

Gents Milieu Front



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

16/02/2023

Onderwerp: OMV 2022136640

Geachte,

Gents MilieuFront stelt zich vragen bij het project DBK_Destelbergen_Lot 76.
Hieronder vindt u een woordje uitleg.

Met vriendelijke groeten,

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

Vraag tot weigeren vergunning

De laatste fase van het woonproject Scheldehof (Scheldelaan lot 76) biedt kansen om een voorbeeldproject te realiseren waarbij de ruimtelijke impact van het bouwproject ten opzichte van de Scheldevallei grondig wordt aangepakt.

Dit kan door te onderzoeken hoe de belangen van beide elementen, het bouwproject en de Scheldevallei, door het aanleggen van een transparant bomenscherm kunnen verzoend worden.

Bovendien is het voor iedereen duidelijk dat de natuur in Vlaanderen omwille van het halen van klimaatdoelstellingen en het verhogen van de biodiversiteit niet meer kan opgesloten worden in natuurreservaten. Meer en meer wordt gewezen op het belang van het verhogen van de natuurkwaliteit en de biodiversiteit in de bebouwde omgeving. Ook op dit vlak vormt de projectzone een ideaal gebied om deze doelstelling te realiseren.

Niet voor niets vormt 'Ontharden en vergroenen in bebouwd gebied' een van de vijf pijlers van het Klimaatadaptatieplan van Destelbergen: "Ontharding en de verdere vergroening van de gemeente vormen één van de belangrijkste strategieën in het klimaatrobuust maken van de gemeente. Zeker in de strijd tegen droogte en wateroverlast zijn deze strategieën zeer doeltreffend."¹

De huidige vergunningsaanvraag voldoet geenszins aan de vereisten om te bouwen aan een klimaatrobuust Destelbergen met versterkte natuur en landschapswaarde.

Samenvatting van de bezwaren:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">1 Het project komt eerdere beloftes niet na2. Het project stelt commerciële belangen boven landschapswaarde3. Het project werd niet boomsparend ontworpen4. Het project is onvolledig |
|--|

Hierna lichten we deze bezwaren toe.

1 Het project komt eerdere beloftes niet na

De landschappelijke impact van de huidige meergezinswoningen ter hoogte van Scheldelaan 2-24 is enorm, in het bijzonder op de Scheldevallei en de Gentbrugse Meersen.

¹ Klimaatadaptatieplan (GR 24 februari 2022), pagina 79.

We stellen bovendien vast dat nog niet alle bomen werden aangeplant tussen de meergezinswoningen en de Scheldedijk, die op plannen van deze projecten voorzien waren.

Het niet aanplanten van de voorziene bomen schaadt de belangen van de gebruikers van de Scheldevallei. Zij zien een deel van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van deze omgeving teloorgaan.

We vragen dan ook in eerste instantie aan het gemeentebestuur om de projectontwikkelaar aan te manen om nog dit plantseizoen de bomen aan te planten. Bij het niet aanplanten kan de gemeente een proces-verbaal opmaken.

In de eerste fase van het project is de landschappelijke integratie in zijn omgeving zeer summier uitgewerkt en bovendien nog niet helemaal gerealiseerd.

De zone tussen de meergezinswoningen en de Schelde is aangelegd als een tuin en is niet gebaseerd op de landschappelijke en ecologische kenmerken van Scheldevallei.

2. Het project stelt commerciële belangen boven landschapswaarde

In de projectzone wordt één volume met een extra bouwlaag voorzien.

In het verslag van de projectvergadering van 04/07/2022 met de verantwoordelijke van de gemeente Destelbergen en de projectontwikkelaar staat te lezen dat de oorspronkelijke bestemming van de projectzone (Lot 76) het oprichten van maximaal 2 urban villa's is met 2 bouwlagen per volume en een derde teruggetrokken verdieping volgens de 45°-regel en dit in een uitgesproken parkomgeving. De twee villa's mogen maximaal 24 wooneenheden bevatten.

In het verslag van de vergadering staat ook dat de projectontwikkelaar met de gemeente een duurzame samenwerkingsovereenkomst uitgewerkt heeft om groepsopvang voor 18 kinderen te faciliteren. Dit wordt beschouwd als een handeling van algemeen belang. Men vraagt daarom een extra bouwlaag om de "beoogde 35 wooneenheden" binnen de projectzone te kunnen realiseren.

De toename van 24 naar 35 wooneenheden - bijna 50% meer! – wordt niet gemotiveerd.

Een extra bouwlaag voor een massief woonblok is een ingrijpende wijziging van de oorspronkelijke bestemming van de projectzone en is niet in het algemeen belang. Kinderopvang wordt gebruikt om een extra bouwlaag met wooneenheid in het project te smokkelen. Hier spelen alleen de commerciële belangen van een projectontwikkelaar.

De aanwezigen op de projectvergadering zijn van mening dat het omvormen tot één bouwvolume geen afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening als men rekening houdt

met de aanpalende bebouwing. Qua ruimtelijke impact is men van mening dat het project op duurzame wijze omgaat met beschikbare ruimte en dat het in harmonie is met de bestaande omgevingscontext. Maar in het dossier wordt de Scheldevallei - onbegrijpelijk - compleet genegeerd, dus de omgevingscontext is allerminst volledig geschetst.

Minder verharding wordt in de nota van de architecten als argument gebruikt om 1 blok van 1.200 m² in plaats van 2 van in totaal 1.400 m² te motiveren. Maar in de vergunningsaanvraag staat dat het gebouw een oppervlakte zal hebben van 1.217,86 m² en samen met de verharding van het openbaar domein van 141 m² is er dus bijna geen winst.

In de verantwoordingsnota (nota Destelbergen fase 4) van de architecten en in het verslag van de projectvergadering (dd. 4 juli 2022) wordt met geen woord gerept over de ruimtelijke impact van het project op de Schelde en de Scheldevallei.

Het dossier bevat ook geen elementen over hoe men de landschappelijke en ecologische binding tussen het bouwproject en de vallei kwaliteitsvol zal realiseren. Alleen al daarom is het onaanvaardbaar om het project, zoals het nu voorligt, te vergunnen.

De conclusie van het architectenbureau is dan ook volledig uit de lucht gegrepen: *‘Het principe van de goede ruimtelijke ordening is niet in het gedrang, maar wordt juist versterkt. Het project zal esthetisch een meerwaarde vormen en zich volledig integreren in de omgeving.’*

De oorspronkelijk voorziene 2 urban villa's zijn veranderd in dit:



Qua ruimtelijke impact kijken de projectontwikkelaars enkel naar de bestaande bebouwing direct naast de projectzone. Er wordt met geen woord gerept over de ruimere omgeving, Scheldevallei, in de vergunningsaanvraag. Dit is geen inbreidingsproject dat rekening houdt met zijn omgeving. Integendeel: de omgeving moet blijkbaar de impact van dit project ondergaan. Gezien de ligging ten opzichte van de - iconische - Scheldevallei is dit totaal onaanvaardbaar.

De projectzone grenst aan de natuurgebieden Gentbrugse Meersen en Damvallei. De

Groenpool Gentbrugse Meersen bevindt zich aan de overkant van de Schelde op minder dan 50 meter afstand van het geplande bouwwerk.

Zowel de Gentbrugse Meersen als de Damvallei maken deel uit van het toekomstig Nationaal Park Scheldevallei, een project van de Vlaamse regering dat in 2022 opgestart werd. Een van de doelstellingen van de Nationale Parken is het beschermen van de culturele waarde met inbegrip van de erfgoedwaarde en landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

Het gemeentebestuur hoort hier bij de beoordeling van de aanvraag rekening mee te houden. Er is een leidraad in het kader van de oprichting van Nationale Parken waarin landschapsbiografie besproken wordt als combinatie van cultuurhistorie en landschapsecologie. De landschapsbiografie stopt niet aan de rand van het Park, maar kijkt ook over de rand als dat nodig is. Het karakter van open meersenlandschap met natte weiden, graslanden en akkers in de Gentbrugse Meersen wordt ook bepaald door de “landmarks” die zich aan de rand bevinden.²

De nu al gebouwde woonblokken zijn grote landschapsvervuilende constructies die hoofdschuddend “*Blankenberge aan de Scheldedijk*” worden genoemd naar analogie met de wantoestand op de zeedijk van de genoemde gemeente. Het nieuw te bouwen woonblok zal door zijn nabijheid en zijn extra bouwlaag nog prominenter aanwezig zijn in het nabijgelegen natuurgebied. De negatieve impact is bijzonder groot. Dit is een voorbeeld van ruimtelijke verrommeling die het landschap nog verder aantast.

Extra kwalijk is daarbij dat totaal geen milderende maatregelen worden voorgesteld door de projectontwikkelaar om het gebouw meer in de omgeving te doen opgaan. En het maakt het des te erger dat de beperkte milderende maatregelen die bij de eerdere constructies beloofd werden, nooit zijn uitgevoerd.

‘je kan er ook genieten van het prachtige uitzicht van het Scheldeland’, schrijft de projectontwikkelaar.³ Voor wie niet in de zelfverklaarde architecturale parel woont, belooft het

² Zie onder meer: <https://www.natuurenbos.be/nationaleparkenvlaanderen> en <https://www.rivierparkscheldevallei.be/>

³

<https://durabrik.oserieux.be/durabrik-woonproject-scheldehof-architecturaal-pareltje-betekent-opwaaiering-van-omgeving>

uitzicht heel wat minder prachtig te worden.

3. Het project werd niet boomsparend ontworpen

We herinneren opnieuw aan het Klimaatadaptatieplan van schepen van Leefmilieu Michaël Vercruyssen en de andere leden van het gemeentebestuur: “Destelbergen heeft het bomencharter ondertekend en heeft de ambitie om tegen 2024 2.500 extra bomen aan te planten.” Mooi, maar die ambitie wordt natuurlijk ondergraven als het bestaande groen niet behoorlijk wordt beschermd.

Op het inplantingsplan BA_Won_I_N.pdf staat het rooien van 4 bomen gepland, zonder enige landschappelijke, ecologische of financiële motivering. Ook de soort en hun stamomtrek worden niet vermeld.

Het gaat over 2 beuken (stamomtrek 1.57m en 1.18m op 1.50m hoogte) en twee esdoorns (stamomtrek 1.14m en 1.32m op 1.50m hoogte).





De bomen staan langs de Scheldedijk en hebben geen impact op de bouwwerken.



Ze vormen op dit ogenblik een landschappelijk scherm tussen de vallei en het toekomstig project. De bomen leveren bovendien gezien hun ouderdom al heel wat ecosysteemdiensten (vasthouden water, stof, CO₂, ...) en dragen bij tot de biodiversiteit van de omgeving.

Op het plan staat ook het aanplanten van nieuwe bomen aangeduid. Dit echter zonder aan te geven over welke soort het gaat en in welke plantmaat ze zullen aangeplant worden. Worden streekeigen bomen van 1^{ste} grootte-orde aangeplant met maat 18/20? Deze bomen zullen echter de eerste 30 jaar niet dezelfde kwaliteiten (transparant landschapsscherm, ecosysteemdiensten) kunnen leveren als de bestaande.

Door het behouden van de huidige 4 bomen gecombineerd met het aanplanten van de nieuwe bomen wordt de kwaliteit van het transparant scherm op lange termijn gegarandeerd.

Het rooien van deze bomen is dan ook totaal onverantwoord en niet in overeenstemming met de beleidsplannen van het bestuur van Destelbergen.⁴

4. Het project is onvolledig

Het dossier bevat voor de zone tussen de meergezinswoningen en de Schelde een tuinontwerp en geen landschapsontwerp. Bovendien wordt ook niet aangegeven hoe de groenzone die aan de gemeente wordt overgedragen er zal uitzien.

Een ontwerp gebaseerd op de landschappelijke en ecologische kenmerken van de vallei is absoluut noodzakelijk.⁵

Een onderzoek naar het oorspronkelijk maaiveld, het aanleggen van nat hooiland en het aanplanten van streekeigen struik- en boomsoorten kan hierbij van belang zijn. En een speelheuvel, zoals voorzien in het huidig plan, mag daar vast en zeker deel van uitmaken.

Deze zone kan een natuurlijke buffer- en infiltratiezone voor regenwater vormen.

Gezien de bovenstaande motivering vragen we dan ook om de vergunning te weigeren.

Een project waarbij uitgegaan wordt van het oorspronkelijk concept, 2 urban villa's van 2 bouwlagen met een teruggetrokken verdiep kan in deze omgeving aanvaardbaar zijn indien:

- Er minstens voor de zone tussen de meergezinswoning lot 76-Scheldedijk en de groenzone, die overgedragen wordt aan de gemeente, een ambitieus

⁴ Het is zeker interessant om een waardebeoordeling van de bomen op te maken: <https://www.vvog.info/waardebepaling>

Als alle intrinsieke voordelen (de zogenaamde ecosystemediensten) van deze bomen mee in rekening worden gebracht, mag men de bekomen som met het tienvoud vermenigvuldigen. (De Wael, Oude bomen ... eeuwig jong, in Vermander, 2022, Landschappen – het onvoltooide, uitg. Van den Broele, ISBN 978-90-496-1835-3)."

⁵ Men gaat in dit dossier erg lichtzinnig om met de omgevingsaspecten. Zie bijvoorbeeld in de beschrijving van effecten op de omgeving:

"Zijn er mogelijke effecten van licht of straling ten gevolge van de aanvraag en hierdoor een mogelijk effect op het milieu of op de menselijke gezondheid?

Nee. Er zijn geen effecten denkbaar."

Nochtans valt zeker een effect te verwachten van de bijkomende openbare verlichting en de verlichting op terrassen en in de gebouwen op de fauna van de Scheldevallei en op de belevingswaarde (ervaren van duisternis) voor de gebruikers van de Scheldevallei.

omgevingsontwerp wordt opgemaakt dat gebaseerd is op de landschappelijke en ecologische kenmerken van de Scheldevallei.

Naar aanleiding van de voorliggende aanvraag kan het gemeentebestuur eisen om de landschappelijke en ecologische kwaliteit van de volledige zone (huidige tuinzone) langs de Scheldedijk te optimaliseren. Een nieuw ontwerp voor deze zone kan meegenomen worden in een nieuw landschapsonwerp voor het project van lot 76.

Het betrekken van een gespecialiseerde landschapsarchitect is hierbij aangewezen.

Een onderzoek naar het oorspronkelijk maaiveld, het aanleggen van nat hooiland en het aanplanten van streekeigen struik- en boomsoorten kan hierbij van belang zijn.

- De 4 bestaande bomen langs de Scheldedijk worden behouden en er in de vergunning de nodige maatregelen worden opgenomen om de bomen tijdens de bouwwerken te beschermen. Ook wordt het best gewezen op het feit dat het 'snoeien' van de bomen geen optie is. Dikwijls worden bomen zodanig 'gesnoeid' of gekandelaard dat ze hun landschappelijke en ecologische kwaliteiten verliezen of doodgaan.

Het opnemen dat een specialist (Europeaan Tree Worker) een boombeschermingsplan moet opmaken én opvolgen is meer dan wenselijk.⁶

Bouke Billiet
beleidsmedewerker GMF
Dampoortstraat 81
9000 Gent

⁶ <https://www.vvog.info/publicaties/beschermen-van-bomen>