



---

**2024\_CBS\_07619 OMV\_2023085254 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het inrichting van een park van het landinrichtingsplan Rieme-Oost - met openbaar onderzoek - Dordrechtstraat, 9042 Gent - Advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juli 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen  
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

**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 geeft voorwaardelijk gunstig advies.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ NV PR met als contactadres Koning Albert II-laan 15, 1210 Sint-Joost-ten-Node heeft een aanvraag (OMV\_2023085254) ingediend bij de deputatie op 13 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het inrichting van een park van het landinrichtingsplan Rieme-Oost
- Adres: Dordrechtstraat 4, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 14 sectie X nrs. 69G4, 69T4, 69X4, 69V4, 69Y4, 74E, 84Y en 84X

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 juni 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 6 juni 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 juli 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag omvat het inrichten van een park van het landinrichtingsplan Rieme-Oost.

Het landinrichtingsproject Gentse kanaalzone Koppelingsgebieden fase 1 werd ingesteld door de Vlaamse regering op 24 februari 2006. Doelstellingen van het project zijn: de inrichting van 16 koppelingsgebieden in de Gentse kanaalzone. Koppelingsgebieden zijn bufferzones tussen de industriegebieden en de woonkernen met een belangrijke verbindende functie. Met de inrichting van deze koppelingsgebieden beoogt de Vlaamse overheid een verbetering van de leefbaarheid van de kanaaldorpen. Elk koppelingsgebied wordt uitgebouwd tot een hedendaags recreatief park met een bufferende functie.

Het landinrichtingsplan Rieme-Oost geeft op het grondgebied van de stad Gent en gemeente Evergem uitvoering aan volgende doelstellingen van het landinrichtingsproject: het koppelingsgebied wordt uitgebouwd tot een hedendaags recreatief park voor de dorpskern van Rieme met een bufferende functie.

Voorliggend uitvoeringsdossier werd opgemaakt in overleg met een begeleidingsgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de stad Gent, de gemeente Evergem, provincie Oost-Vlaanderen, North Sea Port en Departement Mobiliteit en Openbare Werken – Afdeling Maritieme Toegang.

De voorziene maatregelen zijn gericht op de realisatie van een hedendaags recreatief park met een bufferende functie en omvatten volgende werken:

- Voorbereidende werken:
  - o Rooien bomen in bos (geen ontbossing) via regelgeving bosdecreet
  - o Rooien bomen buiten bos
  - o Opbraak oude trapconstructies, oude funderingsmuren en bloembakken
  
- Reliëfwijzigingen:
  - o Intensieve grondaanvoer met plaatselijk modelleerwerk
  - o Beperkte afgravingen
  
- Aanleg verhardingen en constructies
  - o aanleg onthaalzones in uitgewassen beton (incl. fundering) + rand in kleiklinkers
  - o aanleg pad in betonverharding (incl. fundering) – 2m breed
  - o aanleg paden in halfverharding (incl. fundering) – 2m breed
  - o aanleg uitkijkpunt in halfverharding (incl. fundering) + rand in kleiklinkers
  - o aanleg nieuwe trapconstructies
  - o aansluiting bestaande fietspad Riemekaai op de padenstructuur in het park in betonstraatstenen
  
- Allerhande werken

- o Vervallen bunker dichtmaken (niet-vergunningsplichtig) – consolidatiewerken; bestaande deur proberen te recuperen, desgevallend nieuwe plaat plaatsen
  - o Leveren en plaatsen spelelementen (combi buis-bochtglijbaan, basketnet en -paal, stapstammen en liggende stammen uit hergebruik, touwen, speelnet)
  - o Leveren en plaatsen van zitelementen (zitbanken, picknicksets, zitstammen, zitblokken)
  - o Leveren en plaatsen van ondersteunende recreatieve infrastructuurelementen (zonneluifels, fietsenstallingen, infozuilen en -lessenaars, takkenrillen)
  - o Plaatsen afsluitingen rond de hondenloopweide en langs de Riemekaai
- Groenaanleg en -beheer
    - o Aanleg nieuw inheems bos
    - o Aanplanten van kleine kloempen (groepen van 10 stuks bosgoed)
    - o Via beheer het ontwikkelen en beschermen van nieuwe en bestaande groenelementen (half-intensief grasland, nieuw en bestaand extensief grasland, ruigte, bestaande bremvegetatie en nieuw en bestaand bos).

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 02/07/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een fabriek voor het vervaardigen van bakstenen. (Litt. T-7-66)
- Op 29/09/1975 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een loods bij bestaande fabriek. (Litt. D-6-75)
- Op 11/12/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een kleiloods - droogkamers. (Litt. D-21-78)
- Op 11/05/1981 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van zes droogkamers. (KW D-31-80)
- Op 11/05/1981 werd een weigering afgeleverd voor bouwen van zes droogkamers. (1981/1055)
- Op 21/01/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bijbouwen van personeelsruimte. (1987/1649)
- Op 16/02/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbouwen van een spooroven. (1988/1859)
- Op 15/03/1995 werd een vergunning gegeven voor het afkoppelen van het oppervlaktewater Riemse waterloop (1994/90118)

### Omgevingsvergunningen

- OMV\_2021010755 - het slopen van bedrijfsgebouwen van de voormalige Wienerbergerfabriek - Voorwaardelijk vergund 03/06/2021 - College van burgemeester en schepenen
- OMV\_2023064869 - het slopen van 2 loodsen en een betonmheining - Voorwaardelijk vergund 20/07/2023 - College van burgemeester en schepenen

### Bouwmisdrijven

- Op 12/01/1981 werd een proces-verbaal opgesteld voor het uitbreiden van de fabriek met een gebouw waarin droogkamers zijn ondergebracht en dit met een oppervlakte van ± 446 m<sup>2</sup>.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### ***4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg***

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 juli 2005) in deelgebied 3 - zeehaventerrein Kluizendok en koppelingsgebieden Rieme Zuid, Rieme Oost en Doornzele Noord in zone voor park Rieme Oost en zone voor waterloop.

#### Artikel 20: Zone voor waterloop

Dit gebied is bestemd voor het beheer, de inrichting, de exploitatie en de aanleg van een waterloop volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.

#### Artikel 23: Zone voor park Rieme Oost

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur- en landschapswaarden. Binnen dit parkgebied zijn natuurbehoud, landschapszorg, bosbouw, natuureducatieve en culturele activiteiten en laagdynamische dagrecreatieve activiteiten (enkel niet lawaaierige sporten) en integraal waterbeheer nevensgeschikte functies. Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar of toegelaten: - alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en landschapswaarden; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie, recreatief, cultureel en/ of socio-cultureel medegebruik; - het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd recreatief medegebruik; - Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden; Voor niet van stedenbouwkundige vergunningsplicht vrijgestelde werkzaamheden, handelingen of wijzigingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten kan slechts een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd, of een stedenbouwkundige vergunning met als voorwaarde dat de werkzaamheden, handelingen of wijzigingen in kwestie slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn.

#### Artikel 24: Zone voor secundaire havenweg

Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, fiets- en voetpaden, bovengrondse en ondergrondse leidingen en nutsvoorzieningen. De inrichting is afgestemd op de functie als secundaire havenweg. De gronden bestemd voor de aanleg van de

weginfrastructuur kunnen tevens gebruikt worden voor de volgende bestemmingen met inbegrip van de bouwwerken die gevat worden onder deze bestemmingen onder de volgende beperkende voorwaarden:

- de hoofdbestemming mag niet worden geschaad;
- de toegelaten bestemmingen zijn de bestemmingen van aanpalende zones volgens de voorschriften van het vigerende plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;
- de delen die niet worden ingenomen voor de secundaire havenweg en de aanhorigheden kunnen worden bestemd onder de stedenbouwkundige voorschriften van de “zone voor park Rieme Oost”.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften.

Op grond van hoofdstuk IV van de VCRO kunnen de hierin beschreven afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften toch vergund worden. Voor deze aanvraag wordt voor de handelingen in onderstaande tabel een beroep gedaan op deze afwijkingmogelijkheid.

- Artikel 20: Zone voor waterloop - art 4.4.7 – handelingen van algemeen belang

Deze handelingen situeren zich binnen de bestemmingszone ‘Artikel 20: zone voor waterloop’. Deze zone was in het GRUP voorzien als ruimte voor de omlegging van de Avrijevaart. Tijdens de planvorming van het landinrichtingsplan Rieme-Oost werd dit scenario onderzocht op haalbaarheid en draagvlak. In het goedgekeurde landinrichtingsplan is hierover het volgende opgenomen:

*“De Avrijevaart is op zijn huidig tracé doorheen het volledig gebied voor zeehavengebonden activiteit en onder de secundaire havenweg ingekokerd in een betonnen constructie. Tevens is er momenteel een robuuste, erosiebestendige uitlaatconstructie op het kanaal Gent-Terneuzen. De omlegging van de Avrijevaart zorgt voor een aanzienlijke verlenging van de waterloop en twee extra haakse bochten. De omlegging zou zeer ingrijpend en duur zijn en tijdens de werken voor heel wat hinder zorgen met een beperkte meerwaarde. Bovendien zijn diepere ingrepen in de bodem hier niet vanzelfsprekend gezien de aanwezigheid van heel wat ondergrondse leidingen en van historische vervuiling afkomstig van Total en Wienerberger. Bijgevolg waren er geen partners die -gezien bovenstaande knelpunten-deze maatregel mee wensten uit te voeren of te financieren. Bijgevolg wordt de huidige bedding van de Avrijevaart behouden.”*

In het goedgekeurde landinrichtingsplan Rieme-oost werd m.a.w. beslist om de bestemming ‘Artikel 20: zone voor waterloop’ niet te realiseren en deze zone in te zetten voor de realisatie van een park conform ‘Artikel 23: Zone voor park Rieme Oost’. De inrichting van het koppelingsgebied Rieme-Oost zoals uitgewerkt in voorliggend uitvoeringsdossier dient het algemeen belang met de realisatie van een hedendaags recreatief park voor de dorpskern van Rieme met een bufferende functie.

Deze afwijking kan dan ook worden aanvaard.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. 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.

**4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg en gemeenteweg.

**4.5. Archeologienota**

Voorliggende vergunningsaanvraag bevat ingrepen waarvoor de opmaak van een archeologienota verplicht is. De archeologienota (ID 29481, ingediend op 7/05/2024) is als addendum B32 toegevoegd aan deze vergunningsaanvraag.

Op basis van het bureauonderzoek kan met hoge waarschijnlijkheid aangetoond worden dat verder onderzoek van het terrein in het kader van de geplande werken niet zou leiden tot nuttige kenniswinst. Voor de geplande werken wordt geen verder archeologisch onderzoek geadviseerd.

**5. WATERPARAGRAAF**

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

Het projectgebied ligt niet in pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied. De ophogingen nemen dus geen ruimte voor water in. In dit project de volledige afwaterende oppervlakte ter plaatse gehouden en geïnfiltreerd. De zandige bodems garanderen voldoende infiltratiecapaciteit en de infiltratieoppervlakte voldoet ruimschoots aan de vereisten vanuit de GSV Hemelwater + beleidskader OV.

**6. GEMEENTERAAD**

De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein. Het dossier wordt voorgelegd aan de gemeenteraad van september.

## **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 juni 2024 tot en met 13 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

## **8. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

De aanvraag draagt bij aan de verder ontwikkeling van de koppelingsgebieden en zo ook de aan verbetering van de leefbaarheid van de kanaaldorpen. Dit koppelingsgebied wordt uitgebouwd tot een hedendaags recreatief park met een bufferende functie.

Er zijn geen bezwaren tegen de inrichtingswerken voor het nieuwe park. De Groendienst was betrokken bij het volledige voortraject die heeft geresulteerd in dit ontwerp. De vooropgestelde doelstelling voor de inrichting van dit koppelingsgebied, namelijk maximaal bebossen met respect voor de aanwezige (groen)elementen, worden gerealiseerd. De grootste oppervlakte wordt bebost, naast een bomenveld en aanleg van een recreatief padenstructuur. Het park zal ook grotendeels extensief kunnen beheerd worden, zodat de beheerkosten ook voldoende laag kunnen gehouden worden.

De aanvraag is in overeenstemming met de gevraagde aanpassingen nav de bespreking op IKZ heraanleg wegen van 28 maart 2024. De parktoegangen werden verder ingesnoerd en de aansluiting met het bestaande fietspad op de Riemekaai is toegevoegd.

Uitzonderlijk kan akkoord gegaan worden met een beperkte uitbreiding van het fietspad aan de Riemekaai met de bestaande betonstraatstenen 22x11 ondanks dat dit niet het standaardformaat is binnen de stad. Het betreft slechts een beperkte uitbreiding van een reeds bestaand pad. Ook het gebruik van kleiklinkers is binnen de stad normaal niet toegestaan. Gezien de ligging op een site van een voormalige steenbakkerij kunnen we de beperkte accenten in kleiklinkers uitzonderlijk aanvaarden.

## **CONCLUSIE**

---

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

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

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het inrichting van een park van het landinrichtingsplan Rieme-Oost van VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ nv pr, gelegen te Dordrechtstraat 4, 9042 Gent.

#### **Artikel 2:**

##### **Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:**

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van september 2024 en de hieronder opgenomen bijzondere voorwaarde:

De fundering van het fietspad in betonstraatstenen dient te bestaan uit 10 cm zandcement ipv 25 cm steenslag type IA.

#### **Artikel 3:**

##### **Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:**

De bouwheer 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.

De bouwheer 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 Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of met de 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 dienstverlener 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).

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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

## **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2024\_CBS\_07619 - OMV\_2023085254 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het inrichting van een park van het landinrichtingsplan Rieme-Oost - met openbaar onderzoek - Dordrechtstraat, 9042 Gent - Advies