College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent

Botermarkt 1

9000 Gent

**Betreft: Bezwaarschrift gericht tegen de ontbossing en bebouwing**

**van de Arbedsite te 9050 Gent met OMV referentie OMV\_2025007227 (afd. 21 sectie A nrs. 111B en afd. 22 sectie B nrs. 14E3)**

Aanvullende documenten in bijlage:

1. BPA van 2002
2. Ruimtebeslag Vlaanderen (geopunt) 2000-2050
3. Bodembedekkingskaart[[1]](#footnote-0)
4. Overzicht biologische waarde Arbedpark
5. Pluviale overstromingskaart
6. Hittekwetsbaarheidskaart
7. Luchtvervuiling
8. Klimaatplan Gent 2020-2025
9. Pleidooi van GMF voor een herbestemming van de site
10. Uittreksel hemelwater- en droogteplan Gent van oktober 2024

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 de lofts langs de Schelde, 2 grote bouwprojecten tussen de Jules Van Biesbroeckstraat en de *Voshoek* 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 dit bezwaar wil ik 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 (**bijlage 1**): "*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).

**Ik merkte op het infomoment in oktober 2024 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. Ook bij het laatste infomoment op 27 maart 2025 werd duidelijk dat de ´verbinding met de buurt´ vooral een mooie wens is van de bouwheren - er werd opnieuw op geen enkele manier ingegaan op de bezorgdheden die al in oktober werden geuit. Elke bezorgdheid werd eerder vakkundig gepareerd, eerder dan samen naar een natuurvriendelijker oplossing te zoeken.**

**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. Los van de doelstelling binnen de betonstop en de bouw shift 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 (zie **bijlage 2:** Ruimtebeslag Vlaanderen).

**3. Gebiedsanalyse Arbedsite**

De kaarten in bijlage 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:

Op de **bodembedekkingskaart (bijlage 3)** werd ten behoeve van de leesbaarheid de grote legende 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.

**3.1 Biologische kwaliteit - Biodiversiteit**

Het gebied is bijna volledig dichtgegroeid met bomen, struiken en planten, waaronder wilde karde en mos. Mos heeft mogelijk de beste luchtreinigende en zuurstofgevende capaciteiten van alle planten, en heeft als een van de beste luchtfilters van de natuur 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. Op de **biologische waarderingskaart[[2]](#footnote-1) (bijlage 4)** staat de Arbedsite **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 hoogst is**. Het aansnijden van deze gronden voor bedrijvigheid en verharding zal dus een volledig verlies betekenen van deze biologische waarde.

Tijdens een inventarisatie in november 2024 zijn op de site zijn volgende soorten waargenomen:

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

Kruiden: - Grote rietkraag - Wilgenroos - Rode kornoelje - Rolklaver - Kaardebol - Sint-Janskruid - Bijvoet - Wilde Karde

Fauna: - Groene specht - Buizerds zijn ook al gezien - Vleermuizen - Tal van watervogels die uitwijken van de Schelde erbij:

De site is bijzonder aantrekkelijk voor wilde bijen, waarbij op de site ook zeldzame soorten waargenomen worden[[3]](#footnote-2). De aantallen bestuivers 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 hommelkoninginnen als die uit winterrust komen. Ook vele soorten vlinders, vliegen, kevers, enz,… zijn waargenomen, waaronder enkele zeldzame soorten pal in het gebied dat zal bebouwd worden. De site is ook voor zangvogels zeer aantrekkelijk en heeft potentieel als broedgebied voor de nachtegaal. In de lente van 2022 heeft hier een mannetje van deze uit Gent verdwenen soort enkele weken uitbundig gezongen in het struikgewas.

Uit een onderzoek waarvoor HOTA en Onbetaalbaar zelf (weliswaar in de winter) opdracht gaven werden ook beschermde soorten amfibieën gevonden. Er werden verschillende mogelijkheden ter bescherming voorgesteld, zonder definitieve oplossing.

**3.2 Overstroming**

De **pluviale overstromingskaart (bijlage 5)** 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**[[4]](#footnote-3).

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 de toenemende 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.**

**Wadi´s van maar 50 cm diep moeten het water kunnen opvangen. Er is geen afloop naar het regenwaternetwerk of de Schelde voorzien.**

**3.3 Hittekwetsbaarheid**

Op de **betreffende kaart (bijlage 6)** 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.[[5]](#footnote-4)

**3.4 Luchtkwaliteit**

**Bijlage 7** toont polluenten concentraties in de lucht, 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.

De luchtzuiverende functie van het gebied wordt niet alleen teniet gedaan, er komt door de bijkomende verkeersbelasting (tot 128 autobewegingen in totaal per 24 uur) luchtvervuiling erbij.

**3.5 Ecosysteem**

Losstaande van de biologische kwaliteit, connectiviteit en de watertoestand van het huidige gebied, vervult het nog heel wat andere belangrijke ecosysteemdiensten. De toegevoegde waarde van een semi-natuurlijke zone in een woonwijk is aanzienlijk, aangezien dergelijke zones steeds minder vaak voorkomen. 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, waardoor de plannen ook weer het BPA tegenspreken. 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.

**Geluidsoverlast**

Omdat nog niet bekend is wie de loodsen gaat inhuren is het speculeren over hoeveel overlast voor de buurt ontstaat, ook hebben de bouwheren ´vertrouwen´ erin om geschikte kleinschalige bedrijven te vinden. Bij het voorstel tijdens de infoavond viel helemaal aan het einde de opmerking dat de warmtepompen op het dak tot 75 dB per stuk gingen afgeven. Voor deze problematiek is nog geen oplossing gevonden.

Wat het perceel bestemd voor een uitbreiding van bedrijvencentrum De Punt betreft is nog geen informatie bekend, het ontwerp hiervoor (met een hoogte van 19 meter) werd recent nog afgewezen door de kwaliteitskamer(**bijlage 7**)**.**

**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[[6]](#footnote-5). **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 retentie rol 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.** Stad Gent streeft ernaar één van de betere steden in Vlaanderen op vlak van groenblauwe ontwikkeling en het nemen van klimaatadaptieve maatregelen te zijn. We lezen in de doelstellingen omschreven in het **Klimaatplan Gent 2020-2025** (**bijlage 8**: met name H11, p. 124) en het recent gepubliceerde **hemelwater- en droogte plan Gent van oktober 2024** (<https://stad.gent/nl/groen-milieu/water-bodem/hemelwater-en-droogteplan-stad-gent>**,** 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. Dat er in tijden van klimaatopwarming vastgehouden wordt aan een ontwerp van 23 jaar geleden is voor ons onbegrijpelijk. Wij vragen daarom om een bestemmingswijziging zoals aanbevolen door het GMF (**bijlage 9**).

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: in het nieuwe bestuursakkoord geeft stad Gent zelf aan: “*We willen de ontwikkelingsmogelijkheden van watergevoelige percelen en gebieden met een cruciale sponswerking grondig onderzoeken en waar nodig de ontwikkelingsmogelijkheden bijsturen*.” **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 bijlage 10: Annex Actie 13 uit het hemelwater- en droogte plan**). 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.

Naam: ………………………………………………………………………………

Adres: ………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………

Handtekening:

………………………………………………………………………………

(Niet noodzakelijk in te vullen als u uw bezwaarschrift oplaadt via het omgevingsloket van de Vlaamse overheid)

1. bron: Geopunt, 2021 [↑](#footnote-ref-0)
2. <https://stad.gent/nl/groen-milieu/waardevolle-vegetatietypes-gent> [↑](#footnote-ref-1)
3. [https://www.waarnemingen.be](http://www.waarnemingen.be) [↑](#footnote-ref-2)
4. <https://www.demorgen.be/snelnieuws/2024-is-nu-al-het-natste-jaar-ooit-gemeten-in-onsland~b835aec4> [↑](#footnote-ref-3)
5. <https://www.departementzorg.be/nl/hittekwetsbaarheidskaart-vlaanderen> [↑](#footnote-ref-4)
6. Nadine Galle, De Standaard 21/09/2024 [↑](#footnote-ref-5)