

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 31 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0516
in de zaak met rolnummer 1415/0254/A/2/0242

Verzoekende partij	de heer Filip VANIERSCHOT vertegenwoordigd door advocaat Johan VANMUYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan 79
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 december 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 november 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 19 juni 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bestemmingswijziging van een tweewoonst met burelen naar verbruikszaal en appartement, regularisatie van een buitenkeuken met terrassen en bestemmingswijziging van een patio naar barruimte op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Genkersteenweg 284A, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nrs. 586B2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 november 2016.

Advocaat Annelies MAES *loco* advocaat Johan VANMUYSEN voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 27 februari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de bestemmingswijziging van een tweewoonst met burelen naar verbruikszaal en appartement, regularisatie van een buitenkeuken met terrassen en omvorming van een patio naar barruimte” op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Genkersteenweg 284A.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 april 2014 tot en met 11 mei 2014, worden vier bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 23 april 2014 ongunstig.

De vzw Toegankelijkheidsbureau adviseert op 28 april 2014 ongunstig.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar adviseert op 17 juni 2014 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 19 juni 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag handelt over de regularisatie van een bestemmingswijziging van een tweewoonst met bureelruimten naar een verbruikszaal met buitenkeuken met terrassen en van patio naar barruimte.

Voor het betreffende pand werd er in 2010 (dossiernr. 2010/00186/PL) een vergunning verleend voor de bestemmingswijziging van een eengezinswoning naar een tweewoonst met bureelruimten. De bureelruimten werden voorzien op het gelijkvloers t.b.v. de naastliggende feestzaal samen met een gelijkvloerse studio. Op de eerste verdieping werd er een appartement voorzien.

In 2011 (dossiernr. 2011/00685/IS) werd er een weigering afgeleverd voor het bouwen van een opslagruimte en het regulariseren van verbouwingswerken.

Het perceel was gelegen in een verkaveling, nl. VK 0271 lot1.

Recent werd er een verzaking aan deze verkaveling aangevraagd en aanvaard op 29/08/2013,

Vervolgens is de verordening woonkwaliteit van toepassing op het perceel.

Het appartement op de verdieping blijft behouden in de huidige aanvraag. De burelen worden geminimaliseerd. De resterende ruimtes worden samen met de gelijkvloerse studio omgevormd tot een verbruikszaal. Tussen de woning en het achterliggende vrijstaande volume wordt er een verbinding gemaakt d.m.v. een tuinmuur met luifel.

De laatst vergunde toestand bestond uit een hoofdvolume met een bouwdiepte van 23,39m op het gelijkvloers en een vrijstaand bijgebouw in het midden van de

tuinzone met een oppervlakte van +/- 215m² waarin zich een binnenzwembad, een ruime garage, een technische ruimte en een berging bevinden.

Aangezien de bouwdiepte van het hoofdvolume in de bestaande vergunde toestand reeds de maximale bouwdiepte van 20m overschreed, dat het volume van het vrijstaande bijgebouw reeds ruim de maximale 55m² heeft overschreden, dat door de verbinding van het hoofdvolume met het vrijstaande bijgebouw door het voorzien van een tuinmuur met luifel tussen beiden, de totale bouwdiepte van het geheel nog vergroot wordt, dat door het verharden van de tussenliggende tuinzone er slechts nog een zeer beperkte tuinzone met groenaanleg op het perceel aanwezig is, is het gevraagde niet aanvaardbaar.

Bovendien werd het dicht bouwen van de patio op het gelijkvloers van het hoofdvolume reeds geweigerd in een voorgaand dossier aangezien deze patio in het oorspronkelijke concept van de woning werd voorzien waardoor er destijds een grotere bouwdiepte werd toegestaan.

Destijds werd het voorgestelde niet aanvaardbaar geacht in de ruimtelijke context en werd er gesteld dat de patio dient teruggebracht te worden naar de vergunde toestand. Dit blijft nog steeds gelden.

Rechts van de woning werd er een overdekte buitenruimte toegevoegd ter hoogte van de toegang tot het appartement op de 1 ste verdieping. Aangezien dit volume zich op minder dan 3m van de perceelsgrens bevindt, dat dit zich dus in de bouwvrije zijtuin strook bevindt, dat het op de plannen niet is weergegeven conform de bestaande toestand die men op de bijgevoegde foto's kan zien, is het niet aanvaardbaar.

Daarenboven is de bestemmingswijziging van een groot deel van het gelijkvloers naar verbruikszaal een verzwaring van de bestemming, nl. horeca. Zeker aangezien door het voorzien van een grote hoeveelheid terrassen en de daarbij horende buitenactiviteiten. Dit kan mogelijks aanleiding geven tot privacyhinder en geluidsoverlast richting de aanpalende woningen. Bijkomend worden er nog terrassen voorzien in de zijtuin strook rechts.

Een deel van de achtertuin werd bovendien ingericht als parking, dit werd nooit zo vergund. Eveneens staat er een container opgesteld maar als te verwijderen aangeduid. Deze achtertuin dient voorzien te worden van een kwalitatieve groenaanleg om als buffer te dienen richting de aanpalende woningen en niet als opslagruimte of parkeerplaatsen gebruikt te worden.

Aangezien bovendien het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer — district Hasselt een ongunstig advies heeft verleend, is het gevraagde niet aanvaardbaar.

Aangezien het ontwerp dient te voldoen aan de wetgeving inzake toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek (Vlaamse Stedenbouwkundige verordening Toegankelijkheid van 5 juni 2009) en latere wijziging van 18 februari 2011, dat de vzw Toegankelijkheidsbureau een ongunstig advies heeft verleend, is het gevraagde niet aanvaardbaar.

Aangezien er een 4-tal bezwaren werden ingediend door de omwonenden waarvan een aantal gegrond worden bevonden aangaande privacyhinder en parkeerproblemen, is het gevraagde niet aanvaardbaar.

Aangezien de 2-woonst met burelen oorspronkelijk een soort buffer vormde tussen de links aanpalende feestzaal en de omliggende woningen, wordt die buffer te niet gedaan door het verzwaren van de bestemming, nl. het vestigen van een bijkomende horecafunctie op dit perceel en wordt het geheel als niet passend in de ruimtelijke context bevonden.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp niet bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 30 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het agentschap Wegen en Verkeer stelt in een brief van 26 augustus 2014 dat zij haar eerder ingenomen ongunstig standpunt behoudt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 september 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 30 september 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 november 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“..."

Gelet op het ongunstig advies van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer – district Hasselt van 23 april 2014, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:

“...Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten:

1. Onwenselijkheid omwille van het in het gedrang brengen van het veilig en vlot verkeer.

De inplanting van de parkings zijn voorzien op openbaar domein dit zal aanleiding geven tot overlast op het openbaar domein.

De inplanting van insteekparkings (8-14) is voorzien op openbaar domein. Het inrichten van parkings op openbaar domein wordt niet toegestaan.

Het creëren van insteekparkings geeft onvoldoende zicht bij het oprijden van de gewestweg, wat een gevaar is voor automobilisten en zwakke weggebruikers. Een kruispunt in de onmiddellijke omgeving verzwaart daarenboven het potentieel aan gevaar bij dergelijke verkeersmanoeuvres. Wij zijn dan ook van oordeel dat de parkings dienen ingericht zodat ze toegankelijk zijn via de inrit tegen rechter

*perceelgrens zover als mogelijk verwijderd van dit kruispunt.
Dit om te zorgen voor een maximale algemene verkeersveiligheid op deze locatie.
Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer ongunstig
betreffende voorliggende aanvraag...”;*

*Gelet op het ongunstig advies van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer ,
Limburg van 26 augustus 2014, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:*

*“...In antwoord op uw brief van 5 augustus 2014 aangaande bovenvermeld dossier
(dossier 2014N010478), die wij ontvingen op 6 augustus, hierbij het standpunt van
onze afdeling:*

*Op 23 april 2014 werd een ongunstig advies uitgebracht omwille van de
parkeerproblematiek: onvoldoende aantal en gelegen op openbaar domein met
gevaarlijke verkeersmanoeuvres tot gevolg.*

*Voor de uitbating dienen er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein/perceel te
worden voorzien. Het argument dat de niet afgesloten parkeerplaatsen van
omliggende handelszaken gebruikt kunnen worden, kan niet worden
meegerekend. Deze kunnen desgevallend in de toekomst worden afgesloten en
wat dan zoekverkeer en parkeeroverlast op de gewestweg tot gevolg heeft. Ook is
de vraag of er hier overeenkomsten/ garanties zijn waarin parkeren bij andere
handelszaken wordt toegestaan?*

*Rekening houdend met bovenstaande argumenten blijft het eerder ingenomen
standpunt van onze afdeling behouden.*

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd...”;

...

Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar
van 26 september 2014;*

*Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden
opgeroepen; dat op het onderhoud van 30 september 2014 advocaat Vanmuysen is
verschenen;*

*Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de
hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie
alvorens te beslissen over het beroep;*

...

*Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 4 bezwaarschriften ingediend zijn;
dat de bezwaren uitgebreid opgenomen zijn in het weigeringsbesluit van het college
van burgemeester en schepenen van 19 juni 2014; dat de bezwaren in essentie
handelen over:*

*- geluidsoverlast door muziek, gebruik aanpalend zwembad tijdens feesten,
buitenrecepties (terras), tentjes, springkastelen,...aan zaal ‘De Lork’ achteraan
feestzaal ‘Lorka’ en volledig palend aan het woongebied;*

- geurhinder van de buitenkeuken;

*- 3 locaties (Lorka, Lork en Louis Lounge) zijn meestal gelijktijdig open. Hierdoor is
er een parkeerprobleem en enorm geluidsoverlast;*

*Parkeerproblemen zelfs in de Sluis- en Kuilenstraat met geluidsoverlast van
aankomende en vertrekkende auto’s, met slaande autoportieren,...;*

*- alles gebeurt met een discobar waarop het gebouw niet op voorzien is ‘voor
geluidshinder’;*

- waardevermindering van de eigendommen;

dat het college van burgemeester en schepenen de bezwaren ontvankelijk en deels gegrond verklaard heeft;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is langs de drukke verbindingsweg Hasselt-Genk; dat het weggedeelte waar voorliggende aanvraag zich situeert niet voorzien is van een ventweg;

dat op de rechts en achterliggende percelen ééngezinswoningen gesitueerd zijn; dat de woningen deel uitmaken van de residentiële woonwijk Heksenberg;

dat de Heksenberg een suburbane woonwijk is met een sterk groen karakter tussen het verstedelijkt gebied Banneux en het natuur- en recreatiegebied van Bokrijk;

dat op het links aanpalende perceel zich de feestzalen Lork en Lorka bevinden die ook uitgebaat worden door de aanvrager;

dat op het tweede en derde perceel links van de aanvraag handelspanden met toonzaalruimte gesitueerd zijn;

dat voor het terrein naast de Lorka recent door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend is voor de afbraak van bestaande handelsruimtes en het bouwen van nieuwe handelsruimtes met bijhorende parking;

dat aan de overzijde van de steenweg zich het bedrijventerrein Genkersteenweg situeert;

dat het bedrijventerrein Genkersteenweg gelegen is binnen het economisch netwerk Albertkanaal (ENA)-projectgebied; dat de doelstelling is om de site om te vormen in functie van regionale bedrijvigheid;

Overwegende dat voor het voorliggend perceel op 22 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning verleend werd voor het verbouwen en herbestemmen van een ééngezinswoning tot tweewoonst met bureelruimten;

dat de ééngezinswoning oorspronkelijk bestond uit een kantoorruimte en een leefruimte met keuken op het gelijkvloers en met slaapruimten op de verdieping;

dat de woning een maximale bouwdiepte had van 23.39 meter; dat achter de woning zich in de tuinzone nog een vrijstaand bijgebouw situeerde bestaande uit een zwembad, garage, berging en hoogspanningscabine;

dat de vergunning van 22 april 2010 voorzag in een verbouwing en herbestemming van een deel van de leefruimte op het gelijkvloers en de slaapruimten op de verdieping; dat op het gelijkvloers een zelfstandige woongelegenheid vergund werd met een bruto-vloeroppervlakte van circa 45 m²; dat het verdiepingsniveau vergund werd als volwaardige woongelegenheid met een bruto-vloeroppervlakte van 115m²; dat het vrijstaand bijgebouw in de tuinzone behouden werd;

Overwegende dat in voorliggende aanvraag de oorspronkelijke toestand van het gelijkvloerse niveau weergegeven is en niet de indeling van het vergunde plan van 2010;

dat vermoedelijk de bouwwerken op het gelijkvloerse niveau niet uitgevoerd zijn;

dat het gelijkvloers wel verbouwd en herbestemd werd tot horeca;

dat onder meer volgende werken zonder voorafgaande vergunning uitgevoerd werden:

- herbestemming van het gelijkvloers van het hoofdvolume tot horeca;*
- het dichtbouwen van de patio;*
- een bijkomende raamopening in de keuken;*
- het plaatsen van een muur en luifel tussen het hoofdvolume en achterbouw;*
- het verhard en herbestemmen van de tuinzone tussen hoofdvolume en achterbouw tot horeca-terras en het plaatsen van een buitenkeuken;*

- het deels verhard en herbestemmen van de zijdelingse tuinstrook tot horeca-terrassen en speelzone;
- een deel van de achtertuin werd ingericht als parking en er werd een container geplaatst (als te verwijderen op plan aangeduid)
- een uitbreiding aan de rechter zijgevel van het hoofdvolume. Het betreft een overdekte toegang tot het appartement op de 1ste verdieping;
- het voorzien van een bijkomende inrit langs de rechter perceelsgrens.
- het inrichten van parkeerzone in de voortuin.

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning in hoofdzaak weigerde omdat:

- de bouwdiepte overdreven is,
- het dichtbouwen van de patio reeds werd geweigerd in een voorgaand dossier,
- er constructies bevinden in de bouwvrije zijtuin,
- een bijkomende horecafunctie privacyhinder en parkeerproblemen veroorzaken,
- er geen kwalitatieve buffer is richting woningen;

Overwegende dat het beroepschrift onder meer stelt dat:

- het aanbrengen van een luifel tussen het hoofdvolume en het bijgebouw geenszins impliceert dat de bouwdiepte wordt vergroot.
- verzoekende partij is bereid om in overleg met de klagende partijen tot een oplossing te komen.
- de naaste buur heeft een uitdrukkelijk akkoord verleend over de inplanting van de overdekte buitenruimte, rechts van de woning en op minder dan 3 m van de perceelsgrens.
- in de directe omgeving van het perceel zijn meerdere handelszaken gevestigd die elk eveneens over een niet afgesloten parking beschikken....deze parkeerplaatsen kunnen aangewend worden door de bezoekers van verzoekende partij. Bovendien heeft de uitbating van Lorka 200 eigen parkeerplaatsen;
- het water dat opgevangen wordt door de bijkomende bebouwing onder het terras kan infiltreren in de grond;

Overwegende dat aanvankelijk de horeca-uitbating van de Lorka en Lork uitsluitend gesitueerd was op het perceel 587p; dat dit perceel enkel aan de achterzijde aan de residentiële woonwijk grenst; dat de horeca-uitbating nu uitgebreid is met een bijkomende feestzaal/restaurant Louis'Lounge binnen de voormalige woning van de uitbater;

Overwegende dat volgens de bepalingen van artikel 5.1.0 van de omzendbrief van 8 juli 1997 voor de inrichting en toepassing van de gewestplannen een niet-residentiële horeca-uitbreiding hier toelaatbaar is voor zover ze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving rekening houdend met de bestaande bebouwing én met de bebouwing zoals zij zich overeenkomstig de bestemming en de aanleg van het gebied zal of moet kunnen ontwikkelen;

Overwegende dat de aanvraag onvoldoende rekening houdt met de woonbestemming op de aanpalende percelen: dat voorliggend perceel over de volledige rechter en achterste perceelsgrens begrensd wordt door de private tuinen van de omliggende huiskavels; dat de horecafunctie zich niet beperkt tot het hoofdvolume maar voorzien wordt tot een bouwdiepte van 41.50 meter; dat de gebruiksruimten zich volledig richten naar de omliggende woonkavels in plaats van naar de feestzalen Lorka en Lork; dat er zelfs een volledig gesloten muur als afscheiding tussen de feestzalen

Lorka en Lork én het voorliggend pand opgericht is;

Overwegende dat de bestaande uitbating reeds aanleiding gegeven heeft tot klachten;

dat geluidshinder voornamelijk een aspect is van de milieuwetgeving en gemeentelijk politiereglement;

dat evenwel geluidshinder naar de omgeving ook beperkt kan worden d.m.v. bouwtechnische ingrepen (isolatie,...) maar ook bijvoorbeeld door het voorzien van een afdoende bufferstrook;

dat het belangrijk is om ervoor te zorgen dat een uitbating het normale woongenot dat eigenaars binnen het woongebied mogen verwachten verzekerd blijft;

dat dit niet het geval is in voorliggende aanvraag; dat de uitbating met een semi-publiek karakter doorgetrokken is tot in de zijdelingse tuinzone én tot tegen de perceelsgrens;

dat op het inplantingsplan een summiere aanduiding gegeven wordt van een groen scherm met een hoogte van 2.00 meter langs de perceelsgrens; dat de breedte van bufferstrook alsook het type van beplanting (bv. al dan niet bladhoudend,...) echter niet opgegeven is;

Overwegende dat voor de bijkomende verbruiksruimte er volgens het inplantingsplan 6 parkeerplaatsen voorzien worden in de voortuinzone; dat tevens 7 parkeerplaatsen aangeduid zijn op het openbaar domein van de Sluisstraat; dat enkel de parkeerplaatsen op het eigen perceel in beschouwing kunnen genomen worden;

dat het gebruik van het openbaar domein als parking aanleiding zal geven tot overlast; dat zeker voor wat betreft de 7 insteekparkings langs de Sluisstraat; dat de parkeerplaatsen op een te korte afstand van het kruispunt met de gewestweg gesitueerd zijn; dat tevens het achterwaarts uitrijden aanleiding zal geven tot verkeersconflicten ten aanzien van automobilisten en zwakke weggebruikers van de weg;

Overwegende dat een aantal van 6 parkeerplaatsen ruim onvoldoende is voor een verbruikzaal met een oppervlakte van circa 55m², een bar met een oppervlakte van circa 20 m² en de buitenterrassen met een oppervlakte van circa 40m²; dat volgens het brandweeradvies het aantal toegelaten personen voor inrichtingen voorzien van tafels en stoelen te rekenen is op 1,5 personen per m²;

Overwegende dat de problematiek van het parkeren en de afwikkeling van het verkeer naar het openbaar domein ook aangehaald wordt in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer;

dat volgens hun advies er op het eigen perceel onvoldoende parkeerplaatsen voorzien zijn en de verkeersveiligheid in het gedrang gebracht wordt; dat het agentschap Wegen en Verkeer tevens van oordeel is dat de parkings dienen ingericht zodat ze toegankelijk zijn via de inrit tegen de rechter perceelsgrens (zover als mogelijk verwijderd van het kruispunt);

Overwegende dat conform artikel 4.3.4. VCRO de vergunning kan geweigerd worden of er voorwaarden moeten opgelegd worden indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap,

“Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke

ordening.”;

Overwegende dat tijdens de beroepsprocedure een nieuw advies gevraagd is aan het agentschap Wegen en Verkeer; dat dit advies van 7 april 2014 tevens ongunstig is;

Overwegende dat het advies van het toegankelijkheidsburo ongunstig is; dat overeenkomstig artikel 4.3.7. van de VCRO de vergunning dient geweigerd te worden op grond van het niet voldoen aan de bij wet vastgestelde normen met betrekking tot toegankelijkheid;

Overwegende dat de beroeper op de hoorzitting aan de deputatie een alternatief sanerings-regularisatieplan voor de site van de Lorka heeft voorgelegd, waarbij de toegang aan de achterzijde van de feestzaal zou worden opgeheven, voldoende groenbuffer zou worden voorzien, en waarbij voor de noodzakelijke bijkomende parkeerplaatsen een oplossing zou worden gezocht middels akkoorden met bedrijven in de onmiddellijke omgeving waar de parkeerplaatsen enkel overdag worden gebruikt; dat voor dergelijk alternatief evenwel een nieuwe bouwaanvraag moet worden ingediend bij de stad Hasselt;

*Overwegende dat het beroep niet kan ingewilligd worden;
dat de vergunning niet kan verleend worden
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in haar enig middel de schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de materiële motiveringsplicht, de formele motiveringsplicht overeenkomstig de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de schending van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Na theoretische uiteenzetting over de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel, voert de verzoekende partij drie concrete schendingen aan.

Een eerste onderdeel behandelt de parkeerproblematiek. De verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel schendt door te oordelen dat er op het eigen perceel te weinig parkeerplaatsen aanwezig zijn. Geen enkele omliggende handelszaak heeft een gelijkwaardig aantal parkeerplaatsen op het eigen perceel, bovendien voert de verzoekende partij doorgedreven onderhandelingen met de eigenaars van de omliggende handelszaken om hun parkeerplaatsen ter beschikking te stellen waardoor kan

tegemoet gekomen worden aan de opmerking van het agentschap Wegen en Verkeer. De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij onzorgvuldig gehandeld heeft, door zich te beperken tot het argument inzake het tekort aan parkeerplaatsen, terwijl de andere aangehaalde argumenten slechts summier of niet worden aangehaald.

In het tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel schendt en dit met betrekking tot de beoordeling van de bouwdiepte. In haar beoordeling dat de bouwdiepte overschreden wordt gaat de verwerende partij uit van een toekomstige onzekere gebeurtenis en beschouwt deze als een vaststaand gegeven. Zo stelt de bestreden beslissing dat de horecafunctie zich niet beperkt tot het hoofdvolume, maar voorzien wordt tot een bouwdiepte van 41,50 m, zonder enige motivatie omtrent de manier waarop deze diepte wordt vastgesteld of de wijze waarop deze berekening wordt gemaakt. Bovendien stelt de verzoekende partij dat de uiterste grenzen van de bestaande bebouwing ongewijzigd blijven en is er dus geen wijziging in de bouwdiepte.

In het derde en laatste onderdeel ontkent de verzoekende partij dat de privacy van de omliggende woningen negatief beïnvloed wordt en stelt dat zij met betrekking tot het risico op geluidsoverlast bereid is om in overleg te gaan met de omliggende woningen. Zij verwijst ook naar de bestaande haag van 3 meter. De verzoekende partij merkt ook op dat zij in haar besluiten aan de verwerende partij een standpunt inzake de privacyhinder heeft ingenomen, maar de bestreden beslissing hieromtrent geen reactie bevat. Zij meent dan ook dat formele motiveringsplicht is geschonden.

2.

De verwerende partij citeert de motivering uit de bestreden beslissing en vat de determinerende weigeringsmotieven van de aanvraag samen. Zij merkt op dat de verzoekende partij nalaat om kritiek te formuleren op één van de meest determinerende weigeringsmotieven uit de bestreden beslissing, namelijk de onaanvaardbare impact van het aangevraagde op het woongenot van de eigenaars van de aanpalende percelen.

Verder voert de verwerende partij aan dat de kritiek van de verzoekende partij omtrent de beoordeling van de parkeerplaatsen en privacyhinder geen wettigheidskritiek uitmaakt tegen de bestreden beslissing. De motivering kan enkel als niet afdoende worden beschouwd als ze onjuist, dan wel kennelijk onredelijk zou zijn. Bovendien heeft de verwerende partij wat betreft de bouwdiepte geen melding gemaakt van een vergroting van de bouwdiepte in de bouwfysische zin van het woord, maar gewezen op de inname van de horecafunctie over een onaanvaardbare diepte.

3.

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij dat de verwerende partij ten onrechte opwerpt dat zij haar middel niet richt tegen de onaanvaardbare impact van de aanvraag op het woongenot van de eigenaars van de aanpalende percelen. Zo heeft de verzoekende partij in haar verzoekschrift gewezen op het gegeven dat het merendeel van de klachten die tijdens het openbaar onderzoek werden geuit, ofwel geen stedenbouwkundige draagwijdte hadden dan wel geen betrekking hebben op het voorwerp van de huidige aanvraag. Ook haar uiteenzetting over de privacyhinder heeft onbetwistbaar betrekking op de impact van de aanvraag op de omliggende woonkavels.

Verder stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij volkomen abstractie maakt van de beschikbare 200 parkeerplaatsen op het perceel van Lorka, wat een weigering inhoudt rekening te houden met wezenlijke en onbetwiste feitelijke elementen bij het beoordelen van de aanvraag. Tot slot merkt de verzoekende partij nog op dat de verwerende partij in haar

antwoordnota een andere invulling geeft aan de door haar in de bestreden beslissing gebruikte bewoordingen inzake de 'bouwfysische' bouwdiepte van 41,50 m.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij uit in haar enig middel kritiek op de motivering van de bestreden beslissing en dit met betrekking tot de parkeerproblematiek, bouwdiepte en privacyhinder.

2.

2.1

Wanneer het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is in woongebied, moet de verwerende partij overeenkomstig artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) onderzoeken of de niet-residentiële horeca-uitbreiding bestaanbaar is met deze bestemming en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de goede ruimtelijke ordening. Het resultaat van dit onderzoek moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij uitgaat van het standpunt dat de aanvraag, die een horeca-uitbreiding inhoudt, principieel bestaanbaar is met de woonbestemming, op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.

2.2

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening, dient uitgegaan te worden van 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 én met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde moeten onderzocht worden. De beoordeling omtrent de 'in de omgeving bestaande toestand', waarbij de huidige bestaande toestand als principieel uitgangspunt dient genomen te worden, moet *in concreto* gebeuren.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen of beantwoorden. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

3.

De bestreden beslissing bevat volgende weigeringsmotieven gesteund op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag onvoldoende rekening houdt met de woonbestemming op de aanpalende percelen: dat voorliggend perceel over de volledige rechter en achterste perceelsgrens begrensd wordt door de private tuinen van de omliggende huiskavels; dat de horecafunctie zich niet beperkt tot het hoofdvolume maar voorzien wordt tot een bouwdiepte van 41.50 meter; dat de gebruiksruimten zich volledig richten naar de omliggende woonkavels in plaats van naar de feestzalen Lorka en Lork; dat er zelfs een volledig gesloten muur als afscheiding tussen de feestzalen Lorka en Lork én het voorliggend pand opgericht is;

Overwegende dat de bestaande uitbating reeds aanleiding gegeven heeft tot klachten;

...

dat het belangrijk is om ervoor te zorgen dat een uitbating het normale woongenot dat eigenaars binnen het woongebied mogen verwachten verzekerd blijft; dat dit niet het geval is in voorliggende aanvraag; dat de uitbating met een semi-publiek karakter doorgetrokken is tot in de zijdelingse tuinzone én tot tegen de perceelsgrens; dat op het inplantingsplan een summiere aanduiding gegeven wordt van een groen scherm met een hoogte van 2.00 meter langs de perceelsgrens; dat de breedte van bufferstrook alsook het type van beplanting (bv. al dan niet bladhoudend,...) echter niet opgegeven is;

Overwegende dat voor de bijkomende verbruiksruimte er volgens het inplantingsplan 6 parkeerplaatsen voorzien worden in de voortuinzone; dat tevens 7 parkeerplaatsen aangeduid zijn op het openbaar domein van de Sluisstraat; dat enkel de parkeerplaatsen op het eigen perceel in beschouwing kunnen genomen worden; dat het gebruik van het openbaar domein als parking aanleiding zal geven tot overlast; dat zeker voor wat betreft de 7 insteekparkings langs de Sluisstraat; dat de parkeerplaatsen op een te korte afstand van het kruispunt met de gewestweg gesitueerd zijn; dat tevens het achterwaarts uitrijden aanleiding zal geven tot verkeersconflicten ten aanzien van automobilisten en zwakke weggebruikers van de weg;

Overwegende dat een aantal van 6 parkeerplaatsen ruim onvoldoende is voor een verbruikzaal met een oppervlakte van circa 55m², een bar met een oppervlakte van circa 20 m² en de buitenterrassen met een oppervlakte van circa 40m²; dat volgens het brandweeraadvies het aantal toegelaten personen voor inrichtingen voorzien van tafels en stoelen te rekenen is op 1,5 personen per m²;

Overwegende dat de problematiek van het parkeren en de afwikkeling van het verkeer naar het openbaar domein ook aangehaald wordt in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer;

dat volgens hun advies er op het eigen perceel onvoldoende parkeerplaatsen voorzien zijn en de verkeersveiligheid in het gedrang gebracht wordt; dat het agentschap Wegen en Verkeer tevens van oordeel is dat de parkings dienen ingericht zodat ze toegankelijk zijn via de inrit tegen de rechter perceelsgrens (zover als mogelijk verwijderd van het kruispunt);

...

Overwegende dat het advies van het toegankelijkheidsburo ongunstig is;

dat overeenkomstig artikel 4.3.7. van de VCRO de vergunning dient geweigerd te worden op grond van het niet voldoen aan de bij wet vastgestelde normen met betrekking tot toegankelijkheid;

...

Uit deze beoordeling blijkt dat de verwerende partij volgende motieven hanteert om tot de weigering van de aanvraag te besluiten:

1. De woonbestemming en het woongenot van de aanpalende percelen wordt te zwaar belast doordat de aangevraagde horecafunctie wordt voorzien niet enkel in het hoofdvolume van de oorspronkelijke woning, maar via het plaatsen van een muur en luifel ook in de vroegere vrijstaande achterbouw. De aangevraagde horecafunctie strekt zich daarmee uit tot een bouwdiepte van 41,50 meter waarbij de gebruikersruimten zich volledig richten naar de omliggende woonkavels in plaats van naar de feestzalen Lorka en Lork en er zelfs in de zijdelingse tuinzone én tot tegen de perceelsgrens terrassen voorzien zijn. Deze te zware belasting leidt tot klachten inzake geluids- en geur- en privacyhinder bij aanpalenden wiens tuinen palen aan de volledige rechter en achterste perceelsgrens;
2. Er is onvoldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein en deze problematiek wordt ook aangehaald in het negatieve advies van het agentschap Wegen en Verkeer;
3. Er is niet voldaan aan de normen van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening. Uit het ingediende advies van het toegankelijkheidsbureau blijkt dat er inbreuken werden vastgesteld op de artikelen 24 en 25 van de verordening.

4.

Samen met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij wel een aantal aspecten van de weigeringsmotieven bekritiseert (parkeerproblematiek, bouwdiepte en privacy), maar in wezen niet ingaat op het determinerende weigeringsmotief inzake de draagkracht van de woonbestemming op de aanpalende percelen.

Het argument dat de rechter en achter perceelsgrens van de aanvraag paalt aan de private tuinen van de aanpalenden en dat de horecafunctie zich richt naar deze woonkavels wordt niet besproken, noch weerlegd door de verzoekende partij. De verzoekende partij geeft evenmin een kritiek op de stelling in de bestreden beslissing dat het normaal woongenot van de eigenaars geschonden wordt doordat onder andere de horeca-uitbating wordt doorgetrokken tot in de zijdelingse tuinzone en tot tegen de perceelsgrens. Dat de verzoekende partij gewezen heeft op het feit dat het merendeel van de klachten die tijdens het openbaar onderzoek werden geuit, volgens het college van burgemeester en schepenen ofwel geen stedenbouwkundige betekenis hadden dan wel geen betrekking hebben op het voorwerp van de huidige aanvraag, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. De verwerende partij betreft bovendien in haar beoordeling de geformuleerde klachten inzake geluidshinder en miskenning van het woongenot.

Met betrekking tot de privacyhinder en geluidsoverlast formuleert de verzoekende partij wel enkele bedenkingen die de Raad echter niet overtuigen. Dat de verzoekende partij met betrekking tot het risico op geluidsoverlast bereid is om een *'modus vivendi'* uit te werken en de uiteenzetting van de verzoekende partij in haar middel dat *'omtrent het bezwaar dat ... aanleiding zou kunnen geven tot privacyhinder en geluidsoverlast ... dient gesteld dat in casu zeker de privacyhinder niet aanwezig kan zijn.'* lijken volgens de Raad een stilzwijgende bevestiging van de verzoekende partij dat de aanvraag voor geluidsoverlast zorgt. De verzoekende partij voert ook aan dat de verwerende partij zich in stilzwijgen hult aangaande het aspect van privacyhinder en niet reageert op het standpunt van de verzoekende partij. Wat dit 'standpunt' is wordt in het verzoekschrift niet verduidelijkt, noch is het voor de Raad duidelijk wat de verzoekende partij hiermee bedoelt. De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing omtrent de privacy uitdrukkelijk stelt dat *"op het inplantingsplan een summiere aanduiding gegeven wordt van een groen scherm*

met een hoogte van 2.00 meter langs de perceelsgrens; dat de breedte van bufferstrook alsook het type van beplanting (bv. al dan niet bladhoudend,...) echter niet opgegeven is". Dat de verwerende partij zou falen door geen standpunt in te nemen, is een onjuist uitgangspunt van de verzoekende partij. De verwerende partij betreft in haar motivering, zoals hierboven weergegeven, uitdrukkelijk de aspecten geluidshinder en woongenot van de aanpalende percelen. De verzoekende partij faalt om de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de privacyhinder en geluidsoverlast aan te tonen.

Ook in verband met de bouwdiepte en het gevolg van het verbinden van het hoofdvolume met het vroeger vrijstaand bijgebouw op de draagkracht van de aanpalende percelen oefent de verzoekende partij geen kritiek. De stelling van de verzoekende partij dat de uiterste grenzen van de bestaande bebouwing niet werd gewijzigd en er dus geen wijziging is van de bouwdiepte, wordt door de verwerende partij op zich niet tegengesproken. Wel stelt de verwerende partij uitdrukkelijk dat door de verbinding van het hoofdvolume met het vrijstaande gebouw, de horecafunctie over een diepte van 41,50 meter wordt ingevuld, wat, gelet op de feitelijke inplanting (onmiddellijk grenzend aan de aanpalenden) een te zware belasting is voor deze aanpalenden waardoor het woongenot en de woonbestemming te zwaar wordt belast. Ook deze gevolgtrekking wordt door de verzoekende partij niet tegengesproken en de kennelijke onredelijkheid wordt niet aangetoond.

De kritiek van de verzoekende partij op de vaststelling dat er te weinig parkeerplaatsen zijn voorzien op het eigen terrein, en met name dat zij in onderhandeling is met de omliggende handelszaken om parkingplaatsen ter beschikking te stellen, is eveneens niet van die aard om het vastgestelde gebrek te ontkrachten. Intenties van de verzoekende partij om oplossingen te zoeken zijn immers onvoldoende. Ook de bewering dat geen van de omliggende handelszaken een gelijkwaardig aantal parkeerplaatsen heeft op eigen terrein, wordt door geen enkel gegeven noch cijfermateriaal gestaafd.

Tot slot moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij geen kritiek uit op het motief dat het aangevraagde niet voldoet aan de gewestelijke toegankelijkheidsverordening.

5.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

Het ontbreken van gegronde grieven tegen een determinerend weigeringsmotief leidt tot de noodzakelijke vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart. Iedere verdere kritiek op de bestreden beslissing is dan ook in principe te beschouwen als kritiek op een overtollig motief.

Gelet op de vaststelling dat het determinerend weigeringsmotief inzake de onaanvaardbare impact van de aanvraag op de woonbestemming en het woongenot van de aanpalenden in wezen niet wordt weerlegd (en de grieven inzake privacy- en geluidshinder ongegrond zijn) en geen kritiek wordt geuit op het vastgestelde gebrek inzake de toegankelijkheid, maakt dat alle overige grieven te beschouwen zijn als overtollig en dat dergelijke grieven, zelfs al zouden zij gegrond zijn, niet kunnen leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 31 januari 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS