

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0529  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0555/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>AALST</b>  vertegenwoordigd door advocaten Dirk VAN HEUVEN en Dorien GEEROMS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Cogels Osylei 61
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de vzw <b>SOCIAAL BUREAU</b>  vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Ruben VANSTEENKISTE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 12 oktober 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van lichtreclame tegen een gebouw op het perceel gelegen te 9320 Aalst, Korte Keppestraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 12, sectie B, nr. 932B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 november 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 16 januari 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota

in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 januari 2018.

Advocaat Dirk VAN HEUVEN die voor de verzoekende partij verschijnt. mevrouw Leen LIPPEVELDE die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Florence LOBELLE die *loco* advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Ruben VANSTEENKISTE voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 30 juni 2015 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van lichtreclame tegen een gebouw op een perceel gelegen te Ereembodegem, Korte Kepestraat.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Aalst', definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2003, meer bepaald deelplan 13 "Bedrijventerrein voor kantoren en kantoorachtigen en lokale bedrijvigheid Keppekouter".

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 14 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig.

De verzoekende partij weigert op 12 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De motivering luidt:

"...

*De aanvraag, kan maar worden toegestaan voor zover ze de goede ruimtelijke ordening niet hypothekeert. De te realiseren werken zijn principieel in overeenstemming met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen.*

*De aanvraag omvat het plaatsen van een verlichte reclame tegen de gevel van het recent opgerichte kantoorgebouw, meerbepaald blok H van de kantoor site.*

*Het betreft oranje en groene letters uit aluminium en plexi die verlicht worden met LED-verlichting en die ingeschreven worden in een rechthoek van 5,1 m op 3,0 m.*

*De reclame wordt geplaatst op de tweede verdieping van het gebouw, voor de raamopeningen die gericht zijn naar de E40.*

*Het voorstel is bijgevolg niet in overeenstemming is met art 167/XI van de gemeentelijke verordening inzake reclamevoering, goedgekeurd bij MB van 06-12-1988 aangezien volgens punt d) geen enkele van de in de gevel gemaakte metselopeningen mogen bedekt*

*worden bij het plaatsen van lichtreclames op gebouwen die voor handels- en nijverheidsdoeleinden bestemd zijn, aldus eveneens op kantoorgebouwen.*

*Bovendien moeten volgens de betreffende verordening de reclameborden kunnen worden ingeschreven in een rechthoek van ten hoogste 1/10 van de oppervlakte van de gevel.*

*Uit de plannen kan evenwel worden afgeleid dat de aangevraagde reclame (ingeschreven in een rechthoek van circa 15,3 m<sup>2</sup>) samen met de reeds geplaatste reclames op de derde vierde verdieping een oppervlakte zal innemen die de maximale toegelaten oppervlakte van ten hoogste 1/10 van de betreffende gevel zal overschrijden.*

*(...)*

*De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen worden door de aanvraag in het gedrang gebracht.*

*Hét voorstel is aldus niet aanvaardbaar.*

*(...)*

*Het is niet aangewezen dat elke reclame afzonderlijk wordt aangevraagd.*

*Het aanbrengen van reclame-inrichtingen zonder doordacht totaalplan zal de ruimtelijke kwaliteit van deze site niet ten goede komen.*

*...”*

Tegen die beslissing tekent de tussenkomen partij op 4 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 februari 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

*“ ...*

#### *De juridische aspecten*

*De aanvraag beoogt het plaatsen van een verlichte reclame tegen de gevel van het in opbouw zijnde kantoorgebouw, ter hoogte van de derde verdieping van het gebouw, voor de raamopeningen die gericht zijn naar de E40.*

*Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst oordeelde dat het voorstel niet in overeenstemming is met art 167/IX van de gemeentelijke verordening inzake reclamevoering, goedgekeurd bij MB van 6 december 1988 aangezien volgens punt d) geen enkele van de in de gevel gemaakte metselopeningen mogen bedekt worden.*

*Het gebouw, waarop de lichtreclame aangebracht zal worden, betreft een kantoorgebouw en geenszins een handels- en/of nijverheidsgebouw.*

*Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat het gevraagde bijgevolg niet binnen het toepassingsgebied van voormelde verordening valt.*

*Voor kantoorgebouwen werden in het bouwreglement inzake reclamevoering van de stad Aalst geen regels bepaald voor lichtreclames. Er kan dan ook niet besloten worden dat de aanvraag strijdig zou zijn met de voornoemde stedelijke bouwverordening.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, als hoger omschreven.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag beoogt het plaatsen van een verlichte reclame tegen de gevel ter hoogte van de tweede verdieping van het in opbouw zijnde kantoorgebouw, meer bepaald blok H van de*

kantoor-site. Op de derde en vierde verdieping werd reeds de door deputatie op 24 januari 2013 en op 9 januari 2014 vergunde lichtreclame aangebracht.

Deze tweede verdieping wordt, al dan niet deels, ingenomen door de firma ADMB HR-partner, de overige verdiepingen van het 7 niveaus tellende kantoorgebouw worden ingenomen door andere firma's.

Het verlenen van een vergunning voor het aanbrengen van deze reclameverlichting op de tweede verdieping van het gebouw schept een precedent voor de firma's welke de andere verdiepingen innemen en er eveneens hun recht tot het aanbrengen van lichtreclame zullen opeisen.

Dit was eerder reeds het geval voor de derde en vierde verdieping, in functie van de firma's 'De Nil & Vermassen expertises' en 'Buro Projects'.

Het toestaan van weer een lichtreclame, nu op de tweede verdieping, zal op termijn resulteren in een niet samenhangend geheel, dat visueel, ook vanaf de E40, zal overkomen als een wildgroei van reclame-inrichtingen op het gevelvlak van het kantoorgebouw.

Om de mogelijkheden voor het plaatsen van reclame voor de overige (toekomstige) eigenaars van het gebouw niet te hypothekeren.

Zonder doordacht totaalplan aanbrengen van reclame-inrichtingen komt de ruimtelijke kwaliteit van deze site niet ten goede. Het gevraagde is in deze zin wel degelijk als storend voor de omgeving te ervaren. De goede ruimtelijke ordening komt in het gedrang.

...

Na de hoorzitting van 16 februari 2016 beslist de verwerende partij op 25 februari 2016 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

#### De juridische aspecten

De aanvraag beoogt het plaatsen van een verlichte reclame tegen de gevel van het in opbouw zijnde kantoorgebouw, ter hoogte van de derde verdieping van het gebouw, voor de raamopeningen die gericht zijn naar de E40.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst oordeelde dat het voorstel niet in overeenstemming is met art 167/IX van de gemeentelijke verordening inzake reclamevoering, goedgekeurd bij MB van 6 december 1988 aangezien volgens punt d) geen enkele van de in de gevel gemaakte metselopeningen mogen bedekt worden.

Het gebouw, waarop de lichtreclame aangebracht zal worden, betreft een kantoorgebouw en geenszins een handels- en/of nijverheidsgebouw.

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat het gevraagde bijgevolg niet binnen het toepassingsgebied van voormelde verordening valt.

Voor kantoorgebouwen werden in het bouwreglement inzake reclamevoering van de stad Aalst geen regels bepaald voor lichtreclames. Er kan dan ook niet besloten worden dat de aanvraag strijdig zou zijn met de voornoemde stedelijke bouwverordening.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, als hoger omschreven.

#### De goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag beoogt het plaatsen van een verlichte reclame tegen de gevel ter hoogte van de tweede verdieping van het in opbouw zijnde kantoorgebouw, meer bepaald blok H van de kantorsite. Op de derde en vierde verdieping werd reeds de door deputatie op 24 januari 2013 en op 9 januari 2014 vergunde lichtreclame aangebracht.*

*Deze tweede verdieping wordt, al dan niet deels, ingenomen door de firma ADMB HR-partner, de overige verdiepingen van het 7 niveaus tellende kantoorgebouw worden ingenomen door andere firma's.*

*Het verlenen van een vergunning voor het aanbrengen van deze reclameverlichting op een tweede verdieping van het gebouw zal de plaatselijke aanleg niet verstoren. Het gevraagde wijkt niet af van hetgeen gangbaar is voor reclamevoeringen op dergelijke gebouwen, en verstoort de architectuur en de stedenbouwkundige inpasbaarheid niet.*

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt niet bijgetreden dat het verlenen van deze vergunning de mogelijkheden voor het plaatsen van reclame voor de overige (toekomstige) eigenaars van het gebouw hypothekeren, en dat het niet aangewezen dat elke reclame afzonderlijk wordt aangevraagd. Het bekomen van een vergunning voor de gevraagde werken kan immers niet afhankelijk gemaakt worden van de plannen van derden.*

*Eventuele latere aanvragen dienen op hun kwaliteiten binnen de totaliteit beoordeeld worden, en staan deze aanvraag niet in de weg.*

*Reeds eerder oordeelde de deputatie dat het gevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijk ordening. Eén extra lichtreclame, voorzien een verdieping lager, kan bezwaarlijk voor gevolg hebben dat een en ander storend zou zijn voor de omgeving. Daarenboven werd voor de lichtreclame van huidige aanvraag voor dezelfde kleurcombinatie gekozen als het reeds aanwezige kleurenpalet van de lichtreclame van Buro Project, niettegenstaande de bedrijfsleuren van de aanvrager rood/grijs zijn... dit met de bedoeling een esthetisch verantwoord geheel te verkrijgen. Van een wildgroei of storend effect kan bezwaarlijk sprake zijn.*

*Men kan bij huidige aanvraag bezwaarlijk uitgaan van een volgende aanvraag van een derde om thans te stellen dat wat gold voor twee lichtreclames (Buro Project en De Nil & Vermoesen nv), niet meer zou opgaan voor een derde, nota bene in uniforme kleurencombinatie.*

*Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kan in casu enkel rekening gehouden worden met de aanvraag t.o.v. de bestaande toestand in de relevante omgeving. De aanvraag dient beperkt te worden tot haar eigenlijke voorwerp: het plaatsen van één lichtreclame op een kantoorgebouw waarop thans reeds twee vergunde lichtreclames prijkt. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de relevante omgeving.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste middel

*Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van “artikel 167 van de gemeentelijke bouwverordening van de stad Aalst, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 december 1988, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht”.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

**Over de gemeentelijke bouwverordening van de stad Aalst (...).**

*Artikel 167/I van de gemeentelijke bouwverordening van de stad Aalst bepaalt dat het verboden is zonder voorafgaandelijke schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen reclame-inrichtingen te plaatsen of aan te brengen voor zover deze waarneembaar zijn vanaf de openbare weg. Onder reclame-inrichtingen wordt ondermeer begrepen: reclameconstructies op gebouwen en lichtreclames.*

*Het verbod is absoluut en geldt zodoende voor alle constructies.*

*Verder wordt een opsplitsing gemaakt tussen enerzijds ‘reclameconstructies’ en anderzijds ‘lichtreclames’.*

*Wat betreft reclameconstructies, wordt een onderscheid gemaakt tussen (a) losstaande reclameconstructies op private eigendom; (b) losstaande reclameconstructies geplaatst op de openbare weg langsheen gebouwen bestemd voor handels- en nijverheidsdoeleinden; (c) reclameconstructies op gebouwen die niet voor handels- of nijverheidsdoeleinden bestemd zijn en (d) reclameconstructies op gebouwen die voor handels- en nijverheidsdoeleinden worden aangewend.*

*Wat lichtreclames betreft, wordt enkel het onderscheid gemaakt tussen (a) lichtreclames op losstaande constructies en (b) lichtreclames op gebouwen die voor handels- en nijverheidsdoeleinden bestemd zijn.*

**De weigering van de stedenbouwkundige vergunning door het college van burgemeester en schepenen was terecht gegrond op de schending van de gemeentelijke bouwverordening.**

*In de voor de deputatie bestreden weigeringsbeslissing werd aangegeven dat de aanvraag tot het plaatsen van een lichtreclame tegen een kantoorgebouw, niet in overeenstemming is met artikel 167/XI, (d) van de gemeentelijke bouwverordening dat verbiedt dat een lichtreclame een in de gevel gemaakte metselopening geheel of gedeeltelijke bedekt.*

*De lichtreclame van 'Sociaal bureau vzw' bedekt immers verschillende raampartijen op de tweede verdieping.*

*Bovendien is er ook strijdigheid met artikel 167/XI, (e) van de gemeentelijke bouwverordening nu de lichtreclame moet kunnen worden ingeschreven in een rechthoek met een oppervlakte van ten hoogste 1/10 van de oppervlakte van de gevel. Uit de plannen kan afgeleid worden dat de aangevraagde lichtreclame samen met de reeds geplaatste lichtreclames op de derde en vierde verdieping van de nv Buro Project en de nv De Nil en Vermoesen een oppervlakte zal innemen die de maximale toegelaten oppervlakte van ten hoogste 1/10 van de gevel zal overschrijden. De oppervlakte van alle lichtreclames samen bedraagt immers 53,8 m<sup>2</sup> terwijl de maximale toegelaten oppervlakte 41,7 m<sup>2</sup> bedraagt.*

*Het toelaten van alle lichtreclames brengt zodoende duidelijk de mogelijkheden van (toekomstige) eigenaars van andere verdiepingen tot het plaatsen van een lichtreclame in het gedrang!*

***De bestreden beslissing weigert ten onrechte toepassing te maken van de bouwverordening.***

*Verwerende partij treedt de argumentatie van de vergunningsaanvrager bij die stelt dat de lichtreclame wordt aangebracht op een kantoorgebouw en niet op een handels- en/of nijverheidsgebouw en dat daarom de bouwverordening geen toepassing zou vinden:*

*'Het gebouw, waarop de lichtreclame in de aanvraag aangebracht zou worden, betreft een kantoorgebouw en geenszins een handels- en/of nijverheidsgebouw. Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat het gevraagde bijgevolg niet binnen het toepassingsgebied van voormelde verordening valt.*

*Voor kantoorgebouwen werden in het bouwreglement inzake reclamevoering, van de stad Aalst, geen regels bepaald voor lichtreclames. Er kan dan ook niet besloten worden, dat de aanvraag strijdig zou zijn met de voornoemde stedelijke bouwverordening'.*

*Onder handelsgebouw zou volgens de omschrijving in het beroepsschrift dan moeten verstaan worden, een gebouw gericht op de handel: het kopen en verkopen, met name de bemiddeling tussen productie en verbruik, de omzet van goederen en alle daartoe strekkende gebouwen. Een nijverheidsgebouw is dan weer een gebouw gericht op industrie: productie of verwerking van goederen. Voor kantoorgebouwen zouden er geen regels bepaald zijn voor lichtreclames.*

*De bestreden beslissing kan niet gevolgd worden.*

***Vergunningsplicht en voorschriften voor alle reclame-inrichtingen, dus ook deze op en aan kantoorgebouwen.***

*In artikel 167/I van de bouwverordening, wordt een vergunningsplicht ingeschreven voor alle reclame-inrichtingen - dus ook lichtreclames - die waarneembaar zijn van de openbare weg. Er wordt daarbij geen uitzondering gemaakt voor lichtreclames op kantoorgebouwen.*

*Wat betreft reclameconstructies wordt het onderscheid gemaakt tussen gebouwen die voor handels- en nijverheidsdoeleinden worden aangewend enerzijds en voor gebouwen die niet voor handels- of nijverheidsdoeleinden bestemd zijn. Daarmee zijn alle gebouwen 'gedekt'.*

*Voor lichtreclames wordt het onderscheid gemaakt tussen enerzijds gebouwen die voor handels- en nijverheidsdoeleinden bestemd zijn en anderzijds losstaande constructies. Er is geen andere categorie, hetgeen betekent dat een kantoorgebouw ten node wordt gekwalificeerd ofwel als een gebouw dat voor handels- en nijverheidsdoeleinden bestemd is, ofwel als een losstaande constructie.*

*De redenering van verwerende partij komt er eigenlijk op neer dat lichtreclames op kantoorgebouwen aan geen enkele beperking onderworpen zijn, hetgeen volkomen indruist tegen het bepaalde van artikel 167/I van de gemeentelijke bouwverordening.*

*Verzoekende partij verwijst in dit verband ook nadrukkelijk naar de stedenbouwkundige vergunning van 30 juli 2012 strekkende tot het oprichten van 2 kantoorgebouwen. In deze vergunning is een stedenbouwkundige voorwaarde terug te vinden is die expliciet stelt dat de gemeentelijke verordening inzake reclamevoering, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 december 1988, dient gerespecteerd te worden (...).*

*Tegen deze beslissing werd geen beroep aangetekend bij de deputatie. Ook dit is het bewijs te meer dat de gemeentelijke bouwverordening weldegelijk toepassing vindt op het gebouwencomplex waarop de vergunningsaanvraag zich situeert!*

***Geen motivering waarom een kantoorgebouw geen handelsgebouw zou zijn in de zin van de Aalsterse bouwverordening.***

*Ten onrechte overweegt verwerende partij als zou een kantoorgebouw geen handelsgebouw zijn.*

*In de bestreden beslissing wordt alvast op geen enkele wijze toegelicht waarom een kantoorgebouw geen handelsgebouw zou zijn. Het blijft bij een loutere melding dat dit niet het geval zou zijn.*

*In het beroepschrift werd aangegeven dat een handelsgebouw in de spreekwoordelijke betekenis van het woord zou moeten begrepen worden als zijnde een gebouw gericht op het kopen en verkopen. Dit argument werd alvast niet opgenomen in de bestreden beslissing.*

*Aldus dient vastgesteld te worden dat het blijft bij een loutere bewering, hetgeen maakt dat er sprake is van een evident motiveringsgebrek.*

***Een kantoorgebouw is wel degelijk een handelsgebouw in de zin van de Aalsterse bouwverordening.***

*De stellingname van de bouwheer als zou een handelsgebouw enkel gericht zijn op het kopen en verkopen volgt zagezegd uit de spraakgebruikelijke betekenis van het begrip.*

*Nochtans dient vastgesteld te worden dat het begrip 'handelsgebouw' niet is opgenomen in het Groot Woordenboek Van Dale. Het begrip 'handelsgebouw' is evenmin gedefinieerd in de gemeentelijke bouwverordening.*

*Uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt dat aan het begrip in de rechtspraak een ruime betekenis wordt gegeven, als gebouw dat zowel een verkoopsruimte als kantoren kan omvatten. (...) De eerste 'hit' die verzoekende partij bekwam bij het begrip 'handelsgebouw' in Google was een groot gebouw in Rotterdam, waarin ook kantoren voorkomen. (...)*



*Zodoende dient tegengesproken te worden alsof een kantoorgebouw geen handelsgebouw zou zijn in de zin van de gemeentelijke bouwverordening.*

*Verzoekende partij benadrukt nogmaals dat in deze rekening moet gehouden worden met de uitdrukkelijke wil van de regelgever die de plaatsing van lichtreclames heeft willen beperken voor alle gebouwen, dus met inbegrip van kantoorgebouwen.*

**Verbod op lichtreclames op gebouwen die geen handels- of nijverheidsgebouwen zijn.**

*In artikel 167/II wordt gespecificeerd voor welke reclame-inrichtingen er geen vergunning kan worden verleend.*

*'art 167/II*

***Er kan geen vergunning verleend worden voor :***

*a) reclame-inrichtingen aan gerangschikte landschappen, beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten, of aan openbare en kerkelijke gebouwen tenzij het om publiciteit gaat die betrekking heeft op de in die gebouwen geplande activiteiten;*

*b) reclame-inrichtingen die om esthetische redenen onverantwoord zijn en die het landschaps- en het straatbeeld schaden;*

***c) lichtreclames op gebouwen en andere bouwwerken die niet voor handels- of nijverheidsdoeleinden worden aangewend;***

*d) niet-zelfbewegende voertuigen of andere constructies waarop publiciteit is aangebracht, en geplaatst zijn zowel op de openbare weg als op privaat eigendom; deze verbodsbepaling geldt niet wanneer het vervoermiddel tijdens de duur van de plaatsing gekoppeld is aan een zelfbewegend voertuig dat voldoet aan de voorschriften van de politie op het wegverkeer;*

*e) reclame-inrichtingen op daken;*

*f) reclame onder de vorm van sierverlichting geplaatst op of hangende over de rijbaan.'*  
*[eigen markeringen]*

*Indien een kantoorgebouw moet worden beschouwd als zijnde geen handels- of nijverheidsgebouw - de visie van de beroepsindiener, hierin gevolgd door de deputatie - dan moet op basis van deze bepaling de vergunning ten node worden geweigerd!*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*"...*

*Verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing een vergunning verleent in weerwil van bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening, minstens, dat hierover onvoldoende wordt gemotiveerd.*

*De deputatie motiveerde hieromtrent echter zeer duidelijk:*

*"Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst oordeelde dat het voorstel niet in overeenstemming is met art 167/IX van de gemeentelijke verordening inzake reclamevoering, goedgekeurd bij MB van 6 december 1988 aangezien volgens punt d) geen enkele van de in de gevel gemaakte metselopeningen mogen bedekt worden.*

*Het gebouw, waarop de lichtreclame aangebracht zal worden, betreft een kantoorgebouw en geenszins een handels- en/of nijverheidsgebouw.*

*Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat het gevraagde bijgevolg niet binnen het toepassingsgebied van voormelde verordening valt.*

*Voor kantoorgebouwen werden in het bouwreglement inzake reclamevoering van de stad Aalst geen regels bepaald voor lichtreclames. Er kan dan ook niet besloten worden dat de aanvraag strijdig zou zijn met de voornoemde stedelijke bouwverordening.”*

*Aangezien kantoorgebouwen niet expliciet in de bouwverordening worden vernoemd, en andere categorieën gebouwen wel, is de redenering van de deputatie wettig.*

*...*

3.

De tussenkomende partij antwoordt:

*“...*

*Volgens de verzoekende partij is in casu de gemeentelijke verordening inzake reclameuitvoering zoals goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 6 december 1988 van toepassing.*

*Ze verwijst hiervoor naar artikel 167/I van de verordening die stelt dat het verboden is zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen van stad Aalst een reclame-inrichting te plaatsen of aan te brengen voor zover deze waarneembaar zijn vanaf de openbare weg.*

*Dit artikel stelt nochtans enkel dat het plaatsen van een reclame-inrichting (waaronder lichtreclames) **verboden is zonder vergunning**.*

*In het **concrete geval is er een vergunning voorhanden**, met name de bestreden beslissing.*

*De verordening bepaalt in artikel 167/I nergens dat **alle** lichtreclames vallen onder het toepassingsgebied van de verordening.*

*Artikel 167/I geeft alleen een opsomming van wat onder reclame-inrichtingen moet worden verstaan maar definieert niet verder het toepassingsgebied van de verordening.*

*Om te beoordelen of de lichtreclame op het kantoorgebouw al dan niet ressorteert onder de verordening, dient nader gekeken te worden naar de voorwaarden opgenomen in artikel 167/XI.*

*Artikel 167/XI regelt de situatie van lichtreclame op gebouwen die voor handels- en nijverheidsdoeleinden bestemd zijn.*

*In de mate een lichtreclame wordt aangebracht aan een gebouwen die voor handels- en nijverheidsdoeleinden bestemd zijn, moet op grond van artikel 167/XI aan een aantal voorwaarden voldaan worden.*

*In het concrete geval is er geen sprake van een gebouw voor handels- of nijverheidsdoelstellingen maar **enkel en alleen een kantoorgebouw** zodat artikel 167/XI **niet** van toepassing is.*

*De verwerende partij oordeelde terecht dat het gebouw waarop de lichtreclame wordt geplaatst een kantoorgebouw is en **geenszins** als een handels- en /of nijverheidsgebouw kan worden beschouwd in de zin van artikel 167/XI.*

*Eerder had de PSA al op eenzelfde wijze geoordeeld dat artikel 167/XI niet van toepassing is nu er sprake is van een kantoorgebouw en niet van een handels- en/of nijverheidsgebouw.*

*23. De verzoekende partij meent dat iedere motivering zou ontbreken waarom het gebouw in het concrete geval geen handelsgebouw is.*

*Nochtans motiveerde de verwerende partij (net als de PSA) zeer duidelijk:*

*“Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat het gevraagde bijgevolg niet binnen het toepassingsgebied van voormelde verordening valt.”*

*De verzoekende partij meent dat een kantoorgebouw gelijk te stellen is aan een handelsgebouw in de zin van de vigerende verordening.*

*De verzoekende partij tracht de lacune in haar eigen regelgeving op te lossen door te verwijzen naar een zeer ruime interpretatie van de notie handelsgebouw uit haar gemeentelijke verordening.*

*Er wordt door de verzoekende partij verwezen naar rechtspraak van de Raad van State van 1995 om aannemelijk te maken dat een handelsgebouw zowel kantoren als verkoopsruimte kan omvatten.*

*Dit kan niet worden gevolgd.*

*Nazicht van de rechtspraak van de Raad van State uit 1995 leert dat de Raad zich in het concrete geval helemaal niet heeft uitgesproken omtrent de inhoud van de notie “handelsgebouw”. In het arrest was er sprake van een aanvraag van een handelsgebouw, met kantoren op de tweede verdieping en verkoopsruimten in de kelder en op de eerste verdieping van het gebouw.*

*Impliciet zou uit het arrest kunnen afgeleid worden dat het niet is omdat het om een handelsgebouw gaat, dat er geen kantoorruimte in zou kunnen worden ondergebracht. Het **omgekeerde afleiden kan helemaal niet, met name dat ieder kantoorgebouw ipso facto een handelsgebouw zou zijn**. Nochtans is het net datgene wat de verzoekende partij wel doet.*

*Het gebouw (Blok H) is op 30 juli 2012 ook **vergund geweest als kantoorgebouw**, samen met het naastgelegen blok I.*

*Het is duidelijk dat het gebouw niet gericht is op handel: het gebouw is niet gericht op koop-verkoop (spraakrechtelijke betekenis bij gebrek aan een definitie in de verordening).*

*Het gebouw is gericht op kantoren conform het vigerende gewestelijk RUP waarvoor artikel 13.1.1 bepaalt: “Het bedrijventerrein voor **kantoren en kantoorachtigen** en lokale bedrijvigheid is bestemd voor kantoren en kantoorachtigen en bedrijven van lokaal belang voor productie en opslag (...)”*

*Het gebouw is geen gebouw bestemd voor handels- en of nijverheidsdoeleinden zodat de verordening niet van toepassing is.*

*De verwerende partij heeft terecht geoordeeld dat het om een kantoorgebouw gaat zonder handelsbedrijvigheid. De verzoekende partij toon niet aan dat die vaststelling feitelijk onjuist is.*

*...*

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*Noch verwerende partij, noch tussenkomen de partij slaagt er in aan te tonen dat de voorliggende aanvraag niet onderworpen zou zijn aan de verordening. Verzoekende partij toonde uitgebreid aan dit compleet in strijd zou zijn met de visie en het doel van de verordening en verwerende en tussenkomen de partij slagen er niet in het tegendeel te bewijzen.*

*Zou bovendien de redenering van verwerende en tussenkomen de partij moeten gevolgd worden over het feit dat een kantoorgebouw geen handels- of nijverheidsgebouw, quod non, dan nog repliceren zij op geen enkele manier op het argument dat de aanvraag sowieso niet kan worden toegelaten nu er in elk geval een strijdigheid is met artikel 167/II waarin het volgende wordt bepaald:*

*(...)*

*Indien een kantoorgebouw moet worden beschouwd als zijnde geen handels- of nijverheidsgebouw - de visie van verwerende en tussenkomen de partij - dan moet op basis van deze bepaling de vergunning ten node worden geweigerd!*

*Deze visie werd bevestigd door uw Raad in de zaken omtrent de lichtreclames van Buro Project en De Nil & Vermoesen (stukken 7):*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van een bouwverordening, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken wordt.

Artikel 167/I, eerste lid van de gemeentelijke bouwverordening van de stad Aalst, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 december 1988, onderwerpt het plaatsen of aanbrengen van reclame-inrichtingen, voor zover die vanaf de openbare weg waarneembaar zijn, aan een vergunningsplicht.

Artikel 167/I, tweede lid, d van de gemeentelijke bouwverordening brengt lichtreclames onder de reclame-inrichtingen.

2.

In de bestreden beslissing omschrijft de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag als het plaatsen van lichtreclame tegen een kantoorgebouw. Ook de tussenkomen partij omschrijft haar aanvraag als dusdanig.

3.

Voor zover de verzoekende partij aanvoert dat de bestreden beslissing in strijd is met artikel 167/XI van de gemeentelijke bouwverordening omdat de lichtreclame tegen een handelsgebouw aangebracht zou worden, kan haar kritiek niet worden aangenomen. Genoemd artikel 167/XI legt voorschriften op betreffende lichtreclames op gebouwen die voor handels- en nijverheidsdoeleinden bestemd zijn. Bij ontstentenis van een reglementaire definitie in de gemeentelijke bouwverordening heeft de verwerende partij rechtmatig de term “handelsgebouw” in zijn spraakgebruikelijke betekenis opgevat, dat wil zeggen een gebouw waarin handel gevoerd wordt. “Handel” staat in zijn spraakgebruikelijke betekenis voor het kopen en verkopen van goederen.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat het om een kantoorgebouw gaat zonder handelsbedrijvigheid. De verzoekende partij toont niet aan dat die vaststelling feitelijk onjuist is.

4.

Wel stelt de verzoekende partij terecht dat de verwerende partij voorbijgaat aan artikel 167/II, c van de gemeentelijke bouwverordening dat bepaalt:

“ ...

*Er kan geen vergunning verleend worden voor :*

*(...)*

*c) lichtreclames op gebouwen en andere bouwwerken die niet voor handels- of nijverheidsdoeleinden worden aangewend;*

*...”*

In strijd met artikel 167/II, c van de gemeentelijke bouwverordening vergunt de verwerende partij het plaatsen van lichtreclame op een gebouw waarvan zij feitelijk vastgesteld heeft dat het niet voor handels-of nijverheidsdoelen aangewend wordt.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overig middel**

Het overige middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw SOCIAAL BUREAU is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 februari 2016, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het plaatsen van lichtreclame tegen een kantoorgebouw op het perceel gelegen te 9320 Aalst, Korte Keppestraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 12, sectie B, nr. 932B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 februari 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF