



9/10/2025

Onderwerp: opmerkingen en reacties op het bouwproject Duivestaartstraat -
2025021307

Geachte,

Gents MilieuFront wil van deze gelegenheid gebruikmaken om enkele opmerkingen en reacties in te dienen voor de meergezinswoning op het perceel gelegen langs het Duivestaartstraatje. De grootste reden is de ligging van het perceel, net naast het moerassige gebied van het Sint-Baafskouterpark. Dit park heeft een belangrijke functie voor de buurtbewoners, voor de werknemers in de buurt, en ook voor Gentenaars die verder weg wonen. Daarnaast vragen we met dit bezwaarschrift aan Stad Gent om bij dossiers waarbij bemalingen noodzakelijk zijn in het voortraject aan de bouwheer of projectontwikkelaar te vragen om tegelijkertijd met de aanvraag voor de bouwwerken ook de vergunning voor de bemaling aan te vragen.

Met vriendelijke groeten,

Bouke Billiet
beleidsmedewerker Gents MilieuFront
bouke@gentsmilieufront.be

Situering

Op een nu nog onbebouwd perceel, wat achteraf gelegen en te bereiken via de Johannes Hartmannlaan, is een aanvraag ingediend voor:

- (1) slopen van de bestaande bebouwing (2 serres);
- (2) het rooien van 16 bomen;
- (3) realiseren van één meergezinswoning met 19 woonunits, 1 ondergrondse parking en gemeenschappelijk paviljoen;
- (4) het aanleggen van een woonerf/fietspad op (nieuw) openbaar domein.

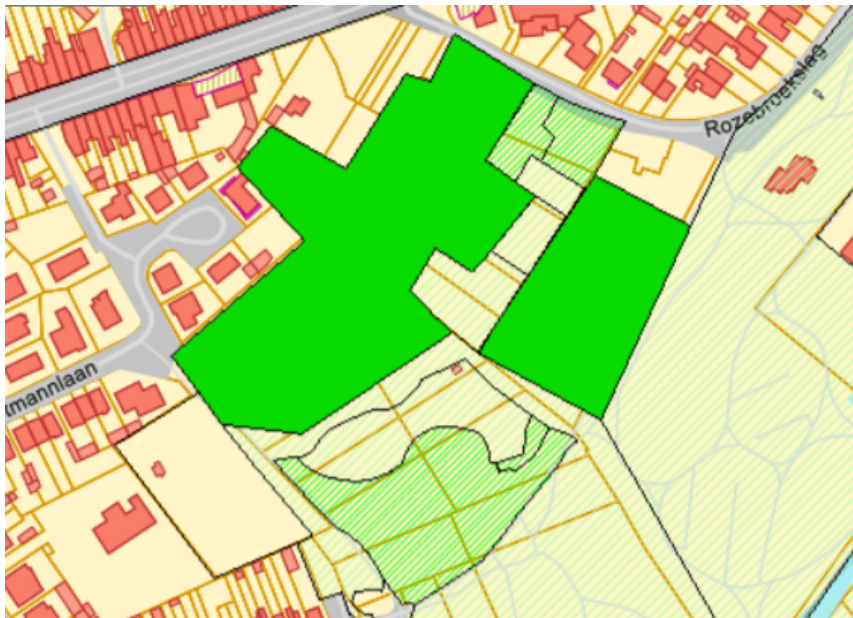
Op het perceel gelden twee planvoorschriften. In het noordwestelijk deel van de projectzone gelden de voorschriften van het gemeentelijk RUP Stedelijk Wonen. Het zuidoostelijk deel van de projectzone bevindt zich in het BPA Sint-Baafskouter.

Het perceel is gelegen langs het Duivestaartstraatje, een wandel- en fietspad aan de rand van het Sint-Baafskouterpark.

Sint-Baafskouterpark

Het Sint-Baafskouterpark of de 'Prettige Wildernis' is zo natuurlijk mogelijk aangelegd, met behoud van bestaande beplanting. Er is een vijver waar je omheen of via een vlonder over kunt lopen¹.

Dit park wordt druk bezocht en gebruikt door de buurtbewoners, bezoekers en werknemers uit de buurt².



Het Sint-Baafskouterpark heeft heel wat natuurwaarde. In de Biologische Waarderingskaart (versie 2 - bron: geopunt Vlaanderen) zien we een alluviaal elzenbos dat de inkleuring van *biologisch* zeer *waardevol* kreeg.

¹ <https://stad.gent/nl/buitenlocaties/sint-baafskouterpark>

² zie toelichtingsnota RUP 117 - pagina 27: Door nabijgelegen functies en voorzieningen worden de parken niet enkel door bewoners maar ook door veel bezoekers en werknemers gebruikt.

Het Rozebroekenpark is het sport- en recreatiedomein dat deel uitmaakt van het Sint-Baafskouterpark. Voor dit deel van het park loopt de procedure voor een aangepast RUP - nl. RUP 177³. Het RUP bepaalt dat het park behouden blijft. In de toelichtingsnota van het RUP 177 in opmaak lezen we het belang van de groenstructuur in de zones rond het plangebied.

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich het biologisch waardevolle groengebied (elzenbos, populierenaanplant en wilgenstruweel) op grondgebied van Destelbergen. De groenstructuur loopt verder langs de Nieuwelaan noordwaarts en heeft op lange termijn de potentie om uit te groeien tot een zeer groot kwaliteitsvol groengebied. ... Het gebied maakt ook deel uit van de groenklimaatas 2 – Sint-Amandsberg. Deze groenklimaatas is een aaneensluiting van niet-bebouwde ruimten aan te leggen tussen de Gentse binnenstad en de buitengebieden. Deze worden gebruikt als dragers van de natuurlijke structuur voor recreatie (fiets- en wandelroutes, parken, ...). De groenklimaatas 2 – Sint-Amandsberg verbindt het domein Rozebroeken – Sint-Baafskouter met de Zuidledevallei en de kastelensite te Destelbergen. Het gebied Sint-Baafskouter/Rozebroeken maakt deel uit van het GNOP-aandachtsgebied bulkenlandschap Gent-Oost.

Eén van de doelstellingen van dit RUP 177 nl. doelstelling 4 is: *de groenstructuur wordt zo aaneensluitend mogelijk en robuust mogelijk ontwikkeld.*

Uit de cijfers van Sint-Amandsberg - te vinden in het dashboard⁴ van Stad Gent - blijkt dat slechts 1,4% van de oppervlakte bos is tegenover 2,9% voor het grondgebied van Gent. Het is dan ook van het grootste belang dat het bos van het Sint-Baafskouterpark zijn bosfunctie kan behouden.

GMF pleit ervoor om deze zone zijn heel typische karakter van alluviaal bos te laten behouden.

Bemalen noodzakelijk voor kelder

De Adviesnota bemaling - opgemaakt door het studiebureau Grond Water Advies bv - van 25 juni 2025 geeft duidelijk aan wat het effect is van de bemaling als er gekozen wordt voor het bouwen van deze ondergrondse verdieping - een kelder van grote omvang (inclusief de 4 liftkokers). De bemalingsstudie bevat twee scenario's voor het berekenen van het debiet dat opgepompt moet worden voor het bouwen van de kelders.

³

<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/gemeentelijke-rups-en-bpas/rup-177-rozebroeken>

⁴ <https://gent.buurtmonitor.be/mosaic/wijk-data-fiche/ruimtegebruik>

- (1) Zonder lozing in het bos - dus alles op de hemelwaterriool - met buizen langs de Duivestaartstraat tot einde van de Kriekerijstraat

We citeren de studie:

In totaal zou er 130.196 m³ bemalingswater geloosd worden over een duurtijd van 12 maanden. Het piekdebiet is 1025 m³/dag.

- (2) Met lozing in het bos

We citeren de studie:

In totaal zou er 144.218 m³ bemalingswater onttrokken worden over een duurtijd van 12 maanden. Het piekdebiet is 1025 m³/dag. Indien over de volledige duurtijd maximaal gebruik wordt gemaakt van de infiltratiecapaciteit van het bos, dan zou er circa 19.509 m³ kunnen geretourneerd worden. In totaal komt de lozing uit op 124.710 m³ over 12 maanden.

De aanvraag volgt echter het advies van de bemalingsstudie niet. Er wordt gekozen om al het opgepompte grondwater te lozen in het bos - moerassig perceel - of in de gracht.

Het aanvraagdossier bevat geen info of de eigenaar toestemming heeft gegeven voor het lozen op zijn perceel dat deel uitmaakt van het Sint-Baafskouterpark.

In dat gebied ligt echter een kleibodem en verderop een stuk veen, een bodem die dus niet infiltratiegevoelig is (bron: Geopunt).

Ook nog dit: op 3 oktober 2025 verleende Stad Gent een bouwvergunning voor een eengezinswoning en bijgebouw voor het tegenoverliggende perceel - in het moerassige bos. Daar is geen kelder voorzien. De woning wordt op palen gebouwd, boven het grondniveau.

Bemalen zuigt vervuiling aan

De bemalingsstudie bevat ook een uitgebreide screening van de mogelijke bodemvervuiling in de buurt die aangetrokken of aangezogen kan worden door de bemaling. Vlak naast het project ligt een oude stortplaats. De conclusie van het studiebureau is:

Op basis van de opgevraagde ovam-rapporten kan er een grondwaterverontreiniging worden vastgesteld in de voormalige stortplaats. Deze bestaat uit zink, minerale olie en niet-ovam-genormeerde parameters (nitraat, nitriet, Kjeldahl-N en kalium). Zink zal nagenoeg immobiel zijn bij een normale pH. Minerale olie is ook weinig mobiel. Dus kan er verwacht worden dat er zich geen problemen stellen op dat vlak. De niet-ovam-genormeerde stoffen zijn wel mobiel tot zeer mobiel. En er kan dus verwacht worden dat deze makkelijker verplaatst worden.

De laatste twee zinnen zijn toch wel verontrustend. Enkel over de genormeerde stoffen doet de studie een uitspraak; niet over de niet-genormeerde. Het aanzuigen van dit wellicht vervuilde grondwater zorgt voor een vervuilingsspluim die zich ook kan verspreiden naar de tuinen van de buurtbewoners.

In de toelichtingsnota van het RUP 117 in opmaak lezen we het volgende:

Tot 1972 was dit een stedelijke stortplaats. ... Voor de verontreinigingstoestand van de percelen werd dus enkel worst-case de conclusie uit de voorgaande onderzoeken (dd. 1991, 2005 en 2010) geherevalueerd en doorgetrokken. Hieruit bleek dat op beide percelen (485E en 485C) volgende verontreinigen werden vastgesteld:

- *PAK en zware metalen (koper, lood, zink, arseen en kwik) in het vaste deel van de aarde*
- *Zware metalen (arsen, lood) en VOCl (trichloormethaan) in het grondwater*

Hier duiken nog enkele andere zware metalen op die in het grondwater kunnen voorkomen.

Dat het grondwater vervuild is, is dus wel zeker.

Ook een belangrijke mogelijke vervuiling van het grondwater met PFAS is het Poema-benzinestation. Daar werd een brand geblust met wellicht gebruik van PFAS-bevattende producten.

Kelderverdieping te grote impact - dus vergunningsaanvraag weigeren

GMF is van oordeel dat het graven en bouwen van deze ondergrondse verdieping (kelder) een te grote impact heeft op de omgeving:

- impact op de natte zone van het Sint-Baafskouterpark dat geklasseerd is als biologisch waardevol gebied;
- aantrekken van vervuiling van de oude stortplaats en Poema-site;
- wateroverlast voor de buurt door het lozen van het opgepompte (eventueel vervuilde) grondwater in de natte zone van het park.

Deze bemaling is echter niet aangevraagd in dit dossier. Er wordt verwezen naar de aannemer die deze aanvraag zal doen. Een goede bouwheer vraagt tegelijk met de aanvraag voor de gebouwen ook de bemaling aan.

Als de bemaling in een latere fase aangevraagd wordt, zou deze dus niet goedgekeurd mogen worden.

GMF vraagt aan de vergunningverlener

- om deze bouwaanvraag te weigeren of goed te keuren op voorwaarde dat er geen kelder gebouwd wordt;
- om bij dossiers waarvoor een bemaling nodig is, die bemaling deel te laten uitmaken van de bouwaanvraag.

Maximaal aantal autoparkeerplaatsen - minimum aantal fietsstallingen

De parkeerrichtlijnen voor bouwprojecten bepaalt het minimale en maximale aantal parkeerplaatsen⁵ van bouwprojecten.

Het project is gelegen in de groene zone. Hier geldt de richtlijn van het aantal autoparkeerplaatsen van 0,6 tot 1 per woning.

Er worden 19 autoparkeerplaatsen voorzien in de ondergrondse bouwlaag. Dat is het maximale aantal. Waarom kiest men voor het maximum? De locatie haalt een uitstekende mobi-score:



Op p.14 van de parkeerrichtlijnen, in het hoofdstuk dat toelicht hoe de parkeereis berekend moet worden, staat: *‘Bij het berekenen van de parkeereis voor auto’s wordt steeds een minimaal en maximaal aantal te voorziene parkeerplaatsen bepaald. Of het aantal te voorziene autoparkeerplaatsen veeleer naar de ondergrens dan wel de bovengrens moet neigen, hangt in grote mate af van de **omgevingseigenschappen** van de aanvraag. Als een locatie goed bereikbaar is met duurzame vervoersmiddelen en er veel voorzieningen in de omgeving zijn, zal de parkeereis veeleer naar de ondergrens worden bijgesteld.’*

Het aantal fietsenstallingen, uitgeschreven in de nota, is 65 fietsplaatsen waarvan 7 buitenmaatse fietsen.

Bij het berekenen van het aantal noodzakelijke fietsenstallingen komt GMF evenwel aan een minimum van 67.

Men kiest dus voor het absolute minimumaantal. Vreemd, in een stad die almaar meer een fietsstad wordt.

⁵

<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/parkeerrichtlijnen-voor-bouwprojecten> en https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20240223_deelnota_parkeerrichtlijnen_layout_v8.pdf

TYPE	AANTAL FIETSPARKEERPLAATSEN BEWONERS	AANTAL FIETSPARKEERPLAATSEN BEZOEKERS
Eensgezinswoningen, schakelwoningen en appartementen	2 / per eerste slaapkamer	0,2 per wooneenheid
	1 / per bijkomende slaapkamer	

6

Op de plannen vinden we volgende info:

- in het gebouw 57 plaatsen waarvan 28 gewone fietsstallingen (afwisselend hoog en laag), 6 om fietsen aan te hangen, 8 fietsenstallingen dubbellaags, 7 buitenmaatste fietsen.
- buiten zijn er 4 fietsstallingen voorzien voor de bezoekers.

Hoewel de nota het heeft over 65 plekken, zijn er in totaal dus slechts 61 fietsenstallingen ingetekend. Dit is niet voldoende en dus niet vergunbaar.

Belangrijk bij de keuze van de fietsenstallingen is de bruikbaarheid. In de richtlijnen staan ook cijfers over het type fietsstallingen. Ook hier zijn de richtlijnen niet gevolgd. Minimum 50% van de stallingen moet een systeem op één niveau zijn, hier gaat het om slechts 28 plekken.

Het hangstelsel wordt niet toegestaan⁷.

Gezien de bushalte net voor de deur,⁸ is dit een project dat onvoldoende inspeelt op de duurzame modal shift.

GMF is dan ook van mening dat het aantal parkeerplaatsen sterk moet verminderen en dat het aantal fietsplaatsen moet toenemen. Om die redenen is het project niet vergunbaar.

⁶ 2 x 1 slaapkamerappartementen: 4

11 x 2 slaapkamerappartementen: 22 + 11

6 x 3 slaapkamer: 12 + 6 + 6

0,2 per appartement voor bezoekers: 11 x 0,2 = 6

⁷ kan wel mits een aantal voorwaarden

⁸ <https://www.delijn.be/nl/haltes/212525/>