



Opschrift

Vergadering van 14 april 2022

Nummer: 2022_MV_00246

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Sonja Welvaert: Woonproject Overmeers

Raadslid(-leden):

Sonja Welvaert - PVDA

Bevoegd: Tine Heyse

Betrokken: Filip Watteeuw

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

De bewoners in de buurt van de voormalige Seifert-site tonen hun ongenoegen. Honderden buurtbewoners zouden een bezwaarschrift hebben ondertekend tegen de ontwikkeling van het woonproject dat een voorbode zou zijn voor het verdwijnen van waardevolle natuur in hun omgeving.

Daarnaast zou de stad Gent al jarenlang op de hoogte zijn van bodemvervuiling op de site met onder andere chloor, nikkel en PAK-stoffen, de buurtbewoners werden daar niet over ingelicht. In een reactie aan de pers liet schepen Heyse weten dat dit niet nodig was, gezien er geen gevaar zou zijn voor mens of milieu. Dat stelt de buurtbewoners niet gerust.

Vraag:

Werd er een masterplan opgesteld voor het te ontwikkelen gebied?

Werd er zowel een oriënterend als beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd?

Welke stoffen zijn daar gevonden op de verschillende percelen? Met welke waarden?

Wat waren de volledige gebruiksadviezen van OVAM?

Is elk van die adviezen opgevolgd?

Welke bodemsaneringstechniek wordt aanbevolen door OVAM? Zal die gevolgd worden door de projectontwikkelaars?

Is het de stad toegestaan om te communiceren over deze bevindingen? Waarom is de keuze gemaakt dat niet te doen?

Zal u ingaan op de vraag van de buurtbewoners voor een bijkomend onderzoek over de schaal van de vervuiling?

Antwoord

Het project, waarnaar verwezen wordt, is momenteel nog in procedure. Op 7 april werd hiervoor het openbaar onderzoek afgerond. De ingediende bezwaren moeten ernstig genomen en grondig worden bekeken. De bezwaren moeten ook correct worden behandeld. Je begrijpt dat het college en ikzelf – in afwachting van het verslag van onze omgevingsambtenaar – hier geen oordeel over dit concrete project of de vele adviezen kan bespreken. Hierop ingaan hypothekeert het verdere verloop van het dossier. Ik kan je wel meegeven dat ik soms verbaasd was over de verstrekte informatie in de pers bij dit dossier. Zo wordt er in het voorliggende dossier blijkbaar voorbijgegaan aan de geldende bestemmingsplannen. Dat is toch wel een merkwaardige vaststelling, want dat is vrij essentieel. Immers, als college kan je niet zomaar omgevingsvergunningen toekennen of weigeren. Als college moet je rekening houden met geldende regels, zoals stedenbouwkundige voorschriften. Laat me dan nu ingaan op de door jou gestelde technische vragen.

Eerst je vraag over de verkaveling of verkavelingsvergunning

Aan deze aanvraag tot omgevingsvergunning ging géén verkavelingsvergunning vooraf. Een verkavelingsvergunning is vereist indien het perceel wordt opgedeeld om één of alle onbebouwde percelen te verkopen om op te bouwen (verkoop als bouwgrond op plan). Deze aanvraag voorziet evenwel in groepswooningbouw. Als er voor groepswooningbouw wordt gekozen is een verkavelingsvergunning niet vereist. Kort geef ik je nog de definitie van groepswooningbouw mee:

*Groepswooningbouw is het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn. Wanneer je als verkavelaar zelf bouwt en dan de woningen afzonderlijk verkoopt, is er **geen verkavelingsplicht**. Bijkomend heeft de decreetgever in een interpretatieve bepaling verduidelijkt dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist is als de kavels eerst worden bebouwd en pas dan worden vervreemd: een groepswooningbouwproject kan met andere woorden met een stedenbouwkundige vergunning vergund worden, met dien verstande dat **afzonderlijke loten pas kunnen vervreemd worden wanneer deze loten bebouwd zijn**. Een lot wordt als ‘bebouwd’ beschouwd van zodra de stedenbouwkundige vergunning voor het gebouw niet meer kan vervallen, m.a.w. **van zodra het gebouw winddicht is**.*

Het antwoord op je eerste vraag kan ik dus kort samenvatten: er is voorafgaand aan deze aanvraag tot omgevingsvergunning geen verkavelingsvergunning vereist.

Vervolgens ga ik in op je vraag met betrekking tot de rol van de Kwaliteitskamer

Om de rol van de Kwaliteitskamer te duiden is het belangrijk om kort de algemene manier van werken bij ruimtelijke ontwikkelingen bij onze stedelijke administratie toe te lichten. Elk bouw dossier wordt opgevolgd door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning (DSRP) en wordt daar aan een omgevingsambtenaar toegewezen. De omgevingsambtenaar fungeert als aanspreekpunt voor een private bouwheer. De omgevingsambtenaar organiseert ook het coördinatieoverleg om feedback en advies te verzamelen op elk projectvoorstel in functie van begeleiding van het project. Tot daar niks bijzonders.

De rol van de Kwaliteitskamer vangt aan zodra er een basis van vergunbaarheid is vastgesteld door de omgevingsambtenaar. Wanneer een dossier op de Kwaliteitskamer geagendeerd wordt, is het gevolg van een dialoog tussen de omgevingsambtenaar en team stadsbouwmeester. Op de Kwaliteitskamer wordt de ruimtelijke en architecturale kwaliteit van elk dossier besproken. Het advies van de Kwaliteitskamer wordt overgemaakt aan bouwheer, ontwerper en omgevingsambtenaar. Dit advies is een onderdeel (als onafhankelijk advies) van de beoordeling van de bouwaanvraag door de omgevingsambtenaar.

Ook dit project werd in 2019 en 2021 op de Kwaliteitskamer besproken en het advies van team Stadsbouwmeester zal voor behandeling aan de omgevingsambtenaar worden bezorgd.

Laat me nog kort iets over de stedenbouwkundige studies in deze wijk meegeven

Al in vorige bestuurperiode – meer bepaald in 2014 - werden de eerste vragen over een ontwikkeling op deze plek en de omliggende percelen gesteld. Door de stadsdiensten werd aangedrongen op een totaalvisie. De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning onderzocht daarom welke inrichting en mogelijk programma op de site haalbaar is. Hieruit volgde in 2014 het ‘bouwblokonderzoek’, specifiek voor dit binnengebied. Het document zal u samen met dit antwoord worden bezorgd. Een dergelijk ‘bouwblokonderzoek’ is niet ongebruikelijk en gebeurt wel vaker wanneer er zich complexe ruimtelijke vragen in onze stad zijn. Met ander woorden: er is geen Masterplan voor dit gebied, maar wel een bouwblokonderzoek. Dit is meteen ook een antwoord op de vraag van raadslid Sonja Welvaert.

Conclusie uit dit bouwblokonderzoek is dat een gefragmenteerde bebouwbaarheid hier mogelijk is. Immers, het gaat hier over een bestemming woongebied en deze is vlak bij station Gent-Sint-Pieters gelegen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het bouwblokonderzoek werden ook meegegeven bij het tot stand komen van de ingediende omgevingsvergunningaanvraag.

Voor alle duidelijkheid: het bouwblokonderzoek voor deze site is een zuiver administratief document, opgemaakt door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en werd met verschillende stadsdiensten afgestemd. Het heeft als doel om de afzonderlijke percelen in een totaalvisie te bekijken en stedenbouwkundige randvoorwaarden mee te kunnen geven in het kader van het voortraject. De nota is dus niet politiek gevalideerd.

Voor je vragen met betrekking tot de milieu-aspecten op deze plek, geef ik graag het woord aan mijn collega Heyse

Specifiek voor deze plek werden er in het verleden twee oriënterende bodemonderzoeken op het terrein uitgevoerd op, nl één in 2016 en één in 2004

1. dossier “78667”, een conform verklaard OBO van 2016-05-24
 1. Het onderzoek werd gevoerd op perceel Gent, 9e afd., sectie I, nr. 353Y2
 2. Conclusies: zie onderaan dit document: beperkte overschrijdingen van PAK en zware metalen.
2. Dossier “6907”, een conform verklaard OBO van 2004-02-16
Provincie Oost-Vlaanderen, gemeente Gent, 9^{de} afdeling, sectie I,
 1. **perceelnummers 352 R2 en 352 W2**

2. De bodemsaneringsnormen worden niet overschreden, er zijn verhogingen voor PAK en zware metalen

Gezien er concentraties hoger dan de 80 % bodemsaneringsnorm type II werden vastgesteld voor het vaste deel van de aarde ter hoogte van peilbuis PP11 (0,3-0,6) en boring B13 (0,6-1,0), dient het kadastraal perceel 352 R2 en 352 W2 opgenomen te worden in het register van verontreinigde gronden.

- 3.

Dus voor beide dossiers zijn inderdaad PAK's en Zware metalen aangetroffen. De gemeten waarden zijn evenwel gering en niet uitzonderlijk in een stedelijke context. De algemene conclusies voor beide dossiers is dan ook dat er geen aanwijzingen zijn voor een ernstige bedreiging van mens of milieu (DAEB). Er was op basis van dit oriënterend bodemonderzoek en de OVAM ook geen verder onderzoek (Beschrijvend Bodemonderzoek) nodig. Ik wil dus benadrukken dat niet 'wij als stad' maar OVAM hierover oordeelt.

(even OBO en BBO kaderen : in Vlaanderen gebeurden er in 2020 3240 OBO en 398 BB0 – en als je kaartje ziet in Gent waar er allemaal OBO en (minder) BB0 gebeurden in Gent)

Wat informatie naar buurt betreft 2 zaken :

- formeel, Stad Gent heeft geen informatieplicht over bodem, de bevoegdheid “bodem” zit expliciet bij de OVAM.
- We hebben als Stad niet de capaciteit en de middelen om voor elk oriënterend bodemonderzoek een informatiecampagne te organiseren naar de bevolking. De vraag is ook of dit ook zo nuttig en relevant is. (niet zo dat burgers maatregelen moeten nemen)
- Met klachten over bodemverontreiniging kunnen burgers en organisaties terecht bij OVAM. Als men vragen heeft over gezondheid kan men terecht bij het Agentschap Zorg en Gezondheid of Logo Gezond +.

Voorts is er ook geen wettelijke verplichting om een oriënterend bodemonderzoek (of de resultaten ervan) toe te voegen aan een aanvraag tot omgevingsvergunning. Er is enkel een verplichting om toekomstige bodemrisico's (in dit geval dus de risico's uitgaande van het bouwproject) aan te geven in het aanvraagformulier en in addendum E2, wat – zoals ik hierboven aangaf - hier niet het geval is.

Wat de volledige gebruiksadviezen van de OVAM betreft en zijn die opgevolgd?

“Gebruiksadvies 1: bodemonderzoek tijdens grondverzet” (dit is enkel voor perceel 353Y2 – voor het oude OBO bestond dit concept nog niet, maar gezien de opname in het register, is dat de facto wel nodig.

Is elk van die adviezen opgevolgd?

De bouwheer moet aan deze voorwaarde voldoen. Er is op het terrein nog niets gebeurd, dus voorlopig niet van toepassing.

Welke bodemsaneringstechniek wordt aanbevolen door OVAM? Zal die gevolgd worden door de projectontwikkelaars?

Zoals al eerder gemeld is dit niet van toepassing

Zal u ingaan op de vraag van de buurtbewoners voor een bijkomend onderzoek over de schaal van de vervuiling?

Nee, de vervuiling is niet van dien aard dat bijkomend onderzoek nodig is. Dat er geen bijkomend onderzoek nodig is (zie geen BBO) is bepaald door de OVAM. Dit soort overschrijdingen is helaas courant bij ophogingen, zeker in het Gentse.

Bijlagen bij het antwoord

Bijgevoegde bijlage(n):

- SSW_bijlage_antwoord.pdf
-