

Per drager en per mail:

grondgebiedzaken@sint-genesius-rode.be

Via omgevingsloket.be

Betreft: bezwaar / OMV_2024126308 omgevingsvergunning (20248) - Stationsstraat 8A en 8B

Deze aanvraag betreft het verkavelen van grond in 5 loten voor 5 appartementsgebouwen, waarvan 2 grenzend aan de Stationsstraat en 3 achterliggend in het park Novarode. De loten langs de Gemeentehuislaan werden (voorlopig) afgevoerd.

Dit project sleept al langer aan en leidde bij het vorig openbaar onderzoek in mei 2025 m.b.t. Stationsstraat én Gemeentehuislaan tot meer dan 80 bezwaarschriften en een petitie getekend door meer dan 800 omwonenden.

De opdeling van de verschillende bouwplannen over de volledige Novarodesite door de aanvrager – 5 appartementsgebouwen in de Stationstraat, 7 appartementsgebouwen aan de Gemeentehuislaan, en vijftig gezinswoningen aan de zijde Rollebaan – is misleidend. Hierdoor verliest de overheid immers een duidelijke kijk op de volledige site. Voor een goed begrip moet de huidige aanvraag Stationsstraat bekeken worden in combinatie met ook de toekomstig geplande aanvragen, en dit in het belang van de leefbaarheid van het dorpscentrum, zowel wat betreft waterhuishouding als wat betreft mobiliteit, lawaaihinder en luchtverontreiniging. In samenhang met de twee andere grote projecten die nog op stapel staan, is deze aanvraag Stationsstraat verregaand en ingrijpend.

De versie voor de 5 loten die nu voorligt, wijkt nauwelijks af van de versie mei 2025 waardoor voormelde bezwaren nog steeds aan de orde zijn: **1. wij vragen een herevaluatie van het oorspronkelijke BPA** om het project park Novarode aan te passen in overleg met alle betrokken partijen, met het oog op een verschuiving van de verkavelingsvoorwaarden richting **een meer open en hedendaags ontwerp met minder grote gebouwen diep in het park**; **2. het project ligt in een overstromingsgevoelig brongebied**; **3. dit project zal leiden tot onvoorziene mobiliteitsproblemen en achteruitgang van de luchtkwaliteit**; **4. dit project zal leiden tot de teloorgang van een gebied met grote natuurwaarde**; **5. dit project geeft aanleiding tot vervuiling.**

- 1. Wij vragen een herevaluatie van het oorspronkelijke BPA** om het project park Novarode aan te passen in overleg met alle betrokken partijen, met het oog op een verschuiving van de verkavelingsvoorwaarden richting **een meer open en hedendaags ontwerp met minder grote gebouwen diep in het park**. Een BPA moet niet maximaal gerealiseerd worden. In **samenspraak komen tot een gedragen project is de beste keuze, maar indien dit niet mogelijk is, bestaat de mogelijkheid af te wijken van een meer dan 15 jaar oud BPA.**

Voor de site Novarode wordt de ruimtelijke ordening bepaald door het BPA Papierfabriek Novarode uit 2008. De bouwheer beroept zich voor de voorgestelde verkavelingen volledig op dit BPA en wil binnen dit kader maximaal bouwen.

Achttien jaar later zijn de visies inzake ruimtelijke ordening bij de Rodenaren en het gemeentebestuur geëvolueerd. **Een maximale dorpskernverdichting ligt moeilijk.** Jammer genoeg wil de bouwheer niet in overleg gaan met de gemeente om tot een gedragen project te komen voor de volledige site Novarode.

Een BPA is geen definitief plan, het schetst mogelijkheden. Een latere invulling dient rekening te houden met alle actoren. Voor een dorpskern spelen naast woningbouw ook natuur, open ruimte, biodiversiteit, waterbeheersing, rust, recreatie en nutsvoorzieningen en sociaal weefsel allemaal mee. **Eenzijdig inzetten op een maximale woningbouw is vandaag een achterhaalde visie voor de site Novarode.** Binnen het BPA Papierfabriek Novarode zijn andere realisaties mogelijk.

In overleg tussen de bouwheer en de gemeente is een hernieuwd project, mede gedragen door buurtbewoners en eigenaars, voor de volledige site Novarode zeker mogelijk. De gemeente kan onderhandelen met inbreng van andere locaties (bijvoorbeeld in ruil met de sites Vastiau-Godeau, het containerpark in de Stationsstraat of de gebouwen van Financiën), zodanig dat de site Novarode minder bebouwd wordt en dat er ruimte blijft voor het park en voor waterberging.

Er bestaat een mogelijkheid om af te wijken van een 15 jaar oud BPA. Het betreft plannen die afwijken van het onderliggende gewestplan. Dit is hier het geval. In het gewestplan gaat het over een industriezone en parkgebied. Het BPA “park Novarode” wijzigt dit in (vooral) woonzone.

De gevraagde bestemmingswijziging kan aangevochten worden voor ruimtelijk kwetsbaar gebied **of voor watergevoelig openruimtegebied**. Opnieuw is dit hier het geval. Het afwijkende BPA Novarode MOET NIET GEVOLGD WORDEN.

De gemeente mag en kan afwijken van het BPA Novarode¹.

De invulling die de bouwheer geeft aan het BPA Papierfabriek Novarode wordt massaal afgewezen door de Rodenaren.

Sinds 2008 zijn er door overheden vele plannen opgesteld die overlappen met de site Novarode, zoals gemeentelijke, provinciale (Horizon+) en Vlaamse ruimtelijke structuurplannen. **Wat opvalt is dat in al deze plannen de nadruk wordt gelegd op het behoud van open ruimte** (zeker met het oog op de toekomstige betonstop). Indien sprake van kernverdichting wordt het evenwicht met andere functies zoals werken, ontspanning, gemeenschapsdiensten en natuur (water en biodiversiteit) vooropgesteld. Jammer genoeg is er één partij die deze visie niet deelt: **de bouwheer wenst een maximaal aantal koopwoningen en appartementen te bouwen tegen de oevers van de Molenbeek.**

Een beetje geschiedenis.

De ondertekening van het BPA Papierfabriek Novarode dateert van begin 2009. Alle industriële gebouwen op de site Novarode werden vóór juni 2004 gesloopt. Het beschermde woonhuis en hoofdgebouw sneuvelden als laatste in 2005. Tegen juli 2013 waren bijna alle vloerplaten van de gebouwen verwijderd en was het herleggen van de Molenbeek een feit. Bij dit verleggen van de beek werd de topografie grondig gewijzigd, zodanig dat buffering van water bij hevige regenval mogelijk werd. Het park kreeg zijn huidige vorm. **De afwerking grondophoging voor de verkaveling Stationsstraat dateert van de zomer van 2016**, toen ook een klein monument werd geplaatst op de locatie van het vroegere woonhuis. Na 2016 werden nog verschillende nivelleringen van de bouwzone Stationsstraat uitgevoerd, en dit tot in 2024, hetgeen duidelijk te zien is op de fototijdslijn van Google Earth

Als Papierfabriek was de site Novarode niet toegankelijk. Alle beslissingen en werkzaamheden hierboven beschreven gebeurden grotendeels achter gesloten deuren. Ook de goedkeuring van het BPA gebeurde zonder veel ruchtbaarheid. Het concept kernverdichting en meerdere bouwlagen werd toen reeds in vraag gesteld, met aanhaling van problemen rond mobiliteit en sanering van de site. Water was evenwel nog geen hoofdbekommernis, extra buffering was immers zagezegd voorzien.

¹ <https://www.publius.be/nl/blog/2024-03-29-afwijken-van-een-15-jaar-oud-bpa-controleer-op-voorhand-of-het-effectief-kan>

Vanaf 2014 leerden de buurtbewoners het park Novarode kennen. De bouwlocaties werden achter een afsluiting geplaatst, maar zonder het uitzicht te belemmeren. Een deel van de zone voor grondgebonden woningen werd in gebruik genomen als hondenlosloopzone, de gemeente zorgde voor een natuurvriendelijk beheer, slimme verlichting en zitbanken vervulden het plaatje. Iedereen was tevreden, zeker ook de schoolkinderen. Dit parkje deed deugd.

Bij de bouw en oplevering van blokken A (2016) en B (2017) was er weinig wenkbrauwgefrons. Bij het kleinere en achterliggende (niet aan straatzijde) blok E (2022) was er wel weerstand. De Rodenaren vreesden voor de toekomst van hun park.



Kaart 1



Kaart 2

Op kaart 1 staat de projectzone in de oorspronkelijke gewestplannen. Op kaart 2 staat de projectzone in het BPA Papierfabriek Novarode. De valleibodem werd meer zuidelijk gelegd, zodanig dat tegen de randen kan gebouwd worden na aanpassing van het reliëf. Het nieuwe parkgebied blijft een kleine groene pijl tussen de bouwzones (kaart 3). Het lijkt alsof de vijver wordt vergroot, maar dit is niet het geval. De waterbergingscapaciteit in wat er zal overblijven van het park, is naar de toekomst toe niet voldoende om wateroverlast te vermijden.

Kaart 3:



Het appartementsblok op lot 5 staat er reeds. En in de verkaveling langs de Gemeentehuislaan wil de bouwheer eveneens achterliggende appartementsblokken bouwen (aanvraag mei 2025). Op die manier ontstaat er een flessenhals in de Molenbeekvallei.

Dubbele bouwrijen hypothekeren zowel de waterberging als het uitzicht. Vandaar **verzetten wij ons sterk tegen de dubbele bouwrijen (één langs straatzijde én nog één langs parkzijde) die in beide projecten, Stationsstraat en Gemeentehuislaan, voorkomen.**

2. Het project ligt in een overstromingsgevoelig brongebied

De dorpskernen van Sint-Genesius-Rode en Alseberg zijn overstromingsgevoelig. De Molenbeek voorzag de Papierfabriek Novarode van het nodige water. Op het ongeveer 8,5 ha groot gebied werd de loop van de Molenbeek aangepast met het oog op extra buffercapaciteit bij hevige regens. **Maar niet voldoende:** eind juni 2021, bijvoorbeeld, stonden de garages van de gebouwen A en B langs de Stationsstraat onder water. **De bouwheer presenteert studies over de waterproblematiek die de inname van bijna 2/3 van de zone door bebouwing verantwoordt, maar tegelijkertijd worden de reeds bestaande gebouwen regelmatig getroffen door wateroverlast.**

2.1. Dit zijn waterzieke gronden

De geprojecteerde 5 nieuwe appartementsblokken voor de verkaveling Stationsstraat liggen op een terrein dat in 2016 opgehoogd werd. Vandaar dat in de Hydroscaan-nota de geïnterpoleerde hoogste grondwaterstanden enkele meters onder het maaiveld liggen. Toch is het zo dat op het oppervlak bijna voortdurend plassen staan. Dit betreft een bijna permanent drassig terrein.

Bij een terreinbezoek op 14/1/26 (zie foto's onder) was dat andermaal het geval. In de opgehoogde grond was het niet mogelijk meer dan een halve spadesteek diep te gaan. De kleine gemaakte openingen vulden zich onmiddellijk met water. Het was een miezige dag met wat motregen, ongeveer een 0,3 mm neerslag. De vorige dagen had het geregend, maar zeker niet meer dan enkele mm. Ook op de locatie van peilbuis 3 (op het perceel 7, waar de infiltratievoorziening voor alle 5 te bouwen appartementsblokken is voorzien) stond er water op grondniveau in de buitenste buis. Voor deze locatie is de gemeten gemiddelde infiltratiecapaciteit op 30 cm diepte 10.4 mm/uur. **Hoe kan het dan dat de plassen blijven staan en het terrein permanent drassig is?**



In de Hydroscan-nota wordt i.v.m. de metingen van de infiltratiecapaciteit op blz. 7 verwezen naar het rapport Infiltratieonderzoek opgesteld door Sweco. **Dit rapport ontbreekt in het dossier.**

Tussen bovenstaande foto's en onderstaande foto 5 dagen later (19/1/26) heeft het niet geregend. Op het terrein zijn de plassen nog steeds aanwezig. Dit zowel op de opgehoogde bouwzone voor de Stationsstraat als aan de voet van het opgehoogde terrein. **Dit bevestigt de aanwezigheid van kwel op deze locatie. Grote bouwprojecten op dergelijke locaties worden door Vlaanderen ten stelligste afgeraden.**



Volgens de bouwheer zouden de nieuwe appartementsblokken waterneutraal zijn door middel van grote regenwatertanks en groendaken die alle regen opvangen en bijhouden. Geen druppel zou er afvloeien vanaf de gebouwen naar de omgeving (Tabel 1 in de Hydroscan-nota).

Een dergelijke voorstelling is wel zéér voordelig voor het bouwproject. Echter, de realiteit komt niet overeen met dit ideale scenario. In de reeds bestaande appartementsblokken wordt het opgevangen regenwater niet gebruikt voor toiletten en wasmachines. Dit betekent dat die watertanks meestal vol zijn en dat extra regenwater naar de infiltratievoorziening afvloeit. **Ook voor de reeds bestaande appartementsgebouwen belofde de bouwheer een perfecte situatie, maar verzuimde hij de realisatie ervan.**



Voor de **groendaken** is een gelijkaardig scenario denkbaar. Een met goede materialen gebouwd groendak kan 50l/m² stokeren. Om op lange termijn diezelfde waterbufferende capaciteit te behouden is een gedegen en volgehouden onderhoud noodzakelijk. Het is redelijk hieraan te twijfelen. Zijn er groendaken geplaatst op de gebouwen A, B en E? Gebaseerd op foto's van Google Earth (08/2025) lijkt dit niet het geval te zijn.

Meer bouwen betekent minder plaats voor water, dus meer wateroverlast. De bouwheer draait deze logica om en beweert dat meer bouwen minder wateroverlast veroorzaakt.

Voor de lager gelegen zone verkaveling Stationsstraat heeft enkel lot/perceel 7 (gebouw G) een infiltratiecapaciteit groter dan 5 mm/uur. Dit is dan ook de enige plaats geschikt voor waterinfiltratie. Maar voor deze locatie bestaat er een redelijke twijfel over de geprojecteerde cijfers.

Gronden met een infiltratiecapaciteit kleiner dan 5 mm/uur worden liefst niet gebruikt als infiltratiezone. Om tegemoet te komen aan een vraag van de gemeente voor extra infiltratiecapaciteit wordt lot/perceel 6 (gebouw F) aangeduid. De infiltratiecapaciteit bedraagt hier 3.7 mm/uur.

Het is overigens niet duidelijk hoe de afwatering van de 3 reeds gebouwde blokken gebeurt: zullen deze aansluiten op de infiltratie-voorzieningen op percelen 6 en 7? Of beschikken deze over een eigen voorziening?

Volgens de Verordening Hemelwater mag geen overloop worden voorzien op infiltratievoorziening: **alle hemelwater moet lokaal blijven. Dit is echter niet mogelijk op deze site.** Novarode is deel van de Molenbeekvallei en rond de beek zijn de grondwaterstanden altijd hoog. Bij langdurige en hevige regens stijgt de grondwatertafel nog. De waterbufferingscapaciteit voor dergelijke gebieden is laag tot onbestaande. Bijgevolg is de kans op runoff-water en overstromingen hoog. De bouwheer voorziet in het dossier een pluviale overstromingskaart (waterinfo.be 2023) voor de projectsite (kaart 4). Voor de gebouwen A, B en E is er een kleine kans op overstromingen, zo zou daaruit moeten blijken. **In de praktijk evenwel was er in de laatste 5 jaar 5 maal wateroverlast, met 2 maal drijvende auto's in de garage** (zie foto onder).



De klimaatverandering heeft een grote impact op de gehanteerde cijfers. Waar bepaalde gebeurtenissen vroeger eens in de 50 jaar voorkwamen gebeuren ze nu veel frequenter. Gemiddeld zijn er 11 dagen per jaar met neerslagcijfers hoger dan 20 mm/dag. In februari 2024 viel er meer dan 60 mm neerslag in 24 uur. In 2020 werd te Sint-Genesius-Rode 2 maal meer dan 80 mm neerslag in 24 uur gemeten, met overstromingen in de dorpskern tot gevolg (zie foto onder).



Overstroming in 2021

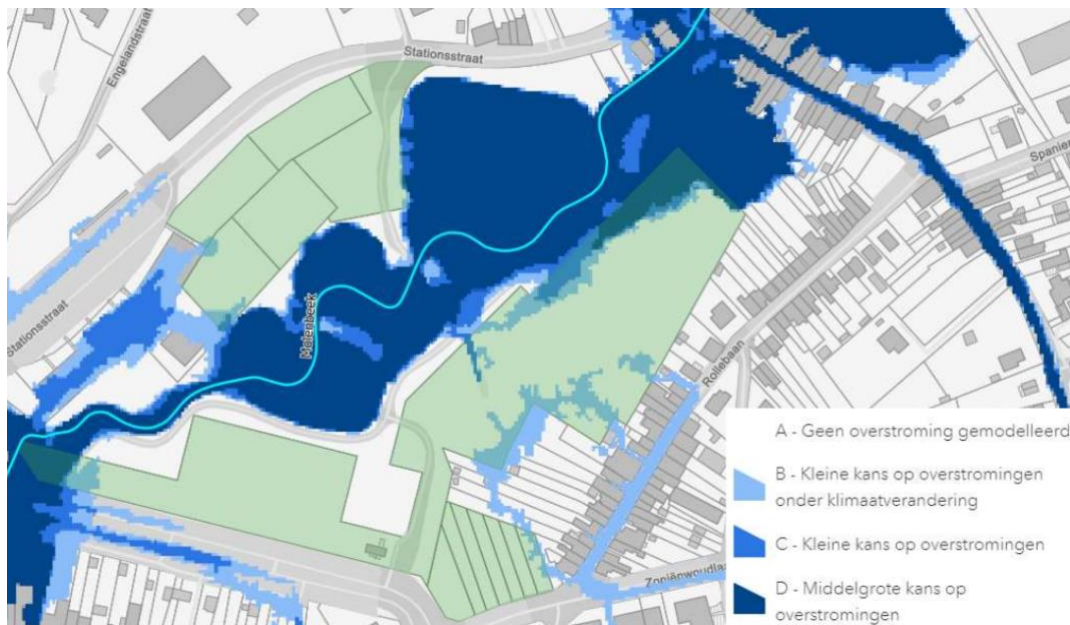
2.2. Dit betreft het laatste open gebied in de vallei van de Molenbeek

Het terrein Novarode is het laatste open gebied in de vallei van de Molenbeek. Wil er iets gebeuren tegen overstromingen, dan is dit de plaats waar het moet gebeuren. De site staat aangeduid als overstromingsgevoelig. De grondwatertafel ligt er op vele plaatsen boven het maaiveld. **Meerdere bronnen zijn hier aanwezig.** Op dergelijke terreinen nog bouwen wordt afgeraden **tot verboden** door de Vlaamse overheid. Meer dan 15 jaar oude BPA's kunnen op dergelijke gronden worden aangevochten en herzien.

Wat is wenselijk? Laten we de bouwheer vandaag zijn 376 woningen bouwen? De latere eigenaars zullen

blijvend geconfronteerd worden met wateroverlast. Uiteindelijk zal de gemeenschap moeten helpen. En de Rodenaren verliezen een laatste open ruimte waar waterbuffering mogelijk is. **Is het niet beter te streven naar een herziening van het project, in het belang van de gemeenschap?**

Kaart 4:



2.3. In verband met de regels van het BPA en de reële invulling ervan

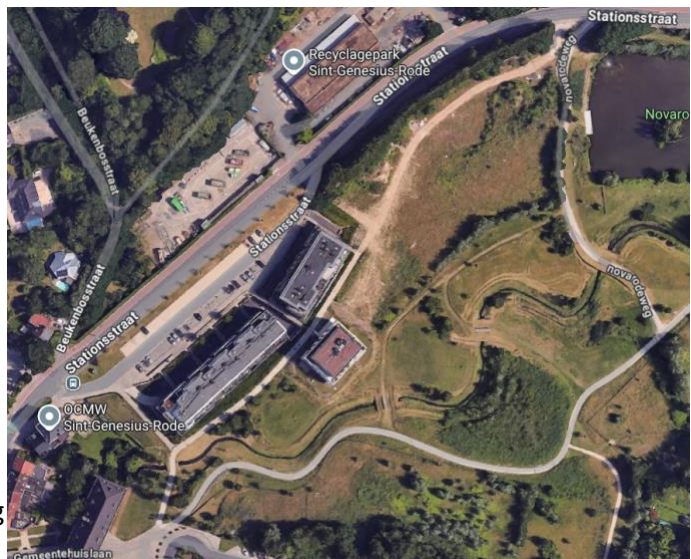
Voor het bouwdoos Stationsstraat wordt de bebouwing maximaal ingevuld. De 5 nieuwe meergezinswoningblokken bevatten de maximale hoeveelheid appartementen (88 nieuwe appartementen, naast de reeds 76 bestaande appartementen in blokken A, B en E). Om dit te realiseren vraagt de bouwheer een verfijning van de bouwregels gespecificeerd in het BPA Papierfabriek Novarode, zoals hoger bouwen, spelen met de afstanden tussen de gebouwen onderling en tot de perceelsgrenzen, en het niet opnemen van de brandweg in de verharde zones.

Het BPA Papierfabriek Novarode specificeert voor de gebouwen tegen de Stationsstraat een maximaal bebouwd oppervlak van 50% van de kavelgrootte (artikel 12A). Verhardingen voor extra paden zoals autotoegang garage, wandelpaden naar en rond gebouwen, inclusief brandweerweg, mogen een extra 15% van de kavel innemen. Voor de achterliggende gebouwen grenzend aan het park zijn de extra verhardingen maximaal 10% (artikel 12B). De bouwheer realiseert deze specificaties maximaal. Wie de nu gevraagde aanpassingen voor de inplanting van de gebouwen tracht te begrijpen ontdekt dat gebouwen B en C dicht tegen de perceelsgrenzen liggen dan wat kan. Alle kleine “verfijningen” zorgen voor de nodige correcties. En dit altijd met het oog op maximale bebouwing.

Voor de reeds bestaande gebouwen zijn de voorschriften uit het BPA niet gevolgd. Het huidige Google Maps laat zien dat het verharde gedeelte (gebouw plus wegenis) groter is dan 65%. De afstand tussen

gebouwen en tot de perceelsgrenzen zijn minimaal tot overschreden. Op de foto onder ziet men hoe dicht het achterliggende gebouw tegen de Molenbeek ligt.

Naar de parkzijde toe worden alle geprojecteerde achterliggende gebouwen letterlijk op de perceelsgrenzen geplaatst. De wandelaars in het park (artikel 17A) en naast de vijver (artikel 17B) zullen letterlijk langs de voet van de appartementsblokken lopen (Tussen de Novarodeweg en gebouw E). In het BPA worden de achterliggende gebouwen (artikel 12B) aangeduid als nieuwe meergezinswoningen in paviljoenvorm. **Een woontoren van 4 verdiepingen is geen paviljoen.** Een paviljoen wordt traditioneel geassocieerd met lichte, vaak laagbouwconstructies - meestal één verdieping hoog. Dergelijke gebouwen zijn bedoeld om een open, toegankelijke en luchtige sfeer te creëren, hetgeen hier duidelijk niet het geval is.



In de verantwoording voor de vorige weigering van het bouwdoosier door de gemeente werd gevraagd om perceel/lot 8 (gebouw blok H) niet te bouwen en de gevellingtes voor de blokken C en D te beperken, **in een streven om het aspect open parkgebied te behouden.** In voorliggende aanvraag wordt hier geenszins rekening mee gehouden.

In deze aanvraag komt de kroonlijsthoogte voor een individuele bebouwing overeen met de dakgoot. Voor appartementsblokken wordt het dak vervangen door 1 of meerdere dakappartementen. Concreet betekent dat dat woningblokken met 3 verdiepingen en een verdiep 4 met dakappartementen plus een groendak 12 m hoog zijn.

De bouwheer wenst de kroonlijsthoogte (3 verdiepingen) van 9 naar 10 meter te verhogen. In de huidige aanvraag blijft **de hoogte van de vierde verdieping echter ongewijzigd op 3 meter.** Waarom is deze extra meter de kroonlijsthoogte dan noodzakelijk?

De bouwheer vermeldt **de verplichte bescheiden woninglast** voor dergelijke bouwproject, namelijk 20%. Voor de 5 extra woningblokken is 20% van de appartementen gelijk aan 18 eenheden. Deze 18 bescheiden wooneenheden worden verdeeld over de 2 nieuwe blokken langs de Stationsstraat. **De wetgever beoogt een uniforme verdeling van de verschillende doelgroepen over alle woontorens.** Elke afwijking hiervan hypothekeert het project, de buurt en de maatschappij. Daarenboven specificceert de bouwheer niet of deze bescheiden wooneenheden gelijkmatig zullen verdeeld worden over de gebouwen C en D.

De gemeente verplicht voor dergelijke bouwprojecten het aantal te voorziene **sociale woningen** op 15%. Voor een totaal van 376 wooneenheden komt dit neer op 56 sociale woningen. **Hierover zwijgt de bouwheer.** Heeft de bouwheer de intentie geen sociale woningen te voorzien (en een boete te betalen)? Of heeft hij de intentie deze op een andere bouwzone in het project te realiseren?

3. Dit project leidt tot **onvoorziene mobiliteitsproblemen en achteruitgang van de luchtkwaliteit**

De hernieuwde MOBER studie maakt schattingen aangaande de verkeersstromen na de realisatie van het bouwproject. Voor het autoverkeer erkent de studie een (geschatte) toename ten opzichte van de mobiliteitsstudie uit 2016. Deze toename zou hoofdzakelijk het gevolg zijn van de geplande herinrichting van de Zoniënwoodlaan waarbij de wachttijden voor de vele verkeerslichten zullen stijgen. Een schatting is dat van deze stijging 5 tot 8 % te wijten zal zijn aan de nieuwe bewoners van de nieuwe appartementsgebouwen op de Novarodesite. In de buurt rond de Novarodesite is de Zoniënwoodlaan een hoofdas voor de verkeersdoorstroming. De zijde Stationsstraat sluit aan op deze hoofdas. Extra mogelijkheden om de verkeersstromen te verlichten zijn er niet. Er zijn geen andere uitvalswegen.

Op termijn komen er bijna 300 extra wooneenheden bij en bijgevolg een extra 450-tal auto's, en dit in een beperkte zone, pal in de oude dorpskern. Dit zal een belangrijke toename van het autoverkeer veroorzaken en **een structurele verslechting van de luchtkwaliteit** bewerkstelligen. Daarbij moet de ook verslechting van de luchtkwaliteit door de werkzaamheden zelf opgeteld worden, en dit gedurende verschillende jaren.

De studie zegt niet veel over **de zone school Onze-Lieve-Vrouwinstituut in de Stationsstraat**. Met 1400 leerlingen zijn de verkeersstromen auto's, fietsers en voetgangers nu reeds aanzienlijk. De extra 88 woningen in de Stationsstraat zullen de parkeerplaatsen rond de schoolpoort significant verlagen. Vandaag reeds veroorzaken aankomende en wachtende ouders die met de auto kinderen ophalen of afzetten dagelijks verkeerschaos. **Voor deze schoolomgeving is elke toename van de verkeersstromen gekoppeld aan verminderde parkeerplaatsen onaanvaardbaar in termen van verkeersveiligheid, drukte, leefomgeving en luchtkwaliteit.**

De studie constateert, maar remedieert niet. De vraag hoe te komen tot een inkrimping van het gemotoriseerd verkeer wordt niet gesteld. Bij dergelijke projecten kan (en moet) een bouwheer acties ondernemen zoals het faciliteren van deelauto's, instaan voor een co-financiering van fietspaden in de omgeving, fietsstallingen voorzien voor de buurt, publiek vervoer stimuleren ten nadele van wagenbezit, enz.

4. Dit project leidt tot de **telooorgang van een gebied met grote natuurwaarde**



Voor de Stationstraat voorziet de bouwheer 20 nieuwe bomen als compensatie voor het vellen van het huidige cypressenscherm langs de straatkant (foto boven). Door het kappen van de volledige (155 bomen) cypressenrij zal een mooi groen landschapselement verdwijnen. De nieuwe bomen worden in de aanvraag enkel als 'kwalitatief' omschreven. Hier vragen we dat grote hoogstammige bomen worden geselecteerd en dat men deze bomen een mooie schaduwrijke kroon laat ontwikkelen.

Het park Novarode is als biotoop van grote betekenis. Zones zoals deze beekvallei met bronnen en kwelzones zijn prioritair beschermd en de vele maatregelen voorgesteld in de Green Deal zijn juist gericht op de dergelijke gebieden.

Het voorkomen van de Kleine karekiet, de Bosrietzanger en de Cetti's zanger zijn typisch voor natte beekvalleien. Dat deze soorten hier worden waargenomen maakt het park uniek en van een grote natuurwaarde in het centrum van de gemeente. **Belangrijk is te beseffen dat deze soortenrijkdom bestaat dankzij het spontane natuurherstel van de laatste 10 jaar, in het volledige open gebied.** Als het volledige bouwproject gerealiseerd wordt, dan verdwijnt 2/3 van deze open zone.

Het aangename ruimtelijke gevoel, samen met de variatie in landschapselementen, is vandaag doorslaggevend voor het welbevinden van de vele gebruikers van het park. **De maatschappelijke kost bij het verlies van de intrinsieke natuurlijke rijkdom van de bouwzones in het Park Novarode is enorm.**

5. Vervuiling en stikstof

De vroegere industriële papierfabriek op de site Novarode die door Immpect werd afgebroken vervuilde de omgeving. Studies die deze vervuiling in kaart brachten hebben vervuiling vastgesteld (benzeen, organochloorvervindingen, minerale oliën en zware metalen). Op pg. 30 in de toelichtingsnota bij het BPA nr 23 Papierfabriek Novarode worden 2 saneringsprojecten vermeld: minerale oliën en vinylchloride. De toelichting vermeldt de noodzaak tot het opstellen van saneringsdossiers, inclusief de kostenraming.

Bij de huidige stand van het dossier blijven een aantal essentiële vragen onbeantwoord. Werd er voldoende grondig gesaneerd om hier een groot project voor de komende honderd jaar en meer te realiseren? Nergens is informatie terug te vinden i.v.m. een mogelijks lekken van historische vervuiling naar het grondwater. Werd OVAM gecontacteerd in het kader van de huidige verkavelingsaanvragen? Voor een industriële bestemming (voorheen papierfabriek) gelden immers minder strenge criteria dan voor een woonzone/nieuwe bestemming. **Werden ook studies uitgevoerd en advies ingewonnen in het kader van een toekomstige woonzone?**

Respecteert de promotor de huidige normen en reglementen? En welke maatregelen zijn er gepland om te garanderen dat er zich geen problemen voordoen bij piekafvoer van met fecaliën vervuild water in het geval van overstroming of hevige regenval?

Wat betreft stikstofuitstoot schat de bouwheer op basis van gelijksoortige bouwprojecten de uitstoot op 3000 Kg NO_x per gebouw. Speciale softwareprogramma's berekenen de geschatte depositie in de omgeving waarbij gekeken wordt of deze depositie groter is dan 1% van de KD (kritische drempelwaarde) voor VEN en Natura2000 gebieden. **Met de in dit dossier geboden informatie is een verificatie van alle cijfers voor de burger onmogelijk en niet transparant.**

6. Besluit

Tegen dit project pleiten nog steeds vele gegronde bezwaren.

Deze aanvraag moet naar onze mening dan ook, om de in dit bezwaarschrift uiteengezette redenen, worden afgewezen of ten minste grondig ingekrompen worden.

De locatie van de voormalige Papierfabriek Novarode is de laatste geschikte ruimte voor waterbeheersing in het overstromingsgevoelige dorpscentrum, de projectzone is te nat, dit bouwproject is te groot voor deze locatie en verstikt de dorpskern, de Rodenaren en de school OLV kiezen massaal voor het behoud van het huidige Park Novarode en sommige voorschriften van het BPA papierfabriek Novarode worden niet gevolgd of worden “verfijnd” op niet doorzichtige of dubieuze gronden.

De gemeente en de bouwheer moeten rond de tafel gaan zitten. Andere en betere opties voor dit project zijn mogelijk.