



2025_CBS_01397 OMV_2024150272 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de aanleg van een publiek park - zonder openbaar onderzoek - Balenmagazijnstraat, Gaardeniersweg, Getouwstraat en Maisstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen;
Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

Stad Gent met als contactadres Botermarkt 1, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024150272) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de aanleg van een publiek park
- Adres: Balenmagazijnstraat, Gaardeniersweg, Getouwstraat en Maisstraat, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nrs. 288G, 288F, 344D, 347G, afdeling 10 sectie K nrs. 11/2 A, 11H, 13C, 16_, 28Y, 32_, 110N, 111E, 570M, 576B, 585C, 585B, 585A en 589A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 december 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
6 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het park is gelegen rondom de UCO-fabriek en het balenmagazijn in de Bloemekenswijk. Beide gebouwen zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 135299) als onderdeel van de Katoenfabriek van Union Cotonnière (UCO). Dit wordt als volgt omschreven in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed:

In 1948 werd in opdracht van de Union Cotonnière een reusachtige spinnerij en weverij gerealiseerd met een revolutionaire constructie van geprefabriceerde liggers in spanbeton van ingenieur Gustave Magnel en de firma Blaton-Aubert, verscholen achter een eerder traditioneel gevelontwerp van architect Jean Hebbelynck.

Verder wordt de omgeving gekenmerkt door de brandweerkazerne, wijkgezondheidscentrum en Bloemekenspark fase 1 en 2 op de site. Ten noordoosten van de site liggen de Wondelgemse Meersen. Ten westen bevindt zich de Bloemekenswijk met voornamelijk residentiële, gesloten bebouwing.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft de aanleg van een publiek park. Het gaat om fase 3 van het Bloemekenspark rondom de voormalige UCO-gebouwen in Wondelgem.

Fase 1 van het Bloemekenspark had een oppervlakte van ca. 2ha. Fase 2 had een vergelijkbare grootte en bevond zich tussen de brandweerkazerne en de voormalige UCO-fabriek.

Fase 3 heeft betrekking op de gronden gelegen langsheen de Maïsstraat, Getouwstraat, Balenmagazijnstraat, Gaardeniersweg en kanaal De Lieve. Het Bloemekenspark maakt onderdeel uit van de reconversie van de voormalige UCO-site. Sinds 2012 wordt deze site herontwikkeld tot een bedrijventerrein voor sociale economie. Naast de komst van verschillende sociale economische bedrijven, wordt ook een publiek park ingericht.

Dit project behelst de realisatie van de derde fase van het Bloemekenspark. Dit omhelst de aanleg van een park rond de voormalige UCO-gebouwen. Het voormalige kanaal De Lieve vormt een centrale as door het park. Het wordt zoveel mogelijk zichtbaar gemaakt. Paden zullen de drie delen van het Bloemekenspark met elkaar verbinden.

Inrichting van het park – fase 3

Het park is niet voorzien voor gemotoriseerd verkeer. Sommige zones zijn enkel voor wandelaars voorzien zoals het houten vlonderpad en de struinpaden. Alle paden zijn toegankelijk en voorzien van een maximale helling van 4%.

Er worden 6 verschillende zones ingericht: een zone voor moestuinen, speelzone met speeltoestellen, ontmoetings- en ontspanningszone met picnicbanken, ligzetels en banken, groene verbindingas, De Lieve en wandel -en verbindingspaden.

De noordelijke bestaande maaiveldparking wordt gesupprimeerd en ook aangelegd als speelzone met speeltoestellen. Voor kinderen en jongeren is er langs de oevers van de Lieve een speelvallei met zand voorzien. Rondom deze zone zijn er veel zitbanken waarop de ouders op een comfortabele manier een oogje in het zeil kunnen houden. Langs de oevers van de Lieve is er ruimte voor wild en spontaan groen. Wilde bloemen in het park en natuurvriendelijk beheer moeten zorgen voor een aantrekkelijke plek voor vlinders en insecten. De bestaande bomen worden maximaal behouden.

Langs kanaal De Lieve zullen een aantal wild opgeschoten bomen en struiken verwijderd worden ter realisatie van meer natuurlijke oevers. Ook de uitgeschoten coniferen aan de achtertuinen van de woningen aan de Maisstraat worden gerooid. Er komen ook veel nieuwe bomen in het park.

In het park is er ruimte voor ontmoeting: Speelveldjes in gazon wisselen af met picknicktafels. Kleine zitnissen bieden ruimte aan bewoners om met enkelen samen te babbelen, te kaarten, ... Rondom deze nisjes staat een bloeiende haag of geurende struiken. Er is een plek voorzien voor buurtmoestuintjes met een pergola. De pergola heeft een lengte van 9,85m op een breedte van 5,0m. De hoogte is 3,3m. De tuinbergingen worden in de toekomst nog voorzien. Hier kunnen bewoners, scholen, ... samenwerken om groenten te telen en in de grond te wroeten.

Schanskorven gevuld met stenen vormen een speels element, die tevens functioneel gebruikt worden om hoogteverschillen op te vangen, als zitgelegenheid of om ongewenste looplijnen af te blokken.

Er wordt een fiets-en voetpad doorheen het park voorzien. Langsheen deze paden is er ruimte voor enkele speelse elementen, een hangmat alsook comfortabele zitbanken. Om voldoende breedte (4m) te hebben wordt er extra rand in grindgazon voorzien langs de paden voor de brandweer. Het voet- en fietspad die aantakt op het Gaardenierspad wordt verlicht. De voormalige Gaardeniersweg en de koker in het Kanaal De Lieve zullen worden opgebroken. Het toekomstige wandel- en fietspad zal worden aangelegd via een brug over het Kanaal De Lieve.

Verhardingsbalans

Er wordt 4805m² bestaande verharding verwijderd

Er wordt 2156m² nieuwe verharding aangelegd waarvan 1338m² in halfverharding

Op de projectsite van Bloemekenspark fase 3 zal een vermindering 55,13% verharding plaatsvinden.

Reliëfwijziging

Grote reliëfwijzigingen worden tot het minimum beperkt. Er wordt echter wel op verschillende plaatsen natuurlijke speelheuvels gecreëerd voor kinderen. Langs de Oude Lieve wordt in een bepaalde zone de oever flauwer gemaakt om meer ruimte voor het water te creëren. In het bestaande bufferbekken wordt het middeneiland een deel uitgegraven en de oever flauwer gemaakt in functie van de waterbeleving.

Te rooien bomen

Er worden 33 bomen gerooid. Er worden nadien een 100-tal nieuwe bomen aangeplant.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 11/01/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een kringloopcentrum + bijstelling. (OMV_2017004487)
- * Op 29/03/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen (door wijziging en uitbreiding) van een beschutte werkplaats + slopen bestaande loods en het bouwen van een nieuwe loods. (OMV_2017003905)
- * Op 12/07/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een sociaal buurtrestaurant en burgerichte functies voor het balenmagazijn, het voorzien van een winkel- en magazijnverkoopruimte type kringloopwinkel voor de loods van ateljee. (OMV_2018032032)
- * Op 12/07/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het inrichten van een gebouw voor luidruchtige binnenrecreatie. (OMV_2018031951)
- * Op 14/03/2019 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling voor de plaatsing van keerwanden langs de oude lieve. (OMV_2019023699)
- * Op 13/08/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van 'toonruimte' naar 'winkel- en magazijnverkoopruimte type kringloopwinkel' en het regulariseren van plan- en gevelaanpassingen. (OMV_2019115440)
- * Op 21/06/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor spuitcabine, afwijking inplantingsregel art. 5.4.1.2,§1,2°. (OMV_2020061601)
- * Op 12/07/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het realiseren van kabelverbindingen tussen post nieuwe vaart elia en ringvaart site luminus en het aanleggen van werkstroken. (OMV_2021168748)
- * Op 06/10/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de herinrichting van het recyclagepark gaardeniersweg. (OMV_2022054426)
- * Op 21/12/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het creëren van een directe voorwaardelijke toegang parkeergebouw het getouw. (OMV_2023085333)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 10/07/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een waterzuiveringsstation en de rooiing van 4 populieren. (2001/40307)
- * Op 18/09/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van de kantoren en de aanleg van een parking. (2002/40077)
- * Op 17/10/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van opslagruimte (nieuwe binnen- en dakstructuur). (2002/40221)
- * Op 10/06/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een riolering voor de afvoer van het effluentwater afkomstig van de in opbouw zijnde rwzi op de terreinen van uco naar het verbindingskanaal ter hoogte van de nieuwevaart. (2003/40045)
- * Op 20/10/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een opslagloods. (2005/40092)
- * Op 03/10/2011 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een recyclagepark. (2011/40239)
- * Op 01/02/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een recyclagepark. (2011/40373)
- * Op 12/03/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van het bloemekenspark met wandel- en fietspaden, speelheuvelds, parkmeubilair en groenvoorziening. (2011/40360)

- * Op 21/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een vrijstaand waterzuiveringsinstallatie-gebouw met 9 open bekkens, naastliggend rond bekken, een vrijstaand foliebekken, open inkuipingsbekken, verhardingen, maken van een toegang, rooien van 80 bomen, voorlopige niveauperlaging. (2012/40131)
- * Op 28/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de vernieuwbouw van het balenmagazijn tot gemeenschappelijke functies voor het sociaal bedrijventrum. (2012/40130)
- * Op 05/07/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een nieuwe hoogspanningscabine. (2012/40137)
- * Op 24/09/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van een rioleringaansluiting van een vergund recyclagepark. (2012/40220)
- * Op 20/11/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het project uco, sloop deel 2. (2012/40277)
- * Op 06/11/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van een wijkgezondheidscentrum de kaai vzw (incl. het rooien van bomen). (2014/40262)
- * Op 04/12/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het regulariseren van het plaatsen van een koelkamer en 2 containers aan een bestaand magazijn. (2014/40322)
- * Op 13/05/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een fietsenstalling met overkapping en een elektriciteits- en gascabine ter voorziening van het balenmagazijn op de uco-site. (2015/06049)
- * Op 19/10/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het herinrichten van de uco-site te gent. (2015/06133)
- * Op 07/01/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een loods, het slopen van een vrijstaande loods en het bouwen van een nieuw pomplokaal. (2015/06232)
- * Op 18/02/2016 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwing van een bestaande site. (2015/06275)
- * Op 02/06/2016 werd een vergunning afgeleverd voor uco-sec gent: sloopwerken t.b.v. het realiseren van een parkeergebouw. (2016/06066)
- * Op 02/02/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een bestaande loods, het bouwen van een nieuw pomplokaal met meldkamer, het uitbreiden en verbouwen van een bestaande refter met kantoorgebouw en het verplaatsen van een hoogspanningscabine. (2016/06256)
- * Op 04/05/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een deel van de bestaande loods en sanitaire voorzieningen, het bouwen van een nieuwe loods , een pomplokaal en een fietsenstalling. (2017/06054)
- * Op 13/10/2017 werd een vergunning afgeleverd voor de aanpassing van een reeds verkregen vergunning, nl het verschuiven van de eerder voorstelde toegangsweg, ten gevolge van een optimalisatie van de grondverwervingen van de bedrijven gandrae en immopar en het doorvoeren van een wijziging met betrekking tot ligging van de rooilijn. (2017/06117).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 4 februari 2025 werd een gewijzigde projectinhoudversie ingediend naar aanleiding van interne adviezen.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de

vergunningaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- 2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 4 februari 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 januari 2025 onder ref. 074104-001/JD/2025:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG,

Bijzondere aandachtspunten:

- *het pad dient langs 1 zijde van de brandweerweg te liggen*
- *de brug is niet draagkrachtig genoeg voor de voertuigen van de brandweer, deze dient fysiek onmogelijk gemaakt te worden om hierover te kunnen rijden (zie nota toegnagsbeheer Stad Gent 2025)*
- *de aansluiting met de nieuwe aanleg van de Jan Yoensstraat afstemmen*

Gunstig advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 9 januari 2025:

Het project is een meerwaarde voor de natuur.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied, ambachtelijke bedrijven en kmo's, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut 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.

De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'THEMATISCH RUP GROEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 28 september 2021). Bundel Gent Centrum deel 1. De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor park.

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 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

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer ID 31206, waarvan akte genomen dd. 24/10/2024, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

ID nota: 31206: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/31206>

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Stad Gent.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

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.

In de voorliggende aanvraag wijzigt enkel de verharde oppervlakte. Alle verharde oppervlaktes wateren af richting groenzones en wadi's. Regenwater wordt maximaal geïnfiltrerd, opgevangen en vertraagd afgevoerd in natuurlijke open bovengrondse waterstructuren.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Stad Gent. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Enkel in de aanlegfase zullen er mogelijke stikstofemissies zijn. Deze zijn echter beperkt.

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

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Fase 3 is de laatste fase van het Bloemekenspark. Het nieuwe park, fase 3 zal goed ontsloten worden voor voetgangers, fietsers en is ook goed bereikbaar via de bus. Er bevinden zich 2 bushaltes aan het kruispunt met de Frans Van Ryhovelaan en in de Dracenastraat. Fase 3 zal via nieuwe padenstructuur ook aansluiten op het bestaande, reeds ontwikkelde Bloemekenspark fase 1 en 2. In het park worden ook verschillende paden voorzien voor de voetganger en fietser. Het is positief dat het park niet gericht is op gemotoriseerd verkeer.

Het Bloemekenspark is onderdeel van de groenklimaatas nr. 8 'De Lieve' en maakt een groenknooppunt met het Westeringsspoor. In het voorliggende project wordt ingezet op water en groen. Hierbij wordt ingezet op 2 strategieën: klimaatrobuust en groen verbinden. Zo wordt het kanaal De Lieve voor een groot deel opnieuw opengelegd en aangelegd met flauwe oevers opdat hierrond een speelzone ontstaat. Het park zal ook een belangrijke rol spelen in het verbinden van bestaand groen en het bevorderen van biodiversiteit. Er wordt ook 55% minder verharding voorzien, wat een positieve impact heeft op de waterhuishouding en bijdraagt aan het klimaatrobuust zijn.

Verder worden ook zitbanken, moestuinen en dergelijke voorzien. Op die manier zal het park fungeren als een ontmoetingsplek die verbinding tussen mensen stimuleert.

De huidige wegen rond het toekomstige park blijven onaangeroerd.

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.

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_2024150272 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 de aanleg van een publiek park aan Stad Gent (O.N.:0207451227) gelegen te Balenmagazijnstraat, Gaardeniersweg, Getouwstraat en Maisstraat , 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.

Artikel 2:

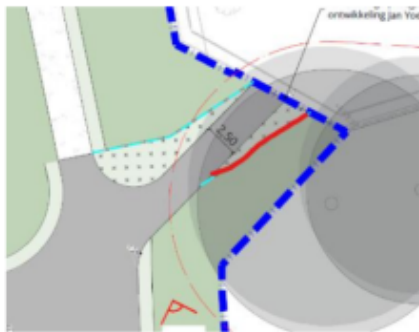
Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

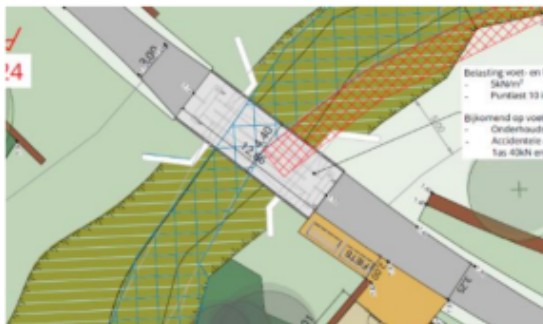
De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 januari 2025 met kenmerk 074104-001/JD/2025).

Bijzondere aandachtspunten:

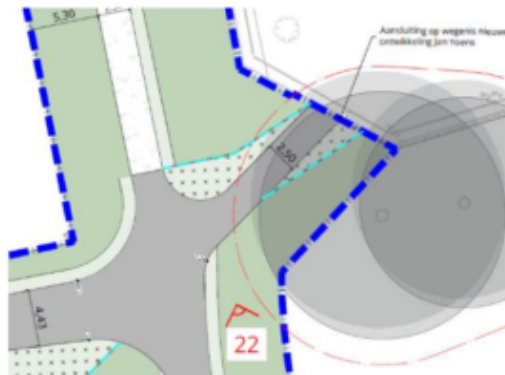
- *het pad dient langs 1 zijde van de brandweerweg te liggen*



- de brug is niet draagkrachtig genoeg voor de voertuigen van de brandweer, deze dient fysiek onmogelijk gemaakt te worden om hierover te kunnen rijden (zie nota toegangsbeheer Stad Gent 2025)



- de onderstaande aansluiting afstemmen met de nieuwe aanleg die zou gepland zijn voor de Jan Yvoensstraat



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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners;
- 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_01397 - OMV_2024150272 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de aanleg van een publiek park - zonder openbaar onderzoek - Balenmagazijnstraat, Gaardeniersweg, Getouwstraat en Maïsstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024150272

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_Aanleg verharding_D_N_1.pdf	sO6pyxWV+AHUtsstoPae3Q==
BA_Aanleg verharding_D_N_2.pdf	NLPhXu93he40nAwf7KRUCA==
BA_Aanleg verharding_D_N_3.pdf	EXCs7A0pmqGGWgKD3j7qQQ==
BA_Aanleg verharding_P_B_1.pdf	GQsx06qtkNSl1nH3KKDvnQ==
BA_Aanleg verharding_P_B_2.pdf	C8gGpaCZB173UMUhl8h0zg==
BA_Aanleg verharding_P_B_3.pdf	+TEzGL/jnqjMzFaN2Qw2kg==
BA_Aanleg verharding_P_N_1.pdf	kbmqgyebADLtq5pRQDa2ag==
BA_Aanleg verharding_P_N_2.pdf	rCFI+rH6tDLYSFTwuj9A8w==
BA_Aanleg verharding_P_N_3.pdf	1su393d0WBfr0cMurT2QzA==
BA_Bloemekenspark fase 3_I_B_1.pdf	rlpGfyXs4e9ADnjkNbMzpg==
BA_Bloemekenspark fase 3_I_B_2.pdf	ykze42McBKxDllj+AhDjig==
BA_Bloemekenspark fase 3_I_B_3.pdf	37HHpQPTJU5wpKETpUWA7Q==
BA_Bloemekenspark fase 3_I_N_1.pdf	WdNsV7YUkPMb35F6YouCQw==
BA_Bloemekenspark fase 3_I_N_2.pdf	put3rts05UzXlpaADmkWlw==
BA_Bloemekenspark fase 3_I_N_3.pdf	m36HqjLpv35ScIjTmwmtzA==
BA_Bloemekenspark fase 3_L_BNTV_1.pdf	cmtWVNsQv36FnHwJUNqVSg==
BA_Bloemekenspark fase 3_O_B_1.pdf	K6qDSBeDVDnx3m6+/U6iPg==
BA_Bloemekenspark fase 3_T_BNTV_1.pdf	1FtX+hciqZcnZhG601N9VQ==
BA_Reliefwijziging_D_N_1.pdf	+IVHzXtW3P5MKrLPEGi1lg==
BA_Reliefwijziging_D_N_2.pdf	BZ3uZCs4HzPx8R0RFd0x3w==
BA_Reliefwijziging_D_N_3.pdf	0R92QK06JOPsR2W0ebRUXA==
BA_Reliefwijziging_P_B_1.pdf	faPM2CHHethPRm1NCOiRYA==
BA_Reliefwijziging_P_B_2.pdf	mxY7wfS5qkWnYj9MmeIMsQ==
BA_Reliefwijziging_P_B_3.pdf	+Ac/KNQ8TNo/Juc+L4Cg5g==
BA_Reliefwijziging_P_N_1.pdf	dQhP0QugSZaVUoDwtoKlha==
BA_Reliefwijziging_P_N_2.pdf	UqddMwi7ezgnHV3fD0jluQ==
BA_Reliefwijziging_P_N_3.pdf	KXnK0ZggBjhjEBejppq2JzQ==
BA_Werken Oude Lieve_C_N_1.pdf	iG0lWmJbJOBH7tL8Jw3aXg==
BA_Werken Oude Lieve_D_N_4.pdf	v5OaB8jJLesUwApNruy4Cg==
BA_Werken Oude Lieve_D_N_5.pdf	8vXV66F0wJ/l+gM/gh+itw==
BA_Werken Oude Lieve_P_B_3.pdf	cbtpzr0ZsZR+K8pDQARzqA==
BA_Werken Oude Lieve_P_N_3.pdf	TYZeAIB4E6/Ytl2O5zBg9Q==