

Bart Laeremans  
Karlijne Van Bree  
Gemeenteraadsleden  
van de gemeente Grimbergen

Aan de Heer Lodewijk de Witte  
Gouverneur van Vlaams-Brabant  
Provincieplein 1  
3010 Leuven

**Aangetekend**

Grimbergen, 5 juli 2017

Geachte Heer Gouverneur,

Via deze weg wensen wij als gemeenteraadsleden van de Grimbergse fractie Vernieuwing een klacht te formuleren tegen de beslissing van het schepencollege van Grimbergen van 22 mei 2017, waarbij aan de Communauté musulmane de Belgique een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd tot functiewijziging van een pand aan de Grimbergsesteenweg 139 te Strombeek van handelspand naar cultuurcentrum.

Deze klachtstelling gebeurt met toepassing van art. 255 Gemeentedecreet en het daarin opgenomen algemeen bestuurlijk toezicht. Gezien de notulen van het schepencollege waarin over de kwestieuze aanvraag werd geoordeeld aan de gemeenteraadsleden werden ter kennis gebracht op 7 juni 2017, is deze klachtstelling tijdig ingesteld.

De beslissing waartegen de klachtstelling wordt gericht (bijlage 1) werd goedgekeurd door zes leden van het college, terwijl drie leden tegen stemden. Deze drie leden hadden daarbij een reeks argumenten naar voren geschoven die op een zeer gebrekkige wijze werden weerlegd. U zal dan ook overeenkomstig de u toevertrouwde toezichtsbevoegdheden tot schorsing van de beslissing willen overgaan.

Wij wensen tegen deze beslissing de volgende argumenten naar voren te schuiven, die aantonen dat de bestreden beslissing werd getroffen met aantasting van het recht en het algemeen belang:

**A. Afwezigheid openbaar onderzoek - Schending van de inspraakrechten openbaar onderzoek – art. 4.7.15 VCRO *iuncto* art. 3 §3 Besluit van de Vlaamse Regering over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen – schending van het BPA**

1. De vergunning werd verleend op basis van een aanvraag die werd ingediend op 24 januari 2017. Voordien was evenwel reeds op 5 oktober 2016 een gelijkaardig aanvraagdossier ingediend dat op suggestie van het gemeentebestuur begin januari 2017 was ingetrokken.

In het kader van dit dossier werd in november 2016 door het schepencollege een openbaar onderzoek geopend dat liep van 1 tot en met 30 december 2016. Hieruit blijkt onbetwistbaar dat

het College van Burgemeester en Schepenen de mening was toegedaan dat afwijkingen werden gevraagd van het bestaande BPA Kloosterweide van 24 augustus 1999.

Niet minder dan 300 individuele bezwaarschriften werden ingediend in het kader van dit openbaar onderzoek. Deze bezwaarschriften werden in het huidig dossier van tafel geveegd en zelfs onvermeld gelaten. Er werd nagelaten een openbaar onderzoek te organiseren.

Uit de nieuwe aanvraag blijkt evenwel niet waar deze precies verschilt van de vorige, zodat een openbaar onderzoek plots niet meer noodzakelijk zou zijn.

2. Het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging dd. 5 mei 2000 stelt zeer duidelijk:

*§ 3. De volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek: (...)*

*6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;*

In casu gaat het wel degelijk om een gebouw met een bruto grondoppervlakte van 500 m<sup>2</sup>, zoals blijkt uit blz. 4 van de betrokken beslissing (blz. 40 van het betrokken verslag), waarin we lezen:

*“het handelspand heeft een voorgevelbreedte van 14,56 meter en een bouwdiepte van 42,44 meter.”*

Vermits het om een rechthoekig gebouw gaat, betekent dit dat de grondoppervlakte ongeveer 618 m<sup>2</sup> beslaat, wat onmiskenbaar meer is dan de wettelijke limiet van 500 m<sup>2</sup>.

3. De aanvraag wordt overduidelijk kunstmatig opgesplitst zodat het aantal vierkante meters dat aan een functiewijziging wordt onderworpen, beperkt lijkt. Hiermee wordt het recht op inspraak binnen het openbaar onderzoek omzeild. De vergunningverlenende overheid dient uit te gaan van de bestaande feitelijke situatie en niet van de aannames die in een onvolledig of misleidend aanvraagdossier worden voorgebracht.

De aanname dat de achterste delen van het pand bestemd blijven voor kleine bedrijven en handel (en dus als enige ruimten geen functiewijziging zouden ondergaan) berust op een manifest onzorgvuldige aanname die van aard is de aanvraag wat betreft haar ruimtelijke impact te minimaliseren. De vergunningverlenende overheid die wordt geconfronteerd met dergelijke kunstmatige opsplitsing van aanvragen, zal daarbij dienen uit te gaan van de ruimtelijke impact die het volledige gebouw heeft op de onmiddellijke en ruimere omgeving. De functiewijziging voor een beperkt deel tast de verweving van functies naar kleine bedrijven en handel in de andere delen van het pand aan. Deze kunnen niet langer voor hun geëigende stedenbouwkundige bestemming worden gebruikt. Door deze kunstmatige opsplitsing van het voorwerp van de aanvraag in het licht van een beoogde functiewijziging (die intrinsiek onsplitbaar is) te aanvaarden, worden niet alleen de wettelijke bepalingen inzake openbaar

onderzoek, doch ook het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur geschonden.

Ondergetekenden zijn gemeenteraadsleden van de gemeente Grimbergen en hadden op 20 december 2016 in die hoedanigheid en samen met de fractieleden uit gemeenteraad en OCMW een bezwaar ingediend tegen de bestemmingswijziging naar cultuurcentrum. Wij hadden er dus alle belang bij dat onze bezwaren in dit dossier mee in overweging zouden genomen zijn en een antwoord zouden gekregen hebben. Ook wensen wij als mandatarissen dat de wettelijke inspraakmogelijkheden van de inwoners van onze gemeente gevrijwaard worden. Wij hebben er bijgevolg alle belang bij om bezwaar in te dienen tegen de toegekende vergunning.

4. De aanvraag is daarnaast geenszins in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Kloosterweide. Het voorwerp van de aanvraag is immers gelegen binnen de gemengde zone voor wonen en werken van voormelde BPA. Daarbij wordt een volledig pand binnen een rij ééngezinswoningen omgevormd naar een religieuze gebedsruimte en aanhorende socioculturele lokalen. Binnen het toepasselijke stedenbouwkundige voorschrift worden dergelijke voorzieningen met een grote ruimtelijke mobiliteit niet voorzien. Het gaat duidelijk om een zone waar een residentiële functie en functies die kaderen in een beroepsuitoefening die faciliterend bij het wonen wordt voorzien, thuishoren. De inplanting van een grootschalige (qua ruimtelijke capaciteit) gebedsruimte en sociocultureel centrum (moskee) past noch binnen de noemer van de residentiële functie, noch binnen de arbeid genererende functie voorzien in het BPA. Het adjectief “enz.” binnen de ruimtelijke bestemming heeft niet evident betrekking op alle functies die rechtstreeks bij het wonen kunnen aansluiten. Het gaat ter zake om functies die een arbeid genererende ondersteuning van het lokale woonweefsel voorzien. Om die reden is ook sprake van een gemengde zone voor wonen en werken.

**B. Stedenbouwkundige inpassing – manifeste schending van de zorgvuldige toets aan de goede ruimtelijke ordening ter plaatse (art. 4.3.1 §2 VCRO) – strijdigheid met het algemeen belang**

5. De inplanting van een moskee en cultuurcentrum met vijf leslokalen en een totale nuttige oppervlakte van 988 m<sup>2</sup> is buitenproportioneel en niet aanvaardbaar in een residentiële woonbuurt. Met deze nieuwe bestemming zal dit gebouw immers op permanente basis veel meer mensen aantrekken dan het handelspand vroeger.

Vermits de aanvraag uitgaat van de Communauté musulmane de Belgique en niet van de lokale vzw Hicret en vermits het centrum via de Koranschool op woensdagen, zaterdag en zondagen telkens 120 tot 140 kinderen en jongeren wil aantrekken (zoals blijkt uit hun beschrijvende nota), kan gesteld worden dat het complex gericht is op een veel ruimere gemeenschap dan enkel de Strombeekse Hicret-gemeenschap (zo'n 50 gezinnen).

Gezien het grote aantal jongeren dat verwacht wordt, de aanwezige cafetaria (34 zitplaatsen), de gebedsruimte (70 plaatsen) en de vrouwenruimten achteraan het gebouw, kan verwacht worden dat het centrum op drukke momenten gelijktijdig tussen de 200 en de 300 bezoekers zal ontvangen. Dit is onvergelijkbaar veel meer dan het huidige centrum van Hicret in de Strombeekse Villegasstraat.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is manifest gebrekkig. Zo wordt in de beslissing van het schepencollege de functionele inpasbaarheid beoordeeld vanuit twee specifieke gebouwen (Sint-Amandskerk en Sint-Jozefsschool) uit de ruimere omgeving (cherry-picking).

Het is vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in eerste instantie dient te gebeuren aan de hand van de concrete ruimtelijke kenmerken van de aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het inplanten van een sociocultureel centrum en gebedsruimte te midden van ééngezinswoningen is niet compatibel indien de omvang ervan duidelijk de zuiver lokale residentiële behoeften overschrijdt.

6. De inplanting van ondersteunende functies in het residentieel woonweefsel is slechts toegelaten voor zover dit geen disproportionele hinder meebrengt. In casu kan deze hinder door de reële capaciteit van het gebouw na functiewijziging niet binnen de grenzen van het aanvaardbare worden gehouden. De beoordeling van de functionele inpasbaarheid zonder de concrete stedenbouwkundige hinder te evalueren in functie van een adequate capaciteitsbeoordeling is in strijd met het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

7. In het kader van dit hinderaspect en het in rekening brengen van overwegingen die het zuiver lokaal belang overstijgen, wensen we te wijzen op de onmiskenbare band van Hicret met de fundamentalistische Turkse organisatie Milli Görüs. Deze band werd door het weekblad Humo onlangs (14 maart 2017) uitvoerig bevestigd in een artikel van onderzoeksjournalist Raf Sauviller. We voegen dit artikel in bijlage. De journalist schrijft over deze organisatie onder meer:

*“Vanaf het prille begin verwierp Milli Görüs elke andere staatsvorm dan het op de Koran en de sharia gebaseerde kalifaat, dat desnoods met geweld moest worden opgelegd aan de hele wereld. Deze Turkse beweging is dan ook verregaand antiwesters, antidemocratisch en antiseculier. Ze verzet zich tegen de integratie van Turken in de Europese samenleving, die ze in het verleden omschreef als ‘barbaars’. De organisatie werd en wordt dan ook van alle kanten verweten integratie tegen te werken in haar educatieve activiteiten. Bovendien werd de organisatie, die wordt beschouwd als de Turkse variant van de salafistische Moslimbroeders, in het verleden ook geregeld in verband gebracht met het promoten en financieren van religieus geweld.”*

De inplanting van deze radicale moskeegemeenschap zal een zware druk meebrengen op het rustige en residentieel karakter van deze buurt. De leefbaarheid van deze buurt wordt aangetast. In functie van een reëel en concreet nazicht van de schaal en de verweving met de bestaande ruimtelijke functies in het weefsel ter plaatse dient de aard van de beoogde activiteiten in rekening te worden gebracht bij de vraag of dergelijke inrichtingen omwille van hun schaal en impact niet in daartoe voorziene bestemmingsgebieden (gebieden voor openbaar nut – blauw op de gewestplannen) moeten worden voorzien. Zij overstijgen kennelijk de grenzen van de ruimtelijke draagkracht ter plaatse.

### **C. Brandveiligheid – Strijdigheid met art. 4.2.19 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel.**

8. In de bouwplannen worden op de zolderverdieping twee klaslokalen voorzien en een kleine vergaderruimte voor 10 personen. In totaal zouden 37 personen zich tegelijk kunnen ophouden op deze zolderverdieping. Het rapport van de brandweer is hieromtrent zeer duidelijk: er mogen geen klaslokalen ondergebracht worden op de zolderverdieping. Voor zover wij ingelicht zijn, werden alle werken aan de binnenkant van het gebouw inmiddels reeds verricht en werden er wel degelijk twee klaslokalen ingericht op de zolderverdieping.

Het schepencollege gaat op deze kwestie niet in, hoewel de kwestie zeer expliciet was aangebracht door de schepenen die zich tegen de vergunning gekant hebben. In de voorwaarden van de vergunning lezen we dat “de socioculturele activiteiten zich beperken tot de ruimtes zoals aangeduid op de plannen.” Dit betekent dat het schepencollege impliciet maar onbetwistbaar toestaat dat er op de zolderverdieping klaslokalen worden ingericht, en op geen enkele wijze aan de hand van draagkrachtige en pertinente motieven aangeeft waarom zij de inhoud van het brandweeradvies naast zich neerlegt. Dergelijke handelswijze is niet allen in strijd met de formele motiveringsplicht, doch tevens in strijd met het algemeen belang en de veiligheid ter plaatse.

Een bijkomende voorwaarde is weliswaar dat “het advies van de Brandweerzone Vlaams-Brabant West van 11 mei 2017 strikt wordt nageleefd.” Maar dit wordt zo algemeen gesteld dat hiermee de ingebruikname van de klaslokalen op de zolderverdieping niet wordt verboden. Dergelijke vergunningsvoorwaarde is onvoldoende precies, en derhalve strijdig met de bepaling van art. 4.2.19 VCRO. Zij veronderstelt in casu essentiële planaanpassingen zodat de voorwaarde niet van aard is de aanvraag binnen de grenzen van het recht of de goede ruimtelijke ordening te brengen.

Een normaal en zorgvuldig gemeentebestuur had de plannen moeten afwijzen en een nieuwe aanvraag moeten eisen. Door de actuele formulering kan de gemeente zelfs mede aansprakelijk worden gesteld mocht er zich ooit een brand voordoen in het gebouw op een moment dat de zolderverdieping in gebruik zou zijn. In die zin strijdt de beslissing met het algemeen belang.

### **D. Toegankelijkheid - Strijdigheid met art. 4.2.19 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel.**

9. De verordening toegankelijkheid is beperkt tot die delen van het gebouw waaraan werken worden voorzien. De functiewijziging heeft betrekking op het volledige project, dat echter kunstmatig wordt opgesplitst. Wanneer de volledige impact ervan wordt betrokken, dient de verticale circulatie te worden betrokken en zal de installatie van een lift onontkoombaar zijn.

Samen met de reeds vastgestelde aanpassingen vergt dit een aanpassing van de plannen die het beperkt karakter ver overschrijdt, en dus niet bij wijze van een vergunningsvoorwaarde kan worden opgelegd. De vergunningsvoorwaarde waarbij ettelijke deuropeningen breder dienen te worden gemaakt, is geen precieze en nauwkeurige vergunningsvoorwaarde die rechtsgeldig kan worden opgelegd. Zij kan evenmin door beperkte planaanpassingen worden opgelost, daar zij de economie van het volledige plan aantast naar ruimtelijke impact. Zij vereist structurele ingrepen in het ontwerp, die niet bij een vergunningsvoorwaarde kunnen worden opgelegd.

**E. Mobiliteit – manifeste schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en een kennelijk onredelijke beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1 §2 VCRO)**

10. Hoger werd reeds gesteld dat het nieuwe cultuurcentrum zich wil richten tot een veel ruimere groep dan de actuele Strombeekse gemeenschap van Hicret. Men had dan ook kunnen verwachten dat men voor dit project een ruimte had gezocht met voldoende parkeerplaatsen. Minstens had men kunnen verwachten dat men plannen zou indienen met een parkeerruimte op het eigen terrein. Op het betrokken terrein zou, mits de gedeeltelijke afbraak van aanbouw achteraan, heel wat ruimte kunnen gecreëerd worden voor het stallen van wagens. Men had dan van de garage een doorgang kunnen maken naar deze achtergelegen ruimte. De aanvragers hebben er evenwel voor gekozen alle parkeerlast af te wentelen op het openbaar domein. Dit relevant aspect van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werd niet met de vereiste zorgvuldigheid en precisie beoordeeld.

De mobiliteitsimpact wordt bovendien niet in concreto en zorgvuldig beoordeeld. Zo wordt er in het geheel niet nagegaan of er op de piekmomenten van het centrum nog beschikbare parkeercapaciteit voorhanden is. De Grimbergsesteenweg is nu reeds oververzadigd, net als de nabijgelegen parking op de hoek van deze steenweg en de Tramstraat. In de toelichting wordt nog verwezen naar de parkings van het Sint-Amandsplein (op 300 meter) en de Singel (250 meter), maar daarbij wordt niet vermeld dat beide parkings nu reeds druk bevroegd zijn. Bovendien werd op de gemeenteraad van april 2017 de herinrichting goedgekeurd van het centrum van Strombeek, waarbij het aantal parkeerplaatsen op het Sint-Amandsplein herleid wordt van 93 naar 56. De nakende forse daling van het aantal parkeerplaatsen op die locatie blijft onvermeld.

Er wordt aan de hand van loutere stijlformules geoordeeld dat de nabijheid van openbaar vervoer en het afwentelen van de parkeerdruk op de openbare weg zou volstaan. Dit berust niet op concrete aspecten die men heeft geverifieerd en die een zorgvuldige beoordeling van de mobiliteitsimpact kunnen ondersteunen. De daadwerkelijke mobiliteitsimpact wordt genegeerd en als bijzonder relevant aspect niet zorgvuldig beoordeeld. De omstandigheid dat in het parkeerreglement van de gemeente geen afzonderlijke parkeernorm van toepassing is op gebedshuizen en socioculturele centra wil niet zeggen dat men de toename van de mobiliteitsdruk niet in concreto dient te betrekken in functie tot de reële beschikbaarheid van parkeercapaciteit op de openbare weg.

11. De capaciteit van het sociocultureel centrum waarin op eenzelfde tijdstip les kan worden gegeven aan 80 kinderen en een gebedsplaats wordt ondergebracht, is niet in redelijke verhouding tot het totaal gebrek aan project-eigen parkeerplaatsen. De reële capaciteit van de aanvraag wordt binnen de bestreden beslissing zelfs niet betrokken. De enige garage wordt zelfs ingenomen door voorgestelde fietsbergingen. Het lokaal niveau van deze voorziening wordt overschreden, zodat ook de mobiliteitsimpact niet bovenop de bestaande parkeerdruk op de openbare weg kan worden afgewenteld, zonder de ruimtelijke draagkracht te overschrijden.

Minstens had men dienen te onderzoeken wat de gebruikelijke criteria zijn voor parkeervoorzieningen bij culturele centra. Doorgaans wordt daarvoor de norm van de 0,3 plaatsen per bezoeker gehanteerd. Zelfs wanneer men slechts zou uitgaan van een bescheiden bezetting van 220 mensen (bij een voorziene aanwezigheid van 140 kinderen) en men de norm

van slechts 0,1 plaatsen per bezoeker zou hanteren, dan nog is er een behoefte van 22 parkeerplaatsen, terwijl op het eigen terrein niet één parkeerplaats wordt voorzien.

Er kan bovendien geen sprake zijn van een vermoeden van vergunning van 15 parkeerplaatsen. Het feit dat voorheen een handelsfunctie bestond waarvoor geen projecteigen parkeerplaatsen voor handen waren, resulteert niet in een vermoeden waardoor deze geacht worden fictief aanwezig te zijn. De bestreden beslissing is ter zake kennelijk onredelijk waar zij zulks voorhoudt. Men kan bovendien een handelspand van een lokale huishoudwinkel (geen supermarkt) onmogelijk vergelijken met een druk gebruikt cultuurcentrum. De overwegingen binnen de gelaakte beslissing van het College zijn dan ook manifest irrelevant en kunnen niet in redelijkheid tot de bestreden beslissing leiden.

Ondergetekenden verwijzen in deze context nog naar een recent arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 28 februari 2017, waarbij een vergunning voor een gebedshuis en ontmoetingscentrum, verleend door de stad Antwerpen en bevestigd door de deputatie, precies omwille van een gebrek aan parkeerplaatsen op eigen terrein, vernietigd werd.

Bart Laeremans  
Gemeenteraadslid  
Nieuwe Schapenweg 2  
1850 Grimbergen

Karlijne Van Bree  
Gemeenteraadslid  
IJsvogellaan 9  
1850 Grimbergen

#### **Bijlagen:**

1. Bestreden beslissing
2. Artikel Humo
3. Advies brandweerdepartement
4. Bezwaarschrift december 2016
5. Arrest raad voor vergunningsbetwistingen dd. 28 februari 2017
6. Mededeling van de bestreden collegebeslissing aan de gemeenteraadsliden op 7 juni 2017