



2025_CBS_05018 OMV_2025011136 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van de plaatsing van 2 publiciteitsinrichtingen - met openbaar onderzoek - Ottergemsesteenweg-Zuid, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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?

BRICO PLAN-IT NV met als contactadres Alfons Gossetlaan 46, 1702 Dilbeek heeft een aanvraag (OMV_2025011136) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van de plaatsing van 2 publiciteitsinrichtingen
- Adres: Ottergemsesteenweg-Zuid 804, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nrs. 364S2, 364T2, 364N3, 364R3, 364M3, 364K4, afdeling 24 sectie B nrs. 532G2, 532H2, 532F2 en 539M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op het retailgebouw van 'Brico Plan-It' langs de Ottergemsesteenweg-Zuid. De projectsite maakt deel uit van het bedrijventerrein 'E17/R4 - Groothandelsmarkt'. De Ottergemsesteenweg-Zuid vormt de centrale as doorheen het bedrijventerrein en ontsluit het gebied naar de E17 ten noorden en de R4-binnenring ten zuiden.

Het bedrijventerrein zit volledig ingesloten tussen een aantal grote infrastructuurbundels (E17, Schelde en R4/Ringvaart) en draagt een sterk heterogeen karakter. In het deelgebied ten oosten van Ottergemsesteenweg ligt de nadruk op afvalverwerking, opslag en chemische nijverheid. Het deel ten westen van Ottergemsesteenweg vertoont een kleinere perceelsstructuur, waarbij voornamelijk de nadruk ligt op logistiek, distributie en verwerkingsnijverheid.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van de plaatsing van twee publiciteitsinrichtingen.

Publiciteitsinrichting 1 bevindt zich thv de inrit voor personenwagens naar de retailsite, op min. 0,80 m afstand van de rooilijn. Publiciteitsinrichting 2 bevindt zich thv de in- en uitrit voor logistiek verkeer, op min. 4 m afstand van de rooilijn.

Beide publiciteitsinrichtingen betreffen LED-schermen, geplaatst op een verplaatsbaar frame (toestel type: caerus vision). De LED-schermen zelf meten 3,90 m bij 2 m. De sokkels waarop de schermen zich bevinden zijn 0,92 m hoog en hebben een footprint van 4,60 m bij 3,20 m. Op de sokkels zijn niet-lichtgevende reclamepanelen bevestigd waarop 'Brico Plan-it' staat geschreven. De schermen zijn verstelbaar in hoogte, doch zijn ze elk op een vaste hoogte ingesteld. Publiciteitsinrichting 1 heeft een totale hoogte van 3,10 m en publiciteitsinrichting 2 heeft een totale hoogte van 3,80 m.

De displays blijven gedurende het hele jaar staan en zijn 24/7 verlicht. Ze worden niet verplaatst en worden ook niet geroteerd rond hun as.

2. HISTORIEK

Volgende meest relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 18/09/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een expeditiemagazijn. (1986/984)

* Op 04/12/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw voor research & development en een magazijn, het uitbreiden van een kantoorgebouw. (1997/2073)

* Op 09/11/2000 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een mobiel kantoor, de aanleg van een weegbrug en de gedeeltelijke verharding van het terrein (betonverharding). (2000/813)

* Op 04/12/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een kantoorgebouw/kantoorachtigen/retail/half ondergrondse parking als wijziging van een deel van een bestaande vergunning. (2009/822)

* Op 26/04/2012 werd een vergunning afgeleverd voor een wijziging van een deel van een bestaande vergunning (wijziging van de gevels van een gebouw voor retail). (2012/100)

* Op 28/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van reclame volgens het plan in bijlage. (2012/291)

Bouwmisdrijven

* Op 04/03/2024 werd vastgesteld dat volgende vergunningsplichtige handelingen werden uitgevoerd:

- *Het plaatsen van een LED-paneel als publiciteit op eigen terrein, gericht naar de openbare weg.*

* Op 8/03/2024 werd aangemaand om tegen uiterlijk 15/04/2024 een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen conform aan de uitvoering.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Autosnelwegen** afgeleverd op 22 april 2025 onder ref. AV/411/2025/00410:

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

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie bijlage Omgevingsloket)

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'AKKERHAGESTRAAT-OTTERGEMSESTEENWEG' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 15 januari 2004). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor gemengd projecten

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'AKKERHAGESTRAAT-OTTERGEMSESTEENWEG' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 12 januari 2006). De locatie is volgens dit RUP gelegen in **zone voor gemengd projecten**.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften mbt art. 2.1.9 uithangborden en publiciteitsinrichtingen.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het RUP is niet aanvaardbaar om volgende redenen:

Voorschrift: Reclame-inrichtingen en uithangborden zijn toegelaten voor zover ze in harmonie zijn met de omgeving en op een niet-agressieve manier worden ingepast. Omwille van esthetische redenen kan een beperking worden ingevoerd.

Toetsing: Er wordt geoordeeld dat de voorziene reclame-inrichtingen niet in harmonie zijn met de omgeving. De publiciteitsinrichtingen zijn storend in de omgeving. Op de site zijn al meerdere

publiciteitselementen aanwezig: vlaggenmasten met de naam van de winkel, een uithangbord op de westelijke gevel en posters achter de ramen. Deze opeenstapeling van reclame-uitingen schaadt de beeldkwaliteit van de site en, bij uitbreiding, de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De combinatie van LED-schermen en vlaggenmasten leidt tot een visuele 'verrommeling' van de ruimte tussen het gebouw en de weg. Net deze zone is bedoeld om een gevoel van rust te creëren in de overgang van publieke naar private ruimte.

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 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.

> Het LED-scherm nabij de logistieke toegang wordt op minder dan 50 m van een oversteekplaats voor zwakke weggebruikers ingeplant. Bijgevolg is deze publiciteitsinrichting in strijd met art. 8 van de publiciteitsverordening.

> Het LED-scherm nabij de oprit voor bezoekers wordt binnen de eerste 4 m vanaf de grens met de openbare weg ingeplant. De oppervlakte van de publiciteitsinrichting bedraagt meer dan 4 m². Daarnaast is dit niet de enige publiciteitsinrichting. Bijgevolg wordt niet voldaan aan art. 10 van de publiciteitsverordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg en 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 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein 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.

Het hemelwater dat op de publiciteitsinrichtingen terecht komt, mag niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering. Dit kan door het hemelwater dat op de constructie terecht komt in een groenzone te laten infiltreren.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, 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 wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 maart 2025 tot en met 16 april 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Bij het beoordelen van publiciteitsinrichtingen wordt telkens gezocht naar een evenwicht tussen, enerzijds, de wens van het bedrijf om zich maximaal kenbaar te maken, en anderzijds het behoud van de beeldkwaliteit van de site. Die beeldkwaliteit hangt nauw samen met de leesbaarheid en de visuele samenhang van het terrein, in relatie tot de omliggende bedrijfssites.

De huidige aanvraag omvat de plaatsing van twee LED-schermen op het eigen terrein, vlakbij de openbare weg. Deze schermen zijn zo gepositioneerd dat ze de zichtbaarheid van het bedrijf en zijn producten voor voorbijrijdend verkeer op de Ottergemsesteenweg-Zuid maximaliseren.

Toch is het evenwicht waarnaar gestreefd wordt hier volledig zoek. Op de site zijn al meerdere publiciteitselementen aanwezig: vlaggenmasten met de naam van de winkel, een uithangbord op de westelijke gevel en posters achter de ramen. Deze opeenstapeling van reclame-uitingen schaadt de beeldkwaliteit van de site en, bij uitbreiding, de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De combinatie van LED-schermen en vlaggenmasten leidt tot een visuele 'verrommeling' van de ruimte tussen het gebouw en de weg. Net deze zone is bedoeld om een gevoel van rust te creëren in de overgang van publieke naar private ruimte.

Bovendien bevindt het meest noordelijke LED-scherf zich op ongeveer 12 meter van een zebepad. Daarmee is de aanvraag in strijd met de gewestelijke publiciteitsverordening. Een dergelijk scherm kan de aandacht van weggebruikers afleiden en zo gevaarlijke verkeerssituaties veroorzaken (*zie ook hoofdstuk 4.3 van de gewestelijke publiciteitsverordening*).

Er wordt bijgevolg geoordeeld dat de aangevraagde publiciteitsinrichtingen niet in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Ongunstig, de voorziene reclame-inrichtingen zijn niet in harmonie met de omgeving en zijn storend in de omgeving. Daarnaast is de aanvraag niet in overeenstemming met de publiciteitsverordening.

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 de regularisatie van de plaatsing van 2 publiciteitsinrichtingen aan BRICO PLAN-IT nv (O.N.:0429106719) gelegen te Ottergemsesteenweg-Zuid 804, 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 dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_05018 - OMV_2025011136 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van de plaatsing van 2 publiciteitsinrichtingen - met openbaar onderzoek - Ottergemsesteenweg-Zuid, 9000 Gent - Weigering