

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0289 van 22 april 2014
in de zaak 2010/0320/A/2/0301

In zake: de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gerald KINDERMANS
kantoor houdende te 3870 Heers, Steenweg 161
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 maart 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 24 februari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer en mevrouw [REDACTED], zaakvoerders van [REDACTED], hierna de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk van 21 oktober 2009 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van een krantenwinkel en drukkerij met woning tot Hamman/badhuis met woongelegenheid.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 december 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij, die in persoon aanwezig is, en de heer ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

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

III. FEITEN

1.

Op 6 januari 1972 wordt in administratief beroep een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van de bestaande woning met drukkerij en slaapkamers. De totale toegelaten bouwdiepte bedraagt 25,55 meter.

Op 18 februari 2009 wordt in administratief beroep een stedenbouwkundige vergunning met hetzelfde voorwerp als voorliggende aanvraag geweigerd. Onder meer werd vastgesteld dat een niet-vergunde uitbreiding wordt doorgevoerd met een totale bouwdiepte van 29,15 meter, en dat de aanvraag een afwijking vormt op de bestemmingsvoorschriften van het toepasselijke bijzonder plan van aanleg (BPA).

2.

Op 22 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een krantenwinkel en drukkerij met woning tot hammam/badhuis met woning.

Het voorliggende ontwerp voorziet de sloop van het niet-vergunde bouwvolume (achterste 3,60 meter bouwdiepte) waarbij in de vroegere drukkerij (niveau – 0,75m) het ‘natte’ gedeelte wordt ondergebracht (bad, sauna, massageruimte, kapsalon,...) en waarbij de vroegere krantenwinkel en living van de woning (niveau + 0,65m) omgevormd worden tot rustruimte. Het overige bouwvolume behoudt de bestemming van woon- en leefruimten.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk, gelegen in een woongebied.

Het perceel is tevens gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Hasseltweg 3" goedgekeurd op 21 september 2005, meer bepaald in een 'zone voor wonen langs de Hasseltweg', verder gespecificeerd als zone A.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling.

Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek wordt één bezwaarschrift ingediend, met name door de verzoekende partij.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 18 augustus 2009 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 september 2009 het volgende ongunstig advies:

"

2.3 Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften en verordeningen)

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan;

*De aanvraag is in overeenstemming met de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van het hoger vermelde bijzonder plan van aanleg, **behalve voor wat betreft volgende artikels:***

Artikel 8.1 Bestemmingsvoorschriften: Dit artikel schrijft voor dat de hoofdbestemming een- of meergezinswoningen moet zijn en dat als nevenbestemming enkel vrije beroepen, diensten, kantoren en/of horeca toegelaten zijn over maximum 30% van de bebouwde vloeroppervlakte. Deze nevenbestemming wordt enkel gelijkvloers toegelaten.

In dit ontwerp is de oppervlakte van de hammam (+/-190 m²) groter dan deze van de woning (+76,83 m²) en beantwoordt het ontwerp dus niet aan de stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 8.2.2. Inplanting en afmeting van het volume: Dit artikel schrijft voor dat de maximale bouwdiepte maximum 17 meter mag bedragen.

In dit ontwerp is de totale bouwdiepte 25,50 m. Op 06/01/1972 heeft de deputatie een bouwdiepte van +/- 25,55 m toegestaan (inwilliging van een beroep tegen de weigering van de stedenbouwkundige vergunning dd. 27/10/1971).

Er werd niet voldaan aan de stedelijke bouwverordening inzake de parkeerplaatsen, goedgekeurd door de deputatie dd. 28 februari 2008. Er worden onvoldoende parkeerplaatsen voorzien à ratio van 1 per woongegelegenheid en 1 per 50 m² handel. Volgens het inplantingsplan, toegevoegd aan deze aanvraag worden er geen parkeerplaatsen voorzien voor de woning noch voor het commerciële gedeelte. Er is bijgevolg een tekort van 5 parkeerplaatsen (1 voor de woning en 4 voor het commerciële gedeelte);

...

Het college heeft op 30-09-2009 ter zake beraadslaagd en de klacht ontvankelijk en deels gegrond verklaard:

1. **bestemming:** de hammam is qua bestemming niet in overeenstemming is met de bijzondere voorschriften van het B.P.A. Volgens art. 8.1: bestemmingsvoorschriften - zone voor wonen langs de ■■■■■, kan per perceel één- of meergezinswoningen met

een nevenbestemming voorzien worden. De nevenbestemming zoals vrije beroepen, diensten, kantoren en/of horeca zijn toegelaten over max. 30% van de bebouwde oppervlakte en voor zover de hoofdbestemming gerealiseerd is. Nevenbestemmingen worden enkel op het gelijkvloers toegestaan. De bouwheer wenst het gelijkvloers en een gedeelte van de verdieping in te richten als hammam (badhuis, eetgelegenheid, kapsalon en rustruimte). Deze nevenbestemming bedraagt +/-71% van het de totale vloeroppervlakte. De nevenbestemming van een hammam kan geklasseerd worden onder "diensten";

2. **bouwdiepte:** de bouwdiepte van 25m55 werd goedgekeurd op 27/10/1971 en dient dus niet als afwijking beschouwd te worden;
3. de **foto's** in het bouwdoossier geven inderdaad geen beeld van de bestaande toestand op het moment dat de stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend;
4. op 29/09/2008 werd door de stedelijke bouwtoezichter vastgesteld dat ter plaatse **■■■■■** bouwwerken zonder vergunning plaatsvonden. Deze werken werden **mondeling stilgelegd**. Na deze mondelinge stillegging werd nog reclame gevoerd voor de nieuwe bestemming, maar op verzoek van de stedelijke bouwtoezichter werd deze reclame onmiddellijk afgedicht;
5. er is inderdaad een tegenstrijdigheid in het ingediend dossier: op de plannen staat de **ruimte ander de veranda** als te slopen, terwijl in de beschrijvende nota van de architect, gevraagd wordt om deze ruimte onder het terras te vergunnen;
6. (zie punt 4);
7. het **openbaar onderzoek** werd correct uitgevoerd van 26/08/2009 t/m 24/09/2009;
8. er werd niet voldaan aan de de stedelijke bouwverordening inzake de **parkeerplaatsen**, goedgekeurd door de deputatie dd. 28 februari 2008;
9. het agentschap Wegen en Verkeer, de beheerder van deze gewestweg, heeft een gunstig advies verleend aan deze aanvraag. De toegang tot de gewestweg werd gereduceerd tot een breedte van 3 meter;
10. er worden niet op alle perceelsgrenzen groenstructuren voorzien, zodat de privacyhinder naar de burenen niet gegarandeerd kan worden. Het plan is onduidelijk over het al dan niet betrekken van de **buitenruimte** bij het badhuis;

2.7 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Aan deze aanvraag kan slechts een ongunstig advies verleend worden, daar:

- De voorgestelde verbouwing niet beantwoordt aan de voorschriften van het BPA Hasseltweg deel 3 voor wat betreft de bestemming;
- Het bezwaarschrift gedeeltelijk kan bijgetreden worden;
 - De groenstructuren op de perceelsgrens zijn onvoldoende op privacy naar de omgeving te waarborgen;
 - Er is tegenstrijdigheid in het dossier wat betreft de toekomstplannen met de ruimte onder de te slopen veranda;
 - Verouderde foto's in het dossier;
 - Onduidelijkheid betreffende het al dan niet betrekken van de buitenruimte bij de wellnessbestemming
- Er niet voldaan wordt aan de parkeerverordening

2.8 Advies

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

ONGUNSTIG

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk weigert op 21 oktober 2009 op grond van het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar de stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

Namens de aanvrager wordt tegen deze beslissing op 11 december 2008 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 januari 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Ter zake de volgende opmerkingen :

• *Historiek*

- *Op 16 september 1966 werd een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een gejumleerde woning.*
Op 6 januari 1972 heeft de bestendige deputatie in beroep de vergunning verleend voor het uitbreiden van de bestaande woning met drukkerij en slaapkamers.
De constructie is groter uitgevoerd dan toegestaan volgens de vergunning. Aan achterzijde is over een bouwdiepte van 3.60m een bijkomende uitbreiding (garage gelijkvloers, veranda verdieping) gerealiseerd.
- *Recenter heeft een vergunningsaanvraag met eenzelfde voorwerp met betrekking tot dit perceel al het voorwerp van een beroepsprocedure bij de deputatie uitgemaakt.*
De aanvraag betrof toen dezelfde bestemming, maar in ruimere uitvoering (op niveau gelijkvloers over de bestaande bouwdiepte, op de verdieping de bestaande veranda af te breken). Bij besluit van de deputatie van 18 februari 2009 werd geen vergunning toegestaan.

• *Huidige aanvraag ligt in een enigszins gewijzigde context voor.*

Het plan stelt de integrale sloop van het niet-vergunde bouwvolume (achterste 3,60m bouwdiepte) en een aangepast geveluitzicht voor;

Bij het openbaar onderzoek werd, in tegenstelling met vorige aanvraag zonder bezwaren, thans een uitvoerig uiteengezet bezwaarschrift ingediend;

In tegenstelling met een eerder ongunstig advies verleent het Agentschap Wegen en Verkeer thans een voorwaardelijk gunstig advies.

• *De planaanpassing is ontoereikend om te voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.*

Het ontwerp is nog niet in overeenstemming met navolgende bepalingen :

➤ *in art. 8.1. Bestemmingsvoorschriften*

Dit voorschrift bepaalt dat de hoofdbestemming één- of meergezinswoningen zijn, en als nevenbestemming vrije beroepen, diensten, kantoren en/of horeca toegelaten zijn over max. 30% van de bebouwde vloer-oppervlakte en voor zover de hoofdbestemming gerealiseerd is. Een nevenbestemming wordt enkel toegelaten op het gelijkvloers.

Met de voorgestelde sloop omvat het ontwerp een totale vloeroppervlakte van ca. 272 m² : ca. 151 m² voor de hammam, ca. 121 m³ woonoppervlakte. Het criterium van 30% blijft niet gerespecteerd; naar vloeroppervlakte is wonen niet de hoofdbestemming.

Verder voldoet de aanvraag evenmin aan de bijzondere bestemmingsvoorschriften, waarin een overgangs-maatregel is ingeschreven voor de uitdoving van bestaande activiteiten, die niet beantwoorden aan de voorschriften van art. 8.

➤ *in art. 8.2.2. Inplanting en afmeting van het volume*

Dit voorschrift bepaalt dat de maximale bouwdiepte 17 meter bedraagt.

In de vergunning van de deputatie werd een uitbreiding met een lengte in de zijgevel van 10.14m aangenomen (tot een totale bouwdiepte van ca. 25.50m). Het ontwerp stelt voor de bestaande bouwdiepte tot deze vergunde diepte te reduceren. Artikel 3.4 stelt ter zake dat bestaande, vergunde bebouwing (incl. bestemming) die niet aan de voorschriften van het BPA beantwoordt in principe mag behouden blijven. Voor deze bebouwing zijn echter slechts instandhoudingswerken toegelaten voor zover ze beperkt blijven tot de bestaande omvang, kaderen in de omgeving en de verdere realisatie van het BPA niet in gevaar brengen.

Op basis van het plan is het niet duidelijk of intern de werken beperkt blijven tot niet-vergunningsplichtige geschiktmakingswerken. De gevelwijzigingen blijven duidelijk niet tot instandhoudingswerken beperkt.

➤ *in art. 8.2.4. Groenstructuren*

Dit voorschrift bepaalt dat op de zijdelingse perceelsgrenzen groenstructuren opgericht worden, bestaande uit een combinatie van streekeigen bomen en levende hagen van inheems groen. Deze hagen hebben een hoogte van minstens 1,20 meter...

Het inplantingsplan vermeldt voor de achterste perceelshelft 'groene hagen 1.20m'.

Vooraan wordt een haag met hoogte 0.80m voorgesteld.

➤ *in art. 12. Zone voor structurend groen*

Dit voorschrift bepaalt dat binnen deze zone een laanbeplanting dient te worden aangebracht. Maximum 15% van de oppervlakte mag worden verhard voor toegangen en paden.

De ganse zone wordt ondersteund door de verplichte aanplanting van hagen...

Het inplantingsplan vermeldt '2m gestructureerd groen lage palm'. Hier zou minstens een haag en 1 boom moeten aangeplant worden.

Sommige verschillen zouden door het opleggen van voorwaarden in overeenstemming met de voorschriften worden gebracht.

Overeenkomstig art. 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kunnen afwijkingen echter niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming. Na een openbaar onderzoek kunnen in een vergunning beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften, enkel met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

• *Het inplantingsplan voorziet ook nu geen aanleg van parkeerplaatsen, maar voorziet de bestaande asfaltverharding voor en langs het gebouw te vervangen door grasdallen. Met deze voorstelling is nog steeds niet voldaan aan de bepalingen van de stedelijke bouwverordening betreffende de parkeerplaatsen.*

• *Bij het openbaar onderzoek werd door de rechts belendende eigenaar een uitvoerig uiteengezet bezwaarschrift ingediend (14 pagina's tekst, 12 pagina's foto's). Dit bezwaarschrift gaat uitgebreid in op navolgende stellingen: onwettig zijn afwijkingen van de basisvisie van het BPA, het vergunnen van een afwijking betreffende de hoofdbestemming (of de verdelingsindex tussen hoofd- en nevenbestemming), het inrichten van een nevenbestemming op de verdiepingen en het inrichten van meerdere nevenbestemmingen, het overschrijden van de vergunde bouwdiepte, het gebruik van valse stukken in het aanvraagdossier, het plegen van bouwmisdrijven, de misleidende vraag om de ruimte onder het terras te vergunnen, het plaatsen van een onvergund publiciteitsbord, het overtreden van het openbaar onderzoek, het tekort aan parkeerplaatsen en veroorzaken van parkeeroverlast, het veroorzaken van verkeershinder, het schenden van de privacy en het veroorzaken van abnormale burenhinder.*

Het college heeft dit bezwaar omstandig besproken en gedeeltelijk gegrond verklaard. Deze bespreking en conclusie kunnen inhoudelijk worden bijgetreden.

Wegens strijdigheid met de vigerende voorschriften komt het ontwerp niet in aanmerking voor een vergunning.

Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld in beroep geen stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

....”

Na de hoorzitting van 19 januari 2010 beslist de verwerende partij op 24 februari 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat, indien de voorgestelde sloop van het niet-vergunde bouwvolume aan achterzijde effectief uitgevoerd is, de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA of ermee in overeenstemming kan gebracht worden door het opleggen van de nodige voorwaarden;

Overwegende dat het ontwerp beantwoordt aan de bijzondere bestemmingsvoorschriften vermeld in art. 8.1; dat hierin bepaald is dat wanneer een bestaande activiteit in een bestaand vergund gebouw, die niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 8, wordt vervangen door een nieuwe activiteit van eenzelfde of een andere bestemming, een stedenbouwkundige vergunning vereist is; dat bij de beoordeling hiervan enkel nog kleinhandel wordt toegelaten; dat de visie in de verweernota van beroeper wordt bijgetreden; dat de hammam en kapsalon een directe levering van verzorging aan de consument inhouden als een specialtyhandelszaak, en als zodanig wel een kleinhandelsactiviteit betreffen, zoals dit begrip ‘kleinhandel’ onder artikel 7 ‘terminologie’ van het BPA specifiek omschreven is ‘Kleinhandel wordt hier gehanteerd als de economische functie die verwijst naar kleinhandelsbedrijvigheid of kleinhandelsactiviteiten. Hierbij wordt kleinhandelsbedrijvigheid beschouwd als “het wederverkopen van goederen aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder deze goederen behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn”. Kleinhandel betreft in principe specialtyhandelszaken zoals onder andere. kleinhandel in vervoersmiddelen, bouwmaterialen, doe-het-zelfartikelen, tuincentra, kleinhandel in wooninrichting, kantoorinrichting, electro- en huishoud- en audio-visuele artikelen, artikelen voor dieren, muziekinstrumenten, computers, campingartikelen, dranken, ... brandstoffen of explosieve stoffen en werkplaatsen in functie van de hoofdactiviteit zijn toelaatbaar zolang ze de omgeving niet schaden.’

dat verder mag worden aangenomen dat de voorgestelde bestemming en inrichting geen grotere hinder naar de omgeving veroorzaakt dan de oorspronkelijke krantenwinkel met drukkerij;

Overwegende dat artikel 8.2.2. bepaalt dat de maximale bouwdiepte 17 meter bedraagt; dat in de vergunning van de deputatie van 6 januari 1972 een uitbreiding met een lengte in de zijgevel van 10.14 meter aangenomen werd (tot een totale bouwdiepte van ca. 25.50 meter); dat huidig ontwerp voorstelt de bestaande bouwdiepte tot deze vergunde diepte te reduceren; dat artikel 3.4 ter zake stelt dat bestaande, vergunde bebouwing (inclusief bestemming) die niet aan de voorschriften van het BPA beantwoordt in principe mag behouden blijven; dat voor deze bebouwing echter slechts instandhoudingswerken toegelaten zijn voor zover ze beperkt blijven tot de bestaande omvang, kaderen in de omgeving en de verdere realisatie van het BPA niet in gevaar brengen;

dat de voorgestelde werken intern zijn en beperkt blijven tot niet-vergunningsplichtige geschiktmakingswerken (cfr. niet dragende muren);

Overwegende dat artikel 8.2.4. bepaalt dat op de zijdelingse perceelsgrenzen groenstructuren opgericht worden, bestaande uit een combinatie van streekeigen bomen en levende hagen van inheems groen; dat deze hagen een hoogte van minstens 1,20 meter hebben ...;

dat het inplantingsplan voor de achterste perceelshelft 'groene hagen 1.20m' vermeldt; dat vooraan een haag met hoogte 0.80m wordt voorgesteld; dat ter zake de voorwaarde kan worden opgelegd dat deze hagen op de zijdelingse perceelsgrenzen over hun volledige lengte een hoogte van minstens 1,20 meter moeten hebben;

Overwegende dat artikel 12 bepaalt dat binnen de zone voor structurerend groen een laanbeplanting dient te worden aangebracht; dat maximum 15% van de oppervlakte mag worden verhard voor toegangen en paden; dat de ganse zone wordt ondersteund door de verplichte aanplanting van hagen ...;

dat het inplantingsplan '2m gestructureerd groen lage palm' vermeldt; dat een buxus aanplant echter noch een laanbeplanting, noch een haag betreft;

dat ter zake de voorwaarde kan worden opgelegd dat in deze zone een ligusterhaag samen met 1 zomereik, plantmaat 16/18, moeten worden aangeplant; dat dit een streekeigen aanleg betreft die wel voldoet aan de voorschriften en verenigbaar is met wat in de omgeving voorkomt;

Overwegende dat het inplantingsplan geen aanleg van parkeerplaatsen voorziet, maar voorstelt de bestaande asfaltverharding voor en langs het gebouw te vervangen door grasdallen;

dat om te voldoen aan de bepalingen van de stedelijke bouwverordening betreffende de parkeerplaatsen ter zake de voorwaarde kan worden opgelegd op deze grasdallen 4 parkeerplaatsen aan te leggen;

Overwegende dat bij het openbaar onderzoek door de rechts belendende eigenaar een bezwaarschrift ingediend werd; dat dit bezwaarschrift uitgebreid ingaat op navolgende stellingen: onwettig zijn afwijkingen van de basisvisie van het BPA, het vergunnen van een afwijking betreffende de hoofdbestemming (of de verdelingsindex tussen hoofd- en nevenbestemming), het inrichten van een nevenbestemming op de verdiepingen en het inrichten van meerdere nevenbestemmingen, het overschrijden van de vergunde bouwdiepte, het gebruik van valse stukken in het aanvraagdossier, het plegen van bouwmisdrijven, de misleidende vraag om de ruime onder het terras te vergunnen, het plaatsen van een onvergund publiciteitsbord, het overtreden van het openbaar onderzoek, het tekort aan parkeerplaatsen en veroorzaken van parkeeroverlast, het veroorzaken van verkeershinder, het schenden van de privacy en het veroorzaken van abnormale burenhinder;

dat de deputatie van oordeel is dat dit bezwaarschrift niet kan worden bijgetreden; dat mits het opleggen van de nodige voorwaarden de aanvraag wel in overeenstemming kan worden gebracht met de voorschriften van het BPA; dat de voorgestelde bestemming niet strijdig is met de bestemmingsvoorschriften vermeld in artikel 8.1; dat eveneens mag worden aangenomen dat de voorgestelde bestemming geen grotere hinder naar de omgeving veroorzaakt dan de oorspronkelijke krantenwinkel met drukkerij; dat het ontwerp beperkt blijft tot het vergunde bouwvolume; dat in het aanvraagdossier weliswaar verouderde foto's werden gebruikt maar het dossier onder meer beoordeeld werd op basis van foto's van de actuele toestand, gemaakt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij zijn plaatsbezoek; dat inzake het beteugelen van bouwmisdrijven

overeenkomstig de regelgeving eigen handhavingmogelijkheden gelden maar deze anderzijds een regularisatiemogelijkheid niet uitsluiten; dat er geen dubbelzinnigheid bestaat omtrent de ruimte onder het terras, waar het bouwplan duidelijk voorstelt de constructie tot de vergunde afmetingen terug te brengen; dat een publiciteitsbord geen deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag; dat de procedure van het openbaar onderzoek werd hernomen; dat door het opleggen van voorwaarden kan voldaan worden aan de bepalingen van de stedelijke bouwverordening betreffende de parkeerplaatsen; dat omwille van de aard van de bestemming ingeschat wordt dat de verkeershinder kleiner zal zijn dan de hinder van de oorspronkelijke activiteit van krantenwinkel met drukkerij; dat het schenden van de privacy en het veroorzaken van burenhinder niet als abnormaal wordt geëvalueerd; dat het pand van aanvrager in een normale situatie op de bouwlijn nabij de rooilijn staat ingeplant en de woning van de bezwaarindiener zich op ca. 60m achter de rooilijn bevindt, en dit verschil in inplantingsdiepte niet tegen aanvrager kan worden gebruikt; dat in bijkomende orde geldt dat desgevallend de burgerlijke rechtbanken steeds bevoegd blijven;

Overwegende dat het beroep kan ingewilligd worden onder voorwaarden dat

- o de op de plannen voorgestelde sloop van het niet-vergunde bouwvolume aan achterzijde effectief binnen het jaar na het verkrijgen van de vergunning is uitgevoerd;*
- o dat de hagen op de zijdelingse perceelsgrenzen over hun volledige lengte een hoogte van minstens 1,20 meter zullen hebben; dat in de 'zone voor structurerend groen' aan de rooilijn een ligusterhaag samen met 1 zomereik, plantmaat 16/18, wordt aangeplant;*
dat al deze groenaanleg wordt aangeplant uiterlijk binnen het tweede plantseizoen volgend op het verkrijgen van de vergunning, en verder in goede staat onderhouden wordt;
- o dat op de grasdallen voor en langs het gebouw 4 parkeerplaatsen worden aangelegd;*
- o de voorwaarden in het voorwaardelijk gunstig advies van de stedelijke dienst Leefmilieu van 22 september 2009 strikt worden gevolgd;*
- o in verband met de brandweerstand, brandveiligheid en evacuatievoorzieningen van de constructie het advies van de brandweer strikt wordt gevolgd;*
- o het advies van de afdeling Wegen en Verkeer Limburg van 18 augustus 2009 (onder ref. 716/B/BAV/2009/2725) strikt wordt gevolgd;*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij is een derde-belanghebbende, voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b) VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking van de mededeling die te kennen geeft dat de bestreden beslissing werd afgeleverd.

Het administratief dossier bevat geen attest van aanplakking en dit attest wordt ook niet bijgebracht door de verzoekende partij.

Wel staat vast dat de bestreden beslissing door de verwerende partij pas aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk en aan de aanvrager ter kennis werd gebracht

met een aangetekende brief van 2 maart 2010, zodat de eerst mogelijke dag van aanplakking ten vroegste op 3 maart 2010 kon gebeuren.

Tevens staat vast dat de bestreden beslissing op 24 februari 2010 werd genomen en dat het inleidend verzoekschrift van 26 maart 2010 binnen een termijn van dertig dagen na deze beslissing aangetekend werd ingediend. Het beroep is sowieso tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

De verzoekende partij is de eigenaar van de aanpalende woning. Zij betwist het standpunt van de verwerende partij dat de voorgestelde bestemming en inrichting geen grotere hinder naar de omgeving veroorzaakt dan de oorspronkelijke krantenwinkel met drukkerij.

De verzoekende partij stelt terzake dat de verwerende partij voorbij gaat aan het feit dat de drukkerij reeds 20 jaar dicht is en dat het geluid van de nog bestaande offsetdrukkers kon vergeleken worden met een gewone kopiemachine, terwijl de krantenwinkel geen buitenactiviteit kende en geen gebruik maakte van ventilatie en pompen met elektromotoren. De verzoekende partij wijst er op dat met de nu ingerichte technische installatie het geronk van pompen en elektromotoren het geluid zeer storend haar woning binnendringt, zelfs met gesloten ramen en deuren en dat ze niet meer op haar terras kan zitten. Zij meent dat haar privacy wordt geschonden op een wijze die het normale nabuurschap te boven gaat.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

2.

De door de verzoekende partij ingeroepen aspecten van mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende aannemelijk en concreet omschreven en kunnen in oorzakelijk verband gebracht worden met de bestreden beslissing.

De verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij wijst in haar uiteenzetting op verschillende onwettigheden die in de bestreden beslissing zouden voorkomen. Uit deze uiteenzetting blijkt dat de verzoekende partij de schending van het BPA 'Hasseltweg deel 3' en van het motiveringsbeginsel aanvoert. Dit wordt ook zo door de verwerende partij begrepen.

Onder het 5^{de} punt van haar uiteenzetting wordt opgeworpen dat de bijzondere voorschriften van artikel 8 van het BPA worden geschonden gezien deze bepaling stelt dat in geval een bestaande activiteit niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 8 en wordt vervangen door een nieuwe activiteit, enkel nog kleinhandel wordt toegelaten. Volgens de verzoekende partij voldoen noch een badhuis, massageruimten, kapsalon, noch een relaxatieruimte met horecafaciliteiten aan de definitie van 'kleinhandel' zoals omschreven in artikel 7 van het BPA.

Daarnaast verwijst de verzoekende partij naar de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk waarbij gesteld wordt dat de nevenbestemming van een hamman kan geklasseerd worden onder “diensten”.

De verwerende partij zou volgens de verzoekende partij in haar beslissing louter en zonder enige motivering de omschrijving van het begrip ‘kleinhandel’ van de bouwheer overnemen, die verschilt van deze in het BPA. Moest men deze omschrijving van de verwerende partij toepassen zouden evenwel ook kappers, kinesisten, geneesheren en tandartsen beschouwd moeten worden als kleinhandelaars. De verzoekende partij wijst er in dit verband nog op dat een verzorging geen goed is dat wederverkocht kan worden.

2.

De verwerende partij stelt als antwoord hierop dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk werd geoordeeld waarom de aanvraag volgens haar kon worden gezien als het omvormen naar een kleinhandel in de zin van de bijzondere bestemmingsvoorschriften van het BPA. De verwerende partij houdt vol dat er dan ook geen strijdigheid is met deze voorschriften van het BPA zodat de voorwaarden in verband met hoofd- en nevenbestemmingen niet van toepassing zijn.

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Er wordt niet betwist dat het voorwerp van de aanvraag, de vroegere drukkerij met woning, gelegen is binnen de afbakeningsgrenzen van het BPA ‘Hasseltweg deel 3’.

De relevante bepalingen in het BPA ‘Hasseltweg deel 3’ luiden als volgt:

“Art. 8: Zone voor wonen langs de Hasseltweg

8.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming: één- of meergezinswoningen. Bij meergezinswoningen zijn max. 25% van het aantal wooneenheden éénslaapkamerwoningen. Studio's zijn niet toegelaten.

Nevenbestemming:

Vrije beroepen, diensten, kantoren en/of horeca zijn toegelaten over max. 30% van de bebouwde vloeroppervlakte en voor zover de hoofdbestemming gerealiseerd is. Een nevenbestemming wordt enkel toegelaten op het gelijkvloers. Altijd moet het woonkarakter gewaarborgd blijven. Slechts één nevenbestemming per perceel is toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn niet toegelaten in de ‘kwalitatieve verdichtingsprojecten’, tenzij diensten en vrije beroepen, en dit enkel op het gelijkvloers van de eerste schakel van het project, aansluiten op de Hasseltweg.

Bijzondere bestemmingsvoorschriften:

*Binnen dit artikel geldt een overgangsmaatregel die de **uitdoving van bestaande activiteiten, die niet beantwoorden aan de voorschriften van art. 8**, regelt:*

- *Bestaande activiteiten, die niet beantwoorden aan de voorschriften van art. 8, mogen blijven bestaan zolang de fysische toestand van het bestaande vergunde gebouw,*

waarin zij gevestigd zijn, dit toelaat. Voor deze bestaande vergunde gebouwen zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten voor zover ze beperkt blijven tot de bestaande omvang, kaderen in de omgeving, en de verdere realisatie van het B.P.A. niet in gevaar brengen. Bijkomend kunnen aanpassingen (incl. beperkte uitbreidingen) ter verfraaiing van voorgevel, mits de nodige stedenbouwkundige vergunningen, worden toegestaan.

- *Wanneer een bestaande activiteit, in een bestaand vergund gebouw, die niet beantwoordt aan de voorschriften van art.8, wordt vervangen door een nieuwe activiteit van eenzelfde of een andere bestemming, is een stedenbouwkundige vergunning vereist. Bij de beoordeling hiervan kan **enkel nog kleinhandel** worden toegelaten.”*

Artikel 7 van het BPA definieert het begrip ‘kleinhandel’ als volgt:

“kleinhandel wordt hier gehanteerd als de economische functie die verwijst naar kleinhandelsbedrijvigheid of kleinhandelsactiviteiten. Hierbij wordt kleinhandelsbedrijvigheid beschouwd als “het wederverkopen van goederen aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder deze goederen behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn”.

Kleinhandel betreft in principe specialtyhandelszaken zoals o.a.: kleinhandel in vervoersmiddelen, bouwmaterialen, doe-het-zelf-artikelen, tuincentra, kleinhandel in wooninrichting, kantoorinrichting, electro- en huishoud- en audio-visuele artikelen, artikelen voor dieren, muziekinstrumenten, computers, campingartikelen, dranken, ... Brandstoffen of explosieve stoffen en werkplaatsen i.f.v. de hoofdactiviteit zijn toelaatbaar zolang ze de omgeving niet schaden.”

De motieven die de verwerende partij tot haar beslissing doen komen, moeten in feite juist en in rechte pertinent zijn. Ze moeten uitdrukkelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of het deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

2.

In de bestreden beslissing zijn de volgende overwegingen terug te vinden met betrekking tot de overeenstemming van het aangevraagde met de voorschriften van het BPA:

“ ...

Overwegende dat het ontwerp beantwoordt aan de bijzondere bestemmingsvoorschriften vermeld in art. 8.1; dat hierin bepaald is dat wanneer een bestaande activiteit in een bestaand vergund gebouw, die niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 8, wordt vervangen door een nieuwe activiteit van eenzelfde of een andere bestemming, een stedenbouwkundige vergunning vereist is; dat bij de beoordeling hiervan enkel nog kleinhandel wordt toegelaten; dat de visie in de verweernota van beroeper wordt bijgetreden; dat de hammam en kapsalon een directe levering van verzorging aan de consument inhouden als een specialtyhandelszaak, en als zodanig wel een kleinhandelsactiviteit betreffen, zoals dit begrip ‘kleinhandel’ onder artikel 7 ‘terminologie’ van het BPA specifiek omschreven is ‘Kleinhandel wordt hier gehanteerd als de

economische functie die verwijst naar kleinhandelsbedrijvigheid of kleinhandelsactiviteiten. Hierbij wordt kleinhandelsbedrijvigheid beschouwd als “het wederverkopen van goederen aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder deze goederen behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn”. Kleinhandel betreft in principe specialtyhandelszaken zoals onder andere. kleinhandel in vervoersmiddelen, bouwmaterialen, doe-het-zelfartikelen, tuincentra, kleinhandel in wooninrichting, kantoorinrichting, electro- en huishoud- en audio-visuele artikelen, artikelen voor dieren, muziekinstrumenten, computers, campingartikelen, dranken, ... brandstoffen of explosieve stoffen en werkplaatsen in functie van de hoofdactiviteit zijn toelaatbaar zolang ze de omgeving niet schaden.’ dat verder mag worden aangenomen dat de voorgestelde bestemming en inrichting geen grotere hinder naar de omgeving veroorzaakt dan de oorspronkelijke krantenwinkel met drukkerij; ...”

3.

Voorliggende aanvraag beoogt een vroegere krantenwinkel en drukkerij met woning om te vormen tot een hammam/badhuis met woning. De nieuwe activiteit maakt een nevenbestemming uit ten aanzien van de hoofdbestemming ‘wonen’ overeenkomstig het BPA ‘Hasseltweg deel 3’. Er wordt door de partijen niet betwist dat de nieuwe nevenbestemming meer dan de in artikel 8.1 van het BPA toegelaten maximum 30% van de bebouwde vloeroppervlakte zal bedragen.

Er wordt ook niet betwist dat de bestaande nevenactiviteit – krantenwinkel en drukkerij – ook meer dan 30 % van de bebouwde vloeroppervlakte bedroeg, zodat overeenkomstig vermeld artikel 8.1 de bijzondere bestemmingsvoorschriften van het BPA van toepassing kunnen zijn. Deze houden met name een overgangsmaatregel in voor de uitdoving van ‘bestaande’ activiteiten die niet beantwoorden aan de voorschriften van artikel 8 van het BPA.

3.1

In het voorliggende aanvraagdossier wordt de nevenbestemming gewijzigd, zodat naar het tweede geval van de bijzondere bestemmingsvoorschriften dient gekeken te worden. Uit deze bepaling volgt dat wanneer de bestaande activiteit, die niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 8 van het BPA, wordt vervangen door een nieuwe activiteit van eenzelfde of andere bestemming, een stedenbouwkundige vergunning vereist is en dat bij de beoordeling van deze vergunning enkel nog kleinhandel wordt toegelaten. Wat onder kleinhandel wordt verstaan, wordt bepaald in artikel 7 van het BPA.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat zij louter de visie van de beroeper in de administratieve procedure bijtreedt, met name dat de hammam en kapsalon als een specialtyhandelszaak een directe levering van verzorging aan de consument inhouden, en als zodanig wel een kleinhandelsactiviteit betreffen, zoals onder artikel 7 ‘terminologie’ van het BPA specifiek omschreven is. Voorts stelt zij nog dat mag worden aangenomen dat de voorgestelde bestemming en inrichting geen grotere hinder naar de omgeving veroorzaakt dan de oorspronkelijke krantenwinkel met drukkerij.

3.2

De Raad dient met de verzoekende partij vast te stellen dat een hammam of badhuis niet beantwoordt aan de omschrijving van ‘kleinhandel’ in artikel 7 van het BPA. Immers lijkt het BPA met ‘kleinhandel’ eerder de rechtstreekse verkoop van artikelen op kleinschalige wijze te beogen, wat niet gelijk kan gesteld worden met het leveren van diensten waarvan klanten ter plaatse kunnen gebruik maken.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk oordeelde in zijn weigeringsbeslissing van 21 oktober 2009 dat de aanvraag niet beantwoordt aan de voorschriften van het BPA voor wat betreft de bestemming gezien de nevenbestemming van hammam volgens het college geklasseerd wordt onder 'diensten' en deze ongeveer 71% van de totale vloeroppervlakte bedraagt. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde dat de aanvraag niet voldoet aan de overgangsmaatregel voor de uitdoving van bestaande activiteiten voorzien in de bijzondere bestemmingsvoorschriften. De verwerende kon er zich derhalve niet toe beperken de visie van de beroepsindieners bij te treden, stellende dat de hammam en kapsalon een directe levering van verzorging aan de consument inhouden als een specialtyhandelszaak, en als zodanig wel een kleinhandelsactiviteit betreffen.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van de doorheen de administratieve procedure genomen beslissingen en uitgebrachte adviezen, en toch oordeelt dat de aanvraag in overeenstemming kan zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, vereist de motiveringsplicht immers dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

In die omstandigheid dient vastgesteld dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat om te stellen dat het aangevraagde voldoet aan het begrip 'kleinhandel' en aldus in overeenstemming is met de bijzondere bestemmingsvoorschriften van artikel 8.1 van het BPA 'Hasseltweg deel 3'.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

De overige middelonderdelen zijn ondergeschikt aan de toets met de voorschriften van het BPA en kunnen dan ook niet tot een ruimere vernietiging leiden. Zij worden dan ook niet verder onderzocht.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 februari 2010, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het verbouwen van een krantenwinkel en drukkerij met woning tot hammam/badhuis met woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

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

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS