

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1111
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0399-A

Verzoekende partijen	1. de heer Patrick VAN DE PUTTE , 2. mevrouw Greta MAMPAEY , 3. mevrouw Gilberte SEGHERS , vertegenwoordigd door advocaat Joost BOSQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 2650 Edegem, Mechelsesteenweg 326.
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de vzw COMMUNAUTÉ MUSULMANE DE BELGIQUE vertegenwoordigd door advocaat Stefaan VERBOUWE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1150 Brussel, Tervurenlaan 270.

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 februari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 22 mei 2017 ontvankelijk verklaard, maar niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming van handelszaak naar cultureel centrum op een perceel gelegen te 1850 Grimbergen, Grimbergsesteenweg 139, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, perceelsnummer 229k4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 21 augustus 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 maart 2019.

Advocaat Gert OP DE BEECK *loco* advocaat Joost BOSQUET voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Stefaan VERBOUWE voert het woord voor de tussenkomenende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

In 1932 werd een woning gebouwd op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Op 27 november 1969 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen 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 van gemeente een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van lichtreclame.

2.

Op 5 oktober 2016 dient de tussenkomenende partij bij de het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een eerste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een wijziging van bestemming van handelszaak naar cultureel centrum” op een perceel gelegen te 1853 Grimbergen, Grimbergsesteenweg 139.

Na het openbaar onderzoek, trekt de tussenkomenende partij de aanvraag in.

3.

De tussenkomenende partij dient op 24 januari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een wijziging van bestemming van handelszaak naar cultureel centrum” op een perceel gelegen te 1853 Grimbergen, Grimbergsesteenweg 139.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Kloosterweide’ goedgekeurd op 24 augustus 1999, deels in een zone voor één- en meergezinswoningen, kleine bedrijven, handel, uitoefening van vrije beroepen, ... en deels in een zone voor kleine bedrijven en handel.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aansluitende openruimtegebieden’, goedgekeurd op 16 december 2011. (Er gelden geen specifieke voorschriften voor het betreffende perceel)

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De brandweer van de brandweerzone Vlaams-Brabant West adviseert op 11 mei 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 16 mei 2017 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Voorliggende aanvraag integreert zich, door de voorgestelde inplanting, de voorgestelde morfologie en het voorgestelde uitzicht goed op het perceel en in de omgeving, 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 10/03/2017 strikt wordt nageleefd.*
- *het advies van de Brandweerzone Vlaams-Brabant West van 11 mei 2017 strikt wordt nageleefd;*
- *de nieuwe deuren moeten voldoende breed zijn en voorzien van de nodige opstelruimten (artikels 22 §2, 24 en 25);*
- *er minstens één aangepast toilet en één aangepaste douche wordt voorzien (artikel 29/2);*

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...

1. JURIDISCHE BEPALINGEN

1.1. Beknopte beschrijving van de aanvraag

De stedenbouwkundige aanvraag werd ontvangen op 24 januari 2017 en volledig verklaard op 7 februari 2017. Het project beoogt het wijzigen van de bestemming van handelszaak naar een gemeenschapscentrum.

Er wordt een wijziging aangevraagd van de functie van detailhandel naar gemeenschapsvoorziening dewelke vergunningsplichtig is, conform de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

1.2. Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

1.2.1. Gewestplan

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 voor 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 dit gewestplan stelt dat het maximaal aantal woonlagen van de woningen twee bedraagt.

1.2.2. BPA en RUP

De aanvraag is gelegen in het BPA Kloosterweide van 24 augustus 1999.

De aanvraag is 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.

...

1.2.4. Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de hierboven vermelde bepalingen.

1.2.5. Afwijkingsbepalingen

///

1.3. Verordeningen

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen zijn van toepassing.

1.4. Andere zoneringgegevens van het goed

///

1.5. Adviezen voortvloeiend uit het decreet en andere wet- en regelgeving

...

Interne adviezen

Gelet op het gunstig advies van de dienst Mobiliteit van de gemeente Grimbergen van 6 maart 2017.

06/03/2017 - DS/VDR3/2016/Gnmbergsesteenweg 139

Stedenbouwkundige aanvraag BA/13/17.

Cultureel centrum gelegen Grimbergsesteenweg 139

1 parkeerplaats is er voorzien op privaat domein (garage) -> "instelling met openbaar nut"
Wel parkings in directe omgeving (wandelaafstand) zoals Tramstraat, Sint-Amandsplein en de Singel.

Openbare Vervoerhaltes zijn ook op wandelaafstand.

Er ontbreekt misschien wel een fietsenstalling

Advies: gunstig - gezien het socio culturele karakter van het project

Gelet op het gunstig advies van de dienst Openbare Werken van de gemeente Grimbergen van 10 maart 2017:

Het voorwerp van de aanvraag betreft het wijzigen van de bestemming van een handelszaak tot een cultureel centrum.

De bezetting van het nieuwe gebouw heeft geen uitbreiding nodig, maar voorziet in de transformatie en renovatie aan de voorzijde om er nieuwe ruimtes te verwezenlijken die voldoen aan de noden van het centrum.

Het perceel is volgens de zoneringsindeling voor rioleringsplannen opgesteld door de Vlaamse Milieu Maatschappij, gelegen in het centraal gebied.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen of buffervoorzieningen, gescheiden lozing van hemelwater en afvalwater zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 5 juli 2013 is niet van toepassing op dit dossier.

Een nieuwe RWA afvoerleiding in het kader van de wijziging van de handelszaak tot een cultureel centrum wordt voorzien op perceel.

Enkel voor de sanitaire voorzieningen op de 1ste verdieping worden technische installaties voorzien. De toiletten worden aangesloten op de bestaande septische put en het grijswater van de douche ruimte op de bestaande afvalwaterleiding op het perceel.

Het gemeentelijke reglement en voorschriften voor rioolaansluitingen aan het openbare rioleringsstelsel is van toepassing. Ter hoogte van de rooilijn dient een nieuwe (RWA) aansluitingsputje met gietijzeren deksel (20 cm x 20 cm) geplaatst te worden. Daarna dient de aansluiting van dit aansluitingsputje op het openbare rioleringsstelsel, met dia. 160 mm pvc buis uitgevoerd te worden door een aannemer aangesteld door de gemeente.

De vloei van het aansluitputje RWA dient zich te bevinden tussen 80 á 120 cm onder het maaiveld niveau.

Het gescheiden afwateringssysteem van het cultureel centrum dient voorzien te zijn van een keuringsattest type "VLARIO". voordat er op het openbare rioleringsstelsel kan worden aangesloten volgens de gemeentelijke voorschriften en te bekomen toelating.

Er dient rekening gehouden te worden met de leiddraad + checklist van de pesticidentoets van de VMM (2009) voor een pesticidenvrij beheer van het openbare domein bij aanleg van verharde oppervlaktes.

Het voetpad ter hoogte van de perceel dient beschermd te worden tijdens de transformatie en renovatie werken om schade te voorkomen. Bij beschadiging dient het voetpad over de volledige breedte van het perceel palend aan de weg, heraangelegd te worden volgens de gemeentelijke voorschriften en SB 250 versie 3.1.

Advies Openbare Werken: GUNSTIG, rekeninghoudend met bovenvermelde opmerkingen.

Advies van de GECORO

///

1.6. Openbaar onderzoek

De aanvraag valt niet onder de aanvragen, die openbaar moeten gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, zoals laatst gewijzigd op 6 juni 2014.

1.7. Richtlijnen en omzendbrieven

Het voorgelegd ontwerp voldoet aan de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van 8 juli 1997: artikel 5 woongebieden en artikel 6 nadere aanwijzingen in verband met woongebieden.

1.8. Historiek

...

1.9. Watertoets

...

2. AFWEGING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

2.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De bestaande toestand

De aanvraag is gelegen langsheen de Grimbergsesteenweg, een gemeenteweg. Deze weg is in het mobiliteitsplan gecategoriseerd als lokale ontsluitings- en verzamelweg en beantwoordt qua uitrusting aan de bepalingen van artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing, waarbij naast woningen ook handelszaken voorkomen. In de onmiddellijke omgeving komt er socioculturele bebouwing voor (cf. Sint-Amandskerk en Sint-Jozefsschool). De aanpalende percelen zijn bebouwd met een rijwoning.

Het perceel is bebouwd met een rijwoning met een handelspand op de gelijkvloerse verdieping. Het officieel huisnummer voor het pand gelegen Grimbergsesteenweg is 139.

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 zadell-/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 dakgoot en aan de rechterzijde 6,88 m. De bijgebouwen zijn afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3,51 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 360 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 slaapruijnt voor de conciërge aanwezig. De zolderverdieping is ingedeeld in drie ruimtes, maar die worden niet gebruikt. Het keldergedeelte wordt eveneens niet gebruikt.

De gewenste ontwikkelingen

Voorliggende aanvraag betreft het wijzigen van de bestemming van een deel van de handelszaak naar cultureel centrum.

Het volume van het pand wordt niet gewijzigd. Binnen de bestemming "gemengde zone voor wonen en werken" van het BPA Kloosterweide worden de ruimtes omgevormd naar bruikbare lokalen voor diensten van socioculturele en religieuze aard. De aanvrager wenst de huidige activiteiten, die momenteel plaatsvinden in het pand gelegen de Villegas de Clercampstraat 36, in te richten op voorliggend perceel om zo tegemoet te komen aan de bijkomende behoefte aan colloquia en interculturele uitwisselingen. Het pand wenst men als volgt in te richten:

Op het gelijkvloers blijft de garage vooraan behouden. De plafondhoogte van de garage wordt aangepast. Ter hoogte van de inkom wordt een cafetaria (73,7 m²) met toog (9 m²) voorzien. Erachter wordt een gebedsruimte (70,0 m²) en een speelzaal voor jongeren (50,6 m²) ingericht. De overige delen op het gelijkvloers blijven ongewijzigd. Een verbinding naar deze achterliggende delen is voorzien via deuropeningen in de nieuwe binnenmuren.

Op de eerste verdieping worden, naast circulatieruimte (24,3 m²), drie leslokalen ingericht met een respectievelijke oppervlakte van 41,3m², 16,8 m² en 32,4 m². Daarnaast wordt er een ruimte voorzien voor een secretariaat (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 concierge.

Op de zolderverdieping wordt de plafondhoogte gewijzigd om nog twee leslokalen (32,0 m² en 37,0 m²) en een vergaderruimte (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.

De focus van de uitbreiding richt zich op socioculturele en educatieve activiteiten (huiswerkbegeleiding, taalcursus,...). Dit wordt gestaafd door het gegeven dat de gebedsruimte in oppervlakte kleiner is dan de huidige gebedsruimte in het pand in de de Villegas de Clercampstraat.

In totaal kunnen een 120 á 140 kinderen deelnemen aan educatieve activiteiten buiten de schooluren en in het weekend (cf. 3 klassen met ongeveer 70 kinderen tussen 7 en 12 jaar oud en 2 klassen met ongeveer 70 kinderen voor jongeren tussen 13 en 16 jaar).

2.2. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling — als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen — houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO•

Functionele inpasbaarheid

Er wordt een wijziging aangevraagd van de functie van detailhandel naar gemeenschapsvoorziening dewelke vergunningsplichtig is, conform de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

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 de socioculturele en educatieve activiteiten.

Mobiliteitsimpact

Binnen de aanvraag tot functiewijziging blijft de inpandige garage behouden.

In het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen zijn er geen normen vastgelegd voor functies van gemeenschapsvoorzieningen. Gelet op de vooropgestelde functiewijziging dienen er geen specifieke autoparkeerplaatsen voorzien te worden.

In de onmiddellijke omgeving zijn er parkeerplaatsen beschikbaar binnen het openbaar domein, zoals in de Tramstraat, het Sint-Amandsplein en de Singel. De parkeerplaatsen zijn gelegen op wandelafstand. Verder zijn er ook haltes voor openbare vervoer gelegen op wandelafstand. Om tegemoet te komen aan de fietsgebruikers wordt gevraagd om in de diepe inpandige garage fietsenstallingen te voorzien.

Gelet op de activiteiten in de buurt (cafetaria's, activiteiten in de Sint-Amandskerk, en de Sint-Jozefsschool) voorziet voorliggende aanvraag in gelijkaardige activiteiten, die worden georganiseerd op een kleine oppervlakte.

Schaal

De schaal van het project sluit aan bij de bestaande omgeving.

De functiewijziging heeft enkel betrekking op een deel van de bebouwde oppervlakte.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid sluit het project aan bij de bestaande omgeving.

Het bouwvolume wordt niet gewijzigd. Het ruimtegebruik en de invulling van het pand worden voorzien voor activiteiten van socioculturele en educatieve aard, die tevens al terug te vinden zijn in de directe omgeving.

Het achterste gedeelte van het pand zal niet worden gebruikt voor de socioculturele en educatieve activiteiten maar blijft wel bereikbaar.

Visueel-vormelijke elementen

Alle geveldelen van het pand, afgewerkt in metselwerk blijven ongewijzigd. Er wordt geen publiciteit vermeld op de ingediende plannen. Noch de winkelpui, noch de garagepoort wordt gewijzigd. Het buitenschrijnwerk en de dakbedekking blijven eveneens behouden.

De aanvraag heeft aldus geen visuele impact.

Cultuurhistorische aspecten

In de omgeving zijn er vastgestelde bouwkundige relictten, waaronder de Sint-Jozefsschool met bijhorend klooster. Gelet op het feit dat er geen wijzigingen aan de geveldelen worden voorzien is er geen impact van de aanvraag op de cultuurhistorische aspecten.

Het bodemreliëf

Er worden geen wijzigingen aan het reliëf aangebracht.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Licht, lucht, geluid, ergonomie, verwarming, koeling en kleurgebruik zijn factoren die in een gebouw de gezondheid van de gebruikers sterk beïnvloeden. De kwaliteit van de verschillende ruimtes in voorliggende aanvraag is net voldoende.

Het gebouw wordt voorzien van nieuwe isolatie en afdichting van de daken. Bijgevolg zullen de energieprestaties worden verbeterd.

De eventuele hinder ingevolge de werkzaamheden zal beperkt zijn daar deze tijdelijk van aard zijn en geschat worden op twee maanden.

Uit het advies van de brandweerzone Vlaams-Brabant West van 11 mei 2017 blijkt dat dat de veiligheidsmaatregelen in verband met brandpreventie zijn opgenomen binnen voorliggend project.

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

Rekening houdende hiermee worden onderstaande opmerkingen geformuleerd:

...

De verordening heeft enkel toepassing op die delen van de constructie, waaraan werken uitgevoerd worden (artikel 2). Bijgevolg kan er niet geelst worden dat er een lift geplaatst wordt, wanneer er niet aan de verticale circulatie gewerkt wordt. Ook bestaande zaken, zoals deuren en gangen, waaraan geen werken uitgevoerd worden vallen niet onder het toepassingsgebied van de verordening.

Hierdoor kan het project voorwaardelijk gunstig geadviseerd worden betreffende de toegankelijkheid, met als voorwaarden:

- de nieuwe deuren moeten voldoende breed zijn en voorzien van de nodige opstelruimten (artikels 22, § 2, 24 en 25);*
- er dient minstens één aangepast toilet en één aangepaste douche te worden voorzien (artikel 29/2).*
-

Voorliggend stedenbouwkundig advies doet geen uitspraak over het bekomen van eventuele andere vergunningen zoals bijvoorbeeld voor de uitbating van een cafetaria.

2.3. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

...

3. ALGEMENE CONCLUSIE

Gelet op de beraadslaging op basis van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zoals hierboven in alle onderdelen van de tekst weergegeven, waarbij de fractie Open VLD vraagt om akte te nemen van het volgende:

- m.b.t. de overeenstemming van de aanvraag met het gewestplan (zie• 1 2.1. - Gewestplan, 1 2.4. - Overeenstemming met dit plan):*

Terecht wordt opgemerkt dat de gevraagde bestemmingswijziging, die vergunningplicht is, verenigbaar moet zijn met de directe omgeving.

Juridisch betekent dit dat de woonfunctie niet in het gedrang mag gebracht worden

Uit de onrust bij de bewoners van Strombeek n.a.v. de openbare procedure bij de vorige aanvraag en de vele bezwaarschriften daaromtrent blijkt dat de inplanting van een moskee, school en cultuurcentrum niet gedragen wordt door de bevolking

Ondertussen zijn ook de eerste bewoners in de onmiddellijke omgeving reeds verhuisd (letterlijk) ten gevolge van de loutere aankondiging van de installatieplannen.

M.a.w. deze inplanting is niet verenigbaar met de woonfunctie.

Daarom moet bij punt 1.2.4 Overeenstemming met dit plan de conclusie dan ook zijn:

"De aanvraag is niet in overeenstemming met de hierboven vermelde bepalingen."

- *m.b.t. het advies van de brandweerzone (zie: 1.5. - Adviezen / Externe adviezen):*

Voor de volledigheid dient erop gewezen dat het gunstig advies van de Brandweerzone expliciet vermeldt dat er op de zolderverdieping helemaal geen leslokalen of andere activiteiten mogen ingericht worden. Hier kan derhalve niet aan voorbij gegaan worden

- *m.b.t. het advies van de gemeentelijke dienst Mobiliteit (zie: 1.5. - Adviezen / Interne adviezen):*

Het advies van de dienst Mobiliteit is zeer merkwaardig: "gunstig - gezien het socioculturele karakter van het project".

Een "sociocultureel karakter" is juridisch echter geen wettelijk basis voor een gunstig advies.

Voor de evaluatie van de parkeergelegenheid wordt geen rekening gehouden met de "400 m"-regel. Er is onvoldoende parkeergelegenheid in de buurt. Bovendien ontbreken zelfs de vereiste parkeerplaatsen volgens het gemeentelijk parkeerreglement.

Het mobiliteitsadvies kan dan ook niet gunstig zijn.

- *m.b.t. het feit dat de aanvraag niet werd onderworpen aan een openbaar onderzoek (zie: 1.6 - Openbaar onderzoek):*

Uit het "Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging".

Art. 3, § 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;

De ontwerptekst stelt dat de aanvraag niet valt onder de aanvragen die een openbaar onderzoek vereisen.

Gezien in de praktijk de functieherbestemming van het gebouw reeds (al dan niet gedeeltelijk) werd doorgevoerd dient er nagegaan of deze tweede, herwerkte versie van de stedenbouwkundige aanvraag overeenstemt met de realiteit Is de winkelruimte nog winkel? Is de opslagruimte nog opslag? Staan deze herbestemmingen desgevallend op het aanvraagplan?

Om klaarheid te brengen dient door de administratieve overheid d.m.v. een afstapping ter plaatse nagegaan wat het totale aantal te vergunnen m2 is.

Deze bepalen dan ook of er een openbaar onderzoek vereist is, zoals in de eerste aanvraag.

- *m.b.t. de functionele inpasbaarheid van de aanvraag (zie. 2.2 - Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening / Functionele inpasbaarheid):*
- *Volgens het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is de bestemmingswijziging naar gemeenschapscentrum functioneel inpasbaar in deze omgeving*

Als enige argument wordt verwezen naar de huidige bestemming binnen het BPA Kloosterweide, nl. bewoning, kleine bedrijven, handel en horeca.

Hier past deze gevraagde bestemming precies niet in; Daarom moet er trouwens wettelijk een bestemmingswijziging doorgevoerd worden. M.a.w. het enige aangehaalde argument impliceert dat de gevraagde bestemming functioneel NIET inpasbaar is.

- *m.b.t. de mobiliteitsimpact van de aanvraag (zie: 2.2. - Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening / Mobiliteitsimpact):*

In de ontwerptekst wordt verkeerdelijk gesteld dat in het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen geen normen voor de gevraagde functies voorzien zijn. Dit is flagrant in tegenstelling tot de tekst.

Zo zou:

- *de moskee (of het "cultuurcentrum") onder de bepaling "Schouwburgen, bioscopen, concertgebouwen,.. " kunnen vallen (1 parking per 10 zitpl.);*
- *de leslokalen onder de bepaling "Onderwijsinrichtingen" kunnen vallen (parking = aantal leslokalen x 1 of x2);*
- *de cafetaria onder de bepaling "Handelsgebouwen, cafés,... " kunnen vallen (1 parking /50m2);*
- *enz ...*

In functie van beschouwing zijn hier tussen de 10 á 15 parkeerplaatsen een minimum.

Er anders over beslissen zou volledig in strijd zijn met het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel.

- *m.b.t. hinderaspecten en veiligheid in het algemeen (2.2. - Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening / Hinderaspecten en veiligheid in het algemeen):*

Wat betreft de Vlaamse Stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid wordt ten

onrechte gesteld dat deze enkel van toepassing is op die delen van de constructie waaraan werken uitgevoerd worden. (5.2).

Deze stelt duidelijk dat alle "geplande werkzaamheden die een stedenbouwkundige vergunning vereisen" gevat zijn. M.a.w. de gehele herbestemming die het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag valt onder de "toegankelijkheidsverordening".

M.a.w. ook toegangen, doorgangen, deuren en niet-gelijkvloerse gebouwen en activiteiten evenals buitenactiviteiten dienen conform gemaakt aan de verordening

Na verdere beraadslaging waarin met betrekking tot de door Open VLD aangehaalde argumenten het volgende wordt ingebracht.

- *m.b.t. de overeenstemming van de aanvraag met het gewestplan (zie: 1.2.1. - Gewestplan, 1.2.4. - Overeenstemming met dit plan):*

Uit de vele bezwaarschriften die werden ingediend naar aanleiding van de vorige stedenbouwkundige aanvraag voor dit project, welke onderworpen diende te worden aan een openbaar onderzoek, en uit de beslissing van omwonenden om te verhuizen zoals aangehaald door de fractie Open VLD, kunnen geen conclusies getrokken worden met betrekking tot de stedenbouwkundige verenigbaarheid van de gewenste bestemmingswijziging met de onmiddellijke omgeving. Zoals aangehaald zijn er in de directe omgeving van het pand gelegen Grimbergsesteenweg 139 andere openbare nutsvoorzieningen en sociaal-culturele inrichtingen. Dit is eigen aan het meer verstedelijkte en verdichte karakter van de kern van Strombeek-Bever. Zo bevinden de Sint-3ozefsschool en het Centrum voor Volwassenenonderwijs Talen en Cultuur Strombeek Grimbergen zich in de directe omgeving.

- *m.b.t. het advies van de brandweerzone (zie: 1.5. - Adviezen / Externe adviezen): Het advies van de brandweerzone moet inderdaad strikt worden nageleefd*
- *m.b.t. het advies van de gemeentelijke dienst Mobiliteit (zie: 1.5. - Adviezen / Interne adviezen):*

In het mobiliteitsadvies wordt de bestemmingswijziging van het pand getoetst aan de aanvullende bouwverordening op de aanleg van parkeerruimten zoals vastgesteld bij gemeenteraadsbeslissing van 22 januari 1998. Hierin worden met betrekking tot het aantal te realiseren parkeerplaatsen normen vastgesteld met betrekking tot woongebouwen, handelsgebouwen, industriële en ambachtelijke gebouwen, loodsen voor trams, autobussen en taxi's, kantoorgebouwen, autoherstelplaatsen, hotels, schouwburgen, bioscopen en concertgebouwen, ziekenhuizen en klinieken en, tenslotte, onderwijsinrichtingen (kleuter- en lager onderwijs, secundaire scholen, hoger niet-universitair onderwijs). Het project dat voorligt beantwoordt aan geen enkele van deze kwalificaties.

- *m.b.t. het feit dat de aanvraag niet werd onderworpen aan een openbaar onderzoek (zie: 1.6 - Openbaar onderzoek):*

Uit de plannen van het ingediende dossier blijkt dat de grondoppervlakte van het gebouw beduidend minder dan 500 m² bedraagt, eerder 300 m². De toepassing van de geciteerde regel is dan ook niet aan de orde.

- *m.b.t. de functionele inpasbaarheid van de aanvraag (zie: 2.2. - Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening / Functionele inpasbaarheid):*

De functiewijziging situeert zich binnen de bestemmingszone 'voor één- of meergezinswoningen, kleine bedrijven, handel, uitoefening van vrije beroepen,

horeca, enz.' van het BPA Kloosterweide. In de voorliggende argumentatie wordt geen gewag gemaakt van "enz.". Hiermee wordt verwezen naar tal van functies die rechtstreeks bij het wonen kunnen aansluiten en ermee verenigbaar zijn. Een gemeenschapsvoorziening sluit onmiddellijk bij de woonfunctie aan en wordt, afhankelijk van de schaal ervan, zelfs best zoveel mogelijk te midden van het wonen gesitueerd. De vaststelling dat gelijkaardige voorzieningen reeds binnen dezelfde zone van het BPA Kloosterweide aanwezig zijn, bevestigt dit.

- *m.b.t. de mobiliteitsimpact van de aanvraag (zie: 2.2. - Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening / Mobiliteitsimpact):*

De omschrijvingen opgenomen in de aanvullende bouwverordening op de aanleg van parkeerruimten zoals vastgesteld bij gemeenteraadsbeslissing van 22 januari 1998 moeten beperkend worden begrepen. Zoals hoger aangehaald worden hierin normen vastgesteld met betrekking tot het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor woongebouwen, handelsgebouwen, industriële en ambachtelijke gebouwen, loodsen voor trams, autobussen en taxi's, kantoorgebouwen, autoherstelplaatsen, hotels, schouwburgen, bioscopen en concertgebouwen, ziekenhuizen en klinieken en, tenslotte, onderwijsinrichtingen (kleuter- en lager onderwijs, secundaire scholen, hoger niet-universitair onderwijs). Het project dat voorligt beantwoordt aan geen enkele van deze kwalificaties. Hoewel er binnen het centrum een cafetaria voorzien wordt, kan niet gewaagd worden van een handelszaak. Hoewel er in het centrum leslokalen voorzien worden, is er geen sprake van een onderwijsinstelling in de zin van een kleuterschool, een lagere school, een secundaire school of een instelling voor hoger niet-universitair onderwijs. Hoewel het project omschreven wordt als een "cultuurcentrum", is er geen sprake van een schouwburg, een bioscoop of een concertgebouw.

Indien deze stellingname bediscussieerd zou worden, dan dient steeds rekening gehouden te worden met de uitgangssituatie: tot nog toe was er sprake van een handelszaak met een oppervlakte van om en bij de 730 m², waarvan 476 m² op de gelijkvloerse verdieping en 254 m² op de eerste verdieping. Voor een totaal van 730 m² dienen 730 m²/50 m² parkeerplaatsen te worden aangelegd. Dit geeft ca. 15 parkeerplaatsen. Deze dienen kunnen op vandaag als verworven worden beschouwd. Daartegenover kan m.b.t. de gevraagde functiewijzigingen de volgende berekening worden gezet:

- *2 leslokalen gericht op de leeftijdsgroep die overeenstemt met het kleuter- en lager onderwijs -> 2 X 1 parkeerplaats = 2 parkeerplaatsen;*
- *2 leslokalen gericht op de leeftijdsgroep die overeenstemt met het secundair onderwijs -> 2 X 2 parkeerplaatsen = 4 parkeerplaatsen;*
- *een cafetaria van 82,7 m² -> 82,7 m²/50 m² = 2 parkeerplaatsen*
- *secretariaat en vergaderzaal beslaan samen een oppervlakte van 58,2 m² en kunnen worden gevat onder de functie "kantoorgebouwen" -> 58,2 m²/50 m² = 1 parkeerplaats;*
in het totaal geeft dit 9 parkeerplaatsen, wat minder is dan de vergund geachte 15 parkeerplaatsen.

- *m.b.t. hinderaspecten en veiligheid in het algemeen (2.2. — Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening / Hinderaspecten en veiligheid in het algemeen):*

De verordening heeft enkel toepassing op die delen van de constructie, waaraan werken uitgevoerd worden (artikel 2). Bijgevolg kan er niet geëist worden dat er een lift geplaatst wordt, wanneer er niet aan de verticale circulatie gewerkt wordt. Ook bestaande zaken, zoals deuren en gangen, waaraan geen werken uitgevoerd worden vallen niet onder het toepassingsgebied van de verordening

Gelet op de uitdrukkelijke vraag van de fractie Open VLD om akte te nemen van de stemming betreffende het afgeven van een stedenbouwkundige vergunning aan de COMMUNAUTE MUSULMANE DE BELGIQUE VZW, Kesselsstraat 28, 1030 Schaarbeek, voor het wijzigen van de bestemming van het pand gelegen Grimbergsesteenweg 139 te 1853 Grimbergen van handelszaak naar een gemeenschapscentrum, met oplegging van de voorwaarden vermeld in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar:

stemmen tegen:

Chris Selleslagh, Kevin Vleminckx, Tom Gauda en ;

onthouden zich:

///

stemmen voor:

Marleen Mertens, Patrick Vertongen, Paul Hermans, Kirsten Hoefs, Trui Olbrechts, Eddie Boelens;

Het ontwerp wordt derhalve met 6 stemmen voor en 3 stemmen tegen bij 0 onthoudingen in overeenstemming bevonden met de goede ruimtelijke ordening, 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).*

BESCHIKKEND GEDEELTE

BESLIST: met 6 stemmen voor en 3 stemmen tegen bij 0 onthoudingen

Enig artikel.

Krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten, verleent het college de stedenbouwkundige vergunning (Formulier I) aan:

*> COMMUNAUTE MUSULMANE DE BELGIQUE VZW, Kesselsstraat 28, 1030 Schaarbeek, voor het wijzigen van de bestemming van handelszaak naar een gemeenschapscentrum, Grimbergsesteenweg 139, 1853 Grimbergen, (afd. 4) sectie A 229 K4, 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).

...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 11 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 september 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) ...

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 woongelegenheden 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 betreft 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.*

Voorstel van beslissing

- 1) *Het beroep van Joost Bosquet, advocaat, Mechelsesteenweg 326, 2650 Edegem namens Van de Putte - Mampaey en Seghers, derden is ontvankelijk.*
 - 2) *...*
 - 3) *...*
 - 4) *De stedenbouwkundige vergunning inzake het wijzigen van de bestemming van handelszaak naar cultureel centrum, gelegen Grimbergsesteenweg 139 te Grimbergen, kadastraal bekend: afdeling 4, sectie A, perceelnummer 229k4, weigeren.*
- ...*

De tussenkomen partij dient naar aanleiding van de hoorzitting van 12 oktober 2017 nog een schriftelijke (verweer)nota in bij de verwerende partij.

Gelet op dit gegeven maakt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aanvullend verslag op van 23 oktober 2017. Zij stelt vast dat de aanvraag op verschillende punten tekort komt en ziet geen redenen om haar standpunt te wijzigen. Zij adviseert als volgt:

“ ...

Op de hoorzitting van 12 oktober 2017 werd voorliggend dossier besproken en uitgesteld. De beroepsindiener bracht een nota bij aangaande het gebruik van het achterste gedeelte van het gebouw, de nood aan een m.e.r.-screening bij deze aanvraag, de aanleg van parkeerplaatsen, de toetsing aan de verordening toegankelijkheid en het advies van de brandweer.

bestemming gebouw:

Op de plannen wordt aangegeven dat het achterste gedeelte van het gebouw niet gebruikt zal worden en leeg blijft staan. Gezien leegstand voor overlast kan zorgen werd er in het verslag PSA een negatief advies gegeven over deze invulling. De aanvrager vermeldt tijdens de hoorzitting dat het achterste gedeelte van het gebouw niet wordt gebruikt, maar wel werd opgeknapt en regelmatig wordt onderhouden. Het blijft echter aannemelijk dat men op termijn het achterste gedeelte zal innemen voor de nieuwe functie die nu wordt gevraagd vooraan in het gebouw. Dat een dergelijke inname niet mag, zou als voorwaarde bij een vergunning kunnen opgelegd worden.

m e r –screening:

Volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid moet voor projecten vermeld in bijlage III, die vallen onder de criteria die worden omschreven in de bij dit decreet gevoegde bijlage II, een project-m e r -screeningsnota worden opgesteld. De criteria in bijlage II handelen over de kenmerken van de projecten, de locatie van de projecten en de soort en de kenmerken van het potentiële effect.

In de handleiding stadsontwikkelingsprojecten, opgemaakt door het departement Leefmilieu, Natuur en Energie, wordt een verduidelijking gegeven over wat onder punt 10 van bijlage III als stadsontwikkelingsproject kan beschouwd worden. Hierin wordt beschreven dat projecten als religieuze gebedsinrichtingen, scholen, kantoren, feest- en evenementenzalen, ... onder deze categorie vallen. Het project dient een zekere omvang

te hebben en een groter bedieningsgebied of intensiteit dan bijvoorbeeld een plaatselijke slager of bakker. Uit het aanvraagdossier is af te leiden dat deze nieuwe invulling van het gebouw aan deze criteria voldoet en als stadsontwikkelingsprojecten moet beschouwd worden. Bijgevolg dient een project-m e r -screeningsnota opgemaakt te worden.

Na contact met het departement Leefmilieu, Natuur en Energie betreffende de handleiding over stadsontwikkelingsprojecten werd aangegeven dat een religieuze gebedsinrichting van deze aard niet voor aanzienlijke effecten op mens en milieu zal zorgen, waardoor geen project-m e r - screeningsnota nodig is. In de wetgeving wordt opgelegd deze projecten (onder bijlage III) toch aan een mer-screening te onderwerpen, omdat er ook kleinere projecten kunnen zijn die wel effectief nadelige effecten hebben op mens en milieu.

Parkeren:

Het advies PSA werd gebaseerd op de verordening van de gemeente Grimbergen betreffende parkeren van 22 januari 1998. Er werd echter een nieuwe stedenbouwkundige verordening door de gemeente Grimbergen vastgesteld, die aangepaste voorschriften betreffende het parkeren oplegt. De nieuwe verordening werd gepubliceerd in het Belgisch staatsblad op 20 september 2017 en is nu dus van toepassing.

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. Zoals reeds in het verslag PSA werd aangehaald is er slechts één garage op het eigen perceel waardoor het project niet voldoet aan de verordening. Er worden tevens geen fietsstalplaatsen aangeboden.

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 via een uitdrukkelijke en grondige motivering bij de vergunningsaanvraag en enkel wanneer de nieuwe functie zeer specifieke kenmerken heeft of aan de hand van de omgeving en de parkeervoorzieningen die hier aanwezig zijn. Dergelijke motivering ontbreekt in het dossier.

Verordening toegankelijkheid:

De verordening toegankelijkheid is van toepassing op alle aanvragen die betrekking hebben op een nieuwbouw, een verbouwingen of een herbouw waarbij vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd. De wijziging van de hoofdfunctie van het gebouw is vergunningsplichtig en er worden verbouwingswerken uitgevoerd om het gebouw geschikt te maken voor zijn nieuwe functie.

Een afwijking voor het plaatsen van een lift in het gebouw valt te verantwoorden gezien de bestaande trappartijen behouden blijven en de ingrepen in het gebouw niet van die aard zijn om de ingreep en de kostprijs voor het plaatsen van een lift te verantwoorden. De nieuwe activiteiten in het gebouw kunnen volgens de aanvrager allemaal op de benedenverdieping worden georganiseerd, waardoor de verdieping niet toegankelijk dient te zijn voor personen met een beperkte mobiliteit.

Het ontbreken van toegankelijke sanitaire voorzieningen op de benedenverdieping is echter niet aanvaardbaar. De grote open ruimte op de benedenverdieping wordt opgedeeld in een cafetaria, een gebedsruimte en een speelzaal voor jongeren. Er worden verschillende nieuwe wanden geplaatst. Een toilet wordt niet voorzien.

In de nota van de aanvrager wordt aangehaald dat er een bestaande aangepaste sanitaire voorziening aanwezig zou zijn op de benedenverdieping. Deze situatie zou behouden blijven en zo zouden de sanitaire voorzieningen in de kelder en op de eerste verdieping niet toegankelijk moeten gemaakt worden. Op de plannen bij de aanvraag is echter geen sanitaire voorziening aangeduid op de benedenverdieping, noch op de plannen van de bestaande toestand, noch op de plannen van de nieuwe toestand.

Advies van de brandweer:

Het advies van de brandweer legt op dat de verdieping onder het dak niet mag ingericht worden voor klaslokalen. De aanvrager geeft aan dat deze lokalen kunnen opgeheven worden en dat er op de onderliggende verdieping voldoende lokalen zijn om de geplande activiteiten te laten doorgaan. De lokalen op de zolder kunnen uit de vergunning geschrapt worden.

Uit bovengenoemde punten valt af te leiden dat de aanvraag op verschillende punten tekort komt (invulling, m.e.r.-screening, parkeren, toegankelijkheid). De nota geeft dan ook geen aanleiding tot een gewijzigd standpunt.”

De verwerende partij verklaart het beroep op 23 november 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

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.
(...)

5.6 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) ...

b) ...

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 gedeelten 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.

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 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.

j) Volgens artikel 4.2.1.1 van deze verordening moet de vergunninghouder het nodige aantal parkeerplaatsen en fietsstallplaatsen 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 fietsstallplaatsen, 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 woongelegenheid 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.

k) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook geen impact. De schaal van het project wijzigt niet, er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied;*
- de voorliggende aanvraag voldoet aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg Kloosterweide voor wat betreft bestemming;*
- vanuit stedenbouwkundig standpunt is de dynamiek van dergelijk project op deze plaats te verantwoorden;*
- de hinder van bezoekers die even voor de start van de activiteiten ter plaatsen voor het gebouw verzamelen is niet overdreven en aanvaardbaar op deze plaats in de kern van Grimbergen;*
- de draagkracht van de omgeving, voor wat betreft parkeren, wordt niet overschreden.*

...

BESLUIT

- 1. Het beroep ingediend door Joost Bosquet, advocaat, Mechelsesteenweg 326, 2650 Edegem namens Van de Putte - Mampaey en Seghers, derden tegen de vergunning*

met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Grimbergen van 22 mei 2017 ontvankelijk te verklaren;

2. *De beroepen ingediend door Open VLD Grimbergen, Patrick Vanbinst, voorzitter en BVBA Vabolis, Gertrude Bogaert, Houba-De Strooperlaan 777C te 1020 Brussel tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Grimbergen van 22 mei 2017 onontvankelijk te verklaren;*
 3. *De aanvraag ingediend door 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 te vergunnen met volgende voorwaarden;*
 - *de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd: de nieuwe deuren moeten voldoende breed zijn en voorzien van de nodige opstelruimte;*
 - *de ruimte achteraan in het gebouw, aangeduid op de plannen als ongebruikte ruimte, mag voor geen enkele activiteit (ook niet voor opslag) gebruikt worden;*
 - *de bestaande garage moet volledig omgevormd worden tot fietsenberging;*
 - *de normbepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 9 juni 2017 inzake breedband worden nageleefd;*
 - *de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;*
 - *de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweerzone Vlaams-Brabant West van 11 mei 2017 (als bijlage) worden stipt nageleefd;*
- ...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep.

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden hierover geen excepties ingeroepen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten hun belang als volgt uiteen:

“ ...

Op grond van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO kan een beroep bij Uw Raad worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing.

Dhr. en mevr. Van de Putte – Mampaey, thans respectievelijk eerste en tweede verzoekende partij, zijn eigenaars van het pand gelegen aan de Grimbergsesteenweg 168, 1853 Strombeek-Bever en baten in dit pand de slagerij “Patrick en Greet” uit. Het pand ligt schuin tegenover het pand waarop de aanvraag betrekking heeft. Het belang van eerste en tweede verzoekende partij 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 verzoekschrift. De komst van een gebedsruimte, cafetaria en verschillende leslokalen schuin tegenover de slagerij van eerste en tweede verzoekende partij heeft tot gevolg dat er quasi geen parkeerruimte beschikbaar zal zijn voor de klanten en dat hun slagerij moeilijk bereikbaar zal worden. De capaciteit van het gebouw na functiewijziging leidt samen met een onderdimensionering van de parkeergelegenheid tot onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder. De bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van de door eerste en tweede verzoekende partij uitgebate handelszaak komt in het gedrang. De inplanting van een cultuurcentrum dat een verkeerspiek genereert op diverse dagen in de week, en de bovenlokale dimensionering ervan, doen afbreuk aan het dorpse karakter van de straat. Eerste en tweede verzoekende partij zullen door de bestreden beslissing dan ook rechtstreekse hinder en nadelen ondervinden en hebben dan ook belang bij dit beroep.

(luchtfoto)

Mevrouw Seghers, thans derde verzoekende partij, is woonachtig in de Brouwerijstraat 8, zijnde in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. De tuin van haar woonst paalt aan het perceel dat zou worden ingericht als sociocultureel centrum, en thans reeds in gebruik is genomen als dusdanig. Ook zij wordt getroffen door een ernstige mobiliteitsoverlast doordat alle parkeerplaatsen gedurende de bijeenkomsten en de buitenschoolse opvang worden ingenomen door de bezoekers van het centrum. Daarnaast lopen de activiteiten geregeld tot 's avonds uit zodat de capaciteit van dergelijk centrum stedenbouwkundige hinder in de vorm van geluidsoverlast oplevert, door de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht ter plaatse. Zij maakt dan ook afdoende aannemelijk dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse stedenbouwkundige hinder ondervindt van de voorliggende aanvraag, hetgeen haar een afdoende rechtstreeks en persoonlijk belang bij dit verzoekschrift verschaft.

...

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep niet.

3.

De tussenkomende partij werpt een exceptie op met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen. Zij licht dit als volgt toe:

“ ...

De verzoekende partijen stellen dat zij getuigen van het vereiste belang om de vernietiging van het besluit van 23 november 2017 te vorderen.

Eerste en tweede verzoekende partijen, die een slagerij uitbaten schuin tegenover het pand van CMB, Grimbergsesteenweg nr 168 spreken over:

- *Slagerij moeilijk bereikbaar wegens quasi geen parkeerruimte,*
- *Bereikbaarheid en aantrekkelijkheid handelszaak komt in het gedrang,*
- *Cultuurcentrum doet afbreuk aan dorps karakter van de straat.*

Derde verzoekende partij woont achter de hoek, in de Brouwerijstraat nr. 8 en spreekt over “ernstige mobiliteitsoverlast doordat alle parkeerplaatsen worden ingenomen” evenals “geluidsoverlast wegens activiteiten die geregeld tot ’s avonds uitlopen” (de ingang van haar woning is niet minder dan 110 m verwijderd van de ingang van het pand van CMB).

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist art. 4.8.11, §1,3° in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Anders dan inzake de toetsing van het vereiste belang door de Raad van State, verschaft het loutere nabuurschap op zich geen voldoende belang.

De verzoekende partij moet het mogelijk bestaan van die hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan concreet omschrijven en tegelijk aantonen dat er een rechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of realisatie van de vergunning en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Van de verzoekende partijen mag dan ook worden verwacht dat zij aan de hand van concrete en precieze gegevens aanduiden waaruit de ernst van het nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan.

Het voorgehouden nadeel dient daarenboven een voldoende graad van waarschijnlijkheid en ernst inhouden en moet rechtmatig zijn.

Zij moeten in dit concrete geval aantonen dat de opening van het cultureel centrum van CMB een mobiliteitshinder voor gevolg heeft die de grenzen van het toelaatbare overschrijdt of die een manifest negatieve impact zou hebben op hun beroepsactiviteit of woonkwaliteit.

Welnu, het enige element dat verzoekende partijen voorbrengen ter staving van het ingeroepen belang, is een proces-verbaal van vaststelling, opgemaakt door gerechtsdeurwaarder Plugers op 13 juni 2017 (stuk 10 waarnaar zij verwijzen onder randnummer 23 op p. 23 van hun verzoekschrift), vóór afgifte van de bestreden vergunning, waaruit de verzoekende partijen besluiten dat “de Grimbergsesteenweg en de nabije parkings nu reeds oververzadigd zijn”.

Er wordt met andere woorden geen enkel stuk voorgebracht waaruit zou moeten blijken dat de activiteiten van het cultureel centrum voor enige mobiliteits- of geluidsoverlast, laat staan overlast die overmatig van aard zou zijn, zorgen.

Deze vaststelling volstaat om te besluiten dat de verzoekende partijen niet getuigen van het vereiste belang om deze vordering in te stellen en de vordering dan ook als niet ontvankelijk moet worden afgewezen.”

4.

In hun wederantwoordnota antwoorden de verzoekende partijen als volgt:

“ ...

Deze redenering van tussenkomende partij kan niet worden gevolgd.

In tegenstelling tot wat tussenkomende partij beweert, is het niet vereist dat het bestaan van de hinder of nadelen absoluut zeker is. Evenmin is vereist dat het om een onmiddellijke nabuur gaat. Het is vaste rechtspraak van Uw Raad dat de verzoekende partijen enkel dienen aan te tonen dat de hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk zijn. Het bestaan van de hinder of nadelen dient niet absoluut zeker te zijn. Daarnaast dienen verzoekende partijen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning en de hinder of nadelen die zij ondervinden.

Dat het vergunde cultureel centrum wel degelijk een impact heeft op de omgeving, wordt bevestigd in de bestreden vergunningsbeslissing zelf, zij het dat deze ten onrechte wordt geminimaliseerd (zie infra bij de middelen): "..."

Zoals uitvoerig uiteengezet door verzoekende partijen in hun verzoek tot vernietiging zal er evident sprake zijn van hinder op vlak van mobiliteit en parkeren. In tegenstelling tot de vroegere handelszaak met een beperkt aantal bezoekers voor korte duur, biedt het vergunde centrum plaats aan 300 personen. De dienstverlening bestaande uit een cafetaria, gebedshuis en leslokalen is daarenboven ook gericht op bezoeken van langere duur. Het voorgaande heeft in samenhang met het feit dat er geen enkele projecteigen parkeerplaats wordt voorzien (in strijd met de eigen Verordening – zie infra) dan ook tot gevolg dat het schaars aantal aanwezige parkeerplaatsen volledig wordt ingenomen door bezoekers van het centrum. Daarenboven is er in tegenstelling tot bij de handelszaak geen sprake van een spreiding van het verkeer over de hele dag. In de plaats daarvan is er sprake van verkeerspieken op momenten van gebed of van start en einde van de lessen waardoor de reeds drukke Grimbergsesteenweg die een belangrijke ontsluitingsweg is voor het centrum van Strombeek, volledig dichtslibt en de handelszaak van eerste en tweede verzoekende partij quasi onbereikbaar wordt, net zoals de woning van derde verzoekende partij.

*Het PV van vaststelling dd. 13 juni 2017 (stuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) toont de schaarsheid aan beschikbare parkeerplaatsen zeer duidelijk aan. De stelling van tussenkomende partij dat dit PV van voor de verlening van de vergunning dateert, doet niets af aan de waarde van dit PV. Dit PV weerlegt immers duidelijk de stelling van de gemeente Grimbergen en navolgend van verwerende partij dat er voldoende beschikbare parkeerplaatsen in de nabije omgeving zouden zijn om de parkeernood voor het vergunde project op te vangen. Als er immers reeds sprake is van schaars aantal beschikbare parkeerplaatsen alvorens het project werd vergund, zal deze schaarste alleen maar zijn toegenomen door de inplanting van een centrum dat plaats biedt aan 300 personen.*

De tussenkomende partij is overigens slecht geplaatst om zich te beklagen over het dateren van een Pv voorafgaand aan de vergunning. Het gaat immers door haar streven naar voldongen feiten om een regularisatievergunning, waarbij niet ernstig kan worden betwist dat het centrum reeds wederrechtelijk was geopend ten tijde van de bewuste vaststelling van de gerechtsdeurwaarder met bijzondere bewijswaarde.

Betreffende het belang van omwonenden en de mobiliteitsoverlast van een gebedshuis, oordeelde Uw Raad daarenboven reeds:

"Door te verwijzen naar de mogelijke parkeer- en verkeershinder die kan ontstaan naar aanleiding van de uitvoering van de bestreden beslissing en het gegeven dat het aangevraagde project slechts 19 projecteigen parkeerplaatsen voorziet, maakt de verzoekende partij de rechtens vereiste hinder en nadelen voldoende aannemelijk, ook al zou zij slechts op een afstand van 600 meter wonen.(...)"

In casu is sprake van een cultureel centrum dat plaats biedt aan 300 personen en geen enkele projecteigen parkeerplaats. Daarenboven hebben de eerste en tweede verzoekende partij hun handelszaak schuin tegen over het vergunde centrum en paalt de tuin van derde verzoekende partij aan het vergunde centrum. Met verwijzing naar voornoemd geciteerd arrest, dient Uw Raad dan ook vast te stellen dat ook in casu de vereiste hinder en nadelen voldoende aannemelijk zijn gemaakt.

In tegenstelling tot wat tussenkomende partij beweert, blijkt uit het verzoek tot vernietiging van verzoekende partijen dan ook op afdoende wijze hun belang bij dit verzoek. De exponentiële verhoging van het aantal bezoekers van het pand aan de Grimbergsesteenweg 139 en de duurtijd van deze bezoeken in combinatie met het gebrek aan enige projecteigen parkeerplaats en de schaarsheid van de aanwezige parkeerplaatsen, tonen aan dat de bestreden vergunning wel degelijk hinder en nadelen voor verzoekende partijen tot gevolg heeft. Verzoekende partijen hebben dan ook belang bij de voorliggende vordering. Verzoekende partij baat zelf een handelszaak uit die gevestigd is recht tegenover het ontmoetingscentrum/ gebedsplaats. Er dient te worden vastgesteld dat de klandizie de handelszaak ingevolge de piekmomenten aan bezoekers van de gebedsplaats mijdt, gelet op het gebrek aan vlot parkeren en de sociale toestroom op deze eerder lokale invalsweg.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat beroepen bij de Raad kunnen ingesteld worden door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing. In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop, onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

2.1.

Zoals uit het administratief dossier blijkt en door de partijen niet wordt betwist, strekt de bestreden vergunning tot functiewijziging van een handelspand naar een cultureel centrum met onderwijsvoorzieningen.

De eerste en tweede verzoekende partij zijn eigenaar – bewoner van de woning gelegen aan de Grimbergsesteenweg 168 en baten in dit pand tevens een slagerij uit schuin tegenover en derhalve in de onmiddellijke nabijheid van het door de bestreden beslissing vergunde cultureel centrum. De

derde verzoekende partij is eigenaar en bewoner van een woning in de Brouwerijstraat 8, die met de tuin grenst aan het perceel dat in gebruik is genomen als cultureel centrum.

2.2.

De tussenkomende partij stelt terecht dat het louter nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

De verzoekende partijen zetten in hun verzoekschrift evenwel allen uiteen dat zij parkeer – en mobiliteitshinder kunnen ondervinden (of reeds ondervinden) ingevolge de bestreden beslissing en de derde verzoekende partij maakt tevens melding van geluidsoverlast.

Zij lichten toe dat er geen enkele parkeerplaats op het eigen terrein wordt voorzien en wijzen op de capaciteit en de activiteiten (de aanvraag voorziet in leslokalen voor 140 leerlingen en op piekmomenten worden een 300-tal personen verwacht) van het cultureel centrum die aanleiding geven tot verkeerspieken. Zij brengen een verslag van een deurwaarder (stuk 10) bij waaruit blijkt dat de Grimbergsesteenweg en de nabije parkings nu reeds oververzadigd zijn en stellen dat de (bestaande) hinder nog zal toenemen.

De door de verzoekende partijen aangevoerde (mobiliteits- en parkeer)hinder wordt overigens expliciet erkend in de bestreden beslissing, waarin wordt gewezen op de grote impact die het aangevraagde zal hebben op de bestaande omgeving en de invulling die voor een grote dynamiek zal zorgen. Er wordt tevens aangegeven dat de parkeerdruk een belangrijk element vormt bij de beoordeling.

3.

Gelet op voormelde vaststellingen beschikken de verzoekende partijen over het rechtens vereiste belang bij de voorliggende vordering. De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 2 van het bijzonder plan van aanleg Kloosterweide, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 24 augustus 1999 (hierna BPA Kloosterweide), artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), het rechtszekerheidsbeginsel als algemeen rechtsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een gebrek aan juridische en feitelijke grondslag.

De verzoekende partijen lichten dit middel toe als volgt:

“ ...

*De aanvraag heeft slechts betrekking op de eerste 18,00 meter van het handelspand. Dit gedeelte van het handelspand is overeenkomstig artikel 2 BPA Kloosterweide (stuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) gelegen in de zone voor één- of meergezinswoningen, kleine bedrijven, handel, uitoefening van vrije beroepen, horeca, enz..*

Het voorwerp van de aanvraag is zeer duidelijk (stuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**): (...)

Een cultureel centrum kan echter niet worden gelijkgesteld met woningen of kleinhandel. In tegenstelling tot wat verwerende partij in de bestreden beslissing stelt, is de aanvraag dan ook 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. De redenering van verwerende partij als zou de aanvraag passen binnen de zone voor woningen en kleinhandel is dan ook manifest strijdig met het BPA zelf.

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

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.

Verwerende partij stelt immers in de bestreden beslissing:

“ ... ”

Dat verwerende partij deze overduidelijke strijdigheid met het BPA zelfs niet heeft vastgesteld en het BPA in feite gewoon negeert in de bestreden beslissing zonder ook maar enige motivatie, vormt daarenboven een duidelijke schending van de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur. Zo kan zij niet volstaan met te verwijzen naar het feit dat art. 2 BPA niet limitatief zou zijn wegens de vermelding van ‘enz.’ en de vermelding dat het feit dat er een zone voor culturele activiteiten en onderwijs is niet betekent dat dergelijke activiteiten niet toegelaten zouden in andere zones. Met een Bijzonder Plan van Aanleg wenst een bestuur immers de stedenbouwkundige inrichting van een gebied te ordenen. Wanneer een vergunningverlenend bestuur zoals in casu van oordeel is dat een pand voor specifiek educatieve en culturele doeleinden toegestaan is in een zone voor wonen en aan wonen gerelateerde handelsactiviteiten, terwijl er een specifieke zone voorzien is voor deze onderwijs en cultuurgerichte activiteiten, negeert zij volledig de draagwijdte van het bijzonder plan van aanleg.

Ook de stelling van verwerende partij dat de aanvraag ook nog dient getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening kan niet volstaan voor de manifeste strijdigheid met het BPA te weerleggen. Overeenkomstig art. 4.3.1 VCRO dient de aanvraag immers zowel in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften als met de goede ruimtelijke ordening. Zelfs als de aanvraag in overeenstemming zou zijn met de goede

ruimtelijke ordening, quod non, kan dit de niet overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA niet verhelpen.”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

*Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied.
(...)*

De aanvraag beoogt de wijziging van de functie handelspand naar cultureel centrum met onderwijsvoorzieningen. Er wordt hierbij een cafetaria, gebedsruimte, speelzaal voor jongeren, polyvalente ruimte en leslokalen voorzien. De klemtoon ligt hierbij op socioculturele en educatieve activiteiten.

Bovenstaande bepaling schrijft voor dat woongebieden o.a. bestemd zijn voor sociaal-culturele inrichtingen. Voorliggende aanvraag is aldus in overeenstemming met artikel 5 van het KB van 28 december 1972.

*Het pand is echter ook gelegen binnen de grenzen van het BPA Kloosterweide. Volgens het BPA is het desbetreffende perceel gelegen in een zone voor één- en meergezinswoningen kleine bedrijven, handel, uitoefening van vrije beroepen, horeca, enz.,...
(...)*

In eerste instantie wijst verwerende partij erop dat in de opgesomde bestemmingen ‘horeca’ expliciet vermeld staat. Hieruit blijkt dat de zone naast wonen en werken eveneens bestemd is voor horecazaken en andere diensten. Daarnaast is verwerende partij van oordeel dat nergens wordt gesteld dat de lijst met bestemmingen limitatief is. In tegendeel zelfs, er wordt net bepaald door het adjectief ‘enz.’ dat er nog andere bestemmingen mogelijk zijn, naast de opgesomde bestemmingen.

Bovendien is er eveneens een zone in het BPA bestemd voor enkel kleine bedrijven en handel (art. 3 van het BPA Kloosterweide). Bij deze bestemming worden er geen andere diensten vermeld noch wordt het adjectief ‘enz’ opgenomen. Het is dan ook duidelijk dat in dit geval de zone niet bestemd is voor horeca of andere diensten. Hieruit kan men a contrario afleiden dat artikel 2 van het BPA kloosterweide wel diensten toelaat die de woonfunctie ondersteunen.

Verwerende partij heeft dit op afdoende wijze gemotiveerd in haar bestreden besluit. De motivatie luidt als volgt:

“ ... ”

Verwerende partij heeft voorliggende aanvraag getoetst aan de bestemmingsvoorschriften uit artikel 2 BPA kloosterweide. In tegenstelling tot verzoekende partij, oordeelt zij dat de activiteiten wel in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften. Het is echter niet omdat verwerende partij tot een andere conclusie komt dat daarom de bestreden besluit in strijd is met het BPA Kloosterweide.

Verzoekende partij voert verder nog aan dat de bestreden beslissing in strijd zou zijn met artikel 4.3.1, §1 VCRO.

Dit standpunt kan niet worden bijgetreden.

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. Zoals hierboven reeds werd aangetoond, is voorliggende aanvraag wel in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften. Er dient dan ook geconcludeerd te worden dat de bestreden beslissing eveneens in overeenstemming is met artikel 4.3.1, §1 VCRO.”

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Dit argument snijdt geen hout: terecht heeft de PSA in haar voormeld advies, daarin gevolgd door de Deputatie, opgemerkt dat de lijst van mogelijke bestemmingen in voormeld artikel van het bewuste BPA niet limitatief is, hetgeen wil zeggen dat in deze zone ook nog andere bestemmingen mogelijk zijn.

Zonder enige onderbouwing beweren de verzoekende partijen verder dat het adjectief “enz” in het artikel enkel zou betrekking hebben op “functies die een arbeid genererende ondersteuning van het lokale woonweefsel voorzien”.

In werkelijkheid zijn in deze zone alle bestemmingen mogelijk die in woongebied toelaatbaar zijn. De verzoekende partijen betwisten niet dat een cultureel centrum verenigbaar is met de bestemming woongebied.

Er is dus geen sprake van enige strijdigheid met het bewuste BPA en dus ook geen schending van de motiveringsplicht en de andere in het middel aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur, in de mate de bestreden beslissing de bestaanbaarheid van de gevraagde bestemming met de onmiddellijke omgeving naar behoren heeft onderzocht, hetgeen overigens door de verzoekende partijen niet wordt betwist.”

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen er nog aan toe:

“ ...

De redenering van verwerende partij en tussenkomende partij kunnen niet worden gevolgd. De draagwijdte die zij beiden aan art. 2 BPA Kloosterweide geven, kan op geen enkele wijze worden afgeleid uit art. 2 BPA.

Zowel verwerende partij als tussenkomende partij menen dat art. 2 BPA Kloosterweide de facto gelijkgesteld zou kunnen worden met art. 5 Inrichtingsbesluit en dat om die reden dan ook de aangevraagde sociaal-culturele inrichting zou toegelaten zijn in deze zone. Deze interpretatie die in feite een negatie van het BPA inhoudt voor de betrokken zone kan op geen enkele wijze worden afgeleid uit het BPA zelf.

Overeenkomstig art. 14 van het vroegere gecoördineerde stedenbouwdecreet omvat een Gemeentelijk Bijzonder Plan van Aanleg naast de aanduiding van de bestaande toestand tevens gedetailleerde bestemmingen voor elk onderdeel van het gebied. Het Bijzonder Plan van Aanleg heeft met andere woorden tot doel om de bestemming gegeven door het Gewestplan op gedetailleerde wijze te specificeren voor een bepaald gebied binnen de gemeente. Zo blijkt in casu duidelijk dat door middel van het BPA er een aparte zone

voorzien wordt voor culturele activiteiten en onderwijs aan het Sint-Amandsplein en dat de panden langs de Grimbergesteenweg bestemd worden voor residentiële functies en functies die kaderen in een beroepsuitoefening die faciliterend bij het wonen thuishoren. Door te oordelen dat een centrum voor socioculturele en onderwijsactiviteiten ook zou toegelaten zijn in de zone bestemd voor residentiële functies wordt de volledige doelstelling tot gedetailleerde bestemmingstoewijzing van het Bijzonder Plan van Aanleg teniet gedaan.

Het problematische van de ruime interpretatie die in de bestreden beslissing aan art. 2 BPA Kloosterweide wordt gegeven, blijkt duidelijk uit het feit dat zowel verwerende partij als tussenkomende partij menen dat het artikel volledig gelijk zou kunnen worden gesteld met art. 5 Inrichtingsbesluit, hetgeen zou neerkomen op een in feite en in rechte negatie van het BPA Kloosterweide voor deze zone.

Het vergunnen van een functiewijziging van handelszaak naar cultureel centrum voor een centrum bestaande uit een cafetaria, gebedsruimte en leslokalen dat hoofdzakelijke bedoeld is voor educatieve en culturele activiteiten is dan ook strijdig met art. 2 BPA Kloosterweide. De bestreden beslissing houdt de facto een negatie in van het BPA Kloosterweide en betreft dan ook een schending van het rechtszekerheidsbeginsel, de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ook in woongebied op het gewestplan worden overigens die inrichtingen die gelet op de ruimtelijke impact ervan dienen te worden afgezonderd in een daartoe bestemd gebied onverenigbaar geacht met het bestemmingsvoorschrift. De draagwijdte van een dergelijke cultureel en geloofscentrum als in casu aan de orde overschrijdt de ruimtelijke draagkracht ter plaatse en kan niet meer worden beschouwd als ten dienste van de residentiële bewoning. De impact ervan is duidelijk bovenlokaal. Het BPA voorziet voor dergelijke functies in een afzonderlijk bestemmingsgebied.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij een functiewijziging van handelszaak naar cultureel centrum (met onderwijsvoorzieningen) . In de motivatienota wordt verduidelijkt dat een cafetaria, een speelzaal voor jongeren, een polyvalente ruimte voor conferenties, evenementen en activiteiten voor kinderen, een gebedsruimte, vijf leslokalen, administratiebureaus en een vergaderzaal worden voorzien. In de klaslokalen zouden een 120 à 140-tal kinderen kunnen deelnemen aan de activiteiten die focussen op socioculturele en educatieve activiteiten die buiten de schooluren plaatsvinden.

De verzoekende partijen voeren in het eerste middel in essentie aan dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de bestemming van het BPA Kloosterweide die wordt omschreven als “een zone voor één- of meergezinswoningen, kleine bedrijven, handel, uitoefening van vrije beroepen, horeca, enz...”, aangezien het BPA Kloosterweide voorziet in een afzonderlijke zone voor culturele activiteiten en onderwijs, en aangezien een cultureel centrum niet gelijkgesteld kan worden met wonen of kleinhandel, zodat de aanvraag diende te worden geweigerd.

De verzoekende partij menen dat de zone waarin het aangevraagde wordt voorzien een zone vormt waar enkel residentiële functies en functies die kaderen binnen beroepsuitoefening die faciliterend zijn voor het wonen thuishoren, temeer daar het BPA Kloosterweide voorziet in een afzonderlijke zone voor culturele activiteiten en onderwijs.

De verzoekende partijen stellen tevens dat het niet-limitatief karakter van de opsomming daarom nog niet betekent dat alle functies toegelaten zouden zijn. Alleszins zou de bestreden beslissing op dit punt niet afdoende gemotiveerd zijn.

2.1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid 1° a) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften onder meer van een bijzonder plan van aanleg, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde volgens het gewestplan “Halle –Vilvoorde- Asse” vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 is gelegen in woongebied. Artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit dat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften voor het woongebied bevat, luidt als volgt:

“ ...

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor 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.

...”

Uit artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit volgt dat in woongebied “wonen” de hoofdbestemming is en dat “sociaalculturele inrichtingen” als nevenbestemming principieel niet verboden zijn binnen de bestemming als woongebied. Deze bepaling voegt daar evenwel meteen aan toe dat sociaal-culturele inrichtingen maar in woongebied toegestaan mogen worden onder de voorwaarde dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet uitgaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving gegeven heeft.

2.2.

De partijen betwisten niet dat het BPA Kloosterweide op de aanvraag van toepassing is. Volgens dit BPA is het aangevraagde deels gelegen in een “zone voor één- en meergezinswoningen, kleine bedrijven, handel, uitoefening van vrije beroepen, ...”(artikel 2 BPA)

Het achterste gedeelte van het perceel (na 18 meter) is gelegen in een “zone voor kleine bedrijven en handel” (artikel 3 BPA). De tussenkomende partij geeft aan dat deze laatste zone ongewijzigd behouden blijft en derhalve niet voorwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag. In het BPA Kloosterweide is tevens een afzonderlijke zone afgebakend voor culturele activiteiten en onderwijs.

3.

De verwerende partij oordeelt dat het aangevraagde weldegelijk verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA Kloosterweide en motiveert dit als volgt:

“ ...

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.

[...]

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.

...

4.1.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij terecht oordeelt dat de voormelde lijst van mogelijke bestemmingen niet limitatief maar wel indicatief is opgevat, zodat ook andere bestemmingen principieel mogelijk zijn in de betreffende zone en niet zonder meer kan worden aangenomen dat een cultureel centrum er niet thuishoort.

De verzoekende partijen kunnen derhalve niet worden bijgetreden waar zij stellen dat de mogelijke functies binnen de betrokken zone beperkt blijven tot "woonfuncties en "functies die een arbeidsgenererende ondersteuning voor het lokale woonweefsel voorzien". Dit is een interpretatie van de verzoekende partijen, die nergens steun in vindt.

Het is op zich echter wel juist, zoals de verzoekende partijen stellen, dat het BPA Kloosterweide niet mag worden opgevat als een vrijgeleide voor het zonder meer vergunnen van elke mogelijke

bestemming. Er dient immers ook nagegaan te worden of een dergelijke sociaal-culturele inrichting verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Het gegeven dat het BPA Kloosterweide eveneens een afzonderlijke zone voorziet voor “culturele activiteiten en onderwijs” kan reeds een indicatie vormen voor de beoogde bestemming, maar impliceert niet noodzakelijk dat dergelijke activiteiten in andere zones zijn uitgesloten. Het toestaan van een functie in een andere zone dan degene die daartoe is voorzien in het BPA Kloosterweide, betreft echter een niet voor de hand liggende beslissing die derhalve des te zorgvuldiger dient te worden gemotiveerd. Zoals de verwerende partij zelf aangeeft, is het niet zonder belang om te toetsen of de betreffende bestemming past binnen de bestaande omgeving.

Hoewel de bestreden beslissing uitdrukkelijk aangeeft dat het aangevraagde cultureel centrum *“een grote impact zal hebben op de bestaande omgeving”* en *“de invulling zorgt voor een grote dynamiek in de gebouwen en in de onmiddellijke omgeving”* beperkt de verwerende partij zich tot de overwegingen dat de dynamiek van een dergelijk project op deze plaats te verantwoorden is en dat de aangehaalde hinder niet overdreven en aanvaardbaar is in de kern van Grimbergen.

4.2.

De Raad oordeelt dat dergelijke algemene en vage motieven niet beschouwd kunnen worden als een concrete en precieze beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de aanvraag voor de onmiddellijke omgeving, zodat een dergelijke motivering niet kan volstaan om de verenigbaarheid van de beoogde functiewijziging naar een cultureel centrum met de bestemmingsvoorschriften van het BPA Kloosterweide vast te stellen. De verwerende partij geeft weliswaar terecht aan dat ook een invulling met een andere functie dan degene die zijn opgesomd in artikel 2 van het BPA Kloosterweide tot de mogelijkheden behoort, doch laat na concreet te motiveren waarom de functie van cultuurcentrum ter plaatse kan worden toegestaan. Dit maakt tevens dat de bestreden beslissing kennelijk onzorgvuldig tot stand is gekomen.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing tot slot nog naar de parkeerdruk die uitgaat van het project als een belangrijk te beoordelen aspect (van de goede ruimtelijke ordening). De Raad verwijst daartoe naar het derde middel waarin hij vaststelt dat de bestreden beslissing in strijd met de gemeentelijke verordening inzake parkeren geen enkele parkeergelegenheid op eigen terrein voorziet.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de materiële motiveringsplicht, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij verduidelijken dit middel als volgt:

"...

Inpasbaarheid van het cultureel centrum

Met betrekking tot de inpasbaarheid van het cultureel centrum oordeelt verwerende partij in de bestreden beslissing:

“ ... ”

Verwerende partij erkent in de bestreden beslissing terecht dat de aanvraag een grote impact zal hebben op de omgeving. Het betreft immers de inplanting van een cultuurcentrum, bestaande uit een gebedsruimte, cafetaria, vergaderzaal en vijf leslokalen die een totale nuttige oppervlakte van 988 m² beslaan. Verwerende partij gaat er echter volledig ten onrechte van uit dat de overlast en hinder die het multifunctionele culturele centrum met zich meebrengt niet kan worden vergeleken met de overlast of hinder die uitgaat van de in de omgeving gelegen horecazaken en handelszaken. Het cultureel centrum zal immers veel meer mensen aantrekken dan de kleine handelszaken en horecazaken, zeker gelet op het feit dat er voornamelijk educatieve en socioculturele activiteiten georganiseerd zullen worden. Voor de educatieve activiteiten alleen al, zal het cultureel centrum meerdere malen per week tot 140 kinderen ontvangen. Dit valt niet te vergelijken met het aantal bezoekers aan de lokale horecazaken en handelszaken.

Voor wat betreft de socioculturele activiteiten, worden er geen bezoekersaantallen opgegeven in de aanvraag waardoor het voor verwerende partij niet mogelijk is op een zorgvuldige wijze hun impact na te gaan. Gezien het grote aantal jongeren dat verwacht wordt, de aanwezige cafetaria (34 plaatsen) en de gebedsruimte (70 plaatsen), kan verwacht worden dat het centrum op drukke momenten gelijktijdig tussen de 200 en de 300 bezoekers zal ontvangen. Verwerende partij gaat er dan ook volledig aan voorbij dat dergelijk aantal bezoekers niet te vergelijken is met de bezoekersaantallen voor kleinhandel of horeca die overeenkomstig het BPA wel toegelaten zijn.

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 dan ook manifest strijdig met het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De motivatie van de bestreden beslissing is dan ook gebrekkig, onzorgvuldig en onredelijk voor wat betreft de inpasbaarheid van het cultureel centrum en dient dan ook om die reden te worden vernietigd.

Mobiliteitsimpact en parkeerdruk van de aanvraag

Met betrekking tot de mobiliteitsimpact stelde de PSA terecht in haar verslag:

“ ... ”

Verwerende partij weerlegt het verslag van de PSA echter en stelt in de bestreden beslissing:

“ ... ”

Opnieuw is er sprake van een manifest gebrekkige en onzorgvuldige motivering vanwege verwerende partij. Zij weerlegt immers niet op gemotiveerde en zorgvuldige wijze waarom de stelling van de PSA dat er geen realistische beoordeling betreffende de mobiliteitsimpact kan gebeuren, ongegrond zou zijn. Zo wordt in de bestreden beslissing verwezen naar de huidige locatie van het cultureel centrum waar geen sprake zou zijn van overlast. Het is vaste rechtspraak van Uw Raad 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.

De motivering van de bestreden beslissing is dan ook gebrekkig in zoverre zij verwijst naar het feit dat er geen parkeerproblemen zouden zijn op de plaats waar het cultureel centrum vroeger gevestigd was. Daarenboven blijkt uit de beschrijvende nota bij de aanvraag 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:

“ ... ”

Uit de beschrijvende nota bij de aanvraag blijkt duidelijk dat de educatieve activiteiten overeenkomstig de beschrijvende nota van de aanvrager bedoeld zijn voor de buitenschoolse opvang van een 120 à 140 tal kinderen, voornamelijk op woensdagnamiddag en op zaterdag- en zondagvoormiddag en de vroege namiddag. De aanvraag heeft dan ook tot doel om een echt regionaal ontmoetingscentrum te exploiteren. Dit kan niet worden vergeleken met het kleine buurthuis op de vroegere locatie aan de De Villegas de Clercampstraat 36.

Zelfs al mocht een verwijzing naar de huidige locatie van de vzw Hicret relevant zijn, quod non, dan nog kan deze niet dienen als referentiepunt om de mobiliteitsimpact van het huidige project in te schatten, gelet op de uitbreiding en wijziging van hun activiteiten zoals uitdrukkelijk vermeld in de aanvraag. Dat verwerende partij hieraan volledig voorbij gaat en voor de mobiliteitsimpact en parkeerlast volledig verwijst naar de huidige locatie, vormt dan ook een schending van het materiële motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

*Ook kon verwerende partij voor wat betreft de nodige parkeerplaatsen niet volstaan met te verwijzen naar de stelling van de gemeente Grimbergen tijdens de hoorzitting. Gelet op het feit dat de mobiliteitsimpact een belangrijk element was tijdens de administratieve beroepsprocedure en dat ook het verslag van de PSA de mobiliteitsimpact als problematisch had beoordeeld, had verwerende partij zelf de mobiliteitsimpact op zorgvuldige wijze dienen te beoordelen. Verzoekende partijen hadden reeds in hun administratief beroepsschrift bij de deputatie afdoende aangetoond dat de redenering van de gemeente Grimbergen niet teruggaat op een gedegen onderzoek. Zo bleek uit een PV van vaststelling (stuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) dat verzoekende partijen bij hun administratief beroepsschrift hadden gevoegd immers duidelijk dat de Grimbergsesteenweg en nabijgelegen parkings nu reeds oververzadigd zijn. Dat verwerende partij net als de gemeente Grimbergen toestaat dat de aanvrager zelf nul project-eigen parkeerplaatsen voorziet en de parkeerlast volledig afwentelt op het openbaar domein dat reeds oververzadigd is, vormt dan ook een manifeste schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

Zo wordt er in de bestreden beslissing 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. De gemeente Grimbergen verwees in haar toelichting naar de parkings van het Sint-Amandsplein (op 300 meter) en de Singel (250 meter). Er wordt echter volledig voorbij gegaan aan het feit dat beide parkings nu reeds

druk bevraagd zijn, zoals blijkt uit vaststellingen door de gerechtsdeurwaarder op verschillende momenten in de maand juni 2017 (stuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Bovendien werd op de gemeenteraad van de gemeente Grimbergen 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. Deze daling van het aantal parkeerplaatsen blijft onvermeld.

De analyse in de bestreden beslissing berust dan ook 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. Het lokaal niveau van deze voorziening wordt manifest overschreden. Verwerende partij kon dan ook niet volstaan met in de bestreden beslissing eenvoudigweg te verwijzen naar de stelling van de gemeente Grimbergen tijdens de hoorzitting. Zeker aangezien de stelling van de gemeente Grimbergen manifest gebrekkig is en niet in overeenstemming met de realiteit. Zo dient ook te worden verwezen naar een arrest van Uw Raad dd. 28 februari 2017, waarbij geoordeeld werd dat een vergunningverlenende overheid de mobiliteitsimpact van een project als een gebedshuis voldoende in concreto dient te onderzoeken en niet kan volstaan met de enkele verwijzing naar een gunstig advies van de dienst mobiliteit. Uw Raad stelde uitdrukkelijk in voornoemd arrest dat een gebedshuis niet kan worden vergeleken met een kantoor/restaurant/winkel om de impact op de mobiliteit en de parkeerdruk te meten.

De beslissing is dan ook voor wat betreft de beoordeling van de mobiliteitsimpact en parkeerlast strijdig met de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ Zoals verzoekende partij zelf schrijft, is de inplanting van ondersteunende functies (het cultureel centrum) toegelaten in het residentiële woonweefsel, maar het is echter wel belangrijk dat verwerende partij erop waakt dat dergelijke inplanting geen disproportionele hinder met zich meebrengt.

Verwerende partij houdt hier rekening mee bij het toetsen van voorliggende aanvraag aan de bestemmingsvoorschriften. Haar motivatie in het bestreden besluit luidt als volgt:

“ ...”

Verwerende partij oordeelt dat het cultureel centrum een impact zal hebben op de bestaande omgeving, maar zij acht deze impact verantwoord. In eerste instantie wijst verwerende partij erop dat alle activiteiten binnen zullen plaatsvinden. Dit zorgt ervoor dat de geluidsoverlast wordt beperkt. Verder wijst verwerende partij erop dat in de omgeving

heel wat handelszaken, horecazaken en diensten aanwezig zijn. Door de vermenging van deze verschillende functies is de draagkracht in de omgeving vrij hoog. De dynamiek van dergelijk project is dan ook zeker aanvaard op deze plaats, in de kern van Strombeek-Bever.

Bovendien is het vreemd dat verzoekende partij zich zorgen maakt over de mogelijke hinder van het feit dat het cultureel centrum meerdere malen per week tot 140 kinderen zal ontvangen. Op minder dan 200 meter bevindt zich immers de vrije basisschool Sint-Jozef in de kern van Strombeek-Bever. Deze school bestaat uit een kleuterschool en een lagere school en ontvangt enkele dag meer dan 300 leerlingen. Dit vormt geen probleem.

Verwerende partij concludeert dan ook terecht dat de hinder van de bezoekers enkel voor de start van de activiteiten (de activiteiten zijn immers binnen) niet overdreven is en aanvaardbaar op deze plaats. Bovendien blijkt uit de motivering van het bestreden besluit zeer duidelijk dat verwerende partij op een zorgvuldige wijze tot haar besluit is gekomen.

Mobiliteitsimpact en parkeerdruk van de aanvraag

Verzoekende partij argumenteert dat verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de concrete ruimtelijke kenmerken van de aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving bij haar beoordeling omtrent de mobiliteitsimpact. Verwerende partij zou voorliggende aanvraag vergelijken met het kleine buurthuis op de vroegere locatie. Uit de beschrijvende nota blijkt nochtans dat de educatieve activiteiten bedoeld zijn voor de buitenschoolse opvang van een 120 à 140 tal kinderen. Het huidige buurthuis kan dus zeker niet dienen als referentiepunt om de mobiliteitsimpact van de voorliggende aanvraag in te schatten. Verzoekende partij besluit dan ook dat er sprake is van een manifest gebrekkige en onzorgvuldige motivering vanwege verwerende partij.

Dit standpunt kan niet worden bijgetreden.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, heeft verwerende partij op zorgvuldige wijze de mobiliteitsimpact onderzocht van voorliggende aanvraag. Zij heeft hierbij de aanvraag getoetst aan de verordening van de gemeente Grimbergen betreffende parkeren. Conform deze verordening moeten er in de aanvraag in principe 10 parkeerplaatsen en 23 fietsstalplaatsen voorzien zijn. Er wordt slechts één inpandige garage voorzien.

Artikel 4.2.5.3 van de verordening stelt echter dat afwijkingen van deze voorschriften mogelijk zijn aan de hand van de omgeving en parkeervoorzieningen die hier aanwezig zijn. Op de hoorzitting stelt de gemeente zelf in haar toelichting dat er voldoende parkeerplaatsen zijn op het openbaar domein. Op het Sint-Amandsplein op slechts 200 meter afstand van het pand is er o.a. voldoende parkeergelegenheid. Er worden dan ook geen parkeerproblemen verwacht.

Bovendien bevindt zich op slechts 200 meter van de aanvraag de vrije basisschool Sint-Jozef. Hier komen elke dag meer dan 300 leerlingen naar school. Dit leidt niet tot onaanvaardbare hinder in de omgeving en ook qua parkeerplaatsen is er geen probleem. De activiteiten van het cultureel centrum vinden plaats buiten de schooluren. Er zal dan ook geen overlap zijn met het verkeer voor de school. Aangezien de mobiliteitshinder aanvaardbaar is voor de school, valt niet in te zien waarom de mobiliteitshinder m.b.t. de educatieve activiteiten voor overlast zou zorgen.

Op basis van deze elementen besluit verwerende partij dat de er in de omgeving voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Verwerende partij maakt bijgevolg op correcte wijze gebruik van de uitzondering uit artikel 4.2.5.3 van de verordening.

Verzoekende partij stelt dan ook onterecht dat er sprake is van een manifest gebrekkige en onzorgvuldige motivering vanwege verwerende partij. Verwerende partij heeft op zorgvuldige wijze de mobiliteitsimpact beoordeeld. Dit blijkt zeer duidelijk uit de motivatie in de bestreden beslissing. De motivering luidt als volgt:

“ ... ”

Daarnaast verwijst verzoekende partij naar een arrest van Uw Raad, waarbij wordt gesteld dat een gebedshuis niet vergeleken kan worden met een kantoor/restaurant/winkel voor de berekening van het aantal stallingsplaatsen.

In eerste instantie is gebleken uit bovenstaande uiteenzetting dat verwerende partij geen vergelijking heeft gemaakt met een kantoor, restaurant of winkel, maar wel met een gelijkaardige situatie, een school. Dit wordt gemotiveerd in het bestreden besluit als volgt:

“ ... ”

Indien de bestemming niet voorkomt in de opgegeven lijst in de verordening, moet de bestemming ingedeeld worden bij een vergelijkbare bestemming. Verwerende partij heeft de aanvraag daarom getoetst aan de richtlijnen voor scholen. De parkeervoorziening was niet in overeenstemming met deze richtlijnen (10 parkeerplaatsen), maar zoals hierboven reeds toegelicht, heeft verwerende partij vervolgens beroep gedaan op artikel 4.2.5.3 van de verordening om afwijkingen op de voorschriften toe te staan. Er is immers voldoende plaats in de omgeving.

Daarnaast is de verwijzing naar dit arrest in het kader van voorliggende aanvraag niet correct aangezien de feiten zeer verschillend zijn. In het aangehaalde arrest ligt de focus van de aanvraag zeer duidelijk op de gebedsruimte, terwijl bij de voorliggende aanvraag de focus niet op de gebedsruimte ligt, maar wel op de socioculturele en educatieve activiteiten.

Tot slot wijst verwerende partij erop dat zij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt over een discretionaire bevoegdheid. Het komt Uw Raad dan ook niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft enkel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld. Uit het voorgaande blijkt dat verwerende partij de feiten correct heeft vastgesteld en dat zij op grond daarvan in alle redelijkheid tot haar besluit is gekomen.”

3.
De tussenkomende partij stelt hierover:

“ ... ”

In de eerste plaats moet hier opnieuw worden vastgesteld dat de verzoekende partijen geen objectieve elementen aanvoeren die zouden kunnen aantonen dat het project een belangrijke hinder zou betekenen voor de onmiddellijke omgeving.

De Deputatie heeft geoordeeld, verwijzend naar overwegingen van de PSA, dat het inbrengen van een cultureel centrum met een cafetaria, een gebedsruimte en verschillende klaslokalen zeker een grote impact zal hebben op de bestaande omgeving, gelet op de verwachte grote dynamiek in de gebouwen en in de onmiddellijke omgeving ervan.

Anderzijds verwijst de Deputatie naar de omstandigheid dat alle activiteiten binnen de gebouwen zullen plaatsvinden en de Grimbergsesteenweg op deze plaats wordt gekenmerkt door een dichte stedelijke en vaak residentiële bebouwing waarbij ook heel wat handelszaken, horeca en diensten aanwezig zijn. Zij besluit daaruit dat de vermenging van de verschillende functies maakt dat in dit deel van de kern de draagkracht vrij hoog ligt en stelt verder dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt de dynamiek van een dergelijk project zeker te verantwoorden is, nu ook de hinder van de personen die even voor de start van de activiteiten verzamelen niet overdreven is en aanvaardbaar op deze plaats van de kern van Grimbergen.

Zij wijst er ook op dat er bij de vorige vestiging van CMB in Grimbergen, in de Villegas de Clercampstraat 35, een straat in het centrum van Grimbergen met vrijwel louter residentiële bebouwing, geen problemen voor de buurt werden gemeld.

Deze motivering wordt door de verzoekende partijen niet aan de hand van concrete elementen weerlegd: het volstaat inderdaad vast te stellen dat zij geen objectieve elementen aanvoeren waaruit de hinder blijkt en zich aldus beperken tot een louter hypothetische uiteenzetting omtrent mogelijke impact op de omgeving die er niet blijkt te zijn.

De aanvraag tot bestemmingswijziging is dan ook bestaanbaar met de onmiddellijke omgeving.

Inzake de parkeerdruk stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing niet op een gemotiveerde en zorgvuldige wijze het advies van de PSA weerlegt, die stelt dat geen realistische beoordeling betreffende de mobiliteitsimpact kan gebeuren bij gebreke aan opgave van de bezoekersaantallen.

Terzake vermeldt het besluit van de Deputatie evenwel dat buiten de schooluren ongeveer 120 à 140 kinderen kunnen worden opgevangen, hetgeen overigens blijkt uit de beschrijvende nota bij de aanvraag.

Zij stellen verder dat de motivering gebrekkig is door aan te geven dat er geen parkeerproblemen waren op de plaats waar het cultureel centrum voorheen was gevestigd, terwijl de verhuis geschiedde met de bedoeling om te kunnen uitbreiden en dat de Deputatie de mobiliteitsimpact zelf had moeten beoordelen en niet kon volstaan met een verwijzing naar de stelling van de gemeente Grimbergen.

Bij de beoordeling van het mobiliteitsaspect moet vooreerst worden vastgesteld dat de gemeente Grimbergen omtrent parkeren sedert 1998 specifieke bepalingen heeft opgenomen in haar stedenbouwkundige verordening.

Deze verordening bepaalt in artikel 4.2.5.1 het minimale aantal plaatsen inzake woongelegenheden en in artikel 4.2.5.2 het minimale aantal parkeerplaatsen voor andere functies. De verzoekende partijen moeten worden bijgetreden waar zij stellen dat deze verordening geen specifieke parkeernorm oplegt voor gebedshuizen en socio-culturele centra.

Aldus moet worden besloten dat de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen in de beslissing van de Deputatie een louter theoretische oefening is, doch niet afdwingbaar in het kader van het voorliggende project.

Daarnaast bepaalt de verordening eveneens in artikel 4.2.5.3 dat via uitdrukkelijke en grondige motivering bij de vergunningsaanvraag kan de vergunningverlenende overheid lagere of hogere parkeernormen opleggen omwille van de specifieke kenmerken van de functie en de omgeving en de parkeervoorzieningen die hier aanwezig zijn.

Los van het feit dat de gemeente Grimbergen bij de stemming van de bewuste bepalingen van de verordening heeft geoordeeld dat vanwege gebedshuizen en culturele centra niet wordt verwacht dat zij in project-eigen parkeerplaatsen voorziet – en bijgevolg de gemeente van oordeel is dat zij daartoe op haar openbaar domein een voldoende parkeergelegenheid ter beschikking stelt, is er de door de verzoekende partijen niet tegengesproken vaststelling dat de uitbating van het cultureel centrum op de eerdere locatie geen problemen opleverde.

Gelet op de specifieke voorschriften in de stedenbouwkundige vergunning van de gemeente Grimbergen kan de afwezigheid van project-eigen parkeergelegenheid voor personenvoertuigen en de gegeven omstandigheden geen grond tot weigering van de vergunning opleveren.”

4.

De verzoekende partij voegt er in haar wederantwoordnota nog aan toe:

“ ...

Inpasbaarheid van het cultureel centrum

De tussenkomende partij is net zoals bij de ontvankelijkheid van oordeel dat verzoekende partijen de hinder niet op concrete wijze zouden aantonen en dat het een louter hypothetische uiteenzetting zou betreffen. Zoals reeds uiteengezet bij de ontvankelijkheid van de vordering, is de mogelijke hinder wel degelijk op afdoende wijze geconcretiseerd in het verzoek tot vernietiging. Het socioculturele centrum in casu bestaande uit een cafetaria, gebedsruimte, vergaderzalen en leslokalen, dat plaats biedt aan 300 personen op een plaats waar vroeger een kleine handelszaak gevestigd was, zal wel degelijk aanleiding geven tot hogere (disproportionele) mobiliteitsdrukke en overlast. Dit wordt daarenboven door verwerende partij zelf erkend in de bestreden beslissing.

Daarnaast verwijst tussenkomende partij ook naar het feit dat er bij de vorige vestiging van het ontmoetingscentrum in de Villegas de Clercampsstraat te Grimbergen geen sprake zou geweest zijn van enige overlast. Of er al dan niet sprake was van overlast aan de Villegas de Clercampstraat doet echter niet ter zake voor de beoordeling van de inpasbaarheid van het centrum aan de Grimbergsesteenweg. De inpasbaarheid en overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening dient immers te worden beoordeeld op basis van de situatie ter plaatse. Dat het buurthuis dat vroeger werd geëxploiteerd door tussenkomende partij inpasbaar was aan de Villegas de Clercampsstraat, betekent nog niet dat het aangevraagde socioculturele ontmoetingscentrum inpasbaar is aan de Grimbergsesteenweg.

Zelfs als de inpasbaarheid aan de Villegas de Clercampstraat relevant zou zijn, quod non, dan nog kan het buurthuis dat daar gevestigd was niet vergeleken worden met het regionaal ontmoetingscentrum van de bestreden beslissing. Dit wordt ook bevestigd door

tussenkomen de partij in de beschrijvende nota bij de aanvraag waarin sprake is van een uitbreiding van de activiteiten omdat het pand aan de Villegas de Clercampstraat te klein was geworden. De capaciteit, de activiteitsgraad (met inbegrip van Koranschool) en de schaal van het centrum in casu zijn dan ook niet te vergelijken met deze van de zeer kleinschalige vestiging aan de Villegas de Clercampstraat. Dit centrum, gevestigd in een voormalig café, had het karakter van een buurthuis.

Verwerende partij volhardt in de antwoordnota in haar argumentatie zoals opgenomen in de bestreden beslissing en stelt dat zij terecht mocht oordelen dat de impact van het cultureel centrum op de bestaande omgeving verantwoord is. Dit gelet op het feit dat alle activiteiten binnen zullen georganiseerd worden en er in de omgeving reeds heel wat handelszaken, horecazaken en diensten aanwezig zijn. In de antwoordnota verwijst verwerende partij specifiek naar de vrije basisschool Sint-Jozef die op minder dan 200 meter van het cultureel centrum is gevestigd en waar elke dag meer dan 300 leerlingen worden ontvangen, hetgeen geen probleem zou vormen.

De vergelijking van verwerende partij tussen het sociocultureel ontmoetingscentrum en de vrije basisschool Sint-Jozef gaat echter niet op. Zo is de vrije basisschool in tegenstelling tot het cultureel centrum wel gelegen in de zone die overeenkomstig het BPA Kloosterweide expliciet bestemd is voor culturele en educatieve activiteiten en is de ingang van deze school gelegen aan het Sint-Amandsplein. De inplanting van de school kan dan ook op geen enkele wijze worden vergeleken met de inplanting van het cultureel centrum, midden in een tweerichtingsstraat van rijwoningen en handelszaken. De overlastspreiding waarvan sprake aan de basisschool op het Sint-Amandsplein, is onbestaande op de Grimbergsesteenweg die een ontsluitingsweg vormt van lokale dimensie. Dit blijkt ook duidelijk uit onderstaande foto's die ter zake voor zich spreken.

(foto's)

De vergelijking van verwerende partij met de Sint-Jozefschool loopt dan ook volledig mank. Deze vergelijking bevestigt in feite zelfs de stelling van verzoekende partijen dat het sociocultureel centrum in casu niet inpasbaar is aan de Grimbergsesteenweg waar in overeenstemming met het BPA Kloosterweide enkel woningen en kleinhandelszaken gevestigd zijn (lokaal residentieel weefsel).

Mobiliteitsimpact en parkeerdruk van de aanvraag

Verwerende partij tracht de gebrekkige motivatie en beoordeling van de mobiliteitsimpact en parkeerdruk opnieuw teniet te doen door te verwijzen naar de Sint-Jozefschool die op 200 meter van het cultureel centrum is gelegen en waarvoor geen sprake zou zijn van een overmatige mobiliteitsimpact of verkeersdruk.

Zoals reeds uiteengezet kan de ligging van de school aan het Sint-Amandsplein niet vergeleken worden met deze van het cultureel centrum aan de Grimbergsesteenweg. Dat er geen overlast of parkeerproblemen zouden zijn aan de Sint-Jozefschool betekent dan ook op geen enkele manier dat er geen sprake zou zijn van overlast aan het cultureel centrum in casu (zie supra). Stedenbouwkundig zijn de twee locaties volstrekt onvergelijkbaar qua ruimtelijke draagkracht en bereikbaarheid (dichtheid stedelijk weefsel, doorwaadbaarheid, functiegerichtheid).

(foto's)

Verwerende partij doet het ten onrechte voorkomen dat in de bestreden beslissing een afwijking werd toegestaan op het vereiste aantal parkeerplaatsen overeenkomstig de Stedenbouwkundige Verordening van de gemeente Grimbergen (stuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**), waarbij dergelijke afwijking tot haar discretionaire bevoegdheid behoort.

Overeenkomstig art. 4.2.5.3 van de Stedenbouwkundige Verordening kan de vergunningverlenende overheid inderdaad lagere of hogere parkeernormen opleggen omwille van specifieke kenmerken van de functie of omwille van de omgeving en de parkeervoorzieningen die daar aanwezig zijn. Verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de toelichting van de gemeente Grimbergen die verwijst naar de parkeergelegenheid op het Sint-Amandsplein op 200 meter van het cultureel centrum. Zoals reeds door verzoekende partij aangehaald tijdens de administratieve beroepsprocedure blijkt echter duidelijk uit een proces-verbaal van vaststelling dd. 13 juni 2017 (stuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) dat de vrije parkeerplaatsen op deze parking schaars zijn en dat deze parking dan ook niet de volledige parkeercapaciteit van de cultureel centrum kan opvangen.

Bovendien wordt geheel voorbijgegaan aan het feit dat op het moment van de beslissing van het schepencollege reeds beslist was om het aantal parkeerplaatsen op het Sint-Amandsplein drastisch te reduceren. In plaats van parkeerplaatsen te behouden op het gehele plein, tot voor de ingang van de Sint-Jozefsschool, wordt het aantal plaatsen er momenteel herleid van 93 naar 56, die zich enkel nog zullen situeren langs de zuidelijke kant. Automobilisten zullen deze parkeerplaatsen alleen nog kunnen bereiken via de zuidelijk gelegen Wemmelsestraat en via de Strombeeklinde en dus niet meer via de Grimbergsesteenweg en de Sint-Amandsstraat. Hierdoor wordt deze parkeerplaats nagenoeg irrelevant voor de bezoekers van het cultuurcentrum.

Verzoekers leggen hierbij ter illustratie de versozijde neer van het verkiezingspamflet van CD&V-schepen voor Mobiliteit Paul Hermans (stuk . De illustratie van het Sint-Amandsplein bevindt zich bovenaan. De werken zijn momenteel in volle gang. Na de afwerking zullen er dus nog enkel parkeerplaatsen zijn aan de zuidoostkant van de kerk. De bijhorende commentaar luidt als volgt:

“Momenteel overlast, eind 2019 gerealiseerd. Herinrichting verschillende straten en pleinen om doorgaand verkeer afkomstig uit de ruimere omgeving uit het centrum te weren, terwijl handelaars vlot bereikbaar blijven met voldoende kort parkeerplaatsen in hun directe buurt.”

Verkeer uit de ruimere omgeving wil men dus ontmoedigen, precies door het aantal parkeerplaatsen te verminderen.

Geheel in tegenstelling tot wat verwerende partij beweert in de bestreden beslissing, konden de omgeving en de parkeervoorzieningen in de omgeving dan ook niet worden voorgewend om een afwijking op de parkeernorm te verantwoorden.

Daarenboven gaat verwerende partij er aan voorbij dat het toestaan van een afwijking op de parkeernorm gelimiteerd is door de Stedenbouwkundige Verordening zelf. Zo bepaalt art. 4.2.2.0:

“ ... ”

Zelfs als de voorwaarden om een afwijking toe te staan overeenkomstig art. 4.2.5.3 Verordening voldaan zijn, quod non, dan nog kon verwerende partij als

vergunningverlenende overheid slechts voor een maximum van 1/3de van de te voorziene parkeerplaatsen een afwijking toestaan. Verwerende partij heeft haar discretionaire bevoegdheid dan ook in elk geval overschreden bij het toekennen van een afwijking voor het volledig aantal te voorziene parkeerplaatsen.

Tussenkomen de partij gaat nog verder dan verwerende partij en beweert in de schriftelijke uiteenzetting zelfs dat de berekening van het aantal te voorziene parkeerplaatsen in de bestreden beslissing een louter theoretische oefening zou betreffen. Overeenkomstig tussenkomen de partij zou het feit dat gebedshuizen en culturele centra ontbreken in de lijst van art. 4.2.5.2 van de Stedenbouwkundige Verordening immers betekenen dat de gemeente Grimbergen van oordeel is dat voor deze bestemmingen nooit projecteigen parkeerplaatsen dienen te worden voorzien. Volgens tussenkomen de partij zou voor een gebedshuis of cultureel centrum steeds beroep kunnen worden gedaan op de parkeerplaatsen op het openbaar domein. Deze redenering van tussenkomen de partij waarbij zij plots de nadruk op de educatieve activiteiten volledig achterwege laat is volledig strijdig met de Stedenbouwkundige Verordening.

Deze bepaalt immers in art. 4.2.5.0:

- “....”

De berekening van verwerende partij in de bestreden beslissing betreffende het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen is dan ook geen louter theoretische oefening, maar een verplichte toepassing van de Stedenbouwkundige Verordening. In de bestreden beslissing wordt terecht geoordeeld dat overeenkomstig art. 4.2.5.2 er minstens 10 autoparkeerplaatsen en 23 fietsstalplaatsen dienen te worden voorzien.

Ook voor wat betreft de parkeeroverlast is de verwijzing van tussenkomen de partij naar het vroegere buurthuis in de Villegas de Clercampstraat irrelevant. De capaciteit en activiteitsgraad van het aangevraagde regionaal cultureel centrum zijn immers niet te vergelijken met het vroegere buurthuis. Tevens dateert de Stedenbouwkundige Verordening van de gemeente Grimbergen nog maar van 1 juni 2017 en was deze nog niet van toepassing bij de vergunningsaanvraag voor het vroegere buurthuis.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In een **eerste onderdeel van het derde middel** stellen de verzoekende partijen in essentie dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening omdat deze functioneel niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partijen op dit punt niet afdoende gemotiveerd. De verwerende partij heeft kennelijk onzorgvuldig geoordeeld door enerzijds de grote impact van het aangevraagde en de dynamiek die de activiteiten teweeg brengen te erkennen doch anderzijds, bij de beoordeling van de hinder, er geen rekening mee te houden en zonder meer te stellen dat de hinder niet overdreven is en derhalve aanvaardbaar op deze locatie.

In een **tweede onderdeel van het derde middel** stellen de verzoekende partijen dat de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de parkeer- en mobiliteitsproblematiek, en meer specifiek wat betreft de overeenstemming met de gemeentelijke verordening inzake parkeren, in het licht van de reeds naar aanleiding van de administratieve beroepsprocedure gemaakte bezwaren en de andersluidende beoordeling van de

provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, onzorgvuldig werd onderzocht en derhalve evenmin afdoende werd gemotiveerd.

2.1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld. Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Bij die *in concreto* uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan er ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO in acht genomen.

2.2.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – zoals in het voorliggend dossier – andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Dit verslag is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid.

De verwerende partij is door dit advies niet gebonden en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. De verwerende partij zal uitdrukkelijk moeten motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van een ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

2.3.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.1.

De aanvraag beoogt de functiewijziging van een handelspand naar cultureel centrum met onderwijsvoorzieningen. In het pand worden een cafetaria, een gebedsruimte, een speelzaal voor jongeren, een polyvalente ruimte en leslokalen voor een 140-tal leerlingen en een secretariaat voorzien. Het pand wordt enkel voor de eerste 18 meter omgevormd, aan de buitenmuren van het pand wijzigt niets. De tussenkomen partij, aanvrager van de vergunning, zet in de motivatienota uiteen dat de klemtoon ligt op de socioculturele en educatieve activiteiten.

3.2.

Aangaande de functionele inpasbaarheid

De functionele inpasbaarheid van het aangevraagde wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

“ ...

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.

...

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat het aangevraagde een grote impact zal hebben op de omgeving en dat de socio-culturele en educatieve activiteiten van het centrum een grote dynamiek teweegbrengen, nu alleen al in de leslokalen een 120 à 140-tal kinderen kunnen deelnemen aan de activiteiten. Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt bovendien dat in het dossier niet wordt weergegeven hoeveel bezoekers er op de piekmomenten kunnen worden verwacht.

Met de verzoekende partijen kan worden vastgesteld dat er geen bezoekersaantallen worden opgegeven in de aanvraag zodat de concrete impact van het aangevraagde op de in de omgeving bestaande toestand maar moeilijk kan worden nagegaan. De beoordeling van de aanvraag, waarvan wordt aangegeven dat deze een belangrijke impact zal hebben op de omgeving, zonder de capaciteit van de inrichting in rekening te brengen, is weinig zorgvuldig.

Dit gebrek aan concreet en zorgvuldig onderzoek uit zich tevens in de motieven van de bestreden beslissing die louter aangeven dat de draagkracht van de omgeving vrij hoog is aangezien er in de kern van Grimbergen een vermenging van functies aanwezig is. De verwerende partij acht de dynamiek op die locatie te verantwoorden (maar laat na enige verantwoording te geven) en acht de te verwachten hinder zonder meer aanvaardbaar.

Een dergelijke motivering betreft een standaardmotivering, die de in de omgeving bestaande toestand onvoldoende concreet bij de beoordeling betreft.

3.3.

Aangaande de .mobiliteits- en parkeerproblematiek

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de motivering van de bestreden beslissing aangaande de mobiliteitsimpact en de parkeerproblematiek gebrekkig is. Zij stellen dat de parkeerproblematiek in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaren van de verzoekende partijen naar aanleiding van de administratieve beroepsprocedure waarin werd aangegeven dat de bestaande nabijgelegen parkings nu reeds oververzadigd zijn, niet zorgvuldig werd onderzocht en beoordeeld, doch dat de bestreden beslissing slechts de stelling van de gemeente Grimbergen naar aanleiding van de hoorzitting overneemt. Zij voegen er tot slot aan toe dat de capaciteit van het cultureel centrum niet in redelijk verhouding staat tot het totaal gebrek aan project-eigen parkeerplaatsen.

De verwerende partij verwijst voor haar antwoord voornamelijk naar de verordening van de gemeente Grimbergen inzake parkeren en stelt dat op basis van artikel 4.2.5.3. kan worden afgeweken van deze voorschriften aan de hand van de parkeervoorzieningen die in de omgeving aanwezig zijn. Zij verwijst naar de verklaring van de gemeente dat er voldoende parkeerplaatsen zijn op het openbaar domein (Sint-Amandsplein). De verwerende partij voegt er nog aan toe dat op 200 meter van de aanvraag een school gevestigd is met 300 leerlingen die niet voor onaanvaardbare mobiliteitshinder zorgt, zodat niet kan worden ingezien waarom de educatieve activiteiten voor overlast zouden zorgen.

3.4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvraag ongunstig geadviseerd en oordeelt met betrekking tot de parkeer- en mobiliteitsproblematiek meer in het bijzonder dat het ontwerp niet voldoet aan de vereisten van de parkeerverordening en er wellicht (op piekmomenten) nog meer verkeer kan worden verwacht. De verzoekende partijen menen dat er niet op een realistische manier kan worden geoordeeld over de te verwachten parkeerdruk van het project, nu de info over de te verwachten bezoekersaantallen niet in het dossier wordt opgegeven.

“ ...

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 betreft 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 het aanvullende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt nog bijkomend opgemerkt:

“ ...

Parkeren:

Het advies PSA werd gebaseerd op de verordening van de gemeente Grimbergen betreffende parkeren van 22 januari 1998. Er werd echter een nieuwe stedenbouwkundige verordening door de gemeente Grimbergen vastgesteld, die aangepaste voorschriften betreffende het parkeren oplegt. De nieuwe verordening werd gepubliceerd in het Belgisch staatsblad op 20 september 2017 en is nu dus van toepassing.

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. Zoals reeds in het verslag PSA werd aangehaald is er slechts één garage op het eigen perceel waardoor het project niet voldoet aan de verordening. Er worden tevens geen fietsstalplaatsen aangeboden.

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 via een uitdrukkelijke en grondige motivering bij de vergunningsaanvraag en enkel wanneer de nieuwe functie zeer specifieke kenmerken heeft of aan de hand van de omgeving en de parkeervoorzieningen die hier aanwezig zijn. Dergelijke motivering ontbreekt in het dossier.

...”

3.5.

De verwerende partij onderbouwt haar daarvan afwijkende beoordeling in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

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 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.

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 woongelegenheid 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.

...

4.

Een dergelijke motivering getuigt niet van een afdoende zorgvuldige beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij neemt de verklaringen van de gemeente tijdens de hoorzitting over en neemt zonder meer aan dat er geen parkeerproblemen worden verwacht enerzijds omdat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zouden zijn op het openbaar domein en anderzijds omdat er geen (parkeer)problemen gekend waren op de vorige locatie van het ontmoetingscentrum.

De verzoekende partijen kunnen worden bijgetreden wanneer zij stellen dat dit geen correcte beoordeling is van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, daar de aanvraag beoordeeld moet worden in het licht van de concrete ruimtelijke kenmerken van de onmiddellijke omgeving van de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft en zowel in de aanvraag als in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt aangegeven dat de tussenkommende partij haar activiteiten wenst uit te breiden.

De verwijzing naar de afwezigheid van problemen (in welke zin ook) op de vorige locatie en de vergelijking met die locatie is niet relevant en volstaat derhalve niet als motivering, aangezien de aanvraag getoetst dient te worden aan de in de (directe) omgeving bestaande toestand. De verzoekende partijen merken bovendien niet geheel onterecht op dat de omvang van het aangevraagde ruimer is dan de activiteiten op de vorige locatie.

5.

Uit de motivering in de bestreden beslissing (of het gebrek daaraan) blijkt dat de verwerende partij zonder meer en louter op basis van de verklaring van de gemeente Grimbergen tijdens de hoorzitting (dat er voldoende parkeervoorziening is op het openbaar domein) toestaat dat aanvrager zelf nul projecteigen parkeerplaatsen voorziet en de parkeerlast dus volledig afwentelt op het openbaar domein (dat reeds oververzadigd zou zijn), hoewel deze problematiek reeds tijdens de administratieve beroepsprocedure werd aangekaart en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit aspect van de mobiliteitsimpact als problematisch had beoordeeld.

De verzoekende partijen hebben bovendien naar aanleiding van de administratieve beroepsprocedure een proces-verbaal van vaststelling bijgebracht waaruit blijkt dat de nabijgelegen parkings veelal volzet zijn, zodat het verlenen van de vergunning zonder de effectieve capaciteit na te gaan weinig zorgvuldig voorkomt, temeer daar de gemeenteraad recent de herinrichting van het centrum van Strombeek goedgekeurd zou hebben waarbij het aantal parkeerplaatsen op de betreffende parkings zou worden gesupprimeerd.

6.

Noch de verzoekende partijen, noch de verwerende partij betwist dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die een hoofdstuk inzake parkeren bevat overeenkomstig artikel 4.2.1.1. op de aanvraag (die voorziet in een functiewijziging van een gebouw of een gedeelte ervan) van toepassing is en dat de verwerende partij overeenkomstig artikel 4.2.4 e.v. van de gemeentelijke verordening correct tot de vaststelling komt dat tien autostaanplaatsen en 23 fietsplaatsen op het eigen terrein vereist zijn.

De stelling van de tussenkomenende partij dat de toepassing van de verordening niet afdwingbaar is, aangezien er geen specifieke normen voor gebedshuizen en culturele centra in worden opgenomen, kan niet worden bijgetreden. Een stedenbouwkundige verordening is weldegelijk een stedenbouwkundige voorschrift met verordenende kracht en in de bestreden beslissing wordt correct toepassing gemaakt van artikel 4.2.5.0 dat voorziet dat *'... indien er voor een bestemming hieronder [...lijst van bestemmingen met min. en max. vereist aantal parkeerplaatsen] geen kwantitatieve normen zijn opgenomen, zal de bestemming ingedeeld worden in een vergelijkbare bestemming...'*.

Zoals de verwerende partij terecht aanvoert, zijn afwijkingen van de stedenbouwkundige normen inzake parkeren overeenkomstig artikel 4.2.5.3 mogelijk. Uit deze bepaling volgt dat via uitdrukkelijke en grondige motivering in de vergunningsaanvraag het vergunningverlenend bestuursorgaan lagere of hogere parkeernormen kan opleggen omwille van de specifieke kenmerken van de functie of omwille van de omgeving en de parkeervoorzieningen die er aanwezig zijn. Ook uit de bepalingen van de verordening volgt dus dat afwijkingen, als uitzondering op de regel, zeer grondige motivering behoeven.

De loutere verwijzing van de verwerende partij naar de stelling van de gemeente dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in de omgeving, zonder nadere verduidelijking of staving en louter ingebracht naar aanleiding van de hoorzitting kan, in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet volstaan om de bestreden beslissing te dragen en getuigt van een afwenteling van de parkeerbehoefte op het openbaar domein terwijl dit volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren net vermeden dient te worden.

In het toelichtend gedeelte dat weliswaar geen verordenend karakter heeft, maar dat wel de *'... ratio legis...'* weergeeft wordt bepaald: *'... Grimbergen legt normen vast voor parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Daarmee wil de gemeente de parkeerdruk in de kernen terug dringen en de vrijwaring van het openbaar domein garanderen. Er worden parkeernormen vastgelegd op basis van de locatie en functie. Er wordt ook uitgelegd wanneer een mobiliteitstoets nodig is...'*.

7.

Ongeacht de vaststelling dat het aangevraagde geen afwijking betreft, maar een volledige buiten toepassing laten of vrijstelling van de gemeentelijke verordening inzake parkeren en de vraag dus kan gesteld worden of er een redelijke band van evenredigheid bestaat tussen (de capaciteit van) de concrete aanvraag en het gebrek aan project-eigen parkeerplaatsen, moet met de verzoekende partijen worden vastgesteld dat de gemeentelijke verordening zelf beperkingen aanbrengt aan de mogelijkheid tot afwijken in die zin dat in artikel 4.2.2 is bepaald dat afwijkingen slechts kunnen worden toegestaan ten belope van maximum een derde van de vereiste normen.

Ook de verwijzing (in de antwoordnota) naar een basisschool met een 300-tal leerlingen op 200 meter van de aanvraag die geen parkeerhinder veroorzaakt en niet als hinderlijk ervaren wordt, doet geen afbreuk aan de voorgaande vaststellingen, temeer daar deze motieven niet in de bestreden beslissing kunnen worden terug gevonden en het derhalve een *post factum* motivering betreft.

8.

Uit het voorgaande volgt dat het aangevraagde niet enkel strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, maar tevens de gemeentelijke verordening inzake parkeren schendt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

D. Overige middelen

Het tweede en het vierde middel worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

Het gegrond bevinden van de vordering van de verzoekende partijen impliceert dat de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij moet worden aangeduid. De kosten van het beroep, zijnde de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten ten belope van 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, zoals gevraagd door de verzoekende partijen, vallen ten laste van de verwerende partij.

3.

De kosten van de tussenkomst, zijnde het door de tussenkomende partij betaalde rolrecht van 100 euro, blijft ten laste van de tussenkomende partij. De Raad is immers van oordeel dat eventuele (vrijwillige) tussenkomst de inzet van de procedure, ook in hoofde van de verwerende partij, niet mag verzwaren.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van vzw COMMUNAUTE MUSULMANE DE BELGIQUE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 november 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming van handelszaak naar cultureel centrum op een perceel gelegen te 1850 Grimbergen, Grimbergsesteenweg 139 en met als kadastrale omschrijving vierde afdeling, sectie A, perceelsnummer 229 K 4.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 juni 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER