

De beroepsindiener (001) licht zijn beroepschrift toe en weerlegt het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De buren gaan overlast ondervinden. De aanvraag schendt het BPA. Een cultureel centrum is in strijd met de bestemming. De 'enz.' in de bestemmingsbeschrijving duidt op een verderzetting van de handelsfunctie of residentiële functie. De aanvraag is niet onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het achterste deel is nog bestemd als handel, terwijl het alleen bereikbaar is vanaf de voorzijde. Dit is minstens onduidelijk. Er kan een volkstoeloop verwacht worden die de omgeving niet aankan. De brandweer stelt dat er geen klaslokalen mogen komen op de zolder. Dit heeft een grote impact op de aanvraag. Er is niet voldaan aan de verordening toegankelijkheid. De mobiliteit kan niet ingeschat worden. Alleen al voor de leslokalen zijn er vijf parkeerplaatsen nodig. De parkeerdruk wordt afgewimpeld op het openbaar domein.

De beroepsindiener (003) licht zijn beroepschrift toe en weerlegt het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Als eigenaar van het aanpalend pand is het beroep wel degelijk ontvankelijk. Er zijn al drie buren vertrokken wegens overlast. Zeker tijdens de ramadan zijn er veel bezoekers geweest. Er werd met veel mensen gerookt op de stoep. Toen drie huisjes afgebroken en herbouwd zijn, moet men zich houden aan het reglement van de gemeente. Bij dit pand zouden er geen parkeerplaatsen moeten zijn, terwijl de bestemming een veel grotere toeloop inhoudt. Dit is geen consequente toepassing van het reglement van de gemeente.

De aanvrager licht zijn verweer toe. Tevens wordt een alternatief plan voorgelegd inzake de toegankelijkheid en inrichting van de zolder. Het alternatief plan wordt verder besproken onder punt 5.7.b en c.

• Het centrum wordt anders beoordeeld omwille van zijn religieuze insteek. Het bestaande sanitair is behouden. Er is geen lift en er worden geen structurele werken gedaan. Het achterste deel zal niet gebruikt worden. Het achterste deel wordt opgefrist en onderhouden omdat dat anders overlast zou geven. De parkeerdruk van Strombeek kan niet in de schoenen geschoven worden van het centrum. Het centrum gaat open om 19.00uur, dus na opening van de handelszaken. Ook de scholen in deze omgeving hebben geen parkeerplaatsen op het eigen terrein. Om 19.00uur zijn de openbare plaatsen benomen, dus het is aan de bezoekers van het centrum om een plaats te zoeken. De kinderen worden afgezet. De ouders worden erop gewezen dat ze het verkeer niet mogen hinderen. De klanten van de beenhouwerij kunnen voor de garage parkeren. Tijdens de ramadan was de opening en was er veel opkomst. De ramadan is geen weerspiegeling van het jaar. Het echte probleem van Strombeek zijn de pendelaars die hun wagen achterlaten en naar Brussel gaan. Eén klaslokaal is geschrapt. Er zijn geen lokalen meer op de zolder. De problemen zijn stedenbouwkundig niet oplosbaar.

Het college licht haar beslissing toe.

Bij de 2^{de} aanvraag werd uitgegaan van een overeenstemming met het BPA, waardoor er geen openbaar onderzoek nodig is. Bij de eerste aanvraag werd de nieuwe functie ook in het achterste gedeelte voorzien. De vzw is al jaren aanwezig in Strombeek. Er is parkeerplaats genoeg in de omgeving. Er kan voldaan worden aan de brandweer.

Voor toegankelijkheid is door het college verwezen naar artikel 2 van de verordening. De verordening is dus niet van toepassing voor niet verbouwde delen. De trappen zijn niet verbouwd.

De mer-screening is nodig voor een stadsontwikkelingsproject, maar de vraag is of de schaal van de infrastructuur (80 leerlingen) wel dergelijk groot project is.



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 fietsstapplaatsen 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 beroepsindlener 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 reële capaciteit van het gebouw na functiewijziging kan niet langer binnen de grenzen van het aanvaardbare gehouden worden;
- het inplanten van een sociocultureel centrum en gebedsruimte te midden van eengezinswoningen is niet compatibel gezien de omvang ervan de zuiver lokale 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 onaantvaardbare hoge impact op de mobiliteit en de parkeerdruk in de ruime omgeving.

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 29 september 2017 met kenmerk: RMT-VGN-BB-2017-0272-PSA-01-170821-5-verslag PSA codex.

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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

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

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. Gezien de activiteiten die op de verdiepingen worden georganiseerd ook op de benedenverdieping kunnen doorgaan kan een afwijking gegeven worden van de bepalingen van de verordening voor wat betreft de verticale circulatie.

De plaatsing en de afmetingen van de verschillende deuren tussen de nieuwe lokalen voldoen tevens niet aan de bepalingen van de verordening. In de voorwaarden van de vergunning zal worden opgenomen dat de nieuwe deuren voldoende breed moeten zijn en voorzien van de nodige opstelruimte.

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. Na de hoorzitting werd er een aangepast plan bijgebracht waarop vast te stellen is dat men op de benedenverdieping in de speelzaal een aangepast toilet zal voorzien. Dit toilet voldoet qua afmetingen aan de bepalingen van de verordening, waardoor ook de benedenverdieping toegang heeft tot een toegankelijke sanitaire ruimte.

c) Het advies van de brandweer legt op dat de verdieping onder het dak niet mag ingericht worden voor klaslokalen. De aanvrager brengt na de hoorzitting een aangepast plan bij waaruit blijkt dat de leslokalen op de zolder opgeheven worden en dat er op de onderliggende verdieping voldoende lokalen zijn om de geplande activiteiten te laten doorgaan. Op de zolder worden een secretariaat en vergaderzalen voorzien, wat wel kan volgens de brandweer.



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. 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. Deze invulling zorgt voor een grote dynamiek in de gebouwen en in de onmiddellijke omgeving ervan.

De beroepsindieners halen in hun beroepschrift aan dat er heel wat hinder wordt ondervonden van de activiteiten in het gebouw. De bezoekers verzamelen zich buiten op de stoep, wat geluidsoverlast met zich zou meebrengen. Alle activiteiten vinden plaats in de gebouwen. 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. De hinder van bezoekers die even voor de start van de activiteiten ter plaatse voor het gebouw verzamelen is niet overdreven en aanvaardbaar op deze plaats in de kern van Grimbergen.

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 gedeeltes van het gebouw zal vestigen. Op de plannen staat aangegeven dat de handelsruimte en woongelegenheden niet langer in gebruik zijn. De aanvrager vermeldt tijdens de hoorzitting dat het achterste gedeelte van het gebouw niet wordt gebruikt maar wel werd opgeknapt en regelmatig wordt onderhouden. In de voorwaarden wordt opgenomen dat deze ruimte voor geen enkele activiteit (ook niet voor opslag) mag gebruikt 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. } x

i) Momenteel is er één in pandige 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 betreft parkeren van de gemeente Grimbergen nog niet van toepassing was. In 2017 stelde de gemeente een nieuwe 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. } x

j) Volgens artikel 4.2.1.1 van deze verordening moet de vergunninghouder het nodige aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen aanleggen wanneer de functie van het gebouw of een gedeelte van het gebouw wordt gewijzigd. Onder artikel 4.2.5, betreffende kwalitatieve normen voor parkeer- en fietsstalplaatsen, wordt vastgelegd dat het aantal volgens de kwalitatieve normen dient bepaald te worden aan de hand van de bestemming. Indien de bestemming niet voorkomt in de opgegeven lijst in de verordening zal de bestemming ingedeeld worden bij een vergelijkbare bestemming.

Volgens de tabel in artikel 4.2.5.2 dienen volgende parkeer- en fietsstalplaatsen voorzien te worden:

- voor het kantoor van 13,20m²: minstens 1,3 parkeerplaatsen en 1 fietsstalplaats;
- voor de cafetaria van 73,70m²: minstens 4 parkeerplaatsen en 3 fietsstalplaatsen;
- voor de polyvalente en speelruimte en de gebedsruimte (past best onder sportzaal en recreatie) van 165,60m²: minstens 2,6 parkeerplaatsen en 4 fietsstalplaatsen;
- voor de klaslokalen 3 stuks (zolder niet meegerekend): minstens 1,5 parkeerplaatsen en 15 fietsstalplaatsen;

In totaal zouden er voor dit project volgens de verordening 10 parkeerplaatsen en 23 fietsstalplaatsen voorzien moeten worden. !

De gemeente stelde in hun toelichting op de hoorzitting dat er in de omgeving van dit goed voldoende parkeerplaatsen op het openbaar domein zijn, zodat er geen parkeerproblemen verwacht worden. Men vergelijkt tevens de situatie met de vorige vestiging van het ontmoetingscentrum in Grimbergen waar geen problemen gekend waren betreffende parkeren. In artikel 4.2.5.3 van de verordening wordt gesteld dat afwijkingen van deze voorschriften mogelijk zijn aan de hand van de omgeving en de parkeervoorzieningen die hier aanwezig zijn. Gelet op de stellingname van de gemeente betreffende het parkeren kan voor deze aanvraag een afwijking worden toegestaan. De draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden. } !

Gezien de garage niet langer gebruikt zal worden voor de woongelegenheden kan hier een fietsenberging van gemaakt worden. In de voorwaarden van de vergunning wordt opgenomen dat de bestaande garage volledig moet omgevormd worden tot fietsenberging.



5. Voor eensluidend verklaard afschrift van dit besluit zal aangetekend met ontvangstbewijs toegestuurd worden aan:
- Joost Bosquet, advocaat, Mechelsesteenweg 326, 2650 Edegem;
 - Open VLD Grimbergen, Beigemsesteenweg 272, 1852 Grimbergen;
 - BVBA [REDACTED];
 - Communauté Musulmane de Belgique vzw, Kesselsstraat 28, 1030 Brussel;
 - het college van burgemeester en schepenen van en te 1850 Grimbergen;
 - Ruimte Vlaanderen Vlaams-Brabant, Diestsepoort 6, bus 91 te 3000 Leuven

Leuven, 23 november 2017

Aanwezig:

Lodewijk De Witte, voorzitter;
Ann Schevenels, Marc Florquin, Tom Dehaene, Tie Roefs, Walter Zelderloo, leden;
Betty Hoornaert, wd. provinciegriffier.

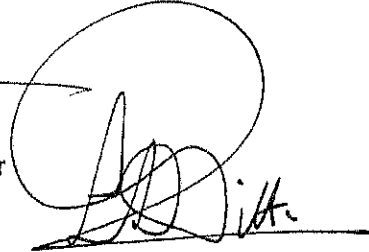
In opdracht:



Betty Hoornaert
wd. provinciegriffier

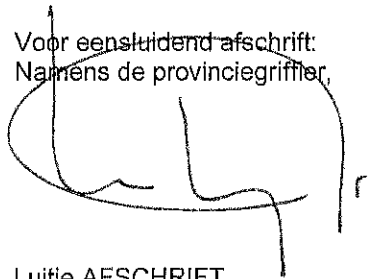


Tom Dehaene
gedeputeerde-verslaggever

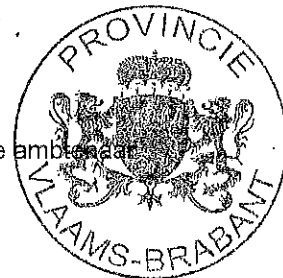


Lodewijk De Witte
provinciegouverneur

Voor eensluidend afschrift:
Namens de provinciegriffier,



Luitje AFSCHRIFT
Provinciale stedenbouwkundige ambtenaar



Bijlagen:

- bijlage 1: Het advies van de brandweerzone Vlaams-Brabant West van 11 mei 2017
- bijlage 2: Beroepsmogelijkheden als **BIJLAGE 1: HET ADVIES VAN DE BRANDWEERZONE VLAAMS-BRABANT WEST VAN 11 MEI 2017**



31/5/17



WEST

Aan de burgemeester
van en te
1850 Grimbergen

uw kenmerk ons kenmerk datum
vdvd/2016/BA/208/16 118/LR/2017/00742 11-06-2017

Kopie(en): **Inspectie**
 Architect Fatih M. Bayraktar
 Communaute Musulmane de Belgique

Uw adviesaanvraag voor **Communaute Musulmane de Belgique**

Geachte burgemeester



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Dossiernummer:	2016/00742
Documentnummer:	002
omschrijving van de opdracht:	Advies betreffende wijzigen van bestemming van handelszaak naar cultureel centrum 1850 Grimbergen
Opdrachtgever:	1850 Grimbergen
Datum opdracht:	07/02/2017
Adres van het object:	Grimbergssteenweg 130 1850 Grimbergen
Bestemming van het object:	wijzigen van bestemming van handelszaak naar cultureel centrum
Aard van het complex:	Culturele activiteiten.
Aard van de activiteiten:	
Identificatie van de plannen:	PU-16-100 plan 1/3 Lem 3/3 dd 07/07/2016

117/4078

1.2 Behandeling van het dossier

Datum ontvangst v/d aanvraag:	07/02/2017
Datum van de behandeling:	07/05/2017
Contactpersoon:	Fatih Bayraktar Hoogstraat 57/1 1930 Zaventem
telefoon:	02/736 15 90 - 0174/85 86 99
e-mail:	

