

Gents Milieu Front



Dampoortstraat 81
9000 Gent
09 430 03 90
info@gentsmilieufront.be

23/12/2022

Onderwerp: OMV 2022132738

Geachte,

Gents MilieuFront stelt zich vragen bij aanvraag 2022132738, bouwproject
"Mariakerke (Aan de Linde)" in Gent.
Hieronder vindt u een woordje uitleg.

Met vriendelijke groeten,

Bouke Billiet
Beleidsmedewerker Gents MilieuFront
bouke@gentsmilieufront.be
0498/574.596

Samenvatting van onze bezwaren:

- [1. Het project voldoet niet aan de ANB-voorschriften](#)
- [2. Het project betekent een verlies aan groen](#)
- [3. Het project komt tot stand na illegale boskap](#)
- [4. Het dossier bevat geen waardebeoordeling van het bos](#)
- [5. Het advies van ANB is inconsistent met eerder verleende adviezen](#)
- [6. De te bebouwen oppervlakte is te groot](#)
- [7. Het project is vaag over groenbehoud en -zorg](#)
- [8. Het project veroorzaakt mobiliteitsproblemen](#)
- [9. Het project past niet in de structuurvisie 2030 van de stad Gent](#)
- [10. Het project veroorzaakt bijkomende wateroverlast](#)
- [11. Het project is niet fossielvrij](#)
- [12. Conclusie](#)

1. Het project voldoet niet aan de ANB-voorschriften

In het ANB-formulier 'Boscompensatievoorstel' bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden staat: 'Voeg bij dit boscompensatievoorstel een duidelijk plan waarop de kadastrale percelen, de te ontbossen zones en de als bos te behouden zones duidelijk zijn aangegeven'. En in hetzelfde document: "als bos te behouden beboste groene ruimte" moet doorvertaald worden in de verkavelingsvoorschriften.'

In de motivatienota lezen we onder '1.5 Beschrijving van de bestaande toestand': 'Het te verkavelen terrein is momenteel bestemd als bos.'

In de documenten die de aanvrager indiende, is evenwel geen plan te vinden welke ruimte of zone als bos behouden blijft. Het is dus niet in overeenstemming met ANB-voorschriften en dus niet vergunbaar.

Sterker nog, onder '1.7 Toekomstontwikkelingen' van de motivatienota laat men het oog al vallen op toekomstige ontwikkelingen, en dus nog meer boskap.

2. Het project betekent een verlies aan groen

Opnieuw moet een Gents bos wijken voor een kap-en-kavelplan. De financiële compensatie voor het verlies aan bos (overigens niet voor de bijkomende verharding) gaat naar een Vlaams fonds. Gent en de Gentenaars, in het bijzonder de buurtbewoners, hebben hier niks aan.

Bossen, hoe klein ook, zijn in verstedelijkt gebied bijzonder belangrijk. Tegen het hitte-eilandeffect, voor de luchtkwaliteit, waterinfiltratie, biodiversiteit, beeldbepaling van de buurt... Tal van Gentse beleidsdocumenten beklemtonen terecht het belang van groenbehoud. Dit ondoordachte kap-en-kavelplan staat haaks op de principes van groenbehoud en gezonde verdichting.

In het bijzonder in het uitzonderlijk sterk verharde Gent hoort elke vorm van verharding extra nauwkeurig onder de loep te worden genomen.

3. Het project komt tot stand na illegale boskap

Op 11 januari 2018 werd een verkavelingsaanvraag ingediend met onder meer de gedeeltelijke kap van het bosgebied.

Deze aanvraag werd geweigerd, onder meer wegens het gebrek van een kapmachtiging van ANB.

Op 8 maart 2019 werd door de Dienst Toezicht, Wonen, Bouwen en Milieu een PV (66.97 10026/19) opgesteld voor het illegaal kappen van minstens 10 hoogstammige bomen. 'Minstens 10', dat kunnen er 10 maar ook 25 zijn.

De werken zijn toen stilgelegd en in 2020 werd onder het mom van 'uitheemse soorten' en 'meer ademruimte voor andere bomen' een regularisatieaanvraag ingediend door de aanvragers: 2020_CVB_02927 - OMV_2019154095 R

(Is het om deze reden dat ANB nu spreekt van "minder waardevol bos"?)

Volgende beoordeling werd gegeven in deze regularisatieaanvraag:

“

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag heeft betrekking op het rooien van 10 bomen, het betreffen zowel Amerikaanse eiken als Esdoorns. Gezien het een regularisatie betreft en de bomen reeds geveld zijn, kan nog moeilijk geoordeeld worden of het te verantwoorden was om de bomen te rooien om op deze manier de resterende bomen in het bosje meer 'ademruimte' te geven. Zes van de 10 bomen stonden namelijk op meer dan 5 m van de op het plan aangeduide behouden bomen.

Amerikaanse eik is effectief een uitheemse eerder ongewenste boomsoort, maar esdoorns worden als boomsoort in Vlaanderen wel als aanvaardbare soorten aangenomen.

Niet alle bomen zijn aangeduid op het plan. Er is zeker voldoende ruimte om opnieuw 10 nieuwe inheemse hoogstammige bomen aan te planten op het terrein, waarvan 5 bomen van eerste grootte-orde (zomer- en wintereik, haagbeuk wordt aanbevolen) en 5 bomen van kleinere grootte-orde (veldesdoorn, meidoorn, lijsterbes wordt aanbevolen). Deze bomen hebben een minimum stamomtrek HS16/18 en worden aangeplant op minstens zo'n 6 tot 8 m van elkaar en de aanwezige bomen (voor de bomen van eerste grootte-orde) en zo'n 4 tot 6 m van elkaar en van de aanwezige bomen (voor de bomen van lagere grootte-orde) en op minstens 2 m van de perceelsgrens. De heraanplant gebeurt tussen 1 november en 31 december 2020.

“

Het is onmogelijk om de omvang van de aangerichte schade te kennen zonder exact vast te stellen hoeveel bomen onrechtmatig werden gerooid.

Daarnaast: er worden voorwaarden opgelegd, waarbij er 10 nieuwe bomen moesten aangeplant worden. De bomen die aangeplant zijn hebben geen stamomtrek HS16/18 en de tussenafstand is ook geen 6 à 8m. Daarnaast is er ook een boompje aangeplant vlak naast de klimtoren dat geen kans maakt om te overleven.

En zoals te zien op het plan bestaande toestand wil men een deel van deze nieuw aangeplante bomen opnieuw rooien.

Onderstaand overzicht laat weinig aan de verbeelding over:

- 11/01/2018: Weigering verkavelingsaanvraag met de mededeling dat er geen bomen mogen gekapt worden en dat goedkeuring van ANB noodzakelijk is. (OMV2017 MA 174/00 sector 6). Knipsel uit weigering van deze aanvraag:

“

De regels betreffende de compenserende maatregelen voor het ontbossen (Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 26 november 1999 - BS 11december 1999 en wijzigingen) moeten worden nageleefd, waarbij de aanvrager een compensatievoorstel moet indienen dat werd goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos. In voorliggend dossier is dit niet gebeurd. De aanvraag komt bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning.

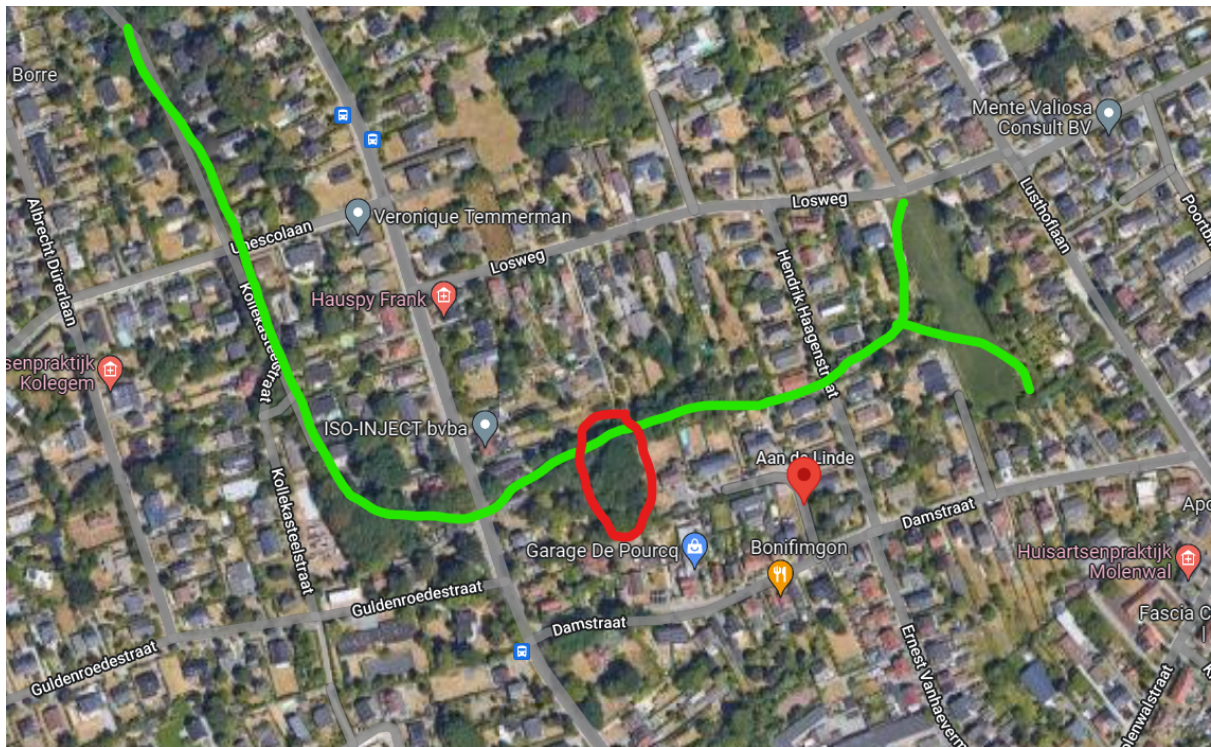
“

- 8/03/2019: niet-vergunde kap van bomen hoewel de eigenaar dus duidelijk ingelicht was dat dit niet kon (zie PV 66.97 10026/19)
- 10/12/2019: aanvraag tot regularisatie voor het kappen van minstens 10 bomen
- 19/03/2020: goedkeuring regularisatieaanvraag, met voorwaarden. In deze regularisatie is er geen sprake van een advies van ANB, hoewel dit toch gebruikelijk is bij kappingen in bosgebied.
- Vervolgens worden de voorwaarden van regularisatieaanvraag maar gedeeltelijk ingelost (aanplant van bomen met kleinere stamomtrek dan gevraagd en op kleinere tussenafstand)
- December/2022: aanvraag voor nieuwe verkaveling, met o.a. kap van de nieuwe aangeplante bomen en verder kappen van nog meer aanwezige hoogstammige bomen.

Dus: de eigenaar mag geen bomen kappen maar kapt ze toch, leeft vervolgens de regularisatievoorwaarden niet na en durft nu een kap-en-kavelplan indienen met als excuus dat het bosje toch 'minder waardevol' is. Stad Gent en ANB worden hier zowat in het gezicht uitgelachen. Het is hoog tijd dat de vergunningverlenende overheid paal en perk stelt aan dit soort praktijken. Ten eerste door dit project te weigeren, ten tweede door deze gang van zaken grondig onder de loep te nemen om herhaling in de toekomst te voorkomen.

4. Het dossier bevat geen waardebepaling van het bos

Het dossier bevat geen waardebepaling van het bos dat moet verdwijnen (welke boomsoorten, stamomtrek, ecologische waardebepaling...), maar ook geen waardebepaling tegenover of in relatie met de andere bosjes/bomen in de omgeving. Maakt het bos bijvoorbeeld deel uit van een corridor waardoor dieren migreren?



Figuur 6: mogelijke corridor dieren?

Volgens de beoordeling van de regularisatieaanvraag na de niet-vergunde kap is "Amerikaanse eik effectief een uitheemse, eerder ongewenste boomsoort". Dit is een ongenueanceerd standpunt. De Amerikaanse eik is in onze omgeving inderdaad ecologisch minder waardevol. Maar in het natuurreservaat Heidebos in Wachtbeke/Moerbeke wordt het verwijderen van Amerikaanse eik voor het ogenblik beperkt wegens de aanwezigheid van de mopsvleermuis in deze boomsoort. Dit bewijst dat een grondige inventaris van het bos noodzakelijk is om tot gefundeerde uitspraken te komen.

Verder heeft ANB het dan wel over "landschappelijk en ecologisch minder waardevol bos", maar men kan zich de vraag stellen of zulke terminologie in 2022 in een verstedelijkt gebied nog wel opgaat. ANB zou hier ook iets helemaal anders kunnen schrijven, namelijk: 'Gezien de klimaat- en biodiversiteitscrisis uiterst waardevol'.

Idem voor de (zogezegd, want ook dat valt te betwisten) geïsoleerde ligging: dat zou geen reden mogen zijn om te kappen, maar net om het te verbinden met ander groen. In de motivatienota wordt zelfs de mogelijkheid gemaakt om de bebossing aan de noordzijde (percelen 367/H/2, 367/S,...) in een latere fase verder te verkavelen en dus te kappen.

Verder wijzen we Stad Gent op artikel 14 van het Natuurdecreet dat een algemene zorgplicht jegens de natuur bevat. Onze rechtspraak definieert natuur heel breed, zelfs waardevolle natuur in tuinen valt er onder.

De natuurtoets vertaalt die zorgplicht naar het vergunningsbeleid. Er mag pas een vergunning worden verleend wanneer er géén ‘vermijdbare schade’ aan ‘de natuur’ bestaat (Artikel 16 Natuurdecreet). Dat het hier gaat over waardevolle natuur wordt onder andere aangetoond door de aanwezigheid van egels, vossen, vleermuizen, bonte spechten, groene specht, bosuilen... Recent werd in de rechtspraak bevestigd dat een populierenrij ook als natuur te beschouwen is, want een thuis voor vleermuizen en wilde vogels. Zomaar poneren dat schade bij het bebouwen van een bouwgrond ‘onvermijdbaar’ is – en dus principieel toelaat – kan niet langer¹.

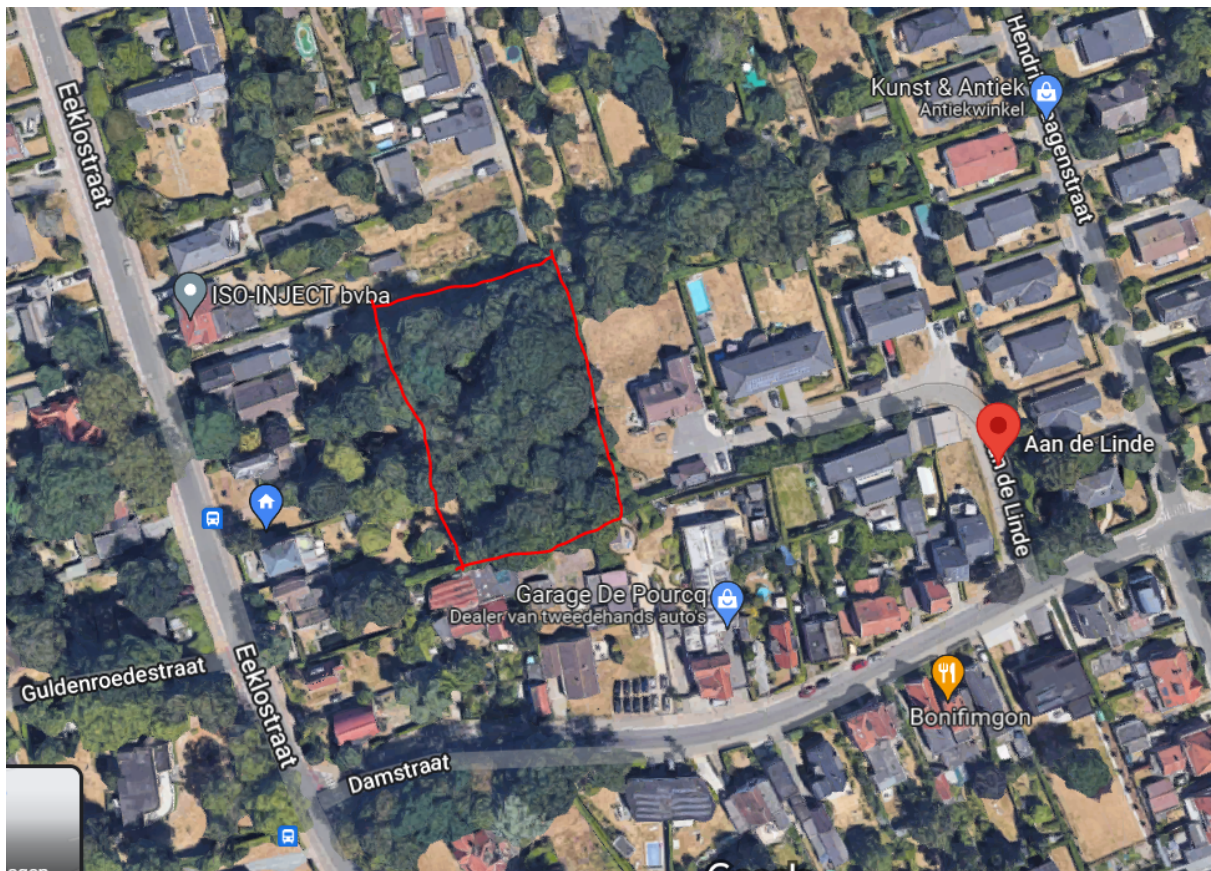
We zijn het dan ook oneens met het antwoord ‘Er zijn geen effecten denkbaar’ op de vraag of de aanvraag mogelijke effecten op biodiversiteit heeft (document effect_omgeving_SV 25 oktober2022 155132).

Dit is uiteraard niet juist. Een bos opofferen voor onverstandig ingeplante woningen vernietigt de lokale natuur, en de potentiële corridorfunctie ervan.

Er zijn in de onmiddellijke omgeving tuinen en kleinere bossen, en enkele honderden meter verder ligt (in het zuiden) het Westerringspoor en de Westerbegraafplaats

¹ <https://dryade.info/nieuws/pers/opinie-natuur-stop-je-niet-in-een-hokje-de-morgen-18-10-2022/>)

5. Het advies van ANB is inconsistent met eerder verleende adviezen



Het is duidelijk dat het bos rechtstreeks aansluit op de bossen op percelen A1006b, A368k2/2, 367/H/2,... Voor wat perceel A1006b betreft verwijzen wij naar het advies van Agentschap Natuur & Bos ivm de kapmachtiging voor het kappen van dit gedeelte van het aaneengesloten bos, dossier nummer KMPB/OV/19/0199. Hierin wordt het volgende geschreven:

“

- 6° De kapping mag in geen geval leiden tot een vermindering van de huidige bosoppervlakte. Omvorming van bos naar tuin, aanplanten van sierstruiken, heesters of sierconiferen, aanleg van grasperk, gazon, bloemperken of andere tuinelementen, inbreng van landbouw- of tuingewassen, wijzigen van de struiklaag of de kruidlaag, houden van dieren, storten van afval en plaatsen van constructies is niet toegestaan in het bos. De stronken van de geveld bomen dienen behouden te worden.

“

We wijzen op het feit dat de kapping in geen geval mag leiden tot een vermindering van de huidige bosoppervlakte. De datum van deze kapmachtiging is 6/05/2019 en is dus opgesteld

na de niet-vergunde kap van 8/03/2019. Uit de verschillende documenten blijkt dat ANB ter plaatse is geweest om de situatie in te schatten.

Enerzijds vindt men het bos blijkbaar waardevol genoeg om te stellen dat er in geen geval mag ontbost worden, anderzijds stelt men dat het bos minder waardevol is en wel kan ontbost worden.

Je kan als adviesverlenend agentschap niet aan 1 buurman opleggen dat hij zijn deel van de aaneengesloten bosoppervlakte in geen geval mag kappen en aan de andere buur net het tegenovergestelde toelaten.

6. De te bebouwen oppervlakte is te groot

De totale oppervlakte van de percelen is 2998m². De totale voorziene te verhardende oppervlakte bedraagt ca. 1235 m².

- Woningen: 413m²
- Openbaar domein: ca. 432m²
- Terrassen, bergingen, zwembaden: 80m² x 5 = 400m²

De totale oppervlakte ingenomen ruimte toegestaan volgens de voorschriften is 41% van het volledige terrein!

In een eerdere verkavelingsaanvraag, OMV2017 MA 174/00 sector 6, werd door stad Gent het volgende geformuleerd als reactie op de ingediende bezwaren:

“

Een kwalitatieve ontwikkeling van dit binnengebied is principieel echter niet in strijd met de visie zoals opgenomen in Ruimte voor Gent. Een woonontwikkeling is mogelijk mits voldoende aandacht wordt besteed aan het behoud van voldoende bomen om een groen karakter te kunnen behouden. Ruimte voor Gent stelt niet dat verkavelen van binnengebieden niet kunnen, maar geeft wel aan dat dit steeds met voldoende aandacht voor het groene karakter moet gebeuren.

“

Als er 41% van de ruimte wordt ingenomen, kan men onmogelijk oordelen dat er een woonontwikkeling gecreëerd wordt met ‘voldoende bomen om een groen karakter te kunnen behouden’.

Als Stad Gent consequent is met de eerdere weigering, dan kan het niet anders dan de huidige aanvraag om dezelfde reden te weigeren.

7. Het project is vaag over groenbehoud en -zorg

In het voorstel van verkaveling worden bomen behouden (welke soorten en stamomtrek?).

Er is echter in het dossier geen garantie ingebouwd dat de bomen tijdens de werken voldoende zullen beschermd worden en op lange termijn behouden.

In het bestek staan, onder '14 Bescherming, instandhouding en integriteit van bestaande constructies en werken', enkele beschermingsmaatregelen opgesomd voor de vegetatie. Dit is absoluut geen volwaardig boombeschermingsplan. Over retourbemaling om verdroging van de bodem onder de bomen te vermijden wordt niks gezegd.

Ook in de verkavelingsvoorschriften is niet opgenomen dat de toekomstige bewoners de bomen moeten behouden en beschermen tijdens de bouwwerken.

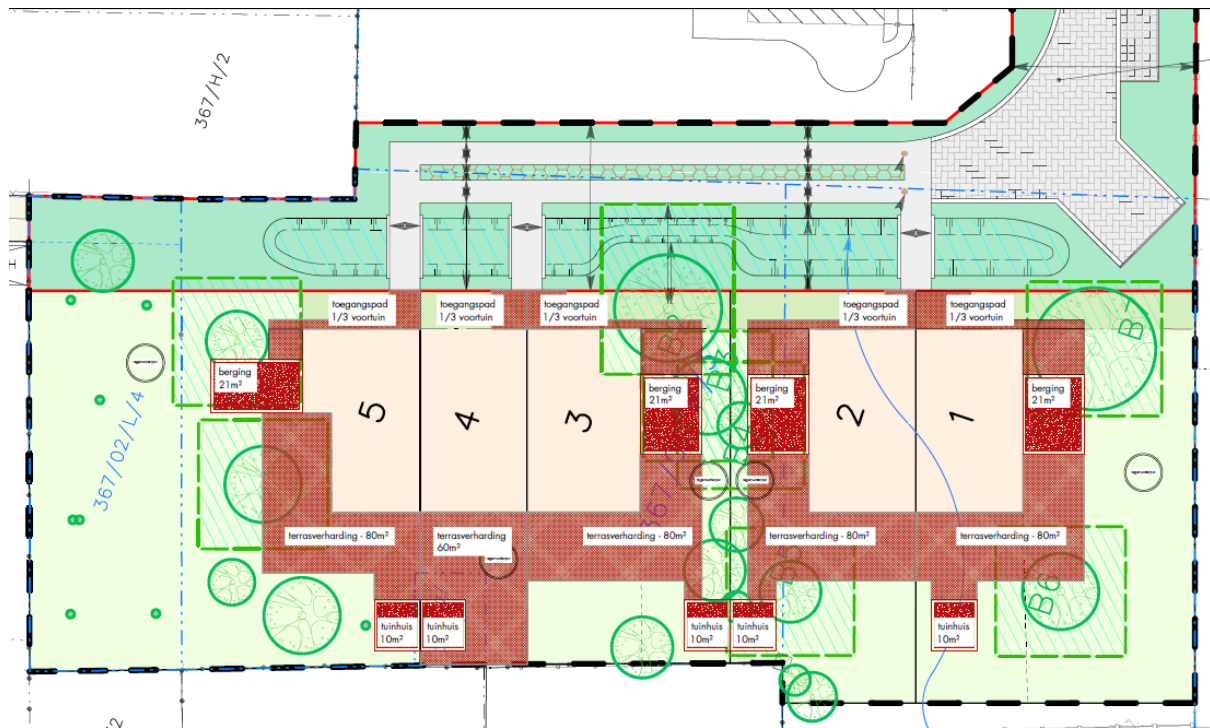
Enkel de volgende zin 'het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden' is opgenomen in de voorschriften. Wat wil dit zeggen?

Ter illustratie: Er mag in de zijtuinen een (fiets)berging van 21m² gebouwd worden, er mag in de achtertuin een bijgebouw van 10m² en een zwembad van 30m² gebouwd worden, tot slot mag er ook nog een terras aangelegd worden. Bij alle zijtuinen is op minder dan 4m afstand een boom aanwezig, hoe kan men dan toestaan dat hier een berging mag gebouwd worden zonder het groen aan te tasten? Het is duidelijk dat met deze voorschriften niet veel groen karakter zal overblijven. Daarbij komt ook nog dat de aanvragers kennelijk van plan zijn het binnengebied verder te verkavelen via de percelen A367h2, A367s, A367m2,... en dus nog meer groen wensen te kappen.

Bovendien zijn de verkavelingsvoorschriften zo opgesteld dat ze tot discussie zullen leiden waarbij de bomen het onderspit zullen delven. Zo mag er volgens de verkavelingsvoorschriften tussen de percelen een draadafsluiting van 2m hoog worden geplaatst. Hoe gaat men dit tussen bv. de bomen op de perceelsgrens tussen lot 2 en 3 realiseren? Een draadafsluiting maakt bovendien in deze groene omgeving migratie van dieren (egels, vossen,...) onmogelijk.

Met andere woorden: het verkavelingsplan wordt veel 'groener' voorgesteld dan dat het er in realiteit en zeker op lange termijn zal uitzien.

Ter illustratie hebben we hieronder in rood alle toegestane extra verharding toegevoegd op het grondplan. Dit grondplan toont aan dat er maar weinig groen zal overblijven op basis van de voorziene verkavelingsvoorschriften.



Figuur 7: plan met toegestane extra verharding van 80m² per woning.

8. Het project veroorzaakt mobiliteitsproblemen

In de motivatienota wordt gesteld dat de straat Aan de Linde voldoende uitgerust is voor het opvangen van het bijkomende verkeer. Voor de 5 woningen worden telkens 1 extra parkeerplaats op (toekomstig) openbaar terrein voorzien. Aan de Linde is een doodlopende straat die voorzien is van groenkanten, er zijn vandaag geen parkeerplaatsen voorzien in deze straat. Elke woning heeft zijn eigen oprit en garage.

Gelet op het feit dat veel huishoudens nog steeds 2 wagens bezitten en dat woningen nog extra bezoekers zullen aantrekken, kan er niet gesteld worden dat de parkeerdruk in deze straat niet wijzigt. Integendeel: de groenkanten zullen bijkomend gebruikt worden als parkeerplaats, waardoor wagens onmogelijk elkaar kunnen kruisen in de sowieso al smalle straat (4m).

De wagens kan men niet parkeren bij de woningen. De eigenaars van deze woningen kunnen dus niet voorzien in een eigen laadpaal voor hun elektrische wagens.

De brandweer heeft een breedte van minimaal 4m nodig. Gezien de extra parkeerdruk verhoogt het risico dat de rijweg deels wordt ingenomen door geparkeerde wagens wat de doorrit van brandweerwagens bemoeilijkt.

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.”²

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.”

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.

9. Het project past niet in de structuurvisie 2030 van de stad Gent

Het projectgebied ligt in een gebied dat Stad Gent in haar Structuurvisie 2030 aanduidt als verdichtingsgebied. Er wordt echter benadrukt dat de verdichting bedachtzaam moet gebeuren, met respect voor het aanwezige groen en de (grote) bomen. Het groen blijft de belangrijkste woonkwaliteit van de wijken, de verharding neemt niet stelselmatig toe. De verkaveling van dit bos voor 5 individuele woningen, kan niet gezien worden als een kwalitatieve ontwikkeling binnen de structuurvisie van Stad Gent in het algemeen belang. De verdichtingsstrategie voor het gebied is net een argument om dit groen te behouden en te versterken, gelet op het eerder aangehaalde veelzijdige belang van kleine bosjes in de steden.

10. Het project veroorzaakt bijkomende wateroverlast

Extra verharding, ontbossing en bebouwing zorgen voor extra belasting van het rioleringsnet. Het huidige stukje bos kan dienen als spons voor overvloedige regenval. Hieronder een foto van een wolkbreuk op 17 augustus 2022. In de toekomst worden meer van dergelijke wolkbreuken verwacht als gevolg van de klimaatopwarming. Het blijven

2

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

volbouwen van de resterende groene ruimtes staat haaks op de ambitie van het stadsbestuur om de stad klimaatrobust te maken.



We verwijzen naar de Wat-als-simulatie van De Vlaamse Waterweg. Dit 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, de grootste schades zullen plaatsvinden. In dat verband is het zorgwekkend dat Vlaanderen, en de stad Gent in het bijzonder, één van de meest verharde gebieden van Europa is. 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.

Nog meer knabbelen aan de Gentse groene en onverharde ruimte is daarom ook om redenen van waterhuishouding ontoelaatbaar.

In dit kader verwijzen we ook naar het RUP Groen, toelichtingsnota p.12: 'Onbebouwde ruimtes zijn ook nodig om water op te vangen bij zware regenval en water vast te houden om periodes van droogte te overbruggen (adaptatie) (structuurvisie 2030).'

11. Het project is niet fossielvrij

Uit het document 'Algemene raming' valt op te maken dat de ontwikkelaar wil aansluiten op het aardgasnet. Waarom?

Op de webpagina's van de Vlaamse overheid valt te lezen:

“Voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw vanaf 2023 is geen aardgasaansluiting meer toegestaan in nieuwbouwprojecten en verkavelingen vanaf 5 eenheden.

Voor omgevingsvergunningen voor nieuwbouw vanaf 2025 wordt een aardgasaansluiting algemeen verboden bij nieuwbouw.”³

12. Conclusie

Gents MilieuFront is ervan overtuigd dat dit project de Gentenaars niet ten goede komt. We hebben nood aan meer woningen, maar niet ten koste van het ons resterende groen. Bossen en tuinen horen groen te blijven.

De indiener van dit project wil geld verdienen door de buurtbewoners en andere Gentenaars ernstig en onomkeerbaar te benadelen. Daarom vragen we aan het stadsbestuur om deze vergunning te weigeren.

Hoogachtend,

Bouke Billiet

beleidsmedewerker Gents MilieuFront