



**VLAAMS-
BRABANT**

Kenmerk: RMT-VGN-BB-2017-0272-PSA-01-170821-5-verslag PSA codex

Streefdata

- Beroep binnengekomen op: 11 juli 2017
- Uiterste datum verslag PSA: 28 september 2017
- Vermoedelijke datum auditie: 12 oktober 2017
- Vermoedelijke deputatie: 12 oktober 2017
- Laatste deputatie: 19 oktober 2017

Gevraagd vanuit beroepschrift

- advies N&B/AWW/DULO/OE/Exp OE/W&Z/Toerisme/Toegankelijkheid/Waterlopen/.....
- openbaar onderzoek
- wegenis/rooilijn - gemeenteraadsbesluit

Verslag PSA aan de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant

1. Betreft

001) Het beroep van Joost Bosquet, advocaat, Mechelsesteenweg 326, 2650 Edegem namens [REDACTED]

002) Het beroep van Open VLD Grimbergen, Patrick Vanbinst, voorzitter, Beigemsesteenweg 272 te 1852 Grimbergen.

003) Het beroep van BVBA [REDACTED]

De beroepen worden ingesteld tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Grimbergen van 22 mei 2017, verleend aan Communauté Musulmane de Belgique vzw, Kesselsstraat 28, 1030 Brussel inzake het wijzigen van de bestemming van handelszaak naar cultureel centrum, gelegen Grimbergsesteenweg 139 te Grimbergen, kadastraal bekend: afdeling 4, sectie A, perceelnummer 229k4.

Energieprestatienummer: 23025_G_BA/13/17

2. Wetgeving en reglementering

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluiten.

3. Horen

De beroepsindieners hebben gevraagd om gehoord te worden.

4. Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 22 mei 2017 de vergunning, op basis van volgende motivering:

- het wijzigen van de bestemming van handelszaak naar een gemeenschapscentrum is functioneel inpasbaar in deze omgeving. De functiewijziging voldoet aan de voorschriften van het BPA Kloosterweide. Gelet op de nabijheid van andere bebouwing voor culturele activiteiten en onderwijs en gelet op de talrijke horeca- en handelszaken binnen het woongebied van Strombeek is voorliggende aanvraag inpasbaar in de omgeving. De achterste delen van het pand, bestemd voor kleine bedrijven en handel, blijven ongewijzigd en worden dus niet gebruikt voor de socioculturele en educatieve activiteiten;
- in het reglement op de aanleg van parkeerplaatsen zijn er geen normen vastgelegd voor functies voor gemeenschapsvoorzieningen. Gelet op de vooropgestelde functiewijziging dienen er geen specifieke autoparkeerplaatsen voorzien te worden;
- in de onmiddellijke omgeving zijn er op wandelafstand haltes voor openbaar vervoer gelegen en parkeerplaatsen binnen het openbaar domein, zoals de Tramstraat, het Sint-Amandsplein en de Singel, beschikbaar;
- de schaal van het project sluit aan bij de bestaande omgeving;
- qua ruimtegebruik en bouwdichtheid sluit het project aan bij de bestaande omgeving;
- het achterste gedeelte van het pand zal niet worden gebruikt voor socioculturele en educatieve activiteiten maar blijft wel bereikbaar;
- de aanvraag heeft geen visuele impact;
- gelet op het feit dat er geen wijzigingen aan de geveldelen worden voorzien is er geen impact van de aanvraag op de cultuurhistorische aspecten;
- de kwaliteit van de verschillende ruimtes in voorliggende aanvraag is net voldoende.

Aan deze vergunning werden de volgende specifieke voorwaarden opgelegd:

- de socioculturele en educatieve activiteiten beperken zich tot de ruimtes zoals aangeduid op de plannen;
- er worden fietsstalplaatsen voorzien in de inpandige garage;
- het advies van de brandweerzone Vlaams-Brabant West van 11 mei 2017 wordt strikt nageleefd;
- de nieuwe deuren dienen voldoende breed te zijn en voorzien te worden van de nodige opstelruimten;
- er dient minstens één aangepast toilet en één aangepaste douche voorzien te worden.

De beroepsindiener komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- de aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming die de bouwplaats overeenkomstig het BPA Kloosterweide heeft. Het BPA Kloosterweide bevat bovendien een specifieke zone voor culturele activiteiten en onderwijs;
- het onrechtmatig niet organiseren van het openbaar onderzoek heeft tot gevolg dat de bestreden beslissing onregelmatig is tot stand gekomen en dan ook dient te worden vernietigd;
- met de nieuwe bestemming zal dit gebouw op permanente basis veel meer mensen aantrekken dan het handelspand vroeger. De hinder door de [redacted] functiewijziging kan niet langer binnen de grenzen van het aanvaardbare gehouden worden;
- het inplanten van een sociocultureel centrum en gebedsruimte te midden van eengezinswoningen [redacted] als residentiële behoeften overschrijdt;
- de aanvraag is niet functioneel inpasbaar in de omgeving;
- het college van burgemeester en schepenen laat toe dat er op de zolderverdieping klaslokalen kunnen ingericht worden en geeft op geen enkele wijze aan de hand van draagkrachtige en pertinente motieven aan waarom zij de inhoud van het brandweeradvies naast zich neer legt;
- de strijdigheden die de aanvraag vertoont met de verordening toegankelijkheid kunnen niet door middel van voorwaarden worden verholpen;
- de aanvraag voorziet geen eigen parkeerplaatsen en heeft een onaanvaardbare hoge impact op de mobiliteit en de parkeerdruk in de ruime omgeving.

5. Bespreking

5.1 Vormvereisten

001) Het beroepschrift werd per beveiligde zending ingediend bij de deputatie. De bewijzen van gelijktijdige verzending van een afschrift van het beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen en aan de aanvrager zijn bijgevoegd evenals het bewijs van betaling van de dossiervergoeding.

In toepassing van art. 4.7.21. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschikt elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden over een termijn van 30 dagen ingaand de dag na deze van de aanplakking vermeld in art. 4.7.19. §2, om

beroep in te dienen. Het dossier bevat geen attest van aanplakking afgeleverd door de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde, noch enig ander gegeven inzake de aanplakking (vb. verklaring op eer).

Het beroep is gedateerd 11 juli 2017 werd dezelfde dag op de post afgegeven. Het beroep werd op 12 juli 2017 ontvangen op het provinciebestuur. Doordat de gemeente het besluit betekend heeft aan de aanvrager op 20 juni 2017 kan deze pas ten vroegste op 21 juni 2017 overgegaan zijn tot de aanplakking. Het beroep werd op 11 juli 2017 ingediend zodat de termijn van dertig dagen zeker gerespecteerd werd.

Het beroepschrift voldoet aan de vormvoorschriften opgelegd door art. 4.7.21. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

002) Het beroepschrift werd per beveiligde zending ingediend bij de deputatie. De bewijzen van gelijktijdige verzending van een afschrift van het beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen en aan de aanvrager zijn bijgevoegd evenals het bewijs van betaling van de dossiervergoeding.

In toepassing van art. 4.7.21. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschikt elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing over een termijn van 30 dagen ingaand de dag na deze van de aanplakking vermeld in art. 4.7.19. §2, om beroep in te dienen. In eerste instantie bevatte het dossier geen attest van aanplakking. Als bijlage bij het beroepschrift wordt nu wel een attest van aanplakking bijgevoegd, waaruit blijkt dat tot de aanplakking werd overgegaan op 23 augustus 2017.

Het beroep is gedateerd 21 september 2017 werd dezelfde dag op de post afgegeven. Het beroep werd op 22 september 2017 ontvangen op het provinciebestuur.

Er kan wel gesteld worden dat de beroepsindienaar reeds op de datum van de collegebeslissing op de hoogte was van de verleende vergunning en de inhoud ervan, aangezien de fractie van Open VLD aanwezig was tijdens de collegevergadering van 22 mei 2017.

Artikel 4.7.21§2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten, in beroep kunnen komen tegen een verleende vergunning.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens, op straffe van onontvankelijkheid, een beschrijving van de collectieve belangen die door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De beroepsindienaar stelt als politieke partij al zijn leden te vertegenwoordigen die allen inwoners zijn van de gemeente Grimbergen en haalt als argumentatie aan dat de vergunning op directe wijze de belangen van hun leden en kiezers schaadt omdat de vergunning in tegenstelling is met de socio-culturele en economische ontwikkeling van de deelgemeente Strombeek. Er wordt tevens nog aangehaald dat de aanvraag niet overeenstemt met de uiteindelijke bestemming, dat de locatie niet geschikt is om een groot aantal bezoekers op te vangen, dat de parkeergelegenheid voor een dergelijke bestemming totaal onvoldoende is, dat de gedeeltelijke bestemming als moskee niet in overeenstemming is met het karakter van de betrokken wijk en dat de bestemming niet beantwoordt aan de lokale behoefte.

Uit onderzoek blijkt dat een politieke partij niet kan beschouwd worden als een procesbekwame vereniging. Een politieke partij is een feitelijke vereniging en heeft geen rechtspersoonlijkheid. Juridisch bestaat de feitelijke vereniging niet en is zij geen drager van rechten en verplichtingen. Aangezien de beroepsindienaar geen procesbekwame vereniging is en deze dus niet in rechte kan optreden, kan met bovenstaande argumentatie geen rekening gehouden worden, aangezien de feitelijke vereniging niet bevoegd is om op te treden namens een groep personen wiens collectieve belangen door de beslissing bedreigd of geschaad zouden worden.

Er wordt niet voldaan aan de vormvereisten van artikel 4.7.21§2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Aan de deputatie wordt voorgesteld om het beroepschrift onontvankelijk te verklaren wegens het niet voldoen aan de vormvereisten.

003) Het beroepschrift werd per beveiligde zending ingediend bij de deputatie. De bewijzen van gelijktijdige verzending van een afschrift van het beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen en aan de aanvrager zijn bijgevoegd evenals het bewijs van betaling van de dossiervergoeding.

In toepassing van art. 4.7.21. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschikt elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing over een termijn van 30 dagen ingaand de dag na deze van de aanplakking vermeld in art. 4.7.19. §2, om beroep in te dienen. In eerste instantie bevatte het dossier geen attest van aanplakking. Als bijlage bij het beroepschrift wordt nu wel een attest van aanplakking bijgevoegd, waaruit blijkt dat tot de aanplakking werd overgegaan op 23 augustus 2017.

Het beroep is gedateerd 21 september 2017 werd dezelfde dag op de post afgegeven. Het beroep werd op 26 september 2017 ontvangen op het provinciebestuur. De termijn van 30 dagen werd gerespecteerd.

De beroepsindiener, bvba ~~Vlaamse Regering, Provinciebestuur, Provincie Vlaanderen, Provincie Vlaanderen, Provincie Vlaanderen~~ buiten de kern van Strombeek-Bever. De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen aan de Grimbergsesteenweg 139 te 1850 Grimbergen. De afstand tussen beide percelen bedraagt circa 2,5 kilometer in vogelvlucht en ruim 3 kilometer via de kortste weg.

Overeenkomstig art. 1§1 van het besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen van 24 juli 2009 moet het beroepschrift, indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, tevens een omschrijving omvatten van deze hinder of nadelen, en dit op straffe van onontvankelijkheid.

Het beroepschrift vermeldt dat de leefbaarheid van Strombeek-Bever in het gedrang komt, dat er met dit project een zware druk wordt gelegd op de parkeercapaciteit en de verkeersstromen langsheen de Grimbergsesteenweg, dat er zich problemen met veiligheid en geluidshinder zullen voordoen langsheen de Grimbergsesteenweg, de omliggende straten en het centrum van Strombeek-Bever en dat bewoners in de onmiddellijke omgeving zullen vluchten vanwege de overlast. De hinder die wordt beschreven treft enkel de bewoners van de Grimbergsesteenweg, de omliggende straten en het centrum van Strombeek-Bever. De beroepsindiener is gevestigd ver buiten de kern van Strombeek-Bever. Uit bovenvermelde vaststellingen kan alleen maar geconcludeerd worden dat het beroepschrift geen omschrijving van het persoonlijk belang met de mogelijk rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen omvat.

Het beroepschrift voldoet bijgevolg niet aan de vormvereisten opgelegd in art. 1§1 van het besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen van 24 juli 2009. Aan de deputatie wordt voorgesteld om het beroepschrift onontvankelijk te verklaren.

5.2 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen langs de Grimbergsesteenweg in de kern van Strombeek-Bever op ongeveer 200m van de kerk. De Grimbergsesteenweg is een belangrijke ontsluitingsweg vanuit de kern. Strombeek-Bever is een verstedelijkt gebied dat aansluit op de Brusselse agglomeratie. De woondichtheid is er erg hoog. De steenweg wordt dan ook gekenmerkt door een dichte stedelijke bebouwing met een verwevenheid van functies. In de onmiddellijke omgeving van het pand zijn heel wat staanplaatsen voor wagens langs de openbare weg aanwezig en aan de overzijde van Grimbergsesteenweg bevindt zich een klein parkeerplein. Deze autostaanplaatsen zijn frequent in gebruik.

Het betrokken goed is gelegen op minder dan 30m van het kruispunt van de Grimbergsesteenweg en de Brouwerijstraat. Het perceel heeft een breedte van 14,56m aan de straat en een diepte van gemiddeld 66,00m. Aan de straatzijde bestaat het pand uit twee bouwlagen onder een hellend dak met een diepte van 9,28m. Aansluitend is er, over de volledige breedte van het perceel, een aanbouw met een diepte van 32,51m gebouwd. Het gedeelte van de aanbouw dat grenst aan het linker aanpalend gebouw bestaat uit twee bouwlagen onder een plat dak. De overige delen bestaan slechts uit één bouwlaag.

Op de benedenverdieping bevindt zich een handelsruimte en op de verdieping zijn er opslagruimten. De zolder wordt niet benut. Achteraan op het perceel is in de aanbouwen tegen de linker perceelsgrens

een conciërgewoning ondergebracht. Deze woning heeft de leefruimten op de benedenverdieping die grenzen aan de tuin en slaapkamers op de verdieping. De voorgevel is op de benedenverdieping nagenoeg volledig beglaasd in functie van de handelsruimte. Enkel de rechterzijde is gesloten, waar zich de poort naar de garage bevindt. In deze inpandige garage is er plaats voor één wagen.

Op het rechter aanpalend perceel staat een kleine woning bestaande uit twee bouwlagen onder een hellend dak met een totale bouwdiepte van 19,00m. Op het linker aanpalend perceel staat een meergezinswoning met twee bouwlagen onder een hellend dak. Dit pand heeft een bouwdiepte van circa 15m. In de tuin bij de meergezinswoning staat een losstaande garage die via de Brouwerijstraat bereikbaar is. Aan de achterzijde grenst het betrokken perceel aan de tuinen van de panden in de Brouwerijstraat en aan een ruim onbebouwd perceel langs de Kloosterstraat dat nagenoeg het ganse binnengebied beslaat.

5.3 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de wijziging van de functie van het pand van handel naar cultureel centrum met onderwijsvoorzieningen. Het pand wordt enkel over de eerste 18,00m omgevormd. De overige ruimten in de aanbouw worden niet gewijzigd. De bestaande inpandige garage aan de rechterzijde blijft tevens behouden. Op de benedenverdieping worden een cafetaria, een gebedsruimte en een speelzaal voor jongeren ondergebracht. Via een centrale trap en een trap achter de speelzaal is de verdieping bereikbaar waar zich een polyvalente ruimte, drie leslokalen en sanitair bevinden. De zolderruimte wordt omgevormd tot vergaderzaal en twee leslokalen. In de bestaande kelder onder het hoofdgebouw bevinden zich sanitaire ruimten die via de centrale trap bereikbaar zijn.

Het pand wordt enkel intern verbouwd. Het volume en de gevels blijven ongewijzigd. Om de bestaande grote open handelsruimte op te delen worden er nieuwe invulwanden geplaatst. Het dak en de wanden worden geïsoleerd. Er worden geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien op het eigen terrein.

In de nota in het aanvraagdossier wordt vermeld dat men de nadruk niet wenst te leggen op de gebedsruimte maar op de socioculturele en educatieve activiteiten. Buiten de schooluren kunnen ongeveer 120 à 140 kinderen deelnemen aan deze activiteiten.

5.4 Historiek

- de woning werd gebouwd in 1932;
- op 27 november 1969 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de voorgevel en het bouwen van een bergplaats;
- op 2 december 1996 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van lichtreclame.

5.5 Adviezen

Brandweerzone Vlaams-Brabant West bracht op 11 mei 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

5.6 Openbaar onderzoek

De voorliggende aanvraag werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, is een openbaar onderzoek niet vereist indien het goed gelegen is in een BPA én indien de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming is met de bepalingen van dit BPA.

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De voorliggende aanvraag beoogt een bestemmingswijziging zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag valt dan ook niet onder de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

b) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009, is van toepassing op de voorliggende aanvraag, aangezien het gaat om publiek toegankelijke ruimten van meer van 400m². In het dossier wordt geen checklist toegankelijkheid gevoegd en er worden door de aanvrager geen afwijkingen gevraagd.

De bestaande trappen voldoen qua afmetingen niet aan de bepalingen opgenomen in artikel 20 van de verordening betreffende toegankelijkheid. Zo zijn de verdiepingen en de kelder niet toegankelijk voor personen met een beperkte mobiliteit. Er wordt geen nieuwe trap of lift geïnstalleerd om deze verdiepingen toch toegankelijk te maken. De plaatsing en de afmetingen van de verschillende deuren tussen de nieuwe lokalen voldoen tevens niet aan de bepalingen van de verordening. Ook wordt er geen rekening gehouden met de vrije vlakke draairuimte op verschillende plaatsen in het gebouw.

Het grootste probleem voor wat betreft toegankelijkheid stelt zich bij de sanitaire voorzieningen. Op de benedenverdieping worden een cafetaria, een gebedsruimte en een speelzaal voor jongeren ondergebracht. Deze publiek toegankelijke ruimten hebben geen rechtstreekse toegang tot sanitaire voorzieningen. Enkel in de kelder en op de eerste verdieping worden er toiletten en een doucheruimte voorzien, die niet toegankelijk zijn voor personen met een beperkte mobiliteit. Bijkomend valt op te merken dat deze nieuwe toiletten en de nieuwe doucheruimte niet voldoen aan de minimale afmetingen die worden opgelegd in de verordening onder artikel 30. Om het ontwerp voor wat betreft deze punten in regel te stellen met de bepalingen van de verordening betreffende toegankelijkheid zijn er grondige aanpassingen aan de plannen nodig. Dit is echter niet mogelijk binnen deze procedure, waardoor de voorliggende aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning.

c) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag, een stadsontwikkelingsproject, een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota maakt geen deel uit van het aanvraagdossier. De mogelijke effecten van het project op de omgeving werden niet onderzocht en gemotiveerd. De aanvraag voldoet hiermee niet aan de wettelijke vereisten voor wat betreft de verplichte dossiersamenstelling.

Het arrest nr. A/2015/0405 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 30 juni 2015 heeft geoordeeld dat het devolutief karakter van het administratief beroep de deputatie niet toestaat dat zij documenten, andere dan bijkomende adviezen, betreft in haar beoordeling die geen deel uitmaken van het initieel ingediend dossier bij het college van burgemeester en schepenen. Een aanvraag in beroep kan niet meer aangevuld worden om leemten in de dossiersamenstelling op te vangen. Het toevoegen van de project-m.e.r.-screeningsnota aan dit beroepsdossier is derhalve niet mogelijk waardoor de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning.

d) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden', definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2011 maar er zijn geen specifieke voorschriften voorhanden voor deze zone waardoor de gewestplanbestemming van toepassing blijft. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg Kloosterweide, goedgekeurd bij M.B. van 24 augustus 1999. Volgens het plan van het BPA is het goed voor de eerste 18,00m gelegen in een zone voor een- en meergezinswoningen, kleine bedrijven, handel, uitoefening van vrije beroepen, horeca, enz., ... Het overige gedeelte van het perceel bevindt zich in een zone voor kleine bedrijven en handel.

e) De aanvraag beoogt de wijziging van de functie van het pand van handel naar cultureel centrum met onderwijsvoorzieningen. Enkel de eerste 18,00m van het pand wordt omgevormd en intern verbouwd. Volgens de voorschriften van het BPA is de eerste 18,00m van het perceel bestemd voor een- en meergezinswoningen, kleine bedrijven, handel, uitoefening van vrije beroepen, horeca, enz., ... Deze lijst is echter niet limitatief. Dit wil zeggen dat naast deze bestemmingen ook nog andere bestemmingen mogelijk zijn in deze zone. Het feit dat er in het BPA Kloosterweide reeds een zone is afgebakend voor culturele activiteiten en onderwijs, waar dit project eerder bij aanleunt, wil niet zeggen dat in de andere zones in het BPA deze bestemming niet kan worden toegestaan. Het blijft echter wel belangrijk te toetsen of deze nieuwe bestemming van het gebouw past binnen de bestaande omgeving.

f) Het inbrengen van een cultureel centrum met een cafetaria, een gebedsruimte en verschillende klaslokalen zal zeker een grote impact hebben op de bestaande omgeving. In de gebedsruimte worden op vaste tijdstippen in de week bijeenkomsten georganiseerd. Er wordt in het dossier niet weergegeven hoeveel bezoekers er op deze piekmomenten worden verwacht. Men wenst echter wel te focussen op de socioculturele en educatieve activiteiten en de gebedsruimte klein te houden. In de vijf nieuwe leslokalen kunnen tot 140 kinderen deelnemen aan educatieve activiteiten buiten de schooluren. Ook deze invulling zorgt voor een grote dynamiek in de gebouwen en in de onmiddellijke omgeving ervan.

De Grimbergsesteenweg wordt op deze plaats gekenmerkt door een dichte stedelijke en vaak residentiële bebouwing. Toch zijn er in deze omgeving ook heel wat handelszaken, horecazaken en diensten aanwezig. De vermenging van de verschillende functies maakt dat in dit deel van de kern de draagkracht vrij hoog ligt. Vanuit stedenbouwkundig standpunt is de dynamiek van dergelijk project op deze plaats zeker wel te verantwoorden. Een belangrijk onderdeel in de verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening vormt in dit geval nog de parkeerdruk die uitgaat van dit project.

g) Op de plannen wordt aangegeven dat het achterste gedeelte van het gebouw niet zal worden verbouwd of gebruikt door de nieuwe vereniging die zich in de voorste gedeelten van het gebouw zal vestigen. Uit het dossier is echter niet duidelijk op te maken wat de invulling van deze ruimten dan wel zal zijn. Op de plannen staat zelfs aangegeven dat de handelsruimte niet langer in gebruik is. Ook over de toekomst van de woongelegenheid in het gebouw wordt geen informatie gegeven. Het kan echter niet de bedoeling zijn de voorzijde van het pand om te vormen voor de nieuwe activiteiten, zonder rekening te houden met de bestaande achterliggende aanbouw door een volledige abstractie ervan.

Deze aanbouw is alleen toegankelijk via twee vluchtdeuren vanuit de gebedsruimte en de speelzaal, die er vermoedelijk op vraag van de brandweer werden geplaatst. Er is echter geen enkele relatie meer tussen de handelsruimte en de Grimbergsesteenweg of een ander deel van het openbaar domein. Het is bijgevolg nagenoeg niet mogelijk om de handelszaak op een goede manier uit te baten, waardoor kan aangenomen worden dat het pand leeg zal blijven staan. Deze leegstand zal heel wat overlast kunnen veroorzaken voor de omwonenden. Ook bestaat er een reële kans dat de activiteiten, die volgens het BPA enkel toelaatbaar zijn in de eerste 18,00m van het gebouw, worden doorgetrokken naar de aanbouwen, wat eveneens onaanvaardbaar is, daar dit in toepassing van het BPA niet voor vergunning in aanmerking komt. Het verlenen van een vergunning voor het voorste deel, is niet verantwoord zonder duidelijkheid te hebben over de bestemming van het achterste gedeelte van het gebouw.

Bijkomend dient opgemerkt te worden dat de stedenbouwkundige vergunningstoestand van de bestaande aanbouw onduidelijk is. Op de laatst vergunde plannen is weergegeven dat er een hoofdgebouw met aanbouw werd vergund. De totale diepte van de vergunde gebouwen is volgens de plannen circa 33m. De bestaande aanbouw zoals hij nu op het terrein aanwezig is, heeft echter een totale diepte van 41,79m. Gezien er niet wordt aangetoond wanneer de aanbouw werd uitgebreid en of voor deze diepere aanbouw een vergunning werd verleend, kan deze niet als vergund geacht beschouwd worden.

h) Na de verbouwing zullen er een cafetaria, een speelzaal, een gebedsruimte, een polyvalente zaal, een vergaderzaal en vijf klaslokalen in het gebouw aanwezig zijn. Zoals eerder vermeld wenst men de nadruk te leggen op de leslokalen voor de socioculturele en educatieve activiteiten. In de verordening van de gemeente Grimbergen betreffende parkeren, zijn verschillende mogelijke bestemmingen opgegeven met de minimale vereisten voor wat betreft parkeren. Deze lijst is echter niet volledig en de bestemming die vervat zit in deze aanvraag komt niet op deze lijst voor. Gezien men zich wenst te richten op de socioculturele en educatieve activiteiten in de leslokalen valt de vergelijking te maken met de richtlijnen opgesteld voor scholen. Volgens de aanvrager zullen er drie klassen bestemd zijn voor kinderen van het kleuter- en lager onderwijs en twee lokalen voor kinderen van het secundair onderwijs. Dit wil zeggen dat er volgens de verordening minstens vijf parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien dienen te worden, zonder rekening te houden met de andere ruimten in het gebouw, waaraan de aanvraag niet voldoet.

i) Momenteel is er één inpandige garage in het gebouw aanwezig, die behouden zal blijven. Het gebouw betrof vroeger een handelspand met woonst. De garage behoorde vermoedelijk tot de woning die in het pand ondergebracht was. Voor de handelszaak waren er geen aparte parkeerplaatsen op het eigen perceel aanwezig. De vergunning van de handelszaak dateert van 1969, wanneer de verordening betreffende parkeren van de gemeente Grimbergen nog niet van toepassing was. In 1998 stelde de gemeente deze verordening op met de bedoeling nieuwe projecten wel aan te zetten om voldoende parkeergelegenheden op het eigen terrein te voorzien. Het spreekt voor zich dat de nieuwe invulling in het gebouw dan ook aan deze verordening dient te voldoen. Het feit dat er voor de handelszaak



destijds geen parkeervoorzieningen waren op het eigen terrein en het een bestaande bebouwing betreft kan nu niet als reden aangehaald worden om nu ook de parkeerdruk af te wentelen op het openbaar domein.

j) In de parkeerverordening legt de gemeente een minimum aantal parkeerplaatsen op voor bepaalde bestemmingen. Deze lijst is echter beperkt en het blijft belangrijk na te gaan of de nieuwe invulling geen te zware parkeerdruk legt op het openbaar domein. In de nota bij het dossier wordt niet vermeld welke opkomst er voor de verschillende activiteiten op verschillende tijdstippen in de week verwacht wordt. Het is aannemelijk dat een deel van de bezoekers te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer deze plek zullen bereiken. Zoals hierboven vermeld voldoet dit ontwerp niet aan de vereisten van de parkeerverordening en zal er naar alle waarschijnlijkheid nog veel meer verkeer op bepaalde piekmomenten naar deze locatie getrokken worden. Gezien de informatie over de verwachte aantallen van bezoekers van cruciaal belang is om de juiste impact van dit project voor wat betreft mobiliteit in te schatten en deze info niet in dit dossier wordt opgegeven, kan er niet op een realistische manier geoordeeld worden over de te verwachten parkeerdruk van dit project op de omgeving.

i) Het is duidelijk dat deze aanvraag heel wat tekortkomingen heeft en volgens artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient dergelijke aanvraag te worden geweigerd gezien de leemten van de onvolledige aanvraag niet kunnen opgevangen worden door het opleggen van voorwaarden.

In ondergeschikte orde valt nog op te merken dat de brandweer in zijn verslag een belangrijke opmerking maakte over de inrichting van het gebouw: "*er mogen geen klaslokalen ondergebracht worden op de zolderverdieping*". Dit wil zeggen dat twee van de vijf leslokalen zouden komen te vervallen. Gezien de leslokalen toch een belangrijk deel uitmaken van de aanvraag zijn deze lokalen niet zomaar te schrappen in voorwaarden bij de vergunning zonder aan een essentieel onderdeel van de aanvraag te raken. Het is niet duidelijk welke impact dit schrappen heeft op het gewenste functioneren van het gebouw.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid. Om het ontwerp in regel te stellen met de verordening zijn er grondige aanpassingen aan de plannen nodig;
- een project-m.e.r.-screeningsnota maakt geen deel uit van het aanvraagdossier, waardoor de aanvraag niet voldoet aan de wettelijke vereisten voor wat betreft de verplichte dossiersamenstelling;
- er is te veel onduidelijkheid over de bestemming van het achterste gedeelte van het gebouw;
- de diepere aanbouw kan niet als vergund geacht beschouwd worden;
- het feit dat er voor de handelszaak destijds geen parkeervoorzieningen waren op het eigen terrein en het een bestaande bebouwing betreft kan nu niet als reden aangehaald worden om ook nu de parkeerdruk af te wentelen op het openbaar domein;
- de informatie over de te verwachten aantallen van bezoekers is van cruciaal belang om de juiste impact van dit project voor wat betreft mobiliteit in te schatten en deze info wordt niet in dit dossier opgegeven;
- het is duidelijk dat deze aanvraag heel wat tekortkomingen heeft en volgens artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen de leemten van de onvolledige aanvraag niet opgevangen worden door het opleggen van voorwaarden;
- de wijzigingen die volgen uit het advies van de brandweer houden een grondige aanpassing in van de aanvraag.

1

2

3