

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 8 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0139  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0804-SA

Verzoekende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>ANTWERPEN</b>  2. de stad <b>ANTWERPEN</b> , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen  vertegenwoordigd door advocaten Annelies VERLINDEN en Thomas STERCKX met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 106
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomenende partij	de vzw <b>MORAALCENTRUM LINKEROEVER</b> , met woonplaatskeuze te 2050 Antwerpen, Pieter Doorlantlaan 11  vertegenwoordigd door advocaat Bart D'HAENE met kantoor te 2300 Turnhout, Warandestraat 66

---

### 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 Raad willigt met het arrest van 27 november 2018 met nummer RvVb/S/1819/0337 de vordering tot schorsing in.

De tussenkomende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 augustus 2019.

Advocaat Birgit CREEMERS *loco* advocaten Annelies VERLINDEN en Thomas STERCKX voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Bart D'HAENE voert het woord voor de tussenkomende 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

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 Haechtlaan 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**

- appartementsgebouw 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 bouw aanvraag 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 verkeersdruk 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 kontakten 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 tussenkomende 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 bestaansbaar 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 m<sup>2</sup> 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 Vernietiging**

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In 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 ze 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 vrijdagsgedeb 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 m<sup>2</sup> 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 hoofde 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 tussenkomenende partij is 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 tussenkomenende partij voegt nog toe dat er geen effectief bewezen mobiliteitsprobleem alsook geen noemenswaardig probleem met de buurt zou zijn.

## *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 ze 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 verstreekte 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 een schending inhoudt van de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

Het middel is gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 19, §3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (hierna: Toegankelijkheidsverordening), artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, artikel 2 en 3 Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen menen dat op de vergunde plannen geen vrije en vlakke draairuimte is voorzien bovenaan een helling van 10% bij de mindervalideningang.

Artikel 19, §3 samen gelezen met artikel 1,27° Toegankelijkheidsverordening vereist dat bij hellingen met een hellingspercentage van meer dan vier procent zowel boven als onderaan de helling een vrije en vlakke draairuimte met een diameter van 150 cm moet worden voorzien.

De bestreden beslissing bevat evenwel geen enkele motivering inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de Toegankelijkheidsverordening wat betreft de vrije draairuimte zoals opgelegd in artikel 19, §3 van de Toegankelijkheidsverordening, noch wat betreft het toekennen van een afwijking op dit artikel.

2.

De verwerende partij voert geen verweer.

3.

De tussenkommende partij voegt niets wezenlijks toe met betrekking tot dit middel.

### *Beoordeling door de Raad*

Samen met de verzoekende partijen kan vastgesteld worden dat op de vergunde plannen geen vrije en vlakke draairuimte is voorzien bovenaan een helling van 10% bij de mindervalideningang.

Nochtans bepaalt artikel 19, §3 Toegankelijkheidsverordening dat bij hellingen met een hellingspercentage van meer dan vier procent zowel bovenaan als onderaan voor een vrije en vlakke draairuimte moet worden gezorgd. Die draairuimte mag maximaal twee procent in één richting hellen met het oog op de afwatering.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen motivering heeft opgenomen omtrent deze schending van bovenstaande bepaling, ondanks haar verplichting daartoe.

Dit geldt des te meer gelet op de verstrengde motiveringsplicht ten gevolge van de beslissing van de eerste verzoekende partij van 22 december 2017 in eerste administratieve aanleg:

*"Opgemerkt werd dat de nieuwe toegang naar gebedsruimte 1 niet in overeenstemming is met de geldende regelgeving m.b.t. toegankelijkheid. Het niveauverschil tussen binnen en buiten is groter dan 2 cm en bijgevolg dient dit overbrugt 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 groot vlakke draairuimte voorzien te worden. Hier kan geen afwijking op worden toegestaan en zou bij een vergunning in voorwaarden worden opgelegd"*

Wanneer er doorheen de administratieve procedure reeds andersluidend werd geoordeeld geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat ze haar beslissing op de punten waarmee ze een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger neemt in het licht van de andersluidende standpunten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom ze de argumentatie ingenomen in een eerdere beslissing niet volgt.

Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient ze haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 19, §3 Toegankelijkheidsverordening.

Het feit dat de verwerende partij een voorwaarde oplegt inzake artikel 18 Toegankelijkheidsverordening doet daar geen afbreuk aan.

Het middel is gegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 3 Bouwcode, artikel 16, laatste lid besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO en het materieel motiveringsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen vast dat in de bestreden beslissing een afwijking van artikel 27 Bouwcode wordt toegestaan op grond van artikel 3 Bouwcode.

Artikel 3, §1 Bouwcode stelt dat een afwijking pas kan worden toegestaan indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat de voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn

aan de toegelaten werken voorgesteld in de overige voorschriften van deze Bouwcode. De bestreden beslissing bevat hieromtrent evenwel geen enkele motivering.

Artikel 3, §2 Bouwcode in overeenstemming met artikel 16, laatste lid Besluit Dossiersamenstelling vereist dat een motiveringsnota wordt gevoegd bij de vergunningsaanvraag waarbij de afwijkingen en de redenen waarom de afwijking kan worden toegestaan uitgebreid moeten worden beschreven. Er werd evenwel geen motiveringsnota gevoegd bij de aanvraag. Evenmin werd een motivering opgenomen in het beroepsschrift. Integendeel, in het beroepsschrift wordt beweerd dat er geen afwijkingen van de Bouwcode zijn. De verzoekende partijen verwijzen naar een arrest van de Raad van 25 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0795 waarin reeds werd geoordeeld, met betrekking tot gelijkaardige afwijkingsbepalingen van de Leuvense Algemene Bouwverordening, dat een motiveringsnota een essentieel stuk is. Het ontbreken van een motiveringsnota heeft tot gevolg dat niet op geldige wijze kan worden afgeweken van de Bouwcode op basis van artikel 3 van de Bouwcode. De aanvraag moet worden geweigerd.

2.

De verwerende partij voert geen verweer.

3.

De tussenkomende partij voegt niets wezenlijks toe met betrekking tot dit middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de bestreden beslissing wordt geoordeeld dat de aanvraag mits voorwaarden in overeenstemming is met de Bouwcode.

De verwerende partij overweegt dat artikel 27 Bouwcode bepaalt dat bij functiewijziging minimaal 20% van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld buitenruimte moet zijn, waaraan in de aanvraag niet wordt voldaan. Ze stelt evenwel dat artikel 3 Bouwcode voor dergelijke ondiepe percelen (< 20 m en de hoek makend met de Willem van Haechtlaan) een afwijking toelaat. Het voorzien van een open ruimte geeft geen meerwaarde aan het pand zelf, met name 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.

Uit artikel 3, §2 Bouwcode blijkt dat gemotiveerd dient te worden waarom niet aan de betreffende bepalingen wordt voldaan, of de afwijking(en), zowel voor het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving, een verbetering betekent(en), of de achterliggende logica en doelstelling van de betreffende voorschriften gerespecteerd worden en of de in de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken voorgesteld in de overige voorschriften van deze bouwcode en dus minstens dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid bieden.

Bovenstaande overweging in de bestreden beslissing vormt geen afdoende motivering in het kader van artikel 3, §1 en §2 Bouwcode. Zo blijkt niet dat de voorgestelde afwijking een verbetering zou betekenen voor zowel het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving.

2.

De verzoekende partijen stellen terecht vast dat de tussenkomende partij geen motiveringsnota heeft ingediend zoals voorzien in artikel 3, §2 Bouwcode.

Volgens artikel 3, §2 Bouwcode is een motiveringsnota een informatief document en dient deze nota “duidelijkheid geven over de gewenste afwijking(en) van het project ten opzichte van de verordening”, beschrijft deze nota “de motieven die aanleiding geven tot de vraag tot afwijking”, en beschrijft ze “de te verwachten impact van deze afwijkingen op de kwaliteiten die door de verordening worden beoogd voor project en omgeving”.

Inzake dossiersamenstelling legt deze bepaling een in artikel 16 Besluit Dossiersamenstelling toegelaten strengere voorwaarde op ingeval van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waarin wordt verzocht om afwijkingen toe te staan op één of meerdere bepalingen van deze verordening, door de bijkomende vereiste van het indienen van een motiveringsnota waarin de gevraagde afwijkingen worden beschreven en gemotiveerd. De motiveringsnota lijkt dan ook essentiële gegevens te bevatten om de ruimtelijke inpasbaarheid van het project te kunnen inschatten en beoordelen en dient in beginsel aanwezig te zijn op het tijdstip van de aanvraag, al was het maar omdat op die manier de bezwaarrechten van belanghebbenden in een desgevallend te organiseren openbaar onderzoek kunnen worden geschonden.

De toelichting bij artikel 3, §2 Bouwcode vermeldt verder dat *“het niet wenselijk [is] dat enkel de aanvrager afwijkingen kan aanvragen. Vaak weet hij immers niet dat hij afwijkt. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan in zijn adviesverlening met dezelfde redenen een afwijking verantwoorden en motiveren.”* De Raad stelt vast dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag wel een beoordeling maakt van de afwijking van artikel 27 van de Bouwcode wat betreft het voorzien van buitenruimte en stelt dat een afwijking kan worden toegestaan. De verwerende partij heeft zich bij het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar aangesloten en dit tot haar motivatie gemaakt.

Dit neemt niet weg dat de aanvraag geen motiveringsnota bevat en dat het beroepsschrift van de tussenkomenende partij integendeel aangeeft dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar zich vergist over de beweerde afwijkingen van de voorschriften.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

1.

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.

2.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Aangezien de beslissing van de verwerende partij wordt vernietigd wordt deze partij aanzien als de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw MORAALCENTRUM LINKEROEVER is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt 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, met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie N, nummer 725R2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 oktober 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO