

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1302 van 28 juni 2016
in de zaak 1213/0497/A/9/0461

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

Tussenkomende partij: de nv **BURO PROJECT**

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 25 maart 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 24 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 8 oktober 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de plaatsing van lichtreclame tegen een kantoorgebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 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 tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare zitting van 18 maart 2014, waarop de behandeling van de zaak verdaagd werd naar de openbare zitting van 8 april 2014.

Op de openbare zitting van 8 april 2014 werd de vordering tot vernietiging behandeld en de zaak in beraad genomen.

Met een beschikking van 16 maart 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen de behandeling van het beroep aan de negende kamer toegewezen.

Met het tussenarrest nr. RvVb/A/1516/0826 van 21 maart 2016 heeft de voorzitter van de negende kamer de heropening van de debatten bevolen om de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

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

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij 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 BURO PROJECT verzoekt met een aangetekende brief van 21 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft de tussenkomende partij met een beschikking van 7 juni 2013 toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 9 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “verlichte doosletters als onderdeel van het logo “Buro Project” (tegen constructie)”.

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.

De verzoekende partij weigert op 8 oktober 2012 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“
...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het goed bestaat uit terreinen die zich situeren aan de rand van de stad tussen twee goed uitgeruste gemeentewegen. Aan de zuidkant van het terrein bevindt zich de E40.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door kantoorgebouwen en woongebouwen. 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 tegen een kantoorgebouw.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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 in opbouw zijnde kantoorgebouw, meer bepaald blok H van de kantoor site.

Het betreft rode en witte doosletters die verlicht worden met LED-verlichting en die ingeschreven worden in een rechthoek van 7,40 m op 3,26 m.

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

Het voorstel is bijgevolg niet in overeenstemming is met art 167/IX 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.

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

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer – district Aalst van 30-08-2012 vermeldt dat het dossier handelt over een aangelegenheid die niet door deze dienst wordt beheerd.

De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

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

Uit de aanvraag blijkt dat de aanvrager eigenaar is van de betreffende verdieping.

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 tussenkomen partij tekent tegen die beslissing op 26 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De hoorzitting vindt op 11 december 2012 plaats.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 januari 2013 als volgt om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.2 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 vierde 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 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.

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

2.3 De goede ruimtelijke ordening

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

Het betreft rode en witte doosletters die verlicht worden met LED-verlichting en die ingeschreven worden in een rechthoek van 7.40m op 3.26m. De reclame wordt geplaatst, voor de raamopeningen die gericht zijn naar de E40.

Deze vierde verdieping wordt, al dan niet deels, ingenomen door de firma Buro Project nv en de overige verdiepingen van het 7 niveau's tellende kantorengebouw worden ingenomen door andere firma's.

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

Dit zou echter op termijn resulteren in een niet samenhangend geheel, als het ware een wildgroei van reclame-inrichtingen op het gevelvlak van het kantorengebouw, wat visueel zou overkomen, ook vanaf de E40.

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.
..."*

Op 24 januari 2013 beslist de verwerende partij om het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

"...

2.2 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 vierde 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 in de aanvraag aangebracht zou worden, betreft een kantoorgebouw en geenszins een handels- en/of nijverheidsgebouw. Het standpunt van appelllant 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.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het plaatsen van een verlichte reclame tegen de gevel ter hoogte van de vierde verdieping van het in opbouw zijnde kantoorgebouw, meer bepaald blok H van de kantoor-site.

Het betreft rode en witte doosletters die verlicht worden met LED-verlichting en die ingeschreven worden in een rechthoek van 7,40 m op 3,26 m. De reclame wordt geplaatst, voor de raamopeningen die gericht zijn naar de E40.

Deze vierde verdieping wordt, al dan niet deels, ingenomen door de firma Buro Project nv en de overige verdiepingen, van het 7 niveau's tellende kantorengebouw, worden ingenomen door andere firma's.

Het verlenen van een vergunning voor het aanbrengen van deze reclameverlichting op een vierde 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.

De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.

2.4 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 ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van artikel 167 van de gemeentelijke bouwverordening van de stad Aalst, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de materiële motiveringsplicht:

“ ...

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

Artikel 167/I van de gemeentelijke bouwverordening 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 van de gemeentelijke bouwverordening dat verbiedt dat een lichtreclame een in de gevel gemaakte metselopening geheel of gedeeltelijke bedekt.(...)

De lichtreclame van ‘Buro Project’ bedekt immers verschillende raampartijen op de vierde verdieping.

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

Verwerende partij treedt de argumentatie van de vergunningaanvrager bij die stelt dat de lichtreclame wordt aangebracht op een kantoorgebouw en niet op een handels- en/of nijverheidsgebouw:

(...)

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 die 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 induist 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 waarbinnen 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 voorkwamen.

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:

“ ...

Verzoekster stelt dat de bestreden beslissing 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.

...

3.

De tussenkomende partij voert ter weerlegging van het middel het volgende aan:

“ ...

1. Volgens verzoekende partij is in casu de gemeentelijke verordening inzake reclamevoering zoals goedgekeurd bij MB van 6.12.1988 van toepassing. Zij verwijst hiervoor naar art. 167/I van de verordening.

Dit artikel stelt nochtans enkel dat het plaatsen van een reclame-inrichting (waaronder lichtreclames) verboden is zonder voorafgaandelijke schriftelijke vergunning. In casu is een vergunning voorhanden, m.n. de bestreden beslissing.

Verder reikt de draagwijdte van genoemd art. 167/I niet: dit artikel stipuleert duidelijk niet dat alle lichtreclames ipso facto ressorteren onder het regime van de verordening (het artikel impliceert alleen dat een vergunningsplicht geldt voor lichtreclames). Om te beoordelen of een lichtreclame al dan niet ressorteert onder de verordening dient nader gekeken naar de voorwaarden opgenomen in art. 167/XI.

Verwerende partij oordeelde terecht dat het gebouw - waarop de lichtreclame inmiddels aangebracht werd (...) - een kantoorgebouw betreft en geenszins een handels- en/of nijverheidsgebouw zoals bedoeld in art. 167/XI. Ook de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelde zich op dit correcte standpunt (gegeven dat angstvallig uit de weg gegaan wordt door verzoekende partij). Gevolg is dat de aanvraag niet binnen het toepassingsgebied van voormelde verordening valt, zodat deze niet van toepassing is.

Verzoekende partij meent dat zulks niet opgaat en wijst erop dat iedere motivering ontbreekt waarom het gebouw in casu geen handelsgebouw is.

Nochtans motiveerde verwerende partij haar standpunt zeer duidelijk:

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

*Tussenkomende partij argumenteerde in haar beroepsschrift met name:
(...)*

Verwerende partij stelt letterlijk dat zij de redenering van appellant bijtreedt. Enig motiveringsgebrek is derhalve niet voorhanden.

2. *Verzoekende partij meent dat een kantoorgebouw gelijk is aan een handelsgebouw in de zin van de vigerende bouwverordening.*

Het is duidelijk dat verzoekende partij de lacune in haar regelgeving tracht dicht te rijden middels een zeer ruime interpretatie van de notie handelsgebouw uit haar gemeentelijke verordening.

Zij neemt daarvoor haar toevlucht tot rechtspraak van de Raad van State in een ijdele poging aan te tonen dat een handelsgebouw zowel kantoren als verkoopsruimte kan omvatten.

Dit is weinig ernstig. Nazicht van de geciteerde rechtspraak uit 1995 leert dat de Raad van State zich ter zake helemaal niet uitgesproken heeft omtrent de inhoud van de notie "handelsgebouw". (...) Het arrest van 4.05.1995 betreft een aanvraag van een "handelsgebouw", nota bene de tituluur gegeven door de aanvrager, 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 ondergebracht zou kunnen worden. Het omgekeerde kan hieruit evident niet afgeleid worden: dat ieder kantoorgebouw ipso facto een handelsgebouw zou zijn, precies datgene wat verzoekende partij wel doet.

Het gebouw in globo (blok H) is vergund als kantoorgebouw, samen met het naastgelegen blok I. Het is duidelijk dat het gebouw niet gericht is op handel: niet gericht op koop-verkoop (zie spraakgebruikelijke betekenis bij gebrek aan definitie in de verordening). Het is gericht op kantoren conform het vigerende gewestelijk RUP. Het is dan ook geen handelsgebouw; de bouwverordening is derhalve niet van toepassing, zoals terecht weerhouden door de bestreden beslissing.

...

4.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij als volgt op het verweer:

“ ...

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: (...)

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet een vergunningsbeslissing worden gedragen door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten duidelijk worden vermeld in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.(...)

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 (stuk 4).

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 beroepsindieners/tussenkomen de partij. Er is zodoende wel degelijk sprake van een evident motiveringsgebrek.

Tenslotte moet nogmaals benadrukt worden dat indien de visie van tussenkomende en 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.’ Noch verwerende, noch tussenkomende partij ontmoeten dit argument in hun nota’s.

...”

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, d van de gemeentelijke bouwverordening brengt lichtreclames onder de reclame-inrichtingen.

2.

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

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 vraagt dat bij vernietiging de kosten van het geding ten laste van het Vlaams Gewest gelegd worden.

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 BURO PROJECT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 januari 2013, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het plaatsen van lichtreclame tegen een kantoorgebouw op de percelen gelegen te Erembodegem (Aalst), Korte Kepestraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 12, sectie B, nummers 950A2 en 950F2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een vervaltermijn 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