

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



10/09/2024

Onderwerp: opmerkingen bij het openbaar onderzoek van het project
Geitstraat-GENT 2024069571

Geachte,

Gents MilieuFront vzw wenst enkele bezwaren en alternatieven te formuleren tijdens het openbaar onderzoek dat loopt van 22.08.2024 tot en met 20.09.2024.

U vindt onze bezwaren hieronder.

Met vriendelijke groeten,

Bouke Billiet
beleidsmedewerker Gents MilieuFront
bouke@gentsmilieufont.be

Situering

De aanvraag heeft als doelstelling om een nieuwe invulling te geven aan een garageboxcomplex in een binnengebied van een bouwblok in de 19de-eeuwse stadsgordel van Gent. Vanuit GMF juichen we deze doelstelling toe. In een omgeving waar de druk op de ruimte torenhoog is, zijn garageboxen voor privéauto's een verspilling van kostbare ruimte. Garageboxen - in Gent in enorme aantallen aanwezig, [zoals bleek uit onderzoek](#) - faciliteren privaat autogebruik, zorgen voor een hoge verhardingsgraad, en hebben weinig maatschappelijke of economische meerwaarde. Net zoals Stad Gent is GMF van mening dat binnengebieden in de eerste plaats ruimte moeten bieden aan groen en/of publieke of commerciële voorzieningen. De manier waarop groen en voorzieningen op een ruimtelijk kwalitatieve manier geïmplementeerd kunnen worden, staat helder beschreven in de Bouwblokvisie van Stad Gent¹. GMF heeft voorliggende aanvraag dan ook getoetst aan deze visie en komt tot het besluit dat de aanvraag hier niet aan voldoet. We stellen vast dat de plannen in strijd zijn met minstens 5 ontwerpprincipes uit de Bouwblokvisie (8.1.3., 8.2.1., 8.3.1., 8.3.3., 8.3.4).

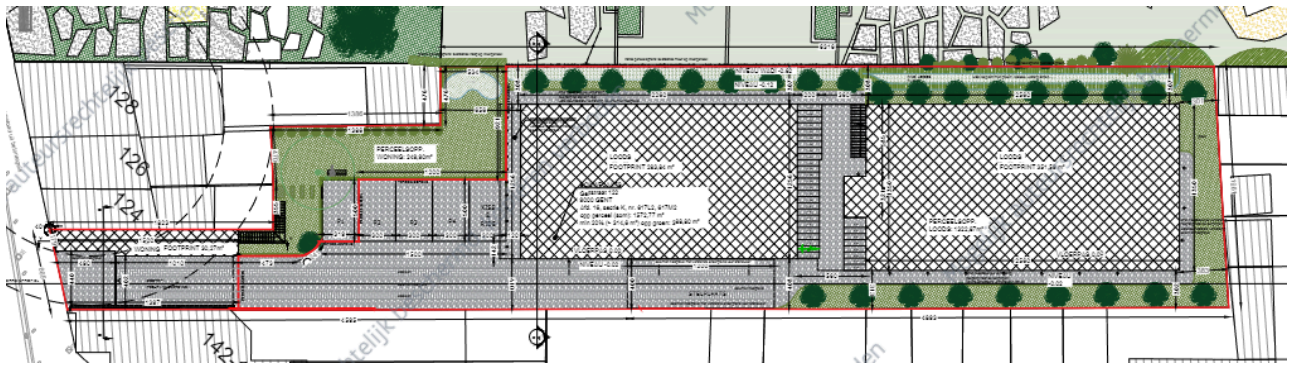
Groenzone: onvoldoende kwaliteit

Ontwerpprincipe *8.2.1. Standstill op extra verharding in projectontwikkeling* bepaalt dat projectgebieden zoals deze van voorliggende aanvraag (dus niet-woonfunctie en kleiner dan 3.000 m²) 20% van het projectgebied als onverharde groenruimte moeten voorzien. Hoewel de aanvraag strikt genomen aan dit principe voldoet, zijn we van mening dat de groenzone over onvoldoende kwaliteit beschikt.

Zoals principe *8.3.1 Groeperen van groenzones* immers bepaalt, dient de groenzone gegroepeerd te worden tot één robuust geheel. Eén aaneengeschakelde groenzone zorgt immers voor meer verluchting, verkoeling, ecologische waarde en beeldwaarde dan verschillende verspreide kleine groenzones. In de voorliggende aanvraag is de onverharde oppervlakte echter zeer verspreid en bestaat ze voornamelijk uit de bouwvrije stroken rondom het gebouw (< 2 m breed). Het groen in deze strook is veel te smal en kan daardoor nooit de functies vervullen waar de Bouwblokvisie naar streeft.

¹Bouwblokvisie:

<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/bouwblokvisie-voor-vergroenen-en-verweven> en https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/2023_NO_Bouwblokvisie_DEF_0.pdf



Toename van de bebouwing

Hieronder één van de foto's uit de nota van de architect die de bestaande toestand weergeeft. Het aantal garageboxen is beperkt, er is nog veel vrije ruimte. De nieuwe invulling (zie plan hierboven) vult de volledige site op (met uitzondering van de 2-meter-zone langs de randen). Dus er komt een maximale (verdubbeling van de bestaande bebouwde oppervlakte?) invulling met bebouwing van een binnenterrein in een dichtbebouwde wijk.



Invulling - autoparkeerplaatsen

In de beschrijvende nota lezen we: 'Het aantal staanplaatsen voor auto's is eerder beperkt. Er wordt 1 staanplaats voorzien bij de woning en 3 staanplaatsen bij het project in het binnengebied. Verder is er een kiss en ride zone voorzien, op deze plaats kunnen wagens zich tevens draaien om terug voorwaarts van het perceel te rijden.'

GMF vraagt zich af of dat echt nodig is. In de Gentse binnenstad heeft één op de twee bewoners geen eigen auto. Bij de woning is dus zeker geen parkeerplaats voor een privéauto nodig. Wat betreft de drie andere plaatsen: ook al zijn het er maar drie, toch

nemen ze veel ruimte in omwille van de nodige draaicirkels. We denken dat er verstandiger gebruikgemaakt kan worden van de beperkte ruimte.

Invulling - Hub niet wenselijk

'Op vraag van de buurt' zijn een groot aantal privatieve bergingen voorzien in het project. Naast de privatieve bergingen worden ook andere functies voorzien: kantoren, ateliers en HUB's. Het gebruik van de HUB's is ruimer dan de lokale voorzieningen. De producten worden geleverd per vrachtwagen en dan verder verdeeld met fietsen.

GMF is van oordeel dat in deze wijk de drie logistieke HUB's geen gewenste invulling vormen. Het terrein in kwestie bevindt zich binnen de R40 in een dichtbevolkte wijk en is bijgevolg niet geschikt om zwaar logistiek verkeer aan te trekken. Logistieke HUB's horen aan de rand van de stad, niet op dit soort centrale locaties.

Groen behouden

Verder worden ook de ontwerpprincipes 8.1.3., 8.3.3. *Bestaand groen maximaal behouden*, en 8.3.4. *Duurzame bomen* met de voeten getreden. Deze principes bepalen dat waardevolle groenelementen op een toekomstgerichte manier in de groenzone geïmplementeerd moeten worden. De aanvrager houdt geen rekening met dit principe en wil de waardevolle naaldboom aan de achterzijde van het terrein verwijderen. Nochtans heeft deze naaldboom als enige noemenswaardige boom in het bouwblok een onmiskenbare waarde voor de omgeving. Bovendien is er geen enkele reden om aan te nemen dat de naaldboom zich in een staat bevindt die een verwijdering zou rechtvaardigen. De aanvrager verklaart deze boom te willen verplaatsen, maar dat is een bijzonder onrealistisch scenario. Dergelijke ingreep vergt jaren van voorbereiding (wortel- en kroonreductie), en heeft slechts een zeer beperkte kans op succes. Aangezien er geen robuuste groenzone wordt gecreëerd is er sowieso geen ruimte om de boom een toekomstbestendige standplaats te geven. Met andere woorden: wat de aanvrager 'verplaatsen' noemt, komt op hetzelfde neer als 'kappen'. De naaldboom dient volgens GMF behouden te blijven en geïntegreerd te worden in een robuuste groenzone.

De naaldboom is zelfs voor passanten in de Boerderijstraat goed zichtbaar, zoals blijkt uit deze afbeelding:



Brandweerweg

De brandweer vraagt een verharding van 4 meter breed. GMF vraagt om een deel van de 4 meter noodzakelijk voor de brandweer aan te leggen in grindgazon.

Kelder?

In de beschrijvende nota lezen we: 'Initieel was het project voorzien van een kelderverdieping, omwille van het pluviaal overstromingsgebied is de kelderverdieping weggelaten.'

Maar in diezelfde nota staat ook: 'Wel wordt centraal onder het gebouw een ruime overdekte, gemakkelijk bereikbare fietsenstalling voorzien voor zowel fietsen als bakfietsen vlak bij trap en lift.' Het is niet duidelijk of daarmee dan toch een kelderverdieping wordt bedoeld.

Connectie met Boerderijpark

Dat het terrein is gelegen naast het Boerderijpark maakt het extra jammer dat de plannen geen aaneengesloten, al dan niet (semi-)openbare groenzone bevatten. Een afscheiding tussen de beide percelen lijkt ons niet wenselijk. De herontwikkeling van het projectgebied creëert namelijk een enorme mogelijkheid om de groenzone van het park te vergroten. Daarmee zou tegemoet worden gekomen aan de onbetwistbare nood aan bijkomend (semi-)openbaar groen in deze wijk. Deze 'nood' wordt niet alleen door veel inwoners van de

Brugse Poort sterk ervaren, ze wordt ook terecht beschreven in bijvoorbeeld het Groenstructuurplan van de Stad en in Ruimte voor Gent. Ook uit [onderzoek van GMF](#) blijkt de nood aan vergroening: slechts 18 procent van de woningen in de Brugse Poort heeft zicht op 3 bomen; de gemiddelde kruinbedekking bedraagt in de wijk amper 12 procent; en de helft van de woningen bevindt zich op maximum 300 meter wandelen van een groengebied van minimum een halve hectare.

Zowel de Vlaamse overheid als de Gentse politieke partijen hebben de 3+30+300-regel ondertussen aanvaard als belangrijk streven. We stippen aan dat 3 bomen en 30 procent kruinbedekking na te streven *minima* zijn. In de Brugse Poort is er dus nog heel wat vergroenend werk aan de winkel.

Alternatieve voorstellen

In deze buurt zou het dus beter zijn om het perceel bij het park te voegen.

Een ander voorstel zou kunnen zijn dat er niet meer mag bebouwd worden dan de bestaande oppervlakte van garages en stallen en dit alles geconcentreerd aan de zijde van de Geitstraat. De rest kan dan een groene invulling krijgen en overgedragen worden aan de Stad.

GMF erkent de nood aan privatieve en gedeelde bergingen en ateliers, maar misschien is De Meubelfabriek hiervoor beter geschikt?

Conclusie

GMF vraagt met aandrang om deze ontwikkeling te herbekijken. We dringen er sterk op aan om de uitbreiding van het Boerderijpark serieus te onderzoeken.