

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 208.037 van 11 oktober 2010  
in de zaak A. 185.043/X-13.447.**

In zake:       Stefaan BEKAERT  
                  bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                  advocaat Antoon Lust  
                  kantoor houdend te 8310 BRUGGE,  
                  Baron Ruzettelaan 27  
                  bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

                  de stad KORTRIJK  
                  bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                  advocaat Bruno Van Dorpe  
                  kantoor houdend te 8500 KORTRIJK  
                  Loofstraat 39  
                  bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

                  Jan VAN BAELEN  
                  bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                  advocaat Paul Aerts  
                  kantoor houdend te 9000 Gent  
                  Coupure 5  
                  bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1.               Het beroep, ingesteld op 3 september 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 2 juli 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk waarbij aan Jan VAN BAELEN en Paula MERTENS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een hotel te Kortrijk, Hoveniersstraat 50, kadastraal bekend sectie E, nrs. 51/r en 51/v.

*II. Verloop van de rechtspleging*

2.               De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 27 november 2007. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Adjunct-auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoeker heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 2 april 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ellen Marès, die loco advocaat Antoon Lust verschijnt voor de verzoeker, advocaat Yves François, die loco advocaat Bruno Van Dorpe verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Paul Aerts, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

### *III. Feiten*

3. Op 11 januari 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een hotel” op het voormelde perceel.

Het betreft meer bepaald een gelijkvloerse uitbreiding van het hotel via de afdekking van de bestaande open koerruimte, waarbij de muur op de linker perceelsgrens wordt opgetrokken tot 3 meter. De koerruimte palend aan de rechter perceelsgrens wordt deels ingenomen als voorraadruimte en ook daar worden de muren opgemetseld tot 3 meter.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan Kortrijk is het betrokken perceel gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. De verzoeker is aanpalende eigenaar van de woning gelegen te Kortrijk, Hoveniersstraat 52, kadastraal bekend sectie E, nr. 51/t.

5. Tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt georganiseerd van 15 januari 2007 tot 14 februari 2007 wordt één bezwaar ingediend, met name door de verzoeker.

Op de zitting van 17 april 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk wordt het bezwaarschrift van de verzoeker ontvankelijk doch ongegrond bevonden en wordt een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

6. De gemachtigde ambtenaar verleent geen advies binnen 50 dagen na de ontvangst van de adviesaanvraag.

7. Bij besluit van 2 juli 2007 levert het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk de gevraagde vergunning voorwaardelijk af.

Dit is het bestreden besluit.

#### *IV. Ontvankelijkheid*

##### *Standpunt van de partijen*

8. In het verzoekschrift stelt de verzoeker over het rechtens vereiste belang te beschikken aangezien hij eigenaar is van de aanpalende woning en hij voegt hierbij de eigendomsakte als bewijs.

9. In de memorie van antwoord werpt de verwerende partij als exceptie op dat de verzoeker niet over het vereiste belang beschikt, aangezien de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit de verzoeker als “eigenaar van een naburig erf” geen nadeel berokkent. Volgens haar is “het enig belang dat de verzoeker in deze zaak als eigenaar-verhuurder van de woning nummer 52 theoretisch zou kunnen doen gelden (...) dan ook dat de scheidingsmuur wordt

opgehoogd van 1,95 m naar 3 m en dat daar tegen wordt aangebouwd”. Tot slot betoogt zij, verwijzend naar de artikelen 657, 658 en 663 van het Burgerlijk Wetboek, dat “bij nietigverklaring van de bestreden bouwvergunning (...) deze nabuur onverminderd zijn recht (zou) behouden om deze scheidingsmuur hoger op te trekken tot 3 meter en ertegen aan te bouwen”.

### *Beoordeling*

10. Het volstaat vast te stellen, wat blijkt uit het administratief dossier en uit de procedurestukken, dat de verzoeker eigenaar is van een woning die onmiddellijk paalt aan de eigendom van de tussenkomende partij, zodat hij daardoor alleen reeds in principe doet blijken van het naar recht vereiste belang bij de vernietiging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

De argumenten uiteengezet in de exceptie ontkrachten dit vermoeden niet.

De exceptie wordt verworpen.

### *V. Onderzoek van het tweede middel*

#### *Standpunt van de partijen*

11. In een tweede middel voert de verzoeker onder meer de schending aan van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de materiële motiveringsplicht.

Hij stelt dat wanneer een hotel als secundaire functie in een woongebied wordt toegelaten op “afdoende wijze” moet blijken uit het besluit dat “die bedrijfsactiviteit ‘verenigbaar (is) met de onmiddellijke omgeving’”. Volgens hem steunt het bestreden besluit niet op motieven die “feitelijk juist en rechtens draagkrachtig” zijn en blijkt niet uit de motivering dat er “een zeer concrete toetsing van de functie van het project aan de bestemming van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving” is gebeurd. Hiervoor verwijst hij naar de motivering van het bestreden besluit waarin een “algemene en nietszeggende verwijzing” is opgenomen “naar een ‘stedelijke woonomgeving’ die wordt gesitueerd ‘in de nabijheid van het stadscentrum en palend aan de Doorniksewijk, de N50, een gewestweg (...)’”. Volgens hem is deze motivering niet afdoende en ligt het stadscentrum “op honderden meters afstand voorbij de spoorweg (...) terwijl de functies van de gebouwen in de Hovenierstraat niet vergelijkbaar zijn met deze van

de brede gewestweg, gevormd door de Doorniksewijk en de Doorniksesteenweg (N50)”.

12. De verwerende partij repliceert dat “de bestreden vergunning geen betrekking heeft op een functiewijziging, maar op de (beperkte) verbouwing achteraan een bestaand (en bij besluit van 30 mei 2006) vergund hotel, zonder verhoging van het aantal hotelkamers, zodat de verenigbaarheid van de hotelbestemming met de onmiddellijke omgeving niet meer opnieuw moet worden onderzocht bij deze verbouwing van het vergunde hotel”. Volgens haar is “de bestemming ‘hotel’ (...) definitief en kan (die) niet naar aanleiding van een verbouwing opnieuw bestreden worden”. Tot slot stelt zij dat “in strijd met wat de verzoeker voorhoudt, de nabijheid bij het stadscentrum (blijkt) uit het liggingsplan”.

13. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoeker dat hij, in tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, geenszins de onwettigheid aangaande de beoordeling van de verenigbaarheid van het hotel als secundaire functie in woongebied in vraag stelt. Hij voert aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving “kennelijk niet is gebeurd, alleszins niet deugdelijk”.

14. In haar memorie stelt de tussenkomen partij dat “de bestreden vergunning (...) duidelijk geen betrekking (heeft) op een bestemmingswijziging, maar op een beperkte verbouwing achteraan van een bestaand vergund hotel, zonder verhoging van het aantal hotelkamers, maar beperkt tot een gelijkvloerse uitbreiding van de ontbijtruimte” waardoor “de verenigbaarheid van de hotelbestemming met de onmiddellijke omgeving (...) niet opnieuw onderzocht (dient) te worden”, hoewel dit toch in het bestreden besluit, “weze het voor zoveel als nodig”, werd onderzocht.

Voorts stelt zij dat het bestreden besluit enkel de materiële motiveringsplicht zou schenden “wanneer de motieven waarop het steunt onjuist of onwettig zijn of de beslissing niet kunnen dragen” en dat de verzoeker niet aantoonde “dat redelijkerwijze geen ander bestuur in dezelfde omstandigheden dezelfde beslissing had genomen”.

15. In de laatste memorie beperkt de verwerende partij er zich toe te stellen dat het bestreden besluit beantwoordt aan de motiveringsvereiste “door de kleinschalige aard van de aanvraag en de ingediende bouwplannen, de

verbouwingswerken zonder noemenswaardige weerslag zijn op de vergunde hotelfunctie”.

16. De tussenkomen partij stelt in de laatste memorie dat “de motivering (...) dan ook in het licht van (het) beperkte voorwerp van de aanvraag tot stenbouwkundige vergunning beoordeeld (dient) te worden”.

### *Beoordeling*

17. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrolevermogen kan de Raad van State niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in een ruimere omgeving. Daarbij is de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend en mag zij er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

18. Het bestreden besluit overweegt onder meer het volgende:

“(…)

Het bestaande hotel is kleinschalig en bevindt zich in een stedelijke woonomgeving, in de onmiddellijke nabijheid van het stadscentrum en palend aan de Doorniksewijk, de N50, een gewestweg die gekenmerkt wordt door een grote verwevenheid en verscheidenheid aan functies. Een hotel past in deze omgeving.

(…)

Het ontwerp beoogt de verruiming van een bestaand hotel. De gelijkvloerse bouwdiepte van 16m is aanvaardbaar in stedelijk gebied. Gezien deze diepte overeenstemt met de bestaande beperkte perceelsdiepte bekomt men een terreinbezetting van quasi 100%. Aan een bouwlaag wordt een normatieve hoogte van 3m toegekend. De aanpassingen van de scheidingsmuren tot 3m hoogte zijn bijgevolg hiermee in overeenstemming.

(…)”.

19. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de aanpalende percelen in het geheel niet bij de beoordeling betrokken zijn en er derhalve geen juiste toepassing is gemaakt van het begrip verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. Noch het administratief dossier, noch de bestreden stedenbouwkundige vergunning bevatten afdoende concrete feitelijke gegevens met betrekking tot de aard en het gebruik van de aan het bouwperceel palende gebouwen en gronden, evenmin zijn er voldoende concrete feitelijke gegevens terug te vinden om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving afdoende te verantwoorden.

De motivering terzake omvat vage algemeenheden en stijlformules die op eender welke aanvraag van toepassing zouden kunnen zijn. De motivering is bijgevolg niet afdoende en steunt niet op concrete gegevens om tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te kunnen besluiten.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **BESLISSING**

**1. De Raad van State vernietigt het besluit van 2 juli 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk waarbij aan Jan VAN BAELEN en Paula MERTENS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een hotel te Kortrijk, Hoveniersstraat 50, kadastraal bekend sectie E, nrs. 51/r en 51/v.**

**2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.**

**De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van elf oktober 2010,  
door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Roger Stevens,    | kamervoorzitter, |
| Johan Bovin,      | staatsraad,      |
| Jan Clement,      | staatsraad,      |
| bijgestaan door   |                  |
| Silvan De Clercq, | griffier.        |

**De griffier**

**De voorzitter**

**Silvan De Clercq**

**Roger Stevens**