

BEZWAAR

Betreft: Openbaar onderzoek, Projectnummer: OMV_2019096780, **Aanvraag voor de wijziging van een vergunde verkaveling**: het uitbreiden van lot 1 (en hierbij het verminderen van lot 5) voor het bijkomend realiseren van studentenwoningen en het opheffen van de onduidelijkheid mbt de overdrukzone

Locatie: Overwale 3, 42, 44, lot 5 en Voskenslaan , 9000 Gent

Documenten:

<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/?openbaaronderzoek#openbaaronderzoekprojectdetail/projectuuid=shoukgyyRSWC0gR2qhtw3w>

Vzw Redemptoristen Vlaanderen wenst zijn studentenhuisvesting uit te breiden, en vraagt daarbij een **omgevingsvergunning aan voor ontbossing**.

Voorgeschiedenis - De studentenhuisvesting maakt deel uit van de vergunde verkaveling op de site van het voormalige kloostergebouw van de Paters Redemptoristen en zijn grote tuin met bos. Bij de uitvoering van de verkaveling **werd een grote oppervlakte waardevol groen vernietigd** (er zou 4000 m² ontbost zijn, waarbij zo'n 55 bomen geveld werden, onder meer een rij oude lindebomen, zie illustratie 1). De **vergunning was toegekend op voorwaarde van het behoud van twee groenzones**:

1. de beukendreef en omgeving aan de noordkant, ondertussen het Guido Moonspark genoemd, dat publiek toegankelijk park werd en naar het publieke domein zou worden overgeheveld;
2. het voormalige natte populierenbos aan de zuidwestkant, ondertussen het infiltratiegebied genoemd.

Deze twee zones werden ondertussen opgenomen in het RUP Groen. De aangevraagde vergunning heeft betrekking op beide groenzones:

1. Het Guido Moonspark aan de noordkant (en de westkant): Tijdens de uitvoering van de verkaveling werden meer bomen geveld dan voorzien in de vergunning. Deze nieuwe vergunningsaanvraag bevat de regularisatie van deze onvergunde kappingen (Regularisatie van een gedeelte dat reeds werd ontbost in uitvoering van de verkaveling, 9de afdeling, sectie I, nummers 328d, 308m, 328c en 328^e). **De Werkgroep Sint-Pieters-Buiten dient bezwaar in tegen deze regularisatie. Alle bomen die onvergund gekapt werden moeten opnieuw aangeplant worden.** Deze buurt heeft al heel weinig groen. De vergunde verkaveling heeft al heel veel groen vernietigd. Alle onvergunde vernietiging moet hersteld worden. Dit zal trouwens ook de verkaveling zelf ten goede komen, niet in het minst in het kader van adaptatie aan klimaatverandering (zie ook Klimaatadaptatieplan van de Stad Gent). De verkaveling bevat zeer veel verharding die sterk opwarmt in hete zomers, bomen zullen helpen om dit te compenseren.
2. Het infiltratiegebied aan de zuidwestkant: Volgens de vergunningsaanvraag gaat het hier om een ontoegankelijke groenzone die "geen maatschappelijke meerwaarde heeft omwille van de ontoegankelijkheid en het ingesloten karakter". **De Werkgroep Sint-Pieters-Buiten gaat niet akkoord met deze beoordeling en dient bezwaar in tegen het toekennen van deze vergunning.**
 - o Dat de zone momenteel ontoegankelijk is klopt. Dat is nochtans niet conform de vergunning, die een vlonderpad door dit natte terrein voorzag. Dat dit vlonderpad niet werd aangelegd is niet problematisch en komt het herstel van de natuur ten goede.
 - o Dat deze zone geen maatschappelijke meerwaarde heeft is zeer onjuist. Deze verkaveling ligt in een bijzonder vochtig gebied, het perceel heet letterlijk infiltratiegebied (zie vergunningsaanvraag, overzichtsplan wijziging loten 1 en 5, daarin staat ook beschreven dat het dient om regenwater op te vangen). Vanaf de Voskenslaan helde het oorspronkelijke park van de Paters Redemptoristen naar

beneden, waarbij de westelijke zijde 3 meter lager lag dan de Voskenslaan en deel uitmaakte van een meersengebied (de Overmeersen). De verkaveling werd gerealiseerd door deze daling volledig op te vullen tot op het niveau van de Voskenslaan, en bijna volledig te verharderen. Alleen het infiltratiegebied bevindt zich nog op het oorspronkelijke niveau. Deze laatste lagergelegen onverharde zone is zeer belangrijk voor de opvang en infiltratie van regenwater, en dus ook alweer voor klimaatadaptatie (zie ook Klimaatadaptatieplan van de Stad Gent). Deze verkaveling, die nu al waterproblemen heeft (waterinsijpeling in de garages, met nood aan bronvermaling), heeft eveneens baat bij deze zone voor wateropvang.

- Deze zone was oorspronkelijk “biologische en ecologisch waardevol”, hetgeen gedocumenteerd is in het rapport van het Rotterdamse studie bureau KCAP ARCADIS (Zuidelijke Stationsomgeving Gent, mei 2014, zie illustratie 2) en bekrachtigd door het collegebesluit van de Stad Gent van 1 juli 2004. De vergunning bevatte de bijzondere voorwaarde dat tijdens de werken deze zone zou beschermd worden door een hek, hetgeen nooit gebeurde (zie illustratie 3). Integendeel, de populieren werden geveld, er werd bouwzand gestockeerd, en er werden een bouwkraan en een werfkeet geplaatst. Dit heeft de bodem sterk gecompacteerd en de natuurwaarde aangetast. Ondertussen is deze natuur zich langzaam aan het herstellen.

Tijdens de realisatie van deze verkaveling werden regelmatig bouwovertradingen begaan, klachten ingediend door omwonenden en PVs opgesteld. Er zijn in het verleden al overtradingen geregulariseerd (nog andere onvergund gevelde bomen), zie ook [artikel in De Snej](#) (tijdschrift van Natuurpunt Gent), 2015, nr 2.

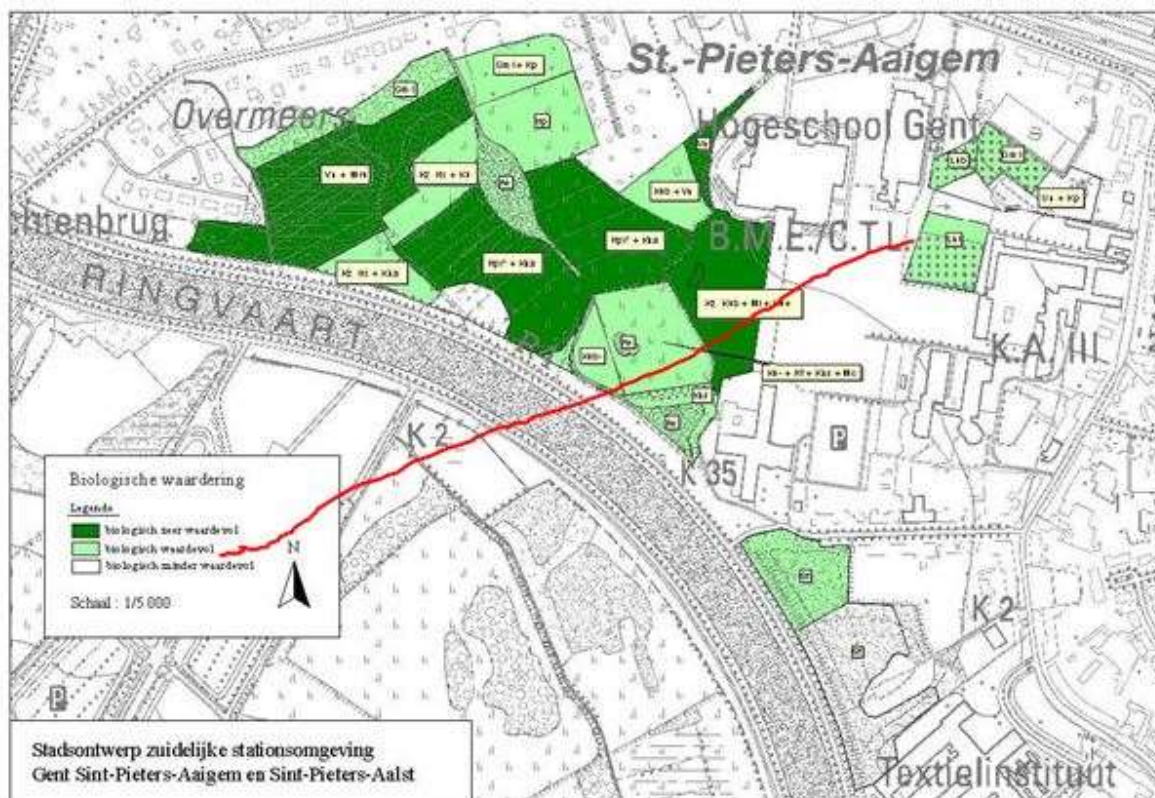
Conclusie: De vergunningsaanvraag gaat lijnrecht in tegen de vergunningsvoorwaarden van de ontwikkeling van de Redemptoristensite en schendt ook de verplichting tot natuurherstel. **De Werkgroep Sint-Pieters-Buiten dient bezwaar in tegen alle elementen in deze vergunningsaanvraag.**

Werkgroep Sint-Pieters-Buiten

Illustratie 1: Bij de uitvoering van de verkaveling werd een grote oppervlakte waardevol groen vernietigd :



Illustratie 2: Ligging van de biologisch waardevolle percelen in het voormalige park van de Paters Redemptoristen (KCAP ARCADIS, Zuidelijke Stationsomgeving Gent, mei 2014) :



Illustratie 3: In het infiltratiegebied werden alle bomen gekapt, waarna het terrein gebruikt werd als stockageplaats. Het in de vergunning opgelegde hek werd nooit geplaatst :

