

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-A-1819-0206
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0227-A

Verzoekende partij	de nv EXPERTISEBUREAU DE NIL EN VERMOESEN vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad AALST vertegenwoordigd door advocaten Dirk VAN HEUVEN en Dorien GEEROMS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Cogels Osylei 61

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 december 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tussenkommende partij van 26 augustus 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het plaatsen van lichtreclame tegen een gebouw op de percelen gelegen te Aalst Korte Keppestraat 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 12, sectie B, nummers 950 A2 en 950 F2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 7 maart 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

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

Advocaat Erika RENTMEESTERS die *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE voor de verzoekende partij verschijnt, mevrouw Leen LIPPEVELDE die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Dirk VAN HEUVEN die voor de tussenkomenende 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.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 3 juni 2013 bij de tussenkomenende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van gevelpubliciteit tegen een gebouw, gelegen aan de Korte Keppestraat 9 te Aalst.

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 12 juli 2013 voorwaardelijk gunstig.

De tussenkomenende partij weigert, eensluidend met het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op 26 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. De motivering luidt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

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 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.

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 m²) samen met de reeds geplaatste reclame op de vierde verdieping (24,1 m²) 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 m², terwijl de oppervlakte van de beoogde reclamevoeringen op de derde en de vierde verdieping samen circa 38,7 m² 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 hypothekeren, 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

...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 27 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 12 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

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:

“ ...

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 4e 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.

(...)

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.

(...)

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.

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.

...

2.

Met het arrest van 28 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1303 wordt op beroep van de tussenkomende partij de vergunningsbeslissing van 9 januari 2014 vernietigd.

3.

Met het oog op een herstelbeslissing van de verwerende partij adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 15 september 2016 om het beroep van de verzoekende partij niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 27 september 2016 beslist de verwerende partij op 13 oktober 2016 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“..."

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 in de aanvraag aangebracht zou worden, betreft in feite een kantoorgebouw en geenszins een handels- en/of nijverheidsgebouw.

Bij gebrek aan definitie in het bouwreglement voornoemd dient terugvallen op de spraakgebruikelijke betekenis van de onderscheiden begrippen:

'handelsgebouw': gebouw gericht op handel: het kopen en verkopen, m.n. de bemiddeling tussen productie en verbruik, de omzet van goederen en alle daartoe strekkende handelingen

'nijverheidsgebouw': gebouw gericht op industrie: productie of verwerking van goederen

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

Voor kantoorgebouwen werden in het bouwreglement inzake reclamevoering, van de stad Aalst, echter andere regels bepaald voor lichtreclames.

Voorliggende aanvraag is immers in strijd met artikel 167/ II, c van de gemeentelijke bouwverordening, welke bepaalt dat er geen vergunning kan worden verleend voor het plaatsen van lichtreclame op een gebouw dat niet voor handels-of nijverheidsdoelen aangewend wordt.

Er dient dan ook besloten worden, dat de aanvraag strijdig is met de voornoemde stedelijke bouwverordening.

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning

(...)

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

In bijkomende orde kan gesteld worden, dat in de aanvraag het plaatsen van een verlichte reclame tegen de gevel wordt beoogd, ter hoogte van de derde verdieping van het in opbouw zijnde kantoorgebouw, meer bepaald blok H van de kantoorste. Op de vierde verdieping werd eveneens reeds een lichtreclame gevraagd/aangebracht in functie van Buro Project nv..

Deze derde verdieping wordt, al dan niet deels, ingenomen door de firma nv De Nil & Vermoesen, 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 derde verdieping van het gebouw schept alweer een bijkomend 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.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend 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/II van de gemeentelijke verordening van de stad Aalst en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de formele motiveringsplicht, de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

- doordat verwerende partij oordeelt dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt op grond van artikel 167/II van de gemeentelijke verordening van de stad Aalst dat een stedenbouwkundige vergunning voor lichtreclame verbiedt op gebouwen die "niet voor handelsdoeleinden worden aangewend"*

- *terwijl de aanvrager in graad van beroep duidelijk heeft aangetoond dat er meerdere handelaars binnen het betrokken gebouw actief zijn, en dat een ervan binnen het betrokken gebouw beschikt over een toonzaal van 600m²*
- *zodat zonder meer geen gebouw voorligt dat "niet voor handelsdoeleinden wordt aangewend", zodat de verbodsbepaling in casu niet van toepassing is en tevens de overige aangehaalde bepalingen geschonden zijn*

(...)

1. Verwerende partij weerhoudt ten onrechte dat de aanvraag voor een lichtreclame geen betrekking heeft op een handelsgebouw.

Artikel 167/II van de verordening (dat voor het eerst ter sprake kwam n.a.v. het beroep tot nietigverklaring bij uw Raad uitgaande van de stad Aalst zoals ingesteld tegen de vergunningsbeslissing van 24.01.13 vanwege de deputatie), luidt als volgt wat betreft onderhavige aangelegenheid:

(...)

2. De bestreden beslissing interpreteert dit vergunningsverbod vervolgens al te ruim. In navolging van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar weerhoudt de bestreden beslissing:

"Het gebouw, waarop de lichtreclame in de aanvraag aangebracht zou worden, betreft een kantoorgebouw en geenszins een handels- en/of nijverheidsgebouw."

Aldus wordt de verbodsbepaling verdraaid. Een gebouw dat "niet voor handelsdoeleinden wordt aangewend" kan bezwaarlijk gelijk gesteld worden met een "niet-handelsgebouw".

Dit is precies wat de bestreden beslissing doet. Zulks maakt de bestreden beslissing onzorgvuldig en kennelijk onredelijk.

Immers, "een gebouw dat voor handelsdoeleinden wordt aangewend" hoeft niet uitsluitend voor handelsdoeleinden aangewend. Het volstaat voor een gebouw om als het ware één enkele handelaar te herbergen om het aan te merken als een gebouw dat voor handelsdoeleinden wordt aangewend. Aldus kan een kantoorgebouw eveneens voor handelsdoeleinden worden aangewend (zie verder).

Na het vernietigingsarrest d.d. 28.06.16 van uw Raad heeft verzoekende partij aan verwerende partij meegedeeld wat volgt:

"Ondertussen kan worden vastgesteld dat er in het betrokken gebouw wel degelijk minstens één handelaar gevestigd is (...):

Buro Project legt zich o.m. toe op de verkoop van kantoormeubelen, zie:

- *de statuten in bijlage 1, m.b.t. het doel: "de aan- en verkoop van kantoormeubilair"*
- *de website www.buroproject.be: "Naast het ontwikkelen van plannen voor uw kantoorinrichting, leveren wij ook kantoormeubelen"*

Bijgevolg is het duidelijk dat het gebouw voor handelsdoeleinden wordt gebruikt, zodat de verbodsbepaling in art. 167/II van de verordening voor het hele gebouw niet van toepassing is. De stedelijke verordening zegt nl. niet dat iedere aanvrager van een lichtreclame een handelaar moet zijn om in de mogelijkheid te zijn er een vergunning voor

aan te vragen; het volstaat dat het gebouw voor handelsdoeleinden wordt gebruikt, hetgeen zonder meer het geval is."

Overigens, deze informatie strijdt niet met het vernietigingsarrest inzake. Bij arrest van 28.06.16 overwoog uw Raad met name dat de deputatie vaststelde "dat het om een kantoorgebouw gaat zonder handelsbedrijvigheid". Thans ligt een nieuw uitgangspunt voor: er wordt wel degelijk handelgedreven binnen het gebouw.

Deze informatie werd in het psa-verslag – anders dan dit het geval is voor de aanvraag van Buro Project – geenszins tegen het licht gehouden, laat staan weerlegd.

Na kennisname van het psa-verslag herhaalde verzoekende partij via een repliek haar standpunt, alsdan met toevoeging van 2 bijkomende argumenten (met bijhorende stukken):

1. toonzaal

"Buro Project beschikt over een vloeroppervlakte van 650 m², 600m² hiervan wordt ingenomen door een toonzaal (op de website concept place genaamd, zie bijlage 1: "Hier leiden wij u graag eens rond"). Buro Project heeft een klantenbestand van ruim 4500 eenheden. Een gebouw waarin meubels worden verkocht én een grote toonzaal is ondergebracht is duidelijk een gebouw dat voor handelsdoeleinden wordt gebruikt."

2. bijkomende handelaars binnen het gebouw

"Voor zoveel als nodig kan nog worden gewezen op een bijkomende handelsactiviteit in hetzelfde gebouw, met name deze van vastgoedmakelaar in hoofde van Gravel Woods bvba met zetel Korte Keppestraat 9 b32, i.e. eveneens de zetel van nv De Nil & Vermoesen. Blijkens de statuten en de vermelding in Trends Top ("bemiddeling bij aankoop van onroerende goederen") is dit evenzeer een handelsactiviteit (zie bijlage 2)."

Niettegenstaande deze repliek werd het advies van de psa integraal overgenomen in de bestreden beslissing, zodat de aanvraag geweigerd werd. Het niet-betrekken, laat staan weerleggen, van deze bijkomende argumenten en stavingsstukken in de besluitvorming alleen al maakt een schending uit van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

3. De verbodsbepaling in art. 167/II van de verordening is duidelijk niet van toepassing op voorliggend gebouw. Immers, men kan niet stellen dat het gebouw in kwestie "niet voor nijverheids- of handelsdoeleinden wordt gebruikt". Het leveren van kantoormeubelen is zonder meer een handelsactiviteit. Of met de woorden van uw Raad uit het arrest van 28.06.16: men kan onmogelijk nog (vast)stellen dat het om een kantoorgebouw gaat zonder handelsbedrijvigheid.

In die omstandigheden staat de notie kantoorgebouw (cf. stedenbouwkundige vergunning) ook niet op gespannen voet met de mogelijkheid er handel te drijven, hetgeen de bestreden beslissing lijkt te insinueren. Handel en kantoorfunctie behoorden op het moment van het verlenen van de vergunning voor het gebouw en de inrichting ervan door de aanvrager bovendien tot dezelfde functiecategorie.

Waar deputatie voor de aanvraag van Buro Project nog voorhoudt dat de activiteiten van deze aanvrager "moeilijk als effectieve handelsactiviteit in de zuivere zin van het woord" kan worden aanvaard, valt niet in te zien hoe dit te rijmen is met de statuten van

verzoekende partij en de effectieve activiteiten binnen het gebouw, inclusief toonzaal van maar liefst 600m². In de thans bestreden beslissing wordt dit weigeringsmotief zelfs niet ingeroepen.

De materiële motiveringsplicht onderstelt dat de bestuurde weet waarom een beslissing werd genomen (in dit geval waarom de vergunning geweigerd werd). Dit is in casu niet het geval waar de deputatie zelfs niet voorhoudt (zoals in het geval van Buro Project) dat de activiteiten moeilijk als effectieve handelsactiviteit in de zuivere zin van het woord kunnen worden aangezien. De activiteiten van Buro Project nv zijn bij uitstek een handelsactiviteit.

Voorts stelt de weigeringsbeslissing voor de aanvraag van Buro Project: "Het loutere gegeven dat in de kantoren ook daden gesteld worden voor de aan- en verkoop van bureaumeubilair maakt niet dat het om een handelsgebouw gaat". Ook dit weigeringsmotief wordt niet aangewend t.a.v. verzoekende partij. In het verzoek tot nietigverklaring namens Buro Project wordt geargumenteed dat verwerende partij op dit punt niet langer uitgaat van de verordening zelf. Er wordt als het ware een voorwaarde of begrip toegevoegd aan de verordening. In de lezing van verwerende partij is een lichtreclame klaarblijkelijk alleen maar mogelijk op een handelsgebouw in de zin van een gebouw dat uitsluitend voor handelsdoeleinden wordt gebruikt; dit is nochtans niet hetgeen de verordening stipuleert:

"Er kan geen vergunning verleend worden voor lichtreclames op gebouwen en andere bouwwerken die niet voor handels- of nijverheidsdoeleinden worden aangewend;"

De stedelijke verordening bepaalt evenmin dat iedere aanvrager van een lichtreclame een handelaar moet zijn om in de mogelijkheid te zijn er een vergunning voor aan te vragen; het volstaat dat het gebouw voor handelsdoeleinden wordt gebruikt, hetgeen in casu zonder meer het geval is en meteen de reden waarom de aanvraag van verzoekende partij niet onder de verbodsbepaling in kwestie van de verordening ressorteert.

Door anders te oordelen schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

Bij gebrek aan definitie in de stedelijke verordening dient teruggevallen op de spraakgebruikelijk betekenis: "handelsdoeleinden": "bestemd voor de handel, niet voor privégebruik" (cf. Van Dale). Uw Raad gaf ook reeds aan in voornoemd arrest van 28.06.16 dat ook "handel" (bij gebrek aan definitie in de betrokken verordening) in zijn spraakgebruikelijke betekenis staat voor "kopen en verkopen van goederen". Exact datgene wat verzoekende partij doet.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

"...

Verzoekende partij meent dat aangezien er handelaren in het betreffende gebouw aanwezig zouden zijn, er sprake is van een gebouw dat voor handelsdoeleinden wordt aangewend in de zin van de gemeentelijke verordening zodat ook haar reclame voor een niet handelsactiviteit vergunbaar is.

Het standpunt van verzoekende partij mist elke redelijkheid.

Vanzelfsprekend is de eventuele aanwezigheid van een handelsactiviteit in een gebouw niet voldoende om gelijk welke reclame op het gebouw aan te brengen.

De redenering van verzoekende partij houdt in dat gelijk welke firma gelijk welke reclame op andermans gebouw mag aanbrengen zolang er maar enige handelsactiviteit in het gebouw plaatsvindt. In deze denkwijze zou bijvoorbeeld een grote warenhuisketen zijn reclame kunnen plaatsen op een kapperszaak. Dit is vanzelfsprekend absurd en tegenstrijdig met de wens van de stad Aalst om de wildgroei van reclames aan banden te leggen.

Het doel van de verordeningsbepaling is voor elke normale en redelijke persoon duidelijk: een handelaar mag op zijn eigen handelsgebouw zijn eigen reclame aanbrengen, een niet-handelaar mag geen reclame aanbrengen op zijn gebouw.

Uw Raad heeft net dit twistpunt expliciet beslecht in het arrest nr. RvVb/A/1516/1303 van 28 juni 2016:

“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 wordt aangewend.”

Aangezien uw Raad dit punt al beslecht heeft, vereist het gezag van gewijsde van het arrest, en het vertrouwensbeginsel dat de deputatie de feitelikheden op dezelfde wijze kwalificeert, en daaraan een wettig besluit koppelt.

De bijkomende nota van verzoekende partij na het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar gaat niet verder dan een loutere bewering van het tegendeel, namelijk dat er handelsactiviteiten in het gebouw plaatsvinden.

Nog los van de vraag of een toonzaal in een kantoorgebouw een handelsactiviteit is (hier lijkt geen koop en ophaling van goederen te kunnen plaatsvinden), dient in elk geval geoordeeld te worden dat de nota een evident verkeerde premisse uitdraagt (gelijk welke reclame op gelijk welk handelsgebouw). De nota diende dan ook niet meer uitgebreid beantwoord te worden dan wat de deputatie in de bestreden beslissing motiveerde:

(...)

Het is overduidelijk waarom de aanvraag werd geweigerd: na vernietiging door uw Raad kon de deputatie niet anders dan vast te stellen dat de aanvraag op grond van de geldende bouwverordening niet vergunbaar is.

...”

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

15. In hoofdde, onontvankelijk middel.

Artikel 167/II van de gemeentelijke bouwverordening luidt als volgt:

(...)

Uw Raad heeft in haar arrest van 28 juni 2016 het volgende geoordeeld:

(...)

Het gezag van gewijsde van dit arrest bindt verwerende partij.

In de beroepsprocedure voor de deputatie (en in huidige procedure voor uw Raad) tracht verzoekende partij aan te tonen dat het wel degelijk zou gaan om een gebouw dat voor handelsdoeleinden wordt aangewend, dit compleet in tegenspraak met wat zij in haar beroepschrift voor de deputatie (stuk 4) heeft geargumenteed:

(...)

Verzoekende partij kan niet in de administratieve procedure stellen dat het 'gebouw vergund is als kantoorgebouw en het duidelijk is dat niet gericht is op handel nu het niet gericht is op koop-verkoop', om in een daaropvolgende procedure voor uw Raad plots het tegenovergestelde te gaan beweren. Allen al om die reden dient het beroep tot nietigverklaring te worden afgewezen.

Een middel dat zo sterk indruist tegen de eigen argumentatie voor de deputatie is ten node onontvankelijk.

16. Ondergeschikt, ten gronde. Het gebouw kan (én mag) niet beschouwd worden als een gebouw dat voor handelsdoeleinden wordt aangewend.

Verzoekende partij stelt dat een 'gebouw dat voor handelsdoeleinden' wordt aangewend, niet uitsluitend voor handelsdoeleinden aangewend hoeft te worden aangewend maar dat het volstaat dat het gebouw één enkele handelaar herbergt om het geheel aan te merken als een 'gebouw dat voor handelsdoeleinden wordt aangewend'. Buro Project zou de handelaar in het gebouw zijn die maakt dat het om een gebouw gaat dat voor handelsdoeleinden wordt aangemerkt.

Dergelijke visie kan uiteraard niet gevolgd worden om volgende redenen:

- het niet de vergunningsaanvrager zelf betreft (!)*
- het gebouw zelf niet wordt aangewend voor handels- of nijverheidsdoeleinden. Het is niet omdat de nv Buro Project meubels kan verkopen of eventueel zelfs verkoopt (zie evenwel volgend streepje), dat dit ter plaatse gebeurt. Er is geen enkele verkoopsruimte en zelfs geen toonzaal voorzien, zodat het in casu wel degelijk enkel gaat om een kantoorgebouw*
- blijkens deelplan 13 van het afbakenings-RUP van Aalst ter plaatse geen handelsactiviteit – in de zin van de verkoop van kantoormeubelen – mogen uitgevoerd worden:*
(...)

In het verslag in het dossier omtrent de lichtreclame van Buro Project stelde de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (later gevolgd door de deputatie) (...) het als volgt:

(...)

Het oordeel van verwerende partij dat de aanvraag in strijd is met artikel 167/II van de verordening is dan ook wel degelijk correct.

...”

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“..."

1. Verwerende en tussenkomende partij trachten garen te spinnen uit het feit dat verzoekende partij het geweer van schouder veranderde na het arrest van uw Raad van 28.06.16.

Het gezag van gewijsde van dit arrest bindt inderdaad verwerende partij.

Uw Raad deed bij arrest van 28.06.16 volgende vaststellingen:

- a) de deputatie stelde vast dat het om een kantoorgebouw gaat zonder handelsbedrijvigheid;*
- b) lichtreclame op een niet-handelsgebouw is verboden krachtens art. 167/11 verordening*

Het gezag van gewijsde van het arrest reikt maar zover als de beoordeling door uw Raad. Uw Raad heeft m.a.w. nooit gesteld dat in casu geen handelsgebouw voorligt, enkel dat de deputatie vaststelde dat geen handelsbedrijvigheid voorhanden is.

Het staat aan de vergunningverlenende overheid, op basis van alle elementen welke haar worden aangereikt in een aanvraag, over te gaan tot beoordeling van een dossier, en dit in alle fasen van de procedure. Niets belet verzoekende partij bijkomende elementen aan te brengen (cf. stuk 2: bijkomende informatie) op basis waarvan de deputatie een vergunningsbeslissing dient te nemen.

Het vergunningverlenend bestuur is nooit gebonden door zijn eerdere administratieve beslissing.' A fortiori wanneer deze werd vernietigd door uw Raad. Zij dient te oordelen op basis van alle elementen van het dossier, ook de nieuw aangebrachte, quod non in casu, minstens oordeelde het bestuur onzorgvuldig dan wel kennelijk onredelijk.

Na het tussengekomen arrest van uw Raad heeft verzoekende partij duidelijk aangetoond dat er handel wordt gedreven in het betrokken gebouw (cf. stuk 2). Verwerende partij wil dit kennelijk niet aannemen. Thans het licht van de zon ontkennen gaat echter niet op.

2. Waar tussenkomen partij het vandaan haalt dat geen toonzaal aanwezig zou zijn in het gebouw, is verzoekster een volslagen raadsel.

Mag verzoekende partij erop wijzen dat tussenkomen partij in procedure I213/0497/A/1/0461, welke aanleiding gaf tot het arrest van 28.06.16, nog zonder meer argumenteerde dat iedere motivering ontbrak, in de alsdan bestreden beslissing, waarom het gebouw in casu geen handelsgebouw is? Nu zou het onmogelijk een handelsgebouw kunnen zijn...

3. Voor het overige zij verwezen naar hetgeen in het verzoek tot nietigverklaring is opgenomen, en met name weze expliciet herhaald wat volgt: De verbodsbepaling in art. 167/11 van de verordening is duidelijk niet van toepassing op voorliggend gebouw. Immers, men kan niet stellen dat het gebouw in kwestie "niet voor nijverheids- of handelsdoeleinden wordt gebruikt". Het leveren van kantoormeubelen is zonder meer een handelsactiviteit. Of met de woorden van uw Raad uit het arrest van 28.06.16: men kan onmogelijk nog (vast)stellen dat het om een kantoorgebouw gaat zonder handelsbedrijvigheid.

In die omstandigheden staat de notie kantoorgebouw (cf stedenbouwkundige vergunning) ook niet op gespannen voet met de mogelijkheid er handel te drijven, hetgeen de bestreden beslissing lijkt te insinueren. Handel en kantoorfunctie behoorden op het moment van het verlenen van de vergunning voor het gebouw en de inrichting ervan door de aanvrager bovendien tot dezelfde functiecategorie.

Waar deputatie voor de aanvraag van Buro Project nog voorhoudt dat de activiteiten van deze aanvrager "moeilijk als effectieve handelsactiviteit in de zuivere zin van het woord"

kan worden aanvaard, valt niet in te zien hoe dit te rijmen is met de statuten van verzoekende partij en de effectieve activiteiten binnen het gebouw, inclusief toonzaal van maar liefst 600m². In de thans bestreden beslissing wordt dit weigeringsmotief zelfs niet ingeroepen.

De materiële motiveringsplicht onderstelt dat de bestuurde weet waarom een beslissing werd genomen (in dit geval waarom de vergunning geweigerd werd). Dit is in casu niet het geval waar de deputatie zelfs niet voorhoudt (zoals in het geval van Buro Project) dat de activiteiten moeilijk als effectieve handelsactiviteit in de zuivere zin van het woord kunnen worden aangezien. De activiteiten van Buro Project nv zijn bij uitstek een handelsactiviteit (zie stuk 2).

...

5.

De tussenkomenende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

Uw Raad zal willen oordelen over de ontvankelijkheid van het middel.

Dit gezegd zijnde, wees tussenkomenende partij in haar eerste schriftelijke uiteenzetting terecht op het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad van 28 juni 2016, waarin uw Raad oordeelde als volgt:

(...)

Ook nu stelt verwerende partij vast dat het niet gaat om een handelsgebouw. Daarbij houdt verwerende partij wel degelijk rekening met de 100% gewijzigde argumentatie van verwerende partij:

(...)

Aldus heeft verwerende partij (a) zich gedragen naar het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad en (b) een nieuwe beslissing genomen, rekening houdend met alle elementen van de zaak.

Het is aan verzoekende partij om te bewijzen dat er sprake is van een handelsgebouw. Zij slaagt hier evenwel niet in.

Het is niet omdat één enkel bedrijf dat gevestigd is in het gebouw (wederrechtelijk en in beperkte mate) handel zou drijven, dat het gehele gebouw daarom een handelsgebouw is. Deze terechte overweging in de bestreden beslissing werd en wordt niet aangevochten/ontmoet/weerlegd, hetgeen volstaat om het annulatieberoep te verwerpen.

Bovendien is het niet omdat Buro Project meubels kan verkopen dat dit gebeurt. Het is niet omdat Buro Project blijkens de website meubels zou verkopen, dat de eigenlijke handelstransacties gebeuren in het gebouw. Er is in het gebouw geen enkele verkoopsruimte en zelfs geen toonzaal voorzien, minstens wordt daarvan geen bewijs voorzien. Om het met een boutade te zeggen: de kantoren van Trois Suisses of van Amazon zijn natuurlijk niet als handelsgebouwen te catalogeren!

Evenmin betwist verzoekende partij dat, blijkens deelplan 13 van het afbakenings-RUP van Aalst, ter plaatse niet eens enige handelsactiviteit mag uitgevoerd worden. Verzoekende partij zwijgt hierover...

...”

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.

2.

De aanvraag strekt tot het plaatsen van lichtreclame tegen een gebouw.

Artikel 167/I, eerste lid van de gemeentelijke bouwverordening van de stad Aalst, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 december 1988 (vervolgens: de verordening), 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 verordening brengt lichtreclames onder de reclame-inrichtingen.

De aanvraag wordt niet vergund wegens strijdigheid met artikel 167/II, c van de verordening dat bepaalt:

“ ...

Er kan geen vergunning verleend worden voor:

(...)

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

... ”

De verwerende partij motiveert dat de begrippen ‘handelsgebouw’ en ‘nijverheidsgebouw’, bij ontstentenis van een definitie in de verordening, in hun spraakgebruikelijke betekenis begrepen moeten worden, dat het betrokken gebouw geen handels- of nijverheidsgebouw maar een kantoorgebouw is en dus onder de verbodsbepaling van artikel 167/II, c van de verordening valt.

Met de bestreden beslissing spreekt de verwerende partij zich opnieuw uit over het administratief beroep van de verzoekende partij nadat haar vergunningsbeslissing van 9 januari 2014 met het arrest van 28 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1303 vernietigd werd. Het aan de vernietiging ten grondslag liggende motief luidt dat de verwerende partij in strijd met artikel 167/II, c van de verordening een aanvraag vergunt voor het plaatsen van lichtreclame tegen een gebouw waarvan ze feitelijk vastgesteld heeft dat het een kantoorgebouw betreft en geen gebouw dat voor handels- of nijverheidsdoelen, in de spraakgebruikelijke betekenis, aangewend wordt.

3.

Volgens de verzoekende partij wordt de verbodsbepaling van artikel 167/II, c van de verordening in de bestreden beslissing te ruim uitgelegd. Een gebouw dat voor handelsdoeleinden aangewend wordt, hoeft niet uitsluitend voor handelsdoeleinden te worden aangewend. Het volstaat dat een gebouw een enkele handelaar herbergt om het aan te merken als een gebouw dat voor handelsdoeleinden aangewend wordt. De verordening vereist evenmin dat de aanvrager van lichtreclame zelf handelaar zou zijn. De verzoekende partij voert aan dat zij in de hernomen administratieve beroepsprocedure aan de hand van stukken het bestaan van handelsbedrijvigheid in het gebouw aangetoond heeft, met name van de nv BURO PROJECT en de bvba GRAVEL WOODS. Daaruit leidt zij af dat artikel 167/II, c van de verordening niet van toepassing is op haar aanvraag. Dat komt volgens de verzoekende partij niet in conflict met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van 28 juni 2016. De vernietiging werd uitgesproken omdat de verwerende

partij feitelijk vastgesteld heeft dat het om een kantoorgebouw zonder enige handelsbedrijvigheid gaat. Thans documenteert de verzoekende partij het feitelijk bestaan van handelsbedrijvigheid in het gebouw, wat in haar ogen een nieuw uitgangspunt uitmaakt.

4.

In haar administratief beroepschrift van 26 september 2013 heeft de verzoekende partij geargumenteed dat het gebouw “een kantoorgebouw betreft en geenszins een handels- en/of nijverheidsgebouw is”, dat het gebouw “*in globo* (...) vergund (is) als kantoorgebouw” en “niet gericht is op handel”, dat het “gericht (is) op kantoren conform het vigerende gewestelijk RUP”. Daaruit leidde zij af, daarin door de verwerende partij in de vernietigde beslissing van 9 januari 2014 gevolgd, dat haar aanvraag buiten het toepassingsgebied van de verordening en dus ook van de beperkingen van artikel 167/XI “betreffende lichtreclames op gebouwen die voor handels- en nijverheidsdoeleinden bestemd zijn” viel. Met andere woorden, het gebouw was geen gebouw dat voor handels- of nijverheidsdoeleinden bestemd was.

In de hernomen administratieve beroepsprocedure argumenteert de verzoekende partij dat het gebouw wel voor handelsdoeleinden aangewend wordt om de toepasselijkheid van het door artikel 167/II, c van de verordening bepaalde verbod op lichtreclame op andere gebouwen te betwisten. Anders dan de tussenkomende partij bepleit, hoeft die na de verloren rechtsstrijd ommekeer in de argumentatie van de verzoekende partij niet tot de niet-ontvankelijkheid van het middel te leiden.

De vraag of een gebouw al dan niet voor handelsdoeleinden aangewend wordt, is, zoals uit het betoog van de verzoekende partij zelf mag blijken, een zaak van feitelijke vaststellingen van de aard van de daarin verrichte activiteiten en daaruit in redelijkheid door het vergunningverlenend bestuur te maken gevolgtrekkingen. Het rechterlijk toezicht daarop moet marginaal blijven.

Ten onrechte stelt de verzoekende partij dat “één enkele handelaar” zou volstaan om te stellen dat het gebouw voor handelsdoeleinden aangewend wordt. Er wordt niet aangenomen dat het de bedoeling van de stellers van de verordening geweest zou zijn dat een enkele handelsactiviteit in een gebouw zou volstaan om tot de niet-toepasselijkheid van het verbod op lichtreclame te besluiten. Het staat aan de verzoekende partij aan te tonen dat het zeven verdiepingen tellende gebouw in aanmerkelijke mate handelsactiviteiten huisvest, zodat het in redelijkheid beschouwd kan worden als een gebouw dat voor handelsdoeleinden aangewend wordt. Dat mag des te meer van de verzoekende partij worden verwacht, daar zij aanvankelijk zelf verdedigd heeft dat het gebouw niet voor handelsdoeleinden bestemd is.

Met de door haar neergelegde stukken, daargelaten de vraag of die effectief het bestaan van handelsactiviteiten aantonen, slaagt de verzoekende partij niet in die bewijslast.

De verzoekende partij toont niet aan de bestreden beslissing op feitelijk onjuiste gegevens berust of van kennelijke onredelijkheid getuigt. De motivering is afdoende.

5.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel neemt de verzoekende partij uit de schending van artikel 4.3.1. §1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de

bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de formele motiveringsplicht, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.”

De verzoekende partij stelt:

“ ...

- *doordat verwerende partij – in bijkomende orde – oordeelt dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt wegens schending van de goede ruimtelijke ordening bij gebrek aan totaalplan voor lichtreclames op het betrokken gebouw*
- *terwijl een aanvraag dient beoordeeld op basis van het voorwerp van de aanvraag en de bestaande toestand in de relevante omgeving*
- *zodat dat de aangehaalde bepalingen geschonden zijn*

Toelichting bij het tweede middel

1. Artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning dient te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Hoewel het aan de Raad niet toekomt zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de bevoegde administratie, dient hij in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole wel na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die juist beoordeeld heeft en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Art. 4.3.1.§2 VCRO bepaalt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

(...)

2. De deputatie oordeelt in het bestreden besluit m.b.t. de goede ruimtelijke ordening:

(...)

Nochtans oordeelde verwerende partij voorheen bij besluit van 9.01.14 dat de aanvraag net wel in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening:

“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. (...)”

3. Het huidige weigeringsmotief, met name de bezorgdheid voor wildgroei van reclame-inrichtingen bij gebrek aan totaalplan, is ingegeven door de niet bewezen vrees dat alle bedrijven op elk van de verdiepingen van het betrokken blok H zomaar om het even wat als reclame zouden aanvragen.

Vooreerst is een aanvraag steeds beperkt tot haar voorwerp. Voorliggende aanvraag betreft de tweede aanvraag. Zij werd reeds in overeenstemming bevonden met de eerste aanvraag (Buro Project) omwille van het feit dat dezelfde kleurencombinatie werd gekozen als het kleurenpalet van Buro Project. Iedere volgende aanvraag kan wat betreft de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening worden onderzocht in functie van de aldan bestaande toestand (in de onmiddellijke en ruimere omgeving).

Voorts bestaan er momenteel nog slechts 2 andere lichtreclames op het gebouw, telkenmale (initieel) vergund door de deputatie. Deze reclames zijn wel degelijk op elkaar afgestemd. Een en ander blijkt genoegzaam uit de beslissingsmotieven bij het verlenen van de vergunning door de deputatie voor de derde reclame-inrichting bij besluit van 25.02.16, i.e. deze van ADMB:

(...)

De bezorgdheid een reclamewildgroei te vermijden is dan ook in feite onjuist om thans als weigeringsmotief te dienen. Aldus maakt het een schending uit van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Thans een totaalplan verlangen is bovendien kennelijk onredelijk.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“..."

Verzoekende partij stelt dat de deputatie ten onrechte van eventuele toekomstige aanvragen uitgaat om te oordelen dat er een gevaar voor de goede ruimtelijke ordening bestaat door een wildgroei van reclame.

Het middel is gericht tegen een louter informatief en overtoollig motief. De eventuele gegrondheid ervan kan niet leiden tot een vernietiging van de bestreden beslissing noch enig voordeel voor verzoekende partij.

Het middel is in dit opzicht onontvankelijk.

In elk geval wijst verzoekende partij zelf op de andere reclames die al aangevraagd zijn voor dit gebouw.

De vrees dat er vele verschillende reclames op dit gebouw zullen worden geplaatst is aldus duidelijk gegrond.

Dat de deputatie in het verleden wel lichtreclames vergund heeft, en dit nu niet meer wenst te doen, is precies een gevolg van deze opeenvolging van aanvragen, gekoppeld aan het voornoemde vernietigingsarrest van uw Raad.

Een eerste aanvraag werd vergund, aangezien men er van uitging dat een lichtreclame principieel vergunbaar was, en op zich niet storend. Een zelfde redenering geldt voor de tweede en derde aanvraag. Na vernietigingsarrest van uw Raad echter is duidelijk dat 1/ de lichtreclames hier niet zonder meer principieel vergunbaar zijn, en 2/ dat er weldegelijk een effectieve (en niet louter hypothetische en toekomstige) ‘wildgroei’ van niet-congruerende reclames plaatsvindt.

Gelet op deze feitelijkheden is het redelijk dat de deputatie haar oordeel in deze dossiers wijzigt.

...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

18. Onontvankelijk middel.

Indien uw Raad het eerste middel verwerpt, dan kan dit middel onmogelijk tot een vergunning leiden, nu het een additionele argumentatie betreft.

19. Ondergeschikt, ten gronde. De wildgroei aan lichtreclames ... blijkt intussen waarheid geworden te zijn.

De projectontwikkelaar maakt als volgt publiciteit van het bedrijvencomplex Keppekouter: (...)

Laat verzoekende partij vooral niet beweren dat het weigeringsmotief van verwerende partij gestoeld zou zijn op een onterechte vrees dat er een wildgroei aan lichtreclames zou ontstaan op het betrokken blok H. Deze vrees blijkt intussen immers waarheid geworden zijn ...

[...]

Zoals eerder in het feitenrelaas vermeld, lopen er maar liefst 3 procedures bij uw Raad over lichtreclames op het betrokken gebouw (...).

Dit alleen al zegt genoeg over het feit dat de huidige situatie fel gecontesteerd is, allesbehalve als vanzelfsprekend te beschouwen is en allerminst als zijnde in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De motivering van de deputatie in de zaak ADBM – Sociaal Bureau die verzoekende partij aanhaalt is achterhaald na het arrest van uw Raad van 28 juni 2016. Bovendien blijkt deze motivering gewoonweg feitelijk onjuist te zijn nu de lichtreclame van ADBM helemaal niet in dezelfde kleurencombinatie wordt voorzien als deze van Buro Project en De Nil & Vermoesen (allebei uitgevoerd in rood/wit), maar daarentegen in groen/oranje ...

(...)

Het is geenszins onredelijk van tussenkomende (en in haar navolging van verwerende) partij om te oordelen dat een totaalplan voor de lichtreclames op het gebouw nodig is en het niet aangewezen is dat elke reclame afzonderlijk wordt aangevraagd omdat op die manier de mogelijkheden voor overige eigenaars van het gebouw gehypothekeerd worden. De vrees van tussenkomende en verwerende partij is helemaal niet onbewezen of onrecht, maar is intussen gewoon werkelijkheid geworden ...

...”

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

1. Deputatie en college menen dat het tweede middel een overtollig middel is. Dit middel is slechts een overtollig middel indien het eerste middel ongegrond zou worden bevonden, quod non.

2. Volgens tussenkomende partij zou er nu reeds sprake zijn van een wildgroei van reclames zodat de aanvraag dient geweigerd zonder dat er sprake is van een totaalplan. Zij dwaalt.

Verwerende partij stelde bij de (gunstige) beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van een derde aanvraag (aanvrager Sociaal Bureau: lichtreclame ADMB), terecht wat volgt:

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 ruimtelijke 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.

De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.

Het is duidelijk dat de beoordeling/analyse voor de derde aanvraag des te meer geldt voor voorliggende (tweede) aanvraag tot het plaatsen van een lichtreclame op het betrokken gebouw.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het tweede middel betwist het weigeringsmotief dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Zoals blijkt uit de bespreking van het eerste middel, slaagt de verzoekende partij er niet in de onrechtmatigheid aan te tonen van het motief dat de aanvraag strijdig is met artikel 167/II, c van de verordening.

Die niet weerlegde strijdigheid volstaat om de bestreden beslissing te verantwoorden.

Het tweede middel komt aldus neer op kritiek op een overtollig motief en kan, zelfs als het gegrond bevonden wordt, niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

2.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 16 oktober 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Elien GELDERS

Geert DE WOLF