

Toekomst voor

Woelige gemeenteraden, petitie van inwoners en bewonersdienst,... De voorbije maanden berichtten de lokale kranten meermaals over de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. Voor lokale mandatarissen een moeilijk dossier, gezien alleen al de term 'grootstedelijk' een aantal inwoners doet huiveren. Annexatie bij Gent, sociale woningbouw, woningdichtheden van 25 woningen per hectare, onveiligheid voor de kinderen,... Het woordgebruik is kenschetsend voor de sfeer van de discussie onder de Latemnaars.

NATUURPUNT KERN SINT-MARTENS-LATEM

Nochtans biedt een stedelijk ruimtelijk ordeningsbeleid heel wat kansen voor een kwalitatieve, groene woonomgeving in de Gentse stadsrand. Natuurpunt Kern Latem wenst met deze bijdrage een overzicht te geven van de verschillende initiatieven die genomen werden en de elementen die van belang zijn voor de leefbaarheid van



het snel groeiende woongebied van Sint-Martens-Latem.

Stedelijke gebieden?

Stedelijke gebieden worden afgebakend in het kader van de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Voor grootstedelijke gebieden zoals Gent, is het Vlaams Gewest initiatiefnemer. De doelstelling van 'het trekken van de afbakeningslijn' is vast te leggen binnen welk gebied een beleid van groei en concentratie van stedelijke functies gewenst is, zodat een coherent ruimtelijk ordeningsbeleid kan gevoerd worden. De vraag naar woningen, bedrijventerreinen, mobiliteit kan hierdoor beter gestuurd worden, waarbij ongecontroleerde uitzwerming van harde functies naar het buitengebied vermeden wordt. Naast stedelijke gebieden spreekt men inderdaad van buitengebieden, waar de aandacht voornamelijk uitgaat naar open ruimte-functies, zoals landbouw, bosbouw en natuur. Met het uitgangspunt van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 'Vlaande-

ren open en stedelijk', wil men vooral bijkomende woongelegenheden in het stedelijk gebied realiseren (70%) en veel minder in het buitengebied (30%).

Het lag voor de hand dat Sint-Martens-Latem in het afbakeningsproces betrokken zou raken. Elke objectieve waarnemer zal moeten erkennen dat je hier op de wip zit tussen het stedelijk en het buitengebied. De Kortrijksesteenweg brengt de stad onverbiddelelijk tot in het hart van de gemeente. Zowel qua morfologie als qua functies is de gemeente duidelijk verweven met de stad: aaneengesloten bebouwing, groothandelslinten, prostitutie, kantoren, KMO's,... Gezien het Vlaams Gewest een bepaald woningaanbod wil realiseren in het stedelijk gebied komen zones in het vizier die in de onmiddellijke omgeving van voorstedelijke kernen (zoals De Pinte) en knooppunten van het openbaar vervoer (station) gelegen zijn. Hooglatem, dat nog 65 hectare onbebouwd woonaanbiedingsgebied telt, bleek vanuit dit oogpunt bijzonder geschikt.

Hooglatem?



Hooglatem?

Hooglatem situeert zich in het zuiden van de gemeente tussen de Kortrijksesteenweg en De Pinte en telt ongeveer 575 woningen. Het gebied bleef tot het begin van de jaren zestig nagenoeg onbebouwd. Vanaf de jaren zestig tot het begin van de jaren negentig¹ werd het fragmentair ontwikkeld zodat grote oppervlakten ingesloten, onbebouwde gronden ontstonden.

Van oost naar west doorkruisen twee beken, de Nazareth- en de Hooglatembeek, de wijk. Op een topografische kaart ligt de wijk in een lus van de hoogtelijn 7,50 meter. De waterlopen staan ter hoogte van Afsnee in contact met de Leie. Het gebied

¹ *Begin de jaren negentig werd bij omzendbrief het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden afhankelijk gesteld van een woningbehoefte studie. Dergelijke studie dient uit te gaan van de eigen groei of de gesloten prognose, met andere woorden zonder rekening te houden met inwijking.*

behoort tot het natuurlijk overstromingsbekken van de Leie. De voorbije tien jaar werd Hooglatem herhaaldelijk geteisterd door overstromingen. Vooral na de grootschalige ontwikkeling van het laagst gelegen deel, gekend als 'Tussenbeken', was het overstromingsprobleem niet meer onder controle. Het hoeft niet te verwonderen dat zowat alle bouwkvellen tijdens de zomer werden verpatst. De versnipperde structuur van de bebouwing en het volledig negeren van de hydrografie bij het verkavelen, maakt het nu bijzonder moeilijk de wateroverlast onder controle te krijgen.

Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan of GNOP (1996) reikte al gedetailleerde voorstellen aan om wonen, water en natuur met elkaar te verzoenen. Het lijkt misschien paradoxaal, maar net de opname in het grootstedelijk gebied Gent zou de voorwaarden kunnen scheppen om deze en andere voorstellen te realiseren, om de ruimtelijke en de woonkwaliteit in Hooglatem te

verhogen. Een actief beleid voor de oplossing voor de wateroverlast, voor het behoud van open ruimte en een aantal natuurwaarden, voor een betere mobiliteit, o.a. via een verhoogd aanbod van openbaar vervoer, voor woonkansen voor jongeren uit Latem zelf,... worden dan allicht mogelijk.

Kortom, dit deel van Latem opnemen in het grootstedelijk gebied hoeft niet per se negatief te zijn. Eén en ander hangt af van hoe sterk het gemeentebestuur zich opstelt en welke voorwaarden ze weet af te dwingen van het Vlaams Gewest. De laatste weken toonde het college van burgemeester en schepenen zich bijzonder actief en lanceerde een creatief voorstel om deze zone af te bakenen als 'randstedelijk gebied', wat aanleiding zou kunnen geven tot een specifiek ruimtelijk beleid aangepast aan de omgeving. Goede intenties zijn er reeds, maar harde garanties ontbreken nog en er is een belangrijke tegenspeler... Grote immobiliëngroepen hebben het grootste deel van de onbebouwde gron-

den in handen. Hun doelstellingen zijn duidelijk: winstmaximalisatie.

De afbakening, februari 2001 tot nu

Na de publicatie van een eerste afbakeningsvoorstel en actieplan, waarin een vrij grote oppervlakte van het woonuitbreidingsgebied geschrapt werd, werd het gemeentebestuur benaderd door de gealarmeerde projectontwikkelaars. Zij kwamen met de vraag samen te zoeken naar een oplossing waarin ook zij inspraak hadden en konden participeren. Het gemeentebestuur ging daarop in, gezien de professionele verkavelaars ruim tachtig procent van de oppervlakte in eigendom hebben. Zij stelden voor een 'masterplan' uit te werken voor Hooglatem, rekening houdend met de randvoorwaarden en verlangens van de verschillende actoren in het gebied. Gedurende tien dagen werkte een multidisciplinair team voorstellen uit voor het 'Hooglatem van de toekomst'. Tijdens deze zogenaamde 'charrette' werden de verschillende betrokkenen gehoord.

Het college van burgemeester en schepenen had vooraf zeer duidelijk bepaald wat de randvoorwaarden waren, namelijk (1) het beheersen van de wateroverlast volgens de principes van het integraal waterbeheer, (2) het versterken van de landschappelijke structuur en de groenstructuur, (3) het vrijwaren van de waterlopen als landschappelijke dragers, (4) de integratie van het GNOP-actieplan, (5) de ontsluiting van het gebied en gemeenschappelijk vervoer (mobiliteit), (6) een diffe-

rentiatie inzake woningtypes, (7) een eigen karakter of identiteit voor de wijk, herkenbaar als deel van Sint-Martens-Latem, en tot slot (8) de versterking van de leefbaarheid, eventueel door middel van nieuwe buurtfuncties en diensten.

Het voorstel dat dit voorjaar werd gepresenteerd, integreert de genoemde doelstellingen of randvoorwaarden, maar vat ze volgens ons wel zeer beperkt op. De uitgangshouding om te werken volgens de principes van het 'integraal waterbeheer' is uiteraard positief, maar het inschakelen van een pomp om een natuurlijk overstromingsgebied bouwrijp te maken is daarbij toch geen ideale vertrekbasis. Niettemin is er vooruitgang ten opzichte van oudere plannen: er worden nu ecologisch ingerichte waterbekkens voorzien om water te bufferen in tijden van watersnood, evenals bufferstroken langsheen de beken, met de aanleg van een winter- en zomerbed; de woningen zouden niet meer tot op de rand van de beek gebouwd worden; men voorziet een gescheiden rioleringsstelsel en wenst een aantal waardevolle natuurrelicten te behouden.

Het overstromingsgebied ten westen van de wijk en de bufferstroken langs de waterlopen zijn volgens Natuurpunt Kern Latem echter te klein en te smal. In voorliggend plan wordt nog steeds bebouwing voorzien op overstromingsgevoelige gronden (lees: gronden die tijdens de laatste tien jaar meerdere malen onder water kwamen). Bijna vijftig procent (of dertig hectare) van de

onbebouwde gronden bevindt zich immers in de risicozone onder de 7,50 meter hoogtelijn.

College lanceert een 'randstedelijke' optie

Rekening houdend met de houding van de inwoners pleit het college voor een meer genuanceerde benadering dan de tweedeling van het RSV en zal ze bij de bevoegde minister vragen de term 'randstedelijk' op te nemen in het afbakeningsvoorstel. Op een recente infovergadering was te horen dat het gemeentebestuur bereid is te participeren maar zelf wil beslissen over de invulling. Deze moet bovendien door de inwoners gedragen worden en mag de draagkracht van de gemeentelijke diensten en infrastructuur niet overschrijden.

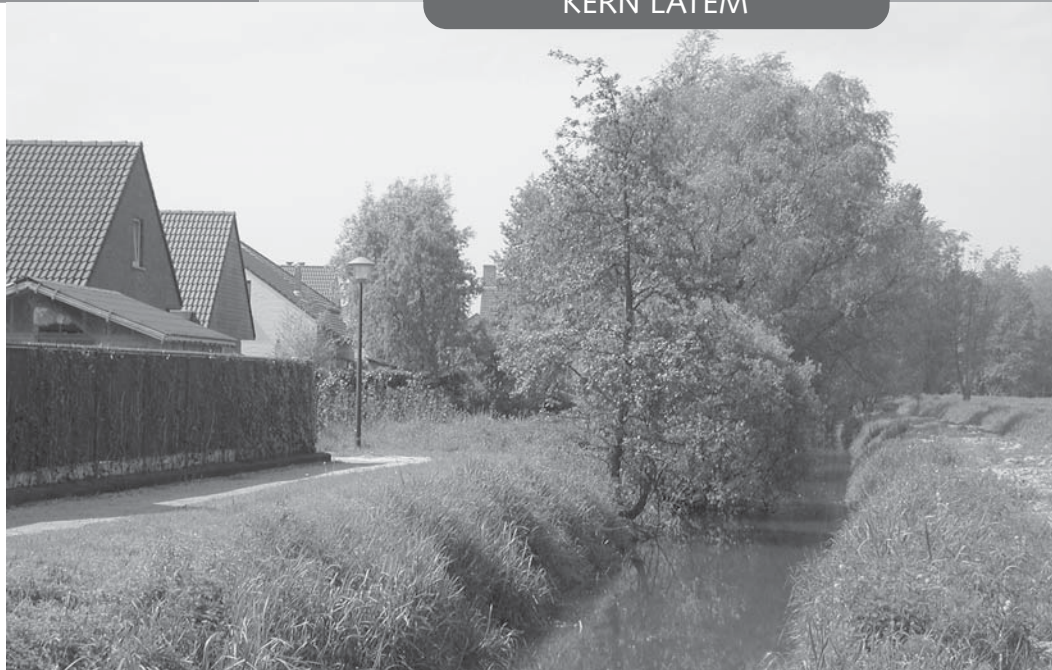
In het plan van de immobiliëngroepen wordt concreet voorgesteld een vijfhonderdtal nieuwe woningen in te planten, gespreid over een periode van dertig jaar. Als absolute voorwaarde tot bebouwing dient vooraf de waterbeheersingsinfrastructuur (pomp, bufferbekken en oeverstroken) aangelegd te worden. Hiervoor zouden de projectontwikkelaars instaan. Omwille van slechte ervaringen uit het verleden zouden de verkavelaars de kosten dragen, maar zou het gemeentebestuur de werken coördineren. Dit moet garanties bieden voor een kwaliteitsvolle realisatie. De zone binnen de 7,50 meter hoogtelijn zou pas in een tweede fase (vanaf 2013) worden aangesneden, nadat aangetoond is dat de infrastructuur als bescherming tegen overstromingen naar behoren functioneert.



En hierom was het de verkavelaars uiteraard te doen. Reken maar uit: 20 tot 25 hectare 'waterzieke' gronden verkavelen blijkt ook na 2000 nog een lucratieve business. De randvoorwaarden voor de landschappelijke structuur en de groenstructuur worden als volgt vertaald: tien hectare zou ter beschikking worden gesteld door de projectontwikkelaars voor de aanleg van het overstromingsgebied en de bufferstroken, een bijkomende tien hectare zou worden verworven door de gemeente of het Vlaams Gewest. Tot slot dient de woningdichtheid in evenwicht te zijn met de bestaande bebouwing en zou als richtcijfer twaalf woningen per hectare worden toegepast, wat beperkter is dan de 25 woningen per hectare uit het stedelijk gebied. Als hun strategie lukt kunnen de verkavelaars het gevaar afwenden dat een deel van het woonuitbreidingsgebied wordt geschrapt van de bestemmingsplannen in het kader van de afbakening van het stedelijk gebied, waardoor hun speculatie in dit gebied niet zou renderen.

Waarom geen buitengebiedbeleid?

Een vraag die veel inwoners zich stellen is waarom de gemeente zich niet gewoon negatief opstelt en een buitengebiedbeleid voert, waarbij er tot minstens 2008 geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. In dat geval blijft het gebied echter volledig woonuitbreidingsgebied, waardoor het gemeentebestuur de kans mist om te wegen op de ruimtelijke keuzes, met de mogelijkheid dat het gehele gebied naderhand op een ongecontroleerde manier wordt ingevuld. Op die manier stevenen we mogelijk af op een *worst case* scenario. Het is op dit ogenblik met andere woorden beter mee te denken en duidelijke keuzes te maken dan op een passieve, lijdzame manier toe te zien wat op het gemeentebestuur en de bevolking afkomt. Deze stelling kan Natuurpunt Kern Latem onderschrijven. Het gemeentebestuur krijgt de kans om zijn competentie in dit dossier te bewijzen. Hopelijk grijpt ze die. Wij zijn graag een kritische partner in het debat.



*Water en wonen zijn nauw verbonden in Hooglatem (boven)
Zeer waardevolle hooirelicten worden gespaard van bebouwing (onder)*

Bedenkingen Natuurpunt Kern Latem

Voor zover de planologische vergissing van de gewestplannen op plaatsen waar dit nog mogelijk is, wordt rechtgezet en het groene karakter van de stadsrand wordt versterkt en betere garanties worden gegeven dan het onvolmaakte plan van de verkavelaars, kan Natuurpunt kern Latem zich verzoenen met een opname in stedelijk- of randstedelijk gebied. De afbakening moet dan garanties bieden voor de oplossing van de overstromingsproblematiek. Het omzetten van de overstromings-

gevoelige gronden naar een open ruimte-functie is onontbeerlijk, wil men met het 'randstedelijk' gebied een meerwaarde creëren voor de wijk Hooglatem.

Het voorstel van de projectontwikkelaars dat het college mee lanceert is op bepaalde vlakken aantrekkelijk maar bevat nog een aantal leemtes. Zo is de open ruimte die men wenst te behouden onvoldoende. Het plan voorziet in twintig hectare (waarvan tien hectare te bekostigen door de gemeenschap) omzetting terwijl dertig hectare als overstromings-

gevoelig kan aangeduid worden. Bovendien bestaan er nog geen absolute garanties over de omzetting van twintig hectare van het woonuitbreidingsgebied naar een groene bestemming. Tot op heden is hierover nog heel weinig duidelijkheid en het zou niets nieuws zijn als men poogt om ook de wegeninfrastructuur in de open ruimte op te nemen. Dat we ter hoogte van het westelijk bufferbekken in het eindplan plots de term 'paalwoningen' zien opdrukken schept alvast enige scepsis. Het is zelfs onduidelijk of de projectontwikkelaars het eens zijn om twintig hectare vrij te houden van bebouwing en infrastructuur, en in hoeverre het Vlaams Gewest deze optie volgt en wenst te financieren. Voor Natuurpunt moet hierover zekerheid bestaan, gelijktijdig met de afbakening. Wie garandeert immers op heden dat dit plan geen groot mistgordijn is?

In het Masterplan wordt een bijzonder waardevol natuurrelict, met name een natte ruigte op een veenbodem, van bebouwing gespaard. Bouwen op dergelijke gronden is overigens sowieso al geen sinecure. Voor Natuurpunt is het echter onduidelijk of deze waardevolle natuur in stand zal kunnen gehouden worden als het geheel omsloten wordt door bebouwing. Men wenst dit natuurrelict overigens om te turnen in een 'heempark' waar volgens het plan "het plaatsen van naamborden, info-

borden en nestkasten onontbeerlijk is". Dat de opstellers van dit plan nood hebben aan natuuradvies blijkt uit hun voorstel om de bermen in te zaaien met 'Meerschplanten' waaronder klaprozen, margrietten en korenbloemen. Dat dit plantensoorten zijn van droge zandgronden die hier van nature niet thuishoren, is voor hen wellicht een detail!

Overigens wordt in het plan niets gezegd over de bossen in het gebied. Hooglatem bezit nog een aantal bospercelen die bij de verkaveling zouden verdwijnen. In een bosrijke gemeente als Sint-Martens-Latem, waar het behoud van bos nog een verkiezingsthema was, vinden we het jammer dat deze problematiek niet ter sprake komt in de voorliggende plannen van de gemeente. Voor Natuurpunt moet de afbakening van het (rand)stedelijk gebied gepaard gaan met een herbestemming van de terreinen ten oosten van de Moeistraat, in functie van de realisatie van het stadsbosproject van het Vlaams Gewest. Zo kan het nieuwe stadsbos een buffer vormen tussen het grootstedelijk en het randstedelijk gebied. De bijkomende groene recreatiemogelijkheden zouden voor zowel de bewoners van de stadskern als van de stadsrand een enorme meerwaarde betekenen voor de woon- en leefkwaliteit. En dat is ook wat we mogen verwachten van structuurplanning. Natuurpunt Gent zal de evolutie alvast op de voet volgen. 📍

Hier komen de nieuwe ecologisch ingerichte bufferbekkens die de woonwijk moeten sparen van wateroverlast.



De schepen van cultuur van Latem heeft ook aandacht voor natuur!

Tussen 9 en 12 mei worden in Sint-Martens-Latem 'Open Dorpdagen' georganiseerd. Om de festiviteiten wat kracht bij te zetten, werd ook een vuurwerk gepland. Geen probleem, ware het niet dat dit vuurwerk plaatsvindt aan de rand van de natuurreservaten de Latemse meersen en de Keuzemeersen, en dit in volle broedseizoen. De invloed van zo'n vuurwerk op broedende vogels is niet precies bekend maar in de Bourgoyen kunnen we vaststellen dat het reservaat daags na de oudejaarsvuurwerken er vogelloos bijligt. Met kwetsbare broedvogels als grutto, kuifeend, slobend, Kievit en ook uilen, roof- en zangvogels in de buurt vrezten we aanzienlijke natuurschade als gevolg van het geplande vuurwerk. Tijdens de milieuraad werd dit probleem aangekaart door Natuurpunt. We stelden in eerste instantie voor om dit vuurwerk op een andere plaats te houden maar de milieuraad was unaniem van oordeel dat we de vraag moesten stellen om de activiteit af te gelasten. De vraag werd voorgelegd aan schepen van cultuur Francesco Melis en deze besliste terstond het vuurwerk niet te laten plaatsvinden. "Vogels zijn ook lid van ons dorp", zo stelde hij gevat. Wat wij ten zeerste waarderen...

Geslaagde voorjaarsactiviteiten in Latem

Natuurpunt kern Latem organiseerde deze lente, samen met de milieu- en natuuraad van Sint-Martens-Latem, enkele geslaagde activiteiten. In februari was er een knotweekend in het reservaat, waar een 20-tal JNM-ers op af kwamen. Een eerste lentewande-

ling in de Latemse meersen, op een zonnige dag in de paasvakantie, bracht 52 mensen op de been. En dan waren er nog twee info-avonden over natuurvriendelijk tuinieren. Op de eerste daarvan gaf tuinarchitect Johan Wullaert een algemene inleiding over de natuurvriendelijke tuin. Een tweede, zeer geanimeerde avond had als onderwerp de afvalarme tuin en ging vooral in op het composteren van (tuin)afval. Gast-spreker was Luc De Clercq, compost-meester en lesgever van de Vlaamse Compostorganisatie. Nog meer activiteiten volgen, waaronder een 'bermen'fietstocht, een 'bomen'-wandeling en niet te vergeten het hooiweekend met barbecue op 13 en 14 juli...

An Cliquet



Hooiweekend met barbecue op 13 en 14 juli

Na de succesvolle hooidag van vorig jaar (met meer dan 30 deelnemers) organiseren we dit jaar een heus hooiweekend. Wil je zelf een steentje bijdragen aan het verdere herstel van onze bloemrijke hooilanden of is het je gewoon om de sfeer te doen, je bent steeds welkom.

Op zaterdag 13 juli starten we om 10 uur met het **hooien** van de in dit artikel beschreven reservaatpercelen, aan het Cultureel Centrum in de Kwakstraat. Meestal slagen we erin om op één dag de klus te klaren. Indien dit niet het geval is, wordt de klus op zondag afgewerkt.

Bij goed weer worden er vogels geringd. Dit is de uitgelezen kans om bijvoorbeeld de ijsvogel van dichtbij te bewonderen. Ze broeden dit jaar alvast opnieuw in de Latemse meersen, wellicht krijgen we ze ook echt te zien.

Aansluitend op de werkdag organiseren we zaterdagavond een barbecue met kampvuur. Om organisatorische redenen vragen we om hiervoor in te schrijven (€ 5). Dit kan door een seintje bij co-conservator Peter Vanherp (0476/51.31.40, peter.vanherp@pandora.be) of bij An Cliquet (09/245.34.97, an.cliquet@rug.ac.be). Als je een vegetarische barbecue wenst, gelieve dat erbij te vermelden.

Het Cultureel Centrum is te vinden door van aan de kerk de Kerkstraat te volgen. De Kwakstraat is de tweede straat rechts vanaf de kerk bekeken (de eerste straat is de Meersstraat). Eenmaal in de Kwakstraat rij je steeds rechtdoor. Je komt vanzelf op de parking uit. De hooilanden kan je dan niet meer missen. Vanuit het station Gent Sint-Pieters zijn er regelmatige busverbindingen naar Sint-Martens-Latem.

Peter Vanherp

