

Gents MilieuFront vzw (GMF)

Koningin Maria Hendrikaplein 5
9000 Gent
tel. 09 242 87 54
fax. 09 242 87 51



info@gentsmilieufrent.be
www.gentsmilieufrent.be

Betreft: Oude Bareel en Achtendries; vraag tot opmaken gemeentelijk RUP

In het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) voor de afbakening van het Grootstedelijk Gebied Gent werden een aantal gebieden, waaronder Oude Bareel en Achtendries, bestemd tot stedelijk woongebied. Met dit afbakeningsplan wil de overheid het wonen in stedelijke gebieden ondersteunen en verdere verstedelijking van landelijke gebieden rond de stad beperken.

Hoewel dit een belangrijke doelstelling is, diende het Gents Milieu Front een bezwaarschrift in bij dit RUP. Daarin stelden we ons onder meer de vraag in hoeverre er een effectieve nood bestaat om alle in het RUP voorgestelde randstedelijke en stedelijke woongebieden te bebouwen. De taakstelling inzake bijkomende woningen voor het gehele stedelijk gebied, bedraagt volgens de toelichtingsnota bij het RUP 19.000 woningen. Uit dezelfde toelichtingsnota blijkt dat er 18.950 woningen gerealiseerd kunnen worden binnen het bestaande woongebied in het stedelijk weefsel, door leegstand aan te pakken, wonen boven winkels te promoten, door bebouwing van kavels langs uitgeruste wegen, door reeds goedgekeurde verkavelingen verder op te vullen¹,... De resultaten van de woonbehoeftenstudie van de stad Gent (opgemaakt in het kader van het structuurplan van de Stad) liggen in dezelfde grootteorde. Uit deze cijfers blijkt dat er in het bestaande woonweefsel zelf nog voldoende ruimte beschikbaar is om de ingeschatte behoefte aan bijkomende woonmogelijkheden in de stad op te vangen en er dus in feite geen nood bestaat om bijkomende verkavelingen te voorzien.

Daarnaast heeft de open ruimte aan Oude Bareel uit zichzelf een hoge ruimtelijke kwaliteit. Het gebied is landschappelijk van grote waarde in deze verstedelijkte zone. Het gaat om een kleinschalig landbouwlandschap met tal van kleine landschapselementen zoals knotbomen, een beek, een oude buurtweg,... Het is een belangrijke groene stapsteen midden in een verstedelijkte omgeving. In het Ruimtelijk Structuurplan Gent worden deze open ruimte trouwens omschreven als “structuurbepalende gebieden van de ruimtelijk-natuurlijke structuur”². Deze open ruimte biedt een goed tegengewicht voor de harde bebouwde ruimte in deze verstedelijkte zone. De verstedelijking zal hier nog verder toenemen, o.m. door de uitbreiding van Volvo langs de R4. Het behoud van de laatste open ruimte in deze zone is daarom belangrijk voor het behoud van de leefkwaliteit in dit deel van de stad.

¹ Zie tabel op blz. 25 toelichtingsnota bij het RUP

² Zie blz. 66 e.v. van het Ruimtelijk Structuurplan Gent

Met het gewestelijk RUP en de omvorming tot stedelijk woongebied dreigt deze open ruimte echter volledig volgebouwd en versnipperd te raken. Een verdere bebouwing zal ook de verkeersdruk in deze zone gevoelig doen toenemen. Tussen de deelprojecten Oude Bareel (deelproject II) en Achtendries 2 (deelproject 1G) loopt de Achtenkouterstraat. Deze is vandaag niet toegankelijk voor doorgaand verkeer, door de paaltjes in het wegdek. Indien er langs beide kanten van de Achtenkouterstraat nieuwe verkavelingen komen, kan deze verkeersluwe situatie – die ook belangrijk is voor de schoolgaande jeugd – niet behouden blijven.

We stellen vanuit GMF daarom voor om een evenwicht te zoeken tussen de het behoud van de meest waardevolle open ruimtes en bijkomende bewoning. Daartoe kan de stad volgens GMF best een eigen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken dat de doelstellingen van het gewestelijk RUP verder verfijnt. Het verordende stedenbouwkundig voorschrift van stedelijk woongebied stelt trouwens dat deze woongebieden naast wonen ook bestemd zijn voor openbare groene ruimte. De toelichting bij het stedenbouwkundig voorschrift stelt dat wonen en openbare groene ruimte evenwaardig zijn in deze zone. Volgens de toelichting moeten nieuwe woonactiviteiten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Daarbij moet volgens de toelichting rekening gehouden worden met instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's)³.

De mogelijkheid om een eigen gemeentelijk RUP op te maken dat bijkomende voorwaarden oplegt voor de ontwikkeling van de stedelijke woongebieden, is trouwens expliciet voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestelijk RUP voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. De stad zou met een eigen RUP dus geenszins ingaan tegen de doelstellingen van het Gewest, maar deze enkel verder verfijnen en verbeteren.

We vragen dat in dit gemeentelijk RUP de open ruimte aan Oude Bareel wordt veilig gesteld en een aangepaste open ruimte bestemming krijgt. Een beperkte bijkomende bebouwing is mogelijk, waar bij voorrang gezocht moet worden naar verdere invulling van verkavelingen en afwerking van bestaande bewoningspatronen. Verder vragen we dat de bestaande buurtweg in het RUP wordt ingetekend en behouden wordt als trage verbinding voor fietsers en voetgangers.

Verder willen we er op wijzen dat de stad geenszins of maar een beperkte planschade zal moeten betalen, indien de stedelijke woongebieden uit het gewestelijk RUP worden verkleind. Volgens het decreet ruimtelijke ordening⁴ moet enkel planschade betaald worden voor de eerste vijftig meter van percelen die gelegen zijn langs een voldoende uitgeruste openbare weg. Dit is maar voor een beperkt aantal percelen het geval, de meeste percelen liggen niet aan een uitgeruste weg. Bovendien moet volgens het decreet en de rechtspraak enkel planschade betaald worden voor percelen die bouwtechnisch in aanmerking komen om bebouwd te worden. Gelet op de waterproblematiek in deze zone, is het nog maar de vraag of dit het geval is.

³ Zie toelichtingsnota bij het gewestelijk RUP, o.m. blz. 57-59

⁴ Art 84, §3 decreet ruimtelijke ordening

Tot slot vinden we het belangrijk dat de buurtbewoners van in het begin volwaardig betrokken worden en voldoende inspraak krijgen bij dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Ten tijde van het gewestelijk RUP voor de afbakening van het stedelijk gebied Gent was de inspraak voor buurtbewoners ondermaats. De stad kan dit nu rechtzetten door het buurtcomité, de bewoners en de eigenaars volwaardig te betrekken bij het uitwerken van een gemeentelijk RUP.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefaan Claeys', written over a horizontal line.

Stefaan Claeys,
Voorzitter
Gents MilieuFront

Erik Grietens,
Beheerder
Gents MilieuFront