

Vennoten - associés

Bruno Maes °
Advocaat bij het Hof van Cassatie
Avocat à la Cour de cassation

Joost Bosquet ~*
Jachin Van Doninck °Δ
Karel Schulpen °*
Bart Volders °Δ
Liesbeth Lafaut *

Of counsel

John Stoop *
Jean Rogge Δ

Advocaten - avocats

Beatrice Verlooy Δ
Ingeborg De Herdt Δ
Kim Swerts Δ
Jellina Buelens *
Anneleen Timmermans *
Kris Vandervelden *
Eveline Van Laere °*
Arnaud Vannieuwenhuyze*
Florence Deckers *
Eline Smeuninx *
Gert Op de Beeck *

Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant
Dienst stedenbouwkundige beroepen
Provincieplein 1
3010 Leuven

Aangetekend tegen ontvangstbewijs

Edegem, 23 november 2017

Betreft: MAMPAEY – VAN DE PUTTE / SV - GRIMBERGEN
O. Ref.: P1706006
U. Ref.: Stedenbouwkundig beroep – gemeente Grimbergen

Geachte Mevrouw, geachte Heer,
Geachte leden van de Deputatie,

In hoger vermeld dossier werd ik geraadpleegd door de heer en mevrouw Patrick Van de Putte en Greta Mampaey, met gekend adres te 1853 Grimbergen, Grimbergsesteenweg 168.

Clënten raadplegen mij om hun belangen te verdedigen naar aanleiding van de voorwaardelijke verlening van een stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van de bestemming van handelszaak naar een gemeenschapscentrum door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Grimbergen aan de Communauté Musulmane de Belgique vzw, gevestigd te Kesselstraat 28, 1030 Schaarbeek (verder “**de aanvrager**”)

De vergunning heeft betrekking op een gebouw gelegen aan de Grimbergsesteenweg 139, 1853 Grimbergen, met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie A 229 K4.

De vergunning werd verleend bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Grimbergen van 22 mei 2017. De beslissing wordt toegevoegd als bijlage (stuk 1).

Brussel - Bruxelles

Bergstraat 11 *rue de la Montagne*
B-1000 Brussel - *Bruxelles*
T. + 32 (0)2 313 30 10
F. + 32 (0)2 313 30 19

Antwerpen

Mechelsesteenweg 326
B-2650 Edegem
T. + 32 (0)3 369 19 90
F. + 32 (0)3 369 19 89

cvba-scr/ ARCAS Advocaten

KBO-BCE 0644.845.409
BTW-TVA BE0644.845.409
info@arcaslaw.be
www.arcaslaw.be

Bij dit schrijven dienen wij namens onze cliënten administratief beroep in tegen deze collegebeslissing.

Wilt U noteren dat wijzelf en onze cliënten wensen gehoord te worden.

Het verschuldigd bedrag aan dossiervergoeding van € 62,50 is door ons betaald op rekening BE83 0910 1060 0715 van de Provincie Vlaams-Brabant, Provincieplein 1, 3010 Leuven, met vermelding van "RMT-VGN-BB- Gemeente Grimbergen – Van de Putte - Mampaey". Wij voegen bewijs van betaling toe aan dit beroepschrift (stuk 2).

Wij zonden evenzeer een afschrift van dit beroepschrift en zijn bijlagen aangetekend aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Grimbergen en aan de aanvrager Communauté Musulmane de Belgique vzw. U vindt kopie van deze stukken als bijlage (stukken 3-4).

Het beroep is op de volgende motieven gegrond:

I. Relevante feiten en retroacten

A. Ligging van het betrokken perceel

1. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen aan de Grimbergsesteenweg 139, 1853 Grimbergen, met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie A 229 K4. De Grimbergsesteenweg is overeenkomstig het mobiliteitsplan een lokale ontsluitings- en verzamelweg. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing, bestaande uit woningen en handelszaken. In de onmiddellijke omgeving zijn tevens de Sint-Amandskerk en de Sint-Jozefsschool gelegen.



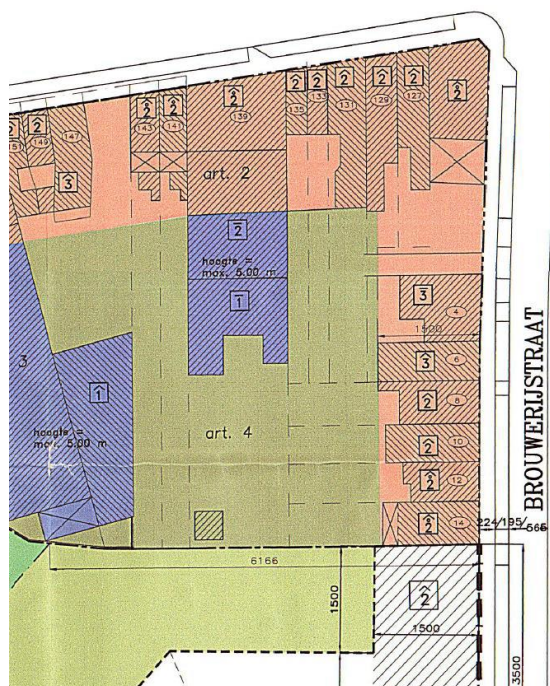
Het bestaande pand is ingeplant op de rooilijn en op de zijdelingse perceelsgrenzen. Het handelspand heeft een voorgevelbreedte van 14,56 m, een bouwdiepte van 42,44 m op het gelijkvloers en een bouwdiepte van 29,64 m op de verdieping. Het hoofdvolume, met een zolderverdieping onder hellend zadeld-/mansardedak, heeft een bouwdiepte van 10,44 m. De bijgebouwen op de gelijkvloerse en eerste verdieping zijn ingericht onder plat dak. Het plat dak op de gelijkvloerse verdieping heeft 11 lichtkoepels. De kroonlijsthoogte bedraagt aan de linkerzijde 6,70 m gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenzijde van de dakrand voor het gelijkvloers en 6,46 m voor het gedeelte van de eerste verdieping.

Het handelspand is vooraan op het gelijkvloers ingericht met een handelszaak en garage. Achteraan bevindt zich op het gelijkvloers een wc, een hal, een kantoorruimte, een eetkamer, een keuken, nog een toilet, een badkamer, een berging, een bergplaats en een veranda met aansluitend een terrasverharding van ongeveer 15 m². De tuin heeft een oppervlakte van 3960 m². Op de eerste verdieping zijn er verschillende opslagruimtes voorzien. Er is ook een technische ruimte en een wc ingericht. Achteraan is er nog een slaapruijme voor de conciërge aanwezig. De zolderverdieping is ingedeeld in drie ruimtes, maar die worden niet gebruikt. Het keldergedeelte wordt eveneens niet gebruikt.

2. De aanvraag is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 gelegen in woongebied. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het bijzonder voorschrift voor woongebied bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse stelt dat het maximaal aantal woonlagen van de woning twee bedraagt.



De aanvraag is tevens gelegen in het Bijzonder Plan van Aanleg (verder “BPA”) Kloosterweide van 24 augustus 1999. Overeenkomstig het BPA is het voorste gedeelte van het gebouw gelegen in de zone voor één- of meergezinswoningen, kleine bedrijven, handel, uitoefening van vrije beroepen, horeca, enz. ...’, het achterste gedeelte van het gebouw (de bijgebouwen op het gelijkvloers en de eerste verdieping) zijn gelegen in de zone voor kleine bedrijven en handel en het achterste gedeelte van het perceel is gelegen in de zone voor tuinen en hovingen.



De aanvraag is tot slot ook gelegen in het GRUP “Afbakening van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden” vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2011.

B. Voorwerp van de aanvraag

3. Aanvrager, de vzw Communauté Musulmane de Belgique (CMB), is opgericht om de activiteiten van de Fédération Islamique de Belgique (FIB) te bevorderen en diens erfgoed te beheren. Zij is eigenaar van het perceel aan de Grimbergesesteenweg 139 en herbergt 30 associaties waaronder de vzw Hicret. De vzw Hivret heeft tot doel diensten van socioculturele en religieuze aard te verlenen en is momenteel gevestigd te De Villegas de Celercampstraat 36, 1853 Strombeek-Bever. Wegens plaatsgebrek in haar huidige pand en de wil tot het uitbreiden van haar activiteiten naar meer colloquia en culturele activiteiten, zou de vzw Hicret het pand aan de Grimbergesesteenweg 139 huren van de aanvrager.

4. De aanvraag heeft betrekking op de wijziging van de functie van handelszaak naar cultureel centrum van het gebouw gelegen aan de Grimbergsesteenweg 139, 1853 Grimbergen. Het volume van het pand wordt niet gewijzigd.

De garage op de gelijkvloers zou behouden blijven. De plafondhoogte van de garage wordt wel aangepast. Ter hoogte van de inkom wordt een cafetaria voorzien van 73,3 m² met toog van 9 m². Achter deze cafetaria wordt een gebedsruimte van 70,0 m² voorzien en een speelzaal voor jongeren van 50,6 m². De overige delen op het gelijkvloers zouden ongewijzigd blijven. Een verbinding naar de achterliggende delen wordt voorzien via deuropeningen in nieuwe binnenmuren.

Op de eerste verdieping worden, naast een circulatieruimte van 24,3 m², drie leslokalen ingericht met een respectievelijke oppervlakte van 41,3 m²; 16,8 m² en 32,4 m². Daarnaast wordt een ruimte voorzien voor een secretariaat van 13,2 m² en een polyvalente ruimte van 45,0 m² in functie van conferenties, evenementen en activiteiten voor kinderen en jongeren. Verder worden er op de verdieping 3 wc's voorzien. Het achterste deel op de verdieping blijft behouden als slaapruijnte voor de conciërge.

Op de zolderverdieping wordt de plafondhoogte gewijzigd om nog twee leslokalen van respectievelijk 32,0 m², 37,0 m² en een vergaderruimte van 40,7 m² in te richten. Tenslotte wordt de kelderverdieping ingericht met 6 toiletten, een douche en een urinoir met een breedte van 3,90 m.

Het aantal klassen wordt zo voorzien om overeenkomstig de beschrijvende nota bij de bouwaanvraag plaats te voorzien voor een 70-tal kinderen tussen 7 en 12 jaar oud en een kleinere groep van kinderen tussen de 13 en 16 jaar oud. Bedoeling is dat 120 tot 140 kinderen in totaal in het gebouw zullen kunnen deelnemen aan educatieve activiteiten buiten de schooluren, met name op woensdagnamiddag en op zaterdag- en zondagvoormiddag en de vroege namiddag.

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen stelt de beschrijvende nota bij de bouwaanvraag dat het gemeentereglement voor handelszaken 1 parkeerplaats per schijf van 50 m² oppervlakte voorziet. Volgens de aanvrager waren er dan ook 15 parkeerplaatsen nodig voor de voormalige handelszaak: 176 m² gelijkvloers, + 254 m² (1^{ste} verdieping) = 730 m²/50 = 15. Aanvrager stelt dat er overeenkomstig het gemeentereglement ook 15 parkeerplaatsen nodig zijn voor de nieuwe inrichting, hetgeen volgens haar als volgt kan worden toegewezen: (onderwijsinrichting 3*1 (coëfficiënt kleuter) + 2*2 (coëfficiënt secundaire scholen) + 1 secretariaat + 1 vergaderruimte = 9) + (256 m² (gelijkvloers) + 38 m² (1^{ste} verdieping) = 294 m²/50 = 6). Zij besluit hieruit dat de nieuwe inrichting geen extra parkeerplaatsen zou nodig hebben.

C. Procedurele voorgaanden en beslissing van het college van burgemeester en schepenen

5. Op 24 november 2016 heeft de aanvrager een eerste aanvraag ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning voor de wijziging van bestemming van handelszaak naar cultureel centrum. De verschillen tussen deze eerste aanvraag en voorliggende aanvraag zijn miniem. De aanvraag van 24 november 2016 heeft in tegenstelling tot voorliggende aanvraag wel aanleiding gegeven tot een openbaar onderzoek. Tijdens dit openbaar onderzoek zijn maar liefst 300 individuele bezwaarschriften

ingediend. Het College van Burgemeester en Schepenen heeft zich echter nooit uitgesproken omtrent deze bezwaren en de aanvraag van 24 november 2016 aangezien deze aanvraag werd ingetrokken.

Op 24 januari 2017 heeft de aanvrager een nieuwe aanvraag ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen. Het is deze aanvraag die geleid heeft tot de bestreden beslissing. In tegenstelling tot de eerste aanvraag was het college van burgemeester en schepenen om onverklaarbare redenen van oordeel dat de tweede aanvraag niet het voorwerp diende uit te maken van een openbaar onderzoek.

De aanvraag werd behandeld op het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Grimbergen van 22 mei 2017. Drie leden van het college hebben gevraagd om akte te nemen van verscheidene onregelmatigheden waarmee de aanvraag behept is waardoor zij niet akkoord konden gaan met de toekenning van de vergunning. Het betreft:

- De niet verenigbaarheid van de aanvraag met woonfunctie overeenkomstig het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse;
- Het advies van de Brandweerzone Vlaams-Brabant-West dat niet toestaat om op de zolderverdieping leslokalen te voorzien of andere activiteiten te organiseren;
- Het gunstig advies van de dienst Mobiliteit gezien het sociocultureel karakter van het project dat niet ter zake doet;
- Het onterecht niet organiseren van een openbaar onderzoek;
- Het niet functioneel inpasbaar karakter van de aanvraag;
- De vereiste van minstens 10 à 15 parkeerplaatsen die niet werd nageleefd;
- De Vlaamse Stedenbouwkundige verordening die onterecht enkel van toepassing zou zijn op de delen van de constructie waaraan werken worden uitgevoerd.

Ondanks voorgaande bezwaren, waren de overige zes leden van het College van Burgemeester en Schepenen van oordeel dat de aanvraag wel voldoet aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen en stedenbouwkundige verordeningen en dat de aanvraag in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijk ordening. Zij weerlegden op summiere wijze de bovenvermelde bezwaren van drie van hun leden en kenden de stedenbouwkundige vergunning toe op voorwaarde dat:

- De socioculturele en educatieve activiteiten zich beperken tot de ruimtes zoals aangeduid op de plannen;
- Er fietsstelplaatsen worden voorzien in de inpandige garage;
- Het advies van de dienst Openbare Werken van de gemeente Grimbergen van 10 maart 2017 strikt wordt nageleefd;
- Het advies van de Brandweerzone Vlaams-Brabant West van 11 mei 2017 strikt wordt nageleefd;
- De nieuwe deuren voldoende breed zijn en voorzien worden van de nodige opstelruimten (artikels 22, §2, 24 en 25);
- Er minstens één aangepast toilet en één aangepaste douche worden voorzien (artikel 29/2).

Deze voorwaardelijk verleende vergunning vormt het voorwerp van dit administratief beroep.

II. Ontvankelijkheid van het beroepschrift

2. Overeenkomstig artikel 4.7.21, § 1 en §2, 2° VCRO kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen betreffende een vergunningsaanvraag door elke natuurlijke persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Cliënten zijn eigenaars van het pand gelegen aan de Grimbergsesteenweg 168, 1853 Strombeek-Bever en baten in dit pand de slagerij “Patrick en Geert” uit. Het pand ligt schuin tegenover het pand waarop de aanvraag betrekking heeft. Het belang van cliënten om een rechtsgeldig beroep in te stellen blijkt zowel uit de ligging van hun onroerend goed zoals aangeduid op de volgende kaart, als uit de hinderaspecten die worden uiteengezet onder de afzonderlijke titels van dit stedenbouwkundig beroep. De komst van een gebedsruimte, cafetaria en verschillende leslokalen schuin tegenover de slagerij van cliënten zal tot gevolg hebben dat er minder parkeerruimte beschikbaar zal zijn voor hun klanten en dat hun slagerij moeilijker bereikbaar zal worden. Cliënten zullen van de aanvraag dan ook rechtstreekse hinder en nadelen ondervinden en hebben dan ook belang bij dit beroep.



III. Grieven in rechte

6. Gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep zal de Deputatie de volledige aanvraag hernemen, en de aanvraag in al haar aspecten beoordelen. Het voorgaande wordt bevestigd door art. 7.4.21 §1 VCRO.

A. Schending van het BPA Kloosterweide en artikel 4.3.1, §1 VCRO

7. De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat gelegen is in het BPA Kloosterweide (stuk 5). Het voorste gedeelte van het gebouw is gelegen in de zone voor één- of meergezinswoningen, kleine bedrijven, handel, uitoefening van vrije beroepen, horeca, enz., het achterste gedeelte van het gelijkvloers is gelegen in de zone voor kleine bedrijven en handel. De aanvraag zou enkel betrekking hebben op het voorste gedeelte van het gebouw.

Het voorwerp van de aanvraag is zeer duidelijk:

“Ik vraag een stedenbouwkundige vergunning aan voor een wijziging van bestemming van handelszaak naar cultureel centrum.”

(Eigen Onderlijning)

Een cultureel centrum kan echter niet worden gelijkgesteld met woningen of kleinhandel. In tegenstelling tot wat het College van Burgemeester en Schepenen in de bestreden beslissing stelt, is de aanvraag dan ook niet in overeenstemming met de bestemming die zij overeenkomstig het BPA Kloosterweide heeft. Het BPA Kloosterweide bevat bovendien een specifieke zone voor culturele activiteiten en onderwijs. De redenering van het College van Burgemeester en Schepenen als zou de aanvraag passen binnen de zone voor woningen en kleinhandel is dan ook manifest strijdig met het BPA.

Het gaat duidelijk om een zone waar een residentiële functie en functies die kaderen in een beroepsuitoefening die faciliterend bij het wonen wordt voorzien, thuishoort. 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. Dit blijkt ook duidelijk uit het feit dat het BPA een specifieke zone voor culturele activiteiten en onderwijs voorziet.

Ondanks deze manifeste schending van het BPA, stelt het College van burgemeester en Schepenen in de bestreden beslissing dat de aanvraag in overeenstemming zou zijn met het BPA zonder enige motivatie. Bij bespreking van de functionele inpasbaarheid bepaalt de bestreden beslissing:

“Het wijzigen van de bestemming van handelszaak naar een gemeenschapscentrum is functioneel inpasbaar in deze omgeving. De functiewijziging situeert zich binnen de bestemmingszone ‘voor één- of meergezinswoningen, kleine bedrijven, handel, uitoefening van vrije beroepen, horeca, enz.’ van het BPA Kloosterweide. De functionele inpassing in de omgeving is bijgevolg reeds gebeurd bij de opmaak van het BPA. Gelet op de nabijheid van andere bebouwing voor culturele activiteiten en onderwijs en gelet op de talrijke horeca- en handelszaken binnen het woongebied van het centrum 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 socioculturele en educatieve activiteiten.”

De stelling als zou de functionele inpassing in de omgeving reeds gebeurd zijn bij de opmaak van het BPA is volledig onjuist. Het BPA voorziet immers een specifieke zone voor culturele activiteiten en onderwijs in dewelke de aanvraag niet is gelegen. De stelling dat de zone voor woningen, kleinhandel en horeca dan ook speciaal voorzien is voor het cultureel centrum is compleet in strijd met het BPA zelf. Het is niet omdat de aanvraag een cafetaria bevat, dat de volledige aanvraag kan beschouwd worden als horeca.

8. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO dient een vergunning te worden geweigerd wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. Overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen er geen afwijkingen worden toegestaan voor wat betreft de bestemming. De bestreden beslissing is dan ook in strijd met artikel 4.3.1, §1 VCRO.

Dat het College van Burgemeester en Schepenen deze overduidelijke strijdigheid met het BPA zelfs niet heeft vastgesteld en het BPA in feite gewoon negeert in de bestreden beslissing, vormt een duidelijke schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur. De bestreden beslissing dient dan ook te worden vernietigd.

Aangezien de aanvraag manifest strijdig is met het BPA Kloosterweide dient de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO dan ook te worden geweigerd.

B. 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

9. Overeenkomstig artikel 3, §2, eerste lid van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijzigingen van 5 mei 2000 (verder ‘**Besluit Openbaar Onderzoek**’) is een openbaar onderzoek niet vereist indien de aanvraag valt onder het toepassingsgebied van een BPA. Echter overeenkomstig artikel 3, §2, derde lid van voornoemd besluit is voornoemde uitsluiting enkel van toepassing indien de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van het BPA. Zoals uiteengezet is de aanvraag echter manifest strijdig met het BPA en valt de aanvraag dus niet onder deze uitsluiting.

Dit kan ook worden afgeleid uit het feit dat de eerste aanvraag van 24 november 2016 terecht wel aanleiding heeft gegeven tot een openbaar onderzoek. Zowel de eerste aanvraag als de voorliggende aanvraag hebben hetzelfde voorwerp, namelijk de bestemmingswijziging van het voorste gedeelte van het gebouw aan de Grimbergsesteenweg 139 van handelszaak naar cultureel centrum. Artikel 3, §2, eerste lid Besluit Openbaar Onderzoek is dan ook niet van toepassing.

10. Artikel 3, §3, 6° Besluit Openbaar Onderzoek bepaalt dat de aanvraag tot 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 dient te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De voorliggende aanvraag heeft net zoals de eerste aanvraag betrekking op een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter en had dus ook het voorwerp moeten uitmaken van een openbaar onderzoek.

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 op flagrante wijze 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 voortgebracht.

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, wordt niet alleen de wettelijke bepalingen inzake openbaar onderzoek, doch ook het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur geschonden.

Het onrechtmatig niet organiseren van het openbaar onderzoek heeft tot gevolg dat de bestreden beslissing onrechtmatig is tot stand gekomen en dan ook dient te worden vernietigd.

C. Stedenbouwkundige inpassing – manifeste schending van de zorgvuldige toets aan de goede ruimtelijke ordening ter plaatse (art. 4.3.1 §2 VCRO)

11. De inplanting van een cultuurcentrum, bestaande uit een gebedsruimte, cafetaria, vergaderzaal en vijf leslokalen die een totale nuttige oppervlakte van 988 m² beslaan, 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. Zoals reeds uiteengezet blijkt deze functionele inpasbaarheid ook duidelijk uit de strijdigheid met het BPA Kloosterweide.

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, zaterdagen 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 plaatsen), 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 aantal gelijktijdige bezoekers voor de handelszaak die er vroeger gevestigd was. Dergelijk aantal bezoekers is ook niet te vergelijken met de bezoekersaantallen voor kleinhandel of horeca die overeenkomstig het BPA wel toegelaten zijn.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is manifest gebrekkig. Zo wordt in de bestreden beslissing de functionele inpasbaarheid beoordeeld vanuit twee specifieke gebouwen (Sint-Amandskerk en Sint-Jozefsschool) uit de ruimere omgeving (cherry-picking). Bovendien ligt de Sint-Jozefsschool overeenkomstig het BPA Kloosterweide wel binnen het gebied bestemd voor culturele activiteiten en onderwijs. 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 ééngesinswoningen is niet compatibel indien de omvang ervan duidelijk de zuiver lokale residentiële behoeften overschrijdt.

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 in functie van een adequate capaciteitsbeoordeling te maken is in strijd met het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Aangezien de aanvraag niet functioneel inpasbaar is in de omgeving, dient de vergunning dan ook te worden geweigerd.

D. Brandveiligheid – Strijdigheid met art. 4.2.19 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel

12. De aanvraag voorziet op de zolderverdieping twee klaslokalen en een kleine vergaderruimte voor 10 personen. In totaal zouden 37 personen zich tegelijk kunnen ophouden op deze zolderverdieping.

Het advies van Brandweerzone Vlaams-Brabant-West van 11 mei 2017 (stuk 6) stelt echter uitdrukkelijk:

“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.

Ondanks het feit dat de drie leden van het college die niet akkoord gingen met de vergunning, expliciet verwijzen naar dit negatief advies, waren de overige leden van het college van oordeel dat zij het advies zonder meer konden negeren. Dit blijkt duidelijk uit de voorwaarde dat de socioculturele activiteiten en educatieve activiteiten zich dienen te beperken tot de ruimtes zoals aangeduid op de plannen. Op de plannen bij de bouwaanvraag is immers sprake van twee klaslokalen en een vergaderzaal op de zolderverdieping. Dit betekent dat het college van burgemeester en schepenen op deze manier 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 brandweeradvis naast zich neerlegt. Dergelijke handelswijze is niet alleen 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. De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft reeds geoordeeld dat een voorwaarde onvoldoende precies is wanneer deze te algemeen geformuleerd is en aan de begunstigde van de vergunning toelaat om bij de uitvoering van de vergunning de opgelegde verplichting naar eigen goeddunken in te vullen.¹

Een normaal en zorgvuldig gemeentebestuur had de plannen dan ook 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.

De huidige aanvraag kan dan ook wegens de brandveiligheid niet worden ingewilligd.

E. Toegankelijkheid - Strijdigheid met art. 4.2.19 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel

13. Aangezien het een publiek toegankelijk gebouw betreft, waarbinnen de toegankelijke oppervlakten meer dan 400 m² beslaan, dient de toegankelijkheid van het project te worden geëvalueerd op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

¹ RvVb 28 januari 2014, nr. A/2014/0088; rVvb 26 augustus 2014, nr. A/2014/0610; RvVB 3 mei 2016, nr. RvVb/Z/1516/1044.

De bestreden beslissing stelt dat de verordening enkel van toepassing zou zijn op 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 overeenkomstig artikel 4.2.19 VCRO. De vergunningsvoorwaarde die letterlijk stelt dat de nieuwe deuren voldoende breed dienen te zijn en voorzien dienen te worden van de nodige opstelruimten, 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.

Dat het college van burgemeester en schepenen de verordening toegankelijkheid op dergelijke gebrekkige wijze heeft toegepast en de vergunning ondanks de grove onregelmatigheden toch heeft toegekend, vormt een duidelijke schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De strijdigheden die de aanvraag vertoont met de verordening toegankelijkheid kunnen dan ook niet door middel van voorwaarden worden verholpen. De huidige aanvraag kan dan ook alleen maar geweigerd worden.

F. 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)

14. Uit de beschrijvende nota bij de aanvraag blijkt duidelijk dat de aanvraag bedoeld is om de activiteiten van de Strombeekse Gemeenschap Hicret te kunnen uitbreiden. Haar huidige locatie gelegen te De Villegas de Clercampstraat 36, 1853 Strombeek-Bever zou te klein zijn geworden voor de activiteiten die zij wenst te organiseren. Zo stelt de beschrijvende nota bij de aanvraag letterlijk dat zij haar activiteiten wilt uitbreiden om tegemoet te komen aan colloquia en interculturele uitwisselingen. Zij stelt uitdrukkelijk dat de in de aanvraag voorziene gebedsruimte daarom ook kleiner zal zijn dan de huidige en dat zij zich meer wenst te focussen op socioculturele en educatieve activiteiten zoals onder andere huiswerkbegeleiding en taalcurssussen. De educatieve activiteiten zijn overeenkomstig de aanvrager haar beschrijvende nota bedoeld voor zo een 120 à 140 kinderen voor buiten de schooluren, voornamelijk op woensdagnamiddag en op zaterdag- en zondagvoormiddag en de vroege namiddag.

Het zijn ook deze socioculturele activiteiten die volgens de dienst Mobiliteit van de gemeente Grimbergen van 6 maart 2017 een gunstig advies zouden kunnen verantwoorden op vlak van mobiliteit (zie bestreden beslissing p. 2). Het is voor beroepsindiener echter totaal onduidelijk waarom socioculturele activiteiten automatisch aanleiding zouden kunnen geven tot een gunstig advies betreffende de mobiliteit. Integendeel, het moge duidelijk zijn dat de brede waaier aan activiteiten die aanvrager als cultureel

centrum zou organiseren juist een grote impact zullen hebben op de mobiliteit in de omgeving van het specifieke perceel. Deze valt niet te vergelijken met de impact van een kleinhandelaar of horeca-etablisement.

De mobiliteitsimpact wordt bovendien niet in concreto en zorgvuldig beoordeeld door de vergunningverlenende overheid. 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 bevraagd zijn, zoals blijkt uit vaststellingen door de gerechtsdeurwaarder op verschillende momenten in de maand juni 2017 (stuk 7). Bovendien werd op de gemeenteraad van april de herinrichting goedgekeurd van het centrum van Strombeek, waarbij het aantal parkeerplaatsen op het Sint-Amandsplein herleid wordt van 93 naar 56. Deze daling van het aantal parkeerplaatsen 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.

De capaciteit van het sociocultureel centrum waarin les kan worden gegeven aan 140 kinderen en een gebedsplaats wordt ondergebracht is niet in redelijke verhouding tot het totaal gebrek aan project-eigen parkeerplaatsen. 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. Zo had men minstens kunnen 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. Men kan bovendien een handelspand van een lokale huishoudwinkel (geen supermarkt) onmogelijk vergelijken met een druk gebruikt cultuurcentrum.

Er kan in deze context ook verwezen worden naar een recent arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 28 februari 2017 (stuk 8) , waarbij geoordeeld werd dat een vergunningverlenende overheid de mobiliteitsimpact van een project als een gebedshuis voldoende dient te onderzoeken in concreto en niet kan volstaan met de enkele verwijzing naar een gunstig advies van de dienst mobiliteit. De Raad stelt ook uitdrukkelijk dat een gebedshuis niet kan worden vergeleken met een kantoor/restaurant/winkel om de impact op de mobiliteit en de parkeerdruk te meten.

In casu is in de bestreden beslissing geen sprake van enig concreet onderzoek ter plaatse. De bestreden beslissing is dan ook manifest strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Bovendien dient de aanvraag geweigerd te worden aangezien deze geen eigen parkeerplaatsen voorziet en een onaanvaardbaar hoge impact heeft op de mobiliteit en de parkeerdruk in de ruime omgeving.

Om al deze redenen moet de bestreden beslissing vernietigd worden en de gevraagde vergunning geweigerd.

Cliënte formuleert ter zake alle voorbehoud voor de schade die zij bij uitvoering van een vergunning zou leiden.

U zal ons wel willen berichten van het vervolg van het dossier.

Hoogachtend,

Joost Bosquet°
Joost.bosquet@arcaslaw.be

Bijlagen:

1. Beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Grimbergen van 22 mei 2017 tot toekenning van de stedenbouwkundige vergunning;
2. Bewijs betaling van de dossiertaks;
3. Aangetekende zending van een afschrift van het beroepschrift aan het College van Burgemeester en Schepenen;
4. Aangetekende zending van een afschrift van het beroepschrift aan Communauté Musulmane de Belgique vzw;
5. BPA Kloosterweide;

6. Advies van Brandweerzone Vlaams-Brabant-West dd. 17 mei 2017.
7. Proces-Verbaal van vaststelling van gerechtsdeurwaarder Celestin Plugers;
8. Arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 28 februari 2017 met nr. RvVb/A/1617/0608.