

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2012/0352 van 10 september 2012
in de zaak 2009/0004/A/1/0098

In zake:

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Filip MERTENS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 373
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 8 oktober 2009 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 22 december 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 3 september 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 19 juni 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het plaatsen van een van binnenuit verlicht aankondigingsbord van beperkt formaat (17 m²) tegen de zijgevel.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 mei 2010, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jelle VAN DER WEIJ, die loco advocaat Filip MERTENS verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van het beroep.

III. FEITEN

De aanvraag heeft de volgende voorgeschiedenis:

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 18 april 2002 een vergunning voor een losstaand reclamepaneel onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het niet langer dan tot 18 april 2006 in stand mag blijven.

Op 10 maart 2008 wordt een proces-verbaal van vaststelling opgemaakt voor het wederrechtelijk uitvoeren van een vervangende reclame-inrichting en een afsluiting op de rooilijn in metalen bardageplaten.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 15 mei 2008 een vergunning voor een van binnenuit verlicht aankondigingsbord van beperkt formaat (17 m²) tegen de zijgevel en het vervangen van de afsluiting door een nieuwe.

Op 2 oktober 2008 vordert het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent het herstel van de plaats in de vorige toestand door het verwijderen van de losstaande reclame-inrichting en de afsluiting.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 16 oktober 2008 een vergunning voor de regularisatie en in administratief beroep weigert de verwerende partij dit eveneens op 18 december 2008.

Op 24 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van een van binnenuit verlicht aankondigingsbord van beperkt formaat (17 m²) tegen de zijgevel van de langsheen de [REDACTED] opgerichte woning.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' gelegen in woongebied en is eveneens, zonder bijzondere bestemming, gelegen in het op 16 december 2005 definitief vastgesteld gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het bij ministerieel besluit van 18 juli 1989 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad – deel Heernis nr. 126', in een 'centrumzone, klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern'.

Het perceel valt onder de toepassing van het algemeen bouwreglement van de stad Gent, zoals goedgekeurd door de verwerende partij op 16 september 2004, en waarvan de verwerende partij de wijzigingen heeft goedgekeurd op 29 mei 2008 (B.S. 22 juli 2008) en 23 oktober 2008 (B.S. 21 november 2008).

Het perceel behoort niet tot de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek van 17 april 2009 tot 17 mei 2009 (en georganiseerd omwille van de gevraagde afwijking van het bijzonder plan van aanleg) worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig op 21 april 2009.

Op 23 april 2009 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, door toepassing van artikel 113, §1, derde lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, tot een eenmalige termijnverlenging van 30 dagen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 11 juni 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 19 juni 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. Door het plaatsen van een reclamepaneel tegen de zijgevel/wachtgevel van een woning kan de doelstelling van het BPA, zijnde een aansluitend bouwvolume tot op de rooilijn van zowel de [REDACTED] als de [REDACTED], niet gerealiseerd worden. Dit geldt zowel voor tijdelijke, als voor permanente vergunningen.

In toepassing van artikel 111bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening kan afgeweken worden van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen. In het voorliggende dossier wordt een afwijking gevraagd. De aanvrager argumenteert deze afwijking daar het reclamepaneel een tijdelijk karakter kan aannemen. De gevraagde afwijking valt echter niet onder bovenstaande afwijkingsmogelijkheden conform art. 111bis gezien de aanvraag strijdig is met de visie en de grondbeginselen van het BPA, namelijk het realiseren van bebouwing op deze plaats.

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Er werd éénmalig een tijdelijke vergunning toegestaan in afwachting van de bebouwing van het perceel. Tot op heden is er nog steeds geen stedenbouwkundige vergunning voor het bebouwen van dit hoekperceel. Het is echter de bedoeling dat een dergelijk perceel een volwaardige invulling krijgt met een gebouw. Deze beleidsvisie wordt via een heffing op onbebouwde percelen (BOP) kracht bijgezet. De inkomsten die gegenereerd worden door reclamepanelen zijn dermate hoog dat initiatieven om te bouwen ontmoedigd worden door hetgeen ingaat tegen de huidige beleidskeuze van de stad Gent en strijdig is

met de visie van het BPA. Het is dan ook niet wenselijk een verlenging van de bestaande publiciteit en/of het nieuw plaatsen van een dergelijk publiciteitspaneel te vergunnen op deze plaats.

Bovendien is een dergelijk groot en verlicht reclamepaneel in de nabijheid van een zeer druk kruispunt verkeerstechnisch niet verantwoord en levert het voorstel geen meerwaarde op voor het straatbeeld.

Tot slot wordt opgemerkt dat, in navolging van de vorige geweigerde dossiers 2008/273 en 2008/882, de ruimtelijke ordening nagenoeg gelijk is gebleven wat maakt dat de afweging op een zelfde manier plaatsvindt.

...

Tegen dit besluit tekent de verzoekende partij op 2 juli 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig op 23 juli 2009.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 augustus 2009 dit beroep niet in te willigen.

Na de hoorzitting van 3 september 2009 beslist de verwerende partij op dezelfde dag het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren, met als motivering:

“ ...

2.4.2. De juridische aspecten

Het bijzonder plan van aanleg voorziet in de oprichting van een hoofdbouw (hoekgebouw) met een referentiehoogte van 5 nieuwbouwlagen tegen de wachtgevel van de woning op het langsheen de [REDACTED] aanpalende perceel. Deze hoofdbouw dient tot tegen de rooilijn van zowel de [REDACTED] als de [REDACTED] opgetrokken te worden. Het plaatsen van een reclamepaneel in deze bouwzone is bijgevolg niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.

Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming, 2° de maximaal mogelijke vloer/terreinindex, 3° het aantal bouwlagen.

De aanvraag bevat een gemotiveerd verzoek tot afwijking op de voorschriften van het BPA.

Er wordt geen afwijking op een bestemmingsvoorschrift gevraagd, doch enkel een tijdelijke vergunning voor het plaatsen van een reclamepaneel tegen een wachtgevel, in afwachting van het optrekken van een gebouw tegen de gevel.

De aanvraag heeft geen bouwvolume tot voorwerp, zodat een toetsing aan zaken zoals ‘vloerterreinindex’ en ‘aantal bouwlagen’ hier niet relevant is.

Een aanvraag tot het tijdelijk plaatsen van een reclamepaneel tegen de gevel valt binnen het toepassingsgebied van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2.4.3. De goede ruimtelijke ordening

Het reclamepaneel dat tegen de zijgevel zal worden geplaatst, staat thans alleenstaand (op voet) op het perceel.

De regularisatie van dit reclamepaneel werd door de deputatie in zitting van 18 december 2008 geweigerd om legaliteitsbelemmeringen (geen afwijking op het BPA gevraagd), doch ook omwille van de volgende opportuniteitsafwegingen: '... De enige stedenbouwkundig verantwoorde invulling van het perceel bestaat erin dat een hoekpand wordt opgetrokken, conform de in het bijzonder plan van aanleg vastgelegde voorschriften. Vermits het hier om een perceel gaat dat reeds tientallen jaren wacht op de noodzakelijke stedenbouwkundige invulling is het niet langer verantwoord om nog toe te staan dat het perceel gebruikt wordt voor reclamevoering, dit druist in tegen de beleidsvisie terzake van de stad Gent en is bijgevolg in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

In dit verband dient trouwens ook vermeld dat in de tijdelijke stedenbouwkundige vergunning van 18 april 2002 het toestaan van een termijn voor 4 jaar als volgt werd geargumenteed: '... Een verlenging van deze vergunning is decretaal uitgesloten en bovendien voor dit hoekperceel niet meer aanvaardbaar, gelet op beide wachtgevels, de bebouwbaarheid van het perceel en het visueel aspect in verband met de ruimtelijke aanleg van de omgeving'.

Er is thans geen enkele reden voorhanden om – voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft – een gewijzigd standpunt in te nemen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 8 september 2009 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 8 oktober 2009.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO over het vereiste belang om beroep in te stellen.

De verzoekende partij is een privaatrechtelijke rechtspersoon, die nog geen beslissing om in rechte te treden heeft bijgebracht, zodat de Raad niet kan onderzoeken of de verzoekende partij over de vereiste hoedanigheid beschikt.

De Raad heropent dan ook de debatten om de verzoekende partij toe te laten haar beslissing om in rechte te treden bij te brengen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De debatten worden heropend.
2. De verzoekende partij wordt verzocht binnen 14 dagen na de betekening van dit arrest aan de Raad de beslissing te bezorgen om in rechte te treden voor de Raad.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 september 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS