

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1303 van 28 juni 2016  
in de zaak 1314/0409/A/9/0374

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **stad AALST**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Dirk VAN HEUVEN en Dorien GEEROMS  
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Cogels Osylei 61  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **EXPERTISEBUREAU DE NIL EN VERMOESEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim DE CUYPER  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 maart 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 9 januari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 26 augustus 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van lichtreclame tegen een kantoorgebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), Korte Keppestraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 12, sectie B, nummers 950A2 en 950F2.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De behandeling van de vordering tot vernietiging, die aanvankelijk aan de eerste kamer toegewezen werd, werd met een beschikking van 21 maart 2016 aan de negende kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 april 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv EXPERTISEBUREAU DE NIL EN VERMOESEN verzoekt met een aangetekende brief van 19 mei 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 30 juni 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomenende partij werd verzocht om, ten laatste met haar schriftelijke uiteenzetting, een afschrift van de actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van de organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden, over te maken aan de Raad.

De tussenkomenende partij heeft geen gevolg gegeven aan de beschikking van 30 juni 2014. Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 3 juni 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het plaatsen van gevelpubliciteit”.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Aalst’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2003, meer bepaald deelplan 13 “Bedrijventerrein voor kantoren en kantoorachtigen en bedrijven van lokaal belang Keppekouter”. Ze zijn niet gelegen in een gebied waarvoor er een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, evenmin in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 12 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert, eensluidend met het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op 26 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Die beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

*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 rode en witte letters uit aluminium en acrylaat die verlicht worden met LED-verlichting en die ingeschreven worden in een rechthoek van circa 11,2 m op 1,3 m.*

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

*Het voorstel is bijgevolg niet in overeenstemming 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.*

*Bijkomend dient opgemerkt te worden dat niet alle plannen op schaal of op een gebruikelijke schaal werden getekend.*

*Uit de plannen kan evenwel worden afgeleid dat de aangevraagde reclame (ingeschreven in een rechthoek van circa 14,6 m<sup>2</sup>) samen met de reeds geplaatste reclame op de vierde verdieping (24,1 m<sup>2</sup>) een oppervlakte zal innemen die nagenoeg de maximale toegelaten oppervlakte van ten hoogste 1/10 van de betreffende gevel zal bereiken. Deze maximale toegelaten oppervlakte bedraagt namelijk 41,7 m<sup>2</sup>, terwijl de oppervlakte van de beoogde reclamevoeringen op de derde en de vierde verdieping samen circa 38,7 m<sup>2</sup> zullen bedragen. Bijgevolg worden de mogelijkheden voor de overige (toekomstige) eigenaars van het gebouw voor het plaatsen van reclame gehypothekeerd.*

(...)

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

*Het voorstel is aldus niet aanvaardbaar.*

(...)

Opmerking

*Om de mogelijkheden voor het plaatsen van reclame voor de overige (toekomstige) eigenaars van het gebouw niet te hypothekeken, is het 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*

...”

De tussenkomende partij tekent tegen die beslissing op 27 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“  
... ”

### 2.3 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.*

### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

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

*Deze derde verdieping wordt, al dan niet deels, ingenomen door de firma nv De Nil & Vermoesen, de overige verdiepingen van het 7 niveau's tellende kantoorgebouw worden ingenomen door andere firma's.*

*Het verlenen van een vergunning voor het aanbrengen van deze reclameverlichting op de derde 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 vierde verdieping, in functie van de firma 'Buro Projects'.*

*Het toestaan van weer een lichtreclame, nu op de derde 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, is het niet aangewezen dat elke reclame afzonderlijk wordt aangevraagd. De hier gevraagde vergunning kan niet verleend worden, daar het zonder doordacht totaalplan aanbrengen van reclame-inrichtingen de ruimtelijke kwaliteit van deze site niet ten goede zal komen. Het gevraagde is in deze zin wel degelijk*

*als storend voor de omgeving te ervaren. De goede ruimtelijke ordening komt in het gedrang.*

*Bijkomend dient opgemerkt te worden dat niet alle plannen op schaal of op een gebruikelijke schaal werden getekend.*

*...*

Na de hoorzitting van 26 november 2013 beslist de verwerende partij op 9 januari 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*...*

#### 1.4 Historiek

*De meest recente stedenbouwkundige vergunning voor de betreffende kantoorgebouwen (Blok H en I) werd verleend op 30 juli 2012.*

*In de voorwaarden werd opgenomen dat de reclamevoering (in de 'zone voor reclameruimte' aan de oostelijke gevels van blok H en blok I) het voorwerp dient uit te maken van een afzonderlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.*

*Op 8 oktober 2012 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige aanvraag geweigerd voor het plaatsen van lichtreclame tegen een kantoorgebouw (referte 2012/429). Het betreft de lichtreclame met de tekst 'Buro Project' op de 4<sup>e</sup> verdieping van het betreffende kantoorgebouw.*

*Het beroep dat door de aanvrager werd ingesteld bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen tegen deze weigeringsbeslissing werd op 24 januari 2013 ingewilligd.*

*Het beroep dat door de stad Aalst werd ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen tegen deze vergunning is momenteel nog in behandeling.*

#### 1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

*Het goed situeert zich op het grondgebied van de stad Aalst, binnen de deelgemeente Erembodegem en in de nabijheid van de E40, welke zich aan de zuidkant van het terrein bevindt.*

*Het eigendom bestaat uit terreinen die zich situeren aan de rand van de stad tussen twee goed uitgeruste gemeentewegen. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door kantoorgebouwen en woongebouwen. De aanvraag heeft betrekking op het kantoorgebouw gelegen aan de Korte Keppestraat.*

*De ontsluitingsweg van het bedrijventerrein is reeds aangelegd en de werken aan de kantoorgebouwen zijn momenteel in uitvoering.*

*De aanvraag beoogt het plaatsen van lichtreclame voor de gevel van het kantoorgebouw, meer bepaald blok H van de kantoor-site. Het betreffende blok H werd reeds opgericht en op de vierde verdieping werd de reclame van 'Buro Project' reeds geplaatst, conform de hogergenoemde vergunning afgeleverd door deputatie op 24 januari 2013.*

*De voorliggende aanvraag betreft het aanbrengen van rode en witte letters vervaardigd uit aluminium en acrylaat die verlicht worden met LED-verlichting en die ingeschreven worden in een rechthoek van ongeveer 11,20 m op 1,30 m.*

*De reclame wordt geplaatst ter hoogte van de derde verdieping van het gebouw, voor de raamopeningen die gericht zijn naar de E40.*

*(...)*

### 2.3 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.*

*Het advies van de wegbeheerder was voorwaardelijk gunstig, zodat op dit punt zich evenmin problemen stellen.*

### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag beoogt het plaatsen van een verlichte reclame tegen de gevel ter hoogte van de derde verdieping van het kantoorgebouw, meer bepaald blok H van de kantoor-site. Op de vierde verdieping werd reeds de door deputatie in januari 2013 vergunde lichtreclame aangebracht.*

*Deze derde verdieping wordt ingenomen door de firma nv De Nil & Vermoesen, de overige verdiepingen van het 7 niveau's tellende kantoorgebouw worden ingenomen door andere firma's.*

*Het verlenen van een vergunning voor het aanbrengen van deze reclameverlichting op een derde 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 één lichtreclame (Buro Project), niet meer zou opgaan voor een tweede, 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 één vergunde lichtreclame prijkt. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de relevante omgeving.*

*De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.*

#### Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

*...”*

Dat is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

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

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

**12. 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.

**13. 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 'De Nil & Vermoesen' bedekt immers verschillende raampartijen op de derde 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 lichtreclame op de vierde verdieping van de nv Buro Project een oppervlakte zal innemen die nagenoeg de maximale toegelaten oppervlakte van ten hoogste 1/10 van de gevel zal bereiken. De oppervlakte van beide lichtreclames samen bedraagt 38,7 m<sup>2</sup> terwijl de maximale toegelaten oppervlakte 41,7 m<sup>2</sup> bedraagt. Het toelaten van beide lichtreclames brengt zodoende duidelijk de mogelijkheden van (toekomstige) eigenaars van andere verdiepingen tot het plaatsen van een lichtreclame in het gedrang!

**14. 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:

(...)

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 **kantoor**gebouwen. 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.*

*(...)*

*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 als volgt:

*“ ...*

*Verzoekster stelt dat de deputatie ten onrechte weigert toepassing te maken van de bouwverordening. De bouwverordening zou namelijk een vergunningsplicht hebben opgelegd voor alle reclame-inrichtingen die waarneembaar zijn van de openbare weg. De deputatie zou niet afdoende hebben gemotiveerd waarom een kantoorgebouw geen handelsgebouw is in de zin van de bouwverordening, terwijl dit wel een handelsgebouw zou zijn.*

*Anders dan verzoekster voorhoudt, wordt in de bestreden beslissing wel toepassing gemaakt van de gemeentelijke bouwverordening inzake reclamevoering, goedgekeurd bij MB van 6 december 1988. In de bestreden beslissing is onderzocht of de aanvraag in strijd is met de bepalingen van de voornoemde bouwverordening. Vermits het gebouw een kantoorgebouw betreft en geen handels- en/of nijverheidsgebouw, heeft de deputatie geoordeeld dat de aanvraag niet strijdig is met de gemeentelijke bouwverordening en derhalve voor vergunning in aanmerking komt.*

*De beoogde constructie voor het kantoorgebouw is een reclame-inrichting volgens artikel 167/I van de gemeentelijke bouwverordening, zodat deze het voorwerp moet uitmaken van een vergunningsaanvraag, zoals in casu het geval is.*

*Het beoogde gebouw bevat enkel kantoren. Aangezien het begrip 'handelsgebouw' niet in de gemeentelijke bouwverordening is gedefinieerd, dient te worden gekeken naar de*

spraakgebruikelijke betekenis. Een handelsgebouw is een gebouw waarin handel wordt gevoerd, waarbij onder handel spraakgebruikelijk ruil- en koopverkeer wordt verstaan en onder handelen spraakgebruikelijk kopen en verkopen van goederen. Aangezien in het gebouw louter kantoren worden voorzien, wordt logischerwijze niet aan handel gedaan in dit gebouw en kan dit niet als een handelsgebouw worden beschouwd. Dit is echter een zodanige evidentie dat de deputatie kortweg heeft gesteld dat het gebouw een kantoorgebouw betreft en geen handels- of nijverheidsgebouw. Dit diende dan ook niet bijkomend te worden gemotiveerd.

Er wordt in dit gebouw geen enkele verkoopsruimte voorzien, zodat verzoekers niet nuttig naar het arrest van de Raad van State van 4 mei 1995 kunnen verwijzen, waarin het beroep betrekking had op een gebouw dat zowel kantoren als verkoopsruimte bevatte.

Verzoekster stelt dat het de uitdrukkelijke wil van de regelgever was om de plaatsing van lichtreclames voor alle gebouwen, dus met inbegrip van kantoorgebouwen te beperken. Uit de bouwverordening blijkt echter enkel dat met deze bouwverordening wordt beoogd reclame-inrichtingen die waarneembaar zijn vanaf de openbare weg te onderwerpen aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht en afhankelijk van het soort reclame beperkingen op te leggen.

Daarnaast heeft de aanvraag betrekking op het plaatsen van gevelpubliciteit om aan te tonen waar het kantoor zich bevindt, maar kan dit niet worden beschouwd als lichtreclame. Het betreft een uithangbord dat verlicht is, maar geen lichtreclame.

...

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“...

**Vooraf.**

Het laatste argument verrast nu in de stedenbouwkundige vergunning een lichtreclame wordt vergund. Tevens wordt de toets gedaan aan artikel 167/XI van de gemeentelijke verordening inzake reclamevoering.

Zou blijken dat verwerende partij niet heeft vergund hetgeen aangevraagd werd, dan is de bestreden beslissing manifest onwettig. Dit gezegd zijnde gewaagde de bouwheer ook van een lichtreclame in zijn beroepsschrift en in zijn replieknota voor de deputatie!

Indien de stelling van verwerende partij zou worden gevolgd dat het niet gaat om een lichtreclame, maar om een gewone gevelpubliciteit, dan zou artikel 167/IX van toepassing zijn.

Dit biedt nog geen soelaas voor de vergunningsaanvrager want punt c bepaalt dat de borden geen enkele lichtopening mogen bedekken, noch geheel, noch gedeeltelijk, en niet mogen uitgesneden zijn om te voorkomen dat een lichtopening of deur wordt bedekt, zijnde identiek aan hetgeen artikel 167/XI, d) bepaalt voor lichtreclames ...

**Verder, uitgaande dat het debat in rechte wel degelijk een lichtreclame betreft. Er is een evident motiveringsgebrek.**

Het is in de eerste plaats de stad die bevoegd is om haar eigen verordening te interpreteren bij discussies omtrent de toepassing die ervan dient gemaakt te worden. Welnu,

*verzoekster is formeel: het is nooit de bedoeling geweest van de wetgever om kantoorgebouwen aan generlei beperkingen inzake lichtreclames te onderwerpen.*

*Verwerende partij moet toegeven dat ze niet gemotiveerd heeft waarom volgens haar een kantoorgebouw geen handels- en of nijverheidsgebouw vormt.*

*Ze verwoordt het als volgt:  
(...)*

*Welnu, een belangrijk twistpunt is deze zaak is de vraag of een kantoorgebouw nu wel of niet een handelsgebouw vormt.*

*De weigering door het college van burgemeester en schepenen van de stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg werd precies verantwoord omdat de aanvraag door de stad Aalst niet in overeenstemming werd bevonden met art 167/XI van de eigen gemeentelijke verordening inzake reclamevoering, goedgekeurd bij MB van 06-12-1988 aangezien volgens punt d) geen enkele van de in de gevel gemaakt metselopeningen mogen bedekt worden. Dit artikel heeft betrekking op gebouwen die voor handels- en of nijverheidsdoelen bestemd zijn, waaronder de stad Aalst kennelijk ook kantoorgebouwen verstaat. De beroepsakte voor de deputatie betwistte de interpretatie van de stad Aalst (...).*

*In de gegeven omstandigheden kon verwerende partij niet volstaan met een a posteriori 'motivering' die erin bestaat te stellen dat haar interpretatie van de gemeentelijke verordening de 'evidentie zelve is'.*

*De overweging dat verwerende partij opwerpt dat zij het het standpunt van appellant bijtreedt volstaat niet. De motieven moeten wel degelijk worden vermeld in de bestreden beslissing zelf.*

*Verwerende partij moest zich een eigen opvatting vormen over de aanvraag en kon niet louter verwijzen naar de visie van beroepsindiener/tussenkomende partij. Er is zodoende wel degelijk sprake van een evident motiveringsgebrek.*

*Tenslotte moet nogmaals benadrukt worden dat indien de visie van verwerende partij wordt gevolgd – namelijk dat een kantoorgebouw geen handelsgebouw is – de vergunning sowieso moest worden geweigerd wegens strijdigheid met artikel 167/II (Er kan geen vergunning worden verleend voor: c) lichtreclames op gebouwen en andere bouwwerken die niet voor handels-of nijverheidsdoeleinden worden aangewend.). In de bestreden beslissing kon zodoende niet wettig worden aangenomen dat 'Voor kantoorgebouwen in het bouwreglement inzake reclamevoering, van de stad Aalst, geen regels werden bepaald voor lichtreclames.' Verwerende partij ontmoet dit argument niet in haar nota.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften, 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 van de gemeentelijke bouwverordening brengt lichtreclames onder de reclame-inrichtingen.

2.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de door de bestreden beslissing vergunde aanvraag strekt tot de plaatsing van lichtreclame tegen een kantoorgebouw.

In haar antwoordnota omschrijft de verwerende partij, voor het eerst, de aanvraag niet als lichtreclame, maar als “een uithangbord dat verlicht is”, en dat “om aan te tonen waar het kantoor zich bevindt”. Waarom zij, in strijd met haar eigen beslissing waarin de aanvraag stevast als het plaatsen of aanbrengen van lichtreclame tegen een kantoorgebouw omschreven wordt, en in strijd met de kwalificatie die de tussenkomende partij zelf aan haar aanvraag als het plaatsen van “lichtreclame” gegeven heeft, plots de aanvraag niet als het plaatsen van lichtreclame beschouwt, verduidelijkt de verwerende partij niet.

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.

3.

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.

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.

## VII. KOSTEN

De verwerende partij verzoekt in haar antwoordnota de Raad “in voorkomend geval” om de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen.

Dat verzoek is in strijd met artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO dat bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. Het valt niet in te zien hoe het Vlaams Gewest in het huidige geding kan worden beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv EXPERTISEBUREAU DE NIL EN VERMOESEN is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 januari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het plaatsen van lichtreclame tegen een kantoorgebouw op de percelen gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), Korte Keppestraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 12, sectie B, nummers 950 A2 en 950 F2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een vervalltermijn van vier maanden te rekenen vanaf 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 op 28 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,  
met bijstand van  
Yannick DEGREEF toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF

