

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 november 2018 met nummer RvVb-S-1819-0337
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0804-SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de stad ANTWERPEN2. de stad ANTWERPEN, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen <p>vertegenwoordigd door advocaten Annelies VERLINDEN en Thomas STERCKX met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 106</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de vzw MORAALCENTRUM LINKEROEVER , met woonplaatskeuze te 2050 Antwerpen, Pieter Doorlantlaan 11
	vertegenwoordigd door advocaat Bart D'HAENE met kantoor te 2300 Turnhout, Gemeentestraat 4, bus 6

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 juli 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 april 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 22 december 2017 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van het wijzigen van de functie, het aanpassen van de voorgevel en het inrichten van een gebedsruimte op een perceel gelegen te 2050 Antwerpen, Pieter Doorlantlaan 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie N, nummer 725R2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 september 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 11 oktober 2018 toe in de debatten.

De voorzitter vraagt de tussenkomende partij om haar verzoekschrift te regulariseren. Er is geen keuze van woonplaats gedaan en de overtuigingsstukken die in de inventaris vermeld zijn, ontbreken.

De tussenkomende partij dient de gevraagde stukken in en deelt haar keuze van woonplaats mee.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 6 november 2018.

Advocaat Birgit CREEMERS *loco* advocaten Annelies VERLINDEN en Thomas STERCKX voert het woord voor de verzoekende partijen.

De tussenkomende partij verschijnt schriftelijk.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

Op 27 maart 2017 wordt er een proces-verbaal van vaststelling opgesteld ten aanzien van het betrokken pand en wordt de staking van de werken bevolen. Onder andere de volgende vaststellingen worden hierin gedaan:

“ ...

AARD VAN DE FEITEN

...

Wijzigen van de hoofdfunctie van de gelijkvloerse verdieping en werken uitvoeren zonder voorafgaandelijke schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen.

...

Aan de zijde van de Willem Van Haecthlaan werd de voorgevel gewijzigd. Het linker deel van de tweede raam, te tellen vanaf de hoek, werd vervangen door een inspringende dubbele deur in wit pvc die toegang geeft tot de grote ruimte. Het sas werd gecreëerd om de naar buiten draaiende toegangsdeuren over het eigen perceel te laten draaien in plaats van op openbaar domein. Het sas heeft een afmeting van circa 1 bij 2 meter.

...

De hoofdfunctie van de gelijkvloerse verdieping van Pieter Doorlantlaan werd gewijzigd van diensten naar gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorzieningen. De volledige zone die op de plannen van 1995 ingetekend staan als winkel, keuken, gemeenschappelijke garage (met uitzondering van autostaanplaatsen 2 en 3) wordt omgevormd tot multifunctionele ruimte waar gebedsdiensten, opleidingen, samenkomsten, lezingen en dergelijke zouden gegeven worden door moskee moraalcentrum linkeroever

vzw. De ruimte worde opgedeeld in 2 delen waarbij een grote ruimte (toegankelijk via Willem Van Haechtlaan) en een kleine ruimte (toegankelijk via Pieter Doorlantlaan). In zowel de grote als kleine ruimte werd telkens een sanitaire ruimte ingericht.

...

STAND VAN DE WERKEN

De ruimtes waren nog niet in gebruik en nog niet gebruiksklaar. Er werden nog geen activiteiten (gebedsdiensten, opleidingen, lezingen en dergelijke) georganiseerd uitgezonderd een infomoment op 12 en 13 maart 2017 waarop de ruimte werd voorgesteld als nieuwe moskee om zo fondsen te werven. Dit infomoment ging door in de onafgewerkte ruimte. In de grote ruimte hangen nabij de inkom twee papieren tabellen die beginnen te tellen vanaf april 2017 en tevens een affiche in het Nederlands en Arabisch over het infomoment. De sanitaire ruimtes van zowel de grote als de kleine ruimte waren nog in opbouw. In de grote zaal kwamen nog tal van draden door het valse plafond waaraan nog lichtarmaturen diende bevestigd te worden. Het plafond was op vele plaatsen stuk en er ontbraken verschillende panelen in het vals plafond. Tijdens de controle was men bezig de muren te schilderen. Het sas aan de voorgevel was al gemaakt en voorzien van buitenschrijnwerk, de muren links en rechts van het inspringend sas waren nog niet afgewerkt. Alle oude reclamevoering van het vorige gebruikt van de ruimtes als wasserij en schoonmaaktechnieken hingen nog aan de ramen van de voorgevel.

...

STAKINGSBEVEL

Gelet op het feit dat de werken in functie van het wijzigen van de hoofdfunctie van diensten naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en de werken aan de voorgevel in uitvoering waren, heb ik, in overeenstemming met artikel 4.1.47. eerste alinea van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ter plaatse onmiddellijke staking van alle werken in functie van het wijzigen van de hoofdfunctie van diensten naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en de werken aan de voorgevel bevolen, ...

...”

Op 7 april 2017 wordt het stakingsbevel bekrachtigd.

Op 29 mei 2017 wordt het doorbreken van het stakingsbevel vastgesteld. Het proces-verbaal van 1 juni 2017 vermeldt:

“ ...

VASTSTELLINGEN

Op het moment van de stillegging waren de ruimtes nog niet ingericht voor gebruik. De bestuurder wou geen precieze datum van de inrichting geven.

...

De werken in functie van het wijzigingen van de hoofdfunctie (inrichtingswerkzaamheden) werden verder gezet niettegenstaande het mondeling bevel tot onmiddellijke staking van de werken in functie van het wijzigen van de hoofdfunctie van diensten naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen op 27 maart 2017 om 11 uur ... Dit schriftelijk bevel tot staking van de werken in functie van het wijzigen van de hoofdfunctie van diensten naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen werd bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur op 10 april met referte 262.836.

De volgende inrichtingswerkzaamheden om de wijziging van de hoofdfunctie naar gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen te voltrekken werden verdergezet:

In de kleine zaal werd een klok en een gebedskalender opgehangen.

...

In de grote zaal werd links achteraan een leeshoek ingericht.

...

In de grote zaal werden ter hoogte van de inkomdeur 3 tafels en een 30 tal stoelen voorzien.

...

STAND VAN DE WERKEN

Tijdens het vorige plaatsbezoek was het volledige pand nog niet in gebruik. De inrichtingswerkzaamheden werden verder gezet. Zo was de kleine zaal op het moment van de controle in gebruik als gebedsruimte. De grote zaal werd voorzien van een leeshoek en tafels en stoelen. De grote zaal werd op het moment van de controle gebruikt als ontmoetingsruimte. Uitgezonderd de ingebruikname en de inrichtingswerkzaamheden was de stand van de werken dezelfde zoals opgenomen in het aanvankelijk proces verbaal met staking.

...

EXTRA INFORMATIE

De inrichtingswerkzaamheden werden gezien als een doorbreking van het stakingsbevel gezien deze werken de bedoeling hadden om het pand als gebedsruimte en/of ontmoetingsplaats te kunnen gebruiken. Tijdens het plaatsbezoek waarbij de staking werd opgelegd was het pand nog niet gebruiksklaar en waren de leeshoek, vergadertafels en gebedsruimte nog niet ingericht zoals tijdens die plaatsbezoek.

...

De tussenkomende partij dient vervolgens op 14 oktober 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “regulariseren van het wijzigen van de functie, het aanpassen van de voorgevel en het inrichten van een gebedsruimte” op een perceel gelegen te Antwerpen, Pieter Doorlantlaan 11.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, definitief vastgesteld op 19 juni 2009. Er zijn geen deelplannen met andere voorschriften van toepassing zodat de gewestplanvoorschriften blijven gelden.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De dienst Samen Leven van de stad Antwerpen adviseert op 27 oktober 2017 ongunstig.

Stadsontwikkeling, dienst mobiliteit van de stad Antwerpen adviseert op 21 november 2017 voorwaardelijk gunstig.

De dienst Ondernemen en Stadsmarketing, business en innovatie van de stad Antwerpen adviseert op 24 november 2017 gunstig.

De brandweer van de zone Antwerpen adviseert op 4 december 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen (eerste verzoekende partij) weigert op 22 december 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij zich daarbij volledig aansluitend bij het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat het zich eigen maakt. Het college beslist:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken niet vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 22 december 2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 14 december 2017.

...

Omschrijving aanvraag

Inhoud van de aanvraag

- *de interne indeling wordt aangepast aan de nieuwe invulling;*
- *er worden twee gebedsruimtes voorzien; 1 voor vrouwen en 1 voor mannen;*
- *er wordt in elke gebedsruimte een sanitaire ruimte voorzien;*
- *er wordt eveneens een keuken en berging voorzien;*
- *de gemeenschappelijke garage verdwijnt;*
- *de poort in de zijgevel blijft behouden en wordt niet vervangen door een raam of deur;*
- *de ingang tot het gebedshuis wordt gescheiden en voorzien in de linker zijgevel; Willem van Haechtlaan en aan de voorgevel: Pieter Doorlantlaan 11.*

Relevante voorgeschiedenis

- *12/09/1969: vergunning (...) voor een flatgebouw met winkels;*
- *18/06/1971: vergunning (...) voor het overdekken van een parking;*
- *21/09/1995: vergunning (...) voor een garagepoort;*
- *27/03/2017: proces verbaal met stakingsbevel (...) voor het wijzigen van de hoofdfunctie van de gelijkvloerse verdieping en werken uitvoeren zonder voorafgaandelijke schriftelijke stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen.*

Laatst uitgevoerde vergunning

- *appartementengebouw van twee bouwlagen onder een plat dak;*
- *op het gelijkvloers bevinden zich twee handelspanden en een gemeenschappelijke garage met 8 autostaanplaatsen.*

Bestaande toestand

- *de handelszaak en garage aan de rechterzijde werd omgevormd tot gebedshuis;*
- *er werden interne verbouwingswerken uitgevoerd zoals twee afzonderlijke sanitaire cellen in de aparte gebedsruimtes voor mannen en vrouwen;*
- *de toegang tot het gebedshuis bevindt zich aan de linker zijde aan de Willem van Haechtlaan;*
- *de gevel is uitgevoerd in een gele gevelsteen en het schrijnwerk in wit pvc.*

Advies aan het college

De conclusie

Aan het college wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, hoofdzakelijk omwille van onderstaande punten:

- Het gecoördineerde advies van SL is ongunstig; er is veel onduidelijkheid over de toekomst van deze geloofsgemeenschap en de intenties op de aangevraagde locatie, en tevens wordt de druk op de wijk onaanvaardbaar (mobiliteitsgeneratie).
- Het niet voldoen aan de parkeerbehoefte (26), er wordt geen enkele parkeerplaats voorzien.

...

Toetsing voorschriften

Stedenbouwkundige gegevens uit de plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Het eigendom is gelegen in het gewestplan Antwerpen (...). Het eigendom ligt volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in een woongebied.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het gewestplan.

De gewestelijke hemelwaterverordening is niet van toepassing op de aanvraag.

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp wijkt af op volgend punt:

- Art. 18 Bepalingen met betrekking tot niveauverschillen: het niveauverschil tussen binnen en buiten bedraagt 8 cm en moet bijgevolg overbrugd worden met een helling.

De aanvraag voldoet niet aan het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, maar gezien de beperkte afwijkingen, kan de stedenbouwkundige vergunning tot worden verleend mits de in voorwaarde opgelegde aanpassingen integraal worden uitgevoerd. In toepassing van artikel 4.2.19. §1. Van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zullen deze aanpassingen als voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de bouwcode. Het ontwerp wijkt af op de volgende punten:

- art. 27 Open ruimte: bij functiewijziging moet minimaal 20% van de perceelsoppervlakte op het niveau van het maaiveld buitenruimte zijn;
- art. 29 Fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen: 2 fietsstalplaatsen zijn niet op maat voor de nieuwe functie;
- art. 30 Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen: de 8 bestaande autoparkeerplaatsen worden verwijderd.

Rekening houdend met de kenmerken van de aanvraag en zijn omgeving wordt geoordeeld dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

...

Omgevingstoets

Beoordeling afwijkingen van de voorschriften:

Strijdig met de bouwcode werd er geen open ruimte voorzien op het gelijkvloers. Het betreft hier een hoekperceel waarbij het gelijkvloers toebehoort aan verschillende eigenaars. Het deel van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen nabij de straat in een zone waar de open ruimte het minst gewenst is. Gesteld kan worden dat een buitenruimte op deze plek geen noemenswaardige verbetering zou leveren aan de leefkwaliteit van het eigen pand, noch ten opzichte van die van de omliggende panden waardoor o.b.v. art 3 een afwijking kan worden toegestaan.

Functionele inpasbaarheid

M.b.t. de gelijkvloerse functiewijziging van handelsruimte naar gemeenschapsruimte werd het advies ingewonnen van de stedelijke dienst ondernemen en stadsmarketing – business en innovatie.

De aanvraag omvat het inrichten van een gebedshuis in een pand dat voorheen als winkel (superette) werd ingericht en gelegen is nabij enkele andere commerciële ruimten. Het inrichten van een gebedshuis heeft ook een publieksaantrekkende functie en kan daarom op dezelfde manier bekeken worden als een commercieel pand.

Mobiliteitsimpact (o.a. toetsing parkeerbehoefte)

Het algemene principe is dat een bouwaanvraag in vele gevallen een parkeerbehoefte genereert. Om te vermijden dat de parkeerbehoefte (geheel of gedeeltelijk) wordt afgewenteld op het openbaar domein, dient het parkeren maximaal op eigen terrein te worden voorzien, het zogenaamd POET principe (Parkeren Op Eigen Terrein).

De parkeernormen uit de bouwcode artikel 30 (tabel) en de beleidsrichtlijn 'parkeren' goedgekeurd door het college op 10 november 2016 vormen de facto de algemene beleidslijn voor bouwen, verbouwen, vermeerderen van wooneenheden en functiewijzigingen. Wie niet op eigen terrein voorziet in de werkelijke parkeerbehoefte, dient hiervoor een compensatie te betalen.

...

De parkeerbehoefte wordt bepaald op het aantal personen (120) dat op vrijdagen aanwezig is.

De parkeernorm van 0.15 per zitplaats wordt hierbij gehanteerd.

$$120 \times 0.15 = 18$$

De bovenliggende appartementen blijven ongewijzigd, deze bestaande parkeerbehoefte blijft dus bestaan.

Er verdwijnen door de verbouwing 8 parkeerplaatsen. Deze worden bijgeteld bij de parkeerbehoefte.

Bestaande parkeerplaatsen moeten maximaal behouden worden.

De werkelijke parkeerbehoefte is 26 (18+8 = 26)

De plannen voorzien in 0 nuttige autostal- en autoparkeerplaatsen.

Het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 26.

Het plan voorziet niet in (minstens) het aantal te realiseren plaatsen. Vanuit oogpunt goede ruimtelijke ordening is dit onaanvaardbaar. Het is niet toegestaan het volledig aantal te voorziene parkeerplaatsen af te kopen, er dient gezocht naar een oplossing op eigen terrein. Er dient gezocht naar een oplossing op eigen terrein. Niet vatbaar voor vergunning.

Fietsvoorzieningen:

Voor de gebedsruimte moeten voldoende fietsenstallingen voorzien worden.

Schaal – ruimtegebruik – bouwdichtheid:

De werken beperken zich binnen het bestaand en vergunde volume en beogen geen aanpassing van het aantal woongelegenheden waardoor zowel de schaal en de draagkracht gerespecteerd blijven.

Visueel-vormelijke elementen

Op het plaatsen van de deur naar de gebedsruimte na, blijft de voorgevel ongewijzigd. Deze minimale gevelwijziging wordt niet als storend ervaren in de omgeving en kan hierom gunstig beoordeeld worden.

Het is echter onduidelijk op welke manier zal worden aangeduid dat dit een gebedsruimte betreft en geen winkelruimte.

Hinderaspecten – gezondheid – gebruiksgenot – veiligheid in het algemeen

Op basis van informatie opgenomen in het aanvraagdossier heeft de dienst milieuvergunningen geen bezwaren. Indien blijkt dat de exploitatie toch onder een meldingsplicht valt, dienen ter beheersing van geluidshinder de richtwaarden opgenomen in bijlage 2.2.2 en 4.5.4 van Vlare II voor respectievelijk geluid binnenshuis en geluid in openlucht, nageleefd worden.

Opgemerkt werd dat de nieuwe toegang naar gebedsruimte 1 niet in overeenstemming is met de geldende regelgeving m.b.t. de toegankelijkheid. Het niveauverschil tussen binnen en buiten is groter dan 2 cm en bijgevolg dient dit overbruggen te worden door een helling conform de richtlijnen van de verordening toegankelijkheid. Hierbij dient er ook bovenaan tussen de deur en de helling een voldoende grote vlakke draairuimte voorzien te worden. Hier kan geen afwijking op worden toegestaan en zou bij een vergunning in voorwaarde kunnen worden opgelegd.

M.b.t. de aanvraag werd het advies ingewonnen van de stedelijke dienst Samen leven/ontmoetingen/ levensbeschouwingen. Deze dienst adviseert ongunstig.

Op Linkeroever zijn er reeds verschillende panden onderzocht om een gebedshuis in onder te brengen en dit zonder enig succes. Zo werden de gebouwen van Concentra, het perceel naast het sporthal, de hallen achter Combori, het Imalsogebouw en het Sint Lucaskapel onderzocht.

Uiteindelijk werd een tijdelijke oplossing gevonden in de huidige locatie in de Fromentinstraat 2, Linkeroever. En dit in afwachting van een lange termijnoplossing aangepast aan de behoeften van de bewoners van Linkeroever met een islamitisch achtergrond. De moskeevereniging is blijven zoeken naar een betere pand dat voldoet aan de huidige noden van een gebedshuis. Moraalcentrum vzw is een afsplitsing van de moskeevereniging Al Umma. De initiatiefnemers willen een eigen gebedshuis oprichten omdat de huidige gebedshuis in de Fromentinstraat 2 niet voldoende geschikt is als gebedsruimte en omdat dit een tijdelijke oplossing is. Er is geen mogelijkheid tot het inrichten van een wasruimte en geen plaats voor de vrouwenafdeling/gebedsplaats.

Moslimbevolking op Linkeroever

Linkeroever is een hoogbouwwijk met veel sociale woningen. De moslimgemeenschap is vooral aanwezig in deze sociale woningen van Linkeroever. De moskeevereniging is een gesprekspartner voor de buurt.

De moskeevereniging bestaat vooral uit moslims van Marokkaanse afkomst, maar ook moslims met roots elders maken gebruik van de moskee.

Op Linkeroever is er naast de gebedshuis in de Fromentinstraat nog een moskeevereniging dat vooral de Tsjecheense gemeenschap bereikt. Volgens de vzw Moraalcentrum zijn er gesprekken bezig om beide gebedshuizen samen te voegen, wanneer er een geschikte gebedsruimte wordt voorzien dat voldoende ruimte heeft voor beide groepen. De

buurtregisseur merkt op dat er tussen de 2 groepen enkele maanden geleden een behoorlijk conflict is geweest waarbij de politie urenlang heeft moeten bemiddelen. Dit conflict zou nog steeds niet zijn uitgeklaard.

De bezoekers zijn vooral bewoners uit de sociale woningblokken. Deze komen te voet naar het gebedshuis. Tot voor kort kwamen ook bezoekers uit Zwijndrecht. Deze hebben ondertussen zich voorzien van een eigen gebedshuis op het grondgebied van Zwijndrecht. De toestroom van mensen zal duidelijk opmerkelijk zijn voor de buurt. Er is ons een ledenlijst met persoonsgegevens van 175 personen bezorgd, waaruit duidelijk blijkt hoe deze zich verplaatsen.

Zowel vanuit de dienst LB als vanuit de buurtregisseur lijkt de huidige locatie niet de perfecte locatie voor een gebedshuis. Er is weinig ruimte als uitloop. Het gebouw ligt centraler, waardoor er meer gebruikers zullen aangetrokken worden. Het is niet uitgesloten dat ook de moskeevereniging in de Fromentinstraat blijft bestaan. Zolang het niet uitgeklaard is wat de 3 gebedshuizen samen gaan doen, kan er niet berekend worden hoeveel bezoekers er dagelijks en tijdens piekmomenten, zoals vrijdags en tijdens de maand ramadan aanwezig zullen zijn. Onaanvaardbare druk op de buurt is niet uitgesloten.

Vanuit buurtregie wordt nog opgemerkt dat rekening moet worden gehouden met de school aan de overkant. Zo zal onder meer op vrijdagmiddag de verkeersdrukke toenemen met de toeloop van bezoekers van de moskee en het verlaten van school door kinderen op hetzelfde moment.

Vanuit de school is al veel geïnvesteerd in goede contacten met de buurt nav verkeersoverlast door ouders. De mogelijke impact van de gebedsruimte op de school, haar werking, kinderen en ouders mag zeker niet onderschat worden.

We raden het bestuur aan om eerst uit te klaren welk effect de andere islamitische gebedshuizen zullen hebben bij een mogelijke samensmelting. De huidige locatie in de Fromentinstraat lijkt ons de meest geschikte locatie en dit ook voor de toekomst. Deze locatie heeft voldoende uitloopruimte. Voor een vrouwenafdeling raden we aan om een onderhandeling op te starten met de huidige eigenaars van het pand.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 16 februari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 april 2018 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 24 april 2018 willigt de verwerende partij het beroep op 26 april 2018 gedeeltelijk in en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij sluit zich aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en neemt de inhoud van diens verslag over tot eigen motivering:

“ ...

3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

Omschrijving

- *de interne indeling wordt aangepast aan de nieuwe invulling;*
- *er worden twee gebedsruimtes voorzien: 1 voor vrouwen en 1 voor mannen;*
- *er wordt in elke gebedsruimte een sanitaire ruimte voorzien;*
- *er wordt eveneens een keuken en berging voorzien;*

- de gemeenschappelijke garage verdwijnt;
- de poort in de zijgevel blijft behouden en wordt niet vervangen door een raam of deur;
- de ingang tot het gebedshuis wordt gescheiden en voorzien in de linker zijgevel: Willem van Haechtlaan en aan de voorgevel: Pieter doorlantiaan 11.

...

9. BEOORDELING

...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'. Volgens het plan situeert de aanvraag zich binnen de afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen. Er zijn hier geen deelplannen met andere voorschriften van toepassing zodat de gewestplanvoorschriften blijven gelden.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

Een gebeds- en ontmoetingsruimte valt onder gemeenschapsvoorzieningen en is derhalve bestaanbaar met het gewestplan.

De aanvraag is mits voorwaarden in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

- art. 27 Open ruimte: OK

Bij functiewijziging (i.c. naar gemeenschapsvoorzieningen) moet minimaal 20% van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld buitenruimte zijn.

Hier is het perceel zowel in de bestaande toestand als nieuwe toestand dicht gebouwd. De omgeving naast het perceel is eveneens dicht gebouwd. De gebouwen in dit bouwblok situeren zich rond een volledig verharde binnenplaats waar enkel garages en een occasionele achteringang zijn gesitueerd.

Artikel 3 laat voor dergelijke ondiepe percelen (<20m en de hoek makend met de Willem van Haechtlaan) een afwijking toe. Het voorzien van een open ruimte geeft geen meerwaarde aan het pand zelf, tzt. een gebedsruimte voor de moslimgemeenschap. Omdat het al dan niet voorzien van een open ruimte hier geen enkele impact heeft naar de aanpalende percelen toe (die allemaal zijn dicht gebouwd), is geen openbaar onderzoek nodig.

- art. 29 Fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen: OK

Bij functiewijziging moeten fietsstal- en fietsparkeerplaatsen voorzien worden. Voor deze functie is de parkeernorm per bouwaanvraag op basis van het aantal bezoekers, de schaal, het type van gebruik en de capaciteit van de openbare ruimte.

De parkeernorm wordt voor dergelijke gemeenschapsfuncties niet opgegeven. In casu worden 2 fietsstalplaatsen voorzien.

- art. 30 Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen: compensatoire vergoeding voor 8 PP

Bij functiewijziging moeten autostal- en autoparkeerplaatsen voorzien worden.

De parkeernorm voor dergelijke functies is "op maat".

De stad meent dat er 26 autostalplaatsen op het eigen terrein nodig zijn en wat de fietsenbergingen betreft moeten deze 'voldoende' zijn.

De vzw Moraalcentrum telt een 200-tal vaste leden. De aanvrager stelt dat er 5 gebedsmomenten zijn per dag, het ochtendgebed, het middaggebed, het namiddaggebed, avondgebed zonsondergang en avondgebed. De aanvrager geeft aan dat er voor het ochtendgebed zelden volk is, maximum +/- 5 personen. Voor middag en namiddag komen

er een 10 à 15 gelovigen en voor het avondgebed en het laatste gebed komen er een 20 à 25 personen opdagen. Het piekmoment bij de moslimgemeenschap is het vrijdaggebed, dan komen er volgens de nota van de aanvrager een 100 tot 120 mensen naar het gebed. Volgens de nota komen er slechts 3 van de 200 leden met de wagen naar de gebedsruimte, de overige bezoekers komen allemaal te voet. De capaciteit van het openbaar domein in deze buurt, en bij uitbreiding op Linkeroever, is met 60 parkeerplaatsen ruim voldoende, zeker omdat de bezoekers overdag tijdens de werkdagen komen. De fietsen kunnen tegen de brede gevel geplaatst worden of desnoods in de bergruimte van de gebedsruimte. Ten opzichte van de vergunde winkel, komt er zeker geen parkeerbehoefte bij. Overigens is er voor deze stalplaatsen specifiek opgegeven dat dit op maat is van de aanvraag. Vergelijking met andere vergunningen voor gemeenschapsvoorzieningen in de stad, zoals de bouw van een synagoge of cultureel centrum in de Belgiëlei met bovendien een grotere schaal dan in deze aanvraag, leert ons dat er voor dergelijke type aanvraag geen parkeernorm werd opgelegd.

Naar aanleiding van de recent gewijzigde bouwcode dient de aanvrager echter wel de verloren parkeercapaciteit van de vergunde situatie op te vangen. Door de verbouwing verdwijnen er 8 parkeerplaatsen. De werkelijke parkeerbehoefte bedraagt dan ook 8 autostalplaatsen, deze dienen gecompenseerd te worden aan de hand van het geldende gemeentelijke belastingsreglement.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid op voorwaarde dat artikel 18 wordt nageleefd.

Art. 18 'Bepalingen met betrekking tot niveauverschillen': het niveauverschil tussen binnen en buiten bedraagt 8 cm en moet bijgevolg overbrugd worden met een helling.

De aanvraag voldoet niet aan het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, maar gezien de beperkte afwijkingen, kan de stedenbouwkundige vergunning toch worden verleend mits de in voorwaarde opgelegde aanpassingen integraal worden uitgevoerd. In toepassing van artikel 4.2.19. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zullen deze aanpassingen als voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd.

De gewestelijke verordening hemelwater is niet van toepassing op voorliggende aanvraag.

Enkel de functiewijziging is hier aangevraagd. De oppervlakte van het pand wijzigt niet.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte (geen bijkomende oppervlakte tegenover vorige vergunning), zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

De aanvraag omvat het inrichten van een gebedshuis in een pand dat voorheen als winkel (superette) werd ingericht en gelegen is nabij enkele andere commerciële ruimten. Het inrichten van een gebedshuis heeft ook publieksaantrekkende functie en kan daarom op dezelfde manier bekeken worden als een commercieel pand.

De aanvraag genereert geen onaanvaardbare mobiliteitshinder (zie ook toetsing Bouwcode).

Uit de stukken in het dossier blijkt dat alle leden van deze geloofsgemeenschap op een zeer beperkte afstand wonen van de aanvraag. De aanvraag zorgt er dan ook voor dat net de impact verkleind wordt aangezien de leden van deze gemeenschap zich niet hoeven te verplaatsen per auto/fiets/openbaar vervoer.

De aanvraag is precies hier gevestigd omdat ook hier de leden van deze gemeenschap wonen. Bovendien is dit perceel uitstekend ontsloten door openbaar vervoer en met de Velo van de stad Antwerpen. De parkeeroverlast voor de buurt zal zeker minimaal zijn, want de 3-tal leden die komen met de auto doen zullen dit voornamelijk doen tijdens werkdagen wanneer de parkeerbehoefte het kleinst is.

De aanvraag is qua schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijk aanvaardbaar.

De werken beperken zich binnen het bestaande en vergunde volume waardoor zowel de schaal als het ruimtegebruik gerespecteerd blijven. Op het verplaatsen van de deur naar de gebedsruimte na, blijft de voorgevel eveneens ongewijzigd.

De aanvraag brengt geen hinder voor de buurt met zich mee.

De nuttige vloeroppervlakte is 210 m² en het maximaal aantal toegelaten personen wordt op 198 geschat. Het Moraalcentrum vzw telt momenteel in totaal +/- 200 leden. Deze zijn echter nooit allemaal tegelijk aanwezig. De meeste leden wonen in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag. Op vrijdag komen de meeste bezoekers samen om te bidden. Volgens de Moslimkalender zijn er jaarlijks ook enkele speciale feestdagen (o.a. suikerfeest), deze zullen op een andere locatie doorgaan (de sporthal). Volgens eigen onderzoek zullen er nooit meer dan 120 personen aanwezig zijn. Door de beperkte omvang van de tempelgemeenschap worden geen problemen voorzien met deze inplanting. Geluidsoverlast wordt niet verwacht door de aard van de activiteiten en gezien de momenten van de gebedsdienst.

BESLUIT

...

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de volgende voorwaarden:

- Advies van de brandweer strikt naleven;*
- 8 parkeerplaatsen te compenseren volgens het geldende belastingsreglement;*
- Art. 18 Bepalingen met betrekking tot niveauverschillen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid: het niveauverschil tussen binnen en buiten bedraagt 8 cm en moet bijgevolg overbrugd worden met een helling.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat ze met de vordering “de duurzame ontwikkeling van het stedelijk beleid” wensen te vrijwaren, meer bepaald wensen ze te vermijden dat de buurt overlast zal ondervinden van de uitvoering van de vergunning. Ze verwijzen naar het advies van de dienst Samen Leven/ontmoetingen/levensbeschouwingen waarin de adviezen van verschillende afdelingen zoals buurtregie en lokale politie worden gebundeld.

Uit dit gebundelde advies blijkt dat de werking van de gebedsruimte interfereert met de werking van de kleuter- en lagere school (“School aan de Stroom”) aan de overzijde van de straat en dat deze impact niet mag onderschat worden. Daarenboven is er onvoldoende uitloopruimte voorzien wat ook voor overlast kan zorgen. Ze wijzen er op dat de eerste verzoekende partij deze motieven integraal heeft overgenomen in haar weigeringsbeslissing van 22 december 2017.

Het is volgens de verzoekende partijen aannemelijk dat er hinder zal zijn van de toestroom van publiek voor onder meer het vrijdaggebed waarop 120 personen te verwachten zijn. Dit aantal zal ongetwijfeld stijgen indien de verschillende op Linkeroever actieve verenigingen effectief zullen

samensmelten, wat ook door de tussenkomen de partij wordt aangegeven in haar beroepsschrift. Aangezien er onvoldoende fiets- en autoparkeerplaatsen worden voorzien, wordt de mobiliteitsimpact volledig op het openbaar domein afgewenteld waardoor er een ontoelaatbare druk ontstaat op het openbaar domein en in de omgeving. De aanvraag werd in eerste administratieve aanleg uitdrukkelijk om die reden geweigerd nu de parkeerbehoefte 26 plaatsen betreft, terwijl het project geen enkele parkeerplaats voorziet en zelfs acht bestaande parkeerplaatsen supprimeert. Verder zijn er amper voorzieningen voor fietsen: er zijn slechts twee fietsenstallingen aanwezig terwijl de tussenkomen de partij juist beweert dat de meerderheid van de bezoekers per fiets komt.

Door de tenuitvoerlegging komt de draagkracht van de buurt onder grote druk te staan. Deze bijkomende druk is enkel terug te brengen tot het uitvoeren van de vergunning. Nu de verzoekende partijen een duurzame inrichting van de buurt moeten nastreven en de openbare veiligheid moeten waarborgen, verzetten zij zich tegen de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen stellen verder dat enkel een schorsingsprocedure de geschetste hinder en nadelen kan voorkomen. Mede rekening houdende met de minimale aard van de werken, zal de uitspraak in een annulatieprocedure te laat komen. Uit het proces-verbaal van 29 mei 2017, waarin het doorbreken van het stakingsbevel werd vastgesteld, blijkt dat de werken nog niet voltooid zijn.

Tijdens het schooljaar zal de werking van de gebedsruimte interfereren met die van de School aan de Stroom wat een onaanvaardbare verkeersdruk met zich zal brengen, zoals ook gesteld in de weigeringsbeslissing van 22 december 2017 en in het advies van de dienst Samen Leven. Enkel een schorsing – gecombineerd met voorlopige maatregelen – kan de gestelde negatieve effecten afwenden.

Ze stellen ook nog dat het hun taak is om, in het licht van hun beleid inzake ruimtelijke ordening, rekening te houden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen waarop ook het vermelde advies steunt. De bestreden beslissing doorkruist manifest dit beleid.

De verzoekende partijen stellen nog dat ze de hoogdringendheid hoegenaamd niet in de hand hebben gewerkt nu de schorsingsvordering gelijktijdig met de annulatievordering binnen de decretale vervalltermijn van 45 dagen werd ingediend.

2.

De tussenkomen de partij stelt, wat de hoogdringendheid betreft, dat ze de afwijzing van de gevorderde schorsing vraagt nu ze erg afhankelijk is van de gebedsruimte die ze wil inrichten en waarvoor de bestreden vergunning werd gevraagd.

In het algemeen stelt ze ook dat de door de verzoekende partijen gevraagde maatregelen niet opwegen tegen het nadeel dat zij lijdt door het niet kunnen benutten van de vergunning en het niet verder kunnen uitvoeren van de geplande renovatiewerken.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

In hoofde van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partijen) kan er bijkomend slechts sprake zijn van hoogdringendheid indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt.

2.

Met de bestreden beslissing wordt een verbouwing en functiewijziging van winkel/parking naar gebedsruimte vergund.

Een bestaand pand met op het gelijkvloers een handelsruimte en garage met parkeerplaatsen wordt omgevormd naar twee afzonderlijke gebedsruimtes elk met hun eigen ingang en sanitaire cel, evenals een keuken en berging.

Uit de stukken in het dossier en meer bepaald de processen-verbaal kan worden afgeleid dat er reeds deels uitvoering is gegeven aan de werken die met de bestreden beslissing vergund worden maar dat ze nog niet volledig zijn afgerond. Het proces-verbaal van 1 juni 2017 vermeldt dat het gebouw deels in gebruik is genomen als gebedsruimte en dat uitgezonderd de ingebruikname en de vastgestelde inrichtingswerkzaamheden de stand van zaken dezelfde is zoals opgenomen in het aanvankelijk proces-verbaal van staking. Volgens de verzoekende partijen zijn de werken ondertussen niet verdergezet, wat niet wordt tegengesproken door de tussenkomen partij.

De verzoekende partijen wijzen er op dat bij een verdere uitvoering van de vergunning overlast ontstaat voor de omgeving. Meer in het bijzonder wijzen de verzoekende partijen op de interferentie met de tegenover gelegen school en naar de buurt in het algemeen die de toestroom van publiek voor de gebedsruimte, met een piek van 120 personen voor het vrijdaggebed, dient te ondergaan. Zij stellen verder dat de uitvoering van de bestreden beslissing de parkeerdruk in de onmiddellijke omgeving zal aantasten. Immers werd de bepaling van de vermelde stedenbouwkundige verordening over het verplicht aan te leggen aantal parkeer- en fietsstalplaatsen niet ingevoegd om het door de verzoekende partijen voorgestane POET-principe (Parkeren Op Eigen Terrein) gestalte te geven. Er wordt geen enkele parkeer- of fietsstalplaats voorzien en, meer zelfs, de bestaande parkeerplaatsen worden gesupprimeerd.

De verzoekende partijen maken afdoende aannemelijk dat de parkeerdruk op het openbaar domein zal worden afgewenteld en dat de functiewijziging, waarbij niet afdoende rekening wordt gehouden met artikel 30 van de Bouwcode, hun ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid, en meer bepaald het parkeerbeleid in de onmiddellijke omgeving van het betrokken perceel, in het gedrang kan brengen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikelen 29 en 30 van de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening van 28 april 2014 (hierna Bouwcode genoemd), van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringwet) en van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

In een eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat er een motiveringsgebrek en een onzorgvuldige houding is in hoofde van de verwerende partij wat betreft de beoordeling van de mobiliteitsimpact, de toepassing van artikelen 29 en 30 van de Bouwcode en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Ze stellen dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is gemotiveerd nu de artikelen 29 en 30 van de Bouwcode niet op zorgvuldige wijze zijn toegepast en de mobiliteitsimpact schromelijk wordt onderschat.

Ze wijzen erop dat zij consequent het POET-principe (Parkeren op Eigen Terrein) hanteren. Ze stellen dat globaal genomen iedere bouwaanvraag een parkeerbehoefte genereert en dat, om te vermijden dat deze geheel dan wel ten dele wordt afgewenteld op het openbaar domein, het parkeren maximaal op eigen terrein moet worden voorzien.

Ze zijn van oordeel dat een gebedsruimte gelijk te stellen is met een pand met commerciële functie waarvoor de parkeerbehoefte overeenkomstig artikelen 29 en 30 van de Bouwcode op maat moet worden bepaald. Een gebedsruimte kan immers worden gekwalificeerd als een publiekstrekkende functie waarbij het wekelijkse vrijdaggebed 120 bezoekers aantrekt. Rekening houdende met de regelmatige basis van het vrijdaggebed moet volgens de verzoekende partijen de parkeerbehoefte minstens hierop zijn afgestemd. De verzoekende partijen wijzen op hun weigeringsbeslissing waarin wordt gesteld dat de werkelijke parkeerbehoefte van het project 26 parkeerplaatsen is, dat er binnen het project geen enkele parkeerplaats wordt gerealiseerd en waarin verder wordt gesteld dat er voldoende fietsparkeerplaatsen moeten worden voorzien, zonder in te gaan op het concrete aantal aangezien de aanvraag niet in aanmerking komt door het gebrek aan voldoende parkeerplaatsen.

Het project bevat geen enkele parkeerplaats en maar twee fietsenstallingen. Sterker nog, volgens de verzoekende partijen, worden de acht bestaande parkeerplaatsen gesupprimeerd om een bijkomende gebedsruimte te kunnen realiseren op die wijze ingaand tegen het POET-principe en alle mobiliteitslast afwentelend op het openbaar domein.

De verzoekende partijen stellen dan ook verbaasd te zijn dat de verwerende partij, in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, oordeelt dat er zich qua mobiliteit geen enkel probleem zou stellen. Wat betreft artikel 30 van de Bouwcode raakt de motivering van de verwerende partij naar het oordeel van de verzoekende partijen kant noch wal en is ze kennelijk

onredelijk. De verwerende partij verwijst daarbij immers naar de bestaande parkeerplaatsen op het openbaar domein doch houdt daarbij geen rekening met het feit dat deze ook voor andere publieke functies gelden die daarenboven niet werden betrokken bij de beoordeling van de aanvraag. Er bevinden zich verschillende handelszaken en een kleuter- en lagere school in de buurt waarvan de uren interfereren met de verschillende diensten van de gebedsruimte. Hiermee wordt totaal geen rekening gehouden en er wordt niet gemotiveerd waarom dit niet gebeurt.

Volgens de verzoekende partijen is het ook volstrekt ongeloofwaardig dat slechts drie van de bezoekers met de auto zouden komen nu in het beroepschrift wordt opgeworpen dat er voornamelijk gepensioneerden naar de gebedsruimte komen die toch doorgaans fysiek niet meer in staat zijn om grote afstanden af te leggen en zich meestal verplaatsen met de auto.

Daarenboven kan de verwerende partij bezwaarlijk louter op basis van de verklaringen van de tussenkomende partij oordelen dat er geen enkele parkeerbehoefte volgt uit de aangevraagde activiteiten. Er wordt enkel uitgegaan van het bestaande ledenbestand van de tussenkomende partij en er wordt geen rekening gehouden met een uitbreiding van dit bestand dan wel met een wijziging van het doelpubliek nu de tussenkomende partij zelf aangeeft dat ze zal fusioneren met een andere vzw.

Er wordt in de bestreden beslissing vertrokken van twee premisses die enkel gesteund zijn op verklaringen van de aanvrager: enerzijds de beschrijving van de bezoekersaantallen voor de verschillende gebedsdiensten met tot 120 bezoekers tijdens het vrijdaggebed en anderzijds de aanname dat voor de viering van religieuze feesten een andere locatie zal worden gebruikt. De verwerende partij laat evenwel na enige voorwaarde op te nemen met betrekking tot de bezoekersaantallen door de week en tijdens het vrijdaggebed of tijdens de religieuze feesten.

Ook de motivering inzake de fietsparkeerplaatsen is kennelijk onredelijk. Enerzijds stelt de bestreden beslissing dat het merendeel van de bezoekers te voet of met de fiets komt en anderzijds stelt deze dat twee fietsenstallingen voldoende zijn voor het gehele project. Daar waar de verwerende partij stelt dat de fietsen tegen de gevel kunnen worden geplaatst of desnoods in de bergruimte van de gebedsruimte, stellen de verzoekende partijen vast dat de lasten dus volledig worden afgewenteld op het openbaar domein. De bergruimte heeft immers maar een oppervlakte van nauwelijks 10 m² is en is bestemd om andere zaken dan fietsen in op te bergen.

Ook wanneer van een beslissing in eerste administratieve aanleg wordt afgeweken, geldt er in hoofdte van de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. Zoals reeds gesteld, wordt nauwelijks gemotiveerd waarom van het POET-principe wordt afgeweken. Een loutere verwijzing naar (eenzijdige) verklaringen van de tussenkomende partij zijn niet te beschouwen als een voldoende concrete en precieze motivering om de argumenten van de weigeringsbeslissing in eerste aanleg te weerleggen. Er wordt voorbijgegaan aan de *ratio legis* van de artikelen 29 en 30 van de Bouwcode.

Door het gebrek aan de nodige parkeerplaatsen zal de mobiliteitsimpact volledig worden afgewenteld op het openbaar domein. Het oordeel van de verwerende partij met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op het vlak van mobiliteit moet dan ook als kennelijk onredelijk worden beschouwd.

1.2

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partij dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de hinderaspecten afdoende zijn beoordeeld nu er onder meer geen rekening wordt gehouden met de in omgeving bestaande toestand en de argumenten opgeworpen in het ongunstig advies van de stedelijke dienst Samen Leven/ontmoetingen/levensbeschouwingen. Het advies wordt zelfs niet vermeld. De verzoekende partijen stellen dat, zoals verder nog zal blijken, de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel zijn geschonden.

De stedelijke dienst Samen Leven/ontmoetingen/levensbeschouwingen heeft de aanvraag juist ongunstig geëvalueerd gelet op de specifieke kenmerken van het perceel en de bestaande omgeving. De verwerende partij laat na op deze argumenten terug te komen. Uit niets blijkt dat rekening werd gehouden met de in de omgeving bestaande toestand waaronder de school hoewel hierop gewezen werd in het advies en in de weigeringsbeslissing en dit op een zeer uitgebreide manier. In de bestreden beslissing wordt hierover slechts kort iets gesteld daar waar, in het kader van de verstrengde motiveringsplicht, mag verwacht worden dat de verwerende partij ingaat op deze argumenten. De afwezigheid van voldoende uitloopruimte en de aanwezigheid van de school werd niet in de beoordeling betrokken.

2.

De verwerende partij voert geen verweer.

3.

De tussenkommende partij stelt enkel dat ze *hic et nunc* de argumenten herneemt die ze heeft opgeworpen in de procedure voor de verwerende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de verwerende partij de artikelen 29 en 30 van de Bouwcode miskent door een vergunning te verlenen terwijl het project geen parkeerplaatsen en slechts twee fietsenstallingen voorziet. Ze stellen dat onvoldoende tot niet wordt gemotiveerd waarom dergelijke plaatsen niet moeten worden voorzien op het eigen terrein. Verder menen ze dat de verwerende partij onvoldoende heeft doen blijken dat ze rekening heeft gehouden met de invloed van de functiewijziging op de omgeving. De afwezigheid van voldoende uitloopruimte en de aanwezigheid van de school werden niet in de beoordeling betrokken.

2.

Artikel 30 van de Bouwcode bepaalt welke regels bij een vergunningsaanvraag in acht moeten worden genomen voor het voorzien van autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen. Volgens de toelichting beoogt deze bepaling te vermijden dat de parkeerbehoefte (geheel of gedeeltelijk) wordt afgewenteld op het openbaar domein. Het parkeren dient maximaal op eigen terrein te worden voorzien, het zogenaamde POET-principe (Parkeren Op Eigen Terrein). Artikel 29 van de Bouwcode bevat parkeer- en stallingsnormen en inrichtingsprincipes voor fietsstal- en fietsparkeerplaatsen.

In de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij is uitdrukkelijk gewezen op het gebrek aan de nodige parkeerplaatsen. De eerste verzoekende partij neemt in haar beslissing de argumenten over van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, die adviseert om de vergunning te weigeren, hoofdzakelijk omwille van (1) het negatieve advies van de stedelijke dienst Samen Leven/Ontmoetingen/levensbeschouwingen waarin onder meer wordt gewezen op de onaanvaardbare druk op de wijk (mobiliteitsgeneratie) en (2) het niet voldoen aan

de parkeerbehoefte (26 autoparkeerplaatsen) aangezien er geen enkele parkeerplaats wordt voorzien.

De verwerende partij dient bij een andersluidende beoordeling van de parkeerbehoefte en de mobiliteitsimpact voor de omgeving, haar beslissing op correcte gegevens te steunen die zorgvuldig zijn onderzocht en haar beslissing tevens zorgvuldig en concreet te motiveren.

De bestreden beslissing stelt dat er ten opzichte van de vergunde winkel geen parkeerbehoefte blijkt, mede in rekening genomen dat er volgens de aanvrager niet veel gelovigen zullen komen naar de gebedsmomenten -met uitzondering van het vrijdaggebed- en dat de gelovigen veelal te voet of met de fiets zullen komen aangezien zij op een zeer beperkte afstand wonen. De capaciteit van het openbaar domein in de buurt zou met 60 parkeerplaatsen ook ruim voldoende zijn. De fietsen kunnen tegen de gevel geplaatst worden of desnoods in de bergruimte.

Deze motivering getuigt niet van een afdoende zorgvuldige beoordeling. De verwerende partij neemt de gegevens over van de nota van de aanvrager en neemt daarbij zonder meer aan dat maar drie personen met de auto komen, wat niet getuigt van degelijk onderzoek van het dossier. Ook het voorzien van slechts twee fietsstalplaatsen getuigt niet van een zorgvuldige beoordeling, aangezien uit de verstrekte gegevens blijkt dat meerdere personen met de fiets komen. De motivering dat fietsen kunnen gestald worden tegen de gevel en dat er op het openbaar domein al voldoende parkeerplaatsen zijn, getuigt van een afwenteling van de parkeerbehoefte op het openbaar domein terwijl dit volgens de Bouwcode net vermeden dient te worden.

Verder kunnen de verzoekende partijen bijgetreden worden in hun argumentatie dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de invloed van de functiewijziging op de omgeving, meer bepaald de tegenover gelegen school. In de bestreden beslissing wordt op geen enkel ogenblik rekening gehouden met een mogelijke interferentie met het verkeer voor de school waarvan de uren overeenkomen met gebedsmomenten, terwijl de aanvrager zelf aangeeft dat 100 tot 120 personen verwacht worden voor het vrijdaggebed, tussen 13u en 14u in de winter en tussen 14 en 15u tijdens de zomer. Ook dit getuigt niet van zorgvuldig onderzoek, temeer daar uit de weigeringsbeslissing van 22 december 2017 blijkt dat er in het verleden al problemen waren door verkeersoverlast ter hoogte van de school in combinatie met de dan bestaande omgeving.

Uit voorgaande volgt dat de bestreden beslissing op het eerste gezicht een schending inhoudt van de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

Het middel is ernstig.

VII. VOORLOPIGE MAATREGELEN

De verzoekende partijen vragen een verbod op te leggen om het pand te gebruiken als gebedsruimte onder verbeurte van een dwangsom ten belope van 1.500 euro per dag dat nog gebruik wordt gemaakt van de ruimte.

Uit de schorsing van de tenuitvoerlegging volgt dat de bestreden beslissing niet kan worden uitgevoerd. De gevraagde voorlopige maatregel brengt geen bijkomend voordeel mee en wordt niet ingewilligd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw MORAALCENTRUM LINKEROEVER is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 26 april 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van het wijzigen van de functie, het aanpassen van de voorgevel en het inrichten van een gebedsruimte op een perceel gelegen te 2050 Antwerpen, Pieter Doorlantlaan 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie N, nummer 725R2.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 november 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO