

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 208.350 van 21 oktober 2010
in de zaak A. 188.756/X-13.825.**

In zake : 1. Paul VERDIN
 2. Anne-Marie DE JONGHE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Philippe Declercq
 kantoor houdend te 3000 LEUVEN
 J.P. Minckelersstraat 33
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dany Socquet
kantoor houdend te 3080 TERVUREN
Merenstraat 28
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

de n.v. BOARDHOUSE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Johan Durnez en Erwin Goffin
kantoor houdend te 3050 OUD-HEVERLEE
Waversebaan 134 A
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 28 juni 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 31 mei 2007 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende inwilliging van het beroep ingesteld door de n.v. Boardhouse tegen de beslissing van 1 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven houdende weigering van de vergunning voor het uitbreiden van een hotel op een perceel gelegen te Heverlee,

Jules Vandenbemptlaan, kadastraal bekend sectie F, nrs. 266/10, 266/m0, 268/m2 en 268/n2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 26 september 2008. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben 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 7 mei 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip De Preter, die loco advocaat Philippe Declercq verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dany Socquet, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Rutger Van Werde, die loco advocaat Johan Durnez verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Sofie De Doncker 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. De verzoekende partijen zijn blote eigenaar van een woning en een tuin op percelen gelegen te Heverlee, Kardinaal Mercierlaan, kadastraal bekend sectie F, nrs. 268/f2 en 268/y2. Zij bewonen dit perceel dat achteraan grenst aan het perceel waarop het thans bestreden besluit betrekking heeft.

Ze zijn samen met de c.v.b.a. Ifago eigenaar van een perceel gelegen te Heverlee, Vandenbemptlaan, kadastraal bekend sectie F, nr. 268/m2, voor een grootte van 237 m², dienstdoende als gemene uitrit.

4. Op 8 juni 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een aanvraag in voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden en het verbouwen van een hotel gelegen te Heverlee, Jules Vandenbemptlaan, kadastraal bekend sectie F, nrs. 266/10, 266/m0, 268/m2 en 268/n2.

Het project wordt in de weigeringsbeslissing van 1 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven als volgt omschreven:

“Op het gelijkvloers blijft de doorrit en de doorgang naar achter behouden. Boven deze strook wordt de lintbebouwing gesloten met het doortrekken van het bestaande gabarit. De nieuwbouw sluit aan tegen de woning met huisnummer 10. Op deze wijze worden extra hotelkamers gerealiseerd. Voor de uitbreiding wordt een bouwdiepte gerealiseerd van 14,65 meter op zowel het gelijkvloers als de verdieping. Op de zolderverdieping wordt een teruggetrokken volume geplaatst met een bouwdiepte van 10,30 meter. Op het gelijkvloers wordt een doorrit voorzien met een hoogte van 3,10 meter met vier parkeerplaatsen waarvan één voor gehandicapten”.

5. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven zijn de betrokken percelen gelegen in woongebied. Ze zijn niet gelegen binnen het gebied van een

goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

6. Tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt georganiseerd van 18 juni 2006 tot 17 juli 2006, worden zes bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

7. Bij besluit van 1 december 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven de gevraagde vergunning af te leveren. In de weigeringsbeslissing wordt onder meer het volgende overwogen:

“Het project komt niet voor vergunning in aanmerking om reden van :

- er worden geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien waardoor de parkeerdruk op de onmiddellijke omgeving (openbaar domein) wordt afgewenteld. Het project dient te voorzien in haar eigen parkeerbehoeftes;
- het bijkomend creëren van erfdienstbaarheden zonder het formeel akkoord van de mede-eigenaars.
- Volgens de afspraken van het principiësakkoord diende het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar J. Vandenbemptlaan 10 bijgevoegd te zijn omwille van de bouwdiepte op de verdieping. Dit akkoord is niet bijgevoegd.
- Op de verdieping wordt een overdreven bouwdiepte gerealiseerd van 14,65 meter waar een algemene bouwdiepte van 12,00 meter als algemene regel geldt”.

8. Op 26 december 2006 stelt de tussenkomenende partij tegen deze weigeringsbeslissing beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

9. Bij besluit van 31 mei 2007 willigt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het beroep in en verleent de vergunning.

Dit is het bestreden besluit.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

10. De verwerende partij werpt een exceptie van onontvankelijkheid op. Zij betwist de tijdigheid van het beroep doordat het

bestreden besluit dateert van 31 mei 2007 en het verzoekschrift pas is “toegekomen ter griffie van uw Raad op datum van 30 juni 2008, of ruim één jaar later”. Zij stelt dat het bezwaarschrift dat de verzoekende partijen naar aanleiding van het openbaar onderzoek hebben ingediend getuigt van het feit dat zij “het bouwproject van nabij hebben opgevolgd” en dat “(dit) het geenszins aannemelijk (maakt) dat verzoekers pas ruim één jaar na de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning op de hoogte werden gesteld van de afgifte ervan”.

11. De tussenkommende partij werpt eveneens een exceptie van onontvankelijkheid op waarmee ze de tijdigheid van het annulatieberoep betwist. Evenals de verwerende partij doet zij gelden dat de verzoekende partijen “door het indienen van een bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek, derhalve betrokken en dus ook geïnteresseerde partij(en) (zijn) en de termijn van 60 dagen derhalve is ingegaan vanaf de datum waarop de beslissing door de bestendige deputatie werd genomen, hetzij 31.05.2007”.

12. De verzoekende partijen stellen in de memorie van wederantwoord dat zij ten vroegste op 3 mei 2008 kennis hebben gekregen van het bestaan van het bestreden besluit door het schrijven van de advocaten van de tussenkommende partij van 2 mei 2008 waarin zij aankondigen dat de tussenkommende partij “samen met de BVBA IFAGO, kortelings een aanvang zal nemen met verbouwings- en uitbreidingswerken van het hotel BOARDHOUSE”.

13. In de laatste memorie stelt de tussenkommende partij dat er rekening moet worden gehouden met “het officieel opstarten van de werf eind mei 2005 (wat) op zich reeds een zeer duidelijke aanduiding was dat verzoekende partij op de hoogte was van het bekomen van een vergunning in beroep bij de bestendige deputatie”. Ze betoogt dat de werken die plaatsvonden van 31 mei 2007 tot 3 mei 2008 “van zeer aanzienlijke omvang waren en gebeurden op de gezamenlijke oprit” van haarzelf en de verzoekende partijen.

14. De bestreden stedenbouwkundige vergunning diende noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden, zodat krachtens artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partij er kennis van heeft gehad of geacht moeten worden er kennis van te hebben gehad.

15. Het mag evenwel niet in de macht van een potentiële verzoekende partij liggen, wanneer zij in de mogelijkheid is kennis te nemen van een bestuurshandeling die zij eventueel met een annulatieberoep wenst te bestrijden, die kennisneming voor onbepaalde tijd uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn van beroep willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandeling buiten weten, zowel van de overheid van wie zij uitgaat, als van alle andere belanghebbenden, in het ongewisse worden gehouden, met alle nadelige gevolgen van dien.

Het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van administratieve beslissingen te lang onzeker blijft en dat aan het voormelde artikel 4 van de procedureregeling ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen én van de bouwheer én van de omwonenden en andere belanghebbende personen, anderdeels, brengen met zich mee dat degenen die menen te worden benadeeld door een stedenbouwkundige vergunning en die het bestaan van die vergunning moeten vermoeden, de verplichting hebben binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de hen ter beschikking staande middelen om kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning, bijvoorbeeld door ten gemeentehuize kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning.

Eens die redelijke termijn is verstreken, neemt de termijn van zestig dagen om een annulatieberoep in te stellen een aanvang.

Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partij kennis had of kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning.

16. Bij aangetekend schrijven van 28 juni 2008 stellen de verzoekende partijen een annulatieberoep in tegen het thans bestreden besluit. Dit is binnen de zestig dagen nadat zij bij schrijven van 2 mei 2008 kennis hebben gekregen van het bestaan van de vergunning.

De verwerende partij brengt geen gegevens aan die aannemelijk maken dat de verzoekende partijen meer dan zestig dagen voor het indienen van het beroep wisten of konden weten dat de vergunning was verleend.

De tussenkomende partij stelt ter staving van de exceptie voor het eerst in de laatste memorie dat de werken reeds eind mei 2007 een aanvang hebben genomen. Deze nieuwe gegevens had zij reeds kunnen aanvoeren in de memorie en kunnen niet voor het eerst in de laatste memorie worden opgeworpen. Dergelijke handelwijze is immers dilatoir en schendt de rechten van verdediging van de andere partijen en het beginsel van de wapengelijkheid en is derhalve in strijd met de regels van een behoorlijke procesvoering.

De loutere deelname van de verzoekende partijen aan het openbaar onderzoek verplicht hen er niet toe zich op regelmatige tijdstippen naar het stadhuis te begeven om te informeren of de tussenkomende partij de vergunning voor de geplande bouwwerken reeds heeft verkregen of niet.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van het enig middel

Standpunt van de partijen

17. In een enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 5,1.0 en 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit) en van artikel 53, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet). Zij stellen meer bepaald dat de vergunningverlenende overheid gebruik heeft gemaakt van een “loutere stijlclausule” en dat “het uiteraard niet (volstaat) om eenvoudigweg te stellen dat een hotel niet in strijd is met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied”.

Bovendien heeft de verwerende partij volgens hen niet middels “de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die vnl. afhankelijk zijn van de aard en het gebruik van de in die onmiddellijke omgeving bestaande gebouwen of open ruimten” aangegeven “waarom het vergunde verenigbaar zou moeten geacht worden met de onmiddellijke omgeving”. Zij stellen dat onder meer “het specifieke karakter van (hun) aanpalende woning (...), de ligging ervan en het residentieel karakter ervan (...) op geen enkele wijze (worden) betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving”.

18. De verwerende partij repliceert in de memorie van antwoord dat de verzoekende partijen in hun middel hebben nagelaten de toepassing van de ingeroepen artikelen “concreet te betrekken op de inhoud van de bestreden beslissing” en niet hebben aangeduid “op welke concrete punten de vergunningverlenende overheid zich zou hebben vergist bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving”.

Zij stelt dat “in het bestreden besluit (...) nochtans zeer uitvoerig (wordt) gemotiveerd om welke reden de aanvraag wel in overeenstemming is met de wettelijke en reglementaire voorschriften en inzonderheid bestaanbaar is met de bestemming voorzien in het toepasselijke gewestplan Leuven” en dat de verzoekende partijen “geen strijdigheid opwerpen in hun middel met de voorschriften van het gewestplan Leuven”, noch uiteenzetten waarom de aanvraag volgens hen “in strijd is met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied”.

Aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving repliceert zij eveneens “op een zeer uitvoerige wijze” in het bestreden besluit te hebben gemotiveerd waarom de aanvraag hiermee in overeenstemming is, “hierbij stoelende op de concrete situatie ter plaatse en rekening houdende met alle relevante feitelijke gegevens, zoals moge blijken uit tekst zelf van het bestreden besluit”. Zij stelt dat hierbij rekening is gehouden “met het ter beschikking stellen door de aanvrager van 4 extra parkeerplaatsen op amper 200m van het hotel -waar het parkeerreglement ten andere een veel grotere afstand toelaat- (...) waardoor in het bestreden besluit terecht (wordt) overwogen dat de uitbreiding van het hotel in de context van de

dynamiek die in deze omgeving reeds bestaat, te relativëren is en de draagkracht van de plaats niet overschrijdt”.

19. De tussenkomenende partij stelt dat “in eerste instantie dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partij nalaat om ook maar op enige wijze in concreto aan te geven waaruit de schending van de aangehaalde bepalingen door de bestreden beslissing zou bestaan”. Voorts verwijst zij naar de motivering van het bestreden besluit waaruit zij concludeert dat “het (...) duidelijk (is) dat deze motivering volstaat om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke ordening te verantwoorden”. Zij wijst er in navolging van de verwerende partij op “dat door de eerdere vergunning al werd ingestemd met de afwijkende bouwdieptes, hetgeen het aanhouden ervan kan verantwoorden”. Tot slot stelt zij dat de verzoekende partijen de in het bestreden besluit gegeven motivering “an sich niet betwist(en)” en “het dan ook duidelijk is dat de Bestendige Deputatie de grenzen van de haar toegekende appreciatiebevoegdheid geenszins overschreden heeft en haar beslissing op grond van artikel 53, §3 van het Decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 afdoende heeft gemotiveerd en met redenen werd omkleed”.

20. In de laatste memorie voegt de tussenkomenende partij nog toe, verwijzend naar de eerdere vergunning dat “er derhalve reeds een hotel eerder werd ingeplant en vergund (en) dat (...) dus eerder reeds geoordeeld en gemotiveerd is geworden dat een hotel planologisch thuishoort in dergelijk gebied”. Voorts stelt zij dat “deze eerdere vergunning nooit is aangevochten” en het thans “de uitbreiding van een bestaand hotel” betreft.

Beoordeling

21. Artikel 5,1.0 van het inrichtingsbesluit bepaalt wat volgt:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-

culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.

Krachtens het bepaalde in artikel 5,1.0 van het inrichtingsbesluit kunnen inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en klein bedrijf in woongebied enkel worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de “taken” van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, met andere woorden dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bijvoorbeeld louter residentiële villawijk of woonpark). Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven.

22. Artikel 19, derde lid van het inrichtingsbesluit bepaalt wat volgt:

“De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening”.

Zolang de goede plaatselijke aanleg voor het betrokken perceel niet is vastgelegd in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of in een vergunde verkaveling, met de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften, is

de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden elke aanvraag afzonderlijk te onderzoeken op de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening.

Artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet bepaalt dat de beslissingen van de deputatie met redenen worden omkleed. Deze formele motiveringsverplichting houdt in dat de deputatie in de beslissing zelf de juridische en feitelijke overwegingen dient te vermelden waarop zij is gesteund en dat deze afdoende moeten zijn. Hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit zelf opgenomen motieven rekening kan worden gehouden.

Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, dient de deputatie, wanneer zij met toepassing van artikel 53, § 2 van het gecoördineerde decreet over een beroep uitspraak doet, in haar besluit duidelijk aan te geven door welke met de goede plaatselijke aanleg of ordening verband houdende redenen haar beslissing is verantwoord. Zij is er niet toe gehouden alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd te beantwoorden. Deze redengeving moet des te meer concreet en precies zijn wanneer het college van burgemeester en schepenen in eerste instantie de bezwaren terecht heeft bevonden en in een concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd. Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de goede plaatselijke aanleg in de plaats te stellen van die van de administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad van State wel bevoegd na te gaan of de bevoegde overheid bij het verlenen of weigeren van een vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat het uitvoeren van de handelingen en werken waarvoor de vergunning is gevraagd de goede plaatselijke aanleg al dan niet in het gedrang brengt.

De vergunningverlenende overheid moet bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. Daarbij is de ordening in de ruimere omgeving minder doorslaggevend en mag zij er niet toe

leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

23. Het thans bestreden besluit is aangaande de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving als volgt gemotiveerd:

“Volgens het gewestplan Leuven (KB d.d. 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. Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten afgezonderd worden), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het uitbreiden van een hotel is niet in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.

(...)

In de eerste plaats dient onderzocht te worden of het uitbreiden van de bestaande inrichting verenigbaar is met de omgeving. Hier dient afgewogen of de toenemende druk die zal uitgaan van de inrichting op de omgeving aanvaardbaar is. De straat kent een vrij druk verkeer, die mede door de twee scholen in de straat wordt veroorzaakt en waardoor de parkeerdruk op dit ogenblik vrij hoog ligt. De aanvrager brengt aan op 200m vanaf het hotel over 4 extra parkeerplaatsen te beschikken, de al aanwezige zes parkeerplaatsen ondervangen in principe de behoefte voor het volledige hotel. Hier kan geoordeeld worden dat de uitbreiding van het hotel in de context van de dynamiek die in deze omgeving reeds bestaat te relativiseren is en de draagkracht van de plaats niet overschrijdt.

Voor de uitbreiding wordt geopteerd om het bouwprofiel van de bestaande bebouwing aan te houden over de huidige vrije strook. Dit bouwprofiel bestaat uit een hoofdvolume met twee bouwlagen en zadeldak op 4.46m vanaf de straat en met een bouwdiepte van 10.23m. Dit volume werd aan de straatzijde uitgebreid met een laagbouw tot tegen de rand van de weg, zodat de totale bouwdiepte over beide verdiepingen op 14.69m komt. Dit zou aangehouden worden voor de nieuwe invulling. Door de eerdere vergunning werd al ingestemd met deze afwijkende bouwdieptes, dit kan het aanhouden ervan verantwoorden. Daarbij dienen echter ook de andere stedenbouwtechnische aspecten van de aanvraag in overweging genomen te worden.

De aanvraag voorziet in een invulbouw die tot gesloten bebouwing zou leiden met de links aanpalende woning. Op de geveltekeningen lijkt dit tot een aansluiting te komen met vrijwel dezelfde kroonlijst- en nokhoogtes. Deze aanpalende woning heeft door de inplanting op de rooilijn een ander bouwprofiel dan die van het hotel. Een aansluiting hiermee is technisch weinig realistisch. Het betreft een oude woning die op een uitzonderlijke manier binnen dit heterogene straatbeeld is ingeplant. De aanvrager geeft te

kennen dat er onderhandelingen lopende zijn tot inlijving van het terrein bij het eigendom. Tijdens de beroepsprocedure werd ook het eigendom met woning dat achteraan paalt aan deze woning aangekocht. Met de invulbouw wordt aldus een aanzet gegeven tot een toekomstige ordening.

Tijdelijk zou aldus een hoofdvolume gecreëerd (worden) tot op ca. 8.60m voorbij de achtergevel van het hoofdvolume van de buurwoning, ter hoogte van het bijgebouw en de kleine tuinstrook. In dit geval is het wenselijk dat voor een degelijke en duurzame afwerking van deze wachtgevel wordt geopteerd zodat tot een betere integratie wordt gekomen”.

24. Relevant in functie van het beoordelen van de goede plaatselijke ordening en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is de in de bestreden vergunning gegeven beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project.

Met de verzoekende partijen dient te worden vastgesteld dat de zinsnede dat “het uitbreiden van een hotel (...) niet in strijd (is) met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied” niet meer is dan een loutere stijlformule waaruit geenszins blijkt waarom de bevoegde overheid van oordeel is dat het uitbreiden van het hotel verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Ook bij het toetsen van de verenigbaarheid van het project aan de onmiddellijke omgeving beperkt het bestreden besluit zich tot het omschrijven van het project, de problematiek van de parkeerplaatsen en van het al dan niet bestaan van een erfdienstbaarheid. Op geen enkele wijze wordt onderzocht of de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving zowel in het licht van artikel 5,1.0 als van artikel 19 van het inrichtingsbesluit.

In het bestreden besluit ontbreekt elke concrete uiteenzetting over hoe de aanvraag zich verhoudt tot het bestaande straatbeeld of over de specifieke elementen die dat straatbeeld kenmerken. Het beperkt zich tot de overwegingen dat “de straat (...) een vrij druk verkeer (kent), die mede door de twee scholen in de straat wordt veroorzaakt” en dat “de aanvraag voorziet in een invulbouw die tot gesloten bebouwing zou leiden met de links aanpalende woning (die) een oude woning (betreft) die op een uitzonderlijke manier binnen dit heterogene straatbeeld is ingeplant”.

25. Met uitzondering van de bemerking dat “de Vandenbemptlaan (...) een lokale weg (is) tussen de kerk van Heverlee en het 600m meer zuidwestelijk gelegen Kantineplein (die) aan de zuidoostzijde (zijnde de zijde waar de woning van de verzoekende partijen zich bevindt, met name aan de achterkant van het hotel) door residentiële bebouwing in voornamelijk open orde (wordt) gekenmerkt (en dat) aan de noordwestelijke zijde (de zijde van de aanvraag) (...) de woningenrij onderbroken (is) door grootschaligere ingrepen (o.m. twee scholen)” ontbreekt in het bestreden besluit iedere concrete toetsing van de aanvraag aan het bestaande straatbeeld, meer in het bijzonder aan de residentiële bebouwing die de achterzijde van het hotel kenmerkt, waaronder onder meer de woning van de verzoekende partijen.

26. De motivering ter zake 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 enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 31 mei 2007 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende inwilliging van het beroep ingesteld door de n.v. Boardhouse tegen de beslissing van 1 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven houdende weigering van de vergunning voor het uitbreiden van een hotel op een perceel gelegen te Heverlee, Jules Vandenbemptlaan, kadastraal bekend sectie F, nrs. 266/10, 266/m0, 268/m2 en 268/n2.

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 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 eenentwintig oktober 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

	Roger Stevens,	kamervoorzitter,
	Johan Bovin,	staatsraad,
	Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door		
	Tiny Temmerman,	griffier

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens