Aan het College van Burgemeester en Schepenen

Stadhuis
Botermarkt 1
9000 Gent

Gent, 1 september 2015

Afgifte tegen ontvangstbewijs.

Betreft: Bezwaar tegen aanvraag van verkavelingsvergunning ingediend door Adelaar Properties bvba, voor een grond gelegen aan de Kastanjestraat, Meibloemstraat, Sparrestraat, Reinaertstraat te 9000 Gent in het kader van het openbaar onderzoek dat loopt van 7.8.2015 tot 5.09.2015

Geacht College,

Ik woon met mijn gezin in de Meibloemstraat, in De Brugse Poort, en ik woon hier graag, ondanks de soms grote uitdagingen waarmee deze wijk geconfronteerd wordt. Met onze buren, en met de wijde buurt, zijn wij vaak op zoek naar constructieve oplossingen voor wrijvingen en precaire situaties die we om ons heen zien. De leefstraat van afgelopen voorjaar, en de bijhorende vragen rond mobiliteit en leefbaarheid die wij aan de stadsdiensten stelden, zijn daar een voorbeeld van. In De Brugse Poort wordt veel gepraat en veel overlegd. Er heerst een open cultuur van engagement en communicatie, waarvan wij dachten dat u dit als stadsbestuur zeer genegen was. Het verbaasde ons dan ook dat we, toen we terugkwamen van onze reis, een geel bord met een verkavelingsaanvraag en een aangetekende zending dienaangaande vonden.

Wij waren verwonderd omdat, na de vorige aanvraag van Adelaar Properties in 2013, er ons van alle kanten gegarandeerd was dat er zeker overleg met de buurt zou zijn, voor er een nieuwe aanvraag kwam.

Bovendien werd mij na mijn schrijven van 8 oktober 2014 *(zie* [*http://www.kerygma.be/2014/10/08/geachte-burgemeester-ik-schreef-een-brief-naar-daniel-termont.htm*](http://www.kerygma.be/2014/10/08/geachte-burgemeester-ik-schreef-een-brief-naar-daniel-termont.htm)*)* bevestigd dat de stadsdiensten en Schepen Balthazar ons op de hoogte zouden houden van *alle* ontwikkelingen. We hoorden niets tot de dag van de de aangetekende zendig, dus vergeef ons dat wij opnieuw enigszins teleurgesteld zijn over de manier waarop er met ons (niet) werd gecommuniceerd.

Dit gezegd zijnde, de essentie van dit schrijven gaat vanzelfsprekend over het bezwaar dat wij wensen te maken tegen de aanvraag van verkavelingsvergunning waarnaar hierboven verwezen wordt.

De stad heeft – overigens geheel terecht – zichzelf pluimen op de hoed gestoken voor het stadsproject “Zuurstof voor De Brugse Poort”, dat wilde inzetten op de creatie van buurtgroen, het uitbouwen van gemeenschapsvoorzieningen en het verbinden van de wijk met andere stadsdelen. Met de nodige kanttekeningen is dit project zeker geslaagd, maar er zijn hier nog veel meer noden: De Brugse Poort blijft nog steeds een buurt waar het vaak moeilijk loopt. Verkeersonveilig, zeer druk bevolkt, met veel zichtbare en nog veel meer onzichtbare armoede. Plaatstekorten in scholen, in crèches, in algemene voorzieningen. Te weinig groen naar de Vlaamse richtlijnen, te weinig parkeerplaats, te weinig speelruimte, te veel mensen op een te kleine oppervlakte. Om er maar enkele te noemen.

Groot is dan ook onze verontwaardiging dat een projectontwikkelaar vrij spel zou krijgen om het binnenblok tussen de Kastanjestraat/Meibloemstraat/Sparrestraat/Reinaertstraat te verkavelen en zo de druk op de wijk nog laat toenemen, met de toelating van het bestuur. Dit gaat lijnrecht in tegen de inspanningen die onder andere met “Zuurstof voor de Brugse Poort” werden geleverd. Bovendien is het onze vrees dat opnieuw bebouwing en dus gezinnen toevoegen weinig zal bijdragen tot de positieve ontwikkeling van onze buurt. Zal u als stadsbestuur echt toelaten dat de vele investeringen van toen worden gehypothekeerd en de situatie in deze wijk nog moeilijker zal worden dan ze al is?

Als buurtbewoners, en bewoners van een huis dat rechtstreeks grenst aan de gronden die in de verkaveling zullen opgenomen worden, wensen wij formeel bezwaar aan te tekenen tegen de verkavelingsaanvraag. En wel om volgende redenen:

1. De plannen zijn onverenigbaar met het ruimtelijk structuurplan Gent

Dit eigen beleidsplan van de stad Gent stelt letterlijk, op pg. 225: “*Het verder verdichten van de wijken Brugse Poort, …, is evenwel niet wenselijk; de dichtheid ligt er al ver boven de 25 woningen per hectare en deze wijken hebben reeds te kampen met allerlei samenlevingsproblemen.*”

Jarenlange inspanningen om de woondichtheid in de wijk minder dicht te maken worden hiermee teniet gedaan. Het goedkeuren van deze verkavelaar wordt bovendien een precedent voor ontwikkelaars. Ze kunnen de resterende actieve binnenblokken opkopen, verkavelen en volbouwen met het fiat van de stad.

2. De consequenties voor kinderen en onderwijs

Elk jaar opnieuw is de toewijzing van scholen aan onze startende kleuters in de wijk een verhaal van onzekerheid en moeilijke situaties. Toen onze dochter naar de crèche moest, waren wij verplicht een crèche te nemen 8km verder in Drongen, omdat er in de wijk geen plaats was voor ons. Dat betekende: brengen en afhalen met de auto bij slecht weer, wat dan weer voor extra verkeer zorgde. Dit is geen alleenstaand geval, en hoewel al 6 jaar geleden, nog steeds geen opgelost probleem. Als we het bestuursakkoord van de stad erop nalezen, dan zou het vermijden van zo’n situaties een prioriteit zijn binnen deze bestuursperiode. Bij het onderdeel “Onderwijs en Kinderopvang” staat immers als allereerste zin*: “Elk kind heeft recht op onderwijs en opvang. Het is dan ook vanzelfsprekend dat capaciteitsproblemen prioritair worden aangepakt zodat elk kind een plaats heeft in een opvang of op een school in zijn buurt. “* en als eerste speerpunt *“We streven naar een kwalitatieve school en kinderopvang voor elk kind in de buurt.“*
We lezen bovendien in een persbericht van Schepen van onderwijs Elke Decruyenaere van 26 juni 2015 over het creëren van nieuwe plaatsen in de Gentse basisscholen ( zie <http://www.elkedecruynaere.be/onderwijs/nieuwe_reeks_capaciteitsuitbreidingen_scholen>) *“ Een andere werkwijze dringt zich op. Er is niet alleen meer budget nodig maar ook een lange termijn planning.”*

Mooie en hoopgevende woorden. Dit is volgens ons een voorbeeld van langetermijnplanning: wanneer de stad toelaat dat er in deze wijk opnieuw zo veel gezinnen bijkomen (er zijn hier al 700 nieuwe woningen gebouwd in de laatste vier jaar!), dan is het de verantwoordelijkheid van het bestuur om ervoor te zorgen dat deze kinderen in de buurt kunnen spelen én naar de crèche of naar school kunnen. Dat u zich daar zelf van bewust bent, blijkt uit punt 10.5 van het bestuursakkoord, waarin staat:

*Bij grote nieuwbouwprojecten of uitbreiding van wijken onderzoeken we de nood en de mogelijkheid om een kinderdagverblijf en/of een basisschool te integreren.*

Wij hadden graag geweten in hoeverre het bestuursakkoord zal nageleefd worden wat betreft dit aspect.

3. Een ernstige hypotheek op de lokale mobiliteit

Eén van de blijvende knelpunten voor de leefbaarheid van de Brugse Poort blijft het verkeer. De door de ontwikkelaar bijgevoegde mobiliteitsstudie slaat de bal volledig mis als ze spreekt over “*een woonzone waar er zeer weinig doorgaand verkeer passeert*”. De conclusie dat het “*autoverkeer afkomstig van de verkaveling nog meer dan voldoende capaciteit in de buurt zal vinden om vlot verkeer te garanderen*” getuigt niet meteen van een kennis van de buurt. (De conclusies zijn dan ook gebaseerd op verkeerstellingen op 8 juli 2014, als iedereen met vakantie is!). In de “zone 30” rond de Meibloemsite worden de maximale snelheden regelmatig vér overschreden. Er zijn nauwelijks controles. De parkeerdruk en de verkeersintensiteit zijn wezenlijke stressfactoren. Dit project voert zowel parkeerdruk als verkeersintensiteit verder op: de ‘klassieke’ verkaveling van het binnenblok zal leiden tot extra bestemmingsverkeer van zowel de nieuwe inwoners als bezoekers tot in het hart van de Brugse Poort. Doorheen het gehele blok wordt een nieuwe straat aangelegd, die volledig met de wagen toegankelijk zal zijn, met de bijhorende verkeersonveiligheid. Bovendien vragen we ons af hoe dit te rijmen valt met de passage *“We zorgen ervoor dat de extra mobiliteit verbonden met nieuwe stadsontwikkelingsprojecten maximaal op duurzame wijze verloopt.”* uit uw bestuursakkoord?

4. Het opzet van het verkavelingsplan

Het verkavelingsplan zélf gaat uit van een project dat elke stedenbouwkundige visie die afgestemd is op de buurt ontbeert. Het plan werd opgesteld zonder ernstig buurtonderzoek, laat staan enige vorm van buurtinspraak. Het is een samenraapsel geworden van rijwoningen, een appartementsblok, een volkomen vage “zone voor gemeenschapsvoorzieningen” en een sausje buurtgroen. We mogen wat dat betreft als buurtbewoners misschien toch ons aan iets meer vernieuwing verwachten, geënt op concepten als ecologische inbreiding, ruimte voor nieuwe woonvormen (bv. doorgedreven co-housing gemengd met openbare functies, …).

Dit plan is het tegenovergestelde van wat u zegt in het bestuursakkoord, waarin te lezen staat: “*In de dichtbebouwde wijken van de 19e-eeuwse gordel moet de verdichting op de ene plek de creatie van nieuwe open ruimte op andere plekken mogelijk te maken. Er moeten verder nieuwe kwalitatieve concepten worden ontwikkeld voor het herinrichten van binnenblokken. Wonen en groen moeten daarbij centraal staan.*” Een dergelijk concept ontbreekt in het project volledig: we krijgen een uitermate klassieke verkaveling, met rijhuizen, elk voorzien van een bovengrondse parkeerplaats, met een uiterst minieme invulling van buurtgroen.

5. De ruimtelijke inplanting van het project

Eerder aangehaald: het verder ‘verdichten’ op een klassieke manier van de Brugse Poort is niet wenselijk en strijdig met het eigen beleid van de stad. De beoogde dichtheid van dit project is véél te hoog. De voorschriften voorzien in een beoogde bouwhoogte van gemiddeld 3 bouwlagen, hoger dan deze in de onmiddellijke buurt nl. 2,5 bouwlagen, met zadeldak). Dit zal in de gehele verkaveling een bedrukkend gevoel geven.

De groenzone (een schaamlapje om het project een groen tintje mee te geven) komt bovendien helemaal in de schaduwzijde van het appartementsgebouw te liggen. De ontwikkelaar creëert zo een donkere, besloten zone die als een magneet werkt op sluikstorten en drugsgebruik. Al jaren probeert men in de wijk dergelijke plaatsen juist open te breken, terwijl hier bij voorbaat probleemplaatsen ingepland worden.

In het bestuursakkoord staat *“De groennorm van een wijkpark (van minstens 1 ha) op 400 m wandelafstand voor elke Gentenaar wordt stap voor stap gerealiseerd, uiteraard prioritair in dichtbebouwde woonwijken. Nieuwe (woon)projecten moeten intern aan de groennorm voldoen maar moeten tevens de groentekorten in de omgeving van het project helpen wegwerken. Nieuwe opportuniteiten voor wijkparken worden benut. Zeker in de dichtbebouwde 19de -eeuwse volkswijken zullen stedenbouwkundige ingrepen (ontpitting) worden verdergezet om tot voldoende woongroen te komen.”* Wij zijn ervan overtuigd dat deze passage op dit project van toepassing is.

6. De verhoging van het straatniveau

Op de plannen voor de verkaveling staat een verhoging van het straatniveau van de site met 1 meter boven het huidige niveau van de omliggende huizen aangegeven. Kunnen de bevoegde diensten ons informeren over wat dit betekent voor de waterhuishouding van de omliggende woningen?

7. Het kappen van de Atlantische Ceder

Wij verzetten ons tegen elk initiatief om de Atlantische Ceder op de parking van de Bowling te kappen of te integreren in iets anders dan het publiek domein. Deze boom is zowel vanwege zijn ouderdom (> 100 jaar) als zijn verschijning een monument te noemen. De boom, relict van een oude parktuin, heeft daarnaast een grote emotionele waarde voor heel wat buurtbewoners. De boom verkeert in goede gezondheid en dient beschermd te worden bij de eventuele opbraak van de betonplaat. Het toevoegen van de boom aan een private tuin is naar onze mening een groot risico: op dat moment kunnen de toekomstige bewoners vrij beslissen wat er gebeurt met de ceder.

Aangezien Acasa op zijn eigen site (<http://www.acasaprojects.be/nl/projecten/nieuwe-woningen-en-appartementen/>, screenshot dd 30/08/2015 in bijlage) promotie maakt met een simulatie waarop deze boom niet duidelijk meer staat, vragen wij naar uw positie als stadsdienst.

Conclusie: een gemiste kans

Het woningenbestand in de Brugse Poort, nu al de dichtste wijk van Gent, neemt nog altijd toe. Alles bij elkaar zijn er in de afgelopen 4 jaar 700 woningen afgewerkt en in gebruik genomen op sites als de Mosterdfabriek (Kastanjestraat), Alsberghe-Van Oost (Drongensesteenweg), Malpertuus (Brugsesteenweg), Biezenstuk, … Stuk voor stuk erg klassieke ontwikkelingen, al dan niet met een groene franje. De stad Gent gaat –indien ze haar fiat geeft aan het voorliggend verkavelingsplan – helemaal voorbij aan haar eigen beleidsplannen en bestuursakkoord. De plannen vormen een ongeïnspireerd “business-as-usual”-project dat de leefbaarheid in het hart van de wijk verder onder druk zet met nog meer bewoning en nog meer verkeer.

Ik ben er als buurtbewoner van overtuigd dat u de waarde van deze bezwaren inziet en de voorliggende verkavelingsplannen verwerpt. Laat dit een aanleiding zijn om op zoek te gaan naar een waardevolle invulling voor de Meibloemsite. Gebaseerd op buurtonderzoek en inspraak, om écht tegemoet te komen aan de problemen waarmee de buurt kampt.

Hoogachtend,