

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

02/05/2025

Onderwerp: OMV_2024100861

Geachte,

Gents MilieuFront wenst beroep aan te tekenen tegen de vergunning die Stad Gent verleende voor het bouwen in Leegte (OMV_2024100861).

Niet alleen hoort deze plek onbebouwd te blijven uit overwegingen inzake ruimtelijke ordening, daarnaast behandelde Stad Gent onze bezwaren ook onzorgvuldig. Om deze twee redenen vragen wij om de vergunning te schrappen.

Hieronder vindt u onze argumenten, die samen met ons (tweede) [bezwaarschrift](#) van november '24 gelezen kunnen worden.

Gents MilieuFront vraagt nadrukkelijk om gehoord te worden.

Vriendelijke groeten,

Bouke Billiet
beleidsmedewerker
bouke@gentsmilieufront.be
0498/57.45.96

[Belang van de indiener](#)

[Argument 1: er is een groot verschil tussen beperkt bouwen en niet bouwen](#)

[Argument 2: het bezwaar werd niet zorgvuldig behandeld](#)

Belang van de indiener

Milieuvereniging Gents MilieuFront (hoofdzetel: Dampoortstraat 81, 9000 Gent; ondernemingsnummer: BE 0416 645 979) is om meerdere redenen betrokken en belanghebbend.

Gents MilieuFront (GMF) is een erkende regionale milieuvereniging die instaat voor de bescherming van het leefmilieu. De maatschappelijke doelstelling wordt als volgt omschreven in de statuten:

Artikel 4. Belangeloos doel, voorwerp en werkingsgebied van de vzw

1. Belangeloos doel

De vzw heeft tot doel het behoud, de bescherming en verbetering van het menselijk en natuurlijk leefmilieu kaderend in een duurzame ontwikkeling van de samenleving, waarbij voldaan wordt aan de behoeften van de huidige generatie, zonder dat daarbij de behoeften van de volgende generaties in het gedrang komen. De vereniging biedt concreet handelingsperspectief aan mensen die samen willen bouwen aan een ecologisch en sociaal rechtvaardige samenleving.

Deze doelstelling omvat:

- *het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van de biodiversiteit, natuur en natuurwaarden*
- *het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van open ruimte, landschappen, monumenten, cultureel erfgoed en stedenschoon*
- *een verantwoord en efficiënt gebruik van de natuurlijke rijkdommen, ruimte en energiebronnen. Dit impliceert productie- en consumptiepatronen die de beschikbare milieugebruiksruimte en de draagkracht van het ecosysteem respecteren*
- *het bereiken van een algemene basismilieukwaliteit voor de milieucompartimenten water, bodem en lucht en het bereiken van een bijzondere milieukwaliteit in specifieke omstandigheden of gebieden*
- *het behoud, het herstel, de duurzame ontwikkeling en het beheer van het stedelijk leefmilieu en van een leefbare woonomgeving. Dit impliceert het beperken van alle vormen van milieuhinder, waaronder geluidshinder, verkeersoverlast, geurhinder, lichthinder,...*
- *het bereiken van een beleid gericht op de bescherming van de gezondheid van de mens*

- *het bereiken van een beleid dat berust op het voorzorgsbeginsel en het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron dienen te worden bestreden en het beginsel dat de vervuiler betaalt*
- *het bereiken van een beleid dat gestoeld is op een volwaardige participatie van burgers en milieuverenigingen en dat de toegang tot het gerecht voor dezen garandeert.*

Gents MilieuFront streeft aldus een nauwkeurig omschreven doelstelling na, in kader waarvan de werking georganiseerd wordt. De collectieve belangen waarvoor de organisatie opkomt, namelijk de bescherming van zowel het menselijk als het natuurlijk leefmilieu dienen te worden onderscheiden van het algemeen belang.

Artikel 4 van de statuten vervolgt immers met het volgende:

2. Voorwerp van de vzw

De vzw verwezenlijkt haar belangeloos doel door onder meer activiteiten te organiseren met haar leden, vrijwilligers of in samenwerking met diverse actoren in de samenleving op lokaal, bovenlokaal, Vlaams, federaal, Europees en internationaal niveau

De vzw kan haar doelstellingen verwezenlijken door met alle wettelijke middelen de nuttige initiatieven te nemen, steunen en coördineren onder meer door:

- *het vertegenwoordigen in rechte en in feite van zijn leden, overal waar het belang van het leefmilieu dit wenselijk en noodzakelijk maken*
- *de deelname aan de werking van advies- en overlegorganen*
- *rechtstreekse tussenkomsten bij officiële instanties en particulieren*
- *het uitwerken en realiseren van projecten en campagnes en hiervoor ev. de nodige subsidies aanvragen*
- *het uitvoeren van studies en het uitwerken van publicaties*
- *het voeren van perscampagnes*
- *het realiseren van dienstverlening aan derden*
- *het organiseren van of meewerken aan openbare manifestaties*
- *de vrijwaring van het doel langs gerechtelijke weg*
- *het informeren en sensibiliseren van het brede publiek of van specifieke doelgroepen*
- *het oprichten van of meewerken aan thematische netwerken, platformen en ad hoc samenwerkingsverbanden*
- *samenwerking met andere milieuverenigingen en koepels in het werkingsgebied*

3. Werkingsgebied

Het werkingsgebied van de vzw strekt zich uit over het grootstedelijk gebied Gent, met name Gent, Mariakerke, Drongen, Wondelgem, Sint-Amandsberg, Oostakker, Ledeberg, Gentbrugge, Sint-Denijs-Westrem, Zwijsaarde, Mendonk, Desteldonk, Sint-Kruis-Winkel, Afsnee, De Pinte, Destelbergen, Evergem, Melle, Sint-Martens-Latem en Merelbeke.

De werking kan betrekking hebben op lokaal, gemeentelijk, regionaal, provinciaal, federaal, Europees en/of internationaal vlak, als de activiteiten op deze niveaus een impact hebben op het realiseren van een transitie naar een ecologisch en sociaal rechtvaardige samenleving op niveau van het grootstedelijk gebied Gent of als ze een precedent of voorbeeld zijn voor de transitie naar een ecologisch en sociaal rechtvaardige samenleving op het niveau het grootstedelijk gebied Gent.

Het indienen van onderhavig beroep past aldus binnen het maatschappelijk doel van Gents MilieuFront. Gents MilieuFront toont aldus op voldoende wijze aan dat zijn collectief belang niet samenvalt met het algemeen belang.

Argument 1: er is een groot verschil tussen beperkt bouwen en niet bouwen

Leegte hoort onbebouwd te blijven.

In de vergunning schrijft de omgevingsambtenaar: 'Er is lang gezocht naar een evenwichtig ontwikkelingsplan voor deze locatie' maar op deze locatie is niet bouwen de betere en zelfs sterk aangewezen keuze. De projectontwikkelaar heeft de plannen de voorbije jaren herhaaldelijk grondig bijgestuurd, maar ook nu nog kan je je vragen stellen bij de plannen: de woningtypologie (gesloten bebouwing) sluit niet aan bij de omgeving. Een aantal geclusterde woondruppels verspreid langs de rand van het perceel zou al een veel opener beeld geven.

Hoewel dit een fundamenteel bezwaar vormt tegen de huidige plannen, wensen we bij GMF te benadrukken dat bebouwing hier uit den boze is.

Gents MilieuFront wil dat er in Gent meer wordt gebouwd en gerenoveerd. Wij zijn een trots lid van de Gentse Wooncoalitie en trekken dus mee aan de kar voor een beleid dat de wooncrisis actief en ambitieus aanpakt. Maar dat betekent niet dat we het goed vinden dat er ook op de meest onlogische plaatsen wordt gebouwd.

Over wat voor plek gaat het hier?

-Leegte bevindt zich op een plek waar het argument van 'slim verdichten' geenszins opgaat. 'De gronden maken deel uit van de woonkorrel Mariakerksesteenweg, Kruisstraat, Rodenhoedstraat, Leegte, Hoogland, Pachtgoeddreef' schrijft de omgevingsambtenaar van Stad Gent. Klopt. En die korrel hoort beperkt te blijven, een bebouwde uitzondering langs een lintbebouwde steenweg die door een groene omgeving loopt. Het is die groene omgeving die we moeten behouden en versterken, niet de niet-kernbebouwing.

-Leegte is een groene plek temidden waardevolle natuurgebieden. Het terrein vervult een ecologische corridorfunctie om versnipperd groen met elkaar te verbinden. Buurtbewoners getuigen bijvoorbeeld dat er regelmatig reetjes te zien zijn. Zelfs een minimale bebouwing ondermijnt deze belangrijke corridorfunctie.

-Leegte bevindt zich in overstromingsgevoelig gebied. Het gebied staat elk jaar onder water, wat de projectontwikkelaar verplicht om bepaalde constructies verhoogd te bouwen. Dit zou op zich al de nodige alarmbellen moeten doen afgaan. Het bevindt zich ook nog eens pal aan de Ringvaart, waar heel wat water uit verschillende bekkens samenkomt.

Om al deze redenen blijft Gents MilieuFront het terrein in Leegte een bijzonder ongeschikte plek vinden om te bebouwen. Het algemeen belang wordt geschaad door hier te bouwen.

Argument 2: het bezwaar werd niet zorgvuldig behandeld

Op p.14 van de vergunning worden de bezwaren samengevat, waaronder het bezwaar van GMF:

- Het perceel bevindt zich in een groene omgeving en maakt deel uit van een ecologische corridor tussen de Bourgoyen, Leeuwenhof en de Vinderhoutse bossen. De bebouwing zou de landschapswaarde ernstig aantasten en de migratie van dieren tussen deze natuurgebieden belemmeren. Het open karakter van het gebied is van groot belang voor de lokale biodiversiteit en dient behouden te blijven.

Op p. 15 worden de bezwaren vervolgens besproken. In deze bespreking komt het bezwaar over het verdwijnen van de ecologische corridor tussen de Bourgoyen, Leeuwenhof en Vinderhoutse bossen niet aan bod.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Stuk groen zal verdwijnen

- De aanvraag situeert zich in woongebied, ook de aanpalende gronden. Deze gebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijven. Die bestemming biedt dus mogelijkheden om dit terrein te laten ontwikkelen. De gronden maken deel uit van de woonkorrel Mariakerksesteenweg, Kruisstraat, Rodenhoedstraat, Leegte, Hoogland, Pachtgoeddeef,.... Er werd bij de ontwikkeling van deze gronden rekening gehouden met de aanwezige waardevolle landschapselementen en het deels laaggelegen terrein. Er wordt enkel gebouwd aan de randen van het perceel daar waar er reeds een uitgeruste weg aanwezig is, zijnde de Leegte en de Mariakerksesteenweg.
- De aanvraag situeert zich volgens de structuurvisie van de stad 'Ruimte voor Gent' in buitengebied. De visie van de stad is om hier te vernieuwen met een lage dynamiek. Daarom hanteren we voor de woongebieden die gelegen zijn in het buitengebied de richtlijn met grote orde van 15 won/ha. Voorliggende aanvraag voldoet hieraan. Verder getuigt het ontwerp van compacte bouwvorm, beperkte bouwdiepte, maximaal drie bouwlagen met plat dak, gemeenschappelijke parkeerhaven en een grote gemeenschappelijke groenzone waarin alle water kan worden opgevangen. Het verkavelingsontwerp bestemd voor 21 eengezinswoningen heeft bijgevolg voldoende woonkwaliteiten om te voldoen aan de huidige wooneisen.

Tevens wordt het voorschrift van wat er in een woongebied kan in de bespreking maar gedeeltelijk weergegeven.

Op p.9 van de vergunning staat het volledige voorschrift. De voorschriften laten ook toe dat woongebied worden bestemd voor groene ruimten:

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Men stelt in de bespreking dat het gebied bestemd is voor wonen en het woonproject aansluit bij de woonkorrel van de Mariakerksesteenweg enz. De Stad zou evengoed kunnen stellen dat het gebied bestemd is voor groene ruimte en dat het met zijn waardevolle landschappelijke elementen en deels laaggelegen terrein aansluit bij de ecologische corridor tussen de Bourgoyen, Leeuwenhof en Vinderhoutse bossen.

Waarom er voor het eerste wordt gekozen en niet voor het tweede wordt niet toegelicht.
GMF is dan ook van mening dat onze argumenten niet degelijk besproken of weerlegd zijn,
wat niet van behoorlijk bestuur getuigt.
Wij vinden de vergunning daarom ontoereikend en vragen deze te schrappen.