

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0157 van 16 april 2013
in de zaak 1112/0777/A/4/0697

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bert BEELEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de cvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk DE MAESENEER
kantoor houdende te 3000 Leuven, Philipslaan 20
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 juli 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 19 april 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 30 december 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een apart hotel.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 december 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan VANSTIPELEN die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Steven NYSTEN die loco advocaat Dirk DE MAESENEER die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De cvba [REDACTED] verzoekt door neerlegging ter griffie op 7 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 27 september 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 21 september 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een aparthotel”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De Dienst Wonen brengt op 6 oktober 2011 het volgende advies uit:

“ ...

Het betreft een aanvraag voor een aparthotel met 12 kamers: 4 basiskamers, 6 standaardkamers en 2 luxekamers.

Aangezien de aanvraag het bouwen van een logiesverstrekkend verblijf betreft, zijn de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet niet van toepassing.

Moest in de toekomst de feitelijke toestand veranderen, waardoor de huidige kamers als studio's beschouwd zouden moeten worden, voldoen de huidige basiskamers niet aan de Vlaamse Wooncode (netto-vloeroppervlakte is kleiner dan 18 m²).

...

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 oktober 2011 tot en met 9 november 2011, worden drie bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt een ongunstig advies uit:

“ ...

2.a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag en eventuele historiek
De aanvraag betreft het oprichten van een vrijstaande nieuwbouw met 12 eenheden langsheen de [REDACTED] in [REDACTED]. De aanvrager geeft het complex de bestemming 'apart hotel'. Het gebouw wordt ingeplant op een perceel links van een bestaand hotel-restaurant [REDACTED]. Er is geen fysieke verbinding tussen beide. De nieuwbouw functioneert autonoom. Het gebouw telt drie bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak.

...

2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

De afdeling wonen van de stad oordeelt dat de aanvraag een logieverstrekkend verblijf betreft en dat bijgevolg de Vlaamse wooncode en het Kamerdecreet niet van toepassing. De huidige basiskamers voldoen echter niet aan de Vlaamse Wooncode aangezien de netto-vloeroppervlakte kleiner is dan 18 m².

Op 28/09/2011 werd advies gevraagd aan de brandweer. Het brandpreventieverslag bleef echter uit. De parkeerverordening van de stad Leuven is van toepassing. Voor hotelkamers wordt de norm van 1 parkeerplaats per schijf van 3 hotelkamers gehanteerd. Dit betekent 4 parkeerplaatsen voor dit project. Indien deze aanvraag wordt beschouwd als meergezinswoning met 12 studio's, dan moet er één parkeerplaats en één fietsenstalling per woongelegenheden worden voorzien evenals één bijkomende parkeerplaats per schijf van drie woongelegenheden. Dit betekent in totaal 12 fietsenstallingen, en brengt het totaal aantal parkeerplaatsen op 16.

...

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerpen bouwvolume heeft drie bouwlagen waarvan de derde bouwlaag een teruggetrokken dakverdieping met plat dak betreft. Het gebouw wordt ingeplant op ruim 3 m van de linker en de rechter perceelsgrens en herneemt de bouwlijn van de aanpalende hoofdgebouwen. Het betreft een vrijstaande constructie met een bouwdiepte van 15 m over twee niveaus. De derde bouwlaag trekt zich terug onder 45° ten opzichte van de voorgevel en is beperkt tot 9.40 m. Bouwvolume en inplanting zijn – met uitzondering van het dakterras op de derde bouwlaag – in overeenstemming met de bepalingen van de algemene bouwverordening. Hoofdstuk 2 – meer bepaald artikel 2.3.1 en artikel 4.2.1 zijn van toepassing. De bouwdiepte van de bebouwing op de aanpalende percelen verantwoord het ontworpen bouwvolume. Bezonnig en lichttoetreding op de aanpalende percelen wordt geenszins gehinderd.

Het ontworpen dakterras wordt in ieder geval uit de vergunning gesloten.

De functie 'apart hotel' is niet omschreven in de codex ruimtelijke ordening. Op het aanpalend terrein mag dan wel een bestaand hotel-restaurant functioneren, dit is een vrijstaand bouwvolume met kamers permanent wonen toelaten. De kamers hebben een

variabele oppervlakte van circa 21 m² tot 32 m². Ze zijn uitgerust als volwaardige studio's met individueel sanitair en kitchenette. Zij kunnen beschouwd worden als individuele woonegelegenheden. Een redenering die versterkt wordt door het gegeven dat er geen fysieke verbinding bestaat met het hoofdgebouw. Tevens is er geen gemeenschappelijke ruimte in het gebouw voorzien.

Het gebouw kan na vergunning eenvoudig afgesplitst worden van een hoofdcomplex van het hotel. Hiervoor is geen stedenbouwkundige vergunning vereist. Bij het aftoetsen van het project aan de algemene bouwverordening, komen er een aantal problemen aan het licht. In projecten met meergezinswoningen bedraagt de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de nieuwe woningen minstens 90 m². (Hoofdstuk 3 artikel 3.1 – ABL). Bovendien zou de bouwdiepte op de verdieping ook beperkt worden tot 12 m. Het ontworpen project voldoet niet aan deze normering. Het aantal parkeerplaatsen loopt ook op, in geval dit gebouw als een afzonderlijk meergezinswoningbouw wordt beschouwd. Momenteel zijn geen parkeerplaatsen bij deze aanvraag voorzien en wordt er verwezen naar parkeerplaatsen in overtal ter hoogte van de [REDACTED].

...

2.h. Toegankelijkheid

Het voorgelegd plan voorziet in de bouw van een apart hotel met 12 kamers in open bebouwing. Omdat het gebouw beschikt over > 10 verblijfsaccommodaties is de verordening van toepassing op alle gemeenschappelijke delen, inclusief de toegangsdeuren tot elke accommodatie. Daarenboven moet min. 4% (min. 1) van elke accommodatievorm aangepast zijn.

...

Volgende gebouwonderdelen voldoen **niet** aan de gewijzigde verordening.

- ° Het hoogteverschil tussen de buitenaanleg en de vloerplas van het gelijkvloers wordt met een hellend vlak aan de toegangsdeur tot het gebouw in de linker zijgevel opgevangen. Echter, dit hellend vlak voldoet niet aan art. 19. Bijkomend zijn de plannen tegenstrijdig inzake het vermelde hoogteverschil want het grondplan vermeld een verschil van 20 cm en de gevelplannen voorzien een verschil van 15cm. In elk geval is de lengte van het hellend vlak te kort om het verschil van 15 of 20 cm conform art. 19 te overbruggen. Tevens kan deze deur niet geopend worden door een rolstoelgebruiker om het gebouw te betreden.

- ° De toegangsdeuren tot de accommodaties hebben een ruwbouwbreedte van slechts 90cm, uitgezonderd deze tot de accommodatie links achteraan die 105cm breed is. Artikel 22, 1^{ste} alinea bepaalt echter dat de minimale ruwbouwbreedte 100cm dient te zijn opdat een vrije en vlakke doorgangsbreedte van min. 85cm gegarandeerd zou zijn.

- ° De horizontale en verticale looppaden. De centrale gang, toegang via de deur in de linker zijgevel, heeft een breedte van 120 cm. Gelet op de constructiemethode, een houtskelet structuur, kan gesteld worden dat deze breedte = de netto breedte. De trap- en liftschacht wordt gebouwd op de traditionele wijze. De trap echter heeft een ruwbouwbreedte van 120cm in plaats van de verplichte min. breedte van 125cm (art. 20 §1). Nochtans voorziet het plan een netto breedte tussen de dubbele leuning van net iets meer dan 100cm, conform art. 20§1. Indien dit niet gegarandeerd is na de werken, kan de voorgestelde ruwbreedte van 120 cm aanvaard worden.

- ° De lift voldoet niet aan art. 21,§4 die stelt dat het hefplatform min.100cm bij 140cm dient te zijn. Indien de lift voldoet aan art. 21 dient de trap niet aan art. 20 te voldoen!!!

- ° De 3 vormen van accommodatie met name, de basiskamer, de standaardkamer en de luxekamer, voldoen niet aan art. 4, §3 zoals hoger vermeld.

Op basis van de hierboven vermelde tekortkomingen wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.

...

2.i. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De functie 'aparthotel' houdt het midden tussen verblijfsaccommodatie en permanent wonen. Het is niet wenselijk om een dergelijk project te vergunnen terwijl het op het vlak van meergezinswoningbouw afwijkt van de algemene bouwverordening. Op het ogenblik van de aanvraag is het duidelijk dat bouwheer en uitbater van het aanpalend hotel dezelfde persoon zijn. Het afsplitsen van deze vrijstaande constructie is echter niet vergunningsplichtig. Op dat ogenblik vormt dit project een precedent om via een omweg, studio-projecten vergund te krijgen met bovendien drastisch minder aantal parkeerplaatsen. Mijn advies is ongunstig.

...

De verzoekende partij weigert op 30 december 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij.

De tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing op 18 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 maart 2012 om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet in het oprichten van een vrijstaand aparthotel ter hoogte van de plaats waar zich voorheen een woning bevond. De inplanting is voorzien op 3.5m vanaf het naastgelegen hotel aan de rechtse zijde en op ca. 3.42m van het links aanpalende kloostergebouw. De afstand tot de straat bedraagt 11.37m, overeenkomstig de afstand tot de straat van het hoofdgebouw van het rechts aanpalende hotel. In de rechtse bouwvrije strook bevindt zich een toegang naar een achterliggende woning. In de linkse bouwvrije strook is er een toegangszone tot het gebouw ingericht, met een afrit naar de fietsenstalling in de kelder. Het gebouw is opgevat met een bouwdiepte van 15m over twee bouwlagen, en een terugwijkende derde bouwlaag met een bouwdiepte van 9.43m. De strook achter het gebouw is als tuinstrook ingericht, en wordt meteen haag van de toegang rechts gescheiden. In de achteruitbouwstrook zijn ook nog groenstroken voorzien.

Gezien het licht afhellend karakter van het terrein komt de kelderverdieping aan de achterzijde een beetje boven het maaiveld uit, met smalle bandramen vlak boven het maaiveld. Via een helling vanuit de tuin is deze kelder ook via een deur bereikbaar. Naast de fietsenberging is hier opslagruimte en een technische (teller-)ruimte ondergebracht. Op de benedenverdieping zijn twee basiskamers (ca. 16 à 17m²) voorzien aan de straatkant en een centrale traphal met lift. Aan de achterzijde zijn drie standaardkamers (ca. 18 m² à 20m²) voorzien. Daartussen bevindt zich een centrale gang. Op de verdieping herhaalt deze opvatting met 5 kamers zich. In de terugwijkende derde verdieping zijn twee luxekamers van ca. 27,5m² ondergebracht, met dakterrassen aan voor- en achterzijde. Elke kamer beschikt over een badkamer. Het gebouw heeft een voorgevelbreedte van 13.39m en een bouwvolume van 1840m³.

Het aparthotel is voorzien in een houtskeletbouw met wanden van 49cm dik en een buitenbekleding in hout (ceder of aanverwante). De dakverdieping is afgewerkt met grijszwarte leien en de plint met zwarte trespaplatten. De ramen zijn in hetzelfde hout als de muren met heldere beglazing.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag heeft betrekking op een goed gelegen langs de [REDACTED] te [REDACTED]. De [REDACTED] is een lokale weg tussen de kerk van Heverlee en het 600m meer zuidwestelijke gelegen Kantineplein en wordt aan de zuidoostzijde door residentiële bebouwing gekenmerkt en dit voornamelijk in open orde. Aan de noordwestelijke zijde (de zijde van de aanvraag) is de woningenrij onderbroken door grootschaligere ingrepen (o.m. twee scholen). Rechts van de aanvraag bevindt zich het [REDACTED] Hotel, waarbij het voorliggende aparthotel aansluiting heeft. In hetzelfde complex bevinden zich de restaurants [REDACTED]. Tussen het nieuwe gebouw en dit horecacomplex bevindt zich een toegang tot een achterliggende woning.

5.4 Historiek

Voor het naastgelegen hoofdgebouw (hotel en restaurants) werden in de loop van 1988 tot op vandaag minstens zeven vergunningen afgeleverd en een aantal weigeringen, met navolgende beroepen tot bij de Raad van State. Een laatste dossier is nog lopende bij Raad voor Vergunningenbetwistingen. In dezelfde periode werden minstens 6 overtredingen vastgesteld. Ter hoogte van de aanvraag bevond zich een eengezinswoning die mee werd opgenomen in het eigendom en ondertussen is afgebroken.

5.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er drie bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over een betwisting inzake de grootte van het perceel en een bestaande erfdienstbaarheid, de parkeerproblematiek en de impact op de omgeving van het residentieel wonen. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en deels in aanmerking genomen inzake de parkeerproblematiek.

5.6 Beoordeling

a) De stad stelt de werkelijke bestemming van het pand in vraag, en stelt voorop dat het een verdoken aanvraag tot studio's kan zijn. Dergelijke projecten zijn volgens de algemene bouwverordening niet toegelaten op deze plaats. De aanvraag is voorgesteld als een 'aparthotel', en dit naast het bestaande Hotel Boardhouse. Een gelijkaardig project werd al gerealiseerd op 2 minuten wandelen van het hotel. Volgens de publiek raadpleegbare informatie over deze accommodaties gaat het over kamers en flats voor korte en lange verblijven. Deze miniflats en appartementen beschikken over een volledig ingerichte keuken alsook airco, draadloos internet, tv, kluis, minibar en volledig ingerichte badkamer. De gasten kunnen gratis gebruik maken van de wasmachine en droogkast in het hotel, en 1 maal per week wordt onderhoud en linnen aangeboden. Alle andere hotelservice is toegankelijk. De basisprijzen hiervoor zijn niet vergelijkbaar met de huur van een studio van dezelfde afmeting.

Ondanks de functionele en architecturale opvatting en inrichting van een gemeubelde luxestudio mogelijk niet wezenlijk verschilt van de voorgestelde flats, kan gesteld worden dat de relatie met het hotel en vooral de aangeboden service leiden tot overwegend korte verblijven. Het is aannemelijk dat de aanvrager een gelijkaardig project vlak naast het project wil realiseren. Het gaat om een geloofwaardig project, waarbij zeker een bepaalde zorgvuldigheid in de beoordeling gewenst is, maar niet kan worden vooruitgelopen op een mogelijk gebruik voor andere doeleinden (zelfstandig lange-termijn-verhuur). Het weigeringsmotief van de stad inzake de toepassing van de Vlaamse Wooncode kan dan ook niet bijgetreden worden, gezien het niet om woningen gaat.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan of een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven (KB dd. 7 april 1977) is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het bouwen van een Aparthotel is niet in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.

c) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater. Op de plannen zijn twee hemelwaterputten van 20000l voor recuperatie opgenomen in de parkeerkelder, de ingevulde aanstijplijst bevindt zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordening omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

d) De aanvraag valt onder toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, gezien het een gebouw met meer dan 10 (12) verblijfsaccommodaties betreft. Volgens art.11 van dit besluit dient in de stedenbouwkundige vergunning te worden opgelegd dat de normbepalingen van hoofdstuk III dienen te worden nageleefd. Verder dient de aanvraag getoetst te worden aan deze bepalingen. In het dossier werd een ingevulde checklist toegevoegd waaruit zou moeten blijken dat de aanvraag voldoet aan deze verordening. De aanvrager stelt dat voldaan is aan de algemene bepalingen en de normbepalingen voor looppaden, niveauverschillen, toegangen en deuropeningen, vaste inrichtingselementen.

De aanvraag betreft een 'Aparthotel' een hotelgebouw dat enkel kamers omvat en voor de overige functies afhankelijk is van het hoofdhotel dat er vlak naast is gelegen. In het gebouw zijn er buiten de fietsenkelder geen gemeenschappelijke voorzieningen. Voor de verordening valt deze functie onder het art. 4 §1 m.b.t. gebouwen die bestemd zijn voor toerisme of verblijfsaccommodatie met meer dan tien accommodaties. Art. 4§1 omvat de volgende relevante bepalingen:

...

De stad stelt dat 3 van de 12 kamers in toepassing van §3 moeten voldoen aan de bepalingen, gezien er drie 'vormen' van kamers zijn. Hieronder begrijpt de stad drie types kamers die van oppervlakte oplopen van ca. 16 tot ca. 27m² (basis-standaard-luxe). Deze stelling kan niet bijgetreden worden. De verschillen in afmetingen van deze kamers maken niet dat het om een ander type accommodatie gaat, het zijn allen hotelkamers. De aanvrager heeft op de benedenverdieping één kamer voorzien die voldoet aan de voorwaarden, zodat geen strijdigheid met de verordening kan worden vastgesteld.

De deuren van de kamers hebben, met uitzondering van de kamer voor de mindervalide, een ruwbouwbreedte van 90cm, waar een minimale doorgangsbreedte van 90cm wordt vereist. Dit is niet in overeenstemming met art. 22 §2 van de verordening, maar kan wel als voorwaarde aan een eventuele vergunning verbonden worden. In de bijzondere kamer heeft ook de badkamer een deurbreedte van 90 cm, terwijl de WC hierin is ondergebracht

en op deze wijze ook voldoet aan de normbepalingen. Deze kamer is rechtstreeks via de hal toegankelijk vanaf het publieke domein.

Er stelt zich een probleem met het hoogteverschil, tussen de binnenvloerplas en de buitenvloerplas. Dit verschil bedraagt volgens de plannen 20cm, waarbij met een kort hellend vlak van minder dan 1m wordt gewerkt. Art. 19.§1.2° bepaalt dat het hellingspercentage hoogstens 8,3 procent bedraagt bij niveauverschillen van 10 cm tot 25 cm. Het hellend vlak moet hier dus minstens 2.4m lang zijn, met vervolgens ter hoogte van de inkom een vlakke vrije draairuimte. Art. 24 bepaalt nog dat vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is voor een vrije en vlakke draairuimte moet worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering. Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de trekzijde van de deur, het draaivlak van de deur raken en moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur, het gesloten deurvlak raken, zoals bepaald in art. 25. Daartoe is er voldoende ruimte in de strook naast het gebouw, zodat dit met een eenvoudige planaanpassing kan doorgevoerd worden. Dit kan als een voorwaarde aan een eventuele vergunning verbonden worden.

De hal heeft een breedte van 1.20m. Art. 15 bepaalt een looppad tussen binnenmuren na afwerking in principe 1.50m moet bedragen, maar versmald mag worden tot 1.20m als minstens om de 10m een vrij en vlakke draairuimte wordt voorzien. Deze verbreding met vlakke doorgangsruimte bestaat ter hoogte van de aansluiting op de trapruimte.

Verder moet minstens de trap OF de lift te voldoen aan de normbepalingen. Bij de trap werd een kleinere ruwbouwmaat gehanteerd, maar er is wel een voldoende brede vrij doorgang (1m) en er zijn de nodige bordessen. Hiervoor worden steeds afwijkingen toegestaan. Het gegeven of de lift ook nog voldoet aan de het type 2 zoals omschreven in de EN 81-70 ontbreekt, maar gezien de trap voldoet is deze toetsing niet relevant.

Samengevat dient gesteld dat mits de nodige planaanpassing wel kan voldaan worden aan de verordening.

d) Principeel is er geen bezwaar tegen het oprichten van een aparthotel binnen dit stedelijk weefsel. De plaats wordt gekenmerkt door een vermenging van functies, waarin horeca niet ongepast is. De aanvraag betreft een eerder kleinschalige ingreep, die wel in relatie dient gesteld te worden met de naastliggende horecafunctie waarvan het afhankelijk zal zijn. Deze gebouwen, en de ingrepen hieraan, maken echter geen deel uit van de voorliggende aanvraag, zodat enkel dient beoordeeld te worden in hoeverre de toestand aanmerkelijk zou verzwaren. De druk die van het complex uitgaat is in de eerste plaats aan de restaurants [REDACTED] toe te schrijven, en slechts in ondergeschikte mate aan het kleinere hotel. Een uitbreiding van de hotelcapaciteit op deze verstedelijkte plaats, dicht bij het centrum, kan aanvaard worden, mits het bewaken van de druk op de achterliggende tuinstrook. In de huidige aanvraag is deze tuinstrook apart en open opgevat.

e) De aanvraag valt onder toepassing van de stedelijke stedenbouwkundige verordening op het ontbreken van parkeerplaatsen van 27 februari 2002. Op het goed wordt momenteel wild geparkeerd, sinds de afbraak van de woning die zich ter hoogte van de aanvraag bevond. De bezwaarindieners stellen voorop dat dit om een werkelijke parking zou gaan, die in rekening werd gebracht bij de aanvragen voor het aanpalende hotel. Deze informatie stemt niet overeen met de dossiersinformatie aangaande deze projecten,

waarvoor overigens nog geen volledige regularisatie werd bekomen. Er dient geen verschil gemaakt te worden met de parkeerplaatsen die verdwijnen bij het project.

Art.5.4.5 van de verordening bepaalt dat er één parkeerplaats voor elke schijf van drie hotelkamers dient voorzien te worden. Bij uitbreidingen wordt gespecificeerd dat dit per begonnen schijf dient geteld te worden, voor nieuwbouw niet. Aldus kan aangenomen worden dat bij nieuwbouw met voltooide schijven wordt geteld. Dit betekent dat er 4 schijven van 3 kamers zijn voltooid en evenveel parkeerplaatsen vereist zijn. In het project zijn geen parkeerplaatsen opgenomen. Art. 6 van de verordening bepaalt dat indien de parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen niet worden voorzien, dat het belastingsreglement in werking treedt. Het al dan niet incohereren van een belasting valt buiten een stedenbouwkundige beoordeling.

Dit neemt niet weg dat om ruimtelijke redenen het voorzien van de nodige parkeerplaatsen als een vereiste kan gezien worden teneinde te voorkomen dat de parkeerbehoefte ter plaatse op het openbaar domein wordt afgewikkeld. Dit in het geval het om een functie gaat die ongetwijfeld verkeersmobiliteit in de hand werkt en een omgeving waarin er reeds een verzadiging van het parkeren op openbaar domein bestaat. Ter plaatse werd al in eerdere projecten voor het aanpalende hotel vastgesteld dat de omgeving een grote parkeerdruk kent ten gevolge van de aanwezige horecazaken en de scholen, met daarnaast een vrij dichte residentiële bebouwing. Een bijkomend aparthotel met 12 kamers heeft ongetwijfeld een zeker verkeersgenererend effect.

Een afwenteling naar een plaats op loopafstand, zoals voorgesteld door de aanvrager, kan hierbij geen bevredigende oplossing bieden. In een eerdere aanvraag voor de uitbreiding van het hotel op hetzelfde perceel werd voorzien in een parkeergarage die hieraan zou verhelpen. In de huidige aanvraag werd dit terug opgegeven. Er kan gesteld worden dat om reden van de mobiliteitsafwenteling elk bijkomend bouwprogramma de draagkracht van het perceel en van de omgeving overstijgt indien niet in de eigen parkeergelegenheid wordt voorzien.

f) Verder dient de concrete terreininrichting in overweging genomen te worden. De uitbreiding is voorzien tot op 3.42m vanaf de linkse perceelsgrens, waar zich op 1.63m vanaf de perceelsgrens de lange zijgevel van een aanpalend klooster bevindt. Deze bebouwing van het klooster is niet opgevat om tegenaan te bouwen, met de badakking afhellend naar de perceelsgrens, ook de voormalige woning had een bouwvrije strook tegenover dit klooster. Aan de rechtse zijde wordt een afstand van 3.50m bewaard tegenover de bestaande bebouwing. Gezien het hier niet om een perceelsgrens gaat en de gebouwen een functionele samenhang hebben, kan dit als bouwvrije strook volstaan.

In deze rechtse strook bevindt zich echter een erfdienstbaarheid naar een achterliggende woning. Eerder was er een voorstel om op dezelfde plaats het hotel uit te breiden, waarbij de doorgang naar het achterliggende gebouw zou overbouwd worden. De burens hadden bezwaar aangaande de vrije hoogte die hierbij beperkt zou worden. Met de huidige aanvraag is er niet langer een hoogtebeperking. Nu stelt zich evenwel een probleem inzake de breedte van deze erfdienstbaarheid. Deze achterliggende burens brenen een opmetingsplan bij waaruit een breedte van deze toegang van 4.02m blijkt. De voorgestelde breedte is tot 3.50m beperkt.

Deze toegang betreft niet enkel een erfdienstbaarheid, maar een volwaardig apart kadastraal perceel in mede-eigendom, verdeeld volgens een sleutel van 3/10 voor de achterliggende eigenaar [REDACTED] en 7/10 voor de aanvrager. Op dit eigendom zou

bijkomend een vruchtgebruik rusten en het erfdienstbare mede-gebruik van een andere achterbuur. In het huidige ontwerp wordt dus deels tot over de begrenzing van dit perceel gebouwd op het perceel in mede-eigendom. Waarbij de achterliggende buur zich hier uitdrukkelijk tegen verzet. Hierbij dient verwezen naar een arrest van de Raad van State van 16 juni 1981 (nr. 21270-4^{de} kamer) inzake Opstaele t/stad Oostende en Vlaams Gewest, dat verder ingaat op de verhouding stedenbouwkundige vergunning-eigendom. Het volgende wordt gesteld:

...

Hier is het pertinent zeker dat een grond die voor 3/10 in andermans eigendom is ingenomen zou worden, en ook dat hiervoor geen akkoord kan bekomen worden van één van de eigenaars.

Daarnaast dient gesteld dat de ordenende bepalingen die ten grondslag liggen aan het burgerlijk wetboek ook een ruimtelijke basis hebben en maken dat bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg een manifeste schending van een erfdienstbaarheid (bv. lichten en zichten), een verzwaring hiervan (bv. bij een private uitweg), of een eenzijdige opheffing hiervan, zoals hier duidelijk het geval is, wel als een ruimtelijke afweging kan opgenomen worden. De betrokken uitweg bedient garages en achtertuinen, waarbij deze slechts mits de aanleg van aanzienlijke bijkomende verhardingen zouden kunnen verlegd worden, wat om ruimtelijke redenen niet wenselijk is. De eenzijdige gedeeltelijke opheffing van een erfdienstbaarheid schaadt hier onmiskenbaar de goede plaatselijke ordening.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- Bij het project is niet in parkeerplaatsen voorzien; gezien de bestaande overmatige parkeerdruk op de omgeving is het onvoldoende om parkeerplaatsen op loopafstand te voorzien; ongeacht of dit voldoet aan het belastingsreglement is dit uit ruimtelijk oogpunt niet te verantwoorden;*
- De bouwwerken vinden gedeeltelijk plaats op een kadastraal perceel dat voor 3/10^{de} in eigendom is van een achterliggende buur die zich uitdrukkelijk verzet tegen de bouwplannen; daarbij wordt een bestaande in gebruik zijnde erfdienstbaarheid eenzijdig opgeheven, wat indruist tegen de ordenende principes die ten grondslag liggen van het burgerlijk wetboek.*

...

Na de hoorzitting van 19 april 2012 beslist de verwerende partij op 19 april 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

f) De aanvraag valt onder toepassing van de stedelijke stedenbouwkundige verordening op het ontbreken van parkeerplaatsen van 27 februari 2002. Op het goed wordt momenteel wild geparkeerd, sinds de afbraak van de woning die zich ter hoogte van de aanvraag bevond. De bezwaarindieners stellen voorop dat dit om een werkelijke parking zou gaan, die in rekening werd gebracht bij de aanvragen voor het aanpalende hotel. Deze informatie stemt niet overeen met de dossiersinformatie aangaande deze projecten, waarvoor overigens nog geen volledige regularisatie werd bekomen. Er dient geen verschil gemaakt te worden met de parkeerplaatsen die verdwijnen bij het project.

Art.5.4.5 van de verordening bepaalt dat er één parkeerplaats voor elke schijf van drie hotelkamers dient voorzien te worden. Bij uitbreidingen wordt gespecificeerd dat dit per

begonnen schijf dient geteld te worden, voor nieuwbouw niet. Aldus kan aangenomen worden dat bij nieuwbouw met voltooide schijven wordt geteld. Dit betekent dat er 4 schijven van 3 kamers zijn voltooid en evenveel parkeerplaatsen vereist zijn. In het project zijn geen parkeerplaatsen opgenomen. Art. 6 van de verordening bepaalt dat indien de parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen niet worden voorzien, dat het belastingsreglement in werking treedt. Het al dan niet incohereren van een belasting valt buiten een stedenbouwkundige beoordeling.

Dit neemt niet weg dat om ruimtelijke redenen het voorzien van de nodige parkeerplaatsen als een vereiste kan gezien worden teneinde te voorkomen dat de parkeerbehoefte ter plaatse op het openbaar domein wordt afgewikkeld. Dit in het geval het om een functie gaat die ongetwijfeld verkeersmobiliteit in de hand werkt en een omgeving waarin er reeds een verzadiging van het parkeren op openbaar domein bestaat. Ter plaatse werd al in eerdere projecten voor het aanpalende hotel vastgesteld dat de omgeving een grote parkeerdruk kent ten gevolge van de aanwezige horecazaken en de scholen, met daarnaast een vrij dichte residentiële bebouwing. Een bijkomend aparthotel met 12 kamers heeft ongetwijfeld een zeker verkeersgenererend effect.

Een afwenteling naar een plaats op loopafstand, zoals voorgesteld door de aanvrager, kan hierbij geen bevredigende oplossing bieden. In een eerdere aanvraag voor de uitbreiding van het hotel op hetzelfde perceel werd voorzien in een parkeergarage die hieraan zou verhelpen. In de huidige aanvraag werd dit terug opgegeven. Er kan gesteld worden dat om reden van de mobiliteitsafwenteling elk bijkomend bouwprogramma de draagkracht van het perceel en van de omgeving overstijgt indien niet in de eigen parkeergelegenheid wordt voorzien. Tijdens de hoorzitting brengt de aanvrager voorstellen aan om de benodigde parkeerplaatsen in de achteruitbouwstrook of de tuin aan te leggen. Aangaande achteruitbouwstroken dient een principieel standpunt ingenomen te worden dat hiervoor een doorgroening gewenst is. De betrokken tuinstrook paalt aan een doorgang naar achterliggende eigendommen. Deze doorgang bedient ook achterliggende garages in de tuinstrook. De doorgang bevindt zich tussen een gemeenschappelijk groen voor het hoofdhotel en het aparthotel. Het is dus niet nieuw dat er verkeer in het binnengebied is getrokken, en indien er een kleine parkeerstrook voor vier wagens wordt ondergebracht resteert er nog steeds een ruime groene strook. Het voorstel om de parkeerplaatsen aan de rand van de tuinstrook onder te brengen kan aldus aanvaard worden.

g) Verder dient de concrete terreininrichting in overweging genomen te worden. De uitbreiding is voorzien tot op 3.42m vanaf de linkse perceelsgrens, waar zich op 1.63m vanaf de perceelsgrens de lange zijgevel van een aanpalend klooster bevindt. Deze bebouwing van het klooster is niet opgevat om tegenaan te bouwen, met de badakking afhellend naar de perceelsgrens, ook de voormalige woning had een bouwvrije strook tegenover dit klooster. Aan de rechtse zijde wordt een afstand van 3.50m bewaard tegenover de bestaande bebouwing. Gezien het hier niet om een perceelsgrens gaat en de gebouwen een functionele samenhang hebben, kan dit als bouwvrije strook volstaan.

In deze rechtse strook bevindt zich echter een erfdienstbaarheid naar een achterliggende woning. Eerder was er een voorstel om op dezelfde plaats het hotel uit te breiden, waarbij de doorgang naar het achterliggende gebouw zou overbouwd worden. De burens hadden bezwaar aangaande de vrije hoogte die hierbij beperkt zou worden. Met de huidige aanvraag is er niet langer een hoogtebeperking. Nu stelt zich evenwel een probleem inzake de breedte van deze erfdienstbaarheid. Deze achterliggende burens brengen een

opmetingsplan bij waaruit een breedte van deze toegang van 4.02m blijkt. De voorgestelde breedte is tot 3.50m beperkt.

Deze toegang betreft niet enkel een erfdienstbaarheid, maar een volwaardig apart kadastraal perceel in mede-eigendom, verdeeld volgens een sleutel van 3/10 voor de achterliggende eigenaar [REDACTED] en 7/10 voor de aanvrager. Op dit eigendom zou bijkomend een vruchtgebruik rusten en het erfdienstbare mede-gebruik van een andere achterbuur. In het huidige ontwerp wordt dus deels tot over de begrenzing van dit perceel gebouwd op het perceel in mede-eigendom. Waarbij de achterliggende buur zich hier uitdrukkelijk tegen verzet. Hierbij dient verwezen naar een arrest van de Raad van State van 16 juni 1981 (nr. 21270-4^{de} kamer) inzake Opstaele t/stad Oostende en Vlaams Gewest, dat verder ingaat op de verhouding stedenbouwkundige vergunning-eigendom. Het volgende wordt gesteld:

...

Hier is het pertinent zeker dat een grond die voor 3/10 in andermans eigendom is ingenomen zou worden, en ook dat hiervoor geen akkoord kan bekomen worden van één van de eigenaars.

Daarnaast dient gesteld dat de ordenende bepalingen die ten grondslag liggen aan het burgerlijk wetboek ook een ruimtelijke basis hebben en maken dat bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg een manifeste schending van een erfdienstbaarheid (bv. lichten en zichten), een verzwaring hiervan (bv. bij een private uitweg), of een eenzijdige opheffing hiervan, zoals hier duidelijk het geval is, wel als een ruimtelijke afweging kan opgenomen worden. De betrokken uitweg bedient garages en achtertuinen, waarbij deze slechts mits de aanleg van aanzienlijke bijkomende verhardingen zouden kunnen verlegd worden, wat om ruimtelijke redenen niet wenselijk is. De eenzijdige gedeeltelijke opheffing van een erfdienstbaarheid schaadt hier onmiskenbaar de goede plaatselijke ordening.

Tijdens de hoorzitting brengt de aanvrager een aangepast plan bij waarin het gebouw met 52cm in de richting van de linkse perceelsgrens zou verschoven worden. Daarbij komt het bezwaar aangaande doorgang aldus volledig te vervallen. Anderzijds verkleint de bouwvrije strook tegenover het klooster. Dit klooster heeft een lange muur nabij de perceelsgrens, wat maakt dat van de creatie van een open doorzicht hier geen sprake kan zijn. Een bouwvrije strook dient hier enkel als een overgangszone gezien te worden die een zekere ingroening toelaat. Gezien deze bouwvrije strook voorheen ook al kleiner was, kan in de gegeven omstandigheden ingestemd worden met een kleinere dan gangbare bouwvrije strook.

Art. 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat voorwaarden kunnen opgelegd worden aan de vergunning die beperkte aanpassingen aan de plannen met zich meebrengen. Deze kunnen enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken. De aanvraag werd in hoofdzaak geweigerd om reden dat er twijfels rezen over de toekomstige functie van het gebouw. Dit weigeringsmotief wordt door de deputatie niet weerhouden. Aanpassingen inzake de bouwvrije stroken, de inrichting van de tuinstrook en inzake de toegankelijkheid, dienen hierbij als bijkomstige zaken gezien te worden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;

- Een aparthotel kan zich integreren op deze stedelijke plaats die gekenmerkt wordt door een vermenging van functies, en staat nauw in relatie met het aanpalende hotel;
- Het bouwvolume en de inplanting laat toe dat het aparthotel zich zal integreren in het straatbeeld;
- Bij het project is een afdoende gemeenschappelijke groenstrook voorzien;
- De nodige parkeerplaatsen kunnen opgelegd worden.

...

BESLUIT

...

Deaanvraag ingediend door [REDACTED] cvba, [REDACTED], inzake het bouwen van een aparthotel, gelegen [REDACTED], kadastraal bekend [REDACTED], te vergunnen, met volgende voorwaarden:

- Het gebouw wordt 52cm meer naar de linkse perceelsgrens ingeplant, zodat de wegzate van toegang in mede-eigendom niet wordt ingenomen;
- In de tuinstrook, aansluitend bij de toegang naar de achterliggende garages, worden 4 parkeerplaatsen aangelegd;
- De plannen worden volledig in overeenstemming gebracht met de normbepalingen die zijn opgenomen in de verordening Toegankelijkheid.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 29 mei 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 5 juli 2012, is tijdig.

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

Standpunt van de partijen

De verwerende partij zet uiteen:

“...

Op grond van welke bepaling de verzoekende partij de mening is toegedaan dat zij hiertoe beschikt over het rechtens vereiste belang, wordt echter in het verzoekschrift niet aangeduid.

Nochtans voorziet artikel 4.9.16 §1 VCRO, zoals van toepassing ten tijde van het indienen van huidige vordering, hiertoe in een aantal mogelijkheden; zo kan de vordering worden ingediend namens een rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing (4.8.16 §1,3° VCRO), dan wel door het bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan (artikel 4.8.16§1, 2° VCRO).

Het komt echter aan de verzoekende partij toe om haar hoedanigheid toe te lichten en aan te duiden op grond van welke belang zij de vordering tot nietigverklaring instelt.

Hierbij kan de verwerende partij enkel vaststellen dat in de mate verzoekster zich zou stoelen op artikel 4.8.16 §1,3° VCRO er geen enkele toelichting wordt verstrekt omtrent de vermeende hinder dewelke de verzoekende partij al zou dreigen te ondervinden ingevolge de toegekende stedenbouwkundige vergunning.

...”

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Verzoekende partij bewaart het stilzwijgen over het rechtens vereiste belang, zodoende dat haar vordering dient te worden afgewezen als zijnde onontvankelijk, bij gebreke aan het vereiste belang, zoals voorzien in art. 4.8.16 §1.

...”

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

Voor zover als nodig verduidelijkt de verzoekende partij dat zij haar verzoekschrift tot nietigverklaring heeft ingediend op grond van art. 4.8.16 §1, 2° VCRO met name als vergunning verlenend bestuursorgaan.”

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij oordeelde in eerste administratieve aanleg over het betrokken dossier. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beroepen bij de Raad kunnen ingesteld worden door “de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen”.

De verzoekende partij beschikt derhalve over het rechtens vereiste belang.

2.

De verzoekende partij legt bovendien een collegebeslissing van 15 juni 2012 voor waaruit blijkt dat zij op een rechtsgeldige wijze heeft beslist om in rechte te treden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1.§1, 2° lid VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De plannen horende bij de stedenbouwkundige aanvraag wordt in graad van beroep manifest veranderd ten opzichte van de plannen zoals die voorlagen bij de beoordeling door het College van Burgemeester en Schepenen.

Vooreerst wordt in de bestreden beslissing gesteld dat de plannen dienen in overeenstemming gebracht te worden met de normbepalingen die zijn opgenomen in de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid dd. 5.06.2009.

Zoals bleek uit het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar (stuk 5) waren er zeer talrijke inbreuken op de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid dd. 5.06.2009.

...

Buiten het gegeven dat volgens concludante telkens minstens 1 kamer van de 3 aangeboden accommodatievormen (basiskamer, standaardkamer en de luxekamer) dient te voldoen aan art 4 §3 van de toegankelijkheidsverordening worden de overige inbreuken van de oorspronkelijke aanvraag op de toegankelijkheidsverordening dd. 5.06.2009 niet tegengesproken door de deputatie in het bestreden besluit.

De deputatie vindt dit echter geen reden om de aanvraag te weigeren maar meent dit te kunnen ondervangen door te stellen dat de plannen moeten aangepast worden zodat aan alle bepalingen van de toegankelijkheidsverordening wordt tegemoet gekomen.

Zoals hierboven blijkt omvat dit zeer aanzienlijke planwijzigingen inzake inkom voor mindervaliden, aanpassingen aan alle deuropeningen in het gebouw, aanpassingen aan het liftplateau...

De bestendige deputatie begaat hierbij echter een inbreuk op art. 4.3.1.§1 2^e lid van de VCRO dat enkel een beperkte aanpassing van ter beoordeling voorgelegde plannen toelaat. Geenszins mogen hierdoor echter leemten van een onvolledige of vage aanvraag opgevangen worden. Het kan enkel gaan om kennelijk bijkomstige zaken.

Het gaat in casu wel degelijk om een essentiële wijziging aan de plannen die niet kan worden gebeuren door de Bestendige Deputatie op grond van art. 4.3.1.§1 2^e lid van de VCRO.

Maar er is meer.

Middels het bestreden besluit worden er 4 parkings vergund in de tuinbouwzone en heeft de architect van de aanvrager daartoe gewijzigde plannen in graad van beroep bijgebracht (stuk 9).

In de oorspronkelijke plannen waren er geen parkeerplaatsen voorzien (stuk 8).

Verzoekende partij had bij de behandeling van het dossier op het gemeentelijk niveau ook reeds gesteld dat het project strijdig was met de parkeerverordening van de stad Leuven dewelke 1 parkeerplaats voorziet per 3 hotelkamers zodat er minstens 4 parkeerplaatsen (er zijn 12 kamers) dienden voorzien te worden. Dit kan echter niet voor de eerste keer worden toegevoegd aan de plannen in graad van beroep. Dit is een essentiële planwijziging die op grond van art. 4.3.1.§1 2^e lid van de VCRO niet kan worden doorgevoerd.

Ook de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is die mening toegedaan nu hij in zijn advies eveneens voorstelde om de aanvraag te weigeren nu er geen parkeerplaatsen in de aanvraag voorzien waren (stuk 7).

Maar er is nog meer.

Er is immers ook het probleem van het niet respecteren van de bestaande uitweg met een breedte van 4.02m tussen het bestaande restaurant [REDACTED] (gelegen rechts van de bouwplaats) en de bouwplaats doordat in de stedenbouwkundige aanvraag slechts een bouwvrije strook aan de rechterkant werd gelaten van 3.5 m (stuk 8) hetgeen betekende dat de bestaande uitweg (die blijkbaar een medeigendom uitmaakt) zondermeer werd herleid tot een uitweg van 3.5 m ipv van de huidige 4,02 m.

Terecht oordeelde de deputatie dat dit niet kon, doch zij meent dit, ten onrechte, te kunnen oplossen door voor de eerste maal in graad van beroep de plannen te laten aanpassen en het volledige gebouw, voorwerp van de aanvraag, gewoon 52 cm meer naar links te laten inplanten (zie vergelijking stuk 8 en stuk 9).

Ook hier meent de deputatie dat dit zou kunnen door een beroep te doen op art. op art. 4.3.1 §1 2^e lid van de VCRO dat nochtans enkel een beperkte aanpassing van ter beoordeling voorgelegde plannen toelaat. Geenszins mogen hierdoor echter leemten van een onvolledige of vage aanvraag opgevangen worden. Het kan enkel gaan om kennelijk bijkomstige zaken.

Het gaat hier evenwel om een zeer essentiële wijziging aan de plannen waarbij een volledig gebouw op een andere plek wordt ingeplant hetgeen niet kan worden gedaan door de Bestendige Deputatie op grond van art. 4.3.1 §1 2^e lid van de VCRO.

Ook de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is die mening toegedaan nu hij in zijn advies eveneens voorstelde om de aanvraag te weigeren nu de bestaande uitweg niet gerespecteerd werd (stuk 7).

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Welnu, te dezen dient vastgesteld dat de deputatie, na kennisname van de argumenten van de betrokken partijen en overheidsinstanties, alsook van het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, de mening is toegedaan dat de vergunning vooralsnog kan worden toegekend mits er voorwaarden worden aan verbonden die de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening dienen te waarborgen.

Aldus wordt er in de vergunning tegemoetgekomen aan de vereisten van de inname van de wegzate van toegang in mede-eigendom, van de bijkomende aanleg van parkeerplaatsen (waar anders een belasting wordt op voorzien door de stad Leuven) en met betrekking tot de conformiteit van de toepasselijke verordening Toegankelijkheid.

Hierbij werden inderdaad de plannen enigszins aangepast doch volkomen binnen de mogelijkheden voorzien door artikel 4.3.1 §1, 2^{de} lid VCRO; het betreft slechts beperkte aanpassingen aan de voorgelegde plannen en de aanpassingen hebben geen betrekking op essentiële zaken.

Met betrekking tot de opname van een voorwaarde inzake de conformiteit met de toegankelijkheidsverordening wordt er een kleine aanpassing opgelegd.

...

Wat de parkeerproblematiek betreft wordt in het vergunningsbesluit als voorwaarde opgelegd dat er in de tuinstrook, aansluitend bij de toegang naar de achterliggende garages, 4 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd.

Dit wordt in het bestreden besluit uitvoerig gemotiveerd als volgt:

...

Wat tot slot de terreininrichting betreft dient opgemerkt dat een stedenbouwkundige vergunning wordt toegekend onder voorbehoud van de rechten van derden, doch dat de deputatie het toch nuttig heeft geoordeeld om de bestaande erfdienstbaarheid als ruimtelijke afwegingen op te nemen en wordt als voorwaarde opgelegd dat het gebouw 52cm meer naar de linkse perceelsgrens dient te worden ingeplant zodat de wegzate van toegang in mede-eigendom niet wordt ingenomen.

De deputatie heeft hierbij zeer uitvoerig het volgende overwogen:

...

Dit getuigt van een behoorlijke toepassing van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het bestreden besluit wordt aldus op dit middel geanticipeerd en uitdrukkelijk overwogen dat artikel 4.3.1 §1 van de VCRO bepaalt dat voorwaarden kunnen worden opgelegd aan de vergunning die beperkte aanpassingen aan de plannen met zich meebrengen en dat deze enkel betrekking kunnen hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Welnu, de deputatie heeft op dit punt geargumenteed dat de aanvraag in hoofdzaak werd geweigerd om reden dat er twijfels rezen over de toekomstige functie van het gebouw, doch dat dit weigeringsmotief niet wordt weerhouden door de deputatie en dat de aanpassingen inzake de bouwvrĳe stroken, de inrichting van de tuinstrook en inzake de toegankelijkheid hierbij als bijkomstige zaken dienen te worden gezien.

De plannen worden aldus aangepast binnen de contouren vastgelegd door artikel 4.3.1. §1, 2^{de} lid VCRO.

...

De tussenkomenḁ partij stelt het volgende:

“ ...

Er dient hier te worden gewezen op art. 4.3.1 §1, 2^{de} lid VCRO:

...

De Bestendige Deputatie heeft geoordeeld dat de vergunning kan worden toegekend onder voorwaarden die de vergunning in overeenstemming brachten met het recht en de goede ruimtelijke ordening.

Zo werden aanpassingen aangebracht, zodat de gemeenschappelijke weg niet meer werd ingenomen, voldaan werd aan de parkeerverordening (4 bijkomende parkeerplaatsen), en de plannen conform zijn aan de toegankelijkheidsverordening, en dit geheel conform het advies van de Provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Tussenkomenḁ partij overloopt hieronder de 3 beperkte wijzigingen.

1.

De opschuiving van de inplanting van het gebouw 52 cm naar links, werd opgelegd in navolging van het advies van de Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (hierna afgekort als PSA) d.d. 30 maart 2012.

Deze stelt in zijn advies namelijk het volgende:

...

Na herneming van voormelde overwegingen van de PSA, voegt de bestendige deputatie in haar beslissing de volgende overwegingen toe:

...

Ter volledigheid weze hier opgemerkt dat de doorgang geen erfdienstbaarheid betreft, doch enkel mede-eigendom. Hierbij wordt verwezen naar het vonnis d.d. 30 maart 2010 van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven (stuk 1).

Deze voorwaarde wordt bovendien slechts toegevoegd in de vergunning door de bestendige deputatie om deze in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening, zodoende dat ook deze voorwaarde valt onder het toepassingsgebied van art. 4.3.1 §1, 2^{de} lid VCRO.

2.

De wijziging van de plannen zodat deze conform zijn aan de Toegankelijkheidsverordening, betreft een aanpassing om deze in overeenstemming te brengen met het recht, en valt bijgevolg binnen het kader van art. 4.3.1 §1, 2^{de} lid VCRO.

Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was deze mening toegedaan, waar deze duidelijk stelt in zijn verslag d.d. 30 maart 2012 dat de aanpassingen aan de toegankelijkheidsverordening als voorwaarde aan de vergunning kan worden gekoppeld:

...

Na herneming van voormelde overwegingen van de PSA, voegt de bestendige deputatie in haar beslissing de volgende overwegingen hieraan toe:

...

Ook deze aanpassing geschiedde op advies van de PSA, zodat ook hier slechts een beperkte wijziging voorligt.

3.

Door tenslotte 4 parkeerplaatsen als voorwaarde aan de vergunning toe te voegen, past de bestendige deputatie de plannen aan aan het recht, in dit geval de parkeerverordening, hetgeen toegelaten is door art. 4.3.1 §1, 2^{de} lid VCRO.

Het is het recht hieromtrent, met name de parkeerverordening dat noodzaakt dat er parkeerplaatsen worden aangelegd.

Het kan tussenkomende partij niet aangerekend worden dat door zich te conformeren aan de parkeerverordening, regelgeving van de stad Leuven, hij zijn vergunning nu nietigverklaard ziet.

Het toevoegen van de parkeerplaatsen is een tegemoetkoming aan de opmerkingen van het CBS zelf, zoals zij zelf aanhaalt

...

Deze aanpassing gebeurde wederom op advies van de PSA, waar deze in zijn verslag stelt:

...

Na herneming van voormelde overwegingen van de PSA, voegt de bestendige deputatie in haar beslissingde volgende overwegingen hieraan toe:

...

Conform het verslag van de Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar worden aldus 4 parkeerplaatsen voorzien, en dit op het eigen perceel. Een afwenteling op het openbaar domein, noch naar een plaats op loopafstand was niet afdoende volgens de PSA.

Ook de voorbouwstrook was geen optie door dit eerder was voorgesteld, doch de stad Leuven wenst de voorbouwstroken vrij te houden voor groen en tuintjes.

Uit voormelde volgt dat het toevoegen van 4 parkeerplaatsen geschiedde in navolging van de behandeling op gemeentelijk niveau, en herhaald werd in het advies van de PSA, ingevolgde de parkeerverordening.

De aanpassing gebeurt aldus in navolging van het recht, en valt binnen de contouren van art. 4.3.1 §1, 2^{de} lid VCRO.

5.

Daarenboven werd de aanvraag van tussenkomende partij in essentie geweigerd omdat het college van burgemeester en schepenen van mening was dat het een verdoken manier betrof om een studentenhuus op te richten, hetgeen door de bestendige deputatie terecht werd weerlegd.

Voor de uitvoerige uiteenzetting hieromtrent verwijst tussenkomende partij naar haar argumentatie uiteengezet ter weerlegging van het tweede middel van verzoekende partij.

6.

Samenvattend dient gesteld te worden dat de 3 voormelde planaanpassingen slechts bijkomstige wijzigingen betroffen. De Bestendige Deputatie vermeldt dan ook zeer terecht het volgende in haar beslissing d.d. 19 april 2012 (p7 voorlaatste paragraaf):

...

De wijzigingen werden aldus doorgevoerd binnen de grenzen van art. 4.3.1§1, 2^{de} lid VCRO, zodat er geen sprake kan zijn van een schending, zodoende dat het middel als zijnde ongegrond dient te worden afgewezen.

...”

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

Zoals hierboven blijkt omvat dit zeer aanzienlijke planwijzigingen inzake inkom voor mindervaliden, aanpassingen aan alle deuropeningen in het gebouw, aanpassingen aan het liftplateau...

Verzoekende partij vindt dat deze wijzigingen nog onmogelijk kunnen vallen onder toepassing van art. 4.3.1. §1 2^e lid van de VCRO nu hiermede leemten in de oorspronkelijke aanvraag zouden opgevangen worden wat niet kan volgens art.4.3.1.§1 2^e lid van de VCRO; Verzoekende partij handhaaft derhalve haar standpunt.

...

De verkeersafwikkeling door middel van die 4 parkeerplaatsen is totaal niet onderzocht kunnen worden, heeft niet het voorwerp uitgemaakt van het openbaar onderzoek en is zeker geen kennelijk bijkomstige zaak.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden niet kunnen beschouwd worden als een beperkte wijziging van plannen betrekking hebbend op kennelijk bijkomstige zaken, maar dat deze voorwaarden essentiële wijzingen betreffen.

2.

Artikel 4.3.1, § 1 VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010, luidt als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.”

Artikel 4.2.19, § 1 VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010, bepaalt:

“§ 1. Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”

Uit deze bepalingen volgt dat een aanvraag die door het vergunningsverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht en de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht en de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen. Hiertoe is wel vereist dat die

voorwaarden redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen en dat de aanpassing van de ter beoordeling voorliggende plannen enkel betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

3.

Het “opleggen van voorwaarden” wordt als volgt verduidelijkt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, 128):

“ ...

Uitzonderingsregeling : het opleggen van voorwaarden

409. Indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden in het licht van stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften, de goede ruimtelijke ordening of decretale beoordelingselementen, dan kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde, inclusief het voorschrijven van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen.

De aanvrager bezit ter zake geen aanspraken op het bestuur (het aangevraagde is immers onregelmatig of niet opportuun): het vergunningverlenende bestuursorgaan beslist discretionair of de weigering van de vergunning al dan niet kan worden vermeden via het opleggen van een voorwaarde.

De voorwaarden zijn er niet op gericht om leemten van een onvolledige of vage vergunningsaanvraag in extremis op te vullen .

410. In zoverre de voorwaarden betrekking hebben op een beperkte aanpassing van de plannen, mag het slechts gaan om manifest bijkomstige zaken. Dergelijke planaanpassingen kunnen daarenboven slechts worden opgelegd in eerste administratieve aanleg; dat betekent in de reguliere procedure dat het college van burgemeester en schepenen zich hierover moet kunnen uitspreken.

De rechtsleer geeft een aanzet tot interpretatie van het begrip “bijkomstige zaken”. S. LUST schrijft immers dat “essentiële wijzigingen aan de plannen niet mogelijk [zijn] zonder dat, in voorkomend geval, een nieuw openbaar onderzoek wordt gehouden”. Het begrip “bijkomstige zaken” moet dus worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.

De Raad van State heeft in dat verband bvb. als niet bijkomstig geoormerkt : de aanleg van een nieuwe verbindingsweg leidend naar het schoolgebouw dat het voorwerp uitmaakte van de aanvraag; wijzigingen die aanleiding geven tot bijkomende milieuhinder; het verschuiven (met een 100-tal meter) van een GSM-radiocommunicatiestation.

In het arrest nr. 84.389 van 23 december 1999 heeft de Raad van State daarentegen geoordeeld dat een wijziging die de hoogte van de daknok een meter lager brengt en de algemene esthetische kenmerken van het gebouw niet wijzigt, een kleine wijziging is die, wanneer nauwkeurig beschreven, ondergebracht kan worden onder de voorwaarden van de bouwvergunning, zonder dat vóór het afleveren van de vergunning nieuwe plannen moeten worden ingediend.

Eveneens werden als bijkomstigheden beschouwd: de voorwaarde om rond een kantoor- en woongebouw een groenscherm in streekeigen soorten te realiseren; de voorwaarde om de garagepoorten van een kantoorgebouw in hout uit te voeren en in een eigen waterzuiverings- en afvoersysteem te voorzien; de voorwaarde om de kruin van enkele hoogstammige bomen te snoeien en in te perken opdat voldoende ruimte zou worden gemaakt voor 2 appartementsgebouwen.”

Bij decreet van 16 juli 2010 werd intussen de voorwaarde dat een beperkte aanpassing van de plannen enkel mogelijk is in eerste administratieve aanleg, geschrapt.

Uit de aangehaalde toelichting blijkt dat het begrip “bijkomstige zaken” moet worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.

4.

In de bestreden beslissing worden volgende voorwaarden opgelegd:

- het gebouw wordt 52 cm meer naar de linkse perceelsgrens ingeplant, zodat de wegzate van toegang in mede-eigendom niet wordt ingenomen;
- in de tuinstrook, aansluitend bij de toegang naar de achterliggende garages, worden 4 parkeerplaatsen aangelegd;
- de plannen worden volledig in overeenstemming gebracht met de normbepalingen die zijn opgenomen in de verordening toegankelijkheid.

5.

5.1

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op een aparthotel met 12 kamers en dat in de aanvraag geen parkeerplaatsen worden voorzien.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat volgens de toepasselijke verordening vier parkeerplaatsen zijn vereist voor het aangevraagde project en dat het niet voorzien van die parkeerplaatsen in principe tot gevolg heeft dat het belastingsreglement in werking treedt. Volgens de verwerende partij neemt dit niet weg dat het voorzien van parkeerplaatsen een aspect kan zijn van goede ruimtelijke ordening, dat het project ongetwijfeld verkeersmobiliteit in de hand werkt en dat er in de omgeving reeds een verzadiging van het parkeren op openbaar domein bestaat. Verder blijkt dat de verwerende partij ingaat op “voorstellen” van de aanvrager om parkeerplaatsen te voorzien in het tuingedeelte en terzake een voorwaarde oplegt. De verwerende partij overweegt dat principeel voor achteruitbouwstroken een doorgroening gewenst is, maar dat de betrokken tuinstrook paalt aan een doorgang naar achterliggende eigendommen, dat deze doorgang ook achterliggende garages bedient in de tuinstrook, dat de doorgang zich bevindt tussen een gemeenschappelijk groen voor het hoofdhotel en het aparthotel, dat het dus niet nieuw is dat er verkeer in het binnengebied is getrokken en dat er nog steeds een ruime groene strook resteert.

Uit deze overwegingen moet worden afgeleid dat de verwerende partij het aangevraagde project principeel niet verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening omdat het niet voorziet in parkeerplaatsen, maar overeenkomstig de mogelijkheid geboden door de hiervoor aangehaalde bepalingen de gevraagde vergunning toch verleent onder de voorwaarde vier parkeerplaatsen aan te leggen in de tuinstrook.

5.2

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde project aan een openbaar onderzoek moest worden onderworpen. Het werd georganiseerd van 11 oktober 2011 tot en met 9 november 2011 en er werden drie bezwaarschriften ingediend.

Door het aanleggen van vier parkeerplaatsen in de tuinstrook op te leggen als voorwaarde, werd dit als onderdeel aan de aanvraag toegevoegd en niet aan de formaliteit van het openbaar onderzoek onderworpen.

Het openbaar onderzoek biedt de mogelijkheid aan belanghebbenden om bezwaren en opmerkingen mee te delen aan de beslissende overheid, die daardoor over de nodige inlichtingen en gegevens kan beschikken om met kennis van zaken te oordelen.

De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm.

Indien na de formaliteit van het openbaar onderzoek de aanvraag in die mate wordt gewijzigd dat de belanghebbenden geraakt worden in de waarborgen die de openbaarmaking hen biedt, wordt deze substantiële pleegvorm miskend.

Het aanleggen van vier parkeerplaatsen in een tuinstrook, die, zoals de verwerende partij zelf stelt, “principeel” dient voor “doorgroening”, wijzigt de aanvraag dermate dat dit onderdeel diende deel uit te maken van het openbaar onderzoek. Niet alleen impliceert de betrokken voorwaarde verkeer naar en op het bouwperceel, maar tevens wijzigt het een deel van de tuinstrook naar parkeerplaatsen. Het onderdeel van de aanvraag met betrekking tot de parkeerplaatsen had derhalve eveneens aan het openbaar onderzoek moeten worden onderworpen, teneinde iedereen de mogelijkheid te bieden om er kennis te nemen, en om daarover eventueel opmerkingen en bezwaren te formuleren.

5.3

De conclusie van het voorgaande is dat, los van het onderzoek van de overige voorwaarden van de bestreden beslissing, de voorwaarde met betrekking tot de aanleg van vier parkeerplaatsen in de tuinstrook niet als een “bijkomstige zaak” kan worden beschouwd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26 § 2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 april 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een aparthotel op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ