

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0710
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0185-A

Verzoekende partij mevrouw **Renée VAN DER PAS**

vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met
woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude
Diestsesteenweg 13

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk van 25 april 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de vzw AZIMET (hierna de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een meubelwinkel naar gemeenschapsvoorziening op een perceel gelegen te 3600 Genk, Emiel Van Dorenlaan 41, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie A, nummers 816-V-45 en 816-S-63.

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 22 januari 2019.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De aanvrager dient op 20 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het verbouwen van meubelwinkel naar gemeenschapsvoorziening" op een perceel gelegen te 3600 Genk, Emiel Van Dorenlaan 41.

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 22 januari 2017 tot en met 20 februari 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De dienst Mobiliteit adviseert op 10 januari 2017 ongunstig:

"...

Beste,

Onze diensten hebben op vlak van mobiliteit bezwaren tegen hoger vermelde bouwaanvraag en kunnen ons inhoudelijk niet vinden in de bijgevoegde Uitgebreide motiverende Nota (UMN).

Wij blijven van oordeel dat het meerekenen van private parkeerplaatsen van handelsbedrijven in de buurt in de parkeerbalans, niet wenselijk is en een precedent schept voor de toekomst. Het onrechtmatig gebruik van deze parkings is nu reeds een probleem dat recent nog behandeld werd binnen onze Technische Werkgroep Mobiliteit.

Uit nader onderzoek blijkt ook dat de aanname van het te verwachte aantal auto's te optimistisch voorgesteld wordt. Hieronder een berekening volgens de gangbare parkeernormen waaraan de aanvrager dient te voldoen :

Dag		Volwassenen met auto	Verwachte aantal auto's Gehanteerde norm: 2,5 á 3pers. per vtg	Verwachte aantal auto's Gangbare norm : 1,5 pers. per vtg*
Maandag	overdag	26	10	17
	's avonds	32	13	21
Dinsdag	overdag	26	10	17
	's avonds	32	13	21
Woensdag	overdag	26	10	17
	's avonds	32	13	21
Donderdag	overdag	26	10	17
	's avonds	32	13	21
Vrijdag	overdag	26	10	17
	's avonds	47	19	31
Zaterdag	overdag	21	8	14
	's avonds	62	21	41
Zondag	overdag	21	8	14
	's avonds	62	21	41

**Bron : CROW, onderzoek verplaatsingsgedrag Vlaanderen (Hasselt-Genk)*

De maximale parkeervraag van deze instelling bedraagt dus niet 21 doch wel 41 parkeerplaatsen. De beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein zijn echter beperkt :

PARKEERFACILITEITEN	AANTAL
Voor de gevel (aantakend op 1 in- en uitrit)	1 (mindervaliden)
Inrit	1
Aanleg naastliggende privé parking	12
TOTAAL	14

Mits goedkeuring van het voorstel om op het naastliggend perceel een privé parking uit te bouwen met een capaciteit van 12pl, waar wij achter staan, bedraagt het structureel tekort aan eigen parkeerplaatsen $41 - 14 = 27$ parkeerplaatsen.

Kiss&Ride kan / mag plaatsvinden op de openbare parkeerplaatsen. Een analyse van de politie wijst uit dat er in de directe omgeving voldoende capaciteit aanwezig is.

Tot slot delen wij u mee dat parkeerberekening worden gemaakt in functie van een normale bezettingen. De occasionele piekbezettingen (evenementen) worden in deze dan ook niet in beschouwing genomen.

BESLUIT:

Vast staat dat het project en de voorziene activiteiten in hun huidige vorm een grotere eigen parkeercapaciteit vereist dan voorzien. Bij een ongewijzigd programma verwachten wij dat er zich parkeerproblemen in de omgeving zullen voordoen.

Een afbouw van de activiteiten tot op niveau van de beschikbare parkeercapaciteit is een optie. Een andere mogelijkheid is dat de aanvrager kan aantonen dat hij binnen een aanvaardbare afstand bijkomende parkeerfaciliteiten op privaat domein realiseert. We willen benadrukken dat, indien gekozen wordt voor dit scenario, verwacht wordt dat het benodigde, dagelijkse, parkeeraanbod door de initiatiefnemers voorzien wordt. Bij piekbezettingen (i.f.v. evenementen) kan evenwel beroep gedaan worden op de overeenkomsten met private partijen uit de omgeving om het parkeergebeuren op te vangen.

Met vriendelijke groeten,

lo.

Herman

Herman Grossard

Dienst Mobiliteit

Mobiliteitsambtenaar

...

De brandweerzone Oost-Limburg adviseert op 19 januari 2017 voorwaardelijk gunstig.

De dienst Leefmilieuadministratie adviseert op 24 januari 2017 ongunstig:

“ ...

Overwegende dat:

- de gemeentelijke bouwverordening inzake houtkanten, houtwallen en waardevolle inheemse bomen streeft naar het behoud van waardevolle bomen en houtkanten/houtwallen buiten de bouwlijnen en de aanplanting vraagt van inheems groen (geen naalddhout tenzij taxus) op perceelgrenzen;*
- het principe van de zorgplicht, van art. 14 van het Decreet Natuurbehoud gevolgd dient te worden, zijnde: "Iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die manueel, met mechanische middelen of pesticiden en met vaste of mobiele geluidsbronnen ingrijpt op of in de onmiddellijke omgeving van natuurlijke en deels natuurlijke habitats of ecosystemen, op waterrijke gebieden, op natuurlijke en hal natuurlijke vegetaties, op wilde inheemse fauna of flora of trekkende wilde diersoorten of hun respectieve habitats of leefgebieden, of*

op kleine landschapselementen, en die weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat deze habitats, ecosystemen, waterrijke gebieden, vegetaties, fauna, flora of kleine landschapselementen daardoor kunnen worden vernietigd of ernstig geschaad, is verplicht om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem kunnen worden geveerd om de vernietiging of de schade te voorkomen, te beperken of indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

De bepaling van het vorige lid geldt eveneens ten aanzien van wie opdracht geeft tot de in dat lid bedoelde ingrepen;

- het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater vanaf 1 januari 2014 van kracht is voor de stedenbouwkundige aanvragen die vanaf die datum worden ingediend;

Besluit:

Dienst Leefmilieuadministratie geeft op 24-01-2017 een ongunstig advies waarbij de aanvragers een aangepast dossier moeten indienen met de volgende aanpassingen:

- Hemelwaterbuffering te voorzien voor het hemelwater afkomstig van de nieuwe verharde parking.

Vermits er toiletten en wasruimte in dit gebouw voorzien worden, stelt Dienst Leefmilieuadministratie voor nog een hemelwaterput te voorzien op de hemelwaterafvoer met hergebruik van het hemelwater voor deze doeleinden en deze qua grootte af te stemmen op het dakoppervlak (5.000 á 10.000 l).

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 30 maart 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 25 april 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

STANDPUNT VAN HET COLLEGE:

Het college gaat op volgende elementen van bovenvermeld advies van de stedelijke Dienst R.O. en van de gemeentelijke stedelijke stedenbouwkundig ambtenaar niet in:

- punt 2.3 : er is volgens het college wel voldaan aan de stedelijke bouwverordening inzake de parkeerplaatsen :

- het betreft een als vergund beschouwd gebouw: VV2014/0665 — het regulariseren van een uitbreiding aan een handelspand — Vergund geacht 20-11-2014;

- oorspronkelijk werd dit gebouw opgericht in 1952, verbouwd in 1963 en uiteindelijk als vergund geacht door de stedenbouwkundige ambtenaar in 2014;

- in artikel 5.3 van de verordening wordt gesteld: voor het berekenen van het aantal ontbrekende parkeerplaatsen, voor uitbreidings- en verbouwingswerken dient men steeds te vertrekken vanaf de vergunde situatie op het moment van de goedkeuring van dit reglement.

- de bovenvermelde uitgebreide motiverende nota is toegevoegd en zal in de verdere beoordeling worden meegenomen.

- punt 2.5 : het college treedt het advies van de Dienst Sociale Zaken wel bij.

- Bezwaarschriften:

- Bezwaarschrift 1 (eigenaar/bewonder Emiel Van Dorenlaan 46, tegenoverliggend pand):

a) Wordt gedeeltelijk bijgetreden: de parkeerproblematiek en het parkeerplaatstekort dient bij de beoordeling en opvolging met voorwaarden en afspraken te worden bijgestuurd conform de geldende verordening.

b) In de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning zullen voorwaarden worden ingevoerd om tegemoet te komen aan enkele relevante elementen uit de bezwaarschriften.

· Bezwaarschrift 2 (advokatenkantoor namens de eigenares van het perceel rechts van de aan te leggen parking):

a) Er werd niet voldaan aan de stedenbouwkundige verordening m.b.t. parkeren:

I. Dit wordt bijgetreden; er zullen voorwaarden opgelegd worden.

II. Dit wordt niet bijgetreden, de aanvrager is eigenaar of heeft rechten op beide percelen..

III. Dit wordt niet bijgetreden; de beoordeling zal gebeuren op basis van een uitgebreide nota conform artikel 5.11. In dit artikel is er geen sprake van bepaalde minimum aantallen maar is het aan de vergunning verlenende overheid om met de beschikbare informatie een afweging te maken.

b) Het gevraagde is grotendeels niet in overeenstemming met artikel 4.3.1.§2 1° van de Vlaamse Codes RO (beginselen overeenstemming goede ruimtelijke ordening):

III. De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan:

Deze elementen werden niet bijgetreden:

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, vuur agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen); De Emiel Van Dorenlaan is een verbindingsweg met gemengde functies gelegen volgens het goedgekeurde GRS in het Lokaal Netwerk. De Emiel Van Dorenlaan verbindt de Hoevenzavellaan en Stalenstraat en in aansluiting op deze handelslinten treft men een grote hoeveelheid sociaal ondersteunende functies aan zoals opleidingscentra, gemeenschapsvoorzieningen, buurthuizen vaak verweven met handel, diensten, horeca en wonen. Dit segment van de Emiel Van Dorenlaan wordt gekenmerkt door o.a. woningen (zowel alleenstaand als appartementen met hoge densiteit), diensten zoals pleeggezinnendienst, architectenbureel, administratiekantoor en handelszaken zoals een juwelier, een groot dakbedekkingsbedrijf, een grote drankencentrale, een kledingszaak, een electrozaak, Dat dit een louter residentiële buurt is strookt niet met het goedgekeurde GRS en ook niet met de vergunde realiteit.

Er wordt door de stad Genk een afsprakenkader/engagementsverklaring opgesteld waarbij de aangehaalde elementen rond gebruik verder worden verfijnd en vastgelegd. Dit wordt als voorwaarde mee opgenomen in de vergunning.

IV. Ruimtelijke ordening op het onmiddellijk aanpalend perceel:

Wordt gedeeltelijk bijgetreden: Een groot gedeelte van het perceel wordt verhard, er wordt niet verduidelijkt hoe de afwatering van deze verharding zal gebeuren. Het formulier hemelwateraansluiting is onvolledig en dus incorrect (m.b.t. de parking). Het regenwater moet volgens de Hemelwaterverordening opgevangen worden op eigen terrein; Hiervoor dient de architect de nodige aanpassingen te doen aan de plannen, deze aanpassingen dienen mee uitgevoerd te worden zodat het dossier voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

In de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning zullen voorwaarden worden ingevoerd om tegemoet te komen aan enkele relevante elementen uit de bezwaarschriften.

Verder stipt het college volgende overwegingen aan:

Het college neemt kennis van het voorlopig ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op basis van enkel de parkeersituatie.

Dit advies stemt overeen met het advies van 26-09-2016 waarbij dezelfde afdeling aangaf dat de bestemmingswijziging geen obstakel is om een gunstig advies te geven indien er consensus is over het parkeergebeuren.

Op 21 mei 2015 keurde de gemeenteraad met 35 stemmen "ja" (CD&V, PRO GENK, N-VA, PVDA+) en 4 "onthoudingen" (VB, OPEN VLD IEDEREEN) een investeringssubsidie van ca. 100.000,00 EUR goed voor het verbouwen van een meubelwinkel naar een gemeenschapsvoorziening.

De stedenbouwkundig ambtenaar leverde op 20-11-2014 een attest af waarbij het integrale gebouw als vergund werd beschouwd. Op dat moment was er geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor de omvorming van handel naar gemeenschapsdiensten.

Er mag redelijkerwijze van uitgegaan worden dat na de gemeenteraadsbeslissing de bestemming gewijzigd werd door gebruik van handel naar gemeenschapsvoorzieningen.

In het gemeenteraadsdossier was een zo goed als identiek plan toegevoegd als het nu voorliggende dossier.

Het college stelt volgende consensus rond parkeren voor op basis van alle adviezen (Mobiliteit, Politie, Sociale Zaken).

Voor de bezetting en de parkeerdruk moet er bij gemeenschapsvoorzieningen steeds een onderscheid gemaakt worden tussen de dagelijkse bezetting en bijhorende parkeerdruk en de occasionele en evenementiële bezetting en parkeerdruk. We merken bij heel wat gemeenschapsvoorzieningen dat voor de occasionele en evenementiële parkeerdruk er gebruik van het publieke domein (publieke parkings) gemaakt wordt om de overlast rond parkeren te beperken. Dit is ook de reden dat in de parkeerverordening er een apart artikel is opgenomen voor dit soort van inrichtingen waarbij de vergunningverlenende overheid de uitgebreide motivatienota beoordeelt.

Het advies van de lokale politie van 9/06/2016 is als volgt (samenvatting) :

"De vzw AZIMET is gelegen in de voormalige electrozaak te Genk, Emiel Vandorenlaan 41. De vzw zou kansarme jongeren opvangen en begeleiden. Het gebouw 41 is gelegen tussen de Heizeistraat en de Putmosstraat. Aan de zijde van het gebouw is een gelijkgrondse berm met een afgebakende parkeerstrook zonder parkeervakken aangelegd. De openbare weg bestaat verder uit een rijbaan, een éénrichtingsfietspad aan beide zijden van de straat gesignaleerd met verkeersbord D7, en een trottoir aan beide zijden van straat.

Aan de overzijde van de straat zijn geen parkeerfaciliteiten voorzien. De straat is gelegen buiten de bebouwde kom, er is een snelheidsregime van 50 km/u van toepassing. Schuin tegenover de woning 41 is een onbemande camera geplaatst voor het verkeer rijdende richting Genk-centrum. Ter hoogte van woning 41 is een bushalte voorzien voor de straatlijnen 31-33-44-68 alsook het stadsnet G8. De lijnbussen houden halt op de rijbaan zonder afzonderlijke haltefaciliteiten.

Parkeercapaciteit en intensiteit - overlast:

- 1. Op de parkeerstrook langs de Emiel Van Dorenlaan tussen de Heizeistraat en de Putmosstraat is er mogelijkheid om 26 autovoertuigen te parkeren.*
- 2. Op de parkeerstrook langs de Emiel Van Dorenlaan tussen de Putmosstraat en de Onderwijslaan (zijde gebouw 41) is er mogelijkheid om 15 autovoertuigen te parkeren.*
- 3. Op de parkeerstrook langs de Emiel Van Dorenlaan tussen de Onderwijslaan en de Putmosstraat (overzijde gebouw 41) is er mogelijkheid om 20 autovoertuigen te parkeren.*

Tijdens een aantal observaties overdag en 's avonds kunnen wij vaststellen dat de parkeerdruk in zone 1 (ter hoogte gebouw 41) eerder beperkt is. De parkeerdruk in zone 2 + 3 is vrij intensief en het aantal vrije parkeerplaatsen is daar eerder beperkt. Vanaf 1/1/2013 is er één (1) melding geweest inzake parkeren voor een inrit.

Op dit ogenblik is er geen parkeeroverlast. Er is nog een beperkte capaciteit aan parkeerplaatsen beschikbaar op de strook voor het gebouw 41. Bij een toenemende parkeerdruk is er op minder dan 100 m. nog voldoende parkeercapaciteit op de parkeerstrook en op de grasbermen van de Heizeisstraat.

Toch adviseren wij om de parkeerstroken langs de Emiel Van Dorenlaan tussen de Heizeisstraat en de Onderwijslaan af te bakenen zodat voertuigen die ter plaatse parkeren beter geordend worden, er meer parkeercapaciteit ontstaat en de kans op overlast door het parkeren voor een inrit vermindert".

De aanvrager legt (geregistreerde) overeenkomsten voor met 2 partijen voor een bijkomende 18 parkeerplaatsen. De afdeling Sociale Zaken geeft aan dat de parking aan de kerk van Hoevenzavel op wandelafstand ligt (circa 300 meter in vogelvlucht). Aan de aanvrager zal opgelegd worden om ook een fietsenstalling te voorzien. Er is een bushalte net voor de deur (zie advies politie).

Aangezien dit gebouw als vergund geacht wordt er verwezen naar artikel 5.3 van de verordening. Om aan de verordening te voldoen dient men de ontbrekende parkeerplaatsen te voorzien t.o.v. de vergunde toestand.

Uitgangspunt is dat er voor de vergunde toestand een 12-tal parkeerplaatsen mogen in rekening gebracht uitgaande van de situatie in 1963 (596m² handel) en 19 parkeerplaatsen uitgaande van de situatie van het vergund geacht gebouw in 2014 (952 m² handel).

Gelet op de bezwaren dient de ingetekende parking te worden herbekeken om te voldoen aan de parkeerverordening (vrijdoorrijruimte en haakse hoek van de parkings dienen op elkaar afgestemd, aanpassing parkeerplaats mindervalide, hemelwaterbuffering te voorzien voor het hemelwater afkomstig van de verharding).

Het college gaat uit van minimaal 10 nieuwe parkeerplaatsen die op basis van deze voorwaarden kunnen gerealiseerd worden.

Er dient een opmetingsplan opgemaakt te worden met de juiste afmetingen voor perceel 08-A-816-S-63.

Uitgaande van de vergunde toestand gecombineerd met 10 nieuwe parkingplaatsen op eigen terrein is het college van oordeel dat er voldoende parkeerplaatsen zijn in functie van de parkeerverordening voor de gemiddelde dag bezetting. Een grotere bezetting 1 maal per week kan opgevangen worden door de 18 parkeerplaatsen op privédomein waarvoor contracten zijn opgesteld, in combinatie met de beschikbare reserve op het publieke domein.

Voor de 4 tot 6 activiteiten per jaar met een grotere bezetting kan bijkomend gebruik gemaakt worden van de parking aan de kerk van Hoevenzavel.

Het college volgt de suggestie van de sector Ruimte :

Het parkeerprobleem kan mogelijk opgelost worden als het aangrenzend braakliggend perceel 08-A-816Y15 gekocht en ingericht wordt als parking. Op die manier kan de parkeercapaciteit gebracht worden van 12 naar ca. 36 parkings op eigen terrein, (een verdrievoudiging van de capaciteit en de noodzakelijke 41 parkings benaderend). Het college stelt voor dat de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling samen met Sociale Zaken en Cultuur een overleg opstart met beide eigenaars om te zien of er op termijn een mogelijke eigendomsoverdracht kan gerealiseerd worden.

Het college volgt ook het standpunt van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat de bestemming in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat mits het opleggen van bijkomende maatregelen de draagkracht van de omgeving niet worden overschreden.

Er wordt door de stad Genk (afdeling sociale zaken en cultuur) een afsprakenkader/engagementsverklaring opgesteld waarbij de aangehaalde elementen rond gebruik verder worden verfijnd en vastgelegd. Dit wordt als voorwaarde mee opgenomen in de vergunning. Voor de verordeningen stelt het college het volgende :

- Parkeerverordening: deze aanvraag voldoet aan de deze verordening gelet op bovenstaande motivatie*
- Infiltratievoorzieningen : hiervoor dient de architect de nodige aanpassingen te voorzien en ervoor te zorgen dat deze effectief worden uitgevoerd (zie advies leefmilieu)*
- Toegankelijkheid: hiervoor dient de architect de nodige aanpassingen door te voeren en ervoor te zorgen dat deze effectief worden uitgevoerd worden uitgevoerd (zie advies onder punt 2.3) of te voorzien in de nodige motivatie voor eventuele afwijkingen (bv. niet alle ruimtes zijn publiek toegankelijk).*

Gelet op de bespreking van 28 maart 2017 waarbij de sectoren Ruimte, Cultuur en Sociale Zaken vertegenwoordigd waren samen met de burgemeester. In dit overleg werd vanwege de sectoren Cultuur en Sociale Zaken een gunstig advies gegeven op dit dossier.

Gelet op het voorlopig ongunstig advies vanwege sector Ruimte enkel omwille van de parkeersituatie.

Gelet op de voorwaarde en de benadering van het parkeergebeuren zoals hierboven beschreven. Gelet op de uitgebreide motivatie en weerlegging van de bezwaarschriften zowel in bovenstaande overwegingen als in punt 2.6

Mist het opleggen van de nodige voorwaarden kan het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijk gunstig advies geven omtrent deze aanvraag.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 25-04-2017 HET VOLGENDE:

BESLUIT:

Het college van burgemeester en schepenen levert een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning af omwille van de hierboven vernielde redenen.

Voorwaarden :

· De aanvrager dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

- Hemelwaterbuffering te voorzien voor het hemelwater afkomstig van de nieuwe verharding

- Te overwegen om toiletten en mogelijk andere waterverbruikers aan te sluiten op een nog te plaatsen hemelwaterput om zo het herbruik te stimuleren.

· Inzake parkeren :

- Er dient een opmetingsplan gemaakt te worden voor het perceel 08-A-816-S-63.

- Op basis van dit opmetingsplan dient een gewijzigd inrichtingsplan opgemaakt te worden voor de parking waarbij de stedelijke verordening en minimum afmetingen worden toegepast. Hierbij dient ook de parkeerplaats voor mensen met een handicap aangepast.

- Er dient een fietsenstalling te worden voorzien.

· Inzake toegankelijkheid :

- Hiervoor dient de architect de nodige aanpassingen door te voeren en ervoor te zorgen dat deze effectief worden uitgevoerd (zie advies onder punt 2.3) of te voorzien in de nodige motivatie voor eventuele afwijkingen (bv. niet alle ruimtes zijn publiek toegankelijk).

· Inzake samenwerking

- De afdeling Sociale Zaken en Cultuur maken een afsprakenkader/engagementsverklaring - nabuurschap op en maken hierover de nodige afspraken met vzw AZIMET. Het ontwerp van augustus 2016 is hierbij het uitgangspunt.

- De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling neemt initiatief samen met Cultuur en Sociale Zaken om de mogelijke aankoop van perceel 08-A-816Y15 te onderzoeken en te bespreken met de eigenaar van perceel 08-A-816Y15 en de eigenaars van de percelen van vzw AZIMET.

...”

Tegen deze beslissing tekent onder andere de verzoekende partij op 22 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 augustus 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Omschrijving van het project en omgeving

Het vergunningsaanvraagformulier geeft het voorwerp van de aanvraag aan als “Ontwerp voor het verbouwen van een handelspand. Functieverandering : Meubelwinkel naar Gemeenschapsvoorziening.”

Op basis van de plannen, de beschrijvende nota bij de aanvraag en de vaststellingen bij het plaatsbezoek kan het project worden omschreven als volgt :

(...)

Ter zake de volgende opmerkingen met betrekking tot het aanvraagdossier

- De aanvraag is onvoldoende duidelijk omtrent de concrete invulling van de aangevraagde gemeenschapsvoorziening. Noch de grondplannen noch de beschrijvende nota en 'uitgebreide motiverende nota aangaande de parkeerplaatsen' preciseren voor welke functies en activiteiten de ruimten bedoeld zijn (bv. eerste verdieping 230m² 'activiteiten ruimte', verder 'multifunctionele ruimte', diverse 'bureaus' en 'opslagplaatsen').

De vage en allesomvattende formulering inzake de invulling van de ruimten kan niet verantwoorden het geheel tot de functiecategorie 'gemeenschapsvoorziening' te rekenen.

- Art. 18 van het uitvoeringsbesluit dossiersamenstelling bepaalt dat als de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning het verbouwen van een bestaand gebouw inhoudt, de plantekeningen duidelijk het onderscheid dienen weer te geven tussen de te behouden onderdelen en constructie-elementen, die welke te slopen of te verwijderen zijn, alsmede de nieuwe onderdelen en constructie-elementen.

De voorliggende ontwerpplannen, intern reeds grotendeels gerealiseerd, voldoen niet hieraan.

- Het enige bijgevoegde terreinprofiel geeft geen voorstelling van de peilen van het huidige maaiveld. Meer concreet is op het perceel voor de aan te leggen parking in de zone nabij de achterste perceelsgrens een zink aanwezig, volgens het digitaal hoogte model circa 1.50m lager dan het peil van de voorliggende weg. Het is onduidelijk op welke hoogtepeilen de parking zal gerealiseerd worden (reliëfwijziging ?) en hoe deze niveaus aansluiten bij die van de belendende percelen.

met betrekking tot het niet in overeenstemming zijn met de bepalingen van de stedenbouwkundige verordeningen

- toegankelijkheid

onder meer:

- Door het ontbreken van een lift zijn de eerste en tweede verdieping niet bereikbaar voor rolstoelgebruikers, de kelderverdieping is niet intern verbonden (hellend vlak aan buitenzijde is ook veel te steil);

- Er zijn geen rolstoeltoegankelijke toiletten in de kelderverdieping, noch voor dames noch voor heren;

- De dorpels aan de toegangsdeuren hebben een te groot niveauverschil;

- Onvoldoende aantal aangepaste parkeerplaatsen (slechts één die dan nog niet aan de normen voldoet);

Het inwinnen van een advies van een erkend toegankelijkheidsbureau door aanvrager lijkt aan te bevelen.

- hemelwaterputten

In de aanstipijst geeft aanvrager aan dat de verordening hemelwater niet van toepassing zou zijn. Dit is niet correct: de aanvraag houdt de aanleg van een gesloten verharding met betonklinkers in, voor een oppervlakte groter dan 40m².

De plannen verschaffen geen informatie hoe en waar gebufferd / geïnfilteerd wordt.

- parkeerplaatsen

Er worden op het bouwperceel (eigen terrein) onvoldoende parkeerplaatsen voorzien : het inplantingsplan duidt 12 parkeerplaatsen aan voor een gebouw met functie gemeenschapsvoorziening, waar iedere vrijdag 80 bezoekers en op piekmomenten 150 bezoekers worden verwacht. In de uitgebreide motiverende nota worden nog 4 parkeerplaatsen vóór het gebouw in rekening gebracht, die op het inplantingsplan niet staan voorgesteld (omdat ze niet realistisch zijn door de beperkte afstand tussen voorgevel

en rooilijn). Verder worden nog 18 parkeerplaatsen bij 2 nabije handelszaken bijkomend in rekening genomen, zonder de nodige stavingsstukken.

Deze nota gaat uit van 1 parkeerplaats per 50m² nettovloeroppervlakte, volgens de norm voor handelsgebouwen, horeca, kantoren en diensten. De voorliggende vergunningsaanvraag kan evenwel niet onder deze functies in aanmerking worden genomen, maar is overeenkomstig de verordening te begrijpen onder "5.11 recreatie en andere verkeersgenererende functies".

met betrekking tot de ruimtelijke appreciatie

- Inzake de parkeerproblematiek wordt verwezen naar het advies van de stedelijke dienst Mobiliteit.

- o De uitgebreide motiverende nota aangaande de parkeerplaatsen wordt niet aanvaard.

- o Het meerekenen van private parkeerplaatsen bij handelszaken in de buurt is niet wenselijk en schept precedents.

- o De modal-split cijfers zijn niet realistisch en ongefundeerd. Onder meer is er op het terrein geen brommer-/ fietsenstalling voorzien.

- o Volgens inschatting van de dienst bedraagt de maximale parkeervraag voor normale bezettingen 41 parkeerplaatsen en is er een structureel tekort van 27 parkeerplaatsen, de occasionele piekbezettingen nog buiten beschouwing gelaten.

In het besluit wordt gesteld dat vaststaat dat het project en de voorziene activiteiten in hun huidige vorm een grotere eigen parkeercapaciteit vereisen dan voorzien. Bij een ongewijzigd programma zullen er zich parkeerproblemen in de omgeving voordoen.

Deze zienswijze moet mijns inziens worden bijgetreden.

- De aangevraagde functiewijziging heeft een significant grotere ruimtelijke impact dan de vroegere bestemming. Eerder was hier een handelszaak (meubelwinkel) aanwezig, met in de kelder voornamelijk kolenopslag en centrale verwarming en een stukje magazijn, op het gelijkvloers winkelruimte en op de verdieping achteraan winkel en aan de voorzijde een woonst. Huidig ontwerp voorziet gespreid over 4 bouwlagen 952m² oppervlakte voor diverse functies onder de noemer gemeenschapsvoorzieningen (235m² op kelderniveau, 329m² op gelijkvloers niveau, 318m² op de 1ste verdieping en 70m² op de 2de verdieping). De activiteiten en de gegenereerde mobiliteit overschrijden de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Het voorgestelde project is hier functioneel en qua verkeersleefbaarheid stedenbouwkundig niet inpasbaar.

- De functionele indeling van het pand werd onoordeelkundig ontworpen en biedt weinig kwaliteit: ontoegankelijkheid mindervaliden, ontspanningsruimte zonder verluchting/verlichting, in de kelder een speelhoek voor kinderen met enkel een lichtschacht,

met betrekking tot de bestreden voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning

- Het college van burgemeester en schepenen heeft het ongunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet gevolgd en met een uitvoerige en omstandige motivering geargumenteed waarom zij van oordeel was dat toch een vergunning onder voorwaarden kan worden verleend.

Concreet heeft dit geresulteerd in navolgende voorwaarden:

- De aanvrager dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

- Hemelwaterbuffering te voorzien voor het hemelwater afkomstig van de nieuwe verharding
 - Te overwegen om toiletten en mogelijk andere waterverbruikers aan te sluiten op een nog te plaatsen hemelwaterput om zo het herbruik te stimuleren.

- Inzake parkeren :

- *Er dient een opmetingsplan gemaakt te worden voor het perceel 08-A-816-S-63.*
- *Op basis van dit opmetingsplan dient een gewijzigd inrichtingsplan opgemaakt te worden voor de parking waarbij de stedelijke verordening en minimum afmetingen worden toegepast. Hierbij dient ook de parkeerplaats voor mensen met een handicap aangepast.*
- *Er dient een fietsenstalling te worden voorzien.*

- Inzake toegankelijkheid :

- *Hiervoor dient de architect de nodige aanpassingen door te voeren en ervoor te zorgen dat deze effectief worden uitgevoerd (zie advies onder punt 2.3) of te voorzien in de nodige motivatie voor eventuele afwijkingen (bv. niet alle ruimtes zijn publiek toegankelijk).*

- Inzake samenwerking

- *De afdeling Sociale Zaken en Cultuur maken een afsprakenkader/engagementsverklaring – nabuurschap op en maken hierover de nodige afspraken met vzw AZIMET. Het ontwerp van augustus 2016 is hierbij het uitgangspunt.*
 - *De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling neemt initiatief samen met Cultuur en Sociale Zaken om de mogelijke aankoop van perceel 08-A-816Y15 te onderzoeken en te bespreken met de eigenaar van perceel 08-A-816Y15 en de eigenaars van de percelen van vzw AZIMET...”;*
- Ter zake wordt vastgesteld dat een aantal van deze voorwaarden onvoldoende precies zijn en/of niet kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Bovendien houden een aantal voorwaarden aanpassingen van de aanvraag in, die een bijkomende beoordeling door de overheid vereisen.*
- In casu is niet voldaan aan de bepalingen van art. 4.2.19 VCRO.*

met betrekking tot de inhoud van de bezwaarschriften / beroepschriften

- *Zoals blijkt uit voorgaande opmerkingen kunnen de geformuleerde bezwaren minstens worden bijgetreden voor wat betreft het niet onvoldoende toegankelijk zijn voor mindervaliden, het onvoldoende aantal parkeerplaatsen dat zal aanleiding geven tot parkeerproblemen in de omgeving, het niet voldoen aan de hemelwaterverordening en de stedelijke bouwverordening betreffende parkeerplaatsen, de kritiek inzake de bij de vergunning opgelegde voorwaarden.*

Conclusie

Het aangevraagde is niet verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van 3 verordeningen, noch met een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd.

...”

Na de hoorzitting van 8 augustus 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 5 oktober 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

Overwegende dat het vergunningsaanvraagformulier het voorwerp van de aanvraag aangeeft als “Ontwerp voor het verbouwen van een handelspand. Functieverandering : Meubelwinkel naar Gemeenschapsvoorziening.”;

dat op basis van de plannen, de beschrijvende nota bij de aanvraag en de vaststellingen bij het plaatsbezoek het project kan worden omschreven als volgt :

- *een interne verbouwing voor de functiewijziging van handel naar gemeenschapsvoorziening, inhoudende onder meer:*

- uitbreken van binnenmuren en nieuwe bijplaatsen, verplaatsen en bijmaken van trappen, voorzien van sanitair, aanpassen verwarming en ventilatie;
 - over 4 bouwlagen (kelder, gelijkvloers, eerste verdieping en dakvolume) worden diverse ruimtes ingericht voor studeren, conferentie, activiteiten, gebedsbijeenkomsten, opvang, speelhoek kinderen, kamers, opslagplaatsen, keuken, en andere; een bestaande woonegelegenheid verdwijnt;
- het aanbrengen van een buitenisolatie die wordt bepleisterd met watervaste crepie (gebroken wit); dit gaat gepaard met het doorvoeren van enkele gevelwijzigingen;
- het doorvoeren van aanpassingen om aan de brandveiligheidsnormen te voldoen;
- het aanbrengen van een afrit (aan rechterzijde een hellend vlak naar de kelderverdieping) voor een toegang voor mindervaliden;
- het aanleggen van een parking op het aangekochte perceel aan rechterzijde; hier worden 12 parkeerplaatsen voorzien, de aanplant van 4 nieuwe zomereiken en een 1.50m hoge taxushaag langsheen de rechter en achterste perceelsgrens;
- dat de omgevende bebouwing zowel naar aanwezige bestemmingen als naar verschijningsvorm een heterogeen voorkomen heeft; dat het merendeel der gebouwen bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak, in open en halfopen bebouwing; dat het perceel gesitueerd is aan de Emiel Van Dorenlaan, een verbindingsweg tussen de Hoevenzavellaan en de Stalenstraat; dat naast de aanwezige woonbestemmingen de omgeving ook gekenmerkt wordt als handelslinten met daarnaast een grote hoeveelheid sociaal ondersteunende functies, zoals opleidingscentra, gemeenschapsvoorzieningen, buurthuizen vaak verweven met handel, diensten, horeca en wonen; dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit onder meer woningbouw (zowel alleenstaand als appartementen met hoge densiteit), diensten zoals pleeggezinnendienst, architectenbureau, administratiekantoor en handelszaken zoals een juwelier, een groot dakbedekkingsbedrijf, een grote drankencentrale, een kledingszaak, een electrozaak,;

Overwegende dat inzake de vergunningstoestand er met betrekking tot het kadastrale perceel 816V45 volgende precedents zijn:

- vergunning d.d. 27-12-1952 voor het oprichten van een woon- en handelshuis;
 - vergunning d.d. 08-03-1963 voor het uitbreiden van een meubelzaak;
 - gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar attesteert d.d. 20-11-2014 dat de uitbreiding van de meubelzaak als vergund kan beschouwd worden en aldus kan opgenomen worden in het vergunningenregister;
- dat het thans voorliggende plan quasi identiek is aan het plan van aanvrager in maart 2015, gevoegd bij een subsidieaanvraag; dat op 21 mei 2015 de gemeenteraad een subsidie heeft toegekend voor het verbouwen van kwestieus vergund geacht gebouw; dat volgens de toen geldende regelgeving er geen stedenbouwkundige vergunning nodig was voor een omvorming tussen handel, horeca, kantoorfunctie en diensten of een wijziging hiervan naar de hoofdfunctie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- dat de gegevens met betrekking tot het verkeersgenererend effect echter gewijzigd zijn, om reden dat de bezetting en de parkeerdruk door de bouwheer nu anders ingeschat worden (van toen een maximale bezetting met 62 personen naar nu een maximale bezetting met 150 personen);

Overwegende dat de deputatie niet akkoord gaat met het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar;

Overwegende dat door de gemeenteraad van de stad Genk met ruime meerderheid op 21 mei 2015 een investeringssubsidie voor het verbouwen van een meubelwinkel naar een gemeenschapsvoorziening werd goedgekeurd; dat in dit gemeenteraadsdossier een zo goed als identiek plan was toegevoegd als bij de nu voorliggende aanvraag;

dat verder door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 20 november 2014 werd geattesteed dat de uitbreiding van de meubelzaak als vergund kan beschouwd worden en aldus kan opgenomen worden in het vergunningenregister; dat er toen geen stedenbouwkundige vergunning vereist was voor de omvorming van handel naar gemeenschapsvoorzieningen;

dat de deputatie ter zake de zienswijze van het college van Genk bijtreedt dat er redelijkerwijze van uitgegaan mag worden dat na de gemeenteraadsbeslissing de bestemming gewijzigd werd door gebruik van handel naar gemeenschapsvoorzieningen;

Overwegende dat inzake het parkeergegeven op basis van de adviezen van de stedelijke diensten Mobiliteit en Sociale Zaken en van de lokale politie door het college van burgemeester en schepenen volgend standpunt werd ingenomen:

- dat inzake de bezetting en de parkeerdruk er bij gemeenschapsvoorzieningen steeds een onderscheid moet gemaakt worden tussen de dagelijkse bezetting en bijhorende parkeerdruk en de occasionele bezetting en parkeerdruk (bij evenementen); dat bij heel wat gemeenschapsvoorzieningen voor de occasionele en evenementiële parkeerdruk er gebruik gemaakt wordt van het publieke domein (publieke parkings) om de overlast rond parkeren te beperken; dat dit ook de reden is dat in de parkeerverordening er een apart artikel is opgenomen voor dit soort van inrichtingen waarbij de vergunningverlenende overheid de uitgebreide motivatienota beoordeelt;

- dat het advies van de lokale politie van 9/06/2016 onder meer stelt :

“De vzw AZIMET is gelegen in de voormalige electrozaak te Genk, Emiel Vandorenlaan 41. De vzw zou kansarme jongeren opvangen en begeleiden. Het gebouw 41 is gelegen tussen de Heizestraat en de Putmosstraat. Aan de zijde van het gebouw is een gelijkgrondse berm met een afgebakende parkeerstrook zonder parkeervakken aangelegd. De openbare weg bestaat verder uit een rijbaan, een éénrichtingsfietspad aan beide zijden van de straat gesignaleerd met verkeersbord D7, en een trottoir aan beide zijden van de straat. Aan de overzijde van de straat zijn geen parkeerfaciliteiten voorzien. De straat is gelegen buiten de bebouwde kom, er is een snelheidsregime van 50 km/u van toepassing. Schuin tegenover de woning 41 is een onbemande camera geplaatst voor het verkeer rijdende richting Genk-centrum. Ter hoogte van woning 41 is een bushalte voorzien voor de straatlijnen 31-33-44-68 alsook het stadsnet G8. De lijnbussen houden halt op de rijbaan zonder afzonderlijke haltefaciliteiten.

Parkeercapaciteit en intensiteit - overlast:

- 1. Op de parkeerstrook langs de Emiel Van Dorenlaan tussen de Heizestraat en de Putmosstraat is er mogelijkheid om 26 autovoertuigen te parkeren.*
- 2. Op de parkeerstrook langs de Emiel Van Dorenlaan tussen de Putmosstraat en de Onderwijslaan (zijde gebouw 41) is er mogelijkheid om 15 autovoertuigen te parkeren.*
- 3. Op de parkeerstrook langs de Emiel Van Dorenlaan tussen de Onderwijslaan en de Putmosstraat (overzijde gebouw 41) is er mogelijkheid om 20 autovoertuigen te parkeren.*

Tijdens een aantal observaties overdag en 's avonds kunnen wij vaststellen dat de parkeerdruk in zone 1 (ter hoogte gebouw 41) eerder beperkt is. De parkeerdruk in zone 2 + 3 is vrij intensief en het aantal vrije parkeerplaatsen is daar eerder beperkt.

Vanaf 1/1/2013 is er één (1) melding geweest inzake parkeren voor een inrit.

Op dit ogenblik is er geen parkeeroverlast. Er is nog een beperkte capaciteit aan parkeerplaatsen beschikbaar op de strook voor het gebouw 41. Bij een toenemende parkeerdruk is er op minder dan 100m nog voldoende parkeercapaciteit op de parkeerstrook en op de grasbermen van de Heizeisstraat.

Toch adviseren wij om de parkeerstroken langs de Emiel Van Dorenlaan tussen de Heizeisstraat en de Onderwijslaan af te bakenen zodat voertuigen die ter plaatse parkeren

beter geordend worden, er meer parkeercapaciteit ontstaat en de kans op overlast door het parkeren voor een inrit vermindert”.

- De aanvrager legt overeenkomsten voor met 2 partijen (nabije handleszaken) voor een bijkomende 18 parkeerplaatsen. De afdeling Sociale Zaken geeft aan dat de parking aan de kerk van Hoevenzavel op wandelafstand ligt (circa 300 meter in vogelvlucht).

Aan de aanvrager zal opgelegd worden om ook een fietsenstalling te voorzien.

Er is een bushalte net voor de deur (zie advies politie).

- Aangezien dit gebouw als vergund geacht wordt er verwezen naar artikel 5.3 van de verordening. Om aan de verordening te voldoen dient men de ontbrekende parkeerplaatsen te voorzien t.o.v. de vergunde toestand.

Uitgangspunt is dat er voor de vergunde toestand een 12-tal parkeerplaatsen mogen in rekening gebracht uitgaande van de situatie in 1963 (596m² handel) en 19 parkeerplaatsen uitgaande van de situatie van het vergund geacht gebouw in 2014 (952 m² handel).

- Gelet op de bezwaren dient de ingetekende parking te worden herbekeken om te voldoen aan de parkeerverordening (vrije doorrijruimte en haakse hoek van de parkings dienen op elkaar afgestemd, aanpassing parkeerplaats mindervalide, hemelwaterbuffering te voorzien voor het hemelwater afkomstig van de verharding);

Rekening houdende met de opgegeven afmetingen van kwestieus perceel, kan de aanleg van minimaal 10 nieuwe parkeerplaatsen wel aangenomen worden.

- Uitgaande van de vergunde toestand gecombineerd met 10 nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein is het college van oordeel dat er voldoende parkeerplaatsen zijn in functie van de parkeerverordening voor de gemiddelde dag bezetting. Een grotere bezetting 1 maal per week kan opgevangen worden door de 18 parkeerplaatsen op privédomein waarvoor contracten zijn opgesteld, in combinatie met de beschikbare reserve op het publieke domein.

Voor de 4 tot 6 activiteiten per jaar met een grotere bezetting kan bijkomend gebruik gemaakt worden van de parking aan de kerk van Hoevenzavel.

dat de deputatie van oordeel is dat de lokale diensten en de lokale politie het beste geplaatst zijn om de plaatselijke toestand te kunnen inschatten; dat zij daarom de evaluatie van het college op grond van deze adviezen bijtreedt;

Overwegende dat buiten voorgaande overwegingen in antwoord op de bezwaarschriften / beroepschriften nog kan worden gesteld dat in artikel 5.3 van de stedelijke bouwverordening inzake de parkeerplaatsen wordt bepaald dat voor het berekenen van het aantal ontbrekende parkeerplaatsen, voor uitbreidings- en verbouwingswerken men steeds dient te vertrekken vanaf de vergunde situatie op het moment van de goedkeuring van dit reglement; dat de beoordeling gebeurt op basis van een uitgebreide nota conform artikel 5.11, op grond waarvan de vergunningverlenende overheid met de beschikbare informatie een afweging maakt; dat er in dit artikel geen sprake is van bepaalde minimum aantallen;

Overwegende dat de in de aanvraag voorgestelde bestemming niet strijdig is met de ter plaatse geldende bestemmingsvoorschriften;

dat ter zake door de Dienst Sociale Zaken en Cultuur van de stad Genk een afsprakenkader/ engagementsverklaring werd opgesteld waarbij een aantal onderhandelde afspraken rond gebruik verder verfijnd en vastgelegd worden; dat in dit afsprakenkader of deze engagementsverklaring werd vastgelegd dat er regelmatig overleg met de stedelijke wijkmanager zal plaatshebben en op basis van evaluaties de afspraken rond de burenerelatie van Azimet mogelijk kunnen worden aangepast;

dat deze engagementsverklaring vanwege de aanvrager als een voldoende garantie voor een normale, gangbare verstandhouding in de burenerelatie kan worden aangenomen;

Overwegende dat inzake het beantwoorden aan de parkeerverordening kan worden gesteld dat rekening houdende met voorgaande motivering de aanvraag niet strijdig is met deze verordening;

Overwegende dat inzake de hemelwaterverordening dient gesteld te worden dat een hemelwaterbuffering te voorzien is voor het regenwater afkomstig van de nieuwe verharding; dat minimaal 6 toiletten aan te sluiten zijn op de nieuw te plaatsen hemelwaterput;

Overwegende dat inzake de verordening Toegankelijkheid de voorwaarde zal opgelegd worden dat bij de uitvoering der werken de nodige aanpassingen worden doorgevoerd zodat het te realiseren project concreet beantwoordt aan deze verordening;

Overwegende dat mits het opleggen van de nodige voorwaarden de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat

- een indoorradio-dekking wordt voorzien overeenkomstig het advies van de ASTRID-Veiligheidscommissie;*

- in verband met de brandweerstand en de brandveiligheid van de constructie en de evacuatievoorzieningen het advies van de Brandweerzone Oost-Limburg strikt wordt gevolgd;*

- op eigen terrein een fietsenstalling wordt voorzien; dat een stalling voor minimaal 15 fietsen als redelijk voor de dagdagelijkse bezetting kan worden aangenomen;*

- een hemelwaterbuffering wordt voorzien voor het regenwater afkomstig van de nieuwe verharding; dat minimaal 6 toiletten worden aangesloten op de nieuw te plaatsen hemelwaterput;*

- bij de uitvoering der werken de nodige aanpassingen worden doorgevoerd zodat het te realiseren project concreet beantwoordt aan de verordening Toegankelijkheid;*

...

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. MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in dit middel de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO *juncto* artikelen 2, 4.1, 4.2, 4.3, 5.3 en 5.11 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Genk betreffende parkeerplaatsen (hierna parkeerverordening), artikelen 4.2.19 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel dat elke beslissing dient te beschikken over een rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partij voert aan dat het aangevraagde ernstige parkeerproblemen tot gevolg zal hebben en in strijd is met de parkeerverordening. De verzoekende partij verwijst naar het advies

van de dienst Mobiliteit dat stelt dat er voor een normale bezetting 41 parkeerplaatsen nodig zijn en er een structureel tekort is van 27 parkeerplaatsen waarbij zij de occasionele piekbezettingen nog buiten beschouwing laat. Ook de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar sluiten zich aan bij dit oordeel.

De verwerende partij wijkt af van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar op basis van verschillende redenen, waarvan de verzoekende partij de motivering niet overtuigend vindt, dan wel de feitelijke grondslag betwist.

Vooreerst overweegt de verwerende partij dat er een onderscheid is tussen dagelijkse en occasionele bezetting. Volgens de verzoekende partij lijkt de verwerende partij hiermee te willen zeggen dat de adviserende instanties verkeerdelijk enkel de piekmomenten in rekening brengen, wat niet correct is. Eerst en vooral stellen alle relevante adviserende instanties dat de aanvrager het te verwachten aantal voertuigen schromelijk heeft onderschat. De parkeerbehoefte werd op 12 geschat, terwijl alle adviesinstanties akkoord zijn dat deze eerder op 41 ligt.

Verder werd met de nabijheid van een bushalte eveneens rekening gehouden door de adviserende instanties en waren zij alsnog van mening dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Dat er op vandaag geen parkeeroverlast zou zijn, betwist de verzoekende partij ook ten stelligste. Al meermaals heeft zij vastgesteld dat haar eigendom werd gebruikt om voertuigen op te stallen. Bovendien heeft de andere beroepsindiener bij de verwerende partij hier ook melding van gemaakt.

De gemeenschapsvoorziening is reeds lange tijd actief ter plaatse. Gelet op de huidige overlast blijkt dan ook dat de overeenkomsten met handelaars om parkeerplaatsen in de buurt te gebruiken geen afdoende oplossing is. Deze werkwijze, afgewezen door de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, is volgens de verzoekende partij een slechte oplossing en sluit niet uit dat bijkomende problemen kunnen ontstaan wanneer de handelszaken van eigenaar veranderen of verkocht worden. De vergunbaarheid van een aanvraag mag volgens haar dan ook niet afhangen van een derde partij.

Om tot haar oordeel te komen dat het aangevraagde reeds over 19 vergunde parkeerplaatsen beschikt, vertrekt de verwerende partij vanuit artikel 5.3 van de parkeerverordening. De verzoekende partij licht de berekening van de verwerende partij als volgt toe. Op de betrokken percelen werd er in het verleden een vergund handelsgebouw ingericht. Overeenkomstig artikel 5.5 van de parkeerverordening stelt de verwerende partij dat er minimaal 1 parkeerplaats per 50m² effectieve nettovloeroppervlakte verkoopruimte dient te zijn. In 2014 werd een attest afgeleverd waarbij het gebouw als vergund geacht werd beschouwd over 952 m² nettovloeroppervlakte verkoopruimte. De verwerende partij concludeert dan ook dat er in 2014 19 parkeerplaatsen waren ($952 / 50 = 19,04$).

Artikel 5.3 van de parkeerverordening kan er volgens de verzoekende partij echter niet toe leiden dat een perceel, waar in werkelijkheid geen enkele parkeerplaats is voorzien, plots 19 plaatsen voorziet simpelweg omdat het "als vergund werd geacht". Artikel 5.3 van voormelde verordening bepaalt dat, in geval van uitbreiding, voor het berekenen van het aantal ontbrekende parkeerplaatsen naar de oorspronkelijk vergunde situatie dient te kijken. *In casu* worden er echter fictieve parkeerplaatsen bij getoverd door de verwerende partij die in werkelijkheid niet bestaan. Ondanks het aanhalen van het verkeerd gebruik van deze rekenkunde in haar administratief beroepschrift, volhardt de verwerende partij in de onwettige berekening.

Tot slot voorziet het aangevraagde nog in de aanleg van een parking met 12 parkeerplaatsen die volstrekt onverenigbaar is met de bepalingen van de parkeerverordening.

Het perceel waarop de parking is voorzien is 10m breed. Voormelde verordening stelt dat een parkeerplaats minimaal 5m dient te zijn en de vrije doorrijruimte minimaal 6m. Het is volgens de verzoekende partij dan ook onmogelijk om te voldoen aan deze minimale afmetingen op het betrokken perceel. Deze is dan ook materieel gezien niet geschikt voor het inrichten van een parking. Bovendien is de intekening van de parking foutief, aangezien ze gedeeltelijk op de percelen van de verzoekende partij ligt.

De bestreden beslissing erkent het probleem en overweegt dat de ingetekende parking herbekeken dient te worden om te voldoen aan de parkeerverordening. De verzoekende partij stelt echter vast dat de bestreden beslissing vervolgens geen enkele voorwaarde bevat die deze onverenigbaarheid verhelpt. Ondanks de onwettigheid en de erkenning van deze onwettigheid, verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het aangevraagde.

De verzoekende partij meent hiervoor een verklaring te vinden in het feit dat er geen enkele voorwaarde denkbaar is die het door de verwerende partij beoogde resultaat kan bereiken. Volgens het advies van de dienst Mobiliteit dient een haakse hoek te worden gebruikt omwille van de aanwezigheid van bestaande bomen. De afmetingen van het betrokken perceel laten echter geen haakse hoek toe omdat hiervoor het terrein van de verzoekende partij moet gebruikt worden. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk zag dit schijnbaar in en legde dan ook als voorwaarde op om de mogelijke aankoop van perceel 08-A-816Y15 te onderzoeken en te bespreken met de eigenaar van dit perceel en de aanvrager. In tegenstelling tot de beslissing in eerste aanleg wordt deze voorwaarde niet opgenomen in de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing.

3.

De verzoekende partij meent dat het gebrek aan verweer van de verwerende partij enkel en alleen de gegrondheid van het middel aantoonst. Zij verwijst dan ook naar de uiteenzetting uit haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij zet in essentie uiteen dat de verwerende partij met de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent die strijdig is met de parkeerverordening en onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald wat betreft het mobiliteitsaspect.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij het verbouwen van een meubelwinkel naar gemeenschapsvoorziening. Naast de functiewijziging is er een interne verbouwing voorzien over vier bouwlagen waar diverse ruimtes worden ingericht voor verscheidene activiteiten. Op het aangekochte perceel aan de rechterzijde wordt een parking met 12 parkeerplaatsen voorzien.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde de overeenstemming van het aangevraagde met de parkeerverordening en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ongunstig. De verwerende partij oordeelt dat er geen strijdigheid met voormelde verordening voorligt en dat de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan worden aanvaard, mits een aantal voorwaarden worden nageleefd.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid, zodat de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Ingeval de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing afwijkt van met redenen omklede andersluidende adviezen, dient zij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

2.

Een eerste element dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig adviseerde betreft het onvoldoende voorzien van parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hij overweegt dat het inplantingsplan 12 parkeerplaatsen aanduidt voor een gebouw met functie gemeenschapsvoorziening, waar iedere vrijdag 80 bezoekers en op piekmomenten 150 bezoekers worden verwacht. Hij vermeldt eveneens de vier parkeerplaatsen die voor het gebouw in rekening worden gebracht en de 18 parkeerplaatsen bij twee nabije handelszaken. Hij wijst er op dat het meerekenen van private parkeerplaatsen bij handelszaken in de buurt niet wenselijk is en precedenter schept, dat de modal-split cijfers niet realistisch en ongefundeerd zijn en er volgens het advies van de dienst Mobiliteit een structureel tekort is van 27 parkeerplaatsen, de occasionele piekbezettingen nog buiten beschouwing gelaten. Bij een ongewijzigd programma merkt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar op dat er zich parkeerproblemen in de omgeving zullen voordoen. In dat verband merkt hij ook nog op dat onder andere de gegenereerde mobiliteit de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijdt en qua verkeersleefbaarheid stedenbouwkundig niet inpasbaar is.

3.

De verwerende partij overweegt inzake het parkeergegeven als volgt:

“ ...

Overwegende dat inzake het parkeergegeven op basis van de adviezen van de stedelijke diensten Mobiliteit en Sociale Zaken en van de lokale politie door het college van burgemeester en schepenen volgend standpunt werd ingenomen:

- *dat inzake de bezetting en de parkeerdruk er bij gemeenschapsvoorzieningen steeds een onderscheid moet gemaakt worden tussen de dagelijkse bezetting en bijhorende parkeerdruk en de occasionele bezetting en parkeerdruk (bij evenementen); dat bij heel wat gemeenschapsvoorzieningen voor de occasionele en evenementiële parkeerdruk er gebruik gemaakt wordt van het publieke domein (publieke parkings) om de overlast rond parkeren te beperken; dat dit ook de reden is dat in de parkeerverordening er een*

apart artikel is opgenomen voor dit soort van inrichtingen waarbij de vergunningverlenende overheid de uitgebreide motivatienota beoordeelt;

- dat het advies van de lokale politie van 9/06/2016 onder meer stelt :

“De vzw AZIMET is gelegen in de voormalige electrozaak te Genk, Emiel Vandorenlaan 41. De vzw zou kansarme jongeren opvangen en begeleiden. Het gebouw 41 is gelegen tussen de Heizeistraat en de Putmosstraat. Aan de zijde van het gebouw is een gelijkgrondse berm met een afgebakende parkeerstrook zonder parkeervakken aangelegd. De openbare weg bestaat verder uit een rijbaan, een éénrichtingsfietspad aan beide zijden van de straat gesignaleerd met verkeersbord D7, en een trottoir aan beide zijden van de straat. Aan de overzijde van de straat zijn geen parkeerfaciliteiten voorzien. De straat is gelegen buiten de bebouwde kom, er is een snelheidsregime van 50 km/u van toepassing. Schuin tegenover de woning 41 is een onbemande camera geplaatst voor het verkeer rijdende richting Genk-centrum. Ter hoogte van woning 41 is een bushalte voorzien voor de straatlijnen 31-33-44-68 alsook het stadsnet G8. De lijnbussen houden halt op de rijbaan zonder afzonderlijke haltefaciliteiten.

Parkeercapaciteit en intensiteit - overlast:

- 1. Op de parkeerstrook langs de Emiel Van Dorenlaan tussen de Heizeistraat en de Putmosstraat is er mogelijkheid om 26 autovoertuigen te parkeren.*
- 2. Op de parkeerstrook langs de Emiel Van Dorenlaan tussen de Putmosstraat en de Onderwijslaan (zijde gebouw 41) is er mogelijkheid om 15 autovoertuigen te parkeren.*
- 3. Op de parkeerstrook langs de Emiel Van Dorenlaan tussen de Onderwijslaan en de Putmosstraat (overzijde gebouw 41) is er mogelijkheid om 20 autovoertuigen te parkeren.*

Tijdens een aantal observaties overdag en 's avonds kunnen wij vaststellen dat de parkeerdruk in zone 1 (ter hoogte gebouw 41) eerder beperkt is. De parkeerdruk in zone 2 + 3 is vrij intensief en het aantal vrije parkeerplaatsen is daar eerder beperkt. Vanaf 1/1/2013 is er één (1) melding geweest inzake parkeren voor een inrit.

Op dit ogenblik is er geen parkeeroverlast. Er is nog een beperkte capaciteit aan parkeerplaatsen beschikbaar op de strook voor het gebouw 41. Bij een toenemende parkeerdruk is er op minder dan 100m nog voldoende parkeercapaciteit op de parkeerstrook en op de grasbermen van de Heizeisstraat.

Toch adviseren wij om de parkeerstroken langs de Emiel Van Dorenlaan tussen de Heizeisstraat en de Onderwijslaan af te bakenen zodat voertuigen die ter plaatse parkeren beter geordend worden, er meer parkeercapaciteit ontstaat en de kans op overlast door het parkeren voor een inrit vermindert”.

- *De aanvrager legt overeenkomsten voor met 2 partijen (nabije handleszaken) voor een bijkomende 18 parkeerplaatsen. De afdeling Sociale Zaken geeft aan dat de parking aan de kerk van Hoevenzavel op wandelafstand ligt (circa 300 meter in vogelvlucht). Aan de aanvrager zal opgelegd worden om ook een fietsenstalling te voorzien. Er is een bushalte net voor de deur (zie advies politie).*
- *Aangezien dit gebouw als vergund geacht wordt er verwezen naar artikel 5.3 van de verordening. Om aan de verordening te voldoen dient men de ontbrekende parkeerplaatsen te voorzien t.o.v. de vergunde toestand. Uitgangspunt is dat er voor de vergunde toestand een 12-tal parkeerplaatsen mogen in rekening gebracht uitgaande van de situatie in 1963 (596m² handel) en 19 parkeerplaatsen uitgaande van de situatie van het vergund geacht gebouw in 2014 (952 m² handel).*
- *Gelet op de bezwaren dient de ingetekende parking te worden herbekeken om te voldoen aan de parkeer-verordening (vrije doorrijruimte en haakse hoek van de parkings dienen op elkaar afgestemd, aanpassing parkeerplaats mindervalide, hemelwaterbuffering te voorzien voor het hemelwater afkomstig van de verharding);*

Rekening houdende met de opgegeven afmetingen van kwestieus perceel, kan de aanleg van minimaal 10 nieuwe parkeerplaatsen wel aangenomen worden.

- *Uitgaande van de vergunde toestand gecombineerd met 10 nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein is het college van oordeel dat er voldoende parkeerplaatsen zijn in functie van de parkeerverordening voor de gemiddelde dag bezetting. Een grotere bezetting 1 maal per week kan opgevangen worden door de 18 parkeerplaatsen op privédomein waarvoor contracten zijn opgesteld, in combinatie met de beschikbare reserve op het publieke domein.*

Voor de 4 tot 6 activiteiten per jaar met een grotere bezetting kan bijkomend gebruik gemaakt worden van de parking aan de kerk van Hoevenzavel.

dat de deputatie van oordeel is dat de lokale diensten en de lokale politie het beste geplaatst zijn om de plaatselijke toestand te kunnen inschatten; dat zij daarom de evaluatie van het college op grond van deze adviezen bijtreedt;

Overwegende dat buiten voorgaande overwegingen in antwoord op de bezwaarschriften / beroepschriften nog kan worden gesteld dat in artikel 5.3 van de stedelijke bouwverordening inzake de parkeerplaatsen wordt bepaald dat voor het berekenen van het aantal ontbrekende parkeerplaatsen, voor uitbreidings- en verbouwingswerken men steeds dient te vertrekken vanaf de vergunde situatie op het moment van de goedkeuring van dit reglement; dat de beoordeling gebeurt op basis van een uitgebreide nota conform artikel 5.11, op grond waarvan de vergunningverlenende overheid met de beschikbare informatie een afweging maakt; dat er in dit artikel geen sprake is van bepaalde minimum aantallen; ...”

De motieven op grond waarvan de verwerende partij afwijkt van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar kunnen als volgt worden samengevat:

- Onderscheid dagelijkse bezetting en occasionele bezetting, waar bij deze laatste gebruik kan worden gemaakt van het publiek domein;
- Nabijheid van bushalte;
- Geen huidige parkeeroverlast. Er is nog beperkte capaciteit aan parkeerplaatsen beschikbaar op de strook voor het gebouw;
- Overeenkomst met twee handelszaken voor een bijkomende 18 parkeerplaatsen;
- Artikel 5.3 van de parkeerverordening: er zijn 19 vergunde parkeerplaatsen bij het gebouw;
- 10 nieuwe parkeerplaatsen worden voorzien op het eigen terrein.

De Raad oordeelt dat bovenstaande motivering niet als een afdoende, noch redelijke motivering kan beschouwd worden om te kunnen besluiten dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de bestreden beslissing getuigt van kennelijke onzorgvuldigheid. Dit temeer daar de dienst Mobiliteit en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar op uitvoerige wijze bezwaren formuleerden tegen het parkeergegeven.

4.1

Vooreerst stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing op verkeerde wijze toepassing maakt van de artikelen 5.3 en 5.5.1 van de parkeerverordening. Deze bepalen respectievelijk:

“Art. 5.3 Algemene overgangsmaatregel

Voor het berekenen van het aantal ontbrekende parkeerplaatsen, voor uitbreidings- en verbouwingswerken, dient men steeds te vertrekken vanaf de vergunde situatie op het moment van de goedkeuring van dit reglement.”

“Art. 5.5.1 Nieuwbouw

Minimum 1 parkeerplaats per 50m² effectieve nettovloeroppervlakte verkoopsruimte, horeca, kantoren en diensten. (...)

Op grond van voormelde bepalingen meent de verwerende partij dat er 19 vergunde parkeerplaatsen in rekening mogen worden gebracht, aangezien in 2014 een attest werd afgeleverd waar het gebouw als vergund wordt geacht en de toenmalige handelszaak over 952 m² nettovloeroppervlakte verkoopruimte beschikte (952 m² / per 50 m² = 19).

Samen met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de verwerende partij op deze wijze abstractie maakt van de bestaande toestand en 19 fictieve parkeerplaatsen als vergund beschouwt, die in werkelijkheid niet bestaan. Uit geen enkel gegeven in het administratief dossier blijkt dat er op het perceel reeds 19 parkeerplaatsen voorzien zijn. Artikel 5.3 van de parkeerverordening dient om, in geval van uitbreiding of verbouwing, voor het berekenen van het aantal ontbrekende parkeerplaatsen terug te grijpen naar de oorspronkelijk vergunde situatie.

In casu wordt voormelde bepaling toegepast om onbestaande parkeerplaatsen mee te tellen in de berekening van het aantal parkeerplaatsen, wat niet het opzet kan zijn van artikel 5.3 van de parkeerverordening.

4.2

Wat betreft de aanleg van de nieuwe parking met 12 parkeerplaatsen stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de ingetekende parking dient te worden herbekeken om te voldoen aan de parkeerverordening. De bestreden beslissing overweegt hierbij dat de vrije doorrijruimte en haakse hoek van de parkings op elkaar dienen te worden afgestemd, een aanpassing van de parkeerplaats voor mindervalide en een hemelwaterbuffering dient te worden voorzien voor het hemelwater afkomstig van de verharding. Vervolgens stelt de bestreden beslissing dat, rekening houdende met de opgegeven afmetingen van het perceel, de aanleg van minimaal 10 nieuwe parkeerplaatsen wel kan worden aangenomen.

Het getuigt van weinig zorgvuldigheid van de verwerende partij om enerzijds te erkennen dat de ingetekende parking niet conform de parkeerverordening is, doch vervolgens zonder verdere concrete uitwerking simpelweg aan te nemen dat 10 nieuwe parkeerplaatsen wel kunnen worden aangenomen. Zelfs met het schrappen van twee parkeerplaatsen is het voor de Raad onduidelijk hoe, gelet op de afmetingen van het perceel, het mogelijk is om een parking te voorzien die voldoet aan de minimumafmetingen bepaald in artikel 4 van de parkeerverordening.

Los van het feit dat de verwerende partij dit eveneens niet als voorwaarde opneemt in de bestreden beslissing, blijft de vaststelling dat aan de aanvrager een te ruime marge wordt gelaten in hoe zij de parking wenst in te richten.

4.3

Inzake de verwachte parkeerdruk kan het de verwerende partij niet kwalijk worden genomen dat zij een onderscheid maakt tussen de dagelijkse bezetting en de occasionele bezetting. Het lijkt de Raad logischerwijs zorgvuldig van de verwerende partij om zich, voor wat betreft de occasionele bezetting, te baseren op de waarnemingen in het advies van de lokale politie van 9 juni 2016 die de parkeercapaciteit in de omgeving van het aangevraagde omschrijft. In dat opzicht is het niet kennelijk onredelijk van de verwerende partij om te motiveren dat er bij “evenementiële” parkeerdruk gebruik kan worden gemaakt van het publieke domein om de parkeeroverlast te beperken.

Wat de dagelijkse bezetting betreft, stelt de Raad vast dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze heeft geoordeeld dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. De dienst Mobiliteit, hierin bijgetreden door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, schat de maximale

parkeervraag op 41 parkeerplaatsen (occasionele bezetting niet in beschouwing genomen). Zelfs indien rekening wordt gehouden met de onbestaande (volgens de verwerende partij vergunde) 19 parkeerplaatsen en de nieuwe 10 of 12 parkeerplaatsen, is er in het licht van de verleende adviezen nog steeds een structureel tekort. De overwegingen dat artikel 5.11 van de parkeerverordening geen minimum aantal parkeerplaatsen bepaalt, er een bushalte in de nabijheid is, er op het ogenblik in de omgeving geen parkeeroverlast is en er overeenkomsten zijn voor 18 bijkomende parkeerplaatsen, overtuigen niet. Gelet op het gegeven dat de dienst Mobiliteit (tevens een lokale dienst die volgens de verwerende partij het best geplaatst zijn om de plaatselijke toestand te kunnen inschatten) en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wezen op het schromelijk tekort aan parkeerplaatsen voor de dagelijkse bezetting, heeft de verwerende partij onvoldoende rekening gehouden met de parkeermogelijkheden op het terrein zelf.

4.4

Tot slot bevat de bestreden beslissing evenmin een afdoende weerlegging op het overig bezwaar van de dienst Mobiliteit. Zo stelt deze laatste ook nog dat het meerekenen van private parkeerplaatsen van handelsbedrijven in de buurt niet wenselijk is en het onrechtmatig gebruik van deze parking nu reeds een probleem is dat werd behandeld binnen haar Technische Werkgroep Mobiliteit.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij de bovenvermelde aspecten die verband houden met de parkeerverordening en de goede ruimtelijke ordening en die door de dienst Mobiliteit en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig werden beoordeeld, niet afdoende en op kennelijk onredelijke wijze heeft beoordeeld.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO *juncto* artikelen 4.1 en 4.2 van de parkeerverordening, artikelen 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en artikel 4.2.19, §1 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel dat elke beslissing dient te beschikken over een rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partij stelt dat het aangevraagde 12 parkeerplaatsen voorziet. Gelet op de haakse hoek en de vrije doorgangruimte stelt de verwerende partij dat er minder dan 12 plaatsen moeten worden voorzien, met een minimum van 10 plaatsen. De verwerende partij laat echter na op te leggen hoe dit concreet dient te gebeuren. Het staat de aanvrager dan ook volledig vrij hoe hij de 12 onwettige plaatsen aanlegt.

Ondergeschikt is de suggestie in de praktijk ook niet realiseerbaar. Het aantal parkeerplaatsen reduceren heeft namelijk geen enkele impact op de ruimte die nodig is voor het voorzien van een parkeerplaats die bereikbaar dient te zijn via een vrije doorrijruimte bij een hoek van 90°. Het staat buiten kijf dat deze hoek niet gewijzigd mag worden omwille van de aanwezigheid van bestaande bomen. Gelet op artikel 4 van de parkeerverordening is het bijgevolg onmogelijk om zelfs maar één parkeerplaats te voorzien bij een hoek van 90°. Deze vereist namelijk altijd 11m en er is slechts 10m beschikbaar.

2.

De verwerende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing.

3.

De verzoekende partij meent dat het gebrek aan verweer van de verwerende partij enkel en alleen de gegrondheid van het middel aantoont. Zij verwijst dan ook naar de uiteenzetting uit haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

De Raad verwijst naar de beoordeling in het eerste middel.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO *juncto* artikel 8, §1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 (hierna: DIWB), *juncto* artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna: Hemelwaterverordening), artikelen 4.2.19 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij meent dat de aanvraag niet voorziet in de nodige buffering en/of infiltratie ondanks een sterk toegenomen verharde oppervlakte. Op uiterst vage wijze legt de verwerende partij een voorwaarde op die de onverenigbaarheid met de Hemelwaterverordening zou moeten remediëren. Doordat de aanvraag geen enkele maatregel omvat die de schadelijke effecten van de verharding zullen beperken, vreest de verzoekende partij dan ook dat haar terrein met aanzienlijke wateroverlast van het aanpalend perceel zal worden geconfronteerd.

In haar verslag komt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar tot hetzelfde oordeel. De verwerende partij beperkt zich ter weerlegging van dit verslag echter simpelweg tot het formuleren van een uiterst vage en algemene voorwaarde dat *“een hemelwaterbuffering wordt voorzien voor het regenwater afkomstig van de nieuwe verharding”*. Hiermee komt de verwerende partij niet tegemoet aan de verstrengde motiveringsplicht die op haar rust wanneer zij afwijkt van de overwegingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Op welke wijze deze hemelwaterbuffering tot stand dient te komen, is volgens de verzoekende partij geheel onduidelijk. Zij benadrukt ook dat de aanvrager al tot viermaal toe werd aangemaand een planwijziging door te voeren, doch daar geen enkel gevolg aan gaf. Het vertrouwen in de aanvrager om de problemen op eigen initiatief op te lossen is volgens de verzoekende partij dan ook geheel misplaatst. Bovendien geniet volgens de Hemelwaterverordening infiltratie de voorkeur boven buffering.

2.

De verwerende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing.

3.

De verzoekende partij meent dat het gebrek aan verweer van de verwerende partij enkel en alleen de gegrondheid van het middel aantoont. Zij verwijst dan ook naar de uiteenzetting uit haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.1

Artikel 8 DIWB, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, stelt:

“§ 1. De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in § 5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Wanneer een vergunningsplichtige activiteit, een plan of programma, afzonderlijk of in combinatie met een of meerdere bestaande vergunde activiteiten, plannen of programma's, een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater dat niet door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma kan worden voorkomen, kan die vergunning slechts worden gegeven of kan dat plan of programma slechts worden goedgekeurd omwille van dwingende redenen van groot maatschappelijk belang. In dat geval legt de overheid gepaste voorwaarden op om het schadelijke effect zoveel mogelijk te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren.

§ 2. De overheid houdt bij het nemen van die beslissing rekening met de relevante door de Vlaamse regering vastgestelde waterbeheerplannen, bedoeld in hoofdstuk VI, voorzover die bestaan.

De beslissing die de overheid neemt in het kader van § 1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.”

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken hetzij dat ten gevolge van de werken waarvoor een vergunning wordt verleend, geen schadelijke effecten ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, hetzij dat zulke effecten wél kunnen ontstaan, maar dat ze door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Indien dit niet mogelijk is moet de vergunning worden geweigerd. Bovendien moet de vergunningverlenende overheid bij het nemen van de beslissing de doelstellingen en beginselen van de artikelen 5 en 6 DIWB toetsen.

Artikel 3, §2, 17° DIWB definieert “schadelijk effect” als volgt:

“ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de

mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen.”

1.2

Inzake vergunningsvoorwaarden luiden artikelen 4.2.19, §1 VCRO en 4.3.1, §1 VCRO respectievelijk als volgt:

“Art. 4.2.19, § 1. Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”

“Art. 4.3.1, § 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.”

2.

De vergunningverlenende overheid beoordeelt als orgaan van actief bestuur in het kader van de doelstellingen van het DIWB of door de aangevraagde constructies een schadelijk effect moet verwacht worden voor het watersysteem.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

3.

De bestreden beslissing overweegt dat inzake de Hemelwaterverordening een hemelwaterbuffering dient te worden voorzien voor het regenwater afkomstig van de nieuwe verharding en dat er minimaal 6 toiletten aan te sluiten zijn op de nieuw te plaatsen hemelwaterput. De verwerende partij neemt dit vervolgens in gelijke zin op als voorwaarde in de bestreden beslissing.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing geen formele motivering bevat inzake de watertoets. Bijgevolg blijkt niet of de verwerende partij al dan niet heeft onderzocht of het aangevraagde een schadelijk effect op het watersysteem kan veroorzaken. Uit de motiveringsnota blijkt nochtans dat de aanvraag de aanleg inhoudt van een gesloten verharding met betonklinkers, voor een oppervlakte groter dan 40m². Een overweging waar de verwerende partij het aangevraagde louter toetst in het kader van de Hemelwaterverordening kan niet volstaan als deugdelijk onderzoek van de mogelijke invloed op het watersysteem.

De gelijkkluidende voorwaarde is bovendien niet, minstens niet voldoende, specifiek en concreet. Dit temeer nu de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 4 augustus 2017 net uitdrukkelijk aangeeft dat deze voorwaarde – die op gelijkaardige wijze reeds werd opgelegd in eerste administratieve aanleg – onvoldoende precies is. In dat verband merkt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar eveneens op dat de plannen geen informatie verschaffen hoe en waar gebufferd of geïnfiltreerd wordt.

De Raad stelt dan ook vast dat dergelijke voorwaarde aan de aanvrager van de vergunning een te ruime appreciatiemarge laat in de uitvoering ervan. Er wordt immers niet verduidelijkt welke concrete en precieze ingrepen door de aanvrager dienen te gebeuren of wat zij dient te voorzien om te voldoen aan een hemelwaterbuffering. In die optiek kan evenmin met zekerheid worden vastgesteld in hoeverre de uitvoering van de betreffende voorwaarde vergunningsplichtige werken omvat en al dan niet afhankelijk is van een bijkomende beoordeling door de overheid.

In het kader van de watertoets motiveert de bestreden beslissing evenmin of deze voorwaarde wordt opgelegd om eventuele schadelijke effecten te vermijden, te beperken of te herstellen.

4.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet of de verwerende partij heeft onderzocht of het aangevraagde een mogelijk schadelijk effect op het watersysteem kan teweegbrengen. Zodoende heeft zij op onzorgvuldige wijze gehandeld en is de bestreden beslissing genomen in strijd met artikel 8, §1 DIWB. De voorwaarde die zij oplegt in het kader van de Hemelwaterverordening kan dit niet verhelpen en mist verder de nodige precisie overeenkomstig artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in dit middel de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO *juncto* artikel 12, 18, 22, 27, 29/2, 3 en 31 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009 (hierna Toegankelijkheidsverordening), artikel 4.2.19 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij citeert de verschillende onverenigbaarheden van het aangevraagde met de Toegankelijkheidsverordening uit het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

De verwerende partij legt een uiterst vage voorwaarde op met het oog op het remediëren van deze onverenigbaarheden: *“bij de uitvoering der werken de nodige aanpassingen worden doorgevoerd zodat het te realiseren project concreet beantwoordt aan de verordening Toegankelijkheid”*. De voorwaarde kan volgens de verzoekende partij in geen geval voldoen aan de vereiste duidelijkheid

waaraan een voorwaarde moet voldoen, zoals door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt aangehaald.

Zoals blijkt uit het tweede middel, is het overigens onmogelijk om de vereiste parkeerplaats voor mindervaliden op het perceel te realiseren. Aan de hand van een simpele negatie overweegt de verwerende partij dat slechts één parkeerplaats voor mindervaliden vereist is, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat dit onvoldoende is.

2.

De verwerende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing en de opgelegde voorwaarde voor de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning.

3.

De verzoekende partij meent dat het gebrek aan verweer van de verwerende partij enkel en alleen de gegrondheid van het middel aantoonst. Zij verwijst dan ook naar de uiteenzetting uit haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

De Raad dient op te merken dat de verzoekende partij niet aangeeft in welk opzicht haar belangen geschaad kunnen zijn door de ingeroepen schending van regelgeving die enkel en alleen in functie staat van de toegang van mindervaliden tot publiek toegankelijke gebouwen.

De verzoekende partij beweert niet dat zij een handicap heeft die haar bewegingsvrijheid ernstig belemmert, in de zin van de door haar ingeroepen wetgeving. Zij heeft daarvan ook geen gewag gemaakt in het bezwaarschrift dat zij tijdens het openbaar onderzoek heeft ingediend, evenmin in haar administratief beroepschrift bij de verwerende partij.

De verzoekende partij beroept zich op regelgeving waarvan de schending haar niet kan benadelen. Het middel beoogt dus enkel belangen te beschermen die geheel vreemd zijn aan het belang waarop de verzoekende partij zich beroept ter adstructie van de ontvankelijkheid van haar beroep.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in dit middel de schending aan van artikelen 4.2.1, 4.7.13 en 4.7.14 VCRO, artikelen 3, 5 en 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), artikelen 4.2.19 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Uit de plannen en de beschrijvende nota blijkt niet duidelijk welke functies en activiteiten er zullen plaats vinden in het gebouw. “*Onderwijs, seminaries, gebedsruimtes, recreatie, horeca, ...*” is een vage en allesomvattende formulering van de binnenruimten.

Deze onduidelijkheid omtrent de activiteiten heeft tot gevolg dat zowel de adviserende als de vergunningverlenende overheid onmogelijk correct kon oordelen omtrent de vergunbaarheid van het project, aangezien deze activiteiten doorslaggevend zijn voor de te verwachten verkeer- en parkeerdruk.

Het aanvraagdossier bevat evenmin een volledig en correct terreinprofiel. Het is volgens de verzoekende partij dan ook onduidelijk op welke hoogtepeilen de parking gerealiseerd zal worden en hoe deze niveaus zullen aansluiten bij die van de belendende percelen (waaronder de eigendom van verzoekende partij). Op dit moment is het perceel uiterst onregelmatig qua profiel en reliëf. Indien er gekozen wordt voor een hoger niveau in vergelijking met het terrein van de verzoekende partij, zal dit dan ook ernstige gevolgen hebben inzake waterafloop.

De verzoekende partij stelt nog dat omtrent deze vergunningsplichtige activiteit nooit enig openbaar onderzoek werd georganiseerd, waardoor de rechten van derden werden geschonden. De bestreden beslissing bevat ook geen afdoende motivering ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de aanvraag voldoende duidelijk was om de verenigbaarheid met de voorschriften, evenals met de goede ruimtelijke ordening te kunnen beoordelen, zowel op het vlak van het voorwerp van de aanvraag als op het vlak van de terreinprofielen. Een onvolledigheid of leemte in het aanvraagdossier kan enkel tot de vernietiging leiden van de beslissing indien deze onvolledigheid of leemte de vergunningverlenende overheid heeft belet om met voldoende kennis van zaken zich te kunnen uitspreken over de aanvraag. Dit is *in casu* niet het geval geweest.

3.

De verzoekende partij stelt nog dat de verwerende partij niet eens de moeite neemt om te weerleggen dat de functie onduidelijk is, dat de reliëfwijzigingen niet aangegeven zijn en dat de waterafloop geheel niet wordt geduid in de aanvraag. De verwerende partij kan onmogelijk weerleggen dat het geen belangrijke aspecten zijn die correct toegelicht dienen te zijn opdat de vergunningverlenende overheid met kennis van zaken oordeelt.

Beoordeling door de Raad

Artikel 7, 3°, c) van het Besluit Dossiersamenstelling bepaalt dat de aanvrager minstens één terreinprofiel op de gebruikelijke schaal aan haar aanvraagdossier toevoegt waarbij onder meer het reliëf van het goed vóór en na de uitvoering van de geplande werken wordt aangeduid, met verwijzing naar een referentiepeil op de weg waaraan het goed paalt en met het peil van de percelen palend aan het goed.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag van 7 augustus 2017 dat het enige bijgevoegde terreinprofiel geen voorstelling geeft van de peilen van het huidige maaiveld. Op het perceel voor de aan te leggen parking in de zone nabij de achterste perceelsgrens is een zink aanwezig. Volgens het digitaal hoogte model ligt deze circa 1,5m lager dan het peil van de voorliggende weg. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar benadrukt nog dat het onduidelijk is op welke hoogtepeilen de parking zal gerealiseerd worden, waar wel of geen reliëfwijziging voor noodzakelijk is, en hoe deze niveaus aansluiten bij die van de belendende percelen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij compleet abstractie maakt van deze opmerking van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en dit gegeven niet betreft, noch weerlegt in de bestreden beslissing. De overige opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, dat de aanvraag onduidelijk is omtrent de concrete invulling van de gemeenschapsvoorziening door de vage en allesomvattende formulering inzake de invulling van de ruimten en dat de plannen een onderscheid dienen weer te geven tussen de te behouden onderdelen en constructie-

elementen, die welke te slopen of te verwijderen zijn, alsmede de nieuwe onderdelen en constructie-elementen, komen evenmin aan bod in de bestreden beslissing.

Deze informatie lijkt redelijkerwijs noodzakelijk om met kennis van zaken te kunnen oordelen over de eventuele verkeer- en parkeerhinder (zie eerste middel) die de aangevraagde functiewijziging teweegbrengt. Het terreinprofiel is dat eveneens voor wat betreft de aansluiting met het terrein van de verzoekende partij.

Samen met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de verwerende partij bezwaarlijk op een zorgvuldige wijze met kennis van zaken heeft kunnen oordelen over de aanvraag. Haar verweer overtuigt niet om tot een andere vaststelling te besluiten.

In de bestreden beslissing wordt niet gemotiveerd waarom het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd en waarom de gegevens uit de aanvraag en gevoegde plannen volstaan om op een zorgvuldige wijze de aanvraag te kunnen beoordelen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

F. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikelen 4.3.1, 4.2.19 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verwerende partij verleent een stedenbouwkundige vergunning ondanks het feit dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Daarmee wijkt zij af van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het project is geenszins functioneel inpasbaar volgens de verzoekende partij. Het betreft een onduidelijk functie die in alle geval een significant grotere ruimtelijke impact zal hebben in vergelijking met de oude functie (meubelwinkel). De geplande activiteiten zijn niet verenigbaar in de bestaande woonwijk, wat ook door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt aangegeven.

Het project heeft ook een zeer negatieve impact inzake mobiliteit, wat momenteel reeds voelbaar is.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij op afdoende gemotiveerde en niet-kennelijk onredelijke wijze geoordeeld heeft dat de parkeerproblematiek geen vergunningverlening in de weg stond en dat de aanvraag functioneel inpasbaar was in de omgeving.

Zij verwijst nog naar de motivering in de bestreden beslissing en stelt dat haar oordeel niet kennelijk onredelijk is. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk nam hetzelfde standpunt in.

3.

De verzoekende partij stelt nog dat de verwerende partij schijnbaar weigert een concreet verweer op te stellen. Het middel had geen betrekking op het kennelijk onredelijk karakter van het oordeel, doch wel het gebrek aan afdoende motivering (zeker in het licht van het andersluidend advies). Het feit dat de stad Genk tot hetzelfde oordeel kwam is geheel irrelevant. Daarenboven dient gewezen

te worden op het feit dat de stad Genk reeds een subsidie had uitgekeerd. De objectiviteit van de stad Genk is aldus verre van zeker in deze.

Beoordeling door de Raad

De Raad verwijst naar de beoordeling in de voorgaande middelen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

De verzoekende partij verzoekt een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen van 700 euro. De verwerende partij heeft hieromtrent geen verweer gevoerd.

Gelet op de onder titel V gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 oktober 2017, waarbij aan vzw AZIMET een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een meubelwinkel naar gemeenschapsvoorziening op een perceel gelegen te 3600 Genk, Emiel Van Dorenlaan 41, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie A, nummers 816-V-45 en 816-S-63.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 maart 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Jelke DE LAET

Pieter Jan VERVOORT