

Bezwaarschrift

met betrekking tot de aanvraag opgevangingsproject vzw Socio Culturele Centrum
met OMV-referentie 2019147054

Ondergetekenden, leden van het bestuur van N-VA Leopoldsburg, wensen als natuurlijke persoon bezwaar te maken tegen de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de “verbouwing van de ‘socio-culturele ontmoetingscentrum BIF Leopoldsburg Merkez Moskee en opwaardering van de gevels” te Couwenbergstraat 11-13-15 te Leopoldsburg.

1. Ontvankelijkheid aanvraag

a. Aanvragende rechtspersoon

De Checklist Toegankelijkheid in dit dossier vermeldt als bouwheer “vzw socio-culturele ontmoetingscentrum, couwenberghstraat 11-13-15, 3970”. Dergelijke vzw is actueel niet gekend als rechtspersoon. Wij menen dan ook dat de aanvragende “rechtspersoon” geen rechtsbekwaamheid heeft en de aanvraag dan ook als **onontvankelijk** moet beoordeeld worden.

b. Natuurlijke persoon die voor de rechtspersoon ondertekent

Subsidiar – indien het aanvraagformulier van een omgevingsvergunning toch door een bestaande rechtspersoon zou zijn aangevraagd – stellen we in vraag of de aanvraag ook ondertekend werd door een persoon met handtekeningsbevoegdheid voor dergelijke rechtspersoon.

Zo voorzien bij voorbeeld de statuten van de vzw BIF – Leopoldsburg dat

1. (art. 27): *De rechtshandelingen¹, zowel als eiser of als verweerder worden aanhangig gemaakt of verdedigd door de Raad van Bestuur in naam van de vereniging.*

De algemene regel is aldus dat een meerderheid (= 2 van volgende 3 personen: Erbilici Davut, Tasci Mehmet, Yaman Abdurrahman) van de leden van de raad van bestuur van de vzw de documenten moeten ondertekenen.

2. (Art. 28): *De handelingen die de vereniging een verplichting opleggen, met uitzondering van het dagelijks bestuur, moeten tenminste door een speciale delegatie van de Raad, of door de Voorzitter of bij zijn afwezigheid door twee bestuurders getekend worden. Zij hoeven ten aanzien van derden hun bevoegdheden niet te verantwoorden.*

Eenzijds legt een omgevingsvergunning geen verplichting op zodat art. 28 niet van toepassing lijkt.

In de mate dat hieruit toch verplichtingen zouden voortspruiten, valt na te gaan of de ondertekening gebeurd is door de voorzitter (Erbilici Davut), dan wel dat er effectief een “speciale delegatie” wordt aangetoond, dan wel dat de andere twee bestuurders de aanvraag ondertekenden (wat dan een alternatieve toepassing is van art. 27, waardoor de afwezigheid van de voorzitter niet moet aangetoond worden).

Wij wijzen er op dat een statutaire meerhandtekeningenclausule niet onder het procuraregime valt en de statuten aldus derden (en de vzw zelf) niet kunnen vrijwaren van het verifiëren van deze bevoegdheid tot ondertekening wat betreft het aantal handtekeningen.

¹ Dit begrip is te onderscheiden van het gebruik van rechtsmiddelen

Als de aanvraag zou gebeurd zijn zonder dat voldaan is aan de wettelijke en statutaire vereisten of – alternatief – aan de gemeenrechtelijke subsidiaire wettelijke regeling waarbij (een meerderheid binnen) de Raad van Bestuur de residuaire bevoegdheden toekomt, dan is deze aanvraag ons inziens onontvankelijk bij gebrek aan rechtsbekwaamheid of handtekeningbevoegdheid.

2. Aanplakking

Art. 20, §2 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning schrijft voor dat de affiche wordt geplakt *“op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter. De affiche is altijd goed leesbaar vanaf de openbare weg”*.

Zoals bijgevoegde foto – genomen op 25.01.2020 om 14:33 - aantoont:

- Is de aanplakking alvast niet gebeurd conform de opsomming in het Besluit: een raam is noch een schutting, noch een muur, noch een bord op een paal.
- Is – indien de opsomming in het Besluit niet als beperkend moet worden beschouwd – alvast niet voldaan aan de *ratio legis* dat de aandacht van belanghebbenden getrokken wordt op de aangevraagde omgevingsvergunning. Die noodzaak om niet alleen *leesbaar* maar ook *opvallend* te zijn, blijkt uit de door de overheid gekozen kleur van de affiche en de beschreven wijzen van aanplakking. De aanvrager heeft, met de nauwelijks zichtbare uithanging – te kwader trouw de bekendmakingsplicht trachten te minimaliseren.

Wij betwisten dan ook de vaststellingen zoals gedaan door een medewerker van de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente en menen dan ook dat niet voldaan is aan de aanplakkingsplicht van de affiche zoals voorzien in art. 20, §2 van het Omgevingsvergunningsbesluit en de aanvraag bijgevolg niet vergund kan worden.

3. Onverenigbaarheid met stedenbouwkundige voorschriften

Doordat we niet (tijdig) konden beschikken over het – bij de waarnemend Algemeen Directeur opgevraagde – brandweerverslag in het kader van de huidige aanvraag, beschikken we niet over alle details van dit advies.

Wij menen echter dat de capaciteit van het gebouw – en het te verwachten effectieve gebruik – de brandveiligheidsnormen overschrijdt wat betreft:

- Het aantal uitgangen
- De breedte van de evacuatiegangen
- De breedte van de trappen

We vrezen trouwens dat – indien er toch een omgevingsvergunning zou worden afgeleverd met beperking van het aantal personen – dit zou voorbijgaan aan de realistische verwachtingen en met andere woorden niet in overeenstemming is met het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

4. Gebrek aan overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

a. Functionele inpasbaarheid

De moskee zou zich bevinden als onderdeel van een straat met woningen en handel in gesloten bebouwing in het centrum van de gemeente. De voorziene activiteiten van de moskee variëren van bewoning, gebed, onderwijs en ontmoeting tot – in de praktijk – feestzaal. De huidige – al dan niet vergunde – activiteiten van het centrum tonen aan dat de inpasbaarheid in de buurt problematisch is. In dezelfde zone bevindt zich ook al een scoutscafé dito feestzaal waardoor de buurtbewoners door de activiteiten van de “moskee” bovenmatig belast dreigen te worden door semi-publieke voorzieningen die de woonfunctie – en het *rustig genot* – in het gedrang dreigen te brengen.

Wij menen dan ook dat in deze zone – en in zulke bewoonde centrumregio – een gebedshuis of moskee niet op zijn plaats is.

b. Mobiliteitsimpact

Er heerst enige onduidelijkheid over het aantal vereiste parkeerplaatsen: de stedenbouwkundige nota van de architect maakt gewag van een overeengekomen aantal van 9, terwijl de mondelinge informatie van de stedenbouwkundig ambtenaar 15 te voorziene plaatsen betrof. De door de aanvrager in de stedenbouwkundige nota aangehaalde criteria zijn alvast erg minimalistisch:

- 1 parkeerplaats per 100 m² publiek toegankelijke ruimten
- 1 parkeerplaats per lesruimte
- 1,5 parkeerplaats per appartement

Het louter benoemen van één ruimte als “vergader ruimte voor leerkrachten” lijkt bovendien ingegeven door het streven naar het minimaliseren van de benodigde parkeerruimte.

Art. 11 van de gemeentelijke Parkeerverordening dd. vereist een **mobiliteitsnota** voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen voor socio-culturele gebouwen. Dergelijke mobiliteitsnota maakt (art. 3.A Stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg dd. 9 december 2015) verplicht deel uit van de “verklarende nota van de architect” en moet gegevens bevatten over de te verwachten impact op het verkeer, het parkeren van wagens en van fietsen van personeel en bezoekers, en de aanwezigheid van openbaar vervoer. De *verklarende nota van de architect* zoals beschikbaar in het dossier vermeldt deze gegevens echter niet, waardoor niet voldaan is aan deze formele vereiste en de aanvraag ons inziens moet worden afgewezen.

De Checklist Toegankelijkheid vermeldt trouwens dat de constructie beschikt over 9 parkeerplaatsen, hetgeen absoluut niet blijkt uit de bijgevoegde plannen en met andere woorden een manifest misleidende verklaring lijkt. Het is dan nog minder duidelijk hoe zou voldaan worden aan een aangepaste een voorbehouden parkeerplaats in functie van de toegankelijkheid.

Bovendien is het afwentelen van de vereiste parkeergelegenheid op het openbaar domein, in een straat en gebied dat reeds kreunt onder een parkeerproblematiek, niet te verantwoorden voor de buurt en de inwoners in het algemeen. Het *afkopen* van de vereiste parkeerplaatsen zou ook enkel de gemeentefinanciën ten goede te komen maar in wezen geen enkele oplossing bieden voor de bestaande en toekomstige parkeerproblematiek.

Ook de bereikbaarheid en dito functionaliteit van de fietsstalplaatsen kan ernstig in vraag gesteld worden. In de praktijk zullen deze fietsen de stoep innemen.

c. Hinderaspecten

De omwonenden getuigen van chronische overlast onder de vorm van parkeerproblemen, niet respecteren van de voorziene sluitingsuren, geluidsoverlast, parkeerproblematieken (zie *supra*), onaangepast gedrag, onveiligheidsgevoel en publieke uitingen van seksisme en homofobie – van een aantal feiten werd overigens formele aangifte gedaan.

Wij menen dan ook dat het aangevraagde project niet overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening zoals vereist in art. 4.3.1, §2, 1^o van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

5. Waardevermindering - aanspreekbaarheid overheid

Omwille van het gebrek aan overeenstemming met de ruimtelijke ordening, dreigt een situatie waarin de omwonende eigenaars een klaarblijkelijke waardevermindering van hun pand moeten ondergaan omdat de functie van het socio-cultureel centrum een negatieve weerslag dreigt te hebben op de verkoopwaarde van hun pand. Dergelijke eigendomsbeperking – die de last te boven gaat die in het algemeen belang kan worden opgelegd – kan aanleiding geven tot compensatievorderingen in het kader van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten (GBOL), met financiële implicaties voor de vergunningverlenende overheden.

Om deze redenen menen ondergetekenden, mede namens het bestuur van N-VA Leopoldsburg, dat de bedoelde aanvraag negatief dient te worden beoordeeld.

Leopoldsburg, 15 februari 2020

Dorinda Vandecauteer (voorzitter)
Bart Vissers (ondervoorzitter)
Diane De Volder (fractieleider)