

## BESLUIT GEMEENTERAAD

|             |                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zitting van | 28 maart 2023                                                                                                                                                                                                       |
| Team        | Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen                                                                                                                                                                              |
| Onderwerp   | <b>GR: OMV - 2022/419 - Wilfried Wambeke namens Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco VZW - het slopen van het bestaand kloostergebouw en bouwen van een nieuw klooster: beslissing over de zaak van de wegen</b> |

**Aanwezig:** Platteau Stefaan, Vanderoost Jef, Janssens Linda, Staquet Nathalie, Quaghebeur Stijn, De Dobbeleer Frank, Van Hove Diane, Erkelbout Jan, Willen Marc, Pardon Guy, Tratsaert Francis, Roesems Gino, Rons Alexis, Hellinckx Karine, De Win Harry, Groenweghe Nele, Vanhee Fré, Peeters Kris, Walravens Jef, De Jonge Jasper, Segers Willy, El Hajui Rachid, De Clerck Frank, De Freyne David, De Schrijver Reindert, Bouabbi Yasmina, Vanden Houte Marianne, Zelderloo Walter, Deleu Luc, Zelderloo Elke, Valkeniers Michel, De Backer Luc

### Toelichting

Op 3 november 2022 werd door Wilfried Wambeke namens Don Bosco Centrale - Centrale Don Bosco VZW gevestigd te François Gaystraat 129 te 1150 Sint-Pieters-Woluwe een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend voor het slopen van het bestaand kloostergebouw en bouwen van een nieuw klooster.

De gemeenteraad moet in toepassing van artikel 31 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning een beslissing nemen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de vergunningverlenende overheid (in dit geval het college van burgemeester en schepenen) een beslissing kan nemen over de aanvraag.

#### Ligging:

- Dilbeek, Hendrik Placestraat 44
- Kadastraal gelegen: (afd. 4) sectie B 247 G3, (afd. 4) sectie B 247 F3, (afd. 4) sectie B 249 T3, (afd. 4) sectie B 249 P3 en (afd. 4) sectie B 249 V3

#### Planologische Ligging

- De aanvraag situeert zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (koninklijk besluit van 7 maart 1977) in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of verkaveling.

#### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen en wegeniswerken

De aanvraag betreft het slopen van het bestaand kloostergebouw en bouwen van een nieuw klooster. De percelen zijn gelegen langs de Hendrik Placestraat in Groot-Bijgaarden. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van functies en types gebouwen. Links naast de percelen uit de aanvraag bevindt zich een gebouw dat dienst doet als centrum voor eigentijdse jeugd. Aan de overzijde bevindt zich de lagere school "broederschool", het Sint-Wivinaklooster en het Sint-Wivinapark. Er bevinden zich in de omgeving ook woningen, een afdeling van de Odisee hogeschool, het station van Dilbeek en enkele handelszaken.

Op de percelen waarop de aanvraag van toepassing is, bevinden zich momenteel een kapel (linkerzijde), een L-vormig kloostergebouw (midden) en een recent gebouwtje (gebouw daterend uit 1986, rechts van het klooster). Op de binnenkoer bevinden zich verhardingen die momenteel vaak dienst doen als parking. Achter en rond het kloostergebouw bevinden zich (verharde) speelvelden.

Volgende werken worden aangevraagd:



Het recenter gebouwtje wordt structureel behouden, maar wordt intern en energetisch gerenoveerd. Het dak van het te behouden gebouwtje wordt verwijderd en afgewerkt met een plat dak onder een kroonlijst van 6,20 m (zoals de bestaande kroonlijst).

Een gedeelte van het bestaande kloostergebouw wordt gesloopt (het L-vormig gebouw dat zich bevindt tussen de kapel en het recenter gebouwtje).

Een nieuwe kloostervleugel wordt opgericht op de positie van de noordelijke vleugel van het bestaande kloostergebouw. Dit gebouw wordt verbonden aan het te behouden recenter gebouwtje. De hoofdfunctie als klooster om onderdak te bieden aan 15 Salesianen van Don Bosco blijft behouden. Er wordt voor gekozen om de architectuur van het oude gebouw met de leien zadeldaken en verspringende kopse gevel aan de straatzijde over te nemen. Daarnaast wordt ook de hoogte van het oude gebouw zoveel mogelijk gevolgd. De nieuwe vleugel beschikt over 2 bouwlagen en een verdieping onder het zadeldak, waarvan de kroonlijsthoogten en de nokhoogte zo dicht mogelijk aansluiten bij de oude hoogten, maar uniform worden doorgetrokken over het hele gebouw (i.p.v. verschillende hoogten in de bestaande situatie). Het nieuwe gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 7,29 m en nokhoogte van 12,79 m. Het nieuwe complex zal na de nieuwbouw en verbouwing volgende functies bevatten:

- Op de kelderverdieping bevinden zich 26 parkeerplaatsen (waarvan 2 voor minder-validen), een fietsenstalling, een berging en enkele technische lokalen. Hier wordt reeds rekening gehouden met parkeermogelijkheden voor het personeel van de Don Boscoschool
- Het gelijkvloers omvat 6 bureauruimtes, een kleine en grote vergaderzaal, een kitchenette, de sacristie, de kapel, een spreekkamer, een sanitaire vleugel, tv-zaal, eetzaal, een keuken, 2 bergingen, een was- en strijkkamer, 2 kamers met elk een badkamer.
- Op de eerste verdieping bevinden zich enkele bergingen, vestiaires en 12 kamers met elk een badkamer.
- Op de tweede verdieping bevinden zich enkele technische ruimtes en een polyvalente zaal.

Het nieuwe kloostergebouw en het te behouden gebouwtje worden afgewerkt in dezelfde gevelmaterialen (rode gevelsteen), zodat beide één geheel vormen. De hellende daken van het klooster worden met donkergrijze leien afgewerkt.

Het binnenplein tussen de nieuwe kloostervleugel en de kapel wordt opnieuw aangelegd.

Er wordt bij de aanvraag voor de geplande werken reeds rekening gehouden met de toekomstige heraanleg van de Hendrik Placestraat. In de aanvraag wordt immers een gratis grondafstand voorzien i.h.k.v. de toekomstige verbreding van de straat:

In de nieuwe toestand zal de kloostervleugel ingeplant worden ca. 4 m meer naar achter dan in de bestaande toestand (ongeveer gelijk met de gevel van het te behouden gebouwtje rechts op het perceel) waardoor het stuk grond tussen de nieuwe voorgevellijn en de bestaande rooilijn vrij van bebouwing wordt gemaakt. Dit stuk grond, gaande van de perceelsgrens aan de hoek van de Hendrik Placestraat met de Sint-Wivinadreef tot de perceelsgrens waar de kapel staat, zal gratis worden afgestaan aan de gemeente. Het stuk grond dat zal worden afgestaan heeft een lengte van ca. 107 m, een breedte van ca. 4 m en een totale oppervlakte van 3,86 are (zie rooilijnplan). Er wordt dus een nieuwe rooilijn voorzien ca. 4 m achter de bestaande rooilijn. Dit stuk grond wordt voorlopig aangelegd in betonklinkers (in afwachting van de heraanleg van de straat).

Betreft het vergoedingsprincipe is er enerzijds door de gemeente geen waardevermindering-vergoeding verschuldigd aan de grondeigenaar en anderzijds is er evenmin een waardevermeerdering-vergoeding door de aanvrager verschuldigd aan de gemeente, aangezien de zone die buiten de rooilijn valt kosteloos worden overgedragen aan de gemeente.

#### Adviezen

Er werd advies gevraagd aan de brandweer, Farys, Fluvius, de Cultuurregio Pajottenland & Zennevallei, de ASTRID-veiligheidscommissie, het toegankelijkheidsbureau en de provinciale dienst waterlopen. Al deze adviesinstanties brachten een gunstig of een voorwaardelijk gunstig advies uit (zie bijlagen).

Het dossier werd tevens vooraf besproken met de gemeentelijke dienst Openbare ruimte en gunstig geadviseerd.

#### Openbaar onderzoek



De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 december 2022 tot 23 januari 2023.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren.

#### Beoordeling van de aangevraagde wegeniswerken

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, breedte en de uitrusting van de gemeenteweg en de eventuele opname in het openbaar domein. De gemeenteraad houdt hierbij rekening met de principes en doelstellingen uit het Decreet Gemeentewegen (cf. Artikel 3 en 4).

De verplaatsing van de rooilijn van ca. 4 m naar achter en de bijhorende gratis grondafstand aan de gemeente maken een toekomstige verbreding van de straat mogelijk. Hierdoor kan een betere en veiligere ontsluiting van de schoolomgeving uitgewerkt worden met een wegprofiel dat meer plaats geeft aan de zwakke weggebruikers (zoals werd vastgelegd in het mobiliteitsplan).

De aangevraagde wegeniswerken zijn in overeenstemming met de doelstellingen en principes uit het decreet van 3 mei 2019 houdende de Gemeentewegen.

#### **Juridisch kader**

- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009 (BS 20 augustus 2009, hierna genoemd de VCRO en latere wijzigingsdecreten);
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de Gemeentewegen.

#### **Beslissing**

##### **Met algemene stemmen**

**Artikel 1.** De gemeenteraad keurt de wijziging van de gemeenteweg Hendrik Placestraat en haar ligging, breedte en uitrusting goed. Het rooilijnplan van 24/11/2022, opgesteld door landmeters-experten De Bisschop – Geerts bv namens Don Bosco Centrale vzw, waarbij de nieuwe rooilijn plaatselijk ca. 4 m achter de actuele rooilijn wordt gelegd en waarbij het gedeelte tussen de actuele en de nieuwe rooilijn gratis aan de gemeente wordt afgestaan, wordt goedgekeurd.

**Artikel 2.** De gemeenteraad keurt het principe van kosteloze grondafstand goed, waarbij de eigendomsoverdracht als last dient te worden opgelegd.

**Namens de gemeenteraad,  
voor eensluidend afschrift**

 Elektronisch ondertekend op  
29/03/2023 door Marianne Joris  
Vanden Houte, algemeen directeur

 Elektronisch ondertekend op  
29/03/2023 door Michel Emiel  
Valkeniers, voorzitter gemeenteraad

