

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0366 van 2 juli 2013  
in de zaak 1112/0384/SA/2/0347

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Ludo OCKIER  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de bvba [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pascal LOUAGE  
kantoor houdende te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 januari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 24 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen en derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 18 juli 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een hotel (uitbreiding).

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

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

1.

De Raad heeft met het arrest van 27 juni 2012 met nummer S/2012/0141 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 27 juni 2012 toegewezen aan de tweede kamer.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd in het samenhangende dossier gekend bij de Raad onder het rolnummer 1112/0370/SA/2/0336. De verzoekende partijen hebben geen wederantwoordnota ingediend. De schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomenende partij zit vevat in haar verzoek tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 december 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Erlinde DE LANGE die loco advocaat Ludo OCKIER verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Patrick LOUAGE die verschijnt voor de tussenkomenende partij zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

De vordering is aanvankelijk ingesteld door acht verzoekende partijen. De Raad heeft met het arrest van 16 mei 2012 met nummer A/4.8.18/2012/0027 het beroep van mevrouw ■■■■■, mevrouw ■■■■■, de heer ■■■■■ en de heer ■■■■■ onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

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 bvba ■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 2 maart 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 29 maart 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

#### IV. FEITEN

Op 8 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*BOUWEN VAN HOTEL (UITBREIDING)*”.

Op 29 november 2007 werd reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een hotel met 40 kamers.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, gelegen in woongebied.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent op 18 juli 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij onder voorwaarden. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Gelet dat de aanvraag een uitbreiding betreft van een vergund hotel; dat de locatie gelegen is in woongebied; dat volgens art. 5 van de omzendbrief inzake de inrichting en de toepassing van de gewestplannen functies die complementair zijn of inherent verbonden zijn aan het wonen van de mens mogelijk zijn; dat de aanvraag in overeenstemming is met deze functie;*

...

*Gelet dat de geplande werken wel degelijk een impact hebben op de appartementen op het gelijkvloers van de aanpalende meergezinswoningen; dat het dak van de geplande werken het zicht op het [REDACTED] gedeeltelijk belemmert;*

*Gelet dat door de geplande werken de blinde muren van de parkeergarages aan het zicht wordt onttrokken; dat de geplande werken bijdragen tot een betere leefkwaliteit van het [REDACTED];*

*Gelet dat volgens de verklaring van de architect het volume minder dan 2.000 m<sup>3</sup> bedraagt; dat een openbaar onderzoek zodoende overbodig is.*

...

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :*

- *Er is een waarborg gesteld voor uitvoeren groendak ter waarde van 75.000 euro*
- *Er mogen geen terrassen op het dak worden ingericht ten behoeve van privacy achterliggende gebouwen*
- *Tijdens de zomermaanden juli en augustus mogen geen werken worden uitgevoerd*
- *Tijdens de zomermaanden juli en augustus is de werf volledig opgekuist en worden gestapelde bouwmaterialen, bouwkranen en ander bouwmaterieel verwijderd.*

...”

Onder meer de eerste, de tweede en de derde verzoekende partij tekenen tegen deze beslissing op 25 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 oktober 2011 om het beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende overweging:

“ ...

### **3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

De aanvraag dient getoetst te worden aan de **bestemmingsvoorschriften van het gewestplan**. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Er werd geen **openbaar onderzoek** georganiseerd. In het beroepschrift wordt gesteld dat de vergunning onwettig is omdat volgens de geest van de wet geen sprake is van een uitbreiding maar wel van een totale nieuwbouw. De uitbreidingsoppervlakte is immers groter dan de thans bestaande hoteluitbating, zo wordt gesteld in het beroepschrift.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging stelt in art. 3, §3, 4° dat een openbaar onderzoek moet gehouden worden voor het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto volume van meer dan 2000 m<sup>3</sup>; het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor deze hetzelfde volume bereiken; het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 2000 m<sup>3</sup>.

De stelling dat de uitbreidingsoppervlakte groter is dan de bestaande oppervlakte is onterecht. Uit het pre-advies van het schepencollege bij vorige vergunning blijkt dat de bebouwde grondoppervlakte in vorige aanvraag 605 m<sup>2</sup> bedroeg en in huidige aanvraag gaat het om 309 m<sup>2</sup>. Bovendien telt het bestaande hotel 5 bouwlagen terwijl het nieuwe slechts 2 bouwlagen telt zodat ook de totale oppervlakte van het bestaande gebouw groter zal zijn dan die van de uitbreiding.

Deze aanvraag heeft een volume van 1980 m<sup>3</sup> en vormt een uitbreiding van het bestaande hotelvolume van 6.600 m<sup>3</sup>. Bijgevolg is er inderdaad geen openbaar onderzoek nodig.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid** gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en het totaal aantal accommodaties meer dan 10 bedraagt. In dit geval is de verordening van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen en uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangsdeuren tot elke accommodatie. Bovendien moet minstens 4% van elke accommodatievorm waaraan handelingen worden uitgevoerd (met een minimum van 1) berekend op het totaal aantal accommodaties van die vorm na de handelingen toegankelijk gemaakt worden (toegang en sanitair).

Uit de plannen blijkt dat de gang op het gelijkvloers te smal is (moet afgewerkt 1,5 m breed zijn terwijl ruwbouwmaat hier slechts 1,4 m bedraagt). De conferentieruimte op het einde van de gang is bijgevolg ook niet bereikbaar. De ruwbouwmaten van de toegangsdeuren tot de hotelkamers zijn te beperkt om een vrije doorgangsbreedte van 90 cm te garanderen (ruwbouwmaat moet 1,05 m bedragen) en bovendien is er geen vrije en vlakke draaicirkel mogelijk bij de toegangsdeuren tot de kamer (aan de kant van de kamer en in de gang gelijkvloers) en is er geen opstelruimte van 50 cm naast de deur gezien de inrichting van de kamers (zie K4) een kast voorziet naast de toegangsdeur. Voor de toegankelijke kamer is er geen vrije en vlakke draairuimte ter hoogte van de wastafel.

De aanvraag voldoet bijgevolg niet aan de bepalingen van de verordening toegankelijkheid.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf

75 m<sup>2</sup> (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup> (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

Er wordt een hemelwaterput voorzien van 20.000 liter zo valt op te maken uit de aanstiplijst van de verordening hemelwaterputten. Op het plan is echter nergens een hemelwaterput van 20.000 liter aangeduid. Op de simulatiefoto lijkt het erop dat er een groendak voorzien wordt en dan zou geen hemelwaterput nodig zijn maar in de aanstiplijst werd aangeduid dat er geen groendak is. Er staat een hemelwaterput van 15.000 liter getekend op het rioleringsplan maar deze staat in de bestaande inrit naar de ondergrondse parking voorzien. Het is weinig waarschijnlijk dat de hemelwaterput onder een bestaand gebouw zal geplaatst worden. Bovendien is er geen enkele hemelwaterafvoer die afwatert naar deze hemelwaterput. Zonder verdere verduidelijking hieromtrent moet besloten worden dat de aanvraag niet voldoet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten.

...

### **3C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Het ontwerp van de uitbreiding kent een mooie vormgeving met kwalitatieve materialen. Gezien de zeer beperkte afstand tot de omliggende bebouwing (appartementen langs Koninklijke Baan) is de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van belang.

De beroepers vrezen vooral een wijziging van hun uitzicht te hebben. Het zicht op de groene en open achterzijde wordt hen ontnomen, zo staat te lezen in het beroepschrift. Er wordt aangehaald dat in het lastenboek bij de aankoop van de appartementen een vrij uitzicht op park beloofd werd. Dit geeft de bewoners echter geen exclusief recht op een omgeving die vrij blijft van bebouwing.

Er is een tuingedeelte voorzien achter het hotel. Er is echter op vandaag minstens zoveel oppervlakte van het binnengebied die ingenomen wordt om te parkeren. Er wordt gesteld in het beroepschrift dat de beslissing van het schepencollege de impact op de appartementen enerzijds bevestigt maar anderzijds wordt er toch vergund.

Het schepencollege stelt echter enkel dat er voor het gelijkvloers een impact zal zijn, niet voor de hogere verdiepingen zoals de eerste verdieping waar de beroepers wonen. Deze impact voor de gebouwdelen van het gelijkvloers kan niet ontkend worden gezien de beperkte afstand tussen het appartementsgebouw en de uitbreiding van het hotel. Het gelijkvloers betreft echter geen appartementen, zoals verkeerdelijk gesteld in de gemeentelijke beslissing, maar handelszaken. Mochten er zich op het gelijkvloers appartementen bevinden dan was de tussenafstand ten opzichte van de uitbreiding totaal onaanvaardbaar. Gezien het om de achterzijde van handelszaken gaat is de uitbreiding nog te verantwoorden. De terrassen van de appartementen op de eerste verdieping bevinden zich 20 cm hoger dan de dakrand van de hoteluitbreiding.

Wat betreft het zicht van de beroepers op de groene achterzijde wordt in het verweerschrift van de aanvrager aangegeven dat de beroepers op vandaag enkel ter hoogte van de leuning van het 6 m brede terras een zicht hebben op het kleine grasveld en dat na de uitbreiding nog steeds een open zicht zal zijn onder meer op de daktuin boven de uitbreiding van het hotel.

In het beroepschrift wordt ook aangegeven dat de onderdoorrit niet goed gepositioneerd is. Zo zou de garagepoort zich bevinden op 24,9 m vanaf de hoek van de uitbreidingsvleugel terwijl de doorgang pas aanvat op 25,9 m. Beroepers stellen dat het onmogelijk is door de beperkte breedte van de garagepoort en de beperkte tussenruimte tussen de garagepoort en de uitbreiding (5 m) om te manoeuvreren naar de ingang van het garagecomplex onder residentie ■■■. In werkelijkheid is de tussenruimte tussen de

uitbreiding en het garagecomplex zelfs maar 4,12 m breed. Deze stelling is moeilijk te verifiëren op het plan. Op het grondplan -1 staat met een driehoekje aangeduid waar de inrit naar de garage is. Er zijn ook 2 kleine dwarse streepjes getekend die de exacte positie van de poort zouden kunnen aangeven. Deze suggereren dat de poort in lijn ligt met de onderdoorrit. Toch kan hieraan getwijfeld worden omdat ook de getekende breedte van de poort (2,7 m) niet overeenkomt met de breedte zoals vermeld in het beroepschrift (2,4 m).

In de verweernota van aanvrager wordt gesteld dat er op vandaag ook al een beetje schuin moet ingereden worden in de poort (zie foto bij verweernota) en stellen er zich op vandaag geen problemen. De aanvrager ziet dan ook niet in dat de voertuigen ineens niet langer zouden kunnen toegang nemen tot de garages. Op de foto lijkt er op vandaag geen verschil van 1 m te zijn tussen de ligging van de toegangsweg en de poort naar de garages.

Bij de opmaak van een nieuw plan moet extra aandacht besteed worden aan de positionering van de onderdoorrit zodat deze volledig voor de garagepoort van het garagecomplex onder residentie ■■■ zal gesitueerd worden.

Er worden 14 bijkomende kamers voorzien en ook een conferentieruimte maar er worden geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien. Gezien de parkeerdruk aan de kust zeer hoog ligt, is het onaanvaardbaar dat geen enkele bijkomende parkeerplaats wordt voorzien. Dit zal resulteren in een bijkomende inname van parkeerplaatsen op openbaar domein.

...

Na de hoorzitting van 8 november 2011 beslist de verwerende partij op 24 november 2011 om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd. In het beroepschrift wordt gesteld dat de vergunning onwettig is omdat volgens de geest van de wet geen sprake is van een uitbreiding maar wel van een totale nieuwbouw. De uitbreidingsoppervlakte is immers groter dan de thans bestaande hoteluitbating, zo wordt gesteld in het beroepschrift. Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging stelt in art. 3, §3, 4° dat een openbaar onderzoek moet gehouden worden voor het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto volume van meer dan 2000 m<sup>3</sup>; het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor deze hetzelfde volume bereiken; het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 2000 m<sup>3</sup>. De stelling dat de uitbreidingsoppervlakte groter is dan de bestaande oppervlakte is onterecht. Uit het pre-advies van het schepencollege bij vorige vergunning blijkt dat de bebouwde grondoppervlakte in vorige aanvraag 605 m<sup>2</sup> bedroeg en in huidige aanvraag gaat het om 309 m<sup>2</sup>. Bovendien telt het bestaande hotel 5 bouwlagen terwijl het nieuwe slechts 2 bouwlagen telt zodat ook de totale oppervlakte van het bestaande gebouw groter zal zijn dan die van de uitbreiding. Deze aanvraag heeft

een volume van 1980 m<sup>3</sup> en vormt een uitbreiding van het bestaande hotelvolume van 6.600 m<sup>3</sup>. Bijgevolg is er inderdaad geen openbaar onderzoek nodig.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en het totaal aantal accommodaties meer dan 10 bedraagt. In dit geval is de verordening van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen en uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangsdeuren tot elke accommodatie. Bovendien moet minstens 4% van elke accommodatievorm waaraan handelingen worden uitgevoerd (met een minimum van 1) berekend op het totaal aantal accommodaties van die vorm na de handelingen toegankelijk gemaakt worden (toegang en sanitair). In haar verslag wees de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar op de tekorten: (...)

Ter hoorzitting werd een aangepast plan neergelegd en werd verklaard dat kamer 1 de kamer van de conciërge wordt. Bijgevolg vervalt deze legaliteitsbelemmering.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup> (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar schreef in haar verslag het volgende: (...)

Ter hoorzitting verklaarde raadsman van aanvragers dat het om een materiële vergissing gaat en zal een groendak voorzien worden. Opdat de conformiteit met de verordening zeker is, dient dit engagement vertaald in een voorwaarde: het voorzien van een groendak wordt verplicht.

...

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Het ontwerp van de uitbreiding kent een mooie vormgeving met kwalitatieve materialen. Gezien de zeer beperkte afstand tot de omliggende bebouwing (appartementen langs Koninklijke Baan) is de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van belang.

De beroepers vrezen vooral een wijziging van hun uitzicht te hebben. Het zicht op de groene en open achterzijde wordt hen ontnomen, zo staat te lezen in het beroepschrift. Er wordt aangehaald dat in het lastenkohier bij de aankoop van de appartementen een vrij uitzicht op park beloofd werd. Dit geeft de bewoners echter geen exclusief recht op een omgeving die vrij blijft van bebouwing.

Er is een tuingedeelte voorzien achter het hotel. Er is echter op vandaag minstens zoveel oppervlakte van het binnengebied die ingenomen wordt om te parkeren. Er wordt gesteld in het beroepschrift dat de beslissing van het schepencollege de impact op de appartementen enerzijds bevestigt maar anderzijds wordt er toch vergund.

Het schepencollege stelt echter enkel dat er voor het gelijkvloers een impact zal zijn, niet voor de hogere verdiepingen zoals de eerste verdieping waar de beroepers wonen. Deze impact voor de gebouwdelen van het gelijkvloers kan niet ontkend worden gezien de beperkte afstand tussen het appartementsgebouw en de uitbreiding van het hotel. Het gelijkvloers betreft echter geen appartementen, zoals verkeerdelijk gesteld in de gemeentelijke beslissing, maar handelszaken. Mochten er zich op het gelijkvloers appartementen bevinden dan was de tussenafstand ten opzichte van de uitbreiding totaal

*onaanvaardbaar. Gezien het om de achterzijde van handelszaken gaat is de uitbreiding verantwoord. De terrassen van de appartementen op de eerste verdieping bevinden zich 20 cm hoger dan de dakrand van de hoteluitbreiding.*

*Wat betreft het zicht van de beroepers op de groene achterzijde wordt in het verweerschrift van de aanvrager aangegeven dat de beroepers op vandaag enkel ter hoogte van de leuning van het 6 m brede terras een zicht hebben op het kleine grasveld en dat na de uitbreiding nog steeds een open zicht zal zijn onder meer op de daktuin boven de uitbreiding van het hotel.*

*In het beroepschrift wordt ook aangegeven dat de onderdoorrit niet goed gepositioneerd is. Zo zou de garagepoort zich bevinden op 24,9 m vanaf de hoek van de uitbreidingsvleugel terwijl de doorgang pas aanvat op 25,9 m.*

*Beroepers stellen dat het onmogelijk is door de beperkte breedte van de garagepoort en de beperkte tussenruimte tussen de garagepoort en de uitbreiding (5 m) om te manoeuvreren naar de ingang van het garagecomplex onder residentie ■■■. In werkelijkheid zou de tussenruimte tussen de uitbreiding en het garagecomplex zelfs maar 4,12 m breed zijn. Deze stelling is moeilijk te verifiëren op het plan. Op het grondplan -1 staat met een driehoekje aangeduid waar de inrit naar de garage is. Er zijn ook 2 kleine dwarse streepjes getekend die de exacte positie van de poort zouden kunnen aangeven. Deze suggereren dat de poort in lijn ligt met de onderdoorrit.*

*In de verweernota van aanvrager wordt gesteld dat er op vandaag ook al een beetje schuin moet ingereden worden in de poort en stellen er zich op vandaag geen problemen. De aanvrager ziet dan ook niet in dat de voertuigen ineens niet langer zouden kunnen toegang nemen tot de garages. Ter hoorzitting werd aan de hand van foto's verder verduidelijkt dat er vandaag geen probleem is en dat de aanvraag geen nieuw probleem zal veroorzaken. Er dient dan ook geconcludeerd dat de grief ongegrond is.*

*Wat de parkeerdruk betreft, wees de raadsman van aanvragers er op dat het hotel vandaag 21 ondergrondse en 46 bovengrondse (waarvan 5 voor mindervaliden) heeft. In alle redelijkheid dient dan ook geconcludeerd dat de vandaag aangevraagde uitbreiding niet van die aard is dat er een parkeerprobleem zou ontstaan.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De vereniging van mede-eigenaars residenties ■■■ en ■■■ hebben bij aangetekende brief van 12 januari 2012 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het nummer 1112/0370/SA/3/0336.

Met het arrest van 27 juni 2012 met nummer S/2012/0140 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel

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

De Raad heeft met het arrest van 27 juni 2012 met nummer S/2012/0141 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Met dit arrest werd tevens vastgesteld dat de eerste, tweede en derde verzoekende partij beschikken over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Het beroep van de vierde verzoekende partij werd in hetzelfde arrest



onontvankelijk verklaard wegens een gebrek aan belang, aangezien deze geen administratief beroep had ingesteld en dus verzaakt had aan haar recht om zich tot de Raad te wenden.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

Waar verder in het arrest sprake is van de ‘verzoekende partijen’ wordt hieronder begrepen: de eerste, tweede en derde verzoekende partij.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 3, §3, 4° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verwerende partij zou volgens de verzoekende partijen niet of onvoldoende hebben onderzocht op welk bouwvolume de bouwaanvraag betrekking heeft en niet hebben gemotiveerd op basis van welke elementen zij vaststelt dat het bouwvolume 1.980m<sup>3</sup> bedraagt.

De verzoekende partijen voegen een berekening van een landmeter toe waaruit blijkt dat een volume-uitbreiding van 2.273m<sup>3</sup> werd aangevraagd, zodat de vergunningsaanvraag ten onrechte niet werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. De landmeter zou, na contact met de architect van de aanvraag, echter hebben laten weten dat hij niet alle plannen ter beschikking heeft gekregen, waardoor het door hem berekend volume werd overgedimensioneerd en deze berekening volgens de landmeter in geen enkele procedure gebruikt mocht worden. De verzoekende partijen beklemtonen dat zij de drie plannen die werden ingediend bij de aanvraag, aan de landmeter hebben voorgelegd. De verzoekende partijen stellen dan ook de vraag of er andere plannen zijn waar zij geen kennis van hebben.

Het onvoldoende onderzoek en de onvoldoende motivering klemmen volgens de verzoekende partijen nog des te meer aangezien dit één van de argumenten was die zij hebben aangehaald in hun beroepsschrift bij de verwerende partij.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het perfect duidelijk is welke plannen deel uitmaken van het aanvraagdossier. Deze plannen zijn duidelijk genummerd en getiteld en alle gegevens zijn erop beschikbaar, ook om een volumeberekening uit te voeren. De verwerende partij heeft in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vastgesteld dat het volume van de gevraagde uitbreiding minder is dan 2.000m<sup>3</sup>, wat ook blijkt uit het statistisch formulier en een detailberekening uit het administratieve dossier.

De verwerende partij haalt verder aan dat zij concreet heeft vastgesteld dat het volume minder dan 2.000m<sup>3</sup> bedraagt en er bezwaarlijk verwacht kan worden dat in de beslissing de volledige volumeberekening wordt uitgeschreven. De nodige stukken om de volumeberekening te kunnen doen, zijn aanwezig in het dossier. De verwerende partij kan dan ook niet verweten worden onzorgvuldig te hebben gehandeld. De verzoekende partijen geven trouwens zelf aan dat de door hen meegedeelde volumeberekening in feite fout is.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de volumeberekening waarop de verzoekende partijen zich steunen, door de landmeter zelf als foutief wordt beschouwd, aangezien hij blijkbaar niet alle bouwplannen ter beschikking had gekregen. Niettegenstaande de landmeter had aangeraden de foutieve volumeberekening niet te gebruiken in een eventuele procedure, blijven de verzoekende partijen dit standpunt handhaven.

De bewering dat er nog plannen zouden circuleren, is volgens de tussenkomende partij manifest foutief. De opmeting van het volume gebeurde door zowel de architect van de tussenkomende partij als door het college van burgemeester en schepenen, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij aan de hand van de afmetingen op plan nummer 3/3, dat deel uitmaakt van de bouwaanvraag.

De tussenkomende partij vraagt zich verder nog af hoe de verzoekende partijen de drie officiële bouwplannen konden overhandigen aan de door hen aangestelde landmeter, gezien de architect van de tussenkomende partij geen toelating gaf tot kopienamen van deze bouwplannen, die enkel konden worden ingezien op het gemeentehuis dan wel bij de provincie op basis van de openbaarheid van bestuur. Uit contact met de aangestelde landmeter blijkt dat deze niet kan verduidelijken op basis van welke bouwplannen hij zijn berekening heeft gemaakt, aangezien de verzoekende partijen hem hebben gevraagd alle overhandigde plannen en documenten terug te geven.

In het beroepsschrift wordt volgens de tussenkomende partij de volumeberekening bovendien niet betwist. Er wordt enkel aangehaald dat de uitbreiding groter is dan de bestaande hoteluitbating zodat er eigenlijk sprake is van een nieuwbouw. Dit bezwaar werd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op gemotiveerde wijze weerlegd en tevens bevestigd in de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 3, §3, 4° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging bepaalt onder meer dat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 2.000m<sup>3</sup> onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek.

De verzoekende partijen halen aan dat de gevraagde uitbreiding groter zou zijn dan 2.000m<sup>3</sup> en de aanvraag dus onderworpen zou moeten worden aan een openbaar onderzoek. Deze beweringen worden echter niet met concrete gegevens gestaafd. De verzoekende partijen verwijzen weliswaar naar een berekening van landmeter-expert [REDACTED] waaruit zou blijken dat de gevraagde uitbreiding 2.273m<sup>3</sup> zou zijn. Uit het schrijven van 12 januari 2012 van de landmeter blijkt evenwel dat het door hem berekende volume overgedimensioneerd en foutief zou zijn, aangezien de verzoekende partijen het detailplan/doorsnede, waarop de dakhoogte van de nieuwbouw staat aangegeven, niet zouden hebben bezorgd. Met deze gegevens kan dus geen rekening worden gehouden.

De verzoekende partijen maken evenmin aannemelijk dat er andere plannen dan deze gevoegd bij de aanvraag, zouden zijn waarop de verwerende partij haar berekening zou hebben gesteund. Zo brengen zij bijvoorbeeld niet de plannen bij die zij aan de landmeter hebben bezorgd voor de berekening van het volume, zodat de Raad deze niet kan vergelijken met de plannen uit het

administratieve dossier. De eventuele onzorgvuldigheid van de verwerende partij wordt door de verzoekende partijen dan ook niet aangetoond.

Aan de hand van de plannen en de detailberekening van het volume uit het administratieve dossier (statistisch formulier) stelt de Raad vast dat de verwerende partij terecht kon oordelen dat de gevraagde uitbreiding van het volume minder is dan 2.000m<sup>3</sup>.

2.

Anders dan wat de verzoekende partijen beweren, heeft de verwerende partij ook uitvoerig gemotiveerd waarom geen openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd. Hoewel de motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, niet impliceert dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, heeft de verwerende partij toch de argumenten uit het beroepsschrift met betrekking tot het houden van het openbaar onderzoek afdoende weerlegd.

Zoals de tussenkomen partij terecht aanhaalt, hadden deze argumenten uit het beroepsschrift bovendien geen betrekking op de overschrijding van het volume van 2.000m<sup>3</sup>, doch enkel op het feit dat de gevraagde uitbreiding groter zou zijn dan de bestaande hoteluitbating, waardoor er naar de geest van de wet geen sprake zou zijn van een uitbreiding, maar van een totale nieuwbouw.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

1.1

In een eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de geplande doorgang naar het garagecomplex onder residentie ■■■ onvoldoende is en bovendien verkeerd is ingeplant om de inrijpoort naar het garagecomplex in te rijden, waarbij ze verwijzen naar een plan, opgemaakt door landmeter-expert ■■■. De plannen uit het aanvraagdossier zijn volgens de verzoekende partijen bovendien niet correct. Zij hebben daar reeds op gewezen in hun beroepsschrift bij de verwerende partij.

De verzoekende partijen verwijzen hierbij naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die de aanvraag onder meer ongunstig adviseerde omwille van de onduidelijkheden met betrekking tot de positionering van de onderdoorrit ten opzichte van de inrit van het garagecomplex. De verwerende partij erkent volgens de verzoekende partijen dat de plannen geen duidelijkheid verschaffen en de bestreden beslissing zou zich dan ook uitsluitend baseren op de verweernota van de aanvrager en de door hem ter zitting voorgelegde foto's. Deze foto's zijn nooit aan de verzoekende partijen overgemaakt en duiden bovendien enkel de huidige situatie aan. De verwerende partij motiveert bovendien niet waarom zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

## 1.2

In een tweede onderdeel steunen de verzoekende partijen zich meer concreet op de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht en dit in verband met een aantal feitelijke gegevens, de parkeerdruk en de voorziene parkeerplaatsen.

Zij stellen in eerste instantie dat de verwerende partij zich baseert op onjuiste beweringen van de tussenkomende partij zonder zelf een zorgvuldig onderzoek te voeren. Zij wijzen er op dat:

- het niet duidelijk is in welke mate het thans bestaande hotel reeds beschikt over conferentieruimtes;
- de 46 bovengrondse parkeerplaatsen, naast de 21 ondergrondse parkeerplaatsen, via een slagboom met signalisatie enkel zijn voorbehouden voor de gebruikers van het naastgelegen restaurant "■■■■" waarvan de tussenkomende partij eveneens eigenaar is;
- dit restaurant een capaciteit heeft van 150 à 200 personen.

De verzoekende partijen stellen bovendien, in de hypothese dat er 67 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, het probleem van de parkeerdruk blijft bestaan. Zij wijzen er op dat *"met de nu vergunde uitbreiding komen er alleszins nog 13 hotelkamers, 1 conciërgeruimte en conferentieruimte (welke capaciteit?) bij"*.

Tenslotte laat de verwerende partij volgens de verzoekende partijen na om ook voor wat dit aspect te motiveren waarom zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, minstens zou het een vage motivering zijn.

## 1.3

In een derde onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat er een beperkte afstand is tussen de uitbreiding van het hotel en de residenties ■■■ en ■■■. In tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt aangehaald, worden de ruimten op het gelijkvloers niet enkel gebruikt als handelsruimte, maar ook deels als kantoorruimte. De vergunde uitbreiding zal een zeer grote impact hebben op de hoeveelheid natuurlijk licht in deze kantoren.

## 1.4

In een vierde onderdeel werpen de verzoekende partijen nog op dat de tussenkomende partij helemaal niet de intentie heeft om een groendak aan te leggen. De verwerende partij kan in de bestreden beslissing met betrekking tot het verlies van uitzicht en licht dan ook niet motiveren dat de bewoners van residentie ■■■ en ■■■ zullen uitkijken op een daktuin. Een daktuin is bovendien niet hetzelfde als een groendak.

## 2.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste onderdeel dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inderdaad bedenkingen had bij de praktische haalbaarheid van de doorgang naar het garagecomplex. Tijdens de hoorzitting is de concrete situatie verduidelijkt aan de hand van bijkomend fotomateriaal en is volgens de verwerende partij duidelijk aangetoond dat de geplande bouwwerken geen negatieve impact zullen hebben op het inrijden van de wagens naar de parkeergarage. De verzoekende partijen hadden tijdens de hoorzitting dan ook perfect de mogelijkheid om hun opmerkingen te formuleren. Het feit dat de situatie op heden niet geruststellend is, kan volgens de verwerende partij niet aan de aanvrager van de vergunning worden verweten

De verwerende partij repliceert op het tweede onderdeel dat de verzoekende partijen hun argumentatie over de parkeerdruk niet bij het administratief beroep hebben opgeworpen. De verwerende partij stelt bovendien dat zij zich heeft gebaseerd op de concrete gegevens van het huidig dossier.

Met betrekking tot het derde onderdeel stelt de verwerende partij dat de verzoekende partijen uit het feit dat er op één van de foto's van de aanvrager op een stuk van de betrokken gevel geen reclamebord te zien is, ongefundeerd het gevolg trekken dat dit geen handelsruimte, maar kantoorruimte betreft. Aangezien het de achterkant van handelsruimten betreft, is de uitbreiding van het hotel volgens de verwerende partij op deze locatie wel aanvaardbaar.

De verwerende partij haalt over het vierde onderdeel nog aan dat het uitzicht vandaag bestaat uit een klein grasveld. Na het realiseren van de uitbreiding zal dit uitzicht vervangen worden door de dakconstructie, die verplicht wordt voorzien van een groendak. Het naleven van de vergunning met haar voorwaarden is een zaak van handhaving waartoe de verwerende partij als vergunningverlenende overheid niet voor bevoegd is. De verwerende partij kan dan ook geen onzorgvuldig onderzoek worden verweten.

### 3.

#### 3.1

De tussenkomende partij haalt met betrekking tot het eerste onderdeel aan dat de discussie omtrent de toegankelijkheid van enkele ondergrondse garages in se een geschil voor de Vrederechter betreft, indien zou blijken dat het recht van doorgang tot deze garages over het perceel van de tussenkomende partij door de uitbreiding niet langer wordt gerespecteerd. De verzoekende partijen ontkennen verder niet dat na de realisatie nog steeds toegang zal kunnen worden genomen tot het garagecomplex. Ook de huidige toegangsweg ligt geenszins volledig in de lijn van de ingangspoort en er zouden zich volgens de tussenkomende partij op heden geen problemen voordoen inzake de toegankelijkheid van de garages.

De tussenkomende partij stelt verder dat zij de beoogde toestand na uitbreiding op het terrein heeft uitgezet en getest met het gebruik van twee grote voertuigen om de verwerende partij toe te laten de toegankelijkheid van de ondergrondse parkeergarages duidelijk te verifiëren. De verwerende partij mocht zich bij haar motivering ook steunen op deze stukken van de tussenkomende partij. De verwerende partij heeft met de term 'moeilijk te verifiëren op het plan' bovendien enkel opgemerkt dat de stelling van de verzoekende partijen inzake de moeilijke toegang niet op het plan kon worden geverifieerd.

#### 3.2

De tussenkomende partij stelt met betrekking tot het tweede onderdeel nog dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hieromtrent slechts een opmerking formuleerde zonder rekening te houden met de bestaande, overgedimensioneerde parkeercapaciteit.

De tussenkomende partij stelt vervolgens dat de argumentatie van de verzoekende partijen feitelijke grondslag mist. Zij wijst er op dat de bestaande parkeercapaciteit bestaat uit 72 parkeerplaatsen: 21 ondergronds, 46 bovengronds en 5 voor mindervaliden en dat de voorliggende aanvraag impliceert dat er 69 parkeerplaatsen overblijven: "21 ondergronds + 46 bovengronds – 3 bovengronds + 5 mindervaliden". Op heden doen er zich volgens de tussenkomende partij ook geen parkeerproblemen voor. Het afsluiten van de bovengrondse parking met een slagboom met de vermelding "private parking [REDACTED]" betekent volgens de tussenkomende partij niet dat ook de hotelgasten hier geen gebruik van kunnen maken gezien zij een parkingkaart krijgen. Het restaurant, eveneens eigendom van de tussenkomende partij, staat deels ten dienste van het hotel, onder meer als ontbijtruimte. De uitbreiding zal hier redelijkerwijze geen verandering in brengen.

Daarnaast verwijst de tussenkomende partij nog naar de vergunning van 29 november 2007 verleend door de verwerende partij.

### 3.3

Met betrekking tot het derde onderdeel werpt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partijen geen kritiek uiten op de beoordeling in de bestreden beslissing van de impact van de uitbreiding op de achterzijde van het gelijkvloers van de residenties ■■■ en ■■■, voor zover aldaar geen appartementen zijn gesitueerd. Dat er zich eventueel kantoorruimtes zouden bevinden, doet geen afbreuk aan deze beoordeling van de verwerende partij, waarin enkel sprake is van appartementen.

De tussenkomende partij haalt verder nog aan dat het vreemd is dat de verzoekende partijen in hun bewering dat er tevens kantoorruimtes gevestigd zijn op het gelijkvloers van de residenties, louter verwijzen naar enkele foto's van de tussenkomende partij en zelf geen stukken voorleggen waaruit blijkt dat een deel van de achterzijde effectief als kantoorruimte wordt gebruikt.

### 3.4

In het vierde onderdeel haalt de tussenkomende partij nog aan dat de bewering dat de zij geen intentie zou hebben om het groendak aan te leggen geen betrekking heeft op de wettigheid van de stedenbouwkundige vergunning, maar op de correcte uitvoering ervan. Dit middelonderdeel is volgens de tussenkomende partij dan ook niet ontvankelijk.

De tussenkomende partij heeft aan de verwerende partij tijdens de hoorzitting ook gevraagd om het groendak als uitdrukkelijke voorwaarde op te leggen om zo de onduidelijkheid die was ontstaan door de materiële vergissing, waarbij in de aanstiplijst was voorzien in een hemelwaterput in plaats van een groendak, te verhelpen. Gelet op dit groendak moet er in principe geen hemelwaterput worden voorzien. Het groendak watert af naar één van de bestaande hemelwaterputten.

Ten slotte merkt de tussenkomende partij nog op dat men ook na de uitbreiding van op de terrassen van de residenties een open uitzicht heeft, onder meer op het verzorgde groendak.

### 4.

De verzoekende partijen hebben geen wederantwoordnota ingediend.

#### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

In een eerste middelonderdeel halen de verzoekende partijen aan dat de onderdoorrit naar de garagepoort van de residenties niet goed gepositioneerd is en niet op één lijn ligt met de garagepoort.

Op de openbare terechtzitting van 4 december 2012 is gebleken dat geen van de verzoekende partijen de garage via de betrokken onderdoorrit en garagepoort moet bereiken. Hieruit volgt dat de verzoekende partijen geen voordeel halen uit een eventuele vernietiging van de beslissing op basis van dit onderdeel en er aldus geen belang bij hebben.

Dit eerste middelonderdeel is bijgevolg onontvankelijk bij gebrek aan belang.

#### 2.

Er wordt verder niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt.

Het aangevraagde is niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling bestaat, zodat de

vergunningverlenende overheid dient te onderzoeken of het in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

3.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

4.

In een derde onderdeel halen de verzoekende partijen aan dat de ruimtes op het gelijkvloers niet alleen als handelsruimte, maar ook deels als kantoorruimtes worden gebruikt. De beperkte afstand tussen de uitbreiding in het gelijkvloers, zal volgens de verzoekende partijen dan ook een grote impact hebben op de hoeveelheid natuurlijk licht in deze kantoren.

Zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij wijzen op de beperkte afstand tussen de gevraagde uitbreiding en het gelijkvloers van de residentie ■■■ en ■■■. Ze zijn beiden van oordeel dat deze beperkte afstand onaanvaardbaar zou zijn, indien er op het gelijkvloers appartementen zouden zijn. Aangezien het echter enkel gaat om de achterzijde van handelszaken, achten de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij de beperkte afstand nog te verantwoorden.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. Ze werpen weliswaar op dat er op dat het gelijkvloers van de residenties, een aantal ruimtes niet alleen als handelsruimte, doch ook als kantoorruimte zal worden gebruikt, maar tonen dit niet met concrete gegevens aan. Niettegenstaande de verzoekende partijen in de betrokken residentie wonen, verwijzen ze in hun verzoekschrift immers enkel naar een foto van de tussenkomende partij. Uit het enkele feit dat er op die foto op een gedeelte van de gevel geen reclamebord te

zien is en de ramen in dat gedeelte afgeschermd zijn met lamellengordijnen, kan nog niet worden afgeleid dat deze ruimtes niet als handelsruimtes, maar als kantoorruimtes worden gebruikt.

Het derde middelonderdeel is dan ook niet gegrond.

5.

Met betrekking tot de impact van de aanvraag op het zicht van de verzoekende partijen (vierde middelonderdeel) op de open en groene achterzijde motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

*De beroepers vrezen vooral een wijziging van hun uitzicht te hebben. Het zicht op de groene en open achterzijde wordt hen ontnomen, zo staat te lezen in het beroepschrift. Er wordt aangehaald dat in het lastenkohier bij de aankoop van de appartementen een vrij uitzicht op park beloofd werd. Dit geeft de bewoners echter geen exclusief recht op een omgeving die vrij blijft van bebouwing.*

*Er is een tuingedeelte voorzien achter het hotel. Er is echter op vandaag minstens zoveel oppervlakte van het binnengebied die ingenomen wordt om te parkeren. Er wordt gesteld in het beroepschrift dat de beslissing van het schepencollege de impact op de appartementen enerzijds bevestigt maar anderzijds wordt er toch vergund.*

... ”

*Wat betreft het zicht van de beroepers op de groene achterzijde wordt in het verweerschrift van de aanvrager aangegeven dat de beroepers op vandaag enkel ter hoogte van de leuning van het 6 m brede terras een zicht hebben op het kleine grasveld en dat na de uitbreiding nog steeds een open zicht zal zijn onder meer op de daktuin boven de uitbreiding van het hotel.*

... ”

De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. Ze poneren enkel dat de tussenkomende partij niet de intentie zou hebben om het groendak effectief aan te leggen en dat een groendak niet te vergelijken is met een daktuin.

In de bestreden beslissing wordt de aanleg van het groendak als uitdrukkelijke en duidelijke voorwaarde in de bestreden beslissing opgelegd. Mocht de tussenkomende partij het groendak toch niet aanleggen en dus geen gevolg geven aan de opgelegde voorwaarde, dan vormt dit een probleem van handhaving, wat los staat van de wettigheid van de bestreden beslissing op zich.

Een daktuin is inderdaad niet exact hetzelfde als een groendak. Beiden zorgen evenwel voor een groen uitzicht, zodat deze materiële vergissing geen afbreuk doet aan de beoordeling door de verwerende partij omtrent het uitzicht van de verzoekende partijen.

Dit middelonderdeel is niet gegrond.

6.

In een tweede middelonderdeel halen de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij de parkeerproblematiek niet op zorgvuldige wijze heeft onderzocht, noch afdoende heeft gemotiveerd.

6.1

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt in zijn verslag van 28 oktober 2011 op dat er 14 bijkomende kamers en een conferentieruimte worden voorzien, maar geen bijkomende parkeerplaatsen. Gelet op de zeer hoge parkeerdruk aan de kust, vindt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit onaanvaardbaar. Deze overwegingen van de provinciale



stedenbouwkundige ambtenaar zijn geen loutere opmerking, zoals de tussenkomende partij beweert, maar een duidelijk standpunt.

Gelet op het negatieve advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de parkeerdruk, vergt de op de verwerende partij rustende motiveringsplicht dat zij nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de motieven aangeeft waarom zij de aanvraag op dit punt wel aanvaardbaar vindt.

## 6.2

In de bestreden beslissing wordt er op gewezen dat het hotel vandaag 21 ondergrondse en 46 bovengrondse parkeerplaatsen heeft, waarvan 5 voor mindervaliden. Volgens de verwerende partij kan er dan ook in alle redelijkheid worden geconcludeerd dat *“de vandaag aangevraagde uitbreiding niet van die aard is dat er een parkeerprobleem zou ontstaan.”*

Een dergelijke motivering kan echter niet volstaan om de impact van de aanvraag op de parkeerdruk afdoende te verantwoorden, te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag op dit punt negatief beoordeelde.

De Raad stelt immers vast dat drie parkeerplaatsen van de bestaande parkeercapaciteit zullen verdwijnen. Het aantal verblijfseenheden neemt evenwel toe van 40 naar 53 en er wordt bovendien een conferentieruimte gecreëerd, waarvan de capaciteit niet bekend is. Uit de nota van de tussenkomende partij blijkt bovendien nog dat de bovengrondse parking wordt gekenmerkt door een dubbel gebruik, met name het bestaand hotel en het restaurant ‘[REDACTED]’, terwijl uit de stedenbouwkundige vergunning van 2007 blijkt dat het bestaande hotel enkel 21 ondergrondse parkeerplaatsen vergund heeft.

Uit de loutere stijlformule dat *“de gevraagde uitbreiding niet van die aard is dat er een parkeerprobleem zou ontstaan”* blijkt niet of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de afname van het aantal parkeerplaatsen, de parkeerbehoefte van het restaurant ‘[REDACTED]’ en binnen het kader van de gevraagde uitbreiding, de uitbreiding van het aantal hotelkamers en de aanwezigheid van een conferentieruimte binnen deze uitbreiding, laat staan de capaciteit ervan.

De Raad oordeelt dan ook dat de bestreden beslissing op dit punt niet afdoende is gemotiveerd.

## 7.

De verwerende partij heeft in haar beslissing wel op voldoende concrete wijze onderzocht en uiteengezet waarom de beperkte afstand tussen het gelijkvloers van de residenties en de gevraagde uitbreiding aanvaardbaar is en waarom het open en groene uitzicht van de verzoekende partijen zal worden bewaard. De verwerende partij heeft echter onvoldoende onderzocht en gemotiveerd wat de impact van de aanvraag zal zijn op de parkeerdruk, te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt een negatief advies verleende. Het tweede middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

Zoals gesteld is het eerste middelonderdeel onontvankelijk en het derde en vierde middelonderdeel ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk in hoofde van de vierde verzoekende partij.
3. Het beroep is in hoofde van de overige verzoekende partijen ontvankelijk, deels ongegrond en deels gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 november 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een hotel (uitbreiding) op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, ten laste van de vierde verzoekende partij.
7. De Raad legt de overige kosten van het beroep, bepaald op 825,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
8. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,                      voorzitter van de tweede kamer,  
   met bijstand van

Hildegard PETTENS,              toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,    De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS