



20/11/2025

Onderwerp: bezwaarschrift bij het bouwproject Lalemant - 2024071714

Geachte,

Gents MilieuFront heeft enkele opmerkingen bij het project Lalemant (OMV_2024071714) in de Doornzelestraat. Wij hebben een constructief voorstel van alternatief en vragen om het huidige projectvoorstel niet te vergunnen.

Met vriendelijke groeten,

Bouke Billiet
beleidsmedewerker Gents MilieuFront
bouke@gentsmilieufront.be

Situering

In de Doornzelestraat wordt een half verharde parking met 12 gezonde (zie Bomen-Effect-Analyse (BEA)) knotplatanen gedeeltelijk bebouwd (gebouw A).

In 2024 voerde Gents MilieuFront een [onderzoek](#) naar het groen in de wijken aan de hand van de 3+30+300-regel. Deze regel rond stedelijke vergroening is onder meer omarmd door de Vlaamse regering en door het Gentse stadsbestuur (zie bestuursakkoord). Ook Europa legt met de Natuurherstelwet steile doelstellingen op omtrent groenbehoud en -herstel in de stedelijke context.

De projectsite ligt midden in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham. Uit het GMF-onderzoek bleek dat nog geen 11 procent panden in deze wijk zicht hebben op 3 bomen. Dat is de op een na laagste score. Voor de gemiddelde kruinbedekking scoort de wijk minder dan 7 procent, waarmee Sluizeken-Tolhuis-Ham opnieuw de op een na slechtst scorende wijk is.

We wijzen erop dat een boomkruinbedekking van 30 procent een na te streven *minimum* is om steden toekomstbestendig te maken. Deze wijk heeft met andere woorden een zeer dringende inhaalbeweging nodig om de hittegolven van de komende jaren en decennia aan te kunnen. Elk ontwerp en elke beoordeling van ontwerpen moet vanuit deze urgentie vertrekken.

Bezwaar 1: het is geen boomsparend ontwerp

In het voorliggende project is een toegangszone voorzien met het behoud van één van de twee bomenrijen.

Dit is een gemiste kans om een buurtpark aan te leggen dat helder aansluit bij de sterk bebouwde en verharde Doornzelestraat. De 12 - kerngezonde - knotplatanen vormen de perfecte basis voor een dergelijke groenzone. De woon- en leefkwaliteit in de Doornzelestraat zou er wel bij varen. De bewoners zouden het zicht op en de impact op de zomerse hitte van de bestaande en nieuw aan te planten bomen zeker waarderen.

Gents MilieuFront is ervan overtuigd dat deze optie mogelijk is zonder een hypotheek te leggen op een dens woonproject.

Door het beperken van de breedte van gebouw A tot ongeveer 6.5m (= de bestaande klinkerverharding naast gebouw Doornzelestraat 35) kunnen de 12 knotplatanen behouden blijven. Dit smallere gebouw kan eventueel een bijkomende bouwlaag krijgen. Het is eveneens mogelijk om op de hoek van het gebouw B op een architecturaal kwalitatieve manier een bijkomend appartement te voorzien. De iets hogere hoekbebouwing vormt een mogelijke compensatie voor verlies aan wooneenheden in het smallere gebouw en voegt tevens een beeldbepalend accent toe aan het potentiële buurtpark in de Doornzelestraat.

Dit voorstel past mogelijk niet volledig binnen de voorschriften van het RUP 134 ACEC uit 2006. Maar ook in het voorliggende dossier worden afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften gevraagd, en ons voorstel beoogt een meer klimaatrobuste eindtoestand die het welzijn van de omgeving ten goede zou komen.

We leven namelijk in 2025. Vergeleken met 2006 is de context helemaal anders, en dat hoort in de beoordeling te worden meegenomen. De deadline 2030 van het natuurhersteldecreet komt in zicht. Tegen dan moet de hoeveelheid stedelijk groen en de bedekking van de boomkronen op peil worden gehouden of verhoogd.

Door het realiseren van een buurtpark aan de Doornzelestraat wordt naar deze doelstellingen toe gewerkt. Als we dat niet doen, gaan we binnenkort alleen nog kunnen constateren dat het uitbouwen van een klimaatrobuste stad niet meer mogelijk is. We beklemtonen dat de huidige plannen met de projectsite niet volstaan.

Vragen:

- Werd de kwaliteit van de 12 bestaande knotplatanen in de conceptfase (start) van het project meegenomen? Is het concept van het project gebaseerd op het feit dat er 12 gezonde knotplatanen aanwezig zijn of heeft men pas in een later stadium van het proces vastgesteld, na het uittekenen van de bouwprojecten, dat men een BEA nodig heeft om de beschermingsmaatregelen te kennen die wenselijk zijn om de te behouden bomen te beschermen tijdens de bouwwerken? De BEA dateert van 7 juli 2025.
- Is een concept met de uitbouw van een buurtpark waarin de 12 knotplatanen de basis vormen (zie voorstel hierboven) tijdens de conceptfase overwogen? Wat is de argumentatie om het concept met een buurtpark aan en voor de bewoners van de Doornzelestraat en de nieuwe bewoners niet te weerhouden?

Indien de kwaliteit van de 12 bomen niet in de conceptfase werd meegenomen (en dus niet als basis diende voor het ontwerp) en het voorstel om een buurtpark aan de Doornzelestraat niet werd overwogen stellen we voor om in de omgevingsvergunning de sloop van de 4 knotplatanen en de bouw van het gebouw A op de aangevraagde manier uit te sluiten.

Het overige deel van het project kan op deze manier van start gaan. Een nieuw dossier rond de zone gebouw A en huidige parkeerzone met 12 knotplatanen kan dan in functie van de uitbouw van een klimaatrobuste stad worden uitgewerkt.

Dat men bij het voorliggende project hoe dan ook niet uitgegaan is van het maximaal behoud van de knotplatanen blijkt uit de vraag om boom 4 die op de perceelsgrens tussen het achterliggende parkje en de privézone staat te slopen. Deze boom staat op voldoende

afstand van de voorziene ondergrondse parking en kan tijdens de werken worden beschermd. Hij staat bovendien aan de noordzijde van de tuinzone. Hij neemt dus geen licht weg van de bewoners. De voorziene wadi in de tuinzone kan een andere vorm krijgen om wortelschade te vermijden. Maar hoe dan ook gaan we uit van de optie om de 12 knotplatanen te behouden als basis van een buurtpark.

Op de plannen of in de nota's wordt niet aangegeven welke boomsoorten men gaat aanplanten in de binnenruimte van gebouw B en C en in het achterliggende parkje. Ook voor de voorziene hagen worden geen soorten opgegeven.

In functie van het realiseren van de (nogmaals: minimale!) '30' van de 3+30+300-regel, het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit en de biodiversiteit zou het uitgangspunt moeten zijn dat hoogstammige boomsoorten worden aangeplant.

We vragen dan ook dat het aanplanten van grote boomsoorten in de omgevingsvergunning wordt opgenomen.

We hopen dat dit project kan worden opgewaardeerd in functie van de uitbouw van een groene en klimaatrobuuste stad.

Bezwaar 2: een ondergrondse parkeerruimte is niet nodig en niet wenselijk

Elke overheid, inclusief de lokale overheid, schuift een modal shift naar duurzame vervoerswijzen naar voren als belangrijke doelstelling. Daarvoor is het nodig om duurzame vervoerswijzen (stappen, trappen en openbaar vervoer) aantrekkelijker te maken en autobezit en -gebruik te ontraden.

De projectsite is uitstekend gelegen: bus 6 stopt pal voor de deur, de tramhalte van T4 bevindt zich op minder dan 5 minuten wandelen, er liggen nieuwe fietsbruggen in de buurt, en met de komst van Gentspoort nemen de openbaarvervoersmogelijkheden nog fors toe.

Dit levert een prachtige mobiscore op:



GMF verzet zich dan ook tegen het bouwen van een ondergrondse autoparking onder het kleinere gebouw A.

Er zijn in deze buurt op loopafstand voldoende autoparkeermogelijkheden, zoals - onder meer - Parking Dok Noord onder het winkelcentrum, de private parking onder het project Locomotief-Seinpost én de parking voor buurtbewoners aan Dok Noord. Het totale project voldoet door het weglaten van de parking zeker nog aan de minimumnorm van de stedelijke verordening. (In het voorliggende project worden 37 parkeerplaatsen voorzien. Volgens de mobiliteitsstudie zijn er tussen de 28 en 42 nodig. Door het schrappen van de 9 parkeerplaatsen onder gebouw A wordt nog steeds voldaan aan de stedelijke richtlijn, en zeker in het voorstel om dit gebouw te verkleinen.) Er is geen goede argumentatie voor het stadsbestuur om de bouw van deze parking te vergunnen.

Door geen parking onder het gebouw te voorzien wordt grote schade aan de wortels van de knotplatanen vermeden en wordt het voetpad veiliger. In de huidige situatie komt de in- en uitrit rechtstreeks op het voetpad uit.

De gelijkvloerse verdieping van het versmalde gebouw kan eventueel wat breder uitgebouwd worden om langs de Doornzelestraat een fietsenstalling te voorzien.

Bezwaar 3: de bemaling is problematisch

Een bijkomend voordeel van het niet uitvoeren van de kelder onder gebouw A is dat een lager debiet aan bemalingswater zal opgepompt moeten worden en dit over een kortere periode (er is sprake van 8 maanden en 101 000m³). Een bemaling van dergelijke omvang zou het omgevend groen bedreigen, waardoor de aanvrager voorstelt om het verontreinigde bemalingswater te hergebruiken om de knotwilgen die blijven staan te irrigeren. De bemaling pompt echter water op uit de kernzone van een VOCl-verontreiniging, waardoor het water eerst gezuiverd moet worden. Dit plant men echter niet te zuiveren tot de geldende normen; men vraagt ook verhoogde lozingsnormen aan. Deze hogere normen vraagt men niet enkel voor VOCl's (1,2-dichlooretheen, tetrachlooretheen (PER) en vinylchloride), maar óók voor de parameters arseen, koper, nikkel en minerale olie die vanuit verontreinigingen op andere percelen zouden aangetrokken worden. Gezien de waterzuivering volgens de aanvrager niet in staat is om afdoende zuivering van deze pollutanten te voorzien, lijkt het ons minstens aangewezen om de bemaling tot een minimum te beperken. Het afzien van de bouw van een kelder onder gebouw A zou hier ook aanzienlijk toe bijdragen.

Los van de vraag naar aanpassing van het ontwerp lijken sommige van de aangevraagde bijzondere lozingsnormen ons zeer hoog. De maximale concentratie nikkel die gemeten is in voorgaand onderzoek is 16 µg/l en het indelingscriterium is 30 µg/l. Een lozingsnorm van 300 µg/l vergunnen lijkt dan ook overdreven.

Zie tabel 2-4 uit de bemalingsstudie:

Tabel 2-4: Maximaal aangetroffen concentraties verontreinigende stoffen in het grondwater in OVAM-dossier 2557.

Parameter	Maximaal gemeten concentratie in een voorgaand OVAM onderzoek	Indelingscriterium	Aan te vragen verhoogde lozingsnorm
Arseen	5,7 µg/L	5,0 µg/l	50,0 µg/l (10 x IC)
Koper	73,0 µg/l	50,0 µg/l	500,0 µg/l (10 x IC)
Nikkel	16,0 µg/l	30,0 µg/l	300,0 µg/l (10 x IC)
1,2-Dichlooretheen, totaal	621,0 µg/l	10,0 µg/l	100,0 µg/l (10 x IC)
Tetrachlooretheen (PER)	15 000,0 µg/l	10,0 µg/l	100,0 µg/l (10 x IC)
Trichlooretheen (tri)	470,0 µg/l	10,0 µg/l	Geen (PGS)
Vinylchloride	150,0 µg/l	0,09 µg/l	1,0 µg/l (standaardprocedure BSP)
Minerale olie	210,0 µg/l	100,0 µg/l	500,0 µg/l (standaardprocedure BSP)

Daarnaast stelt GMF zich vragen bij deze passage uit de bemalingsstudie:

6.3.3.5 Bodemsaneringsproject 7785

Het betreft een actief saneringsdossier voor het naastgelegen perceel Dok-Noord 3. Er zal hierbij, als onderdeel van de saneringswerken, grondwater onttrokken worden. **Er dient overlegd te worden met de saneringsdeskundige van het dossier om na te gaan of de bemaling al dan niet een negatief effect zal hebben op de sanering. Indien nodig dienen mitigerende maatregelen in onderling overleg bepaald te worden.**

In welke mate is dit besproken en welke mitigerende maatregelen zijn opgelegd? En: vormt dit geen extra reden om minder te bemalen?