



2025_CBS_00082 OMV_2024096613 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het herinrichten van een bestaande elektriciteitscentrale (tractiestation) tot een moskee en de exploitatie van een moskee - met openbaar onderzoek - Kwakkelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Association internationale diyanet de belgique IVZW met als contactadres Haachtse Steenweg 67, 1210 Sint-Joost-ten-Node, Belcika-Turk Islam Diyanet Vakfi Rabot Fatin Camii VZW met als contactadres Kwakkelstraat 41, 9000 Gent en De heer Mustafa Simsek met als contactadres Kwakkelstraat 41, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024096613) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het herinrichten van een bestaande elektriciteitscentrale (tractiestation) tot een moskee en de exploitatie van een moskee
- Adres: Kwakkelstraat 41 en 41A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nrs. 260G, 261P2 en 261L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

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 binnen de Rabotwijk, een woonwijk in de negentiende-eeuwse gordel. Het project betreft de verdere renovatie van het voormalige verwaarloosd tractiestation gelegen in het binnengebied tussen de Kwakkelstraat en de Gebroeders de Smetstraat.

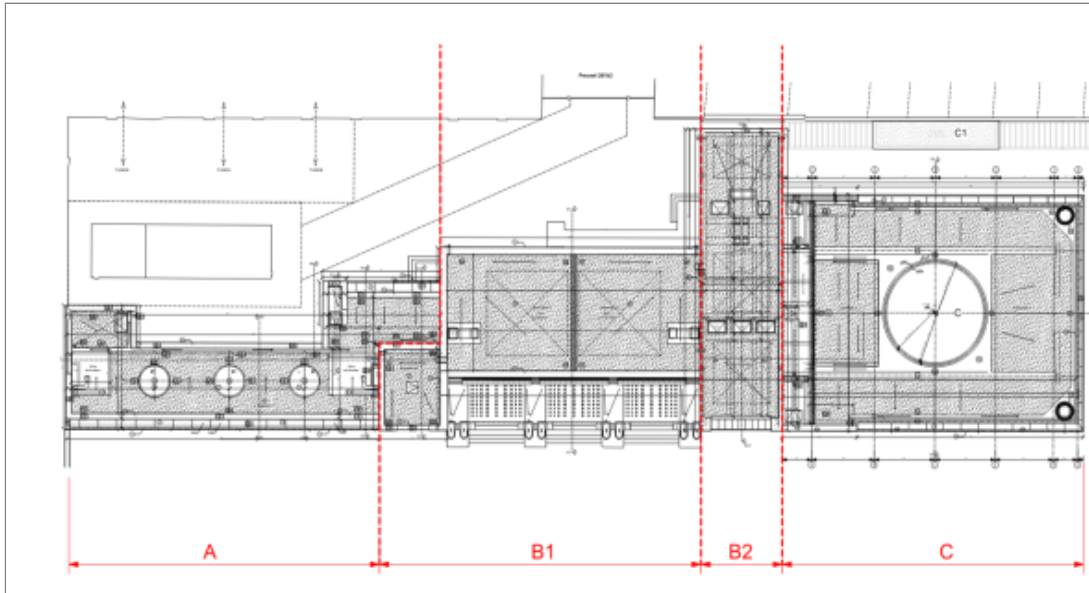
Het voormalige elektrisch onderstation werd bij M.B. d.d. 27/09/2005 wettelijk beschermd als monument. Deze bescherming omvatte een reeks van verschillende onderstations van de hand van architect Jan-Albert De Bondt te Gent. De bescherming werd gebaseerd op de historische meer bepaald architectuurhistorische 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 (ceramiektegels voor murenlambrisering, vloeren en trapleuningen, ...) bleven bewaard.

Het gebouw is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID 134908).

Het bouw en restauratieproject kan worden opgedeeld in 4 delen: zie schema



Bouw en restauratieproject

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 GLV. De 2^{de} 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 bouwovertradingen en het oneigenlijk gebruik van ruimtes

Omtrent de bouwovertradingen 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 het 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 100m², 1 bouwlaag en maximumbezetting per klaslokaal: 20 personen.
 - 2 aaneengesloten klaslokalen - totale oppervlakte kleiner dan 100m², 1 bouwlaag en maximumbezetting per klaslokaal: 20 personen.
 - gekoppelde containers: cafetaria en keuken vrouwen (C1), 1 bouwlaag, maximum 100m² en maximumbezetting 50 personen. Keuken en bar aangesloten op het definitieve rioleringsnet.
 - gekoppelde containers: cafetaria mannen, (C2), 1 bouwlaag, maximum 100m² 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 32m² 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 aanvatten 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 aanvatten 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.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

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 keuken - zie P_N_7 / 10 en bijlage M1/2/3/4/5/6 en tabel waterlozing klasse 3 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 klasse 3 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 reinigingsproducten 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 klasse 3 Nieuw	50 liter

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen 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)

Bouwmisdrijf

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 drie werf containers, waarvan één 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 (18.00 x 7.00 m of 126.00 m²), welke in gebruik is als ontmoetingsruimte voor mannen;
4. Ter hoogte van de perceelsgrens rechts zijn vier gekoppelde containers geplaatst (10.00 x 6.00 m of 60.00 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 (21.00 x 3.00 m of 63.00 m²), welke in gebruik zijn als leslokalen;
6. In de hoek van beide ontmoetingsruimten is een verandaconstructie geplaatst (6.40 x2.65 m of 16.80 m²);

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 21 november 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend op vraag van brandweer. Op 26 november 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. BRANDWEER

EERSTE ADVIES

Ongunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 15 oktober 2024 onder ref. 022976-016/EVM/2024: *Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.*

TWEEDE ADVIES (na wijzigingsverzoek

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 3 december 2024:
Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

4.2. ONROEREND ERFGOED

Voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed afgeleverd op 7 november 2024 met referentie 4.002/44021/32.34:

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 24 september 2024. Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2, tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

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 10tal 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 met herschikking 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 gebedszaal van de moskee. De werken, hieraan 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 bidzaal en cafetaria
 - Restauratie van het volume B2 en inrichting als inkomzone
 - Nieuwbouw op deel C voor de grote gebedszaal

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

Bij de herbesteding 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 gebedzalen en de bijhorende ingrepen zijn tijdelijk. Bij de definitieve herbesteding 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 hechtingsbanden 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*).

Archeologie

Kijkt u zeker na of er geen in akte genomen archeologienota bij dit omgevingsvergunningdossier moet worden gevoegd. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op <https://www.onroerenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners> .

Hebt u bijkomende vragen, neem dan gerust contact op met de erfgoedconsulent.

4.3. ASTRID

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID afgeleverd op 8 oktober 2024 onder ref. 9788:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.

De beslissing is: 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 indoordekking dient aanwezig te zijn.

4.4. FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 11 oktober 2024 onder ref. 5000080352:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Voor deze locatie zijn geen stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit

van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

Niet van toepassing op deze aanvraag.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.
Het project 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Zoals opgenomen in de adviesnota waterhuishouding van juli 2024 worden de volgende afwaterende oppervlakken voorzien:

- 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
- Niet-waterdoorlatende verharding: 35 m²

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.

Verharding

Conform artikel 3.2 van het 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 zal voor het merendeel bestaan uit waterdoorlatende verharding (678 m²).

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.

Het overig deel (35 m²) zal worden aangelegd in niet-waterdoorlatende verharding en wordt aangesloten op een infiltratievoorziening (infiltratiegracht).

Hemelwaterput

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 RWP A/B en 2.325 liter/maand voor RWP C.

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

Er wordt voldaan aan de GSV.

Groendak

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 19,5 m² (ANG/50 l/m²) bij blok B, dit is maw 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 aangetoond nuttig hergebruik is 46,5 m² (ANG/50 l/m²) bij blok C, dit is maw 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.

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 (aangezien de groendaken maar voor de helft worden meegerekend bij de dimensionering van de infiltratievoorziening).

Het voorziene groendak bij blok A van 222 m², bij blok B van 498 m² en bij blok C van 379 m² voldoet niet aan de bepalingen van het ABR.

Infiltratievoorziening

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

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

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.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Voor dit project gaan we uit 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.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 oktober 2024 tot en met 30 oktober 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 18 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

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.

Bouwovertreiding

De bouwovertreidingen 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.

- 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

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.

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

Sociale controle

We vragen een transparante overloop tussen het El Pasopark en de Moskee zodanig dat er sociale controle ontstaat ten aanzien van het park.

- 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

In de huidige plannen wordt die open ruimte vervangen door gebouw C. Dit gebouw komt op 6,50m 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 12m en een minaret van nagenoeg 20m 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.

- 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

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.

- 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

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

- 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

De waarde van de woningen in de omgeving zal dalen.

- Dit is geen stedenbouwkundige aangelegenheid.

Verkeersoverlast Parking

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.

- 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 auto parkeren 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

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

- 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

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

- 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 9.19m lgt. De brandweer heeft op deze aangepaste plannen een positief advies gegeven.

Bronbemaling

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

- Er worden geen grote ondergrondse constructie zoals kelders voorzien. Een bronbemaling is dus ook voorlopig niet nodig.

Inplantingsplan

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

- 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

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 id stad, we hopen van harte dat dit vertrouwen nu niet beschaamd zal worden.

- 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

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

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

Openbaar onderzoek

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

- 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.

10. OMGEVINGSTOETS

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.

Her 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 nieuwbouvvolume. 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. 1m op de plannen), moet de afstand as op as minstens 75 cm zijn (ipv 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 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.

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 300m) 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 bestendigd 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 mbt werftoegang (oa 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 burelen te voorkomen.

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-en-trillingen>).

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

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 keuken - 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	50 liter

	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	
--	--	--

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024096613 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het herinrichten van een bestaande elektriciteitscentrale (tractiestation) tot een moskee en de exploitatie van een moskee aan association internationale diyamet de belgique ivzw (O.N.:0423006508), Belcika-Turk Islam Diyanet Vakfi Rabot Fatin Camii vzw (O.N.:0439041202) en de heer Mustafa Simsek gelegen te Kwakkelstraat 41 en 41A, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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 woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in	400 m3

	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 keuken - zie P_N_7 / 10 en bijlage M1/2/3/4/5/6 en tabel waterlozing Nieuw	
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

Artikel 2:

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 constructie's

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. 1m op de plannen), moet de afstand as op as minstens 75 cm zijn (ipv 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 maw 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 maw 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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

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 algemene en sectorale milieuvorwaarden 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende 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-en-trillingen>).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99.

§ 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.

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 aantoont 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 in kennisstelling van de stopzetting.

§ 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.

Artikel 100.

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 van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

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 bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendfgoeddecreet 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 – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie 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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

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 omgevingsvergunning. 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.

2025_CBS_00082 - OMV_2024096613 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het herinrichten van een bestaande elektriciteitscentrale (tractiestation) tot een moskee en de exploitatie van een moskee - met openbaar onderzoek - Kwakkelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024096613

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_GROENE MOSKEE_T_B_1_terreinprofiel 1.pdf	LGHW0WKQ25QJOSG120+B2Q==
BA_GROENE MOSKEE_T_B_2_terreinprofiel 2.pdf	FqQZNfGBh0BSgBEaWNzmlw==
BA_GROENE MOSKEE_T_N_1_terreinprofiel 1.pdf	DC96UM1CYBv+fh8Q/EFb9w==
BA_GROENE MOSKEE_T_N_2_terreinprofiel 2.pdf	ZyAKtKyrhKJUvVvyqNZS+A==
BA_GROENE MOSKEE_S_B_5.pdf	XVwDKNSS6b3v/CW6Qel/ZA==
BA_GROENE MOSKEE_S_B_2.pdf	cVhdd/uuONv+bUIG4KJbuQ==
BA_GROENE MOSKEE_S_V_1_doorsnede c1.pdf	MGCwG03XSS2UJI1/KXT/CQ==
BA_GROENE MOSKEE_S_N_2_snedede 2 21.11.2024.pdf	1sVEnBsjcufi8UAyWvnHMA==
BA_GROENE MOSKEE_S_N_9_doorsnede 9.pdf	nJmoqRhKzbTZ/E/EWmxiEA==
BA_GROENE MOSKEE_S_B_3.pdf	bjfSXgl5GUMw2PhtRih2Ow==
BA_GROENE MOSKEE_S_N_5_snedede 5 21.11.2024.pdf	h8gJQi8gPf2FrX9V6mEFUw==
BA_GROENE MOSKEE_S_V_5_doorsnede c5.pdf	OouplLTOjwhg/ZBzvEnFpQ==
BA_GROENE MOSKEE_S_V_2_doorsnede c2.pdf	OfDIVJfvk+rMeTAjmdYtHQ==
BA_GROENE MOSKEE_S_B_4.pdf	xOBUXk/OA4zroa+dJuaPpA==
BA_GROENE MOSKEE_S_N_4_snedede 4 21.11.2024.pdf	Md3srapXRYly/J0leQUvtg==

BA_GROENE MOSKEE_S_N_8_snedede 8 21.11.2024.pdf	3UZZ9BnBG0f5AWyK7HXmw==
BA_GROENE MOSKEE_S_V_3_doorsnedede c3.pdf	jUJVVWIG4Gc0Rrijcs3vpkw==
BA_GROENE MOSKEE_S_N_1_snedede 1 21.11.2024.pdf	layV3PT6ncdT5owziEcOnA==
BA_GROENE MOSKEE_S_N_7_snedede 8 21.11.2024.pdf	o31T96nTH2sLmOaS4g9Z1g==
BA_GROENE MOSKEE_S_B_1.pdf	WZFXe0dPR/4WkKssLaOHsQ==
BA_GROENE MOSKEE_S_N_6_snedede 6 21.11.2024.pdf	HCYr4I9XAsiVo5YYJ49nA==
BA_GROENE MOSKEE_S_V_4_doorsnedede c4.pdf	ZQyTusQe6jH7kkvjKtd7Q==
BA_GROENE MOSKEE_S_N_3_snedede 3 21.11.2024.pdf	NoiF3cZQzWfED52wplYRpA==
BA_GROENE MOSKEE_L_B_1.pdf	a55i6eKcTlcnKnKrE/36XA==
BA_GROENE MOSKEE_L_N_1_legende.pdf	pjNIhq6eYKFHLaVmclj7IQ==
BA_GROENE MOSKEE_I_B_1_inplantingsplan _21.11.2024.pdf	rWKZUSCQJz7mLJaXy94HRw==
BA_GROENE MOSKEE_I_N_1_inplantingsplan 21.11.2024.pdf	MtP4pNk0ss6pSCYs7Ycs/A==
BA_GROENE MOSKEE_I_N_2_inplantingsplan 21.11.2024.pdf	0EmBxrKm+NoC1mL1UbYuQQ==
BA_GROENE MOSKEE_I_N_3_inplantingsplan 21.11.2024.pdf	+ErbognCYlrgVMVz/ySrQ==
BA_GROENE MOSKEE_I_N_1_inplantingsplan 21.11.2024.pdf	rJyUpCMsGWMsRhN1ENuEGw==
BA_GROENE MOSKEE_I_B_1_inplantingsplan _21.11.2024.pdf	rWKZUSCQJz7mLJaXy94HRw==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_11_bijlage M1 21.11.2024_1.pdf	aoQ0dIFzJT2AIKXujRASlg==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_26_bijlage M3 21.11.2024_2.pdf	pmgsZi6E0uqqrFZMH27SPQ==

BA_GROENE MOSKEE_P_B_3_verd.+1.pdf	9esMw4NEsMvx7wLOTLKD4A==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_3_verd.+1 21.11.2024.pdf	OwZq+Ach8UMkcemBHOAQXA==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_7_riolering 21.11.2024.pdf	Nlfj/DsMmvjWEYh1GSYfug==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_15_bijlage M1 21.11.2024_3.pdf	lcHOxofWnad0YynXwHzjtQ==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_21_bijlage M2 21.11.2024_3.pdf	FJYk6+yZCelrgYQaoD3g4w==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_27_bijlage M3 21.11.2024_3.pdf	5zdGB2NhqwLXQ11N5B2fnw==
BA_GROENE MOSKEE_P_V_4_verd.+2.pdf	oAPFt+lboafL32d6iJnn3w==
BA_GROENE MOSKEE_P_V_1_verd.-1.pdf	j32FgVuP+Itu3IU3MwzsHA==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_9_tijdelijke installaties bouwfase 1_verd.1 21.11.2024.pdf	kBz1Vg1FjpAPfLzcbk1qg==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_19_bijlage M2 21.11.2024_5.pdf	paeQ8SKvOili/FWliGuA6Q==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_25_bijlage M3_1.pdf	7kgPiCoNijY50Ke97eUYDg==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_1_verd.-1.pdf	sXBms3donvYsnpUU0bIFaQ==
BA_GROENE MOSKEE_P_B_4_dak.pdf	UdlcPs0mPi8hfHH2+8sSOQ==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_14_bijlage M1 21.11.2024_2.pdf	KxKfZSMX8F6nT2bvONDPEQ==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_20_bijlage M2 21.11.2024_2.pdf	TkZQpYlgppZpe8qk9vwodA==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_25_bijlage M3 21.11.2024_1.pdf	oJpDw0VpyP0uF1cvcyNxA==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_29_schema afwatering - verhardingen.pdf	QTeDqVlqTaVrPzeky8cZnA==
BA_GROENE MOSKEE_P_V_2_gelijkvloers.pdf	ddyKAvSoh42iIKQCGQeX1Q==

BA_GROENE MOSKEE_P_N_10_tijdelijke installaties bouwfase 1_glv riolering 21.11.2024.pdf	OiL4C6s1I9Wx2SRiXFoh2g==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_17_bijlage M2 21.11.2024_5.pdf	Mr7DLBh8FoMtu9Sv3JxlJw==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_13_bijlage M1_1.pdf	5y2FQcsxz/c/0QiWadROfw==
BA_GROENE MOSKEE_P_B_5_riolering glv.pdf	XnslbQLtjsEq7OD0V5Hf6w==
BA_GROENE MOSKEE_P_B_2_gelijkvloers.pdf	6x2ZuDAmPdQXP6QRrT73g==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_4_verd.+2 21.11.2024.pdf	iFuosa00tgTh8oYfyxtW2g==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_8_tijdelijke installaties bouwfase 1_glv 21.11.2024.pdf	+y3hk1LWbFiQSFEEr64xmQ==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_23_bijlage M3 21.11.2024_5.pdf	RROldK+Oj5kKV3PJSBLdgg==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_28 schema dakoppervlakte.pdf	IF7BODwTK2jQQhz2b8/pKg==
BA_GROENE MOSKEE_P_V_3_verd.+1.pdf	s/VBjpHs8S5uzblaAVR8Xg==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_2_gelijkvloers 21.11.2024.pdf	RECWaprNkrGPwlm4ybtLYA==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_6_daken 21.11.2024.pdf	rtZBeoHIBVBC3e4whYxSQQ==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_22_bijlage M2 21.11.2024_4.pdf	1wyNG4Ug+wIxeH5FHkL5yg==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_19_bijlage M2_1.pdf	vajYmy0fYIGQuPXrqKbEVA==
BA_GROENE MOSKEE_P_B_6 schema afwatering - overdekte constructies.pdf	jFLUnall9o5kfqLYUVBr1Q==
BA_GROENE MOSKEE_P_B_1_verd.-1.pdf	YU15Oe4Z4ILRTc098Rzg4A==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_5_verd.+3 21.11.2024.pdf	nbg9fqYj8Jk2BocbKlxaZg==
BA_GROENE MOSKEE_P_N_13_bijlage M1 21.11.2024_1.pdf	0jCfIBHMwc6aASztRxqR6g==

BA_GROENE MOSKEE_P_N_16_bijlage M1 21.11.2024_4.pdf	aAPMJLVwUqh0O/RxmfvULQ==
BA_GROENE MOSKEE_G_N_5_gevel 5 21.11.2024.pdf	Aggh63X0JnUiaOnDL2Bsig==
BA_GROENE MOSKEE_G_B_3.pdf	4IDZyD+fM8mju8tk0EAgrQ==
BA_GROENE MOSKEE_G_V_4.pdf	CcMejrWUP7TRZs/xHwRmlg==
BA_GROENE MOSKEE_G_V_1.pdf	/UOM4QBMm95CLPSqdN6ywg==
BA_GROENE MOSKEE_G_N_7_gevel 5 tijdelijke installaties bouwfase 1.pdf	KQJlCp3Mq+eqdo5KWh2Wxw==
BA_GROENE MOSKEE_G_N_2_gevel 2 21.11.2024.pdf	sFq2WuEZB1riyPlcgWwsCA==
BA_GROENE MOSKEE_G_B_4.pdf	T1avQqJPiaFqe71ZLdvnw==
BA_GROENE MOSKEE_G_B_1.pdf	HhG9DAmNhs6zwcjy9QiCSg==
BA_GROENE MOSKEE_G_V_2.pdf	XcrbhBaUNHSTlauCXfPw2A==
BA_GROENE MOSKEE_G_N_3_gevel 3 21.11.2024.pdf	GYKpGNWHb9I2T9n48PVz3Q==
BA_GROENE MOSKEE_G_N_1_gevel 1 21.11.2024.pdf	A52C0PBTwDZ6qUHW+dsuTA==
BA_GROENE MOSKEE_G_B_5.pdf	UcWdPTnJl8iC51TciiRx2Q==
BA_GROENE MOSKEE_G_B_2.pdf	gImTK9p+tHFOADid0LFkpg==
BA_GROENE MOSKEE_G_V_3.pdf	6QPzw0+OjQyc6HFm2uDNyw==
BA_GROENE MOSKEE_G_N_4_gevel 4 21.11.2024.pdf	yeHq2owwNNLcDUSZCCHa3g==
BA_GROENE MOSKEE_G_N_6_gevel 2 tijdelijke installaties bouwfase 1.pdf	2WZUK7OON0/R+8G/v3ipAg==