

Lezing van de Arbed site en de geplande herontwikkeling

1. Inleiding

Op de Arbedsite te Gentbrugge wordt gepland om een zone met bestemming bedrijventerrein, zoals bepaald in het gewestplan van 1977 en bevestigd in het BPA G8 Arbed Noord uit 2002, te ontwikkelen. Nieuwe gebouwen en loodsen zouden worden aangelegd ten nadele van een kostbaar stuk natuur dat er vandaag ligt.

In de laatste tien jaar is er een grote hoeveelheid groene ruimte in Gentbrugge ingenomen voor bouwprojecten zoals Rute, de lofts langs de Schelde, bouwprojecten achter de scouts aan de Schelde en de aanleg van immense sportvelden waar vroeger weiden en natuur waren. Open ruimte op de Arbedsite werd deels ingenomen door een parking bestemd voor werknemers van bedrijven op het terrein. Buurtbewoners hebben geen toegang tot de parking.

Met deze lezing willen de bewoners om en rond de Arbedsite de boodschap geven dat de natuur en open ruimte die er vandaag wel nog is, beschermd moeten worden. De nood aan natuur is groot en binnen het kader van ecosysteemdiensten is de natuur ter hoogte van de Arbedsite van onschatbare waarde voor de buurt.

Quote uit de BPA: "Voor de uitbouw van economische activiteiten wordt ernaar gestreefd het mobiliteitsprofiel van de bedrijven af te stemmen op het gewenste bereikbaarheidsprofiel van de plek en wordt de aard van de aanwezige bedrijven meer in overeenstemming gebracht met het profiel en het niveau van de plek." (-> hier kleinschaligheid noodzakelijk in buurt met dergelijke korrel) (beschrijvende nota BPA p. 9).

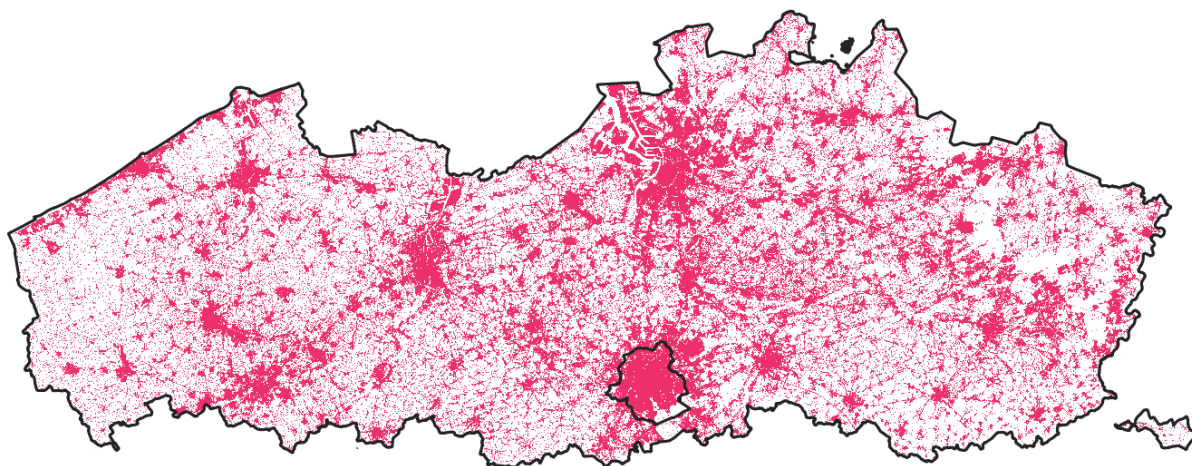
We merken op het infomoment aan de vele reacties van aanwezige buurtbewoners dat het BPA G8 Arbed Noord uit 2002 totaal niet aan de behoeften en noden van de buurtbewoners voldoet, dat er geen sprake is van tegemoetkoming.

2. Ruimtelijke stand van zaken in Vlaanderen

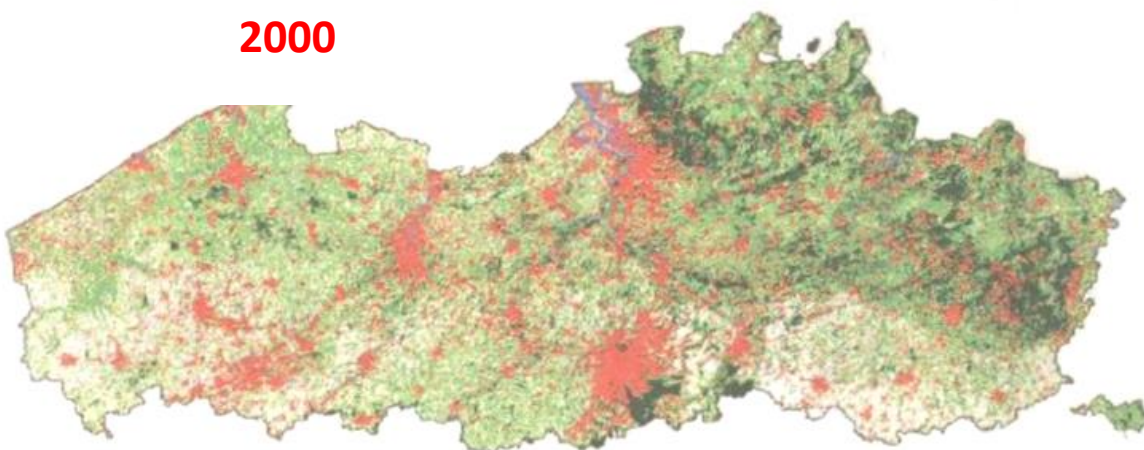
België is het tweede meest verharde land van Europa en deze verharding ligt grotendeels geconcentreerd in Vlaanderen. 16% van al het oppervlak in Vlaanderen is verhard en ruim 35% is ruimtebeslag.

Deze verharding werkt tal van problematieken in de hand en het veranderende klimaat - met meer regenval in de winter, intensere regenbuien het hele jaar door en langere periodes van droogte in de zomer - is hierin een negatieve factor. Overstromingen komen frequenter voor en berokkenen meer schade, verharding slaat warmte op en verhoogt het risico op hittestress-gerelateerde schade, en het gebrek aan infiltratie en wateropslag werken droogte in de hand.

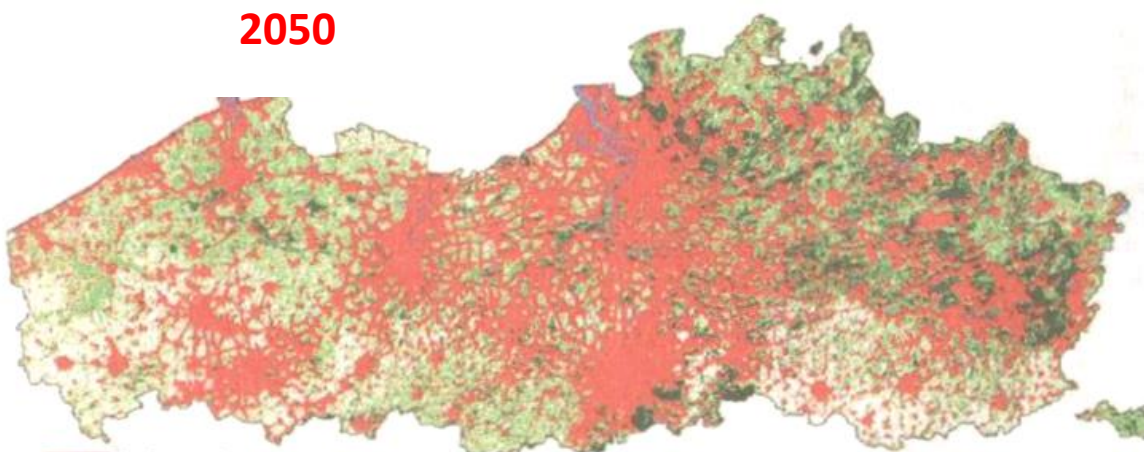
Desondanks blijft de hoeveelheid verharding toenemen. Voortgaand op bevolkingsprognoses zullen in 2050 tot wel 400.000 extra woningen moeten gebouwd worden, wat een uitdaging is, maar geen excuus om alle natuur en open ruimte verder in te palmen. Er moet herontwikkeld worden, wat er al is moet vernieuwd worden. Los van de doelstelling binnen de betonstop en de bouwshift om tegen 2040 geen open ruimte meer in te nemen, is er in veel steden een acuut tekort aan open ruimte en moet er kost wat kost gekeken worden naar andere oplossingen in plaats van deze ruimte ook nog vol te bouwen. Gent is momenteel de 3e meest verhardende stad van Vlaanderen.



2000



2050



- bebouwing
- akkergrond
- weideland
- bos
- water

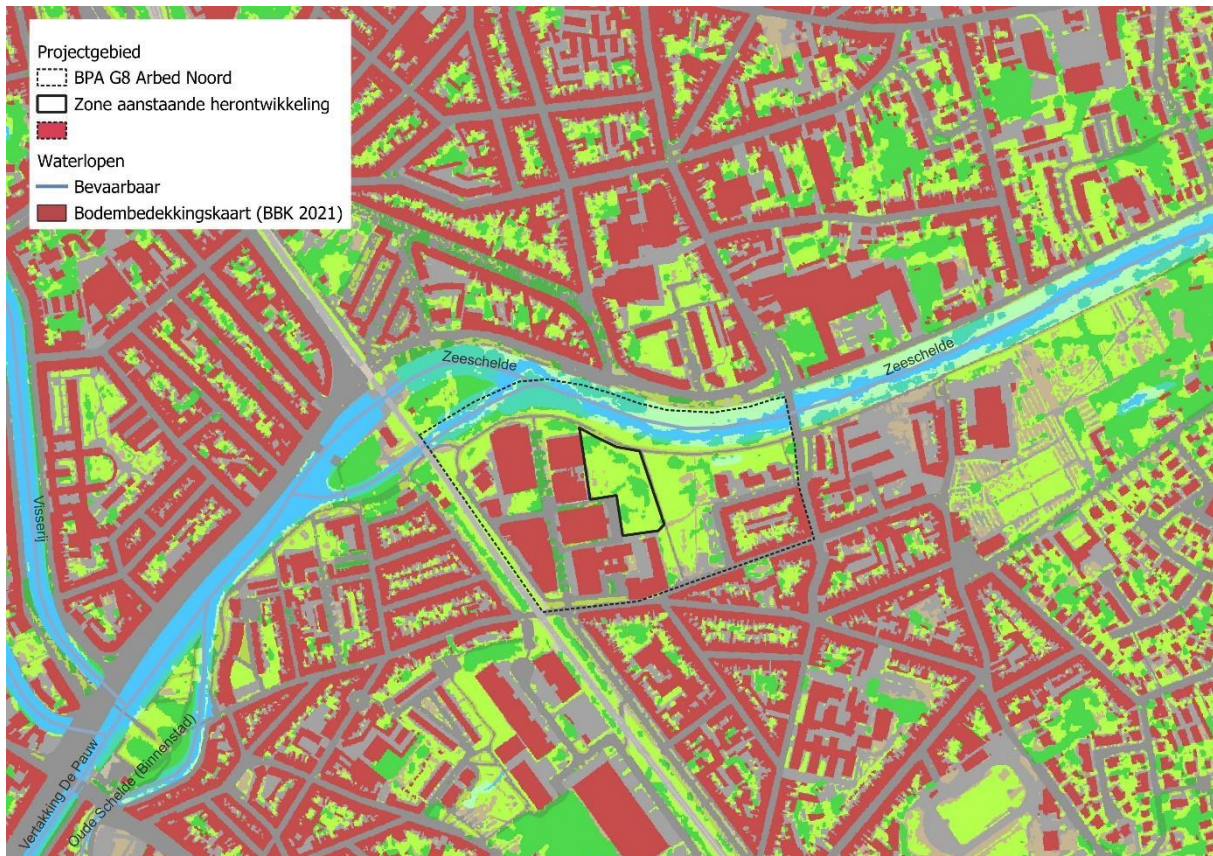
Van 1976 tot nu is Vlaanderen al een stuk roder gekleurd. Als we zo doorgaan, blijft er tegen 2050 amper nog open ruimte over.

Figuur 1: Ruimtebeslag Vlaanderen (geopunt)

3. Gebiedsanalyse Arbedsite

Volgende kaarten geven inzicht in het betreffende projectgebied en de waarde die de natuur vandaag de dag heeft op vlak van biologische kwaliteit, ecologische connectiviteit, waterbeheersing en tal van andere parameters.

Landgebruik en bodembedekking



Figuur 2: Bodembedekkingskaart (bron: geopunt, 2021)

Bovenstaande figuur 2 is de bodembedekkingskaart. De grote legende werd ten behoeve van de leesbaarheid weggelaten, maar de kleurcode is intuïtief: rood is bewoning en bebouwing, grijs andere verharding, groen is natuur en blauw is water. Zo is te zien dat de betreffende site een belangrijke stapsteen en uitvalsbasis is in het groenblauwe netwerk van de omgeving.

Biologische kwaliteit - Biodiversiteit

Het gebied is bijna volledig dichtgegroeid met bomen, struiken en planten, waaronder wilde karden en mos. Mos heeft mogelijk de beste luchtreinigende en zuurstofgevendende capaciteiten van alle planten, en is dus een van de beste luchtfilters van de natuur. Mos heeft het natuurlijke vermogen om fijnstof te absorberen en te metaboliseren, en deeltjes om te zetten in natuurlijke en onschadelijke biomassa. Ook is er een stuk rietgras dat uitstekende broedplaatsen biedt voor vogels. Het aantal vogels in dit kleine stukje van het park is dan ook zeer hoog.

Onderstaande figuur 3 is de **biologische waarderingskaart** (bron: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/waardevolle-vegetatietypes-gent>). Hierop wordt weergegeven hoe hoog de biologische waarde is van een stuk land. De Arbedsite staat hier aangegeven als een samenstelling van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. De te ontwikkelen delen zijn zelfs net de delen waar de biologische waarde het hoogste is. Het aansnijden van deze gronden voor bedrijvigheid en verharding zal dus een volledig verlies betekenen van deze biologische waarde.

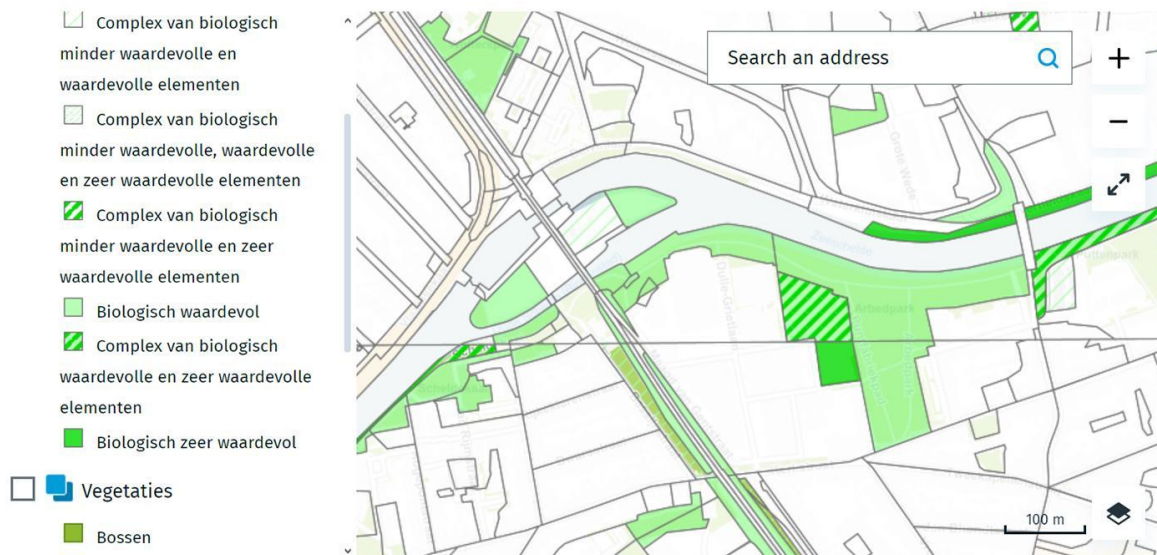


Fig.3

Soorten die naast talloze mossen en grassen tijdens een inventarisatie in 2024 op de site zijn waargenomen:

Boomsoorten:

- Schietwilg
- Grijze wilg
- Waterwilg
- Wilde Kers
- Esdoorn
- Olm
- Zilveresdoorn
- Zilverberk
- Wilde appelboom
- Es
- Notelaar
- Sleedoorn
- Wilde Karde

Kruiden:

- Grote rietkraag

- Wilgenroos
- Rode kornoelje
- Rolklaver
- Kaardebol
- Sint-Janskruid
- Bijvoet

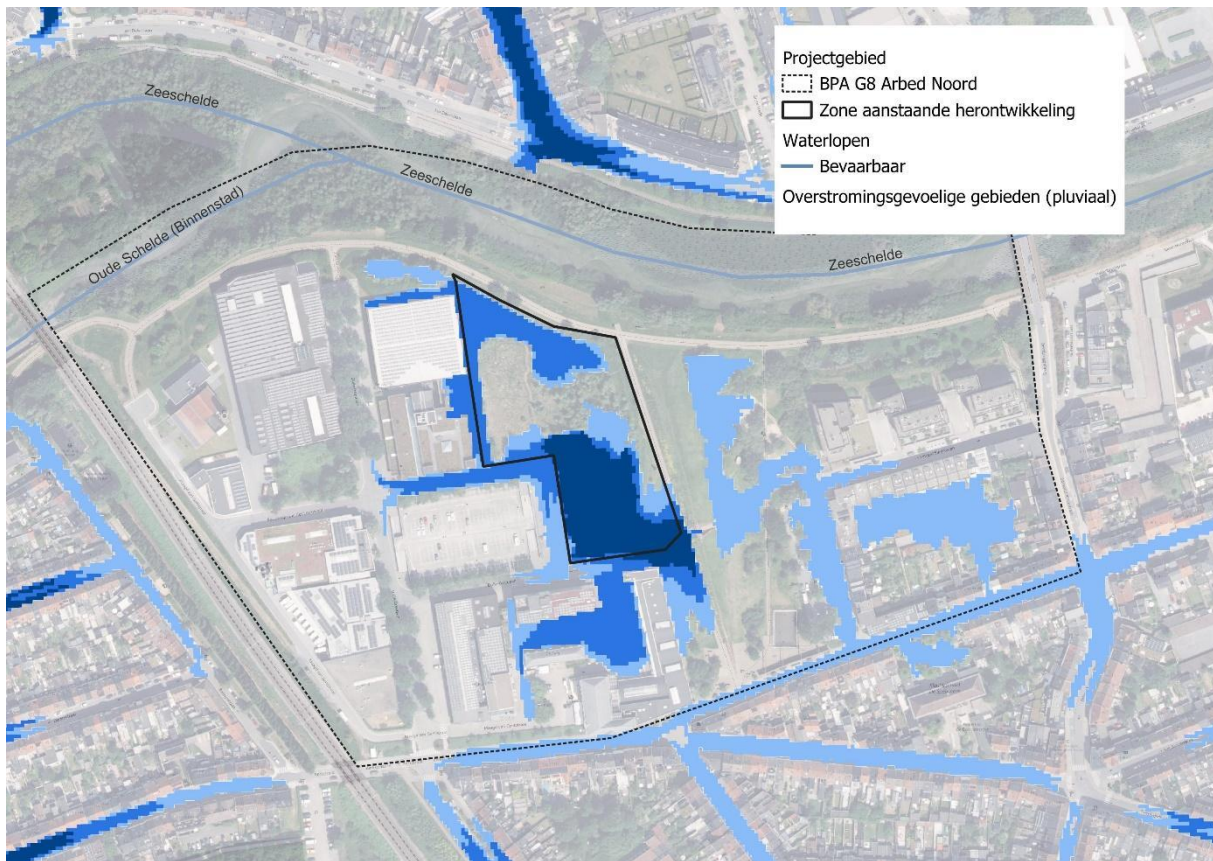
Fauna:

- Groene specht
- Buizerds zijn ook al gezien
- Vleermuizen
- Tal van watervogels die uitwijken van de Schelde
- De site is bijzonder aantrekkelijk voor wilde bijen. Op www.waarnemingen.be is zichtbaar dat hier ook zeldzame soorten waargenomen worden. Zeker vroeg in het voorjaar zijn er zeer veel bestuivers aanwezig. De aantallen zijn enorm, waarbij de talud in het park voor veel soorten een ideale nestplaats is. Het sleedoorn struweel aan de kant van de Schelde is een heel belangrijke leverancier van stuifmeel en nectar, ook voor hommelmkoninginnen als die uit winterrust komen. Als de bouwplannen uiteindelijk zouden doorgaan, dan moeten er zeker maatregelen genomen worden om deze waardevolle sleedoornstruiken te sparen.
- De site is ook waardevol voor andere insecten. Zo zijn er vele soorten vlinders, vliegen, kevers, enz waargenomen, waaronder enkele zeldzame soorten pal in het gebied dat zal bebouwd worden.
- Ook voor zangvogels is de site zeer aantrekkelijk, gezien de natuurlijke ontwikkeling die er al jarenlang aan de gang is. Zo heeft de site potentieel natste als broedgebied voor de nachtegaal. De nachtegaal is jammer genoeg een vogel die al jaren niet meer in het Gentse te horen is. In de lente van 2022 heeft hier een mannetje enkele weken uitbundig gezongen in het struikgewas. Of er uiteindelijk een broedgeval van kwam is onzeker.

Overstroming

Onderstaande figuur 4 toont vervolgens de **pluviale overstromingskaart**. Deze kaart toont aan dat de Arbedsite een belangrijke bufferfunctie vervult in tijden van wateroverlast. De site staat ook effectief regelmatig onder water, voornamelijk tijdens de winter maar ook in de zomers van 2023 en 2024. Een gevolg van de klimaatverandering is dat er gemiddeld meer regen zal vallen (voornamelijk in de winter) en dat wanneer het regent, het heftiger zal regenen. Dit werkt overstromingen in de hand en betekent dus dat de nood naar bufferende vegetatie steeds groter wordt. **2024 is een mooi voorbeeld geweest van deze wijzigende trend, vermits dit het natste jaar ooit was sinds het begin van de metingen:** <https://www.demorgen.be/snelnieuws/2024-is-nu-al-het-natste-jaar-ooit-gemeten-in-ons-land~b835aec4>

De geldende normen om overstromingsrisico's in te schatten houden rekening met 1 storm per eeuw. Deze normen mogen dan wel gelden, ze houden geen rekening met de huidige functie van de site als buffer tegen overstromingen. Ook de jaarlijks terugkerende waterverzadiging op de locatie mag niet genegeerd worden. De site fungeert als natuurlijke waterretentie en -infiltratieplaats en is van onschatbare waarde in de strijd tegen de steeds toenemende droogteproblematiek.

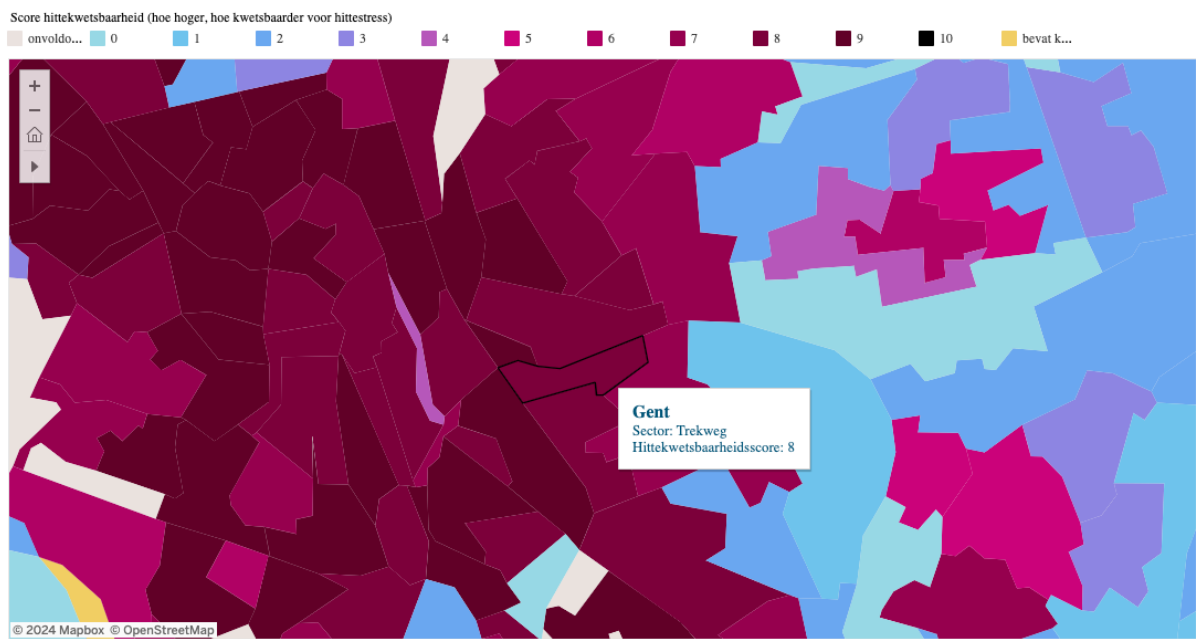


Figuur 4: Pluviale overstromingskaart (2021)

Hittekwetsbaarheidskaart

Op de betreffende kaart is duidelijk te zien dat de percelen waarover dit dossier gaat duidelijk in een zone liggen waar de hittekwetsbaarheid schommelt tussen 8 en 9, een zeer slechte score dus. De zone die zou bebouwd worden dient ook als buffer voor opslag en absorptie van hitte bij hittegolven en kan in de toekomst, zoals nu, helpen het effect op de buurt daarvan te temperen.

Bron: <https://www.departementzorg.be/nl/hittekwetsbaarheidskaart-vlaanderen>

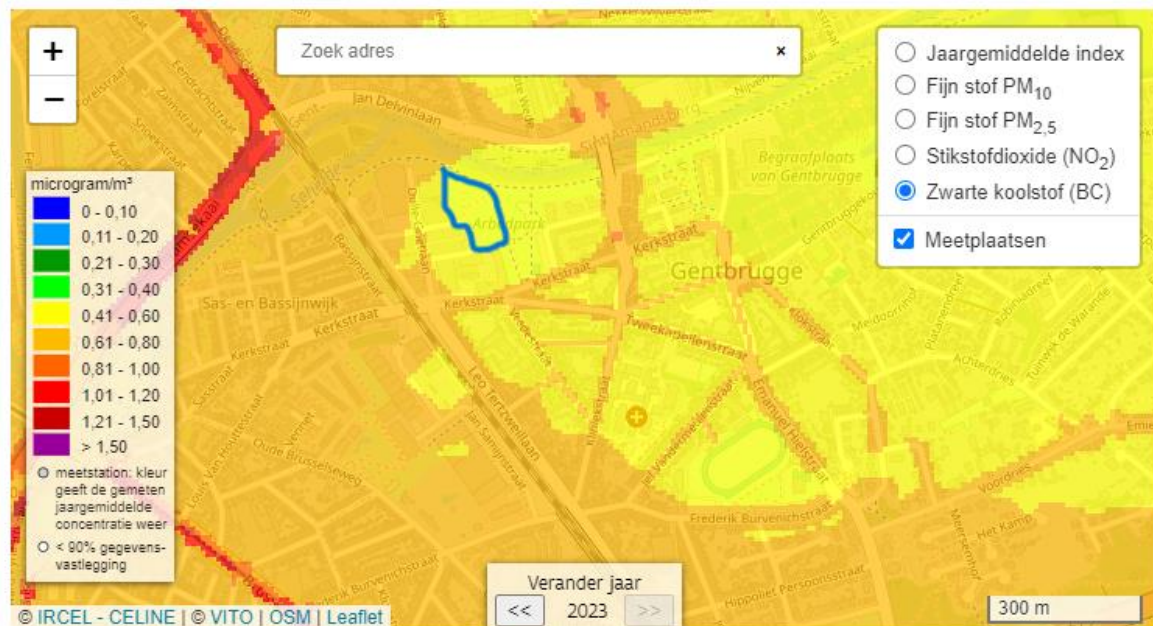


Luchtkwaliteit

Verder worden enkele figuren van pollutanten concentraties in de lucht getoond, die duiden op de waarde van de site bij het zuiveren van de lucht en in het bieden van een plaats waar men kan ontsnappen aan een vervuilde omgeving.

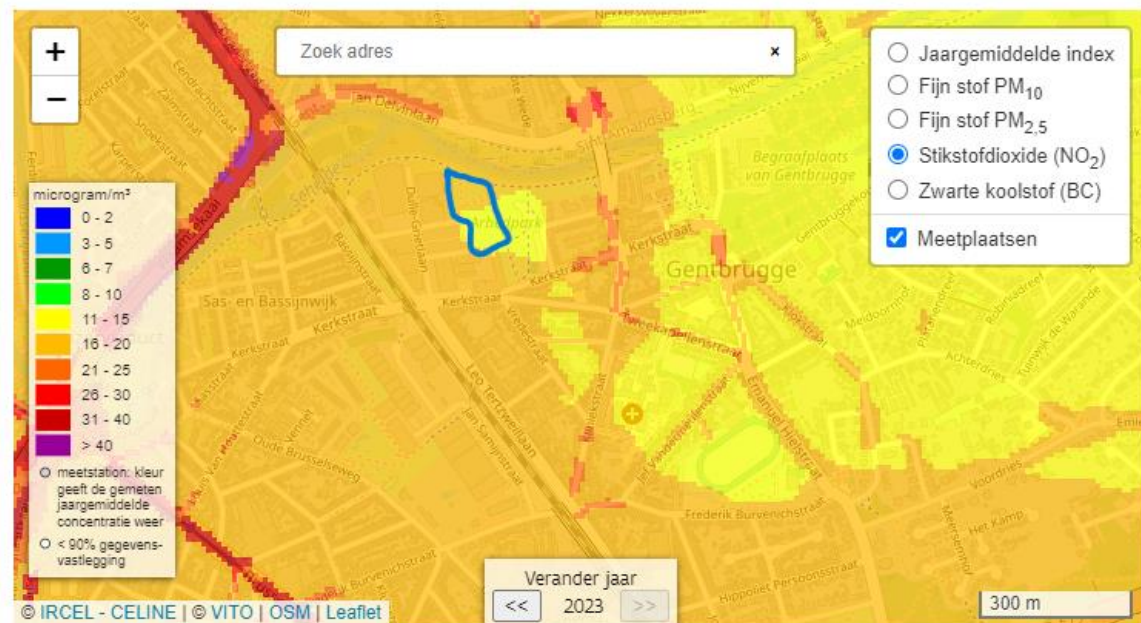
Hoe evolueert de luchtkwaliteit in Vlaanderen?

Bekijk op onderstaande kaart de jaargemiddelde luchtkwaliteit in Vlaanderen. Onderaan de kaart kan je doorklikken naar voorgaande jaren.



Hoe evolueert de luchtkwaliteit in Vlaanderen?

Bekijk op onderstaande kaart de jaargemiddelde luchtkwaliteit in Vlaanderen. Onderaan de kaart kan je doorklikken naar voorgaande jaren.



Figuur 5: NO₂ en Black Carbon (BC) concentraties.

Losstaande van de biologische kwaliteit, connectiviteit en de watertoestand van het huidige gebied, vervult het nog heel wat andere belangrijke ecosysteemdiensten. De vegetatie zuivert de lucht en biedt een koele en aangename omgeving voor bezoekers, recreanten en kinderen. De toegevoegde waarde van een semi-natuurlijke zone in een woonwijk is aanzienlijk, aangezien dergelijke zone steeds minder vaak voorkomt.

Verder getuigen buurtbewoners ook van heel wat **geluidsoverlast** afkomstig van de omliggende nijverheid in de regio. Daarnaast is **parkeergelegenheid** in de buurt beperkt en **verkeersveiligheid** suboptimaal. (Zie ook pagina 1 van deze lezing: het tekortschieten van de inhoud van het BPA naar de buurt toe).

De komst van de geplande bedrijvigheid zal een toename in vrachtverkeer, verkeersdrukte, parkeerdruk en uitstoot met zich meebrengen en de al bestaande problematiek enkel vergroten.

Op de site komt enerzijds een gebouw bestemd voor maakbedrijven HOTA en Onbetaalbaar, en anderzijds een gebouw dat de uitbreiding van De Punt herbergt. Hoewel de nadruk ligt op lokale en duurzame nijverheid, zullen zowel HOTA, Onbetaalbaar als De Punt hun bedrijfsruimtes nog verder onderverhuren. Aan welke ondernemingen met hoeveel werknemers is momenteel niet duidelijk, met als gevolg dat het op dit moment niet mogelijk is een correcte inschatting te maken van de impact van bijkomend (vracht)verkeer op de buurt.

Dit staat haaks op het mobiliteitsplan ingevoerd in Gentbrugge dat juist verkeer wil mijden. De toekomstige werken die gepland zijn aan het viaduct van Gentbrugge zorgen voor onzekerheid en kunnen als gevolg hebben dat het ontsluitingsplan opgenomen in het mobiliteitsplan geen functie meer zal hebben.

4. Afstemming met beleid

Vele milderende maatregelen die worden voorgesteld in de plannen om de site te herontwikkelen zijn voorbijgestreefd. Boscompensatie compenseert nagenoeg niets van de verloren kwaliteiten die op natuurlijke wijze zijn ontwikkeld en bovendien zijn de nieuw te ontwikkelen kwaliteiten vaak ongenietbaar doordat compensatie wordt verwezenlijkt op ontoegankelijke plaatsen (Nadine Galle, De Standaard 21/09/2024). De wadi's die zijn ingetekend zullen zeker en vast water infiltreren, maar dergelijke maatregelen dienen om toegepast te worden op sites waar voorheen geen vormen van infiltratie of waterberging was. De mate waarin de geplande wadi's een infiltratie- en retentierol gaan vervullen is verwaarloosbaar in tegenstelling tot de natuurlijke waterinfiltratie- en retentiezone die de site vandaag is. Water dat niet door de voorziene wadi's kan worden opgevangen, zal gegarandeerd zijn weg zoeken naar lager gelegen zones, met wateroverlast en natte kelders in de woningen rondom het park. Het park staat al geregeld deels onder water.

We zijn ervan overtuigd dat we het stadsbestuur niet hoeven in te lichten over de grote uitdagingen die het veranderende klimaat met zich zullen meebrengen in de toekomst. We hebben het gevoel dat de Stad Gent één van de betere steden in Vlaanderen is op vlak van groenblauwe ontwikkeling en het nemen van klimaatadaptieve maatregelen. We lezen in de doelstellingen omschreven in het **Klimaatplan Gent 2020-2025** (met name H11) en het recent gepubliceerde **hemelwater- en droogteplan** Gent van oktober 2024 (met name H6 en het actieplan) dat de stad streeft naar méér wateropvang, betere sponswerking van de bodem, méér natuurlijke groenblauwe ruimtes, enz. Het gebruik van natuurgebaseerde oplossingen hierin staat centraal, en laat het stuk natuur ter hoogte van de Arbedsite nu net een functioneel stuk watergebonden natuur zijn.

We hebben begrip voor de financiële uitdagingen waarmee een stadsbestuur te kampen krijgt. We zijn er ons ook van bewust dat de vernieuwde planschade-regeling het moeilijker maakt voor het bestuur om dergelijke ontwikkelingen tegen te gaan en deze gebieden te herbestemmen, maar:

We beargumenteren, als bezorgde burgers en buurtbewoners, dat het bebouwen en ontwikkelen van de site in geen geval ten voordele is van de lokale leefkwaliteit, gezondheid en algehele duurzaamheid. Het gebied speelt een cruciale rol in het lokale watersysteem en algehele klimaatadaptatie. Bij het verharden en bebouwen van de site kunnen de huidig aanwezige ecosysteemdiensten in geen geval gecompenseerd worden door milderende of compenserende maatregelen (zie ook Annex Actie 13 uit het hemelwater- en droogteplan).

Gekeken naar het vele wetenschappelijke bewijs dat de waarde van stedelijk groen onderschrijft (deels hier kort weergegeven maar nog zoveel meer studies en data tonen dit aan) en gekeken naar het beleid dat de stad voert op vlak van klimaat, hemelwater en droogte, is het overduidelijk dat het geen goede keuze is om nog meer bedrijvigheid te gaan ontwikkelen in dit gebied. Het enige argument voor deze keuze, is het financiële. Laat ons samen beslissen dat dit argument in het verleden al te vaak heeft mogen primeren. Nu is het aan klimaat, gezondheid en leefkwaliteit.

5. Annex: Uittreksels vanuit Gentse beleidsdocumenten

4.1 Klimaatplan Gent 2020-2025 H11: Doelstellingen omtrent klimaatadaptatie

11.1. Doelstelling

Klimaatverandering maakt Gent vatbaar voor meer en intensere hittegolven, extremere neerslag en langere droogteperiodes. Dat laat zich ook vandaag al voelen. We moeten onze stad op die veranderingen voorbereiden, om ze aangenaam, leefbaar, gezond en veilig te houden voor onze inwoners, instellingen en bedrijven. Dat heet klimaatadaptatie.

Vanuit de Stad hebben we een ambitieus doel vooropgesteld: tegen 2030 willen we klimaatrobuust zijn. Dat betekent dat we de stad zo inrichten dat we bestand zijn tegen te veel of te weinig water en het leefbaar en werkbaar blijft tijdens hittedagen.



Stad Gent | Klimaatplan 2020-2025

Concreet stellen we volgende doelstellingen voorop voor een klimaatrobuust Gent:

1. **De ondergrond van Gent werkt als een spons, zodat de stad en haar inwoners minimale hinder ondervinden van wateroverlast en droogte.**

Een regenbui die tot 1 keer om de 20 jaar voorkomt, mag, nu en in de toekomst, geen schade aan gebouwen, wegen of andere stedelijke infrastructuur veroorzaken in Gent.

De doelstelling voor droogte zal na afloop van de droogtestudie bepaald kunnen worden.

2. **We voorkomen hittestress door Gent af te koelen met groen.**

Gent blijft voor iedereen leefbaar en werkbaar, ook tijdens hittedagen.

124



Om Gent klimaatrobuust te maken, zetten we in op volgende principes:

- We voorkomen een verdere netto toename van de bodemafdekking door bebouwing en verharding. We beperken bebouwing en verharding tot het functionele minimum, vervangen verharding waar mogelijk door groen, door waterdoorlatende verharding of verharding met natuurlijke infiltratie.
- Bij de integrale heraanleg van openbaar domein streven we jaarlijks naar een vermindering van de verharding van 15 % als gemiddelde over de verschillende projecten heen, ook bij parken.
- We zetten maximaal in op bronmaatregelen om het regenwater zoveel mogelijk ter plaatse vast te houden om te hergebruiken of te laten infiltreren in de bodem via groen of infiltratievoorzieningen.
- Bij de bouw van infiltratie- en buffervoorzieningen kiezen we voor aanpasbare ontwerpen. Ze kunnen op termijn aangepast worden aan hevigere neerslag.
- Nieuwe stadsontwikkelingsprojecten zijn maximaal hemelwaterneutraal. Neerslag wordt ter plaatse opgevangen en gaat niet naar de riolering. De ruimte voor water (bovenop de ruimte voor groen) bedraagt minstens 7 % van de afwaterende oppervlakte.
- Het grootschalige groen-blauwe netwerk wordt verder uitgebreid: de vijf groenpolen en acht groenklimaatassen worden verder gerealiseerd als ventilatiecorridors in het stedelijk netwerk.

- We bouwen de wijkparken en het woongroen verder uit, met extra aandacht voor de dichtbebouwde wijken van de binnenstad of 19de-eeuwse gordel.
- Bomen zijn van grote waarde voor een klimaatrobuuste stad, ze zorgen voor schaduw en afkoeling, wateropvang en helpen de biodiversiteit. We zetten dan ook in op het vergroten van het bomenbestand van de stad. Bij heraanleg van het openbaar domein worden bomen aangeplant die zorgen voor schaduw en afkoeling. Daarbij wordt uitgegaan van de vuistregel om minstens 1 boom per 5 parkeerplaatsen te voorzien.
- We kiezen voor groendaken en groene gevels op stadsgebouwen en stimuleren Gentenaars en Gentse bedrijven om dat ook te doen.
- We zetten in op adaptief beheer van de verschillende vormen van stedelijk groen en natuur
- We hebben aandacht voor verkoelende infrastructuur zoals witgekleurde materialen, schaduwinfrastructuur en zonnewering.

4.2 Hemelwater- en droogteplan Gent

ACTIE 13

Onderzoeken van de nog bebouwbare percelen in pluviaal en fluviaal overstromingsgebied Trekker: Departement Stedelijke Ontwikkeling Gent telt meer dan 2000 percelen met een woonbestemming, die op dit moment (nog) niet bebouwd zijn. In principe moeten de eigenaars hiervoor een 'Belasting op Onbebouwde Percelen' betalen, maar af en toe botsen we op het feit dat we enerzijds belastingen heffen om te stimuleren dat percelen bebouwd worden, en anderzijds op een ruimtelijk/sectorale benadering waaruit blijkt dat we bepaalde percelen misschien liever niet willen bebouwen. Dit is bijvoorbeeld zo in waterrijke gebieden waar bijkomende bebouwing te vermijden is vanuit waterveiligheid standpunt. Uit analyse blijkt dat van de meer dan 2000 percelen een 30-tal percelen nog bestemd zijn voor wonen maar volledig of gedeeltelijk gelegen zijn in fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Een kleine 500 percelen zijn volledig of gedeeltelijk gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Bovenstaande analyse focust op percelen met woonbestemming, maar hetzelfde geldt voor percelen met een bestemming die een gebouw toelaten (bijvoorbeeld economische functie).

Indien een vergunningsaanvraag wordt ingediend voor één van deze percelen dan zal de Stad op dat moment inschatten wat de impact van de aanvraag op het watersysteem is via de **watertoets** (onder andere expert judgement op basis van kennis van het lokale watersysteem). **Een negatieve watertoets leidt over het algemeen tot een weigering van de vergunning.** Eerder dan te wachten op een vergunningsaanvraag, wil de Stad Gent proactief screenen of bebouwing op deze bebouwbare percelen in overstromingsgebied wel gewenst is, en welke voorwaarden eventueel gesteld moeten worden in geval van bebouwing. Het is immers niet zo dat een watergevoelig perceel altijd volledig onbebouwbaar is. In sommige gevallen kan bebouwing namelijk samengaan met maatregelen die het watersysteem ten goede komen en zo de impact van de bebouwing opheffen. Het is de bedoeling om deze afweging te maken op basis van inzicht in het watersysteem en de lokale randvoorwaarden. In de eerste plaats zal de Stad Gent een globaal afwegingskader opstellen. Als voor bepaalde percelen blijkt dat dit afwegingskader niet afdoende is om een overwogen inschatting te maken, is gebiedsgericht onderzoek aangewezen. Wanneer blijkt dat het niet (meer) verantwoord is om op bepaalde percelen te bouwen, wordt bekeken welke verdere stappen ondernomen kunnen worden. Het hoeft geen betoog dat dit een complex vraagstuk is waar niet alleen de Stad Gent maar ook andere steden en gemeenten mee geconfronteerd worden. We kaarten deze problematiek aan bij de Vlaamse Overheid.