

Gents Milieu Front



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

16/07/2025

Onderwerp: bezwaarschrift OMV_2025056252

Geachte,

Gents MilieuFront heeft enkele opmerkingen bij de plannen rond het project
Verkaveling S-gebouw Ganzendries.

We lichten deze hieronder toe.

Met vriendelijke groeten,

Bouke Billiet
beleidsmedewerker Gents MilieuFront
bouke@gentsmilieufront.be
09/430.03.90

Maximaal vergroenen, minimaal verharden

We vinden in de toelichtingsnota geen verwijzing naar de 3+30+300-regel. We herinneren daarom aan de woorden uit het bestuursakkoord: 'Daarenboven introduceren we de 3-30-300 regel van professor Konijnendijk als maatstaf bij grote nieuwe ontwikkelingen en als streefdoel bovenop de groennorm.'

Het behoeft weinig betoog dat het hier weldegelijk gaat om een grote nieuwe ontwikkeling. Gents MilieuFront pleit ervoor dat de vergunningverlener de bouwheer oplegt om te zorgen voor 3 grote zichtbare bomen vanuit elk raam, en minstens - minstens! - 30 procent boomkruinbedekking op projectniveau. Met amper 19 procent boomkruinbedekking is de wijk Station Zuid nog ver verwijderd van het na te streven minimum van 30 procent. Het lijkt ons dan ook ondenkbaar dat het stadsbestuur zou tolereren dat een grote nieuwe ontwikkeling minder dan 30 procent boomkruinbedekking aanvaardbaar vindt, gezien er een grote inhaalbeweging nodig is.

Voor het bouwproject worden 13 bomen gerooid. 5 daarvan vallen onder de vergunningsplicht. De compensatie is voorzien binnen de eigen binnentuin. Hoeveel en welke soorten zou afgesproken worden met de Groendienst: 'In totaal dienen er 13 bomen te worden gerooid waarvan er vijf bomen vergunningsplichtig zijn (...) Er is daarom gekozen om de bestaande bomen te rooien en een nieuwe groenzone te ontwerpen binnen de visie van de MER-screening en de visie in het Groenstructuurplan van Stad Gent.'

Hoe de binnentuin van het S-gebouw zal ingericht worden is dus vaag, net als wat er zal gebeuren met het plein tussen het S-gebouw en het station: 'Op het openbaar domein aan de pleinzijde van het gebouw zullen er echter geen bomen worden aangeplant. De aanleg van het openbare plein is een tijdelijke aanleg. Dit plein zal enkele jaren na dit project een nieuwe aanleg krijgen. Om geen bomen te plaatsen die na enkele jaren dienen gekapt te worden voor de aanleg van de nieuwe plein zullen alle bomen worden gecompenseerd in de binnentuin.'

Gents MilieuFront kan begrip opbrengen voor deze redenering, maar vraagt wel dat de vergunningverlenende overheid hierop inspeelt. Wij vragen daarom om in de voorschriften van de verkaveling op te nemen dat de binnentuin en het openbaar domein klimaatbestendig (minimale verharding, waterinfiltratie, water in de tuin en op het publiek domein, zorgen voor schaduw en zitmogelijkheden, oog voor biodiversiteit etc.) worden ontworpen. Daarnaast beklemtonen we dat de '3' en '30' uit de 3+30+300-regel minimaal (!) behaald moeten worden, conform het eigen beleidsplan van het stadsbestuur.

Waarom 140 hotelkamers in plaats van sociale woningen?

Een dens project naast een treinstation is te verantwoorden. Vanuit het thema mobiliteit houdt dit steek. Bewoners en bezoekers hebben op zo'n plek voor hun verplaatsingsbehoeften amper een auto nodig (en al helemaal geen privéauto).

Een dens project op deze plek houdt dus steek, maar het hangt er wel vanaf wat je dan gaat bouwen. In de verantwoordingsnota lezen we: 'In het RUP wordt gesteld dat minimum 50% van de bruto-vloeroppervlakte (bvo) bestemd is voor wonen.

Het projectvoornemen voorziet 6.820 m² bvo aan wooneenheden. Dit is 50% van de totale bruto-vloeroppervlakte. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.'

Dat neemt niet dat weg dat het een vreemde keuze blijft om midden in een wooncrisis, waarrond de Stad steile ambities poneerde, toch zoveel ruimte toe te kennen aan een hotel. Maar liefst 140 kamers zou dit hotel moeten gaan tellen.

Gents MilieuFront stelt zich hier grote vragen bij. Is dat echt nodig om dit project rendabel te maken? We verwijzen opnieuw naar het bestuursakkoord: 'Betaalbaar wonen is onze topprioriteit. Elke Gentenaar moet een betaalbare en kwaliteitsvolle woning kunnen vinden binnen een redelijke termijn. We doen dit door het aanbod te vergroten, zowel in het private, het sociale als het budgetsegment. Als regisseur van het woonbeleid sturen we het bijkomend aanbod.'

Welnu, hier mag het college nog stevig bijsturen. Want, aldus het bestuursakkoord: 'De doelstelling is om tegen 2050 te voorzien in 20% sociale en 20% budgetwoningen in Gent.'

Het lijkt ons dus wenselijk dat de Stad de huidige geplande invulling van het S-gebouw meer in lijn brengt met de eigen prioriteiten.