

Deputatie

Besluit

Zitting van 28 augustus 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024096613

85	2025_DEP_03026	OVberoep 2024096613 - Gent - Derden (Geeroms; Janssens; e.a.) tegen Ass. Int. Diyanet de Belgique IVZW ;Belcika-Turk Islam Diyanet Vakfi Rabot Fatin Camii vzw; Simsek - Vergunning gedeeltelijk verlenen onder voorwaarden
-----------	-----------------------	--

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Sarah Volckaert, wnd. Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratie handelingen in naam van de deputatie.

Association internationale Diyanet de Belgique IVZW, Haachtse Steenweg 67 te Sint-Joost-ten-Node, Belcika-Turk Islam Diyanet Vakfi Rabot Fatin Camii vzw, Kwakkelstraat 41 te Gent en de heer Mustafa Simsek, Kwakkelstraat 41 te Gent, hebben per beveiligde zending van 7 juli 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024096613.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Kwakkelstraat 41 en 41A, kadastraal gekend 10^e afdeling, sectie K, nrs. 260G, 261P2 en 261L2.

Het betreft een aanvraag tot het herinrichten van een bestaande elektriciteitscentrale (tractiestation) tot een moskee en de exploitatie van een moskee.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen

- herinrichten tractatiestation tot moskee
- vellen 2 hoogstammige bomen.

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Mustafa Simsek
- inrichtingsnummer 20240805-0007
- Nieuwe klasse 3 rubrieken:
 - o 3.2.2°a)

Het lozen van max. 400 m³/jaar aan huishoudelijk afvalwater.

- o 16.3.2°a)

Diverse koelinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van max. 185 kW.

- o 17.4

De opslag van max. 50 l aan diverse gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen waaronder reinigingsproducten.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 3 januari 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld door volgende derden:

- per beveiligde zending van 4 januari 2025 door de heer Sven Seys, Gebroeders De Smetstraat 92 te Gent.
- per beveiligde zending van 6 februari 2025 door mevrouw Kim Baert, Victor Frisstraat 49 te Gent, e.a.
- per beveiligde zending van 7 februari 2025 door meester Joost Bosquet, meester Lion Janssens en meester Marloes Poortmans, namens de heer Robin Wijnant, Kwakkelstraat 33 te Gent en de heer Dag Taeldeman, Schaliestraat 53 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft het beroep van de heer Sven Seys op 29 januari 2025 ontvankelijk maar niet volledig verklaard.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft de beroepen van mevrouw Kim Baert e.a. en van de heer Robin Wijnant en de heer Dag Taeldeman op 5 maart 2025 ontvankelijk en volledig verklaard. Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 27 mei 2025.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 3 juni 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Derden: mevrouw Kim Baert, mevrouw Eleanore Geeroms.

Namens derden: meester Lion Janssens.

Aanvrager: de heer Mustafa Simsek, de heer Mutku Siraci, bijgestaan door architect Ann Gilson, meester Dominique Matthys en meester Ercan Tok.

Gelet op het verzoek om termijnverlenging, in toepassing van art. 66§2/1

Omgevingsvergunningsdecreet, dat werd ingewilligd.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het project is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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 en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- Het project is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften van het perceel van de aanvraag wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het elektrisch onderstation op het perceel is bij ministerieel besluit van 27 september 2005 beschermd als monument.
- Het gebouw is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID 134908).

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 FOD Binnenlandse Zaken – Astrid Veiligheidscommissie

Deze instantie bracht op 8 oktober 2024 volgend advies uit:

“VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Motivering: Gezien de hoge onthaalcapaciteit van het gebouw, heeft de commissie beslist dat er in alle publiek toegankelijke delen van het gebouw ASTRD inoorderdekking dient aanwezig te zijn.”

1.3.2 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 11 oktober 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 7 november 2024 volgend advies uit: “...

Motivering

Het elektrisch onderstation werd beschermd vanwege de industrieel-archeologische en architectuurhistorische waarde(n).

Deze zijn vastgelegd in het MB van 27/09/2005.

Het beschermd monument is exemplarisch en representatief voor de noodzaak aan nieuwe onderstations als gevolg van de enorme bloei en verhoogd elektriciteitsgebruik tijdens de interbellumperiode. Het gebouw uit 1934 werd ontworpen door van Jan-Albert De Bondt, één van de belangrijkste interbellumarchitecten in Vlaanderen en representatief voor de vernieuwende architectuur in die periode. Het gebouw wordt gekenmerkt door een architecturaal volumespel waaruit de invloed van de Amsterdamse school blijkt.

De originele interieurelementen, zoals betegeling voor vloeren en lambrisering, granitoafwerking, metalen schrijnwerk en de technische installaties werden grotendeels bewaard.

Voor de herbestemming van dit onderstation tot moskee lopen sinds een 10-tal jaar gesprekken met alle betrokken actoren. In 2014 en 2016 werden vergunningen afgeleverd voor de herbestemming met nieuwbouw en restauratie van het gebouw. Deze zijn intussen vervallen, daarom wordt nu een nieuwe aanvraag gedaan. Er is door onze dienst bijkomend een toelating gegeven in 2019 voor de tijdelijke ingebruikname van een aantal ruimtes van het gebouw als gebedszalen. Intussen werden tijdelijke containers op het domein rond het gebouw en deels in het gebouw geplaatst, zodat de functie als gebedsruimte en klaslokalen al kon vervuld worden.

De huidige aanvraag omvat:

- *De regularisatie meterschikking van tijdelijke containers op het perceel van het onderstation, waarvan een aantal in het torengedouw B2.*
- *De regularisatie en verlenging van de tijdelijke ingebruikname van het onderstation als gebedsmaal van de moskee. De werken, hieaan gekoppeld, maken deel uit van onze toelating van 2019.*
- *De volgende onderdelen, die deel uitmaken van de herbestemming van het onderstation als moskee:*

- *Nieuwbouw en restauratie pand A voor de inrichting van klaslokalen en utilitaire functies*
- *Restauratie van het gedeelte B1 en de inrichting als bidmaal en cafetaria*
- *Restauratie van het volume B2 en inrichting als inkomzone*
- *Nieuwbouw op deel C voor de grote gebedsmaal*

Onze dienst spreekt zich enkel uit over de zone afgebakend als monument en geeft geen advies over de omliggende delen.

Bij de herbestemming van dit monument wordt uitgegaan van het maximaal behoud van de beschermde volumes, waarbij een aantal ondergeschikte volumes zonder erfgoedwaarde verwijderd worden. Verscheidene storende ingrepen, die doorheen de tijd aan het gebouw werden aangebracht, zoals quasi alle dichtgemetselde raamopeningen, worden bij de restauratie ongedaan gemaakt. Het ontwerp gaat terug naar het originele architecturale concept, zijn aankleding en detaillering. Ook behoudt men maximaal de historische technische installatie. Hierdoor worden de erfgoedwaarden van dit voormalig onderstation versterkt.

Om tegemoet te komen aan de nieuwe functie als moskee wordt het gebouw uitgebreid met een gebedszaal en met utilitaire functies bovenop de oorspronkelijke transformatorenruimte. Hierbij wordt de originele architectuur gerespecteerd met toevoeging van sobere hedendaagse beglaasde volumes, die ondergeschikt blijven aan het monument.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- *De plaatsing van tijdelijke containers of andere tijdelijke elementen in het monument wordt toegestaan in afwachting van de restauratie van het gebouw. We leggen een maximale periode op van 5 jaar, waarna de evolutie van het dossier en de stand van zaken moet geëvalueerd worden. Indien de restauratie van het gebouw sneller klaar is, moeten de containers volgend op het beëindigen van de werken verwijderd worden.*

- *De ingebruikname van gebouw B1 als gebedszalen en de bijhorende ingrepen zijn tijdelijk. Bij de definitieve herbestemming van het gebouw als moskee is voorzien om alle gevelopeningen opnieuw in eer te herstellen. Dit houdt in dat alle oorspronkelijke openingen opnieuw geopend worden en het stalen schrijnwerk gereconstrueerd wordt. In 2019 heeft men voorlopig schrijnwerk geplaatst, met andere afmetingen en in pvc, om licht in de bidzaal toe te laten. We willen benadrukken dat dit louter als tijdelijke ingreep kan toegestaan worden. We leggen een maximale periode op van 5 jaar, waarna de evolutie van het dossier en de stand van zaken moet geëvalueerd worden.*

- *Buitenschrijnwerk: De plannen vermelden in de legende "nieuw stalen schrijnwerk donkerkleurig, dubbel glas, verdeling identiek aan bestaande zoals voorzien door architect De Bondt". Daar waar het origineel schrijnwerk behouden is, moet in eerste instantie uitgegaan worden van restauratie. Enkel indien dit niet mogelijk zou zijn door een te slechte bouwfysische toestand, kan overgegaan worden tot reconstructie waarbij de nieuwe toestand identiek aan de bestaande moet zijn. Hierbij moeten detaillering en kleur van het originele gerespecteerd worden. De zelfde redenering moet gevolgd worden bij reconstructie van verdwenen schrijnwerk.*

- *Bij de restauratie moeten de originele bakstenen zo maximaal mogelijk gerecupereerd worden.*

- *Er moeten stalen voorgelegd worden voor de nieuwe geveldelen in gelijmde baksteen en glas.*

- *Het tracé voor de technieken, alsook modellen van toestellen of andere technische elementen moeten aan onze dienst voorgelegd worden.*

- *De vloerafwerking in de lokalen van zone A moet ter goedkeuring worden voorgelegd.*

- *De exacte positie voor de herplaatsing van de originele batterijgroepen in gebouw A moet in overleg met onze dienst gebeuren.*

- *Fietsenstallingen, zijde Kwakkelstraat: Er kan lage beplanting aan de fietsenstalling voorzien worden, maar geen haag, zodat het doorzicht op de gevels behouden blijft.*

- *restauratie pleisterwerken (art.50.30.00): De inwerking van wapeningsnetten of hechttingsbanden wordt niet toegestaan, tenzij op aansluitingen tussen verschillende materialen, waar scheuren kunnen optreden.*

- *Voorafgaand aan het opvoegen van historische vloeren (art.53.20.05 en 06) moeten stalen geplaatst worden.*

- *Onze dienst moet betrokken worden bij uitvoering van de werf.*

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid)."

1.3.4 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht aanvankelijk op 15 oktober 2024 een negatief advies uit.

Er werd geoordeeld dat het project niet voldoet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Op 21 november 2024 werd een wijzigingsverzoek (PIV5) ingediend om te voldoen aan de eisen m.b.t. brandveiligheid.

Op 25 november 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard, en werd de gewijzigde projectinhoud opnieuw ter advies aan de brandweer voorgelegd.

Op 3 december 2024 verleende de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen, weigeringen en/of bouw misdrijven zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 21/08/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een onderstation. (KW K-24-72)
- Op 23/01/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een muur + herinrichten en afsluiten bij middel van een hek van de aldus onstane tus. (1989/1019)
- Op 08/10/1991 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een onderstation (door aanpassing van bestaand gebouw). (1991/384)
- Op 25/04/1995 werd een vergunning afgeleverd voor rooien hoogstam. (1995/69)
- Op 20/10/2005 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een dispersie- en distributielokaal voor energiebedeling. (2005/292)
- Op 22/03/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een dispersielokaal voor energiebedeling. (2005/967)
- Op 09/10/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de herinrichting van een elektriciteitscentrale in moskee. (2014/463)
- Op 05/01/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het herinrichten van een elektriciteitscentrale in moskee (wijziging van bestaande vergunning). (2016/07178).

Bouwmisdrijven:

Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10026/22 opgemaakt op 5 mei 2022 voor:

1. Het terrein aanpalend aan het tractiestation is volledig verhard aangelegd met kiezelstenen; Op het braakliggend perceel zijn diverse containers en een bijgebouw met verschillende functies aanwezig (bergen, opleiding en ontmoeten).
2. Er bevinden zich 3 werfcontainers, waarvan 1 in gebruik als sanitaire ruimte en 2 als bergcontainers.
3. Ter hoogte van de perceelsgrens achteraan is een bijgebouw opgetrokken in licht metalen draagstructuur met zadeldak (18 x 7 m of 126 m²), welke in gebruik is als ontmoetingsruimte voor mannen.
4. Ter hoogte van de perceelsgrens rechts zijn 4 gekoppelde containers geplaatst (10 x 6 m of 60 m²), welke in gebruik zijn als ontmoetingsruimte voor vrouwen.
5. Ter hoogte van de perceelsgrens aansluitend aan de koeren/ tuinen van de Kwakkelstraat zijn drie aaneensluitende containers geplaatst (21 x 3 m of 63 m²), welke in gebruik zijn als leslokalen.
6. In de hoek van beide ontmoetingsruimten is een verandaconstructie geplaatst (6,40 m x 2,65 m of 16,80 m²).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

De aanvraag omvat het herinrichten van een bestaande elektriciteitscentrale (tractiestation) tot een moskee en de exploitatie van een moskee. Volgend op het vervallen van de omgevingsvergunning 2016/07178 en de vastgestelde bouwovertredingen wordt een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd.

De aanvraag situeert zich in de Rabotwijk, een woonwijk in de 19^{de} eeuwse gordel omheen Gent. Het project betreft de verdere renovatie van het voormalige verwaarloosd tractiestation gelegen in het binnengebied tussen de Kwakkelstraat en de Gebroeders de Smetstraat.

Het voormalige elektrisch onderstation werd bij M.B. d.d. 27/09/2005 wettelijk beschermd als monument. Deze bescherming omvatte een reeks van verschillende onderstations van de hand van architect Jan-Albert De Bondt te Gent. De bescherming werd gebaseerd op de historische meer bepaald architectuurhistorische en industrieel-archeologische waarde van de gebouwen. Het onderstation in de Gebroeders De Smetstraat, Kwakkelstraat werd in het beschermingsbesluit als volgt omschreven:

"Het bakstenen gebouw werd opgetrokken in 1934 en is representatief voor de invloeden van de Amsterdamse School (spel van vormen, volumes, open en gesloten gehelen, materiaalgebruik, ...) en Dudok (voeg) in het oeuvre van De Bondt.

De interne opdeling is eenvoudig en bleef duidelijk aanwezig (entree met trappenhal, hallen voor elektrische cellen, takelruimten, buitenruimte, Opvallend en uitzonderlijk voor de realisaties van De Bondt binnen dit type van architectuur is het gebruik van dragende muren in plaats van een betonskelet. Interieurelementen (ceramiektégels voor murenlambrisering, vloeren en trapeleuningen, ...) bleven bewaard."

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Het bouw- en restauratieproject kan worden opgedeeld in 4 delen:

- Pand A:
 - Het verbouwen, restaureren, uitbreiden en inrichten van het pand.
 - Functies: onthaalruimte en klaslokalen, sanitaire voorzieningen en gang op de begane grond, een polyvalente ruimte met bibliotheek en keuken op de verdieping 1.
 - Liftkoker en trappenhuis tussen gelijkvloers en verdieping 1.
 - Geen afbraak van de linkerzijgevel van het pand - de eerder gevraagde doorgang tussen de parkzijde en de Kwakkelstraat vervalt.
 - Inrichten van 2 evacuatiewegen vanaf verdieping 1 naar gelijkvloers.
- De 2^e evacuatieweg geschiedt via het trappenhuis pand B1.
- Compartimentering en evacuatiewegen (zie dossier brandweer 21/11/2024).
 - Aanleg groendak op de nieuwe en bestaande platte daken met beperkte zone voor bovendakse technische installaties.
- Pand B1:
 - Het restaureren en inrichten van het pand.
 - Functies: inkomhall, trappenhuis en cafetaria op gelijkvloers en verdieping 1. Inrichten van een keuken welke uitgebreid wordt naar de verdieping 1 van het pand A. Technische ruimtes en bergingen in de kelderverdieping.
 - Compartimentering en evacuatiewegen: (zie dossier brandweer 21/11 2024).
 - Het uitvoeren van beperkte ingrepen in het bestaande erfgoed t.b.v. de nodige verbindingen en evacuatiewegen tussen de panden A, B1 en B2.
 - Plat dak = groendak met zonnepanelen.
 - Overdekte rondbogen = zwart dak.
- Pand B2
 - Het verbouwen, restaureren en inrichten van het pand.
 - Functies: grote open inkomhall met toegangen via de overdekte bogengalerij aan de parkzijde en een overdekte toegang aan de zijde Kwakkelstraat.
 - De open ruimte staat in verbinding met de cafetaria's in pand B1 en de bidzalen in nieuwbouwpand C.
 - Nieuwe vloerplaat op de begane grond. Vloerpeilen van het pand B2 = idem vloerpeilen van de panden B1 en C.
 - Creëren van een mezzanine en 2 extra verdiepingen aan de achterzijde van het pand B2 boven de overdekte doorgang.
 - Lift vanaf het gelijkvloers tot verdieping 3.
 - Compartimentering en evacuatiewegen: zie dossier brandweer 21/11 2024
 - Inrichten van extra trappenhuis en evacuatieweg voor de niet publiek toegankelijke ruimtes op verdieping 2 en 3. Hoogste vloerpeil: +9.51
 - Plat dak = groendak met zonnepanelen.

- PAND C
- Nieuwbouw bidzalen op het gelijkvloers en mezzanine.
- Behoud van de tuinmuur aan parkzijde.
- Nieuwe vliesgevel aansluitend aan de bestaande erfgoedmuur.
- Nieuwe vliesgevels op nieuw metselwerk voor de oostgevel en de gevel Kwakkelstraat.
- Compartimentering en evacuatiewegen: zie dossier brandweer 21/11 2024
- Afgesloten trappenhuis tussen het gelijkvloers en de mezzanine op de eerste verdieping. Het trappenhuis geeft uit in pand B2.
- Tweede evacuatieweg van afgesloten trappenhuis aan de oostgevel van het pand C.
- Bouwvolume onder plat dak voorzien van centrale koepel en 2 minaretten.
- Uitvoeren nieuwbouw sanitair blok in de zone van het infiltratiebekken (wadi's). Het sanitaire blok wordt ingewerkt in een pergolastructuur met beplanting.

Betreffende de bouwvovertredingen en het oneigenlijk gebruik van ruimtes

Omtrent de bouwvovertredingen vastgesteld volgens PV 20201611/PV zijnde het oprichten van klaslokalen, sanitaire inrichtingen, cafetaria's en bergingen in tijdelijke keten en diverse lichte constructies wordt het tijdelijke behoud van de functies en de herschikking van de elementen aangevraagd.

En de verwijdering van de tijdelijke installaties volgens de uitvoering van de definitieve bouwwerken.

- Behoud van de sanitaire keet. Aansluiting op het definitieve rioleringsnet.
- Herschikken van de containers
- 3 aaneengesloten klaslokalen - totale oppervlakte kleiner dan 100 m², 1 bouwlaag en maximumbezetting per klaslokaal: 20 personen.
- 2 aaneengesloten klaslokalen - totale oppervlakte kleiner dan 100 m², 1 bouwlaag en maximumbezetting per klaslokaal: 20 personen.
- gekoppelde containers: cafetaria en keuken vrouwen (C1), 1 bouwlaag, maximum 100 m² en maximumbezetting 50 personen. Keuken en bar aangesloten op het definitieve rioleringsnet.
- gekoppelde containers: cafetaria mannen, (C2), 1 bouwlaag, maximum 100 m² en maximumbezetting 50 personen. Bar aangesloten op het definitieve rioleringsnet.
- Lichte constructie in open bouwvolume pand B2: berging, 1 bouwlaag.
- Inrichten van een tijdelijk infiltratiebekken (wadi) met oppervlakte 32 m² voor opvang van het hemelwater van de daken van de tijdelijke containers. Overloop van de wadi naar de riolering. De tijdelijke installaties zullen gefaseerd bij het einde werken en de ingebruikname van het pand A en B1 afgebroken worden.

Omtrent het oneigenlijk gebruik van pand B1 wordt het volgende aangevraagd:

- Regularisatie en verlenging van het tijdelijk gebruik van de cafetaria in de ruimtes 'elektriciteitsdienst hulpstatie' op het gelijkvloers en de verdieping 1 als gebedszalen. De daartoe reeds uitgevoerde werken beperken zich tot tijdelijke ingrepen en respecteren de erfgoedwaarde van het beschermde pand. Er zijn geen handelingen uitgevoerd welke schade zouden kunnen veroorzaken aan het pand. Er zijn tijdelijk ramen geplaatst in de dichtgemetselde raamopeningen verdieping 1 Kwakkelstraat. Deze zullen verwijderd en vervangen worden in de restauratiefase van het pand.
- Regularisatie en verlengen van de plaatsing van een tijdelijke noodtrap t.b.v. de tijdelijke inrichtingen van de 2 bidzalen in pand B1. De trap wordt geplaatst in het open bouwvolume pand B2. De reeds geplaatste trap zal vervangen worden door een nieuwe tijdelijke constructie conform de voorschriften evacuatiewegen brandweer.

Omtrent de uitgevoerde aanleg van verharde toegangswegen en parkeerzones op eigen terrein met toegang via de Kwakkelstraat wordt het volgende aangevraagd:

Bij einde werken fase 1 en fase 2: heraanleg van alle toegangswegen tot en rond de panden A, B1, B2 en C.

Uitvoering van de nieuwe omgevingsaanleg in waterdoorlatende verhardingen, zone met fietsenrekken, hellingen t.b.v. de mindervaliden,

De wadi's 1 en 2 worden aangelegd in coördinatie met de uitvoering van de dakwerken van de verschillende panden.

- De toegangsweg tot de werf fase 1 en 2 geschiedt via de Kwakkelstraat.

- De werfinstallatie voor de werken 1 en 2 geschiedt in de zone gelegen voor pand B 1 zijde Kwakkelstraat.
- De waterinfiltratiebekkens worden aangelegd in coördinatie met de uitvoering van de dakwerken van de verschillende gebouwen.
- De definitieve aanleg van de centrale inkomzone zijde Kwakkelstraat en de vrije doorgang tussen het park en de Victor Frisstraat zal uitgevoerd worden bij de ingebruikname van het nieuwbouwpand C.
- Tot bij einde werken fase 2 blijft de werf- en bouwzone afgesloten van het park en de Victor Frisstraat.

Er worden geen parkeerplaatsen voor wagens ingericht op eigen terrein. Maximaal gebruik van de buitenzone voor vrije doorgang vanuit het park naar de Kwakkelstraat en de Victor de Frisstraat, inrichten standplaatsen fietsen, vrije doorgang IMEWO en brandweerwagens, toegang pand B2 en de nooduitgang bidzalen.

Fasering van de uitvoering

Fase 1:

Restauratie, nieuwbouw en inrichting van het pand A. Restauratie en inrichting van het pand B1.

Uitvoeren van een deel van de rioleringswerken en aanleg wadi 1.

De werken zullen aanvangen binnen de 6 maanden na een uitvoerbare van de omgevingsvergunning.

De nieuwbouw en restauratiewerken werken pand A zullen eerst uitgevoerd worden. Dit laat toe een groot deel van de tijdelijke uitrustingen op terrein C over te brengen naar het pand A.

Fase 2

Restauratie en inrichting pand B2 en nieuwbouw pand C. De werken zullen aanvangen 3 jaar na het verkrijgen van een uitvoerbare vergunning.

Uitvoeringperiode van de werken fase 2: maximum 5 jaar met inbegrip van de omgevingsaanleg.

De restauratiewerken panden A, B1 en B2 zullen conform aan het advies van Onroerend Erfgoed uitgevoerd worden binnen de periode van 5 jaar na de aanvang werken fase 1.

De definitieve omgevingsaanleg en de sanitaire blok aan wadi 2 wordt gecoördineerd uitgevoerd met de ingebruikname van de panden B2 en C.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 *Algemeen, omschrijving bedrijf*

Voorliggende aanvraag betreft het herinrichten van een elektriciteitscentrale tot een moskee met een onthaalruimte, klaslokalen, polyvalente ruimte met bibliotheek, cafetaria, keuken en bidzaal.

Er is momenteel nog geen vergunning van toepassing.

Voorliggende aanvraag wordt gevraagd op naam van Mustafa Simsek, als natuurlijk persoon, als exploitant (voor het milieugedeelte).

Op basis van de informatie bij de aanvraag blijkt de heer Simsek de vertegenwoordiger te zijn van zowel Belcika-Turk Islam Diyanet Vakfi Rabot Fatin Camii als van Association internationale diyanet de belgique, welke beide de aanvrager (stedenbouwkundig) zijn in dit dossier.

De vraag kan gesteld worden of het de bedoeling is dat de heer Simsek als natuurlijk persoon de rol van exploitant vervult, dan wel dat het de bedoeling is dat Belcika-Turk Islam Diyanet Vakfi Rabot Fatin Camii en/of van Association internationale diyanet de belgique de exploitant worden.

Er wordt benadrukt dat, conform de milieuwetgeving, de exploitant verantwoordelijk is voor de naleving van de milieuwetgeving met betrekking tot de exploitatie.

1.5.2.2 *Omschrijving iioa*

De exploitatie van de moskee zal gepaard gaan met het lozen van huishoudelijk afvalwater, diverse koelinstallaties en de opslag van reinigingsproducten.

Op basis van de rubriekentabel blijkt het lozen van max. 400 m³/jaar aan huishoudelijk afvalwater. De lozing van huishoudelijk afvalwater is slechts ingedeeld vanaf 600 m³/jaar waardoor de lozing van huishoudelijk afvalwater zonder voorwerp is.

Wat betreft de opslag van reinigingsproducten werd rubriek 17.4 gevraagd voor "*opslag reinigingsprodukten zonder GHS code. totaal volume max 50L.*"

Hieromtrent wordt opgemerkt dat wanneer de producten géén GHS-symbool bevatten, ze niet dienen te worden ingedeeld onder rubriek 17.4. In dat geval zou de gevraagde rubriek 17.4 tevens zonder

voorwerp zijn.

Gezien reinigingsproducten echter makkelijk een GHS-pictogram bevatten, wordt de rubriek niet ambtshalve geschrapt.

Verder stelt de aanvraag dat er een polyvalente zaal wordt voorzien met bibliotheek waar bijvoorbeeld lezingen kunnen worden gegeven, doch bevat de aanvraag geen rubriek 32.2.2°. Gezien voorliggende IIOA een klasse 3-activiteit betreft, kan deze ambtshalve worden toegevoegd.

De exploitant schat in dat de gemiddelde bezetting van de bidzalen en cafetaria op weekdays ca. 150 personen (voor de 5 gebedsmomenten) zal bedragen, waar dit in het weekend eerder ca. 200 personen zal zijn.

De bidzaal heeft een maximale bezetting van 500 personen, welke voornamelijk bij speciale gebedsmomenten zoals het Offerfeest en het Ramadanfeest van toepassing zal zijn. Tijdens deze momenten zal de simultane bezetting van de bidzalen en cafetaria neerkomen op een max. bezetting van 690 personen.

De aanstelling van een milieucoördinator is niet vereist.

Het bedrijf is niet te beschouwen als MER-plichtig, VR-plichtig, lage/hoge drempel Seveso-bedrijf, GPBV-inrichting, BKG-inrichting en dient geen energieplan op te stellen.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 1 oktober 2024 t.e.m. 30 oktober 2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 18 bezwaarschriften ingediend. Vooreerst wensen de meeste bezwaarschrijvers te benadrukken dat ze het idee van een bestemmingswijziging tot moskee niet ongenegen zijn en ze geen bezwaar hebben tegen de huidige invulling

De bezwaren werden door het CBS als volgt samengevat en beoordeeld:

"Functie Moskee

Bezwaar:

Vooreerst wensen de meeste bezwaarschrijvers te benadrukken dat ze het idee van een bestemmingswijziging tot moskee niet ongenegen zijn en ze geen bezwaar hebben tegen de huidige invulling.

Beoordeling:

De functie van het gebouw, een gebedsruimte, een gemeenschapsfunctie is reeds vergund bij de vorige aanvragen 2014 en 2017 en is planologisch te verantwoorden binnen deze 19^{de} eeuwse woonomgeving.

De architectuur van het nieuwe gedeelte is ontworpen met respect en in harmonie voor het bestaande als monument geklasseerde gedeelte.

Bouwvoertreding

Bezwaar:

De bouwvoertredingen worden slechts tijdelijk aangepast en dat onvergunde ruimtes, zoals leslokalen, verplaatst worden, maar tijdelijk behouden blijven.

Dit oneigenlijk gebruik is onwenselijk in een gebied met beschermde erfgoedeigenschappen en vormt een precedent voor toekomstige, ongecontroleerde ontwikkelingen.

Beoordeling:

Deze nieuwe omgevingsaanvraag is een gefaseerd project.

De containers zijn tijdelijk en worden afgebroken bij het einde van de werken en de ingebruikname van pand A en B1. Dit zal ook zo worden opgenomen als voorwaarde in de beslissing van het dossier.

Geluidshinder

Bezwaar:

Voor de uiteindelijke renovatie van de moskee zijn we voorstander maar graag zouden we hebben dat de geluidshinder beperkt wordt. Geluidshinder die er voor alle duidelijkheid nu niet is.

Beoordeling:

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Sociale controle

Bezwaar:

We vragen een transparante overloop tussen het El Pasopark en de Moskee zodanig dat er sociale

controle ontstaat ten aanzien van het park.

Beoordeling:

Het ontwerp voorziet in het openmaken en renovatie van de drie bogen die uitgeven op het park, aan deze kant van het park komt ook een belangrijk ingang voor de bezoekers van de Moskee. Op die manier zal dit de sociale controle zeker ten goed komen en ontstaat er een relatie tussen de moskee en het voorliggende El Pasopark. De voorgevel aan de Gebroeders De Smetstraat vormt een waardige parkgevel.

Volume

Bezwaar:

In de huidige plannen wordt die open ruimte vervangen door gebouw C.

Dit gebouw komt op 6,50 m van de tuinmuur in de Kwakkelstraat en op 4 m van de Victor Frisstraat. Op dat punt wordt het gebouw 8,13 m hoog met een koepel van 12 m en een minaret van nagenoeg 20 m hoog. Het grote volume past hier niet en we kijken uit op een grote blinde muur. Het nieuwe volume zorgt ook voor schaduw op de aanpalende woningen.

Beoordeling:

Deze aanvraag is een heraanvraag van een reeds vergund volume in 2014 en 2017. De functie van het gebouw wordt aanzien als een gemeenschapsvoorziening. De architectuur van het nieuwe gedeelte is ontworpen met respect en in harmonie voor het bestaande als monument geklasseerde gedeelte.

Het volume en de gevelopbouw zijn evenwichtig en vormen één geheel.

Het is alsof het bestaande gebouw van architect De Bondt met zijn plastische volumewerking, rondboogarcade tussen gekoppelde bakstenen halfzuilen en de beglaasde bovenverdieping tussen lisenen met koperen bekroning vooraf bestemd is voor de nieuwe functie van het gebouw.

Minaret

Bezwaar:

De twee minaretten met een hoogte van 19,98 meter zijn zeer dominant en zichtbaar in de omliggende straten. Door deze centraal te positioneren in het bouwproject, weg van de zijperceelsgrens, in plaats van aan de rand van het bouwproject, kan visuele hinder worden beperkt. Hoewel in het dossier wordt gesteld dat de minaretten geen luidsprekers zullen hebben, blijft de visuele impact op het stadsbeeld aanzienlijk en een verre schaduw werpen op de aanpalende tuinen.

Beoordeling:

De minaretten worden uitgevoerd in respect tot de bouwstijl van het interbellum erfgoed. De ronde slanke torens in baksteenmetselwerk met banden in koper vertonen een segmenteerde opbouw kenmerkend voor de Turkse minarettoren. Dit zijn uiterlijke kenmerken die onlosmakend verbonden zijn aan de gemeenschapsfunctie van het gebouw.

Inkijk

Bezwaar:

De glaswand op de eerste en tweede verdieping zorgt voor inkijk op de koertjes van de Victor Frisstraat.

Beoordeling:

Er wordt inderdaad ten aanzien van de Victor Frisstraat een glazen wand voorzien maar vanuit de gebedszaal is geen inkijk mogelijk gezien er een gesloten wand is voorzien. De ruimte tussen de glazenwand en de gesloten wand is enkel voorzien van twee noodtrappen die enkel bij een noodsituatie kan gebruikt worden. Er is dus geen inkijk mogelijk naar de woningen van de Victor Frisstraat.

Waarde van de omliggende woningen

Bezwaar:

De waarde van de woningen in de omgeving zal dalen.

Beoordeling:

Dit is geen stedenbouwkundige aangelegenheid.

Verkeersoverlast parking

Bezwaar:

Dit complex hoort niet thuis in een dicht bevolkte buurt waar er voor de bewoners nu reeds geen

parking is voorzien. Dit project zal leiden tot ernstige parkeer- en verkeersproblemen in de omliggende straten.

Beoordeling:

Voor alle duidelijkheid de moskee is momenteel reeds aanwezig in het gebouw en werd reeds met een grotere vloeroppervlakte vergund. Het bovengrondse volume werd al vergund in 2014 en 2017. In huidige aanvraag is het programma kleiner omdat de ondergrondse polyvalente ruimte nu niet is voorzien. De functie van het gebouw wordt aanzien als een gemeenschapsvoorziening gericht op de buurt.

I.v.m. het autoparkeren wordt er aangegeven dat slechts 10 % van de bezoekers met de auto zal komen. Dit is positief maar tegelijkertijd ook een zeer ambitieuze modalsplit en daarom is het heel belangrijk dat er zeer uitdrukkelijk ingezet wordt op het stimuleren van duurzame vervoersmiddelen. Men kan en zal dit moeten bewerkstelligen door organisatorische, sensibiliserende en educatieve maatregelen. Er wordt aangegeven dat er multimodale bereikbaarheidsfiches zullen opgemaakt worden, dat er een aanspreekpunt mobiliteit zal aangesteld worden en regelmatige sensibilisering zal gebeuren om duurzame vervoersmiddelen te stimuleren. Er wordt ook aangegeven dat bij de bijzondere gebedsmomenten (Offerfeest, Ramadamfeest) een shuttledienst zal voorzien worden tussen de openbare parkeerplaatsen gelegen in de ruimere omgeving en de moskee.

Deze maatregelen zijn positief, en zullen moeten kaderen in een coherent actieplan/sitevervoerplan voor een duurzame mobiliteit naar de moskee.

Het is dan van cruciaal belang dat er vanuit de moskee helder wordt gecommuniceerd met de buurtbewoners en de gebruikers van het gebouw.

Stabiliteit

Bezwaar:

Er bestaat ongerustheid over de stabiliteit ten opzichte van de aanpalende woningen.

Beoordeling:

Het is de verantwoordelijkheid van de architect, de stabiliteitsingenieur en de betrokken aannemers om te beslissen over de meest geschikte fundering voor deze bodem zodat geen schade wordt berokkend aan de aanpalende percelen. Zowel tijdens als na de bouwwerken dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden genomen om schade aan aanpalende te vermijden, eveneens inzake grondverzakking door toedoen van de werken. Het (laten) opmaken van een correcte plaatsbeschrijving is een goed instrument om eventuele schade nadien duidelijk te kunnen aantonen. De eventuele schade aan derden betreft echter een burgerrechtelijke materie.

Brandveiligheid

Bezwaar:

Op het plan Snede S2.2 - gebouw B2 is het peil van verdieping 3 = 9.51 m, terwijl het buitenpeil van de evacuatie daar -0,65 m is. Dat is meer dan 10 m. Moet de brandveiligheid dan niet gemaakt volgens de regelgeving van middelhoogbouw in plaats van laagbouw.

Beoordeling:

Dit is een terechte opmerking, de brandweer heeft dit in zijn eerste advies ook opgemerkt. Via een nieuwe Projectinhoudversie werden hiervoor aangepaste plannen ingediend met het peil van niveau 3 op 9,19 m ligt. De brandweer heeft op deze aangepaste plannen een positief advies gegeven.

Bronbemaling

Bezwaar:

Er wordt geen bronbemaling gevraagd in deze aanvraag. Er is een vermoeden dat men een bronbemaling zal nodig hebben voor deze werken.

Beoordeling:

Er worden geen grote ondergrondse constructie zoals kelders voorzien.

Een bronbemaling is dus ook voorlopig niet nodig.

Inplantingsplan

Bezwaar:

Er ontbreekt een duidelijk inplantingsplan waarin wordt aangegeven waar de bijgevoegde foto's van de bestaande toestand en doorsneden precies zijn genomen. Dit beperkt het zicht op de volledige impact van het project op de omliggende omgeving.

Beoordeling:

Op het inplantingsplan bestaande toestand staat duidelijk waar alle foto's werden genomen. Op het inplantingsplan nieuwe toestand staat waar alle doorsnedes werden genomen. Ook de omgeving werd op deze plannen duidelijk in beeld gebracht. Het dossier bevat voldoende gegevens om een passende beoordeling te maken.

Poortje naar de Victor Frisstraat

Bezwaar:

Enkele jaren geleden verkochten alle eigenaren in de Victor Frisstraat het stukje grond voor het huis op vraag van de stad voor 1 symbolische euro aan de stad. Hierdoor werd dit openbare weg. Toen werd verzekerd dat dit een doodlopende straat zou blijven. Dit was een belangrijke voorwaarde en overeenkomst om akkoord te gaan met de verkoop. Deze transactie werd toen gedaan met 100 % vertrouwen in de stad, we hopen van harte dat dit vertrouwen nu niet beschaamd zal worden.

Beoordeling:

De doorsteek is vanuit doorwaadbaarheid naar binnengebied in een stedelijke omgeving zeker een meerwaarde, maar we snappen ook de bezorgdheden van de bewoners uit de Victor Frisstraat en willen dan ook de gemaakte afspraken uit het verleden respecteren. Het lijkt ons dan ook niet opportuun de doorsteek nu te realiseren. Past na de ingebruikname van het nieuwe gebouw en bij de heraanleg van het El Pasopark is het openen van de doorsteek te overwegen. We stellen dan ook voor om de doorsteek voorlopig gesloten te houden.

Schuilhokjes

Bezwaar:

De inplanting van de schuilhokjes voor de woningen in de Gebroeders de Smetstraat zijn een historische blunder. Indien de Moskee een ingang zou maken via het El Paso Park of een toename in het aantal bezoekers voorziet zijn wij vragende partij om de schuilhokjes op te schuiven naar het El Pasopark.

Beoordeling: Deze suggestie wordt meegenomen bij de integrale heraanleg van het El Pasopark. De schuilhokjes staan los van het voorwerp van huidige omgevingsaanvraag.

Openbaar onderzoek

Bezwaar:

Niet alle bewoners uit de Victor Frisstraat werden aangeschreven tijdens het openbaar onderzoek.

Beoordeling:

Dit klopt, enkel de kadastraal aanpalende eigenaars worden aangeschreven en daarnaast worden de nodige gele aanplakkingen voorzien. Maar ook niet aanpalende eigenaars kunnen een bezwaarschrift indienen, wat in deze aanvraag ook is gebeurd."

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Inplanting - Volume

De functie van het gebouw, een gebedsruimte, een gemeenschapsfunctie is reeds vergund bij de vorige aanvraag en is planologisch te verantwoorden binnen deze negentiende-eeuwse woonomgeving. De architectuur van het nieuwe gedeelte is ontworpen met respect en in harmonie voor het bestaande als monument geklasseerde gedeelte. Het volume en de gevelopbouw zijn evenwichtig en vormen één geheel. Het is alsof het bestaande gebouw van architect De Bondt met zijn plastische volumewerking, rondboogarcade tussen gekoppelde bakstenen halfzuilen en de beglaasde bovenverdieping tussen lisenen met koperen bekroning vooraf bestemd is voor de nieuwe functie van het gebouw. De nieuwe symbolische elementen, koepels en minaretten afgewerkt en de opbouw in een strakke volumetaal zijn toevoegingen aan het bestaande waardevolle gebouw. De voorgevel aan de Gebroeders De Smetstraat vormt een waardige parkgevel. Er wordt voldoende afstand gerespecteerd ten aanzien van de aanpalende woningen. De moskee als gemeenschapsfunctie integreert zich bijgevolg op een kwalitatieve manier binnen zijn onmiddellijke omgeving.

Erfgoed

De voorgestelde reconversie en verbouwing van het onderstation tot moskee kende een uitvoerig traject van voorbesprekingen. Het ontwerp werd in het verleden in nauw overleg herhaaldelijk

bijgestuurd. De uitzonderlijke erfgoedwaarde van het gebouw en de resterende uitrusting vormde de basis voor het ontwerp voor deze herbestemming.

De aanvraag omvat een regularisatie van tijdelijke containers/installaties en de verlenging van de tijdelijke ingebruikname van gebouw B1 als gebedszaal. Deze regularisatie en verlengingen zullen gefaseerd verdwijnen, volgend op de fasering van de werken. Voor de tijdelijke ingebruikname van gebouw B1 werd er PVC schrijnwerk geplaatst met andere afmetingen dan de oorspronkelijke om licht te voorzien in de bidzaal. Deze ingreep heeft een negatieve impact op de erfgoedwaarde van het pand. Dit was een tijdelijke ingreep. Gezien in het voorliggende dossier voorzien is om deze ramen te vervangen door ramen naar oorspronkelijk model, kunnen de bestaande PVC-ramen behouden krijgen gedurende de voorliggende werken.

De aanvraag omvat ook bouwkundige ingrepen aan gebouw A en B1 en B2 in functie van de definitieve herbestemming tot resp. klaslokalen, bidzaal en cafetaria en inkomzone. Daarnaast wordt er een nieuwe grote gebedsruimte voorzien naast het beschermd monument, nl. deel C.

Er wordt een nieuwbouw voorzien voor en op het volume A. De noordoostgevel van dit volume wordt hierbij een binnengevel. De optopping gebeurt teruggetrokken ten opzichte van de gevel aan de Gebroeders De Smetstraat. De oorspronkelijke structuur en architectuur blijft hierbij afleesbaar in de planopbouw, volumetrie en gevelaanzicht. Het ontwerp behoudt de raam- en deuropeningen in de bestaande gevels. In het interieur blijft de afleesbaarheid van de locatie van de vroeger transfo's behouden in het vloerpatroon.

De aanvraag omvat ook de inrichting van gebouw B1 met een cafetaria en keuken. De voornaamste ingrepen die een impact hebben op de erfgoedwaarde omvatten het verwijderen van de installaties aan één zijde van deze zalen, en het doorbreken van een aantal gevels in functie van verbindingen en toegankelijkheid met aanpalende volumes. Deze ingrepen zijn beperkt, vergroten de herbestembaarheid van het pand en hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarden.

Het gebouw B2 wordt ingericht als grote inkomhal en verbindingsvolume tussen pand C en B1, daarnaast komen er twee beperkte extra verdiepingen in met een aantal ondersteunende functies. De ruimtelijkheid van deze machinehal blijft behouden doordat er een vide behouden blijft ter hoogte van de gevel aan de Gebroeders de Smetstraat. In deze zone wordt ook de rolbrug gepositioneerd.

Gebouw C is een nieuwbouwwolume. Dit volume bevindt zich achter de te behouden muur aan de gevel Gebroeders de Smetstraat. Deze blinde gevel maakte deel uit van het oorspronkelijke ontwerp van De Bondt en heeft erfgoedwaarde. De nieuwbouw heeft een nieuwe architectuurtaal waardoor het zicht onderscheidt van de oorspronkelijke De Bondtarchitectuur, doch zonder hier mee in concurrentie te gaan.

De aanvraag omvat ook de toelatingsplichtige werken voor de restauratie van volume A, B1 en B2. Een gedetailleerde omschrijving onder de vorm van een beschrijvende meetstaat werd toegevoegd alsook de detailtekeningen van de te restaureren en de te reconstrueren elementen ontbreken.

De toelatingsplichtige werken kunnen gunstig beoordeeld worden.

De ingrepen hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van dit pand. Vanuit erfgoedafweging kan deze aanvraag dan ook worden aanvaard.

Mobiliteit

Beschrijving

De aanvrager wenst een omgevingsvergunning te bekomen voor het omvormen van een historische elektriciteitscentrale naar een moskee.

Er worden onder meer bidzalen, klaslokalen, cafetaria's, en een polyvalente zaal ingericht. Het aantal aanwezigen zal sterk variëren volgens het gebedsmoment. Volgens de beschrijvende nota zullen er op normale dagen gemiddeld 150 personen gelijktijdig aanwezig zijn, in weekend 200 personen en maximaal 690 personen tijdens 2 dagen per jaar (Offerfeest en Ramadanfeest).

De moskee is zowel toegankelijk via de Kwakkelstraat, de Gebroeders De Smetstraat (park), en momenteel nog niet via de Victor Frisstraat (doodlopende gedeelte).

Aan de zijde van de Kwakkelstraat voorziet de bouwheer 50 fietsparkeerplaatsen. Er worden geen autoparkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

Beoordeling

Voor dit type functie zijn er geen specifieke parkeerrichtlijnen en is maatwerk aangewezen. Dit

gebouw wordt ook aanzien als een gemeenschapsfunctie welke voornamelijk gericht is op de buurt. Het uitbreiden en verbouwen van de moskee heeft een vrij grote schaal.

150 simultaan aanwezige personen op een gemiddelde dag en 200 het weekend is niet weinig. Er wordt in het dossier aangegeven dat 90 % te voet, met fiets of openbaar vervoer komt. Er is hierbij echter geen opdeling gemaakt per modus waardoor het moeilijk is om in te schatten of het voorzien van 50 fietsparkeerplaatsen voldoende is voor dit aantal bezoekers. Bovendien wordt in deze aanvraag aangegeven dat extra fietsstalplaatsen in het park aangewezen zijn, maar wordt gevraagd of deze in overleg met de Groendienst en El Paso bij de nieuwe aanleg van het park kunnen ingepland worden. Hierover is echter momenteel nog geen duidelijkheid, dit zal worden een onderdeel vormen bij het ontwerp en de heraanleg van het park.

De inrichting van de fietsparkeerplaatsen is niet conform de inrichtingsvoorschriften van de parkeerrichtlijnen en moet aangepast worden:

- Bij de fietsenstalling met de 14 fietsparkeerplaatsen onder hoek van 45 graden moet de afstand van het gangpad minstens 2 m zijn (i.p.v. 1,5 m op de plannen), moet de afstand tussen de banden minstens 1,1 m zijn (i.p.v. 1 m op de plannen), moet de afstand as op as minstens 75 cm zijn (i.p.v. 68 cm op de plannen).
- Bij de fietsenstalling met de 26 fietsparkeerplaatsen er is slechts 9,42 m wat met een as-op-as van 40 cm (aangezien dossier startte in juli '24 net voor de update van parkeerrichtlijnen) slechts plaats biedt voor 23 fietsparkeerplaatsen naast elkaar.
- Bij de fietsenstalling met de 10 fietsparkeerplaatsen is er slechts 3,7 m wat met een as-op-as van 40 cm slechts plaats biedt voor 9 fietsparkeerplaatsen.
- 10 % van het totale aantal fietsparkeerplaatsen moet voorzien worden voor buitenmaatse fietsen (met aangepaste afmetingen).

I.v.m. het autoparkeren wordt er aangegeven dat slechts 10 % van de bezoekers met de auto zal komen. Dit is positief maar tegelijkertijd ook een zeer ambitieuze modal split en daarom is het heel belangrijk dat er zeer uitdrukkelijk ingezet wordt op het stimuleren van de duurzame vervoersmiddelen. Men kan en zal dit moeten bewerkstelligen door organisatorische, sensibiliserende en educatieve maatregelen. Er wordt aangegeven dat er multimodale bereikbaarheidsfiches zullen opgemaakt worden, dat er een aanspreekpunt mobiliteit zal aangesteld worden en regelmatige sensibilisering zal gebeuren om duurzame vervoersmiddelen te stimuleren. Er wordt ook aangegeven dat bij de bijzondere gebedsmomenten (Offerfeest, Ramadamfeest) een shuttledienst zal voorzien worden tussen de openbare parkeerplaatsen gelegen in de ruimeren omgeving en de moskee. Deze maatregelen zijn positief, en zullen moeten kaderen in een coherent actieplan/sitevervoerplan voor een duurzame mobiliteit naar de moskee.

De modal split van 10 % auto betekent dat er gemiddeld 15 à 20 parkeerplaatsen zouden nodig zijn. Er wordt hiervoor in het dossier aangehaald dat zij kunnen gebruik maken van de publieke parkeerplaatsen welke in de onmiddellijke en ruimere omgeving (cirkel van max 300 m) beschikbaar zijn. Het is echter niet zonder meer de bedoeling om de parkeerbehoefte af te wentelen op het openbaar domein, zeker in een buurt waar de bezettingsgraad al relatief hoog is. Het is zo dat er beargumenteerd kan afgeweken worden van het principe om de nodige autoparkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien.

Dit kan bijvoorbeeld door deze wel op een acceptabele loopafstand te voorzien als dit op lange termijn kan bestendig worden.

Groen - bomen

Er is vanuit groenoogpunt geen bezwaar tegen de geplande verbouwwerken. Een dode boom (wilg) aan de rechterzijde (oostkant) wordt verwijderd en een honingboom (*Styphnolobium*) aan de linkerkant. Deze boom is effectief onmogelijk duurzaam te behouden, doordat de harttak over de grens van de muur groeit waar de muur zal verhoogd worden. Er worden nieuwe bomen aangeplant. De doorsteek naar de Victor Frisstraat zal op korte termijn niet gerealiseerd worden. Deze kan mogelijks gerealiseerd worden tot na de bouwwerken van bouwphase 2 en bij het realiseren van heraanleg van het park El Paso (een project gecoördineerd door de Groendienst van de Stad Gent). Het werfplan (inplantingsplan bouwphase 1 en 2) is onder voorbehoud.

Een afzonderlijke aanvraag Inname Openbaar Domein zal ingediend moeten worden, waarna zal

onderzocht worden welke de randvoorwaarden zullen zijn m.b.t. werftoegang (o.a. breedtes, bescherming te behouden bomen) en werfinstallatie. Grote (vracht)wagens gaan alvast het park niet volledig kunnen inrijden. We kunnen dus ikv deze omgevingsvergunningsaanvraag geen garanties geven dat de werfgang toegelaten zal worden en onder welke eventuele voorwaarden. De aanvraag Inname openbaar Domein (IOD) zal mee opgesteld moeten worden door de boomdeskundige, zodat bescherming van te behouden bomen en ander groen maximaal gegarandeerd wordt.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Geluid

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70 %.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van sanering

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

...

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Moskee Kwakkelstraat met inrichtingsnummer 20240805-0007 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) het betreft de afvoer van de toiletten en urinoirs enerzijds en de afvoer van het water van de handwastafels, bar en keukens - zie P_N_7 / 10 en bijlage M1/2/3/4/5/6 en tabel waterlozing Nieuw	400 m ³
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) zie nota technische uitrustingen verwarming IR Minne en tabel elektrisch vermogen verwarming, koeling en ventilatie Nieuw	185 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l opslag reinigingsprodukten zonder GHS code totaal volume max 50L geen lucht/geur hinder (bij opslag vluchtige stoffen) geen bodemlekken zie verklarende nota 2 - Milieu en Klimaat en berging volgens aanduiding op plannen Nieuw	50 liter

Legt volgende voorwaarden op:

Fasering

Fase 1

Deze fasering start na het verkrijgen van een uitvoerbare van de omgevingsvergunning. Restauratie, nieuwbouw en inrichting van het pand A. Restauratie en inrichting van het pand B1. Uitvoeren van een deel van de rioleringswerken en aanleg wadi 1.

Fase 2

De werken zullen aanvatten 3 jaar na de aanvang van de werken fase 1.

Tijdelijke constructies

De containers zijn tijdelijk en moeten worden afgebroken bij het einde van de werken en de ingebruikname van pand A en B1 uit fase 1.

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 december 2024 met kenmerk).

Astrid

De voorwaarden opgenomen in het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (advies van 8 oktober 2024, met kenmerk 9788) moeten strikt nageleefd worden.

Erfgoed

De voorwaarden opgenomen in het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 7 november 2024 met kenmerk 4.002/44021/32.34) moeten strikt nageleefd worden.

Fluvius

De voorwaardelijk opgenomen in het advies van Fluvius afgeleverd (advies van 11 oktober 2024 met kenmerk 5000080352) moeten strikt nageleefd worden.

Mobiliteit

De fietsenstalling moeten worden aangepast aan de parkeerrichtlijnen

- *Bij de fietsenstalling met de 14 fietsparkeerplaatsen onder hoek van 45 graden moet de afstand van het gangpad minstens 2 m zijn (i.p.v. 1,5 m op de plannen), moet de afstand tussen de banden minstens 1,1 m zijn (i.p.v. 1 m op de plannen), moet de afstand as op as minstens 75 cm zijn (i.p.v. 68 cm op de plannen).*
- *Bij de fietsenstalling met de 26 fietsparkeerplaatsen er is slechts 9,42 m wat met een as-op-as van 40 cm (aangezien dossier startte in juli '24 net voor de update van parkeerrichtlijnen) slechts plaats biedt voor 23 fietsparkeerplaatsen naast elkaar.*
- *Bij de fietsenstalling met de 10 fietsparkeerplaatsen is er slechts 3,7 m wat met een as-op-as van 40 cm slechts plaats biedt voor 9 fietsparkeerplaatsen.*
- *10 % van het totale aantal fietsparkeerplaatsen moet voorzien worden voor buitenmaatse fietsen (met aangepaste afmetingen).*

Hemelwater - Gescheiden stelsel:

Conform artikel 3.4 van het ABR dient bij nieuwbouw en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop indien technisch mogelijk is. Indien dit niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

Hemelwater - Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2 %. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Hemelwater- Hemelwaterputten:

- *Voor blok B is de vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik 19,5 m² (ANG/50 l/m²), dit is m.a.w. de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput van 7.500 liter en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.*
- *Voor blok C is de vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik 46,5 m² (ANG/50 l/m²), dit is m.a.w. de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput van 15.000 liter en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.*

Hemelwater - Groendaken:

- Bij blok B dient bijkomend een groendak met een oppervlakte van 70,5 m² aangelegd te worden.
- Bij blok C dient bijkomend een groendak met een oppervlakte van 140,5 m² aangelegd te worden.
- Bij blok A wordt niet aanvaard dat een gedeelte van het dak (58 m²) rechtstreeks aangesloten wordt op de vuilwaterafvoer. Aangezien er geen (extra) nuttig hergebruik mogelijk is bij blok A, dient de volledige nieuwe platte dakoppervlakte als groendak aangelegd te worden.
- Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van 50 l/m².

Hemelwater - Infiltratievoorzieningen:

De overlopen van de hemelwaterputten, groendaken en de niet-waterdoorlatende verharding dienen aangesloten te worden op de infiltratievoorzieningen.

Geluid

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Openbaar domein

Privaat binnengebied: het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Poortje Victor Frisstraat

Past na de ingebruikname van het nieuwe gebouw en bij de heraanleg van het El Pasopark is het openen van de doorsteek te overwegen. Voorlopig blijft het poortje naar de Victor Frisstraat gesloten.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringssystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De

aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnengeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Watervkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten.

Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/> Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

De bezwaren van appellanten hebben betrekking op volgende aspecten:

- Het gebouw is strijdig met de bestemming van woongebied: de grootschaligheid overstijgt de noden van de directe buurt.

Een gebedshuis van dergelijke omvang hoort thuis in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Er kan geen afwijking worden verleend op bestemmingsvoorschriften.

Er wordt verwezen naar een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarin gesteld wordt dat 'recreatie' niet toegelaten is in een woongebied, gezien deze bestemming niet is opgenomen in het inrichtingsbesluit voor wat woongebied betreft.

- Schending van erfgoedwaarde Tractiecentrale: de toevoeging van 2 minaretten van 20 m hoog staat haaks op de erfgoedwaarde en de architecturale principes van de Amsterdamse School. De contrasterende stijl van de minaretten verstoort de historische integriteit en visuele eenheid van dit erfgoedpand.

- Het nieuwbouwvolume van het gebedshuis, inclusief een centrale koepel van 12 m en minaretten van bijna 20 m, overschrijdt de gemiddelde bouwhoogte in de Rabotwijk.

Het te grote bouwvolume past niet binnen de context van de kleinschalige bebouwing in de wijk en zal leiden tot een aanzienlijke visuele hinder.

Open ruimte is essentieel voor de leefbaarheid in stedelijke gebieden.

Het schrappen van een open ruimte ten voordele van een dergelijk megalomaan project is onverenigbaar met een goede ruimtelijke ordening en het behoud van een leefbare omgeving voor de buurtbewoners.

De schaduwvorming op de omliggende tuinen en woningen is volstrekt onaanvaardbaar in het licht van de leefkwaliteit van de buurtbewoners.

Er wordt gevraagd het bouwvolume te herzien en aan te passen aan de schaal en mogelijkheden van de wijk, waarbij meer rekening wordt gehouden met het behoud van open ruimte en de impact op de omwonenden.

- Er zijn geen concrete en haalbare oplossingen voorzien voor de mobiliteitsuitdagingen die het project met zich meebrengt. De druk op de parkeercapaciteit en de toegankelijkheid van de openbare ruimte zal niet alleen de levenskwaliteit van de huidige bewoners aantasten, maar kan ook leiden tot verkeersveiligheidsrisico's. Het is onaanvaardbaar om de werkelijkheid niet in rekening te brengen en

te geloven dat sensibiliserende en educatieve maatregelen zullen volstaan.

De vergunning dient te worden geweigerd of herzien totdat een gedetailleerde en realistische mobiliteitsstudie wordt uitgevoerd en er voldoende parkeer- en fietsenstallingen worden voorzien, zodanig dat deze volledig binnen het projectterrein vallen en niet ten koste gaan van de openbare ruimte of de leefbaarheid van de buurt.

- Het poortje aan het einde van de Victor Frisstraat (ter hoogte van 47 en 49) dient gesloten te blijven, zoals destijds beloofd door de stad Gent bij de verkoop van het stukje grond dat tot de openbare weg werd toegevoegd.

In de huidige plannen wordt echter gesproken over het potentieel openstellen van deze doorsteek, hetgeen in directe strijd is met de eerder gemaakte afspraken. Dit veroorzaakt ernstige bezorgdheden bij de bewoners van de Victor Frisstraat, die vrezen dat hun rustige woonomgeving zal worden verstoord door een toename van doorstekende bezoekers naar de moskee en het park.

Stad Gent wordt verzocht schriftelijk te bevestigen dat het poortje naar de Victor Frisstraat definitief gesloten zal blijven.

- De project-m.e.r.-screening is onvolledig en foutief.

Zo wordt aangegeven dat het project zou vallen onder categorie 13 van bijlage 3 van het MER-Besluit. Deze rubriek is evenwel slechts van toepassing wanneer een reeds bestaande vergunde inrichting uitbreidt.

Dit is strijdig met de juridische realiteit. Dit project valt hier helemaal niet onder gezien voorgaande vergunningen vervallen zijn. Gelet op de omvang van het project is eerder categorie 10b (Stadsontwikkeling) van toepassing. Dit werd evenwel foutief aangevraagd waardoor de niet-ontvankelijkheid van de vergunningsaanvraag het gevolg is.

De cumulatieve effecten van reeds bestaande én vergunde projecten in de onmiddellijke omgeving van voorliggend project werden niet in kaart gebracht. De bronbemaling ontbreekt.

- De aanvraag is strijdig met de artikelen 2.2 ABR en 3.2 ABR.

- De aanvraag voldoet niet aan de parkeerrichtlijnen zoals vastgelegd in de 'Deelnota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto' van de Stad Gent (versie 2024), zijnde een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO).

Volgens deze parkeerrichtlijnen (hoofdstuk 3.1, pagina 16 en verder) geldt voor elk project boven de vastgelegde drempelwaarden een minimale vereiste voor het aantal fietsparkeerplaatsen. Voor religieuze functies zoals een gebedshuis dient de parkeereis maatwerk te zijn, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal bezoekers en de aard van de functie.

Het project heeft een capaciteit van maximaal 852 bezoekers per dag. Niettemin is er geen sprake van enige concrete berekening of rechtvaardiging inzake het lage aantal fietsparkeerplaatsen.

Daarnaast voorziet het project geen enkele bijkomende parkeerplaats voor auto's op eigen terrein. De parkeerrichtlijnen (pagina 36) benadrukken dat parkeeroplossingen primair op eigen terrein gerealiseerd moeten worden om overlast te beperken. De parkeerdruk mag niet afgewimpeld worden op het openbaar domein, wat nu wél zal gebeuren.

- De samenvatting van de bezwaarschriften geuit tijdens het openbaar onderzoek strookt niet met de inhoud ervan, d.i. een schending van het openbaar onderzoek.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 FOD Binnenlandse Zaken – Astrid Veiligheidscommissie

Deze instantie bracht op 5 maart 2025 volgend advies uit:

"De beslissing van 08/10/2024 blijft behouden."

1.9.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 1 april 2025 hetzelfde advies uit als in eerste aanleg op 7 november 2024 (zie rubriek 1.3.3).

1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd door of namens het CBS geen advies verleend binnen de wettelijke termijn van 50 dagen, eindigend op 24 april 2025.

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans middelgroot is (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Geplande toestand:

- Blok A: 222 m² groendak en 58 m² overig dak aangesloten op vuilwaterafvoer.
- Blok B: 498 m² groendak en 90 m² overig dak aangesloten op hemelwaterput van 7.500 liter.
- Blok C: 379 m² groendak en 187 m² overig dak aangesloten op hemelwaterput van 15.000 liter.
- Waterdoorlatende verharding: 678 m².

Verhardingen:

Conform artikel 3.2 ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden. De verharding bestaat uit waterdoorlatende verharding (678 m²). De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad moet minder dan 2 % bedragen.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Hemelwaterputten:

Bij blok A wordt een gedeelte van het dak (58 m²) rechtstreeks aangesloten op de vuilwaterafvoer. Er wordt een afwijking gevraagd gezien de kans op vervuiling door plantengroei. Dit wordt niet aanvaard. Er kan niet akkoord gegaan worden met de afwijking.

Bij blok B wordt een hemelwaterput van 7.500 liter voorzien. Volgens de Sirio berekening bedraagt het hergebruik 11,7 m³/jaar (oftewel 975 liter/maand).

Bij blok C wordt een hemelwaterput van 15.000 liter voorzien. Volgens de Sirio berekening bedraagt het hergebruik 27,9 m³/jaar (oftewel 2.325 liter/maand). Het hemelwater zal hergebruikt worden voor de toiletten en schoonmaak, dienstkranen.

Het aangetoond nuttig hergebruik (ANG) wordt geschat op 975 l/maand voor regenwaterput A/B en 2.325 liter/maand voor regenwaterput C.

Voor blok B is de vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik 19,5 m² (ANG 50 l/m²), dit is m.a.w. de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

Voor blok C is de vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik 46,5 m² (ANG 50 l/m²), dit is m.a.w. de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van artikel 7 GSVH.

Groendaken:

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het ANG is 19,5 m² (ANG 50 l/m²) bij blok B, dit is m.a.w. de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak. Bijgevolg dient bij blok B een bijkomend groendak met een oppervlakte van 70,5 m² aangelegd te worden.

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het ANG is 46,5 m² (ANG 50 l/m²) bij blok C, dit is m.a.w. de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak. Bijgevolg dient bij blok C een bijkomend groendak met een oppervlakte van 140,5 m² aangelegd te worden.

Aangezien er geen (extra) nuttig hergebruik mogelijk is bij blok A, dient de volledige nieuwe platte dakoppervlakte als groendak aangelegd te worden.

De groendaken moeten zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van 50 l/m² (aangezien de groendaken maar voor de helft worden meegerekend bij de dimensionering van de infiltratievoorziening).

Infiltratievoorzieningen:

De overlopen van de hemelwaterputten en groendaken dienen aangesloten te worden op de infiltratievoorzieningen.

Er worden 2 bovengrondse infiltratievoorzieningen voorzien (infiltratiebekken en infiltratiegracht). De groendaken worden voorzien met een buffercapaciteit van 50 l/m², bijgevolg mogen deze voor de helft meegerekend worden.

Het verkleinen van de infiltratievoorziening met 30 m² kan toegestaan worden. De afwaterende oppervlakte aangesloten op de voorziening is groter dan 1.000 m² en de voorziening is dieper dan 50 cm. Uit de infiltratieproeven blijkt dat infiltratie mogelijk is en de bodem van de voorziening hoger voorzien is dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand. Alle oppervlaktes en volumes van de bovengrondse infiltratievoorziening mogen in rekening genomen worden voor de dimensionering van de voorziening.

De bouwheer voorziet een infiltratiebekken met oppervlakte 45 m² en buffervolume 22,8 m³ én een infiltratiegracht met oppervlakte 66 m² en buffervolume 63 m³. Door de aanwezigheid van gemeenschappelijke muren met de burens werd er tijdens de Sirio-simulatie rekening gehouden met een beperkte horizontale infiltratie ter hoogte van beide voorzieningen.

De infiltratievoorziening is voldoende gedimensioneerd volgens artikel 8 GSVH.

Overstromingen:

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis.

Indien de voorwaarden uit de GSVH en het ABR inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Besluit:

Mits te voldoen aan bovenvermelde maatregelen doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.2 De MER-toets

De aanvraag strekt tot het herinrichten van een voormalige elektriciteitscentrale (tractatiestation) tot moskee.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In het beroepsschrift van mr. Joost Bosquet, mr. Lion Janssens en mr. Marloes Poortmans wordt gesteld dat de screening te summier en onvolledig is.

Een screeningsnota wordt op basis van artikel 1. 5° van Project-MER-besluit gedefinieerd als "*een document waarin van een voorgenomen project wordt aangegeven of er aanzienlijke effecten voor mens en milieu te verwachten zijn.*"

Overeenkomstig artikel 2, §6 van het Project-MER-besluit moeten in die nota worden aangeduid: "*de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project*

van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project."

De ingediende screeningsnota moet de vergunningverlenende overheid dus in staat stellen om met kennis van zaken te oordelen of de aanvraag al dan niet aanzienlijke milieueffecten voor mens en milieu teweegbrengt. Op grond van de door de aanvrager ingevulde screening moet de vergunningverlenende overheid, na een eigen onderzoek op grond van de criteria omschreven in bijlage II van het DABM, vervolgens ook beslissen of er eventueel een project-MER moet worden opgesteld.

In deze screening worden enkel de effecten op de omgeving inzake onroerend erfgoed 'besproken', het betreft louter een verwijzing naar de verklarende nota bij de aanvraag.

Inzake mobiliteit wordt ingevuld dat *"er geen effecten denkbaar zijn"*, terwijl mobiliteit één van de grootste twistpunten in het dossier is.

De aanvrager heeft na de hoorzitting vaststellingen laten doen door een deurwaarder in verband met de mobiliteit, dit op één van de drukst bezochte tijdstippen, met name het Offerfeest: "...

Aangezien verzoekster ter vrijwaring van haar rechten wenst te laten vaststellen hoeveel gelovigen en op welke manier deze naar de gebedsdiensten komen in de moskee.

Zo heb ik ondergetekende Geert BAELE, gerechtsdeurwaarder met kantoor te 9000 GENT, Gasmeterlaan 191 Begeven naar het terrein en de moskee van verzoekster te 9000 Gent, Kwakkelstraat 41 en heb er het volgende vastgesteld :

Op 05 juni vanaf 13 uur 30 :

Er staan 5 auto's op het terrein waaronder deze van de Iman; er komen 12 mensen te voet aan, 4 per fiets, 1 met taxi en 2 personen worden afgezet; dit gebeurt allemaal in stilte.

Op 06 juni vanaf 05 uur 20 (gebed offerfeest) :

Er komen 4 mensen met de auto aan dewelke zich op het terrein parkeren; 18 mensen komen met de fiets aan, 3 met een step en 4 met een brommer; al de andere mannen ongeveer 256 mannen komen te voet aan; dit gebeurt allemaal in stilte.

Op 06 juni vanaf 13 uur 20 (vrijdaggebed) :

Er komt niemand aan met de auto, 14 mensen met de fiets, 2 met een stp, 1 met een rommer (sic) en circa 233 mensen komen, te voet aan; dit gebeurt allemaal in stilte.

Op 07 juni vanaf 13 uur 20 :

Er komen 5 mensen aan met de auto, 1 met een step, 2 met de fiets en 24 mannen komen te voet aan; opnieuw gebeurt dit in stilte.

Ik stel dus op de voormelde tijdstippen vast dat voor wat mij betreft er geen enkele overlast wordt bezorgd in de omgeving van de moskee. ..."

Deze vaststelling bevestigt dat er zich op vlak van mobiliteit op vandaag geen probleem stelt en dat dat ook niet te verwachten valt na de geplande werken.

De aanvraag doorstaat dan ook de MER-toets.

2.3 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 3,68 km afstand van de dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'.

Voor dit project mag worden uitgegaan van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft. Een bijkomende passende beoordeling is dus niet noodzakelijk.

De aanvraag heeft geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrictlijn.

2.4 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

2.5 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.5.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is niet strijdig met de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.5.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden, het perceel is immers kleiner dan 3.000 m².

2.5.3 De juridische toets

Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

Mr. Joost Bosquet, mr. Lion Janssens en mr. Marloes Poortmans stellen in hun beroepschrift dat de bestemming 'gebedshuis' niet is opgenomen in de opsomming van toegelaten bestemmingen in artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit, betrekking hebbend op woongebied.

Zij stellen dat 'woongebied' geen passe-partout mag zijn voor eender welke bestemming, en verwijzen ter ondersteuning hiervan naar een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) waarin geoordeeld werd dat 'recreatie' niet in de opsomming van toegelaten bestemmingen voorkomt en dus niet toelaatbaar is in woongebied (arrest met nummer RvVb/A/2223/1013 van 22 juni 2023).

Dit arrest werd intussen genuanceerd in een recent arrest waarin de RvVb oordeelt als volgt:

"De Raad merkt op dat het gegeven dat recreatie ontbreekt in de opsomming van de toegelaten functies in het woongebied volgens artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit, niet verhindert dat diverse recreatievormen ook onder een andere, wel in de opsomming vermelde functie kunnen worden begrepen en als dusdanig kunnen worden toegelaten. Anders oordelen miskent de (stedenbouwkundige) realiteit dat een woongebied een ruime bestemmingscategorie vormt, waar handelingen en activiteiten van gemengde aard toegelaten zijn. Hoewel de omzendbrief van 8 juli 1997 geen dwingende voorschriften bevat, blijkt daaruit alleszins wel dat het woongebied een bestemmingsgebied is waarin alle mogelijkheden moeten worden voorzien voor gezinnen om hun sociaal-culturele en economische activiteiten te ontplooiën in een gunstig woonmilieu. Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval en met de nodige kritische zin te onderzoeken welke functie het aangevraagde project heeft. Ze moet de concrete kenmerken van het project, zoals de verdeling en de bestemming van de ruimtes binnen de gebouwen, de omvang van de activiteiten, de hoedanigheid van de aanvrager en dergelijke meer, zorgvuldig onderzoeken en afwegen. Het is de verwerende partij in dat opzicht niet verboden om bij de herbeoordeling van de aanvraag en op basis van een nader onderzoek van het dossier, de aanvraag te kwalificeren als een dienstverlenende activiteit. Wel moet worden nagegaan of de verwerende partij wettig tot dat oordeel is gekomen."

RvVb-A-2425-0588 van 6 maart 2025 in de zaak met rolnummer 2324-RvVb-0543-A (Vereniging van Mede-Eigenaars, e.a. / de provincie Oost-Vlaanderen / Jenny nv)

De huidige aanvraag heeft betrekking op een moskee, wat tot de categorie van 'gebedshuizen' behoort.

Het betreft hiermee een 'openbare nutsvoorziening', hetgeen uitdrukkelijk is opgenomen in de opsomming van toegelaten bestemmingen in woongebied.

Dit wordt bevestigd in de rechtsleer (De Waele, T., De planologische bestemmingsvoorschriften: overzicht van rechtspraak met commentaar - Deel II: De afbakeningslijn en woongebied, Die Keure, TROS, 74, p. 32):

"Openbare nutsvoorzieningen

Openbare nutsvoorzieningen zoals een gemeentehuis, brandweerinfrastuctuur, een politiekantoor, een school, een ziekenhuis, kerken en andere gebedshuizen, horen volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 evenzeer thuis in het woongebied.

Voor een aantal van die zaken is de aanwezigheid ervan in woongebied een vanzelfsprekendheid (bijvoorbeeld zijn in een woongebied wegen onontbeerlijk 107), in andere gevallen zal in concreto moeten worden bekeken of de kenmerken van de onmiddellijke omgeving geen hinderpaal vormen.

...

Ook hier mag men niet de misvatting maken dat de toelaatbaarheid van gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen in een woongebied van het gewestplan op een automatisme berust; steeds moet de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving worden nagegaan, net zoals voor de overige in artikel 5.1.0 van het KB opgesomde, aan het wonen vreemde functies¹¹¹. In vele gevallen levert dat onderzoek echter kennelijk niet al te grote problemen op en worden openbare nutsvoorzieningen in de regel vlot vergund in het woongebied."

De aanvraag voor een moskee is bijgevolg wel degelijk in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften inzake woongebied, met dien verstande dat in toepassing van artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit moet onderzocht worden dat een inrichting met bestemming 'openbare nutsvoorzieningen' maar kan worden toegestaan in woongebied zover deze 'verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving'.

Het gaat hier om een moskee – de moskee Dyanet of 'Groene Moskee' – die reeds een 10-tal jaar gevestigd is op voorliggende locatie, namelijk in de zeer dens bebouwde 19^{de} eeuwse gordel omheen Gent, op ca. 150 m afstand van de Kleine Ring om Gent (R40), richting binnenstad.

De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eenvoudige rijwoningen met een kroonlijsthoogte van ± 2,5 bouwlagen en met een zadeldak.

De moskee werd ingericht in een als monument beschermde voormalige elektriciteitscentrale, gelegen in het binnengebied tussen de Kwakkelstraat en de Gebroeders de Smetstraat, kort achter de rijwoningen langs de Kwakkelstraat, alwaar de hoofdtoegang naar de moskee (een stuk openbaar domein tussen 2 kopwoningen) zich bevindt.

Tussen de moskee en de Gebroeders de Smetstraat bevindt zich een openbaar park van ca. 6.000 m² groot, het 'El Paso Park', met daarin heel wat hoogstammig zeer waardevol groen, maar ook speeltuinen/sportvelden voor de buurt.

Aan de overzijde van de Gebroeders de Smetstraat (gezien van uit het park) bevinden zich bijna dwars t.o.v. de straat 2 zeer grootschalige appartementsgebouwen van 6 à 7 bouwlagen hoog, met rondom groenzones en tientallen openbare parkeerplaatsen. Een derde grootschalig appartementsgebouw zal er eerlang opgetrokken worden.

De moskee, die behalve bidzalen ook leslokalen, een polyvalente ruimte met bibliotheek, cafetaria's, ..., bevat, zal uitbreiden tot volgende verwachte capaciteit (zie verklarende nota):

- De gemiddelde bezetting (bidzalen en cafetaria tezamen) op weekdagen wordt ingeschat op 150 personen voor de 5 gebedsmomenten, in het weekend kan dit oplopen tot 200 personen.

- Op 2 bijzondere gebedsmomenten, nl. het Offerfeest en het Ramadamfeest, kan gedurende deze 2 dagen de bezetting oplopen tot maximum een 690-tal personen.

Dergelijke functie en omvang is niet dusdanig buitensporig dat zij niet verenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving zoals hierboven omschreven, zijnde een dense stedelijke omgeving. Zij is vooral gericht op de Turkse gemeenschap die in deze wijk zeer aanwezig is, dus m.a.w. op bewoners van de Rabotwijk zelf.

De aanvraag wordt in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan beoordeeld.

Ter vergelijking: ook de Sint-Jozefkerk, die zich centraal in de Rabotwijk bevindt langsheen de drukke Wondelgemstraat (= hoofdverbindingsweg doorheen de wijk, met naast wonen een zeer belangrijke

aanwezigheid van functies handel, recreatie en diensten), bevindt zich in het woongebied, en niet in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

In het beroepsschrift van mr. Joost Bosquet, mr. Lion Janssens en mr. Marloes Poortmans wordt ook gesteld dat de volledige functiewijziging van een bestaande elektriciteitscentrale (tractiestation) naar 'moskee' dient betrokken te worden in de aanvraag en opnieuw dient beoordeeld te worden.

Zij halen de volgende passage aan in de beslissing van het CBS (p. 16):

"Functie Moskee

Vooreerst wensen de meeste bezwaarschrijvers te benadrukken dat ze het idee van een bestemmingswijziging tot moskee niet ongenegen zijn en ze geen bezwaar hebben tegen de huidige invulling.

- De functie van het gebouw, een gebedsruimte, een gemeenschapsfunctie is reeds vergund bij de vorige aanvragen 2014 en 2017 en is planologisch te verantwoorden binnen deze negentiende-eeuwse woonomgeving. De architectuur van het nieuwe gedeelte is ontworpen met respect en in harmonie voor het bestaande als monument geklasseerde gedeelte."

Hierop baseren zij zich om te stellen dat de functiewijziging nog moet beoordeeld worden en uit te weiden over de invulling van het begrip 'verval van de vergunning'.

De herbestemming van de elektriciteitscentrale naar een moskee betreft een wijziging van een openbare nutsvoorziening naar een openbare nutsvoorziening, zodat er in elk geval geen vergunningsplichtige functiewijziging noodzakelijk is in de zin van art. 2 van het besluit tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

De verwijzing naar de vergunningen die verleend zijn in 2014 en 2017 heeft enkel betrekking op de inhoud van deze vergunningen, en niet op de geldigheid ervan. Het verval van deze vergunningen is geen punt van discussie, zodat een uitweiding erover evenmin relevant is.

De inpasbaarheid van de functies die verbonden zijn aan de moskee werden hierboven onderzocht, zodat het volstaat hiernaar te verwijzen.

Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van dit ABR, mits de groendaken voldoende groot zijn. Hiervoor wordt specifiek verwezen naar de watertoets (zie rubriek 2.1), daar dit ook in relatie tot het aangetoond nuttig hergebruik (ANG) en de omvang van de hemelwaterputten staat.

In het beroepsschrift van meester Joost Bosquet, meester Lion Janssens en meester Marloes Poortmans wordt gesteld dat de aanvraag strijdig zou zijn met volgende voorschriften uit het ABR:

- Artikel 2.2 ABR:

"Gebouwen, de toegang tot die gebouwen en de weg naar die toegang worden zodanig ontworpen dat de wijzigingen aan het openbaar domein, zowel in aanleg als in gebruik, tot een minimum beperkt worden."

- Artikel 3.2 ABR:

"Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."

Het ontwerp vereist geen aanpassingen aan het openbaar domein en is dus geenszins strijdig met artikel 2.2 ABR.

Inzake het 'beperken van verhardingen' bevat artikel 3.2 ABR volgende toelichting:

"Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Waterdoorlatende verharding moet volgens de gewestelijke verordening hemelwater niet in rekening gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratie/buffervoorziening. Waterdoorlatende verharding is een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn."

In het ontwerp worden de niet waterdoorlatende verhardingen (waaronder 9 parkeerplaatsen, inclusief manoeuvreerruimte) uitgedaagd en vervangen door waterdoorlatende verhardingen, alsook een beperkte hoeveelheid groenaanleg.

Appellanten stellen dat de aanvraag strijdig is met artikel 3.2 ABR om volgende reden:

"In deze stipuleert het aanvraagdossier en de afgeleverde vergunning niet waarom de aangevraagde niet-waterdoorlatende verharding van 35 m² noodzakelijk is voor het aangevraagde. Nergens wordt gemotiveerd noch verantwoord waarom deze niet-waterdoorlatende verharding wordt ingericht. Er wordt niet aannemelijk gemaakt dat deze verharding noodzakelijk is. Er wordt op geen enkel ogenblik verantwoord waarom deze verharding niet in waterdoorlatende materialen kon of kan worden uitgevoerd."

Uit de plannen én het bij het dossier gevoegde hemelwaterformulier blijkt dat alle nieuw gevraagde verhardingen waterdoorlatend zijn met een hellingspercentage kleiner dan 2 %.

Het is niet duidelijk over welke 'niet-waterdoorlatende verharding van 35 m²' het CBS het heeft.

Mogelijks gaat het over de bestaande en te behouden betegeling t.h.v. de verdeelcabine IMEWO, maar deze cabine én verharding behoort niet tot het perceel van de aanvraag. Het perceel van de aanvraag moet enkel voorzien in een erfdienstbaarheid van toegang naar de cabine.

Overigens verbiedt artikel 3.2 ABR geen niet-waterdoorlatende verhardingen, indien mogelijk moeten zij wel in omgevende groenstroken op eigen terrein afwateren en er in de bodem infiltreren.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het ABR.

Betreffende het poortje op het uiteinde van de Victor Frisstraat

In het beroepschrift van mevrouw Kim Baert wordt gevraagd om dit poortje (t.h.v. nummers 47 en 49), waardoor het terrein met de moskee en/of het park vanuit het doodlopend gedeelte van de V. Frisstraat toegankelijk wordt en omgekeerd, gesloten te houden, zoals *"destijds beloofd door de stad Gent bij de verkoop van het stukje grond dat tot de openbare weg werd toegevoegd."*

Er wordt ook gesteld dat *"enkele jaren geleden alle eigenaars in de Victor Frisstraat op verzoek van de stad Gent een deel van hun grond verkochten voor de symbolische som van één euro, met de expliciete garantie dat de straat een doodlopende straat zou blijven."*

Thans wordt gevraagd aan stad Gent dat *"het poortje naar de Victor Frisstraat definitief gesloten zal blijven, zoals destijds beloofd."*

Er wordt geen geschreven overeenkomst hieromtrent voorgelegd, een 'belofte' is trouwens ook niet gelijk te stellen met 'een expliciete garantie'.

Op de plannen (inplantingsplan nieuwe toestand) staat volgende aanduiding t.h.v. het poortje: 'geen doorgang tot einde bouwwerken'.

In de bestreden beslissing lezen we het volgende:

"De doorsteek is vanuit doorwaadbaarheid naar binnengebied in een stedelijke omgeving zeker een meerwaarde, maar we snappen ook de bezorgdheden van de bewoners uit de Victor Frisstraat en willen dan ook de gemaakte afspraken uit het verleden respecteren. Het lijkt ons dan ook niet opportuun de doorsteek nu te realiseren. Past na de ingebruikname van het nieuwe gebouw en bij de heraanleg van het El Pasopark is het openen van de doorsteek te overwegen. We stellen dan ook voor om de doorsteek voorlopig gesloten te houden."

Er werd uiteindelijk volgende voorwaarde (die meer op een 'mededeling' lijkt) opgelegd:

"Poortje Victor Frisstraat:

Pas na de ingebruikname van het nieuwe gebouw en bij de heraanleg van het El Pasopark is het openen van de doorsteek te overwegen. Voorlopig blijft het poortje naar de Victor Frisstraat gesloten."

Uit voorliggende stukken blijkt niet duidelijk hoe en wanneer het poortje tot stand is gekomen, wiens eigendom het poortje is, wat er in bovenvermelde verkoop precies als voorwaarde is opgenomen,

Om de vergunning te kunnen uitvoeren is de opening van het poortje niet nodig, dit wordt ook op de plannen vermeld.

Of het poortje na de uitvoering van de werken al dan niet mag opengesteld worden lijkt een burgerlijke zaak te zijn.

Artikel 78 §1 OVD luidt als volgt: *"De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden."*

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Het is niet de taak van de deputatie om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

Feit is wel dat bovenvermelde voorwaarde in strijd is met artikel 74 OVD, dat als volgt luidt:

"Alle voorwaarden zijn voldoende precies en redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager, bouwheer, gebruiker of exploitant."

De betrokken voorwaarde dient geschrapt te worden.

2.5.4 Mobiliteitstoets

Zoals hierboven reeds vermeld, wordt in de verklarende nota uitgegaan van volgende bezettingen:

- De gemiddelde bezetting (bidzalen en cafetaria tezamen) op weekdays wordt ingeschat op 150 personen voor de 5 gebedsmomenten, in het weekend kan dit oplopen tot 200 personen.
- Op 2 bijzondere gebedsmomenten, nl. het Offerfeest en het Ramadamfeest, kan gedurende deze 2 dagen de bezetting oplopen tot maximum een 690-tal personen.

De 9 parkeerplaatsen voor auto's op eigen terrein worden gesupprimeerd.

Vooraan op het terrein worden $14 + 26 + 10 = 50$ fietsstelpplaatsen ingericht.

De aanvraag bevat geen afzonderlijke mobiliteitsstudie of -nota.

De verklarende nota vermeldt het volgende inzake mobiliteit:

"10 % van de bezoekers komt met de wagen.

90 % te voet, met fiets en openbaar vervoer.

Niet iedereen die met wagen komt parkeert zich – er is een afzet- en afhaal activiteit voornamelijk voor de kinderen en oudere personen.

Diegene die moeten of willen met de wagen komen kunnen gebruik maken van de publieke parkeerplaatsen welke in de onmiddellijke en ruimere omgeving (cirkel van max. 300 m) beschikbaar zijn.

De verantwoordelijke voor het beheer van de moskee zal door:

1) het opmaken van een multimodale bereikbaarheidsfiche, het aanstellen van een aanspreekpunt mobiliteit en doorregelmatige sensibilisering en educatie de duurzame vervoermiddelen stimuleren.

2) de fysieke aanwezigheid van opzichters de buurthinder welke het op- en afrijden van wagens veroorzaken zo veel mogelijk te beperken.

3) bij de bijzondere gebedsmomenten een shuttledienst voorzien tussen de openbare parkeerplaatsen gelegen in de ruimere omgeving en de moskee

4) bij het gebruik van de klaslokalen en bij hoge bezetting van de bidzaal een gemachtigd opzichter voorzien om de veiligheid van de bezoekers en de gecontroleerde circulatie van de wagens te optimaliseren.

Het aantal fietsparkeerplaatsen bedraagt 50 (zijde Kwakkelstraat).

Extra fietsenstandplaatsen in het park zijn aangewezen. Kunnen deze in overleg met de Groendienst en El Paso bij de nieuwe aanleg van het Park ingeplant worden?

Om overlast te vermijden bij de grote gebedsmomenten zal de binnenruimte = inkomhall in pand B 2 en de overdekte bogengalerij aan de parzijde gebruikt worden voor het geleidelijke en begeleid vertrek van de bezoekers van de bidzalen.

Leveringen voor de cafetaria en de keuken geschieden via de toegang aan de Kwakkelstraat....

De klaslokalen met maximumbezetting van 62 personen worden voornamelijk gebruikt in het weekend.

De bezoekers voor de lezingen en de bijzondere activiteiten zullen samen met de uitnodiging gevraagd en aangeraden worden om het openbaar vervoer te gebruiken of met de fiets of te voet te komen.

...

Er kunnen eventueel, bij einde werken fase 2, 25 extra fietsstallingen voorzien worden op een open persroosters boven de wadi 2. De nieuw aangelegde wegen zijn tevens bruikbaar als toegang voor wagen(s) mindervaliden, vrachtwagen naar de verdeelcabine IMEWO, voor de brandweerwagen(s) en als evacuatiweg bij brand.

Er worden geen parkeerplaatsen voor wagens ingericht op eigen terrein.

Leveringen voor de keuken en cafetaria's geschieden via de inrit zijde Kwakkelstraat."

Het aantal verwachte bezoekers op de 2 bijzondere gebedsmomenten (= gedurende 2 dagen per jaar) is veel hoger dan op andere dagen.

Voor deze 2 dagen zijn bijzondere maatregelen vereist die in samenspraak met het stadsbestuur dienen uitgevoerd te worden (shuttledienst, ...).

Voor de andere dagen moeten voldoende fietsstelplaatsen op eigen terrein voorzien worden voor de naar schatting maximum 200 bezoekers in het weekend. Fietsstelplaatsen op openbaar domein (inclusief het park) kunnen enkel uitgevoerd worden indien het CBS haar medewerking of minstens haar toestemming verleent.

Inzake de fietsparkeerplaatsen stelt het CBS volgende voorwaarden:

- Bij de fietsenstalling met de 14 fietsparkeerplaatsen onder hoek van 45 graden moet de afstand van het gangpad minstens 2 m zijn (i.p.v. 1,5 m op de plannen), moet de afstand tussen de banden minstens 1,1 m zijn (i.p.v. 1 m op de plannen), moet de afstand as op as minstens 75 cm zijn (i.p.v. 68 cm op de plannen).
- Bij de fietsenstalling met de 26 fietsparkeerplaatsen er is slechts 9,42 m wat met een as-op-as van 40 cm (aangezien dossier startte in juli '24 net voor de update van parkeerrichtlijnen) slechts plaats biedt voor 23 fietsparkeerplaatsen naast elkaar.
- Bij de fietsenstalling met de 10 fietsparkeerplaatsen is er slechts 3,7 m wat met een as-op-as van 40 cm slechts plaats biedt voor 9 fietsparkeerplaatsen.
- 10 % van het totale aantal fietsparkeerplaatsen moet voorzien worden voor buitenmaatse fietsen (met aangepaste afmetingen).

Gelet op de ligging in een zeer dens bevolkte wijk, en gelet op de aanwezigheid van andere moskeeën in omliggende wijken, mag redelijkerwijze verwacht worden dat het aantal bezoekers dat te voet komt een hoog percentage vormt.

Ook met het openbaar vervoer is de locatie zeer goed bereikbaar, zo loopt o.a. de tramlijn nr. 2 doorheen de Gebroeders de Smetstraat, met halte vlakbij het El Paso Park, dat in de toekomst een belangrijke toegangsweg naar de moskee zal worden.

De aanvraag bevat geen schatting van het aantal personen dat met de fiets zal komen. Het is in eerste instantie aan de aanvrager om deze schatting te doen.

Uit bovenvermelde nota blijkt dat de aanvrager het aantal van 50 fietsstelplaatsen zelf (mogelijks) te weinig vindt. Dit aantal wordt nog gereduceerd door de voorwaarden van het CBS.

Gezien de inschatting van de aanvrager en om de verplaatsingen met de fiets voldoende te faciliteren, moet een minimum van 75 fietsstalplaatsen worden geplaatst. De aanvrager geeft aan dat het mogelijk is om nog 25 fietsstelplaatsen op eigen terrein in te richten op het einde van de werken, op een open persroosters boven de wadi 2. Deze moeten effectief worden uitgevoerd. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd.

Inzake autoparkeerplaatsen vermeldt de verklarende nota dat *"10 % van de bezoekers met de wagen komt."*

Ervan uitgaande dat max. 150 personen aanwezig zijn op weekdays en 200 personen in het weekend, betekent dit echter niet dat er een parkeerbehoefte is van resp. 15 en 20 autoparkeerplaatsen.

Vooreerst dient opgemerkt dat er 5 gebedsmomenten op een dag zijn, waarvan 2 of hooguit 3 op een aanvangsuur (deze uren zijn dagelijks veranderlijk) waarop mensen zich naar de moskee zullen begeven. Er is dus een parkeerbehoefte gedurende 2 à 3 maal per dag, telkens voor naar schatting ± 1 uur.

Op zaterdag en op zondag zijn er lessen voor de kinderen die aanvangen om 10u en eindigen om 14u. Hierdoor is de bezetting in het weekend hoger.

Indien deze kinderen met de auto gebracht worden, dan zijn daarvoor geen parkeerplaatsen vereist, zij worden afgezet en 4 uur later opgehaald.

De verklarende nota stelt duidelijk: *"Niet iedereen die met wagen komt parkeert zich – er is een afzet- en afhaal activiteit voornamelijk voor de kinderen en oudere personen."*

Als 15 personen terzelfder tijd met de auto komen (= 10 % op een bezetting van 150 personen), dan nemen zij geen 15 parkeerplaatsen in.

Er mag immers redelijkerwijze aangenomen worden dat heel wat personen in gezinsverband met de

auto zullen komen. Het is aan de aanvrager om een realistische schatting te maken van het aantal parkeerplaatsen dat zal ingenomen worden, en op welke dagen/tijdstippen (de vrijdag is naar verluidt de drukste dag).

Het is aanvaardbaar dat de bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein t.h.v. de ingang langs de Kwakkelstraat gesupprimeerd worden. Het is niet meer van deze tijd dat de ingang naar een openbare instelling volledig uit een parking bestaat. Bovendien dient plaats gemaakt voor de fietsstelplaatsen, groenaanleg met wadi's,

Het parkeren zal op openbare parkeerplaatsen gebeuren, hetgeen i.f.v. een gemeenschapsvoorziening zoals een moskee, waarbij het voornamelijk om kortparkeren (ca. 1 uur) gaat, niet onredelijk is.

In de direct omliggende straten is de parkeerdruk tamelijk hoog, maar bijvoorbeeld langs de Gasmeterlaan (= Kleine Ring om Gent) zijn tal van parkeerplaatsen aanwezig langs de zijde van de kaai met het Verbindingskanaal die o.a. in functie van een bezoek aan de moskee kunnen gebruikt worden. Deze zijn op ca. 200 à 250 m wandelafstand gelegen.

De aanvrager voegde ter verduidelijking van de mobiliteit die gepaard gaat met het gevraagde een vaststelling toe van een deurwaarder in verband met de mobiliteit, gemaakt op één van de drukst bezochte tijdstippen, het Offerfeest. De deurwaarder besluit dat wat hem betreft er geen enkele overlast wordt bezorgd in de omgeving van de moskee.

Deze vaststelling bevestigt dat er zich op vlak van mobiliteit op vandaag geen probleem stelt en dat dat ook niet te verwachten valt na de geplande werken.

Het is de verantwoordelijkheid van het CBS om de toestand op te volgen, en desgevallend maatregelen te nemen indien nodig om de leefkwaliteit van de onmiddellijke buurt te beschermen (bijvoorbeeld invoeren van zones voor bewonersparkeren in bepaalde straten).

Samen met de stad, wiens motivering bijgetreden wordt, wordt geoordeeld dat de aanvraag de mobiliteitstoets doorstaat, mits er effectief minimum 75 fietsstalplaatsen zullen worden voorzien.

2.5.5 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

De aanvraag strekt tot de verbouwing en uitbreiding van een moskee, gelegen in de Rabotwijk te Gent.

In de rubriek 2.5.3 (juridische toets) werd reeds aangetoond waarom de moskee op deze plaats als 'verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving' kan beoordeeld worden.

De moskee wordt ingericht in een voormalige elektriciteitscentrale (tractiestation) die als monument beschermd is.

Bij de herbestemming van dit monument wordt uitgegaan van het maximaal behoud van de beschermde volumes, waarbij een aantal ondergeschikte volumes zonder erfgoedwaarde verwijderd

worden. Verscheidene storende ingrepen, die doorheen de tijd aan het gebouw werden aangebracht, zoals quasi alle dichtgemetselde raamopeningen, worden bij de restauratie ongedaan gemaakt. Het ontwerp gaat terug naar het originele architecturale concept, zijn aankleding en detaillering. Ook behoudt men maximaal de historische technische installatie. Hierdoor worden de erfgoedwaarden van dit voormalig onderstation versterkt.

Het ontwerp voorziet o.a. in het openmaken van de 3 bogen die uitgeven op het El Paso park, waardoor de betrokken gevel terug een waardige parkgevel vormt en de moskee ook via het park (en dus vanuit de Gebroeders de Smetstraat), toegankelijk wordt. Dit verhoogt de sociale controle in het park.

Het aspect 'erfgoed' werd gedetailleerd behandeld in een uitvoerig traject van voorbesprekingen met het Agentschap Onroerend Erfgoed en door de dienst Monumentenzorg van de stad Gent.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot een voorwaardelijk gunstig advies dd. 7 november 2024 (zie rubriek 1.3.3), dat in fase van beroep bevestigd werd.

Dit advies – dat enkel betrekking heeft de zone afgebakend als monument – kan volledig bijgetreden worden voor wat de verbouwing/renovatie van deze gebouwen betreft.

Er wordt er een nieuwe grote gebedsruimte opgetrokken (deel C) naast het beschermd monument en achter de te behouden muur aan de gevel richting Gebroeders de Smetstraat. Deze blinde gevel maakte deel uit van het oorspronkelijke ontwerp en heeft erfgoedwaarde.

De nieuwbouw komt op 6,50 m afstand te staan van de tuinmuur met de voorliggende woningen langs de Kwakkelstraat en op 4 m afstand van het doodlopend zijgedeelte van de Victor Frisstraat, hetzij dus ook op 4 m afstand van de blinde zijgevels van de woningen Victor Frisstraat 47 en 49.

De nieuwbouw heeft een plat dak van ca. 8,34 m hoog t.o.v. de gelijkvloerse pas, hetzij ca. 8,75 m t.o.v. het maaiveld.

Dit stemt ongeveer overeen met de kroonlijsthoogtes van de omliggende woningen en is lager dan de centrale volumes op het eigen perceel, waar de hoogtes variëren tussen 9,36 m en 14,83 m t.o.v. de vloerpas.

Op dit plat komt een koepel met diameter $\pm 9,26$ m en hoogte $\pm 3,4$ m.

De koepel houdt onderaan minstens 5,6 m afstand tot de gevelvlakken van gebouw C, op het hoogste punt is dit minstens 10,23 m.

Het hoogste punt van de koepel bevindt zich op ca. 16,75 m afstand van de tuinmuur met de woningen langs de Kwakkelstraat en op ca. 17,05 m afstand van het doodlopend zijgedeelte van de Victor Frisstraat.

Deze cijfers tonen aan dat de koepel vanop de begane grond nauwelijks zichtbaar zal zijn (enkel vanuit het park, als men op voldoende afstand staat) en dat deze koepel door zijn beperkte omvang in geen enkel opzicht een nadelige invloed op de omwonenden kan hebben.

Op de beide uithoeken van gebouw C (= de hoeken dichtst bij de woningen Victor Frisstraat 47 en 49) komt een minaret van 19,98 m hoog t.o.v. de gelijkvloerse pas. Een minaret is een ranke toren die aan of bij een moskee staat en in principe bedoeld is om gelovigen op te roepen tot het gebed.

In voorliggend geval hebben de minaretten geen dergelijke functie, ze vormen enkel een architectonische aanvulling op de moskee.

De minaretten bestaan uit ronde slanke torens in baksteenmetselwerk met banden in koper vertonen een segmenteerde opbouw kenmerkend voor de Turkse minarettoren.

Bij een kleine moskee volstaat één minaret, terwijl een grote vier of zelfs zes minaretten kan hebben. Hier werd dus gekozen voor 2 minaretten.

Beide minaretten hebben een diameter van $\pm 1,6$ m, bovenaan versmallen ze.

De minaret dichtst bij het park komt in het verlengde van de Victor Frisstraat te staan, op ca. 4,8 m van het uiteinde van deze doodlopende straat.

De minaret zal prominent zichtbaar zijn van uit het park en vanaf het doodlopend gedeelte van de Victor Frisstraat. De tweede minaret komt ongeveer in het verlengde te staan van de achterste perceelgrens tussen de woningen V. Frisstraat 49 en Kwakkelstraat 17.

Beide minaretten zullen gezien hun aanzienlijke hoogte en de beperkte schaal van de omliggende bebouwing visueel sterk aanwezig zijn. De impact van deze minaretten is gezien de beperkte afstand tot de perceelsgrenzen (ca. 4,80 m) in combinatie met de hoogte van deze constructies van 19,98 m

niet te verantwoorden. Hoewel veel van de woningen langs de Kwakkelstraat en de Victor Frisstraat niet over een private buitenruimte beschikken, veroorzaakt een minaret toch schaduw in ramen en lichtkoepels. De impact van deze minaretten op dergelijke korte afstand van de perceelsgrens kan ruimtelijk niet worden verantwoord.

Deze minaretten moeten uit de vergunning worden gesloten.

Op het terrein bevinden zich bouwvovertredingen, voornamelijk containers die gebruikt worden als leslokaal, ontmoetingsruimte, sanitaire ruimte, berging,

Het dossier bevat een gefaseerd plan waarin deze constructies verwijderd worden op een moment dat ingepast wordt in de uitvoering van de definitieve bouwwerken, zodanig dat de werking van de moskee niet tijdelijk moet stopgezet worden. Concreet worden de containers pas afgebroken bij het einde van de werken en de ingebruikname van pand A en B1 uit fase 1.

Er kan ingestemd worden met het voorstel tot gefaseerd werken.

Er wordt gevraagd 2 bomen te rooien aan de parkzijde, vlakbij de gebouwen van de moskee:

- een dode wilg (enkel nog de stam aanwezig) nabij gebouw C.
- een Acer platanoides (Noorse esdoorn): doordat de harttak van deze boom over de te verhogen muur (nabij gebouw A) groeit zal deze boom een te groot deel van zijn bladvolume verliezen om duurzaam behouden te blijven.

Aan de parkzijde worden geen nieuwe bomen aangeplant, maar wel worden volgende groenvoorzieningen uitgevoerd aan de zijde Kwakkelstraat:

- wintergroene klimplanten aan alle scheidsmuren met de panden Kwakkelstraat en de Victor Frisstraat.
- wintergroene haag en/of klimplanten op kaders op de perceelgrens met de verdeelcabine IMEWO.
- inheemse beplantingen in en rond de wadi's.

Dit groenplan, inclusief het rooien van de 2 bomen, kan aanvaard worden.

Het park, dat ook speel- en sportterreintjes bevat – wordt heraangelegd, langs die zijde is het niet opportuun thans nieuw groen aan te planten.

De zijde langs de Kwakkelstraat, waar de hoofdtoegang naar de moskee is, bevat op heden enkel verhardingen, en dan nog voornamelijk niet-waterdoorlatende verhardingen.

Het ingroenen van deze strook zal zowel visueel als naar waterhuishouding toe een positief effect hebben.

Voor wat het aspect mobiliteit betreft wordt verwezen naar de mobiliteitstoets in rubriek 2.5.4.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit perceel en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

2.5.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De gevraagde stedenbouwkundige handelingen komen voor vergunning in aanmerking.

2.6 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.6.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

De exploitatie is gelegen in een woongebied in Gent, nabij het Verbindingskanaal en de Coupure. Gelet op de ligging in een druk bebouwd woongebied, wordt de exploitatie omgeven door zeer veel vreemde woningen.

De dichtstbij vreemde woningen situeren zich aangrenzend aan het projectgebied.

2.6.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

Bedrijfsafvalstoffen dienen selectief te worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

Gelet op de activiteiten, wordt verwacht dat de afvalstoffen die vrijkomen bij de uitbating van de inrichting voornamelijk van huishoudelijke aard zullen zijn.

Afvalwater

2.6.2.1.1 Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het bedrijf in een centraal gebied.

2.6.2.1.2 Huishoudelijk afvalwater

De lozing wordt gevraagd van maximaal 400 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in een centraal gebied. Gelet op het gevraagde debiet betreft het een niet ingedeelde lozing die dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van VLAREM II.

Eén van de bezwaren haalt aan dat een te laag lozingsdebiet wordt aangevraagd gezien het maximaal aantal toegelaten personen 852 bedraagt.

Op basis van de aanvraag wordt 0,05 m³/uur; 1,1 m³/dag en 400 m³/jaar gevraagd. Het indelingscriterium voor de vergunning betreft het jaardebiet. De aanvraag bevat geen informatie met betrekking tot de berekening van deze hoeveelheid huishoudelijk afvalwater.

De exploitant schat in dat de gemiddelde bezetting van de bidzalen en cafetaria op weekdays ca. 150 personen (voor de 5 gebedsmomenten) zal bedragen, waar dit in het weekend eerder ca. 200 personen zal zijn.

Tijdens de speciale dagen/bidmomenten zal de simultane bezetting van de bidzalen en cafetaria neerkomen op een max. bezetting van 690 personen.

Rekening houdende met een verbruik van 10 l per persoon per dag, bekomt men een hoger debiet dan wat werd aangevraagd. Zeker wanneer er naar de maximale uur- en dagdebieten wordt gekeken. Het indelingscriterium is echter het jaardebiet.

Er kan bijkomend worden opgemerkt dat niet elke persoon een verbruik van 10 l met zich meebrengt gezien niet iedereen gebruik zal maken van het sanitair en gezien het spoelen van een toilet tevens minder water verbruikt dan 10 l. Er is weliswaar ook een cafetaria, toch kan worden uitgegaan dat het rekenen met een maximale bezetting voor het berekenen van het jaardebiet een enorme overschatting van het werkelijke debiet zal betekenen.

Met een verbruik van 10 l per persoon en gerekend met de gemiddelde bezettingen, wordt een jaardebiet van net meer dan 600 m³/jaar verwacht. In dat geval dient de lozing te worden aangevraagd en dient de lozing te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8. van VLAREM II.

Rekening houdende met lagere debieten en/of het niet gebruiken van het sanitair door elke bezoeker, wordt de indelingsdrempel effectief niet overschreden.

Het wordt aanbevolen aan de exploitant om het waterverbruik bij exploitatie na te gaan om te weten of de vergunning inzake de lozing van huishoudelijk afvalwater al dan niet dient te worden bijgesteld. Het water zal als gevolg van deze aanvraag worden geloosd in de openbare riolering van de Kwakkelstraat.

Het huishoudelijk afvalwater van de keuken en bar zal daarbij een vetfilter passeren, het fecaal water passeert een septische put en het sanitair afvalwater wordt zonder behandeling geloosd.

Er worden drie septische putten van elk 3 m³ voorzien voor de lozing van fecaal water. De putten dienen conform de technische voorschriften en dimensionering van de septische putten te worden voorzien. Uit het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen blijkt dat Farys met betrekking tot de septische putten enkel meldt dat er blijvend voorzien dient te worden in voldoende grote septische putten waarop alle en enkel de toiletten zijn aangesloten.

2.6.2.1.3 Bedrijfsafvalwater

Er wordt geen bedrijfsafvalwater geloosd.

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3. §5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik.
2. infiltratie op eigen terrein.
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

2.6.2.1.4 Gebruik van hemelwater

Op de site wordt een hemelwateropvangcapaciteit van 22,5 m³ voorzien bestaande uit één hemelwaterput van 7,5 m³ en één van 15 m³. De hemelwaterputten hebben een overloop naar de wadi.

De kwaliteit van regenwater is, mits inachtnaam van de nodige randvoorzieningen bij opvang en stockage, zeker voldoende voor de beoogde toepassingen.

Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor oa. in de sanitaire installaties, voor de reiniging van de gebouwen, als sproeiwater voor de buitenaanleg en andere laagwaardige toepassingen.

Voor de verdere beoordeling van de impact op het watersysteem wordt verwezen naar de watertoets. Een deel van de daken wordt voorzien van groendaken.

Bodem- en grondwater

2.6.2.1.5 Opslag gevaarlijke producten

Met voorliggende aanvraag wordt rubriek 17.4 gevraagd voor de opslag van max. 50 l aan reinigingsproducten zonder GHS-pictogram.

Rubriek 17.4 is echter van toepassing op divers gevarengoed in kleine verpakkingen en gaat dus gepaard met de karakterisatie door middel van een GHS-pictogram.

Indien de reinigingsproducten geen GHS-pictogram bevatten, is de rubriek zonder voorwerp.

Gezien reinigingsproducten al makkelijk een GHS-pictogram bevatten, lijkt de opname van 50 l reinigingsproducten (met gevarenpictogram) een veilige marge naar de toekomst toe.

De opslag van de reinigingsproducten in kleine verpakkingen zal gebeuren op opvangbakken.

Rekening houdend met de genomen preventieve maatregelen, kan aangenomen worden dat het risico op bodem- en grondwaterverontreiniging minimaal is.

2.6.2.1.6 Transformator

Transformatoren dienen te allen tijde beschermd tegen het binnendringen van grond- en/of regenwater. Indien het oliegekoelde toestellen betreft, dient een inkuiping of lekbak voorzien om bij een eventueel lek het diëlectricum te kunnen opvangen.

2.6.2.1.7 Bronbemaling

Er wordt in de bezwaren gesteld dat er niet gemotiveerd wordt waarom er geen bronbemaling wordt aangevraagd, waar de effecten ervan mee besproken zouden moeten worden.

Enerzijds kan het mogelijk zijn dat er voor de uitvoering van het project geen bronbemaling nodig is, waardoor de exploitant deze bijgevolg niet vermeldt. Anderzijds kan een bronbemaling in kader van het uitvoeren van werken apart aangevraagd worden en dient deze dus niet het voorwerp van voorliggende aanvraag uit te maken, indien er toch een nodig zou zijn.

Wanneer een bronbemaling wordt voorzien, moeten de effecten weliswaar mee in het 'hoofdproject' besproken worden.

Op basis van voorliggende aanvraag blijkt geen aanleg van nieuwe ondergrondse constructies waardoor een bronbemaling nodig is.

Risicogrond

In een van de beroepschriften wordt gesteld dat gezien het project wordt ingericht op een risicogrond, de nodige bodemonderzoeken eerst dienen te worden uitgevoerd zodat definitief uitsluitel kan worden gegeven over de gevolgen van de eventueel aanwezige gevaarlijke stoffen op de site. De beroeper stelt dat er reële risico's op de verspreiding van de verontreiniging bestaan doordat voorafgaand aan het grondverzet geen bodemsanering wordt opgelegd.

Mede in combinatie met een potentiële bronbemaling dient te worden "*uitgesloten dat er giftige stoffen zullen vrijkomen wanneer deze bronbemaling zal worden uitgevoerd.*"

Op een deel (ca. 60 %) van het projectgebied is reeds in 1999 een oriënterend beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het OBO blijkt dat een beperkte verontreiniging als gevolg van morsverliezen van olie werd gesaneerd (door afgraving en opvulling met propere grond) en dat het perceel (bijgevolg) niet dient te worden opgenomen in het register van verontreinigde gronden. Op basis van het onderzoek i.k.v. het OBO, en rekening houdende met de lokale omstandigheden werd gesteld dat er geen ernstige aanwijzingen zijn voor een ernstige bedreiging van de bodem en/of grondwaterkwaliteit.

Er zijn verder geen acties noodzakelijk.

Wat betreft het deel van het projectgebied dat nog niet werd onderzocht, kan worden gesteld dat het een risicoground betreft omwille van andere activiteiten dan deze van de elektriciteitscentrale. Het betrof een werkplaats voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen. Gezien het perceel als gevolg van deze activiteiten is opgenomen als risico-grond, dient men bij de uitvoering van werken waarbij bodemmateriële vrijkomen, steeds een technisch verslag te laten opstellen indien men deze bodemmateriële wenst te gebruiken buiten de kadastrale werkzone zelf. Op die manier wordt voorkomen dat er een risico bestaat op verspreiding van deze potentieel verontreinigde grond.

Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

Geluid

Binnen een straal van 100 m bevinden zich diverse vreemde woningen, gezien de ligging middenin een woongebied. De dichtste vreemde woning situeert zich aangrenzend aan de perceelsgrens. Voorliggende aanvraag omvat geen inrichtingen met een belangrijke geluidsproductie. Wel zal de exploitatie voorzien worden van warmtepompen voor de koeling en verwarming en ventilatie. De buitenunits voor verwarming, koeling en ventilatie worden geplaatst op de platte daken. De aanvraag stelt dat de inplanting zal geschieden in respect tot het Onroerend Erfgoed door een teruggetrokken inplanting te voorzien t.o.v. de gevelrand van de panden en de technische installaties te verschuilen achter schermen (bvb groenscherm in verlaagd zone plat dak tussen B2 en C). Door de teruggetrokken inplanting van de installaties, zullen deze verder ten opzichte van de woningen van de Kwakkelstraat gelegen zijn, waardoor minder geluid van de installaties de woningen zal bereiken. Wat betreft de groenschermen, zal deze mogelijks een visuele impact hebben, doch geen verminderende invloed op geluid.

Er wordt met betrekking tot de inplanting echter opgemerkt dat de koelinstallaties zich 'verder' weg bevinden t.o.v. de woningen van de Kwakkelstraat, maar niet perse ten opzichte van de woningen in de Schaliestraat of de Victor Frisstraat.

Zo wordt op basis van één van de uitvoeringsplannen vastgesteld dat er een ventilatie-unit zich nabij de perceelsgrens bevindt waarbij het geluid op 1 m nog 73 dB bedraagt.

Om geluidsoverlast (luchtgeluiden, trillingen en contactgeluiden) van de technische installaties op de onmiddellijke en ruimere omgeving te beperken stelt de exploitant o.a. het gebruik van absorptiedempers, akoestische bekledingen, trillingsdempers, compensatiemanchetten, ... te gebruiken.

Er is echter niet duidelijk of deze maatregelen al werden voorzien bij de installaties, evenmin wordt er toegelicht op welke installaties deze worden toegepast en in welke mate deze voor geluidsreducties zorgen waardoor niet met zekerheid kan worden nagegaan of aan de geluidsnormen zal worden voldaan. Geluidsnormen dienen namelijk te allen tijde te worden nageleefd.

Wat betreft het geluid afkomstig van de bidzaal stelt de exploitant dat de gebedsfunctie in de bidzaal geen geluidsoverlast naar de omgeving toe veroorzaakt gezien de gebedsruimte een stille ruimte is. Er worden geen speakers gebruikt voor de oproep tot gebed. De minaretten die met het project worden voorzien, zullen geen geluid met zich meebrengen.

Met voorliggende aanvraag wordt voor de inkomhal, noch cafetaria, een voor publiek toegankelijke lokaal waar muziek geproduceerd wordt met een maximaal geluidsniveau in de inrichting $> 85 \text{ dB(A)}$ $L_{\text{Aeq},15\text{min}}$ en $\leq 95 \text{ dB(A)}$ $L_{\text{Aeq},15\text{min}}$ gevraagd. Indien dit later toch van toepassing zou blijven, stelt de exploitant hiervoor de nodige aanvragen in te dienen.

Tijdens het openbaar onderzoek werden bezwaren inzake de vrees voor geluidshinder als gevolg van evenementen, door de luchtgroepen en koelunits uitgebracht.

De aangevraagde uitbreidingen op zich zullen aanleiding geven tot een verhoogde geluidsemmissie, op basis van de aanvraag kan echter niet worden nagegaan of de geluidsnormen kunnen worden nageleefd.

Gelet op:

- het dichtbebouwde en bevolkte gebied, waarin centraal tussen de huizen het project wordt voorzien
- de diverse installaties die worden voorzien

- de inplanting van de installaties nabij elkaar en nabij de woningen van derden wordt een verdere uitwerking van het geluidsaspect nodig geacht. Daarnaast wordt ook opgemerkt dat er aan 185 kW koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen wordt aangevraagd, doch deze geïnstalleerde totale drijfkracht op basis van de stukken in de aanvraag niet wordt onderbouwd.

Lucht

2.6.2.1.8 Procesemissies

Op de site worden warmtepompen gebruikt voor zowel koeling als verwarming. Daarnaast is er in Blok B1 ook nog een (niet-ingedeelde) condenserende gasketel van 60 kW aanwezig.

Voor deze brander geldt geen verplichte emissiemeting. Wel gelden voor deze brander mogelijks de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater.

Mits een regelmatige afstelling en controle van de brander is de impact van de rookgassen op de heersende luchtkwaliteit in de omgeving beperkt.

2.6.2.1.9 Koelinstallaties en warmtepompen

De koelinstallaties en warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

Visueel

Het project is gelegen in een woongebied en wordt omgeven door vreemde woningen. De activiteiten gebeuren grotendeels binnen de gebouwen.

De aanleg van een groenscherm is niet vereist omwille van milieuhygiënische redenen maar zou enkel dienen ter verfraaiing van de omgeving, hetgeen niet dient geregeld via de milieuvoorwaarden van de vergunning.

2.6.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De gevraagde IIOA's zijn deels ongunstig, deels gunstig en deels zonder voorwerp.

Ongunstig voor:

- 16.3.2°a) (3)

Diverse koelinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van max. 185 kW,

"vermits zowel de geïnstalleerde totale drijfkracht niet duidelijk is als dat op basis van de aanvraag niet kan worden bevestigd dat de geluidsnormen nageleefd kunnen worden."

Zonder voorwerp voor:

- 3.2.2°a) (3)

Het lozen van max. 400 m³/jaar aan huishoudelijk afvalwater,

"vermits de lozing van minder dan 600 m³/jaar niet is ingedeeld."

Gunstig voor:

- 17.4

De opslag van max. 50 l aan diverse gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen waaronder reinigingsproducten.

- 32.2.2° (3)

Eén polyvalente zaal.

onder de gecoördineerde milieuvoorwaarden.

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijn:

- een termijn van onbepaalde duur;

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

§1. Milieuvoorwaarden

A. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

B. Bijzondere milieuvoorwaarden

Opvang van hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens 22,5 m³.

Het opvangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

Opslag van afvalstoffen

a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.

b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.

c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de tankwagens en bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.

2.7 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat de moskee niet in de Kwakkelstraat ligt, dat het gaat over een beschermd geklasseerd gebouw, het vroegere tractiestation, dat de bestemming respectvol met het gebouw zal omgaan, dat de hoofdingang zich richt naar de gebroeders DeSmetstraat, dat de mobiliteit het belangrijkste aspect vormt, dat men geen reden heeft om zich zorgen te maken om andere hinder dan milieuhinder, dat al die aspecten van de merscreening dan ook terecht als geen hinder aangeduid zijn, dat het aan de derden is om aan te tonen wat de door hen verwachte hinder zou zijn, dat de maximale bezetting van 852 voor de evaluatie van de veiligheid opgegeven wordt, dat die capaciteit zelden zal gehaald worden, dat dit gebouw midden in de 19de eeuwse gordel ligt, waar een grote moslimgemeenschap woont, dat de moskee dient voor de omgeving, zodat de auto niet noodzakelijk is om te komen, dat 10 % autoverplaatsingen een correcte inschatting is, dat zo nodig een vaststelling kan gedaan worden door een gerechtsdeurwaarder, dat op het gebiedsmoment vaststellingen kunnen gedaan worden, dat in de straat een tramlijn ligt en bussen rijden, dat de fietsenstallingen inpandig niet aanvaard werden door de stad, dat het park zal heraangelegd worden en zal voorzien in fietsenstallingen, dat het gebruik van het park als toegang naar de moskee wel kan, dat er geen sprake is van 3 gebouwen, wel gaat het om 1 groot beschermd gebouw, dat in het midden een 'toren' van 15 m hoog al aanwezig is, dat aan de schaal van het gebouw niet essentieel wijzigt, dat de koepel wel verenigbaar is met deze omgeving, dat een moskee bezwaarlijk naar de rand van de stad kan verwezen worden, dat de mobiliteitsproblematiek onnodig en onterecht opgeblazen wordt, dat nog bijkomend .

De derden stellen onder meer dat de MER-screening ontoereikend is, dat minstens op vlak van mobiliteit dit niet kan aanvaard worden, dat nog andere gebedshuizen in de buurt liggen, waardoor een cumulatief effect zal ontstaan, dat er een strijdigheid met het gewestplan voorligt, dat de goede ruimtelijke ordening en inpasbaarheid van dit gebedshuis moet beoordeeld worden, dat een multifunctioneel complex gevraagd wordt, dat de visuele belasting nog erger zal worden, dat ook een kerk op die plaats niet zou vergunbaar zijn, dat het niet zoveel uitmaakt waar de hoofdingang komt, dat geen enkele parkeerplaats voorzien wordt op eigen terrein, dat de modal split die vermeld wordt niet onderbouwd wordt, dat geen mobiliteitsstudie voorligt, dat ook shuttlebussen onrealistisch zijn, dat het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar moet gevolgd worden.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar verantwoorden.

De aanvrager heeft na de hoorzitting vaststellingen laten doen door een deurwaarder in verband met de mobiliteit, dit op één van de drukst bezochte tijdstippen, met name het Offerfeest. Hiermee is het voorbehoud in verband met de MER-screening op voldoende wijze weerlegd.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024096613 kan de omgevingsvergunning gedeeltelijk en onder voorwaarden worden verleend volgens projectinhoud officieel PIV 5.

De minaretten moeten worden uit de vergunning gesloten.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024096613 ingediend door Ass. Int. Diyanet de Belgique IVZW ; Belcika-Turk Islam Diyanet Vakfi Rabot Fatin Camii vzw; Simsek wordt de omgevingsvergunning gedeeltelijk en onder voorwaarden verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen volgens projectinhoud officieel PIV 5.

De minaretten worden uit de vergunning gesloten.

Fasering

Fase 1

Deze fasering start na het verkrijgen van een uitvoerbare van de omgevingsvergunning. Restauratie, nieuwbouw en inrichting van het pand A. Restauratie en inrichting van het pand B1. Uitvoeren van een deel van de rioleringswerken en aanleg wadi 1.

Fase 2

De werken zullen aanvangen 3 jaar na de aanvang van de werken fase 1.

Tijdelijke constructies

De containers zijn tijdelijk en moeten worden afgebroken bij het einde van de werken en de ingebruikname van pand A en B1 uit fase 1.

Voorwaarden:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 december 2024 met kenmerk).

Astrid

De voorwaarden opgenomen in het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (advies van 8 oktober 2024, met kenmerk 9788) moeten strikt nageleefd worden.

Erfgoed

De voorwaarden opgenomen in het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 7 november 2024 met kenmerk 4.002/44021/32.34) moeten strikt nageleefd worden.

Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius afgeleverd (advies van 11 oktober 2024 met kenmerk 5000080352) moeten strikt nageleefd worden.

Mobiliteit

Er moeten in totaal minimum 75 fietsenstallingen worden voorzien in functie van de reguliere werking.

De fietsenstalling moeten voldoen en zo nodig worden aangepast aan de parkeerrichtlijnen

- Bij de fietsenstalling met de 14 fietsparkeerplaatsen onder hoek van 45 graden moet de afstand van het gangpad minstens 2 m zijn (i.p.v. 1,5 m op de plannen), moet de afstand tussen de banden minstens 1,1 m zijn (i.p.v. 1 m op de plannen), moet de afstand as op as minstens 75 cm zijn (i.p.v. 68 cm op de plannen).

- Bij de fietsenstalling met de 26 fietsparkeerplaatsen is er slechts 9,42 m wat met een as-op-as van 40 cm (aangezien dossier startte in juli '24 net voor de update van parkeerrichtlijnen) slechts plaats biedt voor 23 fietsparkeerplaatsen naast elkaar.
- Bij de fietsenstalling met de 10 fietsparkeerplaatsen is er slechts 3,7 m wat met een as-op-as van 40 cm slechts plaats biedt voor 9 fietsparkeerplaatsen.
- 10 % van het totale aantal fietsparkeerplaatsen moet voorzien worden voor buitenmaatse fietsen (met aangepaste afmetingen).

Hemelwater - Gescheiden stelsel:

Conform artikel 3.4 van het ABR dient bij nieuwbouw en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop indien technisch mogelijk is. Indien dit niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

Hemelwater - Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2 %. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Hemelwater- Hemelwaterputten:

- Voor blok B is de vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik 19,5 m² (ANG/50 l/m²), dit is m.a.w. de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput van 7.500 liter en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.
- Voor blok C is de vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik 46,5 m² (ANG/50 l/m²), dit is m.a.w. de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput van 15.000 liter en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

Hemelwater - Groendaken:

- Bij blok B dient bijkomend een groendak met een oppervlakte van 70,5 m² aangelegd te worden.
- Bij blok C dient bijkomend een groendak met een oppervlakte van 140,5 m² aangelegd te worden.
- Bij blok A wordt niet aanvaard dat een gedeelte van het dak (58 m²) rechtstreeks aangesloten wordt op de vuilwaterafvoer. Aangezien er geen (extra) nuttig hergebruik mogelijk is bij blok A, dient de volledige nieuwe platte dakoppervlakte als groendak aangelegd te worden.
- Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van 50 l/m².

Hemelwater - Infiltratievoorzieningen:

De overlopen van de hemelwaterputten, groendaken en de niet-waterdoorlatende verharding dienen aangesloten te worden op de infiltratievoorzieningen.

Geluid

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Openbaar domein

Privaat binnengebied: het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-

onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden. De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten.

Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

Inname openbaar domein

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Een afzonderlijke aanvraag Inname Openbaar Domein (IOD), mee opgesteld door een boomdeskundige, zal ingediend moeten worden, waarna zal onderzocht worden welke de randvoorwaarden zullen zijn mbt werftoegang (oa breedtes, bescherming bomen) en werfinstallatie in het openbare park El Paso.

Vlarem geluidsnormen

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-entrillingen>).

Artikel 2

Er wordt akte genomen worden van volgende door exploitant Mustafa Simsek met inrichtingsnummer 20240805-0007 gemelde nieuwe klasse 3 rubrieken:

17.4 De opslag van max. 50 l aan diverse gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen waaronder reinigingsproducten.

32.2.2° (3) Eén polyvalente zaal. (ambtshalve toegevoegd)

De gemelde rubriek 16.3.2°a) Diverse koelinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van max. 185 kW wordt goedkeuring onthouden.

Deze aktenaam gebeurt onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

§1. Milieuvoorwaarden

A. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

B. Bijzondere milieuvoorwaarden

Opvang van hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens 22,5 m³.

Het opvangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

Opslag van afvalstoffen

a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.

b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.

c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de tankwagens en bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.

Artikel 3

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór

het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervaltermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).**

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;
- 2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
- 3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
- 4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
 - 2° het betrokken publiek;
 - 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
 - 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
 - 5° ...;
 - 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
 - 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
 - 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.
- De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens