeving. De nieuwe woningen kijken rechtstreeks uit op de zijgevel waarbij dit paneel bijna de helft van de oppervlakte van de zijgevel van het hoofdgebouw beslaat en verlicht wordt. Dit is een zeer storend gegeven in de omgeving.

2. Omgevingstoets

De gewestelijke verordening legt enkele voorwaarden op met betrekking tot plaatsing en maximale oppervlakten maar doet geen uitspraak over de wenselijkheid van de publiciteit. De goede ruimtelijke ordening is steeds een geldende toets die samen moet bekeken worden bijkomend aan de verordenende instrumenten.

Er kan niet gesteld worden dat Stad Gent de gewestelijke verordening probeert te omzeilen gezien deze geen uitspraak doet over de impact op de omgeving en de wenselijkheid ervan. Bijkomend aan de omgevingstoets in eerste aanleg willen we erop wijzen dat de publiciteit geplaatst wordt op een halfopen bebouwing dewelke geen wachtgevel meer betreft. De bebouwing van de nieuwe wijk maakt duidelijk dat er niet meer tegen de wachtgevel kan aangebouwd worden. De gevel kan dus toekomstig op een kwalitatieve manier worden afgewerkt met raamopeningen. Het bestendigen van een dergelijke oppervlakte aan publiciteit hypothekeert het kwalitatief verbouwen van de halfopen bebouwing.

Door telkens opnieuw een tijdelijke vergunning af te leveren van de niet-zaakgebonden publiciteit krijgt dit toch een soort permanent karakter. Dit is niet wenselijk. Gezien de grote wijzigingen in de omgeving, de grootte van de publiciteit en het halfopen karakter van de woning, is het tijdelijk vergunnen van dergelijke niet-zaakgebonden publiciteit niet meer opportuun op deze locatie.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Stad Gent.

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);
- deels (de achtertuin) gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans middelgroot is (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming);
- deels (de achtertuin) gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming);
- deels (de achtertuin en voortuin) gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is onder klimaatverandering;
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

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 GSVH of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De MER-toets

De aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 De juridische toets

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het RUP 'Stedelijk Wonen', noch met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

In beide gevallen zijn geen voorschriften m.b.t. publiciteit van toepassing.

Op 12 mei 2023 keurde de Vlaamse Regering de gewestelijke Publiciteitsverordening 2023 definitief goed.

Op 10 oktober 2023 werd de Publiciteitsverordening gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Zij trad in werking op 1 januari 2024 en is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf die datum.

Artikel 13, §1 van de publiciteitsverordening luidt als volgt:

"Niet-zaakgebonden publiciteitsinrichtingen kunnen worden toegelaten aan of op een vergund of vergund geacht gebouw als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

1° de publiciteitsboodschap is niet herkenbaar vanaf een autosnelweg;

2° de plaatsing gebeurt evenwijdig met:

a) een zijgevel, als de publiciteitsboodschap herkenbaar is vanaf een gewestweg;

b) een gevel, als de publiciteitsboodschap niet herkenbaar is vanaf een gewestweg;

*3° de afstand van de publiciteitsinrichting tot de randen van de gevel in kwestie bedraagt minimaal vijftig centimeter en de publiciteitsinrichting steekt niet uit buiten het gevelvlak of de kroonlijst;
4° de publiciteitsinrichting wordt niet geplaatst voor bestaande gevelopeningen;
5° de totale oppervlakte van de publiciteitsinrichting bedraagt maximaal veertig vierkante meter per gevel en is steeds in verhouding tot de aanwezige gebouwen en hun omgeving.”*

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de aanvraag strijdig is met de vijfde voorwaarde, want dat het reclamepaneel niet in verhouding staat tot de eigen gevel.

In het verslag aan de Vlaamse Regering m.b.t. de publiciteitsverordening wordt niet verduidelijkt wanneer een publiciteitspaneel wel of niet 'in verhouding staat tot de aanwezige gebouwen en hun omgeving'.

De woning Speistraat 17 is een kopwoning met een hoofdbouw van 2 bouwlagen onder zadeldak met blinde zijgevel en een diepe gelijkvloerse aanbouw met raamopeningen in de zijgevel.

Het betreft hier een reclamepaneel dat door de deputatie op 5 januari 2012 een eerste maal vergund werd voor een termijn van 5 jaar, ter vervanging van een op datum van 17 december 2009 vergund reclamepaneel (een reclamepaneel dat wederrechtelijk geplaatst werd en door de deputatie vergund werd na negatief advies van de poa) dat minstens even groot was en waarvoor geen beperking in tijd gold.

De deputatie argumenteerde haar beslissing van 5 januari 2012 o.a. als volgt:

"...

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning thans o.a. om reden dat de betrokken locatie een 'visueel prominente plaats' is door het vooruitspringen van de woning, alsook om reden dat deze gevel op een kwalitatieve wijze moet worden afgewerkt, en dat het aanbrengen van een reclamepaneel tegen de gevel hier niet toe bijdraagt, maar integendeel er afbreuk aan doet. Er kan niet voorbijgegaan worden aan de behoefte die bestaat aan reclamepanelen. Het is eigen aan deze panelen dat zij streven naar een hoge graad van zichtbaarheid, en dat zij dus vooral op 'visueel prominente plaatsen' worden bevestigd, er kan bezwaarlijk van een publiciteitsfirma verwacht worden dat zij ernaar zou streven haar reclamepanelen te plaatsen op locaties die niet goed zichtbaar zijn in het straatbeeld.

De gevel waartegen het reclamepaneel geplaatst werd is een op esthetisch vlak degelijk verzorgde blinde gevel, opgetrokken in gevelmetselwerk. De eigenaar van deze woning kan niet verplicht worden de gevel als een volwaardige kopgevel (een 'kwalitatieve afwerking' met ramen e.d.) af te werken, er kan trouwens niet worden voorbijgegaan aan het feit dat de huidige constructie door de deputatie voor onbepaalde tijd vergund werd, het college van burgemeester en schepenen heeft hier geen beroep tegen aangetekend en er dus mee ingestemd.

Het reclamepaneel wordt vervangen door een nieuw reclamepaneel dat iets kleiner is: het huidig paneel is 18,6 m² groot, waarvan ± 15 m² nuttige affichageruimte, het nieuwe paneel is 17,4 m² groot, waarvan ± 13 m² nuttige affichageruimte, en wordt op dezelfde hoogte bevestigd. Thans wordt wel gevraagd een verlichtingsarmatuur boven het paneel te bevestigen. De ruimtelijke impact van de nieuwe constructie is vergelijkbaar met deze van de bestaande constructie, er valt moeilijk in te zien hoe het plaatsen van een verlichtingsarmatuur een 'storend dominant effect' (zoals het college van burgemeester en schepenen beweert) kan hebben op deze omgeving, die zich 'eerder als een woonomgeving dan een industriële omgeving kenmerkt'. Het paneel komt immers tegen de blinde zijgevel van een woning te hangen, naast en gericht naar een perceel weiland van ruim 60 m breed, terwijl de overzijde van de straat bestaat uit een drukke afrit van de R4. Het gevraagde paneel en bijhorende verlichtingsarmatuur hebben een omvang en uitzicht die klassiek aanwezig is in woongebieden, en worden bevestigd op een plaats waar zij de verkeersveiligheid niet in het gedrang brengen en waar geen oversaturatie van reclamepanelen aanwezig is.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Het is gebruikelijk dat dergelijke panelen voor een termijn van 5 jaar vergund worden, dit laat de stad Gent toe de situatie onder controle te houden en, indien nodig, haar beleid vorm te geven en/of bij te sturen via bijvoorbeeld het opnemen van voorschriften in haar stedelijk bouwreglement die betrekking hebben op reclamevoering.”

Op 21 september 2017 werd door de deputatie om dezelfde redenen een nieuwe vergunning voor een termijn van 5 jaar verleend.

De deputatie heeft dus reeds meerdere malen beslist dat de totale oppervlakte van de publiciteitsinrichting in verhouding tot de oppervlakte van de eigen gevel staat waartegen zij hangt, alsook tot de aanwezige gebouwen in de omgeving.

De aanvraag is dus niet strijdig met de publiciteitsverordening.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Zoals hierboven uiteengezet heeft de aanvraag betrekking op het behoud van een reclamepaneel dat reeds enkele malen voor een termijn van 5 jaar vergund werd nadat het niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening werd bevonden (zie rubriek 2.3).

Het CBS verwijst thans naar het volgende:

"Er is recent een gehele nieuwe wijk opgericht naast het pand in kwestie.

De omgeving is daarmee drastisch veranderd waardoor het plaatsen van dergelijke groot reclamebord voor niet-zaakgebonden reclame niet meer te verantwoorden valt. Het bord werkt storend voor de omgeving en staat niet in verhouding tot de eigen gevel."

De Speistraat vormt van oudsher een uitloper van een groot industriegebied tussen de R4 en de Ringvaart om Gent. De Speistraat sluit aan op de gewestweg Gent-Eeklo en was gekenmerkt door aan één zijde een huizengroep met zonevremde woningen te hebben met een kroonlijsthoogte van 1 à 2 bouwlagen onder hellend dak. Rechts van voorliggende woning Speistraat 17 was een onbebouwd perceel van ruim 60 m breed.

In 2017 werd de omgeving van de Speistraat opgenomen als 'stedelijk woongebied' in het gemeentelijk RUP 'Stedelijk Wonen'.

Op 3 oktober 2019 werd een omgevingsvergunning verleend om op het rechts aanpalend perceel 21 eengezinswoningen op te richten, evenals 2 parkeerhavens, rond een nieuwe gemeentelijke weg (de Liniestraat) die loodrecht op de Speistraat aansluit (dossier met OMV-ref. 2019088052).

Het gaat om 4 aaneengesloten blokken met woningen van telkens 3 bouwlagen onder een plat dak hoog.

De onmiddellijke omgeving van voorliggend perceel is dus inderdaad aanzienlijk gewijzigd door de aanleg van deze nieuwe straat en de oprichting van 21 eengezinswoningen. Deze nieuwe eengezinswoningen zijn aanzienlijk hoger dan de bestaande bebouwing langs de Speistraat, de omgeving werd dan ook herbestemd naar 'stedelijk woongebied'.

Reclamepanelen zijn inherent aan een ligging in 'stedelijk woongebied', het betrokken RUP bevat geen voorschriften om reclamepanelen te weren.

T.o.v. de vorige vergunning in 2017 is de omgeving dus stedelijker geworden met hogere gebouwen, er kan dan ook niet gesteld worden dat het reclamepaneel niet meer te verantwoorden valt door het 'drastisch veranderen' van de omgeving.

Het CBS neemt voorts als standpunt in dat *"algemeen niet-zaakgebonden reclame niet meer wenselijk is in het straatbeeld"*.

In het beroepschrift wordt hierop terecht als volgt gerepliceerd door appellant:

"Dit is wellicht de uiting van een radicale (en dus betwistbare) beleidsvisie maar alleszins niet wettelijk gestaafd, wel integendeel: de gewestelijke publiciteitsverordening bepaalt uitdrukkelijk waar niet zaakgebonden reclame wél vergunbaar is in het straatbeeld en in dezen zijn de vereiste voorwaarden vervuld (zie infra). De stad Gent kan/mag hier zomaar niet aan voorbijgaan maar probeert dit toch te omzeilen.

Indien voor de stad Gent de gewestelijke publiciteitsverordening niet ver genoeg gaat, dient zij indien gewenst haar beleid vorm te geven en/of bij te sturen via bijvoorbeeld het opnemen van voorschriften in haar stedelijk bouwreglement die betrekking hebben op reclamevoering. Het stedelijk bouwreglement is het instrument bij uitstek om een lokaal beleid inzake reclamepanelen e.d. te voeren. De Stad heeft dit echter tot op heden niet gedaan: haar bouwreglement bevat geen enkel voorschrift dat specifiek betrekking heeft op reclamepanelen. In die omstandigheden is het de stad Gent uiteraard niet geoorloofd verder te gaan dan wat de gewestelijke publiciteitsverordening voorziet."

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening en opnieuw voor een periode van 5 jaar kan vergund worden.

2.5 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024066892 kan een tijdelijke omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2, dit voor een termijn van 5 jaar.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024066892 ingediend door Clear Channel Belgium nv wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV2 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

De geldigheidsduur van deze vergunning wordt beperkt tot 5 jaar.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van

een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennistelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan: Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen.

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter