

Gents Milieu Front



Gents MilieuFront vzw
(GMF)
Dampoortstraat 81
9000 Gent
09 430 03 90
info@gentsmilieufont.be
BE0416 645 979
RPR:
ondernemingsrechtbank
Gent afd. Gent
www.gentsmilieufont.be

05/03/2024

Onderwerp: bezwaarschrift omgevingsvergunningsaanvraag
OMV_2023169633

Geachte,

Gents MilieuFront vzw wenst bezwaar in te dienen tegen de omgevingsvergunningsaanvraag van Drongen-Leegte, OMV_2023169633 waarvan het openbaar onderzoek loopt tot en met 8 maart 2024.

Wij verzetten ons met klem tegen bouwplannen op deze plek.

Hieronder vindt u onze opmerkingen en bezwaren.

Met vriendelijke groeten,

Bouke Billiet
beleidsmedewerker Gents MilieuFront
bouke@gentsmilieufont.be

Algemeen

Gent kent een grote woningnood en Gents MilieuFront heeft zich hierover al verschillende keren uitgesproken. GMF wil dat er méér gebouwd wordt, maar het moet doordacht gebeuren. GMF steunt kernversterking, slimme verdichting, hoogbouw waar het kan, en doorgedreven stadsvernieuwing. Wat we niet steunen, is het principe dat je zomaar overal kan bouwen - in waardevol en onverhard groengebied bijvoorbeeld - enkel en alleen omdat de bestemming aangeeft dat het woongebied is. Ook Stad Gent gaf in het verleden aan er zo over te denken: met het RUP Groen werden tientallen verspreide gebieden, voorheen gelegen in woongebied, herbestemd en daardoor beschermd. Daarmee gaf de Stad duidelijk aan dat het absoluut niet wenselijk is om elk perceel te bebouwen dat in woongebied ligt.

Acasa nv wil 21 klassieke eengezinswoningen met even zoveel parkeerplaatsen bouwen op een onverharde weide.

Dit weiland ligt pal tussen enkele belangrijke natuurgebieden en sluit niet aan bij een dorpskern.



Het perceel bevindt zich in een redelijk groene omgeving die de voorbije decennia behoorlijk is aangetast door ‘verstrooide’ bebouwing. De aanvrager zet deze werkelijkheid op zijn kop en stelt: “Het perceel bevindt zich in een residentiële omgeving, aan een steenweg gekenmerkt door voornamelijk grote vrijstaande woningen in lintbebebouwing en occasionele overgebleven weides of groengebieden.”

Het zou een aanfluiting zijn van alle goede principes van ruimtelijke ordening om hier te bouwen.

Tal van Gentse beleidsdocumenten beklemtonen terecht het belang van groenbehoud, gezonde verdichting en het beperken van de verdere verharding van de stad. Dit kavelplan staat haaks op deze uitgangspunten.

In het bijzonder in het uitzonderlijk sterk verharde Gent hoort elk voorstel om bijkomend te verharden extra nauwkeurig onder de loep te worden genomen.

Kernversterkend bouwen

De aanvrager beweert het verkavelingsconcept te hebben ontwikkeld met als visie onder meer 'Vrijwaren van de open ruimte & maximaal inzetten op het landschappelijk karakter van de site'. Als Stad Gent deze visie deelt, besluit het natuurlijk om hier helemaal geen verkaveling toe te laten.

Dit perceel sluit niet aan bij een bestaande kern. Hier bouwen zou de ruimtelijke verrommeling alleen maar in de hand werken.

In Ruimte voor Gent staat de verdichtingsstrategie voor dit soort locaties beschreven (p.205): 'Hun verdere ontwikkeling verloopt door invullingen binnen het bestaand weefsel, en basisvoorzieningen worden blijvend ondersteund. Elders in het weefsel in het buitengebied gaan we maximaal uit van vrijwaring van het open landschap. We vernieuwen enkel met een lage dynamiek in het bestaande weefsel, maar breiden niet uit.'

Landschapswaarde

Het effect op de landschapswaarde wordt in de project-MER-screening enkel bekeken vanuit het mogelijke effect op beschermd cultuurhistorisch landschap. Maar natuurlijk is er ook een impact voor omwonenden en passanten. Zie het kaartje op p.117 in Ruimte voor Gent: is de Mariakerksesteenweg geen hoofdfietsroute?

Ruimte voor Gent meldt over het kouter- en bulkenlandschap rond Drongen: 'De openheid en natuurwaarden in die gebieden worden erg gewaardeerd en opgewaardeerd, zo dicht bij de dichtbebouwde kernstad en de te verdichten groeistad. De nabijheid van deze open ruimten is een unieke, te behouden kwaliteit. Daar moet de openheid van het landschap, de natuur en het land- en tuinbouwgebruik dus blijven primeren.'

Bulken worden gedefinieerd (p.140) als 'de lager gelegen landbouwgebieden, vaak aansluitend bij valleien. Ze zijn landschappelijk meer gesloten dan de kouters door perceelsrandbegroeiing van knotbomen en houtkanten. Door de hogere drainageklasse zijn ze veelal in gebruik als weiland'.

Over deze bulken wordt op p.141 opgemerkt: 'In de bulken is de verweving van kleinschalige natuurelementen, bosjes en kasteelparken aangewezen. Voor een intensiever landschapsbeheer kan de lokale landbouw mee ingezet worden.'

Over Drongen lezen we op p.205 ook: 'De open ruimtefuncties zoals natuur, land- en tuinbouw, recreatie en lokale nederzettingsspatronen worden er maximaal gerespecteerd en op een laagdynamische en evenwichtige wijze ontwikkeld.'

Evenwichtig ontwikkelen betekent: kernversterkend bouwen. Hier is geen sprake van een kern. En inderdaad, de volgende zin in Ruimte voor Gent bevestigt dit: 'De verstedelijking, versnippering in linten, gehuchten en verspreide bebouwing wordt tegengegaan.'

Als het stadsbestuur Ruimte voor Gent ernstig neemt, kan het niet anders dan dit verkavelplan weigeren.

Dat de aanvrager niet veel geeft om landschapswaarde, mag ook blijken uit het feit dat er wel toekomstbeelden van de verharding worden getoond (gevels, materiaalkeuze) maar niet van hoe de resterende open ruimte er zou uitzien.

We zien dit ook bevestigd in de voor deze omgeving vreemde keuze van typologie. GMF vindt dat de Leegte leeg moet blijven en vindt dat hier ook geen plaats is voor open bebouwing, maar wenst wel op te merken dat het ontwerp met zijn gesloten bebouwing uitgaat van een soort stedelijke verdichtingsstrategie. Het ontwerp houdt geen rekening met landelijke bebouwingstypologieën, maar creëert een gesloten gevelbeeld dat het open karakter van het landschap verder aantast.

Er bevindt zich, zoals de aanvrager toegeeft, geen enkele constructie of verharding op de site. Het getuigt van veel lef om vervolgens te beweren dat 'De openheid en de landschappelijke waarde van het binnengebied wordt bewaard en versterkt in het huidige ontwerp'.

Licht

Met de Bourgoyen en de Vinderhoutse Bossen zo dichtbij, is het van belang om de lichthinder zo veel mogelijk te beperken. Dat de R4 hierlangs loopt, is geen excuus om bijkomende lichthinder te veroorzaken. De stelling in de project-MER-screening 'Het projectvoornemen gaat gepaard met bijkomende permanente verlichtingsbronnen in de exploitatiefase. Dergelijke verlichting is eigen aan een stedelijke omgeving naast de R4

Buitenring.’ is dan ook bijzonder kort door de bocht. Hoezo stedelijke omgeving? Men doet hier alsof het weiland naast het Gentse stadhuis ligt.

Wonen naast de snelweg?

De structuurvisie *Ruimte voor Gent* merkt over een voormalig voetbalveld op: ‘dit ligt momenteel in bestemming woongebied, maar is door de ligging pal naast de snelweg minder geschikt om in functie van wonen te ontwikkelen.’

Dat bezwaar geldt hier ook. De verkeersintensiteit van de R4 valt niet te onderschatten.

Het probleem verharding

Gent is bijzonder sterk verhard (37,4 procent), zelfs in het sterk verharde Vlaanderen (zevende plaats op 300 gemeenten). De onthardingsopgave voor Gent is groot. Bijkomende verharding hoort dubbel gecompenseerd te worden; de Stad moet hiervoor dringend beleid ontwikkelen.

Dit perceel is een prioritair te neutraliseren gebied, om de terminologie van het recente Betonrapport 2024 te hanteren. Dit zijn gebieden die, bijvoorbeeld omwille van hun ecologische waarde of watergevoeligheid, dringend herbestemd horen te worden. Voor Gent gaat het om maar liefst 369,3 hectare.

Bodem

In de project-MER-screening, uitgevoerd door Antea, lezen we: ‘Er wordt verontreiniging vastgesteld met zware metalen, minerale olie en PAK in het vaste deel van de bodem en met arseen in het grondwater. Tevens wordt in het grondwater een verhoogde geleidbaarheid gemeten. Deze verontreiniging is afkomstig van de voormalige stortactiviteiten.’ En: ‘Het beschrijvend bodemonderzoek is in momenteel in opmaak.’ Waarna men niettemin alvast besluit: ‘Op basis van de beschikbare informatie zijn er geen aanwijzingen die op aanzienlijke effecten op vlak van menselijke gezondheid kunnen wijzen ten aanzien van bodem.’

Pas na het bodembeschrijvend onderzoek, waarbij de verontreiniging afgeperkt wordt én de risico-inschatting gebeurt, kan er geoordeeld worden of er aanwijzingen zijn voor een ernstige bedreiging.

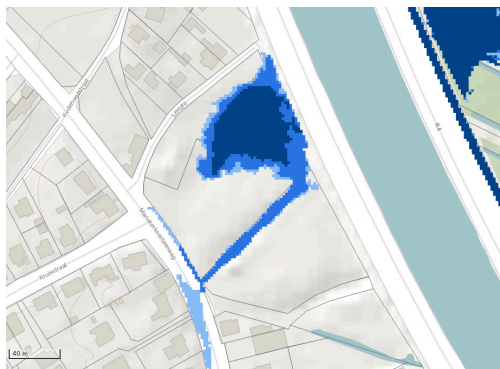
Water

Er is geen ontkennen aan, en dus geeft de aanvrager het maar meteen zelf toe: 'Men bevindt zich vlakbij natuurgebied, maar ook in overstromingsgebied.'

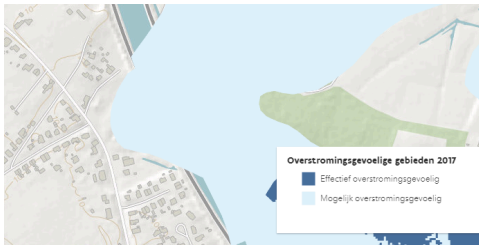
De aanvrager bedenkt voor het waterprobleem allerlei oplossingen: 'Als gevolg van het veilige overstromingspeil is de nulpas van de woningen in kavel A & B een 30 cm hoger dan straatniveau', of: 'De privatieve terrassen van de individuele woningen worden hierdoor op palen voorzien'.

Met resiliënt bouwen heeft dit niet veel meer te maken, dit is onverantwoord bouwen. We hopen dat de overheid het wat nuchterder zal bekijken en de enige juiste conclusie zal trekken: dit perceel is niet geschikt om te bebouwen. Misschien weet de aanvrager dit zelf ook wel: waarom anders ontbreken de dwarsprofielen in de aanvraag?

Volgens de vernieuwde watertoets en informatieplicht van kracht sinds 1 januari 2023 krijgt het perceel 44342B0005/00C000 de strengst mogelijke score D, namelijk middelgrote kans op overstromingen volgens de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal 2023.



Verder zien we op de historische kaarten dat het gebied ingekleurd staat als mogelijk overstromingsgevoelig gebied (kaarten 2011, 2014, 2017). Dit is contradictorisch aan wat er op p.13 voor zone C-D-E vermeld wordt, namelijk: 'De tuinen parallel gelegen met de Mariakerksesteenweg hebben geen invloed van de overstromingsproblematiek aangezien deze buiten de overstromingszone gelegen zijn.'



Idem voor de locatie van de zwemvijver die 'vrij van overstromingsgebied' gelegen zou zijn (p.14).

De rechthoekige wadi achter bouwzone E en D ligt op het eerste zicht in het het deel van het gebied dat het minst goed infiltreert (drainageklasse p). De wadi is bovendien ontworpen als een strakke rechthoek, met andere woorden een totaal onnatuurlijke vormgeving.

Opmerkelijk: omdat er voor de huizen van blok A en B opgehoogd wordt, en dit volgens de watertoetskaart om pluviaal overstromingsgevoelige gebieden gaat, moet er gecompenseerd worden. Volgens de nota is dat 24.6 m³, die dus elders op het terrein moet uitgegraven worden. Hiervoor moet rekening gehouden worden met de hoogste grondwaterstand (als je uitgraaft lager dan dit niveau kan je niet meer infiltreren). Dus naast de ingetekende wadi's moet er dus ook nog eens een volume van 24.6 m³ uitgegraven worden. Waar? Hierover merkt Farys op: 'Er is onvoldoende info betreffende de infiltratievoorziening op het plan aangeduid.'

Verder stelt GMF zich vragen bij de metingen over de grondwaterstand. Men werkte hiervoor met een extrapolatie van VMM-metingen elders in Drongen. In hoeverre is dit een geschikte basis om te oordelen over zo'n belangrijk onderdeel van de plannen?

Want als de hoogste grondwaterstand toch hoger is dan ingeschat, zal afgraven weinig zin hebben.

Het hoeft na alle bovenstaande opmerkingen dan ook niet te verbazen dat Farys een ongunstig advies geeft.

Ecologische corridor

Het gebied 'De Leegte' maakte oorspronkelijk deel uit van de Bourgoyen. Het terrein is door de aanleg van de Ringvaart (jaren 70 vorige eeuw) afgesneden van de Bourgoyen.

De Leegte ligt op de as Bourgoyen (97 meter), Leeuwenhof, Vinderhoutse bossen (127 meter). Allemaal biologisch waardevolle gebieden, die elk intern een goed beheer kennen. De verkaveling zou uiteraard een impact hebben op de landschappelijke en ecologische

corridorfunctie. Wat is het belang van De Leegte om de ecologische kwaliteit van deze drie natuurgebieden op lange termijn te garanderen? Maakt De Leegte deel uit van de terreinen rond deze natuurgebieden die noodzakelijk zijn om migratie van dieren mogelijk te maken (extern beheer)?

Mobiliteit

Het plan heeft het over 'een 20-tal' parkeerplaatsen, hoeveel zijn er dat precies? En waarom maar één voorbehouden voor een deelauto?

Ondanks het totale grote aantal parkeerplaatsen heeft men het in de Antea-studie over een ingeschat 'laag autobezit': sinds wanneer is 1 auto per woning 'laag autobezit'?

De aanvraag is onvolledig

In de beschrijvende nota is een deel weggefallen, of weggelaten. Onderaan p.13 eindigt de zin niet, terwijl op p.14 een nieuw hoofdstuk begint. Ontbreken er 1, 3 of 5 bladzijden? Dat is onduidelijk.

Het dossier op het Omgevingsloket bevat enkel terreinprofielen van de bestaande toestand. Er kan dus niet worden geoordeeld over de nieuwe toestand.

Het beeldkwaliteitsplan dat in het dossier werd opgenomen heeft enkel betrekking op de gebouwen. Welk beeld streeft men na in de publieke ruimte? Welke beplanting kiest men, welk type beheer staat men voor?

In de verkavelingsvoorschriften staan rond perceel 22, het gemeenschappelijk landschap, veel voorschriften rond verharding, gebouwen en dergelijke. Rond beeldkwaliteit is enkel opgenomen dat het volledige project moet uitgevoerd worden door de initiatiefnemer. Hoe gaat men de voorziene kwaliteit (behoud en beheer) juridisch afdwingbaar maken?

Op het beplantingsplan staan meerstammige bomen in de tuinen getekend. Over het aanplanten en behoud worden geen voorschriften opgenomen. Welke garanties heeft men naar de toekomstige bewoners toe dat deze beplanting zal behouden blijven?

En: welke maatregelen zijn voorzien om de te behouden bomen tijdens de werken te beschermen? De aanvrager boezemt op dat vlak weinig vertrouwen in. Zie bijvoorbeeld de recente acties van Acasa bij het project aan de Nekkerputstraat, waar zonder verpinken bomen werd gerooid die helemaal niet gerooid hadden mogen worden.

Conclusie

De aanvrager beweert: 'Het huidige verkavelingsconcept is het resultaat van meerdere overleggrondes met de stedenbouwkundige diensten en kwaliteitskamer. (...) Een akkoord is uiteindelijk bekomen voor een programma met meerdere eengezinswoningen.'

Een 'akkoord' lijkt een nogal optimistische verwoording, wetende dat - onder meer - de Groendienst een ongunstig advies geeft.

We hopen dat het stadsbestuur de verschillende ongunstige adviezen volgt en de enige juiste conclusie trekt: dit project valt niet te verdedigen, ook niet als je de hoge woningnood erkent als een ernstige uitdaging.

We eindigen met een citaat uit een [artikel uit De Standaard](#): *“Investeren in woningen in gebieden met een overstromingsrisico is investeren in miserie”, zegt Demir.*” Deze slotzin wordt voorafgegaan door: *“Daarom gaat haar administratie, het Vlaamse departement Omgeving, sinds de watersnood in Wallonië van afgelopen zomer systematisch tegen zulke vergunningen in beroep.”*

Stad Gent kan zich de blamage teruggefloten te worden door de minister besparen door van meet af aan de enige juiste beslissing te nemen en deze verkaveling te weigeren.

GMF pleit ervoor om dit perceel mee te nemen in de opgave die Gent krijgt in het Betonrapport 2024 om 369.3 hectare harde bestemming prioritair te herbestemmen naar een zachte bestemming.