

Vragen naar: dienst vergunningen  
Tel.: 016-26 75 46  
E-mail: [omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be](mailto:omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be)  
Dossierkenmerk: VGN-2025-0732-BGP-DEP-01  
Projectnummer OMV: OMV\_2025053331



**VLAAMS-  
BRABANT**

## **BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN 12 FEBRUARI 2026**

---

### **BETREFT: Grimbergen-beroep tegen de weigering van 01 september 2025 voor de functiewijziging van handelszaak naar woonentiteit, Hogesteenweg 9**

Het beroep 2025-0732-BGP-BS-01 ingediend door Thomas Ryckalts, Wolvengracht 38 bus 2, 1000 Brussel namens Daniel Wyns, aanvrager.

Het beroep wordt ingesteld tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Grimbergen van 1 september 2025, verleend aan Daniel Wyns, de Merodestraat 100, 1850 Grimbergen voor de functiewijziging van handelszaak naar woonentiteit, gelegen Hogesteenweg 9, 1850 Grimbergen.

Na het verslag gehoord te hebben van Tom Dehaene, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

#### Artikel 1

Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van Thomas Ryckalts, Wolvengracht 38 bus 2, 1000 Brussel namens Daniel Wyns, aanvrager, tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Grimbergen van 1 september 2025;

#### Artikel 2

De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Daniel Wyns, de Merodestraat 100, 1850 Grimbergen inzake de functiewijziging van handelszaak naar woonentiteit, gelegen Hogesteenweg 9, 1850 Grimbergen, kadastraal bekend: Grimbergen: afdeling 2, sectie E, nummer 262a (capakey: 23402E0262/00A000) te weigeren.

Steunend op:

### **1. Bevoegdheid**

Conform artikel 52 van het omgevingsvergunningsdecreet is de deputatie voor haar ambtsgebied in laatste administratieve aanleg bevoegd voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

### **2. Juridische context**

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, de bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

### **3. Feitelijke context**

#### **3.1 Ontvankelijkheid en volledigheid**

Het beroep 2025-0732-BGP-BS-01 werd ingediend op 6 oktober 2025 en op 23 oktober 2025 volledig en ontvankelijk verklaard.

#### **3.2 Bestreden besluit**

Het college van burgemeester en schepenen weigerde op 1 september 2025 de vergunning, om volgende redenen:

- de functiewijziging leidt tot het verlies van een kernversterkende handelsfunctie;
- de aanvraag voldoet niet aan de parkeernormen, fietsenstallingsnormen en buitenruimtenormen van de gemeentelijke verordening;
- de woonkwaliteit wordt onvoldoende gegarandeerd;
- het project draagt niet bij aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 VCRO en moet daarom ongunstig beoordeeld worden.

De beroepsindiener komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- het project voldoet aan de gewestplanvoorschriften en de bepalingen van de gemeentelijke verordening, met uitzondering van vier artikelen. Hiervan wordt op een geldige en beperkte manier afgeweken;
- een tweede wooneenheid is functioneel inpasbaar;
- er worden geen aanpassingen aan de buitenkant gedaan zodat er geen impact is op de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid of de visueel-vormelijke elementen;
- er zijn geen hinderaspecten te verwachten;
- gelet op de toelaatbare afwijkingen op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, is de woonkwaliteit voldoende;
- een winkelpand op deze locatie staat vaak leeg, een bijkomende wooneenheid past in het gemeentelijk beleid om mensen met een lokale band in de kern te houden.

#### **3.3 Aanvraag**

##### Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen in het centrum van Grimbergen, circa 130 m ten noorden van het gemeentehuis. De Hogesteeweg is een winkelstraat met bovenliggende woningen en loopt net ten zuiden van de site van de Abdij van Grimbergen en de Sint-Servaasbasiliek. Het pand maakt deel uit van een gesloten bouwblok met een zestal aaneengesloten gebouwen van doorgaans twee bouwlagen onder een hellend dak die allemaal op of nabij de rooilijn staan. De achtergevels van de gebouwen palen onmiddellijk aan de publieke groenzone rondom de basiliek en abdij.

Het gebouw is 10,30 m breed en van 8,30 m tot 8,80 m diep. Op de benedenverdieping bevinden zich twee ingangen, één met een trap naar de bovenliggende wooneenheid en één die onmiddellijk vanaf de straat de gelijkvloerse handelszaak ontsluit.

De handelszaak is 60,87 m<sup>2</sup> groot en is, met uitzondering van één afzonderlijk toilet, volledig open. Daarboven bevindt zich de wooneenheid met op de eerste verdieping de leefruimtes en onder het dak twee slaapkamers en een badkamer. Het gebouw is deels onderkelderd.

#### Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt het omvormen van de benedenverdieping van een handelszaak naar een tweede wooneenheid binnen het bestaande gebouw. Hiervoor worden er enkel intern wijzigingen doorgevoerd, de gevel wijzigt niet. Er wordt een inkomhal van circa 1,50 m<sup>2</sup> gecreëerd die de toegang verleent tot de leefruimte van om en bij 20 m<sup>2</sup>. Het bestaande toilet blijft behouden, ernaast worden een badkamer en een dressing ingericht. Achter de traphal naar de bovenliggende wooneenheid komt tot slot een slaapkamer van net geen 12 m<sup>2</sup>. Aan de kelder en de bovenliggende verdiepingen wijzigt er niets.

### 3.4 Historiek

Volgende vergunningen zijn relevant:

Historiek	Omschrijving
CBS Grimbergen 9 maart 1967	Vergunning voor een bestemmingswijziging van woonhuis tot handelszaak met woongelegenheid
CBS Grimbergen 13 februari 1978	Vergunning voor het verbouwen van een huis tot bankagentschap
CBS Grimbergen 10 maart 2008	Vergunning voor het verbouwen van een woning met kantoor

### 3.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

### 3.6 Adviezen

Volgende instanties verleenden volgende adviezen:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
CBS Grimbergen	25 november 2025	Ongunstig
Agentschap Onroerend Erfgoed	28 oktober 2025	Gunstig met voorwaarden

### 3.7 Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

Naam	Type
Thomas Ryckalts	Aanvrager

Gehoord in vergadering van 12 februari 2026:

- voor de beroepsindiener: Thomas Ryckalts, advocaat; Daniel Wijns;
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciale omgevingsambtenaar.

De beroepsindiener licht zijn standpunt toe. De benedenverdieping is lang een bankkantoor geweest, is daarna een kledingzaak geweest, maar staat al twee jaar leeg. Het ligt pal in het centrum van Grimbergen, vlakbij de basiliek en abdij. Het gaat om woongebied. Geen enkele woning in de rij heeft een private buitenruimte. Er zijn twee problemen met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Wat het parkeren betreft: er is geen garage in het pand. Er is wel een bushalte op ca. 150 m en ook iets verder een publieke parkeerzone. De verordening vraagt één parkeerplaats per unit. Ook voor dienstverlening is een parkeervraag, dan moeten er twee zijn. De mobscore is 8,6. Voor de autostaanplaats kan een afwijking toegestaan worden, maar dan moet er wel een fietsenstalling zijn. Er is een ruime kelder die ter beschikking kan zijn van de wooneenheid, anders kan een plooi-fiets in de inkomhal. Daarnaast zijn er minimale oppervlaktematen: er is minstens 180 m<sup>2</sup> nodig om een opdeling toe te laten. Er is een oppervlakte van 169 m<sup>2</sup>, dus een beperkte afwijking van 11 m<sup>2</sup> kan aanvaard worden. Er zijn ook minimale oppervlaktes voor de ruimtes.

Er is een ruime oppervlakte voor de nieuwe wooneenheid, maar de slaapkamer is met 0,08 m<sup>2</sup> te klein. Dit is een aanvaardbare afwijking, en er is voldoende kwaliteit. De finaliteit van de verordening is erop gericht op panden als dit te valoriseren. Dit kan ook door bewoning. De woonkwaliteit is hoog. De kelder mag hierbij niet vergeten worden. Er is al twee jaar leegstand. Er zijn andere functies, maar het is geen echte winkelstraat. Er zijn diverse (meer)gezinswoningen. Er is geen beleidsplan of iets dergelijks om dit te bestemmen als winkelstraat. De wooneenheid moet minstens 50 m<sup>2</sup> zijn, en hier is sprake van 62 m<sup>2</sup>. Dit is zeker ruim genoeg, en hierbij wordt de kelder niet eens in rekening gebracht. Het project is kwalitatief. Tot 2006 was er een ING-kantoor, dat toen verhuisde. In 2007 heeft de aanvrager het pand gekocht en aanzienlijk verbouwd. Tot 2022 werd dit verhuurd. De huurder heeft haar zaak moeten sluiten door het aankopen via internet. De kleine zelfstandigen verdwijnen en er volgt leegstand. Er moet vanuit de gemeente een uitvoeringsplan opgemaakt worden voor deze zone. Er is geen enkel bezwaar ingediend tegen deze aanvraag. Er zijn slechts twee straten binnen de gemeente die nog werkbaar zijn voor handel en vrije beroepen, en daar hoort deze omgeving niet bij. Bij een weigering zal het pand leeg blijven en verloederen. Er wordt gehoopt op een vergunning voor deze mooie kleine wooneenheid.

#### **4. Argumentatie**

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 26 januari 2026 met kenmerk: 2025-0732-BGP-OND-01-Voorstel dienst.

##### **a) Waterparagraaf**

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De voorliggende aanvraag beoogt een functiewijziging zonder toename van de bebouwde of verharde oppervlakte en zonder ingrijpende werken aan de afwatering. De aanvraag valt dan ook niet onder de toepassing van de geldende hemelwaterverordeningen.

##### **b) Planologische toets**

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt evenmin deel uit van een niet-vervallen verkaveling. 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 functiewijziging van handel naar wonen is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

##### **c) Beschermd dorpsgezicht 'Dorpskern Grimbergen'**

Het pand maakt deel uit van het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Dorpskern Grimbergen', ingevolge het ministerieel besluit van 17 februari 1997. De historische waarde van het dorpsgezicht wordt bepaald door de abdij en de omliggende bebouwing die ontstond door het vestigen van klerken, knechten en ambachtslui in de onmiddellijke omgeving van de abdij, die nog steeds haar centrumfunctie binnen de kern houdt. De kern bleef tot op het moment van de bescherming vrijwel gespaard van grote infrastructuurwerken, zodat de historische samenhang dorp-abdij-prinsendom vrij intact is gebleven.

Het agentschap Onroerend Erfgoed verleende een voorwaardelijk gunstig advies. In het advies wordt gesteld dat eventuele wijzigingen aan de gevels en het dak een expliciete toelating vereisen van het agentschap. Uit de plannen en de motivatienota blijkt dat er hieraan geen wijzigingen gevraagd worden, zodat een bijkomende toelating van het agentschap niet nodig is.

#### **d) Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening**

Op 23 september 2021 stelde de gemeenteraad de gewijzigde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening goed. Er zijn diverse afwijkingen op de voorschriften, zoals aangehaald door de aanvrager in de motivatienota. De afwijkingen hebben betrekking op de buitenruimte (artikelen 2.5.1.2, 3.2.1.1 en 3.2.4.2), de oppervlakte van het op te splitsen gebouw (artikel 3.3.1.1) en het aantal fiets- en autoparkeerplaatsen (artikel 5.2.4.3). Daarnaast is er nog een afwijking die niet door de aanvrager benoemd wordt, namelijk de afwijking van de minimale grootte van de hoofdslaapkamer. Die is volgens artikel 3.2.2.3 minstens 12,00 m<sup>2</sup> groot, en is in het ontwerp slechts 11,92 m<sup>2</sup>.

Artikel 1.1.1.7 van de verordening laat afwijkingen op de voorschriften toe. Er is vereist dat de aanvrager de bewuste afwijkingen op de verordening benoemt in de motivatienota en omstandig motiveert. Per artikel moet beschreven worden waarom er van een bepaling afgeweken wordt, wat de te verwachten impact van die afwijking is en hoe de achterliggende logica en doelstellingen van de betreffende voorschriften gerespecteerd worden.

In het dossier werd een omstandige motivatienota toegevoegd, waarin in tabelvorm de betrokken artikelen van de verordening benoemd zijn, met de vermelding of hier wel dan niet voldaan is. Het ontbreken van een private buitenruimte van minimaal 10% van de nuttige vloeroppervlakte van de woonentiteit wordt gemotiveerd door de verwijzing naar de feitelijke constellatie van de percelen. Het betrokken perceel is 100% volgebouwd, zodat een private buitenruimte niet te organiseren valt binnen de eigen perceelgrenzen. Aan de achtergevel grenst het gebouw aan een publiek toegankelijke groenzone, horende bij de site van de abdij en basiliek. Er kan ingestemd worden met de stelling van de aanvrager dat de finaliteit van de bepaling bereikt kan worden door gebruik te maken van de aanpalende groenzone.

In tegenstelling tot de minimale 1,2 autostaanplaatsen en de 2 fietsenstalplaatsen die vereist zijn, wordt er geen enkele parkeerplaats voorzien. Ook hier betreft het een kwestie van plaatsgebrek, door de bezettingsgraad van het terrein. Waar een afwijking omwille van de centrale ligging, nabij publieke parkeervoorzieningen en openbaar vervoer, nog overwogen kan worden voor het autoparkeren, geldt dit niet voor het fietsparkeren. Dit betreft een minimale kwaliteitseis die bovendien onontbeerlijk is voor het ruimtelijk beleid met het oog op de modal shift.

Artikel 3.3.1.1 stelt letterlijk: *'Indien een bestaand gebouw beschikt over een minimale nuttige vloeroppervlakte kleiner dan 180 m<sup>2</sup>, is het verboden om het gebouw op te splitsen in meerdere woongelegenheden'*.

Het betrokken gebouw heeft volgens de definitie van de nuttige vloeroppervlakte in artikel 1.2 een oppervlakte van 169,25 m<sup>2</sup>. Er is met andere woorden een tekort aan nuttige vloeroppervlakte van net geen 11 m<sup>2</sup>. De motivatie van de aanvrager dat het gaat om een beperkte afwijking, en dat het reeds gaat over twee entiteiten, overtuigt niet. De verordening legt duidelijk een minimale oppervlakenorm op, waaronder er geen bijkomende woonentiteit kan gecreëerd worden. Het feit dat de beperktere oppervlakte van het gebouw in het verleden (in de jaren '60 en '70) voldoende geacht werd om een opdeling toe te laten, doet hieraan niets af. Daarenboven is niet elke ruimte geschikt voor de creatie van een kwaliteitsvolle wooneenheid. Dergelijke beperktere oppervlakte kan voldoende zijn voor een kwalitatieve handelsruimte, maar toch niet volstaan als wooneenheid. Ook het feit dat de slaapkamer nipt te klein is -waarvoor een afwijking op zich overwogen zou kunnen worden-, draagt bij tot de vaststelling dat de beschikbare ruimte eenvoudigweg te beperkt is om een bijkomend wooneenheid in te richten in het pand.

Uit dit alles kan enkel besloten worden dat de combinatie van diverse afwijkingen van de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening uiting geven van het feit dat de finaliteit van de verordening niet gewaarborgd wordt in het voorliggende ontwerp. Er wordt aan allerlei uitgangspunten en waarborgen geknibbeld in een poging het project inpasbaar te maken in een gebouw dat hier eenvoudigweg niet voor geschikt is.

### **e) Kernversterking**

Tot slot kan nog verwezen worden naar de discussie tussen de aanvrager en de gemeente over de kernversterkende functie van de bijkomende wooneenheid. Het klopt dat er in het hedendaags ruimtelijk beleid een streven naar kernversterking en verdichting binnen de voldoende uitgeruste kernen is. Dit kan zich op diverse wijzen uiten, waaronder door het compacter wonen en het verticaal stapelen van functies. Zowel een bijkomende wooneenheid als een handelszaak kunnen in die zin kernversterkend werken. Wel moet ook naar de specificiteit van de betrokken omgeving gekeken worden. Het gaat om een winkelstraat op wandelafstand van het gemeentehuis en palend aan een toeristische trekpleister met de abdij en basiliek. In dergelijke diverse omgeving uit kernversterking zich doorgaans door de combinatie van handel, horeca, dienstverlening en wonen. Om maximaal in te zetten op een levendig straatbeeld met die mix aan functies, verdient het aanbeveling de benedenverdieping te bewaren voor een aanvullende functie, naast het wonen. Indien de ruimte beperkt bruikbaar is voor een handelszaak, kan er eventueel gezocht worden naar een dienstverlenende functie die hier mogelijks wel haar plaats vindt.

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

- er is niet voldaan aan diverse voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Voor de minimale buitenruimte en de grootte van de hoofdslaapkamer zou desgevallend een afwijking toegestaan kunnen worden, maar de afwijkingen op het vlak van parkeervoorzieningen en minimale oppervlakte zijn problematisch;
- uit de combinatie van die afwijkingen blijkt dat het project ingaat tegen de finaliteit van de verordening en een onvoldoende woonkwaliteit biedt;
- op deze locatie wordt best gezocht naar een mix van functies, om maximaal in te zetten op een kernversterkend gebruik van de beschikbare ruimte.

### **Bijlagen**

- Bijlage 1: Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

Namens de deputatie,

