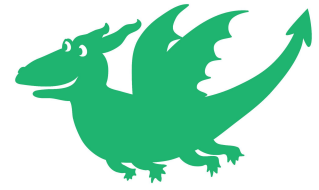


Gents Milieu Front



Dampoortstraat 81
9000 Gent
09 430 03 90
info@gentsmilieufront.be
www.gentsmilieufront.be
BE0416 645 979

Stad Gent
Botermarkt 1
9000 Gent

22/03/2022

**Betreft: Bezwaarschrift omgevingsvergunningsaanvraag nieuwbouwproject
13 appartementen langs de Sint-Denijslaan - OMV_2022008971**

Geachte,

Gents MilieuFront stelt zich vragen bij het geplande bouwproject in de stationsbuurt.

Ons volledige bezwaarschrift vind je in bijlage.

Met vriendelijke groeten,

Bouke Billiet, beleidsmedewerker Gents MilieuFront

1. Bezwaarschrift

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
p.a. Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Betreft : openbaar onderzoek, Projectnummer: OMV_2022008971

Locatie: Sint-Denijslaan (tussen huisnr. 335 en 327-331). 9000 Gent Afdeling 9, Sectie I, Perceelnummer 352B2 en 353Y2.

Kadastrale gegevens (afd. 9) sectie I 352 B2, (afd. 9) sectie I 353 Y2, (afd. 9) sectie I 353 T2 en (afd. 9) sectie I 353 V2

Geachte heer Burgemeester en Schepenen,

1. Belang van de Bezwaarindiener:

Gents MilieuFront wil graag een bezwaar indienen tegen omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2022008971.

Milieuvereniging Gents MilieuFront (hoofdzetel: Dampoortstraat 81, 9000 Gent; ondernemingsnummer: BE 0416 645 979) is om meerdere redenen betrokken en belanghebbend.

Gents MilieuFront (GMF) is een erkende regionale milieuvereniging die instaat voor de bescherming van het leefmilieu. Haar maatschappelijke doelstelling wordt als volgt omschreven in de statuten:

Artikel 4. Belangeloos doel, voorwerp en werkingsgebied van de vzw

1. Belangeloos doel

De vzw heeft tot doel het behoud, de bescherming en verbetering van het menselijk en natuurlijk leefmilieu kaderend in een duurzame ontwikkeling van de samenleving, waarbij voldaan wordt aan de behoeften van de huidige generatie, zonder dat daarbij de behoeften van de volgende generaties in het gedrang komen. De vereniging biedt concreet handelingsperspectief aan mensen die samen willen bouwen aan een ecologisch en sociaal rechtvaardige samenleving.

Deze doelstelling omvat:

- het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van de biodiversiteit, natuur en natuurwaarden*
- het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van open ruimte, landschappen, monumenten, cultureel erfgoed en stedenschoon*
- een verantwoord en efficiënt gebruik van de natuurlijke rijkdommen, ruimte en energiebronnen. Dit impliceert productie- en consumptiepatronen die de beschikbare milieugebruiksruimte en de draagkracht van het ecosysteem respecteren*
- het bereiken van een algemene basismilieukwaliteit voor de milieucompartimenten water, bodem en lucht en het bereiken van een bijzondere milieukwaliteit in specifieke omstandigheden of gebieden*
- het behoud, het herstel, de duurzame ontwikkeling en het beheer van het stedelijk leefmilieu en van een leefbare woonomgeving. Dit impliceert het beperken van alle vormen van milieuhinder, waaronder geluidshinder, verkeersoverlast, geurhinder, lichthinder,...*
- het bereiken van een beleid gericht op de bescherming van de gezondheid van de mens*

- *het bereiken van een beleid dat berust op het voorzorgsbeginsel en het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron dienen te worden bestreden en het beginsel dat de vervuiler betaalt*
- *het bereiken van een beleid dat gestoeld is op een volwaardige participatie van burgers en milieuverenigingen en dat de toegang tot het gerecht voor dezen garandeert.*

Gents MilieuFront streeft aldus een nauwkeurig omschreven doelstelling na, in kader waarvan haar werking georganiseerd wordt. De collectieve belangen waarvoor ze opkomt, namelijk de bescherming van zowel het menselijk als het natuurlijk leefmilieu dienen te worden onderscheiden van het algemeen belang.

Artikel 4 van de statuten vervolgt immers met het volgende:

2. Voorwerp van de vzw

De vzw verwezenlijkt haar belangeloos doel door onder meer activiteiten te organiseren met haar leden, vrijwilligers of in samenwerking met diverse actoren in de samenleving op lokaal, bovenlokaal, Vlaams, federaal, Europees en internationaal niveau

De vzw kan haar doelstellingen verwezenlijken door met alle wettelijke middelen de nuttige initiatieven te nemen, steunen en coördineren onder meer door:

- *het vertegenwoordigen in rechte en in feite van zijn leden, overal waar het belang van het leefmilieu dit wenselijk en noodzakelijk maken*
- *de deelname aan de werking van advies- en overlegorganen*
- *rechtstreekse tussenkomsten bij officiële instanties en particulieren*
- *het uitwerken en realiseren van projecten en campagnes en hiervoor ev. de nodige subsidies aanvragen*
- *het uitvoeren van studies en het uitwerken van publicaties*
- *het voeren van perscampagnes*
- *het realiseren van dienstverlening aan derden*
- *het organiseren van of meewerken aan openbare manifestaties*
- *de vrijwaring van het doel langs gerechtelijke weg*
- *het informeren en sensibiliseren van het brede publiek of van specifieke doelgroepen*
- *het oprichten van of meewerken aan thematische netwerken, platformen en ad hoc samenwerkingsverbanden*
- *samenwerking met andere milieuverenigingen en koepels in het werkingsgebied*

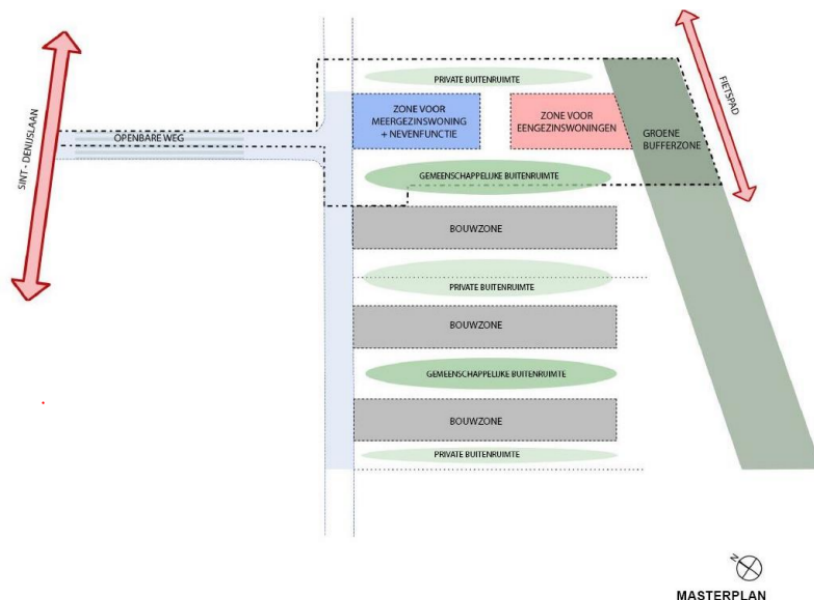
3. Werkingsgebied

Het werkingsgebied van de vzw strekt zich uit over het grootstedelijk gebied Gent, met name Gent, Mariakerke, Drongen, Wondelgem, Sint-Amandsberg, Oostakker, Ledeberg, Gentbrugge, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde, Mendonk, Desteldonk, Sint-Kruis-Winkel, Afsnee, De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke.

De werking kan betrekking hebben op lokaal, gemeentelijk, regionaal, provinciaal, federaal, Europees en/of internationaal vlak, als de activiteiten op deze niveaus een impact hebben op het realiseren van een transitie naar een ecologisch en sociaal rechtvaardige samenleving op niveau van het grootstedelijk gebied Gent of als ze een precedent of voorbeeld zijn voor de transitie naar een ecologisch en sociaal rechtvaardige samenleving op het niveau het grootstedelijk gebied Gent.

Het indienen van onderhavig bezwaarschrift past aldus binnen het maatschappelijk doel van Gents MilieuFront. Gents MilieuFront toont aldus op voldoende wijze aan dat haar collectief belang niet samenvalt met het algemeen belang.

Dit nieuwbouwproject voorziet de aanleg van een nieuwe openbare weg, de bouw van 13 appartementen met ondergrondse parkeergarages en 5 eengezinswoningen in een bosrijk binnengebied langs de Sint-Denijslaan. Op termijn wil men de hele bosrijke zone tussen Roosakker, de Valentin Vaerwyckweg en Sint-Denijslaan 355 verkavelen.



Bron: beschrijvende nota bij OMV_2022008971¹

Door dit project verdwijnt een bosrijk en ecologisch waardevol gebied van een aantal hectaren dat grenst aan het natuurpark Overmeers. Als dit nieuwbouwproject er komt, betekent dit nog meer verkeersdrukke en -lawaai, minder natuur en minder zuivere lucht in de Sint-Denijslaan en ruime omgeving.

Volgens ons staat dit project haaks op de prioriteiten van verschillende beleids- en visienota's van de stad Gent.

¹

<https://omgevingsloketpubliek.omgeving.vlaanderen.be/#openbaaronderzoek/projectuud=nQ3oV4fyT1a2mK1xl13SKQ>

1.1 In de beleidsnota **Ruimtelijke Planning, Stadsontwikkeling en Stedelijke vernieuwing** wordt dit als volgt geformuleerd:

“Stadsplanning [gaat] hand in hand gaat met leefkwaliteit, klimaatambities, mobiliteitstransitie, vergroening, betaalbaar wonen en de verweving van wonen en economie.” (p. 9)

“[De stad wil zorgen voor een stationsbuurt met] meer ruimtelijke samenhang en een grotere leefbaarheid, een sociale en (verkeers-)veilige stationsomgeving waarbij we meer willen inzetten op ruimte voor klimaat, waterbeheer en beplanting...” (p. 44)

en ook te willen ijveren voor “...een autoluwe wijk” (p. 44).²

1.2 Volgens ons staat dit project ook haaks op de **Visie** van de **Stadsbouwmeester** op de stationsbuurt:³

“De wijken rond die ontwikkelingsprojecten (in o.a. de stationsbuurt, nvdr) komen ook onder druk te staan. Gentrificatie, segregatie en speculatie halen er de bestaande kwaliteiten en zelfs bewoners weg.

Ik meen dat we meer moeten inzetten op de randen van de stadsontwikkelingsprojecten. We moeten zorg dragen voor de effecten van de stadsontwikkeling die we zelf al in gang gezet hebben.” (Visienota Mandaat Stadsbouwmeester 2018 — 2023, p. 15)

1.3 Het project staat ook haaks op het concept “Groene Ring” in de **Structuurvisie 2030**.

In de structuurvisie 2030 wil de Stad de grootstedelijke groene ring langsheen Ringvaart en R4 versterken. Het gaat over de versterking van een ‘kralenketting’ van stedelijke groengebieden aan beide zijden van deze infrastructuur.

“De kralen (lees: groengebieden, nvdr) krijgen de kans om zich optimaal te ontwikkelen. Het gaat om bestaande groengebieden ... waar we nu al grotere potenties ervaren betreffende groene kwaliteiten. Een aantal van deze stedelijke groengebieden vervullen alleen een natuurverbindende rol; andere zijn natuurgebieden (valleien, groenpolen en meersen)... Bovendien biedt de grootstedelijke groene ring ... een zeker bufferend effect tegenover de R4 en een aangenaam kader.” (Structuurvisie 2030, pag. 136)⁴

²

<https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Beleidsnota%20Ruimtelijke%20planning%2C%20Stadsontwikkeling%20en%20Stedelijke%20vernieuwing%202020-2025.pdf>

³

<https://stad.gent/sites/default/files/onepager/cta/Samen%20Stad%20Bouwen%20-%20Visienota%20Stadsbouwmeester%20Gent.pdf>

⁴

https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/02e_RUP%20Groen_bundel%20Gent%20deel%205_def-ht.pdf

1.4 Tot slot staat het project ook haaks op het **RUP 169 Groen**.

“De herbestemming van het deelgebied Sint-Denijslaan kadert binnen de doelstellingen inzake het verbinden en verweven van kleinere en grotere oppervlaktes natuur, zoals vastgelegd in het Groenstructuurplan.”

*“Aanvullend wordt dit deelgebied ook opgenomen omwille van de biologische waarde en de beoogde standstill voor natuur zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2030 en het Groenstructuurplan”.*⁵

5

https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/02e_RUP%20Groen_bundel%20Gent%20deel%205_def.pdf

2. Hierna bevinden zich de redenen van ons Bezwaar:

Bezwaren samengevat:

- Bescherming van de bosrijke natuur in de buurt.
- Geen verharding in een van nature overstroombaar gebied.
- Geen risicovolle bemaling, geen verstoring grondwaterstromen.
- Mobiliteitsproblematiek.
- Gezondheidsrisico's voor de buurtbewoners.
- Mogelijke aanwezigheid van vervuilde grond en vervuild grondwater.
- Geen vergund verkavelingsplan, geen masterplan.
- Omvorming van private weg tot openbare weg niet volgens wettelijk kader.
- Het plan voldoet niet aan veiligheidsnormen.

2.1. Bescherm de bosrijke natuur in de buurt

Wij gaan niet akkoord met de opmerking dat de aanvraag geen effecten heeft op de luchtkwaliteit en hierdoor ook niet op het milieu of op de menselijke gezondheid (zie ook hoofdstuk 2.4). Wij gaan evenmin akkoord dat de aanvraag geen effecten heeft op de biodiversiteit (zie ook hoofdstuk 2.2 en 2.4).⁶

In het Klimaatplan (2020-2025) van de Stad Gent wordt terecht aangehaald dat, door de klimaatverandering, het steeds warmer zal worden in de zomer en dat groene zones noodzakelijk zijn voor extra verkoeling.⁷

Buurtgroen is essentieel voor de woon- en leefkwaliteit van de stationsbuurt, één van de meest dichtbevolkte wijken van Gent.⁸ Het natuurpark Overmeers en de aanpalende bosrijke groenzone zijn één van de weinige groenzones in een buurt die volop in ontwikkeling is.⁹

Stadsbossen, hoe klein ook, hebben een groot belang. Kleine bossen slaan verhoudingsgewijs namelijk meer koolstof op dan grote bossen. Anders verwoord: de bosrijke natuur draagt bij tot zuivere lucht in de buurt.¹⁰

⁶

<https://omgevingsloketpubliek.omgeving.vlaanderen.be/#openbaaronderzoek/projectuud=nQ3oV4fyT1a2mK1xl13SKQ>

⁷ <https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Klimaatplan%20Gent%202020-2025.pdf>

⁸ <https://gent.buurtmonitor.be/>

⁹

<https://sintpietersbuiten.be/themas/planning/verdichting/24-bevolkingsdichtheid-sint-pieters-buiten-bedraagt-aanzienlijk-meer-dan-gentse-gemiddelde> en

<https://sintpietersbuiten.be/themas/planning/verdichting/25-bouwdichtheid-sint-pieters-buiten-nu-al-aanzienlijk-hoger-dan-gentse-gemiddelde>

¹⁰ <https://www.durfdenken.be/nl/onderzoek-en-maatschappij/het-grote-belang-van-kleine-bossen>



Bron: Geopunt / Digitale Boswijzer Vlaanderen 2018

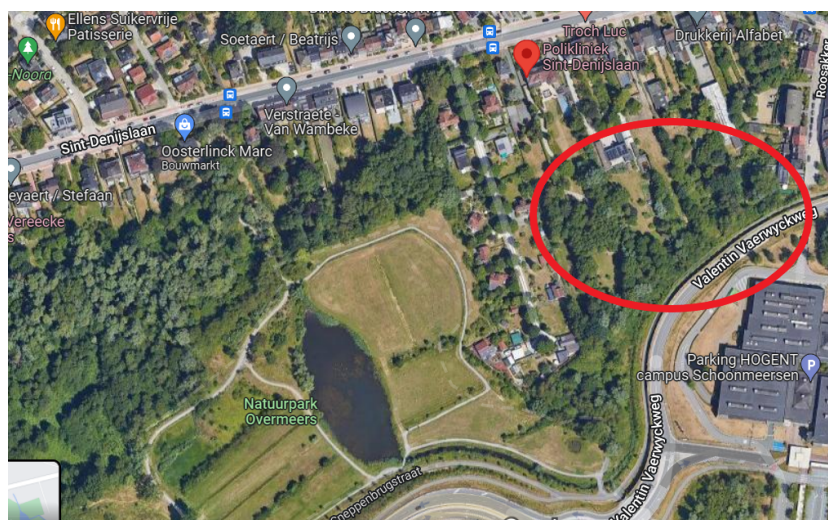
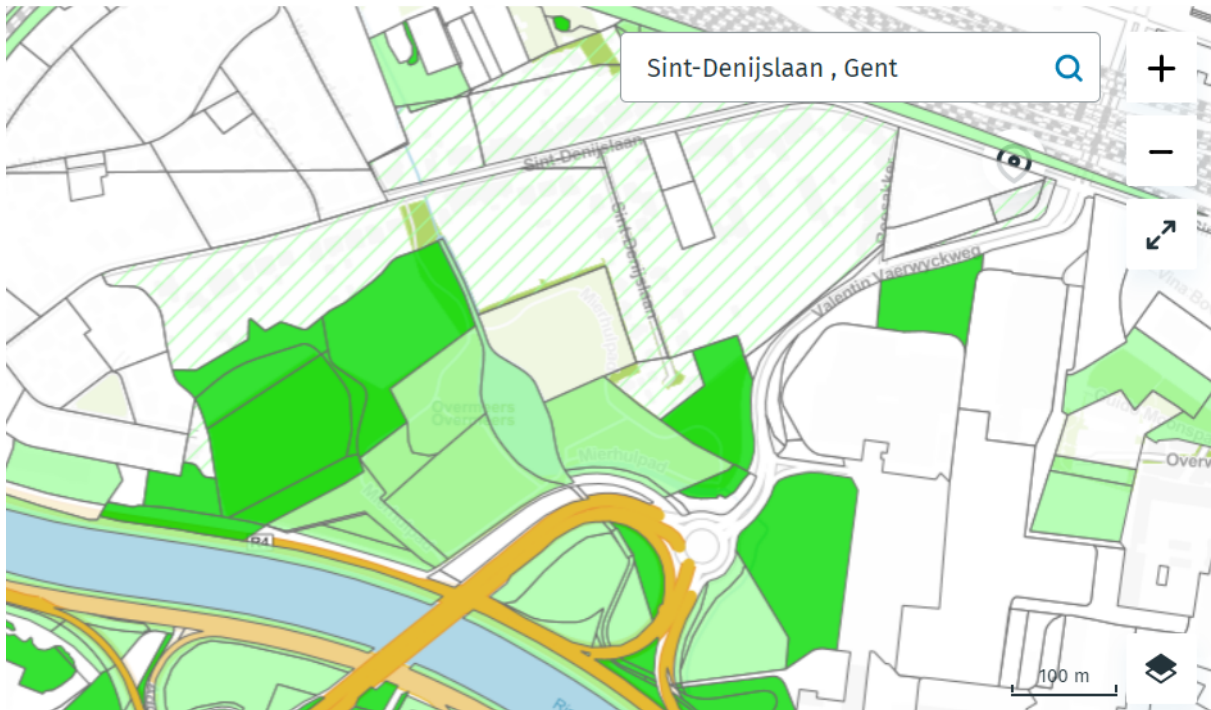


Foto: Google maps

Het gebied dat verkaveld zou worden, is bosrijke natuur van enkele hectares die grenst aan het natuurpark Overmeers. In dit natuurpark vind je natte en droge weiden, bos en ruige stukjes natuur. In het bosrijke gebied en het aanpalende natuurpark Overmeers voelen verschillende planten en dieren zich thuis.

De Stad Gent erkent zelf in een biologische waarderingskaart dat het over een biologisch waardevol gebied gaat met eekhoorns, hermelijnen, vossen, muurhagedissen, ijsvogels, spechten, bosuilen en verschillende vlindersoorten.

Volgens de biologische waarderingskaart van het Gents grondgebied gaat het over een gebied met een 'Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen' (groen gearceerde en groene gebieden op de onderstaande kaart).¹¹



Bron: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/waardevolle-vegetatietypes-gent>

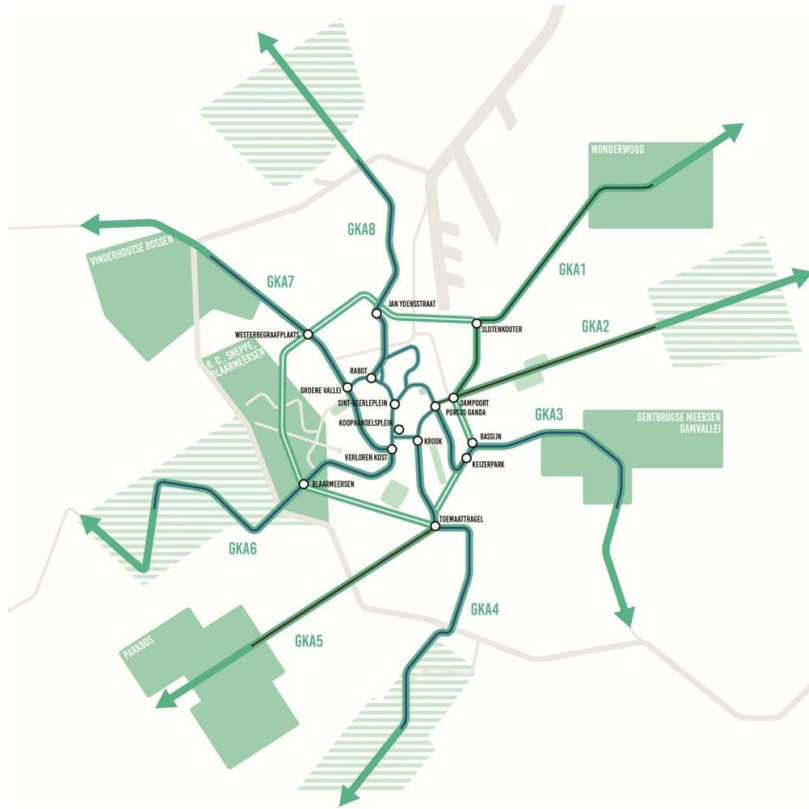
Het natuurpark Overmeers was voor de start van de grote werken aan het station dubbel zo groot: méér dan 12 hectares van de Overmeersen werden in 1998 immers als natuurgebied beschermd, slechts de helft daarvan blijft nu nog over.¹²

De natuur in Overmeers staat nu al onder druk omdat het dagelijks door veel mensen bezocht wordt. De drukte maakt dat er voor broedvogels weinig rustige plekjes overblijven. De kwetsbare graslandvegetatie wordt vernield en de leefomgeving van broedvogels worden dermate verstoord dat ze er zullen wegtrekken. Verdere toename van bewoning zal betekenen dat het natuurpark nog meer bezocht wordt en de druk op flora en fauna verhoogt waardoor de biodiversiteit nog meer achteruit zal gaan.

Het bosrijke gebied is bovendien een groene stapsteen tussen Overmeers Natuurpark, 't Reintjesbos, Snepmeersen, de Assels en Blaarmeersen/Bourgoyen. Dit waardevolle bosrijke gebied maakt deel uit van één van de vijf groene klimaatassen van de Stad Gent (zie onderstaande kaart) en werd deels beschermd door het RUP 169 Groen.

¹¹ <https://stad.gent/nl/groen-milieu/waardevolle-vegetatietypes-gent>

¹² http://www.natuurpuntgent.be/snepartikels/jg12_nr4_natuurpark_overmeers.pdf



Bron: <https://stad.gent/nl/plannen-en-projecten/project-groenklimaatassen>

Ondanks het grote belang van stadsbossen zijn de afgelopen jaren verschillende stadsbossen en andere waardevolle natuurgebieden in het Zuiden van Gent en de stationsbuurt verdwenen door de bouw van nieuwe woningen en infrastructuurwerken. Enkele voorbeelden ter illustratie (niet-limitatieve opsomming):

- Voor de aanleg van de Valentin Vaerwyckweg aan de Sint-Denijslaan week tussen augustus 2009 en december 2010 ruim 12.000m² waardevol natuurgebied.¹³
- Aan de Raymond De La Rochelaan aan Flanders Expo wijkt 5.400 m² “Vossenbos” voor de bouw van 291 appartementen¹⁴
- Op Campus Heymans, naast het UZ Gent, wordt er 2.700m² bos gekapt voor een studentenhome.
- Voor de bouw van studentenwoningen verdween het park van de Paters Redemptoristen (ter hoogte van Overwaele en de Redemptoristenkerk in de Voskenslaan). Bij de uitvoering van de verkaveling werd een grote oppervlakte waardevolle natuur van ongeveer 4.000 m² vernietigd.

¹³ http://www.natuurpuntgent.be/snepartikels/jg12_nr4_natuurpark_overmeers.pdf

¹⁴

<https://sintpietersbuiten.be/ruimtelijke-planning/274-verkaveling-vossenbos-verlies-aan-ecologisch-waardevolle-open-ruimte-in-de-stad>

- In de winter 2020 - 2021 kapte Infrabel zonder vergunning meer dan 100 bomen in 't Reintjesbos in de Sint-Denijslaan.¹⁵
- Voor de bouw van een nieuwe sporthal bestaande uit 4.000 m² sportterrein, aan Sint-Denijslaan 251, verdween een grote groenzone.
- Tegenover Sint-Denijslaan 317 heeft Infrabel al meer dan 10 jaar 8 containers, waarvan werfcontainers en afvalcontainers, geplaatst in wat vroeger een buurtparkje was en nu is beschermd door het Ruimtelijke Uitvoeringsplan (RUP) 169 Groen.
- Aan de andere kant van de sporen, ter hoogte van de Fabiolalaan, komt een nieuwe wijk van 300 huizen, opnieuw ten koste van openbare ruimte.

In de Sint-Denijslaan en directe omgeving gaat het alleen al over het verdwijnen van, naar schatting, minstens 50.000 m² of 8 voetbalvelden waardevolle natuur en groenzones tijdens de afgelopen 15 jaar. Gent scoort op het vlak van buurtgroen (13%) en wijkgroen (9%) beduidend lager dan de rest van Vlaanderen (resp. 24% en 21%).¹⁶

Gelet op het biologische waardevolle karakter is een bestemmingswijziging in natuurpark voor de zone die een geheel vormt met het reeds beschermde natuurpark Overmeers aangewezen.

¹⁵ <https://sintpietersbuiten.be/ruimtelijke-planning/281-kaalslag-spoorwegberm-st-denijslaan-update>

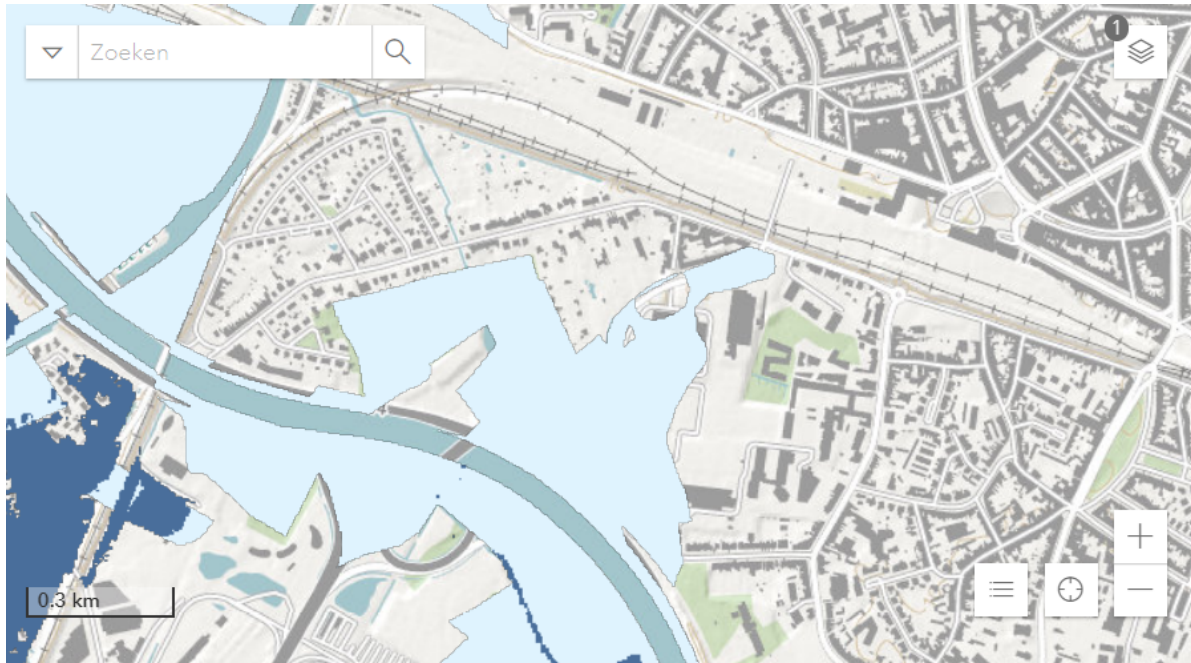
¹⁶

https://gsminfo.gemeente-stadsmonitor.be/%24web/Rapporten_outputs/JouwGemeentescan/GSM_JouwGemeentescan_Gent.pdf

2.2. Van nature overstroombaar gebied, verstoring grondwaterstromen, waterbeheer

De omgevingsvergunning vermeldt dat het gebied volgens de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) gelegen is in een van nature overstroombaar gebied.¹⁷

Het bosrijke gebied is omringd door overstromingsgevoelige gebieden (in lichtblauw op het kaartje).¹⁸



De zone die men wenst te verkavelen, behoort tot een risicovol, van nature overstroombaar, gebied van De Leievallei. Historisch gezien is de Sint-Denijslaan een dijk in een moerasachtig overstroombaar gebied ('meersen'), ongeschikt voor bebouwing. Het bosrijke gebied dat de aanvrager wil verkavelen, ligt veel lager dan de Sint-Denijslaan.

In het bosrijke gebied, het aanpalende natuurpark en het Reintjesbos zijn er verschillende categorieën van onbevaarbare waterlopen en niet-geklasseerde waterlopen die een complex geheel vormen en een belangrijke rol vervullen in het waterhuishouden en het in stand houden van de biodiversiteit.

Door de klimaatverandering krijgen we meer felle regenbuien waardoor die waterlopen en groene zones een cruciale rol vervullen om het overtollige water op te vangen, zodat de huizen en tuinen niet overstromen.

¹⁷

<https://omgevingsloketpubliek.omgeving.vlaanderen.be/#openbaaronderzoek/projectuud=nQ3oV4fyT1a2mK1xl13SKQ>

¹⁸ <https://www.vmm.be/data/watertoets-overstromingskaarten-signaalgebieden>

In dit verband verwijzen we graag naar het recente rapport 'Wat-als-simulatie'. Deze studie werd in opdracht van De Vlaamse Waterweg uitgevoerd en beschrijft wat de impact zou zijn als een waterbom zoals in juli 2021 (die leidde tot veel schade door overstromingen in Wallonië en Limburg) zou vallen over heel Vlaanderen. De studie komt tot de vaststelling dat in het bekken van de Leie, Bovenschelde en Gentse kanalen, met inbegrip van het overstroombare gebied van de aanvraag, de grootste schades zullen plaatsvinden.¹⁹

In dat verband is het zorgwekkend dat Vlaanderen, en de Stad Gent in het bijzonder, één van de meest verharde gebieden van Europa is. Vandaag is minstens 36% van de Gentse oppervlakte verhard.²⁰ Daardoor is er een groter risico op overstromingen, minder waterinfiltratie, een warmere stad, minder CO2-opslag door planten en de bodem, en een verlies aan biodiversiteit.

Nieuwe verharding in de buurt

Dit project en de hele verkaveling van de zone zal bijdragen tot een verdere verharding van de buurt.

De Stad Gent heeft de ambitie om een beleid te voeren gericht op ontharding. Voor de Venneboswijk in Sint-Denijs-Westrem en het 'Miljoenenkwartier' bijvoorbeeld, heeft de Stad een ambitieus 'onthardingsplan'. Dit roept de vraag op waarom bepaalde wijken onthard worden en een biologisch waardevol en overstroombaar gebied moet wijken voor een verhardingsproject.

Bemaling en verstoring grondwaterstromen

De bouw van de ondergrondse parkeerplaatsen zal leiden tot een verstoring van grondwaterstromen, het bodem- en watersysteem in de buurt en in het natuurpark 'Overmeers'. Dit alles kan leiden tot een bijkomend overstromingsrisico voor de woningen en tuinen in de buurt.

De vergunningsaanvraag bevat onvoldoende garanties dat het wegtrekken van het grondwater en de overpompings ervan geen nadelige impact heeft op het bodem- en watersysteem van de buurt en het aanpalende natuurpark.

Zo vrezen wij een verstoring van het broze ecologische evenwicht in het aanpalende natuurpark Overmeers. Een eventuele aantasting van dit beschermde natuurpark is niet conform milieuwetgeving, het 'stand-still beginsel' en het 'integratiebeginsel'.

Het stand-still beginsel stelt dat de kwaliteit en kwantiteit van de natuur in Vlaanderen niet mag achteruit gaan. Het integratiebeginsel stelt dat alle beslissingen, activiteiten, handelingen onderzocht moeten worden op hun effecten voor het milieu. Dit is voor deze aanvraag niet gebeurd.

¹⁹

https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/download/wat-als_analyse_simulatie_vlaanderen_-_rapport.pdf

²⁰ Bron: <https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/verharding>, cijfers 2015

Wij gaan dus helemaal niet akkoord dat de aanvraag geen effecten heeft op de biodiversiteit. Via een natuurtoets zou de vergunningverlenende overheid, in deze de Stad Gent, nagaan of er door de geplande bouwwerken schade aan het natuurpark 'Overmeers' zal ontstaan en of deze schade voorkomen kan worden.

Risicovolle bemaling

Door de grote infrastructuurwerken aan het station Gent-Sint-Pieters is er bovendien een actuele nood aan natte, onverharde infiltratiegebieden, waarnaar het opgepompte grondwater kan geleid worden.²¹ Het wegpompen van grondwater op grote schaal heeft nu al nefaste gevolgen voor de groengebieden en de stabiliteit van de huizen in de Sint-Denijslaan. Wij vrezen dat het verder wegpompen van grondwater in het kader van de aanvraag dit probleem kan verergeren.

Voor het aanleggen van de ondergrondse parking zal namelijk een bemaling moeten worden uitgevoerd. In de aanvraag ontbreekt een inschatting van de impact van deze bemaling op het nabijgelegen natuurpark Overmeers en de stabiliteit van de aanpalende huizen.

Bij een eventuele ontsluiting van het bosrijke gebied vragen wij dat de Stad en/of een onafhankelijk orgaan een 'verscherpte en grondige watertoets' en water-infiltratiestudie op de percelen uitvoert om vast te stellen hoe groot het bijkomend risico op overstromingen en de stabiliteit van de huizen precies is en wat de impact op natuurlijke grondwaterstromen is.

Bij een eventuele ontsluiting van het bosrijke gebied vragen wij een grondige natuurtoets en de ontwikkeling van een milieueffectenrapport.

2.3. Mobiliteitsproblematiek

Wij gaan niet akkoord met de opmerking in de aanvraag dat het project louter de heraanleg van wegen, wandel- en fietspaden binnen een bestaand project behelst. Wij gaan niet akkoord dat het project geen extra verkeer teweegbrengt.

Voor de aanvraag werd geen mobiliteitsstudie opgemaakt. Dit is opmerkelijk aangezien de Stad op termijn de hele zone wenst te verkavelen (zgn. 'Masterplan').

Het project voorziet expliciet in de bouw van ondergrondse en bovengrondse parkeergarages waarmee het wagenpark en de verkeersdrukke in de buurt zal toenemen.

Terwijl andere buurten in het Gentse autoluw werden, is de verkeersdrukke in de Sint-Denijslaan de afgelopen vijftien jaar sterk toegenomen door onder andere:

- De aanleg van een verbindingsweg met de R4, E17 en E40 (Valentin Vaerwyckweg)
- Het sluiten van de afrit ter hoogte van Sint-Denijslaan 485 waardoor al het doorgaande verkeer de Sint-Denijslaan moet passeren.

21

<https://www.projectgentsintpieters.be/archief/nieuwsberichten/detail/persbericht-aangepaste-vergunning-voor-wegpompen-grondwater>

- Het aanzuigeffect van het station Gent-Sint-Pieters en de ondergrondse parkeergarage, de grootste parkeergarage van de Benelux.
- De bouw van verschillende grote studentenhomes en andere nieuwbouwprojecten in de buurt.
- Het zware werkverkeer in het kader van het Project Gent-Sint-Pieters.

Het kruispunt tussen de Sint-Denijslaan en de Valentin Vaerwyckweg vormt nu al een risicovol kruispunt. Nu al is er vaak sprake van verkeerscongestie of de verstopping in het verkeersnetwerk in de Sint-Denijslaan, veroorzaakt door een (tijdelijke) verkeersvraag die groter is dan het aanbod van de verkeersinfrastructuur.

Bij een eventuele ontsluiting van het bosrijke gebied is het aangewezen dat er een mobiliteitseffectenrapport komt waarbij er ook een brede bevraging van de buurt wordt voorzien.

2.4. Gezondheidsrisico's, mogelijke aanwezigheid van vervuilde grond en vervuild grondwater

Wij gaan niet akkoord met de opmerking dat de aanvraag geen effecten heeft op de luchtkwaliteit en de bodem en geen effecten heeft op het milieu of op de menselijke gezondheid.²²

De aanvraag vermeldt dat er nog geen milieuhygiënisch bodemonderzoek werd uitgevoerd.

2.4.1 Slechtere luchtkwaliteit

Vervuiling met fijnstof heeft in 2019 in België circa 6.500 vroegtijdige overlijdens veroorzaakt. Dat blijkt uit een rapport van het Europese Milieuagentschap.²³ In Gent ligt het aantal doden verhoudingsgewijs veel hoger door, onder andere, de bevolkingsdichtheid, de aanwezigheid van zware industrie en de verkeersdruk. De toename van verkeer zal ten koste gaan van de luchtkwaliteit van de buurt. Anders verwoord: de uitstoot van koolstofdioxiden, stikstofoxiden en fijn stof in de buurt zal toenemen.

Het project staat haaks op 'Structuurvisie 2030' waarbij de stad zich engageert om de grootstedelijke groene ring langsheen Ringvaart en R4 te versterken.²⁴ Zo vormt het bosrijke gebied, parallel met de Valentin Vaerwyckweg, een belangrijke groene buffer tegen schadelijke en giftige uitlaatgassen van auto's op de R4 zoals geïllustreerd in de onderstaande kaarten over de uitstoot van fijnstof in de Sint-Denijslaan en aanpalende R4.²⁵

²²

<https://omgevingsloketpubliek.omgeving.vlaanderen.be/#openbaaronderzoek/projectuud=nQ3oV4fyT1a2mK1x13SKQ>

²³ <https://www.eea.europa.eu/publications/air-quality-in-europe-2021/>

²⁴

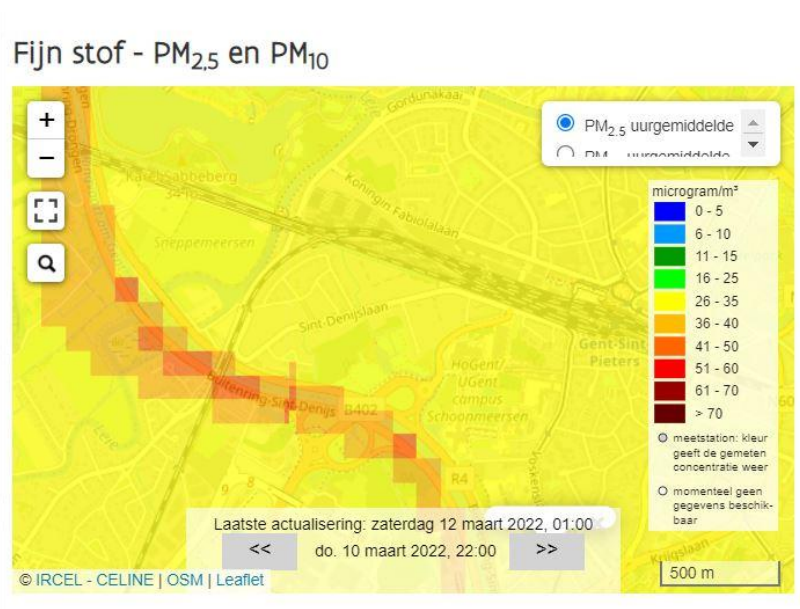
https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/160868_SG_Structuurvisie_2030-opmaak-v2.pdf

²⁵ Bron: <https://www.vmm.be/lucht/actuele-luchtkwaliteit>. Momentopname 10 maart 2022.

Fijn stof - PM_{2.5} en PM₁₀



Bron: VMM, uitstoot fijn stof in de Sint-Denijslaan en R4, momentopname 10/03/22 om 16u



Bron: VMM, uitstoot fijn stof in de Sint-Denijslaan en R4, momentopname 10/03/22 om 22u

2.4.2 Vervuilde gronden

Een deel van de gronden die de projectontwikkelaar wil verkavelen, werd jarenlang als stortplaats gebruikt. Het grote stortgebied in de Sint-Denijslaan dateert van eind 19de, begin 20ste eeuw.

Op een deel van de gronden produceerde de firma SEIFERT NV gedurende tientallen jaren tot aan de laatste eeuwwisseling, voegmortel en ook gevelbepleistering in verschillende kleuren.

In die lange productieperiode waren er minder strenge en mindere veilige productienormen en -standaarden van kracht. Mogelijk zijn er gedurende al die jaren toxische stoffen vrijgekomen en mogelijk zijn de gronden en het grondwater hierdoor vervuild.

Het is onvoldoende duidelijk of er bij de toenmalige productie van mortel en gevelbepleistering in verschillende kleuren toxische stoffen werden gebruikt. Toentertijd werd asbest ook vaak gebruikt voor industriële installaties. Dit betekent dat tijdens de werken mogelijk schadelijke stoffen zullen vrijkomen.

Ondanks de mogelijk vervuillende industriële activiteiten die er hebben plaatsgevonden wordt er nergens in de aanvraag verwezen naar de historische stortplaats, de industriële activiteiten en de mogelijke vervuilde grond en grondwater.

In aanvraag wordt evenmin verwezen naar het relatief recente, publiek toegankelijke, Oriënterend Bodemonderzoek dat op sommige gronden werd uitgevoerd.²⁶ De informatie van dit Bodemonderzoek roept vele vragen op.

Zo werd er op op perceel 353Y2 verontreiniging aangetroffen met de schadelijke en kankerverwekkende stof PAK, lood en zink in grond en chroom en nikkel in grondwater ter hoogte van de voormalige ligging van het industriële gebouw.

In de directe omgeving van de percelen wonen vele gezinnen met jonge kinderen en kwetsbare ouderen. Vanuit een voorzorgsprincipe moet de gezondheid en de veiligheid van de buurtbewoners een prioriteit vormen voor de vergunningverlenende overheid.

We vragen dat een onafhankelijk orgaan een grondig bodemonderzoek uitvoert. Verschillende metingen in de grond en in het grondwater en in de vegetatie zijn noodzakelijk om in kaart te brengen of er ook op andere percelen toxische of gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. We vragen dat bij de onafhankelijke metingen en inschatting van de risico's de meest actuele normen worden gehanteerd.

²⁶ Bron <https://services.ovam.be/ovam-geoloketten>, dossier 78667, Opdracht: 9126286
Rapportdatum: 2016-05-24

2.5 Geen vergund verkavelingsplan, geen masterplan

De aanvraag bevat geen vergund verkavelingsplan. Wanneer een terrein in kavels wordt verdeeld om te koop aan te bieden als bouwgrond of verder te ontwikkelen, dan moet er een omgevingsvergunning voor het verkavelen van de gronden worden aangevraagd.

Het bosrijke gebied maakt blijkbaar deel uit van een *‘nog verder te ontwikkelen gebied waarvoor de stad Gent reeds studies heeft opgemaakt en besproken is op de overlegmomenten met de Kwaliteitskamer’*, aldus de aanvrager.

De aanvraag vermeldt dat er *‘voor deze site een masterplan kan opgemaakt worden voor de verdere ontwikkeling van het binnengebied’*.

Een duidelijk masterplan van het binnengebied ontbreekt bij deze aanvraag. Het is belangrijk te weten welke eventuele andere ontwikkelingen er nadien nog eventueel kunnen komen. In dergelijk masterplan zou de Stad Gent zijn ruimtelijk beleid vorm moeten geven, de toekomst van de buurt uitstippelen en garanties moeten bieden voor kwaliteitsvolle ruimtelijke ordening en de leefbaarheid van de buurt.

Het is dan ook belangrijk om eventuele toekomstige ontwikkelingen in dit binnengebied eerst vast te leggen in een masterplan alvorens er gefaseerd omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

2.6 Geplande werken passen niet in de omgeving, geen woningtypetoets

De Stad Gent wenst een goede mix in het woonaanbod aan te bieden waarbij een woningtoets of woontoets een belangrijk instrument vormt. De woningtypetoets Gent vormt het kader waarbinnen de Stad duidelijk definieert waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn.

Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Onze lezing is dat de woningtypetoets hier niet werd gehanteerd gelet op de keuze voor appartementsgebouwen.

Verder gaan we niet akkoord met de opmerking dat de integratie van de geplande werken in de omgeving past. Een dergelijk grootschalig project past niet in de buurt. De straten Roosakker en Sint-Denijslaan bestaan grotendeels uit rijwoningen, halfopen of open bebouwingen. Vele woningen hebben een architecturale meerwaarde.

De meeste woningen dateren uit de jaren '50 - '80. Enkele bijzondere beschermde woningen dateren uit het interbellum. Daarnaast bevat de Sint-Denijslaan een aanzienlijk aantal woningen die geïnventariseerd zijn.²⁷ Het gaat onder andere over woningen op nummer

²⁷ <https://inventaris.onroerendergoed.be/>

Hoewel de afgelopen jaren sommige woningen werden opgedeeld in meergezinswoningen of appartementen bleven alle woningen binnen de maximale bouwdiepte van 15 meter vanaf de rooilijn.

Samengevat, het woonerf past niet binnen de omgeving, niet qua vormgeving en evenmin qua materiaalgebruik en houdt geen rekening met de woningtypetoets van de stad Gent.

2.7. Omvorming van private weg tot openbare weg - veiligheid openbare weg

2.7.1 Omvorming tot openbare weg

In het project worden 18 woonentiteiten voorzien die bediend worden door een nieuw te realiseren, doodlopende openbare weg. Ook de woning gelegen te Sint-Denijslaan nr. 335 krijgt een rechtstreekse toegang tot de nieuwe weg.

Andere omliggende percelen die palen aan de nieuwe openbare rijweg zouden hier dan ook gebruik van kunnen maken. De nieuwe openbare rijweg wil op die manier nog meer entiteiten bedienen.

Vanaf 20 (woon)entiteiten vraagt de brandweer echter een 2de ontsluitingsweg. Eens de nieuwe wegenis vergund is kunnen er bijkomende entiteiten of uitbreidingen gerealiseerd worden waardoor er meer dan 20 (woon)entiteiten op een doodlopende weg aansluiten. Zo kunnen huisnummers 333, 335 en andere aanpalende woningen aansluiten op deze doodlopende weg waardoor het aantal van 20 entiteiten bereikt is en een 2de ontsluitingsweg sowieso verplicht is.

Er worden meldingen gemaakt van *‘voorzieningen van een tweede ontsluiting van de openbare weg’* Deze voorzieningen gaan over privaat terrein. Het is onduidelijk waar een tweede ontsluiting van het binnengebied gerealiseerd kan/zal worden.

Door dit project zal een private weg omgevormd worden tot een nieuwe openbare weg. Volgens artikel 8 van het Gemeentewegendecreet kan *“niemand ... een gemeenteweg aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad.”*²⁸

Artikel 10 van het Gemeentewegendecreet bepaalt dat *“De gemeenten leggen de ligging en de breedte van de gemeentewegen op hun grondgebied vast in gemeentelijke rooilijnplannen, ongeacht de eigenaar van de grond. De gemeentelijke rooilijnplannen komen tot stand op de wijze, vermeld in afdeling 2. De procedure voor het tot stand komen van gemeentelijke rooilijnplannen is ook van toepassing op het wijzigen ervan.”*

²⁸

<https://www.vlaanderen.be/gemeenten-en-provincies/organisatie-en-werking-van-gemeenten/gemeentewegendecreet>

In de omgevingsvergunningsaanvraag ontbreekt enige beslissing van de gemeenteraad hierover.

Het gemeentewegendecreet artikel 16 §2 en §3 bepaalt dat bij de aanleg van een nieuwe openbare weg een berekening van de meerwaarde (=meerwaarde gecreëerd door de aanleg van de weg) nodig is. Deze berekening ontbreekt in het dossier. Zonder deze berekening kan deze aanvraag niet worden voorgelegd aan de gemeenteraad in functie van de beslissing over het tracé der wegen.

2.7.2 Toegankelijkheid en veiligheid openbare weg

Wij gaan niet akkoord dat de aanvraag geen mogelijk risico op zware ongevallen of rampen inhoudt aangezien er met bepaalde veiligheidsnormen onvoldoende rekening werd gehouden.²⁹

Wegenis

De bestaande parkeerstrook ter hoogte van de aansluiting van de nieuwe toegangsweg met de Sint-Denijslaan is niet aangepast.

Er is geen (ondergrondse of bovengrondse) hydrant aangeduid op de plannen, wat wel nodig is gezien de afstand tot de verste woning tot de Sint-Denijslaan.

Brandweerweg

Op de plannen en in de tekst worden verschillende materialen vermeld voor de brandweerweg o.a. 'grindgazon', 'grasbetontegels', 'verhard grassen waterdoorlatende klinkers'. De aanduidingen van de materialen op de verschillende plannen stemmen niet overal overeen.

De rand van de brandweerweg in grindgazon/grasdallen is niet overal duidelijk aangeduid. Hoe zal de brandweer bij interventie de rand van de brandweerweg zien?

Ter hoogte van het keerpunt is een driehoekige strook als 'gras' aangeduid. Deze strook dient ook draagkrachtig genoeg te zijn (maakt deel uit van de brandweerweg).

De brandweerweg is 4 m breed ingetekend. Voor een opstelling van de voertuigen van de brandweer is meer breedte nodig.

De brandweerweg stopt ter hoogte van woning 5 en loopt niet door tot de laatste woning.

De brandweerweg op privaat terrein

Welke maatregelen worden er getroffen om foutparkeerders te vermijden? Zeker doordat het aantal parkeerplaatsen in het project beperkt is, zal deze weg (i.h.b. het keerpunt) uitnodigen om te parkeren.

²⁹

<https://omgevingsloketpubliek.omgeving.vlaanderen.be/#openbaaronderzoek/projectuud=nQ3oV4fyT1a2mK1xl13SKQ>

Door het privaat karakter van deze weg kan de politie ook niet optreden indien er foutparkeerders zijn.

2.8 Onduidelijkheid (semi)-openbaar of private karakter

Het projectgebied omvat 4 kadastrale percelen (afd 9 sectie I nrs 352B2, 353Y2, 353T2, 353V2). De percelen 353V2 en 353T2 zijn maar deels gelegen in het projectgebied. Wordt dit deel overgedragen naar openbaar domein of blijft het privaat terrein met dan een erfdienstbaarheid?

De percelen worden herverkaveld. Zoals reeds aangehaald, ontbreekt er een duidelijk verkavelingsplan met aanduiding van de nieuwe percelen van het project. Voor het splitsen van een grond in minstens 2 loten, om minstens één van die loten te verkopen als bouwgrond, is een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden nodig.

Er ontbreekt een duidelijk plan met aanduiding van de zones die worden overgedragen naar openbaar domein. (Er is enkel een vermelding in de hydraulische studie dd. 21/01/2022: “§8. Grondinneming en erfdienstbaarheden: Alles binnen de nieuwe rooilijn zal kosteloos overgedragen worden.”)

De zone met de nieuwe gebouwen (‘woonerf’) zal privaat terrein zijn. Er wordt wel een centraal pad door het ‘woonerf’ voorzien.

Gezien het privaat karakter van deze zone zal het pad enkel door de bewoners gebruikt kunnen worden. Of zal dit pad toch een semi-openbaar karakter krijgen zodat het pad door iedereen gebruikt kan worden?

Zowel langs de nieuwe openbare weg als op het privaat terrein worden wadi’s voorzien. Wie zal instaan voor het onderhoud van de wadi op privaat terrein?

Centrale pad ‘woonerf’

Het centraal pad door het ‘woonerf’ zal verbonden worden met het fietspad langs de Valentin Vaerwyckweg.

Het projectgebied paalt niet direct aan het fietspad. Er bevindt zich nog een strook grond met talud tussen de perceelsgrens van het projectgebied en het fietspad.

Bij het plan ‘grondplan wegenis- en rioleringswerken’, opgemaakt door studiebureau Goen, bevindt zich een detailtekening van de ‘*taludbeschoeiing*’. De talud bevindt zich echter buiten het projectgebied.

Er ontbreekt ook een akkoord van Agentschap Wegen en Verkeer betreffende de aansluiting van het private centrale pad met het fietspad.

Groenvoorzieningen

Een duidelijk beplantingsplan ontbreekt voor het volledige projectgebied. Op het plan 'bestaande toestand' worden in de 'groene buffer' tussen het project en het fietspad verschillende bomen behouden. Echter, de boom ter hoogte van de projectgrens komt in conflict met de zijgevel van de woning nr. 6. En wat gebeurt er met de bomen die zich bevinden ter hoogte van het centrale pad dat wordt doorgetrokken tot het fietspad?

Het is ook niet duidelijk waar de te rooien bomen gecompenseerd worden? De aanduidingen van de buitenaanleg op de verschillende plannen stemmen niet altijd overeen.

2.9 Gebruik van fossiele brandstoffen

Tegen 2050 wil Vlaanderen zo weinig mogelijk fossiele brandstoffen gebruiken om onze woningen te verwarmen.

Voor aardgasaansluitingen betekent dat vanaf 2022 concreet, dat een aardgasdistributiebeheerder geen aardgasaansluiting meer mag voorzien voor nieuwe grote appartementsgebouwen, waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is aangevraagd vanaf 1 januari 2021.

Voor vergunningsaanvragen vanaf 1 januari 2022 spreken we van 'grote' appartementsgebouwen als het gaat over 15 of meer gebouweenheden. Het valt op dat het aantal gebouweenheden in het appartementsgebouw daar net onder valt (13). In verband hiermee verwijzen we graag naar de regelgeving over 'nieuwe grote verkaveling of groepswoningbouw' in relatie tot aardgasaansluitingen.³⁰

Aardgas is enkel nog toegelaten als het gebruikt wordt als bijverwarming in combinatie met een hernieuwbaar energiesysteem dat de hoofdverwarming vormt, of als het aardgas gebruikt wordt voor collectieve verwarming via warmtekrachtkoppeling.

Het is uit de aanvraag niet duidelijk of dit het geval is, of er hier al dan niet sprake is van de plaatsing van een efficiënt energiesysteem zoals warmtepompen, individuele of collectieve biomassaketels, thermische zonne-energie, systemen op restwarmte,....

2.10 Aantasting leefkwaliteit en schending privacy

Het gebied dat men wil verkavelen en natuurpark Overmeers schermen de huizen in de Sint-Denijslaan af van de drukke R4 en The Loop. Het vormt een brede groene buffer, de 'Groene Ring' die beschermt tegen geluidshinder en visuele hinder zoals voorzien in de Structuurvisie 2030 van de stad Gent.

Bovendien zorgt de buffer voor luchtzuivering en afkoeling op warme zomerdagen.

Het verdwijnen van dit bosrijke gebied, de grotere verkeersdrukke - en lawaai, de visuele hinder, de bijkomende parkeerdruk en grotere uitstoot van koolstofdioxiden,

³⁰ <https://www.energiesparen.be/verwarmen/aardgas-grote-projecten>

stikstofoxiden en fijnstof zullen leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de gezondheid, woon- en leefkwaliteit van de buurtbewoners.

Verschillende aanpalende woningen in Roosakker en tientallen woningen in de Sint-Denijslaan zullen geconfronteerd worden met visuele hinder en bijkomende drukte.

Ook de woningen met even nummers in de Sint-Denijslaan, onder andere nummers 4, 6, 8, 10, 12, 14, ... zullen permanente visuele en verkeershinder en parkeerhinder ondervinden.

Verschillende aanpalende woningen zullen worden geconfronteerd met een onaanvaardbare aantasting van hun privacy door inkijk in de tuinen en huizen bij de bouw van dit project en de verdere verkaveling van dit gebied.

Om al deze redenen vragen wij u de vergunningsaanvraag OMV_2022008971 te weigeren. De bezwaarindiener wenst uitdrukkelijk gehoord te worden.

Met vriendelijke groeten,

Bouke Billiet, beleidsmedewerker Gents MilieuFront

Dampoortstraat 81

9000 Gent

bouke@gentsmilieufront.be

22/03/2022