

OPSCHRIFT

Nummer: 2013_MC_00090

Onderwerp

verkaveling Gentbruggekouter - Karlijn Deene

Op voorstel van raadslid(-leden):

Karlijn Deene - N-VA

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting

Eind vorig jaar weigerde het schepencollege een verkavelingsvergunning aan de Gentbruggekouter te Gentbrugge. Een bouwpromotor wilde een verkaveling realiseren in functie van circa 150 wooneenheden. Het schepencollege haalde diverse redenen aan om de aanvraag te weigeren, gaande van de affiches van het openbaar onderzoek die niet overal zichtbaar waren aangebracht tot zeer structurele redenen zoals een gebrekkige visie op natuurbeheer, te grote woondichtheid en te hoge bouwvolumes.

Zowel in de pers als in de behandeling van de bezwaren in het openbaar onderzoek wordt door het stadsbestuur benadrukt dat toekomstige bebouwing van de gronden niet wordt uitgesloten. In de pers verklaarde de schepen dat bebouwing verbieden onredelijk zou zijn. In het dossier openbaar onderzoek staat bijvoorbeeld: "Indien het project ten gronde wordt aangepast en voldoende maatregelen worden genomen om een afdoend antwoord te bieden op de waterproblematiek, is bebouwing op dit perceel wel mogelijk".

Bebouwing wordt dus niet uitgesloten. Maar tegelijkertijd zijn de uitdagingen voor toekomstige bouwers zeer groot, voornamelijk op het vlak van natuurbeheer (door de nabijheid van de Gentbrugse Meersen) en op het vlak van waterhuishouding (aangezien de gronden deels liggen in overstromingsgebied). Ook is het belangrijk dat de leefbaarheid van de omwonenden wordt gevrijwaard.

Vraag

- 1) Is de betrokken bouwpromotor of een andere bouwpromotor in overleg om een herwerkte/nieuwe verkavelingsaanvraag in te dienen?
- 2) Aangezien het schepencollege bebouwing op zich niet zal verbieden, maar gezien de specifieke uitdagingen eigen aan dit gebied, werkt het stadsbestuur proactief aan een kader waaraan toekomstige bebouwing moet voldoen? Welke vorm en densiteit van bebouwing zou

volgens het schepencollege wenselijk zijn, rekening houdend met de natuurwaarden in de omgeving, de leefbaarheid van de omwonenden, het risico op wateroverlast,... ? Op die manier vermijden we dat bouwpromotors continu dossiers indienen die dan toch moeten worden geweigerd.

3) Is er een mogelijkheid dat middenveldorganisaties zoals Natuurpunt, nabijgelegen verenigingen zoals de Scouts en omwonenden mee kunnen nadenken over dergelijk kader?

ANTWOORD

8 februari 2013 11:32

Zitting	Commissie OMS
Datum zitting	7 februari 2013
Indiener vraag	Raadslid Karlijn Deene
Vraag	<p>Verkaveling Gentbruggekouter</p> <p>Eind vorig jaar weigerde het schepencollege een verkavelingsvergunning aan de Gentbruggekouter te Gentbrugge. Een bouwpromotor wilde een verkaveling realiseren in functie van circa 150 wooneenheden. Het schepencollege haalde diverse redenen aan om de aanvraag te weigeren, gaande van de affiches van het openbaar onderzoek die niet overal zichtbaar waren aangebracht tot zeer structurele redenen zoals een gebrekkige visie op natuurbeheer, te grote woondichtheid en te hoge bouwvolumes.</p> <p>Zowel in de pers als in de behandeling van de bezwaren in het openbaar onderzoek wordt door het stadsbestuur benadrukt dat toekomstige bebouwing van de gronden niet wordt uitgesloten. In de pers verklaarde de schepen dat bebouwing verbieden onredelijk zou zijn. In het dossier openbaar onderzoek staat bijvoorbeeld: "Indien het project ten gronde wordt aangepast en voldoende maatregelen worden genomen om een afdoend antwoord te bieden op de waterproblematiek, is bebouwing op dit perceel wel mogelijk".</p> <p>Bebouwing wordt dus niet uitgesloten. Maar tegelijkertijd zijn de uitdagingen voor toekomstige bouwers zeer groot, voornamelijk op het vlak van natuurbeheer (door de nabijheid van de Gentbrugse Meersen) en op het vlak van waterhuishouding (aangezien de gronden deels liggen in overstromingsgebied). Ook is het belangrijk dat de leefbaarheid van de omwonenden wordt gevrijwaard.</p>

C
V
A

1
I
d
b
o
e
a
b
i
o
o
e
h
v
i
t
d
E
b
is
ir
ir
o
n
d
v
st

Vraag

1) Is de betrokken bouwpromotor of een andere bouwpromotor in overleg om een herwerkte/nieuwe verkavelingsaanvraag in te dienen?

2) Aangezien het schepencollege bebouwing op zich niet zal verbieden, maar gezien de specifieke uitdagingen eigen aan dit gebied, werkt het stadsbestuur proactief aan een kader waaraan toekomstige bebouwing moet voldoen?

Welke vorm en densiteit van bebouwing zou volgens het schepencollege wenselijk zijn, rekening houdend met de natuurwaarden in de omgeving, de leefbaarheid van de omwonenden, het risico op wateroverlast,... ? Op die manier vermijden we dat bouwpromotors continu dossiers indienen die dan toch moeten worden geweigerd.

3) Is er een mogelijkheid dat middenveldorganisaties zoals Natuurpunt, nabijgelegen verenigingen zoals de Scouts en omwonenden mee kunnen nadenken over dergelijk kader?

e:
d
a
(
e:
T
O
Z
v
te
h
e:
a
te
p
a
d
o
g
ir
h
w
B

januari heeft een eerste overleg plaatsgevonden tussen de promotor en de betrokken diensten om de opmerkingen toe te lichten.

2) Aangezien het schepencollege bebouwing op zich niet zal verbieden, maar gezien de specifieke uitdagingen eigen aan het gebied werkt het stadsbestuur proactief aan een toekomstig kader waaraan toekomstige bebouwing moet voldoen? Welke vorm en densiteit van bebouwing zou volgens het college wenselijk zijn, rekening houdend met de natuurwaarden in de omgeving, de leefbaarheid van de omwonenden, het risico op wateroverlast,....? Op die manier vermijden we dat bouwpromotors continu dossiers indienen die dan toch moeten worden geweigerd.

De waterproblematiek op deze gronden vloeit niet voort uit een mogelijke overstroming van de Schelde, maar is te wijten aan de bodemsamenstelling, de hoge grondwatertafel en deels ook het disfunctioneren van de bestaande grachten. De oorzaak is dus complex. Vooraleer het kader waaraan toekomstige bebouwing moet voldoen verder uit te werken, zijn eerst en vooral meer metingen en verder onderzoek over het terrein noodzakelijk. De bouwheer ging bijkomende metingen laten uitvoeren, alsook een grondigere studie van de bodemgesteldheid en infiltratiemogelijkheden. Er is aangeraden de metingen in de meest natte periode uit te voeren, om te kunnen uitgaan van een “worst case scenario”. Deze metingen zijn ondertussen gebeurd.

Los van het noodzakelijke studiewerk om concretere uitspraken te kunnen doen over het verkavelingsontwerp, zijn wel reeds volgende principes meegedeeld waarmee de promotor moet rekening houden:

- geen ondergrondse parkings in overstromingsgebied
- aangepaste manier van bouwen noodzakelijk: overstromingsvrij en alternatief bouwen (vb.

op kolommen)

- enkel noodzakelijke ophogingen ter hoogte van gebouwen - geen significante ophogingen van de tuinzone rondom de gebouwen
- geen grote verharde oppervlaktes; verharding steeds waterdoorlatend
- enkele technische aspecten inzake het buffervolume en vertraagde afvoer naar de Schelde
- dichtheid aan te passen met richtcijfer 25 woningen/ha als maximum

Het aangepaste verkavelingsontwerp zal moeten vertrekken van deze opgesomde principes en zal verder uitgewerkt worden op basis van het bijkomend onderzoek door de promotor. Op die manier zal tijdens het voortraject voorafgaand aan een nieuwe vergunningsaanvraag het kader concreter worden uitgewerkt. Dit zal gestuurd worden door de dienst stedenbouw, in samenspraak met de promotor én ondersteund door de externe en interne experts inzake de waterproblematiek.

3) Is er een mogelijkheid dat middenveldorganisaties zoals Natuurpunt, nabijgelegen verenigingen zoals de scouts en omwonenden mee kunnen nadenken over dergelijk kader?

Het kan zeker interessant zijn om vanuit een bepaalde invalshoek input te krijgen om het kader mee vorm te geven. De oorzaak van de waterproblematiek is in dit geval echter complex en het zoeken naar het juiste kader vereist een bepaalde expertise. Daarom worden in het voortraject verschillende adviesinstanties betrokken (Agentschap Waterwegen en Zeekanaal, VMM, TMVW en onze eigen milieudienst) die deze expertise aanleveren.

De opmerkingen en bedenkingen van Natuurpunt, nabijgelegen verenigingen zoals de scouts en omwonenden zijn reeds bekend door het openbaar onderzoek. In het kader van de geweigerde aanvraag hebben zij ook reeds schriftelijk een antwoord ontvangen op hun opmerkingen. Deze opmerkingen worden ook meegenomen bij het verder uitwerken van de randvoorwaarden waarbinnen bebouwing toelaatbaar is.

Indien er een nieuwe verkavelingsaanvraag zou komen, zal in overleg met de betrokken aanvrager overlegd worden hoe in aanvulling bij de wettelijke procedure vooraf informatie kan gegeven worden.
