

Gents Milieu Front



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

16/01/2023

Onderwerp: OMV 2022132180

Geachte,

Gents MilieuFront steunt het project “Het bouwen van een
studentenhuisvesting + 3 handelsruimtes” in Gent.

Hieronder vindt u een woordje uitleg.

Met vriendelijke groeten,

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

1 Het project biedt een antwoord op de huidige nood aan studentenhuisvesting

72 studentenkamers (in een buurt waar nog geen grootschalige studentenvoorzieningen zijn ingepland) zijn erg welkom in een stad met een grote woonnood. Al te vaak betrekken studenten gezinswoningen, wat de zoektocht naar een geschikte en betaalbare woning voor gezinnen nog moeilijker maakt.

2 Het project biedt een antwoord op de toekomstige nood aan studentenhuisvesting

Met de komst van een nieuwe campus van Arteveldehogeschool aan de Dampoort zal ook zeer lokaal de nood aan studentenhuisvesting stijgen. Dit project neemt daardoor de druk op de buurt deels weg.

3 Het project is een goed voorbeeld van gegroepeerde studentenhuisvesting

Gegroepeerde studentenhuisvesting geniet de voorkeur op verspreid wonen. Specifieke noden en aandachtspunten kunnen zo gemakkelijker en efficiënter worden aangepakt. Een gekend voorbeeld is overlast (zoals nachtlawaai). Met de aanstelling van een conciërge (opgenomen in het plan) kan zulks worden voorkomen of desnoods aangepakt.

Slim verdichten en verluchten (ontpitten) is een belangrijke voorwaarde om te komen tot een ecologisch duurzame en sociaal rechtvaardige samenleving (we laten de prijszetting voor de studentenkamers hier buiten beschouwing). Gegroepeerde studentenhuisvesting op deze plaats, met dit ontwerp, is een goed voorbeeld van slimme verdichting én ontpitting.

4 Het project is uitstekend gelegen nabij een openbaarvervoershubs

De Dampoort is vandaag al een belangrijk knooppunt van trein en bus. Met de uitvoering van het RUP Dampoort zal deze omgeving nóg beter bereikbaar worden. Studenten zullen dus probleemloos kunnen pendelen tussen hun thuis en hun kot.

GMF hoopt dan ook dat de eigenaar/uitbater deze troef ten volle zal uitspelen en de studenten zal aanmoedigen om het openbaar vervoer te gebruiken. Daarnaast hoopt GMF dat de eigenaar/uitbater een actieve rol zal spelen in het lobbyen voor beter openbaar vervoer in en naar Gent (zoals de geplande vertramming van een aantal buslijnen).

Het project moedigt verder duurzame vervoersmodi aan door te voorzien in kwalitatieve en voldoende fietsenstalling.

5 Het project maakt de buurt groener

Er is maar weinig groen te zien in de Dampoortstraat. Het micropleintje met bomen is dan ook een belangrijke meerwaarde van het project.

In de beschrijvende nota lezen we: 'Het ontwerp van het micropleintje werd voorafgaandelijk besproken met de omgevingsambtenaar, en de groendienst.' We gaan er dan ook vanuit dat de ondergrond de nodige wortelruimte zal hebben voor gezonde en langlevende hoogstammige bomen, gezien 'de bestaande leidingen elektriciteit hoogspanning en aardgas van Fluvius' behouden blijven 'aangezien deze buiten gebruik zijn.'

De belevingswaarde van de straat stijgt door het groen. Dat hiervoor enkele parkeerplaatsen verdwijnen is, zeker in de nabijheid van een openbaarvervoersknooppunt en in een straat die veelvuldig wordt bediend door bussen, zeker aanvaardbaar. Voor de impact op het verdwijnen van parkeerplaatsen voor de lokale handel en horeca verwijzen we naar het [GMF-onderzoek](#) uit 2017 waaruit bleek dat handelaars steevast onderschatten hoeveel klanten te voet of met het openbaar vervoer komen.

Het poorteffect van het microplein en het toegenomen aantal fietsers helpt hopelijk ook om de snelheid van gemotoriseerd verkeer wat te verlagen.

GMF sluit zich daarom aan bij de beschrijvende nota die stelt dat het concept een optimale groene (leef-)omgeving nastreeft, 'zowel voor de bewoners als voor de omwonenden door een micropleintje aan de voorzijde van het gebouw te voorzien en een private binnentuin achteraan.'

Een vervijfvoudiging van het totale ontharde oppervlak (met inbegrip van de grondafstand) biedt meer kansen op waterinfiltratie en tegengaan van het hitte-eilandeffect, en is goed voor de biodiversiteit van de stad. Het komt er natuurlijk op aan om de ontharde ruimte ambitieus groen in te vullen. In de huidige plannen staat geen info over plantsoorten of plantmaat.

In het sloopplan voor het project in de Dampoortstraat staat dat er 'één niet hoogstammige boom' zal worden gerooid. Om welke boomsoort gaat het, om welke stamomtrek? Het zou mooi zijn mocht men de boom verplanten naar een andere plek in de omgeving.

6 Het project zorgt voor opwaardering van de straat en buurt

De Dampoortstraat is een belangrijke en levendige verbindingsweg tussen enerzijds het nieuwe stadshart dat zal ontstaan met de uitvoering van het RUP Dampoort en anderzijds het oude stadshart.

De panden waar het project zal komen, staan op dit moment leeg en verkeren in verval. De studentenhuisvesting zal een stevige injectie betekenen van architecturale waarde, levendigheid, sociale controle en economische opportuniteiten.

Door het voorzien van drie handelspanden blijft de winkelstraat-identiteit van de straat behouden.

Om deze redenen spreekt GMF - gevestigd in de Dampoortstraat - zijn steun uit voor dit project. Het project is goed voor studenten (en hopelijk ook voor minder gegoede studenten), goed voor de buurt, goed voor een toekomstbestendige mobiliteit, goed voor het vergroenen van de stad en goed voor de lokale handel en horeca.

Bouke Billiet
beleidsmedewerker GMF
Dampoortstraat 81
9000 Gent