



Afz.: RPSTED

De heer Rudy Coddens  
Voorzitter gemeenteraad  
Botermarkt 1  
9000 GENT

Contactpersoon  
gecoro@stad.gent

Datum  
15 januari 2025

Uw kenmerk  
-  
Ons kenmerk  
GEC-06-2025-043

### Gecoro-advies ontwerp-RUP Afrikalaan

Geachte voorzitter

Conform art. 2.2.21 §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bezorgen wij u het gemotiveerd Gecoro-advies over de adviezen, opmerkingen en bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp-RUP 175 Afrikalaan. Dit advies bevat naast het Gecoro-advies an sich, eveneens de adviezen van de deputatie en van het Departement Omgeving, die er integraal deel van uitmaken.

Hoogachtend

Jeroen Demuynck  
Secretaris Gecoro Gent

Mieke Paelinck  
Voorzitter Gecoro Gent

**Postadres** Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

**Bezoekadres** Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning  
| <https://stad.gent/> | [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

Bereikbaar met tram 1, tram 2 en tram 3 - met de bus 5a, 5b, 6, 16, 33, 40, 41, 42, 55, 70, 71, 76, 77, 78, 224, 401, 561, 562, 737, 738, 741 (halte Zuid)

RUP nr. 175 Afrikalaan

Openbaar Onderzoek – GECORO-advies

15 januari 2025

# Inhoud

<b>1. Vooraf</b>	<b>4</b>
<b>2. Overzicht</b>	<b>6</b>
<b>3. Behandeling van de ingediende bezwaren</b>	<b>7</b>
<b>I. Niet behorend tot de inhoudelijke thematiek en mogelijkheden van dit RUP</b>	<b>8</b>
A. Informatieve vragen	8
B. Suggestie voor infrastructuurprojecten buiten het RUP	9
<b>II. Algemene bezwaren</b>	<b>9</b>
<b>III. Verdeling van het programma en bouwmogelijkheden over de deelzones</b>	<b>11</b>
A. Algemeen voor het volledige projectgebied Kaap – Triferto	11
B. Specifiek voor site Triferto (Z3b)	12
C. Specifiek voor site Carnoy (Z3c)	17
D. Specifiek voor de sites ‘Wyckaert – MAWYC III’ en ‘Van de Calseyde’ (Z3d)	17
E. Specifiek voor de sites ‘De Swaef’, ‘Jet Cars’, ‘Sogent’ en ‘Haerens’ (Z3a)	19
<b>IV. Programma</b>	<b>20</b>
A. Economische functies	20
B. Wonen	24
C. Voorzieningen	27
D. Erfgoed	27
<b>V. Mobiliteit</b>	<b>28</b>
A. Algemeen	28
B. Fietsers en voetgangers	29

C.	Openbaar vervoer	31
D.	Parkeren	32
E.	Bereikbaarheid bestaande bedrijven	35
F.	Laden en lossen	36
G.	In- en uitritten bij nieuwe ontwikkelingen	37
VI.	Milieubeoordeling	38
VII.	Seveso	39
VIII.	Volumetrie en beeldkwaliteit	42
A.	Impact op bestaande woningen	42
B.	Hoogtebeperkingen binnen 100 m van Z1 (Seveso)	47
C.	Hoogtematen voor bedrijven	47
D.	Rekenwijze bouwhoogte	49
E.	Accentvolumes en hoogteaccenten	51
IX.	Groen, water en energie	53
A.	Inventarisatie	53
B.	Parkzones en buitenruimten in projectgebieden	54
C.	Ecologische verbinding	60
D.	Wateropvang	61
E.	Energie	63
X.	Uitvoeringsinstrumenten	64
A.	Reservatiestrook langs Afrikalaan	64
B.	Onteigening langs de spoorweg	66
C.	Stedenbouwkundige bijdragen	66
F.	Samenvatting van de ontvangen adviezen	67
I.	Deputatie Oost-Vlaanderen	67
II.	Departement Omgeving	67

# 1. Vooraf

In uitvoering van artikel 2.2.21. §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bundelt en coördineert de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad.

De gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren zijn overgemaakt en in bezit van het stadsbestuur.

Stad Gent maakt dit RUP op om, voortbouwend op het bedrijvige verleden binnen het plangebied, een aantal stedelijke functies toe te voegen om aldus een nieuwe gemengde stadswijk te ontwikkelen. De GECORO wil vooraf zijn algemene appreciatie uitdrukken voor de kwaliteit van het ontwerp-RUP nr. 175 Afrikalaan

In het onderhavig advies stelt de GECORO een aantal bijsturingen voor aan het ontwerp-RUP ingevolge het openbaar onderzoek met terecht bevonden bezwaren, opmerkingen en bezorgdheden. De GECORO is van oordeel dat deze bijsturingen de hoofddoelstellingen van dit RUP niet hypothekeren.

Een aantal bezwaarschriften bevatten elementen die niet in een RUP te vatten zijn. Het gaat bijvoorbeeld over de mobiliteit in de ruime omgeving, verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid (o.a. luchtkwaliteit en geluid), sluisverkeer, parkeren, ...) Veel van deze effecten kunnen een rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg zijn van de keuzes in het RUP. De GECORO vraagt aan Stad Gent om deze elementen mee te nemen in een flankerend beleid, temeer omdat de realisatiefase zich over vele jaren zal spreiden.

Een belangrijke opmerking is de voorziene dichtheid in de deelgebieden, met maximaal toegestane te realiseren bruto vloeroppervlakte (BVO), in combinatie met de nieuwe Vlaamse regels uit de gewestelijke verordening Hemelwater. De voorziene uitzondering om eventueel infiltratie toe te laten in de te realiseren parken moet echt een uitzondering zijn en enkel indien het een meerwaarde kan betekenen voor het park, zonder de recreatieve mogelijkheden ervan negatief te beïnvloeden. De GECORO vraagt om nog een screening te doen van alle voorziene maximale BVO's binnen het plangebied en zo nodig nog een reductie ervan te doen.

Er is ook een belangrijke en terecht bevonden bezorgdheid van eigenaars in het plangebied over de onzekerheid inzake onteigeningen (omvang en timing). De GECORO vraagt dat Stad Gent hiertoe de Vlaamse overheid (onteigenende instantie) aanspoort om de onteigeningen zo spoedig mogelijk te realiseren en op korte termijn al mee de betrokken eigenaars informeren en mee de onderhandelingen opstarten.

Bij de ingediende bezwaren is een voorstel geformuleerd om ook een tijdelijk woonaanbod te voorzien voor mensen in crisissituaties. De GECORO heeft begrip voor de nood aan dergelijke vorm van huisvesting. Het gaat hier evenwel om een specifieke vorm van huisvesting die niet via een stedenbouwkundig instrument afdwingbaar kan worden gemaakt. De GECORO vraagt dit als aandachtspunt mee te nemen bij de verdere implementatie van het woonprogramma in de verschillende projectgebieden.

Ook is in een bezwaar geformuleerd dat de Stad moet investeren in buurtvoorzieningen zoals een buurthuis. De GECORO onderschrijft het standpunt dat een buurthuis essentieel is voor een levendige wijk. Men stelt terecht dat het buurthuis centraal moet gelegen zijn en multifunctioneel inzetbaar en door middel van participatie kan het ontwerp worden afgestemd op de specifieke noden van de wijk.

Bezwaarindieners wijzen ook op het feit dat zowel de omgeving van de Scandinaviëstraat als de Spie op vandaag slecht ontsloten zijn met openbaar vervoer. Bezwaarschrijvers stellen daarom voor om bus 6 opnieuw te laten rijden op de Afrikalaan richting Dampoort. De GECORO vraagt dat de Stad zijn invloed via de Vervoerregio Gent aanwent bij De Lijn om zowel in de huidige als in toekomstige situatie in het plangebied de OV-ontsluiting te optimaliseren, met o.a. een rechtstreekse verbinding naar Gent-Dampoort, het meest nabije Hoppinpunt.

Daarnaast wordt ook gewezen op het belang van de vlotte doorstroming voor het openbaar vervoer bij de herinrichting van Afrikalaan en Koopvaardijlaan, met bijvoorbeeld behoud van de busbaan in de Koopvaardijlaan. Dat item komt zeker aan bod bij de geplande herinrichting van deze wegen waarvoor de Vlaamse overheid bevoegd is.

Bezwaarindieners wijzen er op dat, als de openbare parking aan de Scandinaviëstraat een park wordt, dit dient gecompenseerd door voldoende parkeerplaatsen in combinatie met het stimuleren van alternatieve mobiliteit. Dit is mee te nemen door de Stad bij de realisatie van het park en de herontwikkelingen aan de Scandinaviëblokken.

Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied van het RUP, alsook de afstemming op de ontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied, vraagt de GECORO aan Stad Gent nog een aantal initiatieven in het kader van het engagement voor een duurzaam beleid.

Zoals :

- Invoeren van specifieke procesbegeleiding om de beoogde functievermenging in het plangebied effectief gerealiseerd te krijgen, met bijzondere aandacht voor de veiligheidsrisico's in de nabijheid van het Sevesobedrijf.
- Vanuit haar begeleidingsrol, aandringen bij de private initiatiefnemers om de ruime buurt te informeren over de voortgang van hun projecten en daarbij ruimte te laten voor participatie.
- Monitoren tijdens de volledige realisatiefase van de verkeerscirculatie om zo nodig nog bijsturingen te doen inzake inrichting, binnen de bepalingen van dit RUP.
- Voeren van specifieke procesbegeleiding om zowel op plan- als projectniveau de realisatie van (collectieve) duurzame energietoepassingen te stimuleren (geothermie, aquathermie, zonnepanelen, ...).

Gezien dit alles vraagt de GECORO aan Stad Gent om bij de goedkeuring van dit RUP ook een beleidsdocument goed te keuren waarin Stad Gent zich engageert tot uitvoering en opvolging van het flankerend beleid zoals opgenomen in dit document, uiteraard voor zover dat binnen haar bevoegdheid valt.

Los van de beoordeling van de bezwaarschriften uit het Openbaar Onderzoek, wenst de GECORO toch nog eens zijn bezorgdheid te uiten over de ontwikkeling van woongebieden in de nabijheid van een SEVESO-bedrijf, zoals reeds meegedeeld in eerdere adviezen. De GECORO heeft wel kennis genomen van de in het plangebied weerhouden perimeters, gebaseerd op het veiligheidsrapport dienaangaande. In ieder geval zal in de toekomst bij een volgende exploitatievergunning van dit Sevesobedrijf rekening moeten gehouden worden met de nieuwe ontwikkelingen die door het RUP mogelijk worden.

## 2. Overzicht

Het ontwerp RUP is voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 25 juni 2024.

Het openbaar onderzoek liep van maandag 19 augustus 2024 tot en met donderdag 17 oktober 2024. Tijdens het openbaar onderzoek zijn in totaal 22 bezwaren ontvangen, waarvan een aantal met petitielijsten.

Eén bezwaarschrift werd (nipt) buiten termijn ingediend. De formele ontvangst dateert van 18 oktober 2024, terwijl het openbaar onderzoek op 17 oktober 2024 werd afgesloten. De GECORO heeft beslist dit bezwaar toch mee op te nemen bij het adviseren.

Ieder bezwaar heeft een volgnummer gekregen.

Volgende indeling is gemaakt :

- > Bezwaren vanwege bewoners :
  - Nrs. 1, 2, 3, 4 en 6 : bezwaren van individuele bewoners
  - Nrs. 5, 9, 16, 17, 18, 19, 20 en 21 : bezwaren van bewonersgroepen (met petitielijsten)
- > Bezwaren vanwege belangenorganisaties :
  - Nr.11 : bezwaar van vzw Reizigersbond
  - Nr. 12 : bezwaar van Gents Milieufrent
- > Bezwaren vanwege stakeholders :
  - Nrs. 7, 8, 10, 13, 14 en 15 en nr. 22 (buiten termijn)

### 3. Behandeling van de ingediende bezwaren

De bezwaren zijn samengevat en gebundeld per thema. De koptitels van dit document komen telkens overeen met een thema. Om het overzicht te bewaren zijn een aantal grotere thema's nog verder onderverdeeld in een aantal subthema's.

De inhoudelijke behandeling gebeurt in tabelvorm :

---

<b>Code</b>	<b>Samenvatting van de bezwaren</b>	<b>Nrs.</b>	<b>Achtergrondinformatie en evaluatie</b>	<b>Advies GECORO</b>
-------------	-------------------------------------	-------------	---	----------------------

---

- > Elk gebundeld bezwaar krijgt een unieke code die verwijst naar het volgnummer binnen het betrokken thema.
- > De tweede kolom geeft een korte inhoudelijke toelichting bij het gebundeld bezwaar.
- > De volgnummers in de derde kolom verwijzen naar de oorspronkelijke bezwaarschriften waarvan dit gebundeld bezwaar een samenvatting is.
- > De vierde kolom geeft de nodige achtergrondinformatie om de aangehaalde bezwaarelementen te evalueren.
- > In de laatste kolom staat het advies van de GECORO met vermelding of het gebundelde bezwaar wel dan niet weerhouden wordt en welke aanpassingen eventueel geadviseerd worden.



# I. Niet behorend tot de inhoudelijke thematiek en mogelijkheden van dit RUP

## A. Informatieve vragen

---

<b>I.A.1</b> <b>Start van de werken :</b> Bezwaarschrijvers vragen zich af wanneer de werken effectief zullen starten.	2	Het RUP houdt géén realisatieverplichting in. Het RUP biedt enkel een juridisch kader om een verdere invulling van de site te begeleiden én de omgevingsvergunningsaanvragen te beoordelen. Het is aan de private partijen zelf om hun eigen projectschema en timing op te stellen. De Stad moet, vanuit haar begeleidingsrol, aandringen bij de private initiatiefnemers om de ruime buurt te informeren over de voortgang van hun projecten.	Geen aanpassingen nodig.
<b>I.A.2</b> <b>Spoorkruising :</b> Bewaarschrijvers vragen of er een tunnel komt tussen Afrikalaan en Vliegtuiglaan onder de sporen en waar die dan aansluit, zowel aan noord- als aan zuidzijde.	3	Het RUP doet géén uitspraken over de wijze waarop de ongelijkvloerse kruising met de sporen moet worden uitgevoerd. De spoorkruising zal sowieso deel uitmaken van het project 'voorlopige zuidelijke havenring', dit is de nieuw in te richten verbindingsweg tussen R4 West en R4 Oost die via Vliegtuiglaan en Port Arthurlaan zal verlopen. In deze studie worden twee mogelijke pistes onderzocht : ofwel gaan de sporen op hoogte, ofwel bouwt men bruggen om het wegverkeer over de sporen te brengen. De mogelijkheid van een tunnel is onderzocht maar werd om diverse redenen (o.m. budgettair) niet weerhouden.	Geen aanpassingen nodig.
<b>I.A.3</b> <b>Knip Muidebrug :</b> Bezwaarschrijvers vragen of er een knip komt ter hoogte van de Muidebrug als de Verapazbrug in gebruik wordt genomen.	3	De omgeving van de Muidebrug maakt géén deel uit van het plangebied. Over een mogelijke knip ter hoogte van de Muidebrug is nog geen beleidsbeslissing genomen. Deze mogelijkheid dient door de Stad verder bestudeerd en afgewogen te worden, rekening houdend met het project Gentspoort en het wijkplan voor Muide-Meulestede.	Geen aanpassingen nodig.

---

## B. Suggestie voor infrastructuurprojecten buiten het RUP

---

<b>I.B.1 Verkeersveiligheid geplande brug</b> De geplande brug (ter hoogte van de spookruising, n.v.d.r.) doet afbreuk aan de veiligheid van voetgangers, fietsers en andere weggebruikers in de buurt. Bezwaarschrijvers verzoeken dan ook om een alternatief scenario (voor de spookruising, n.v.d.r.) te overwegen.	5	Het RUP maakt géén keuze in de wijze waarop de spookruising in de toekomst moet worden aangepakt. In het kader van het project 'voorlopige zuidelijke havenring' dienen de twee resterende scenario's (wegviaduct vs. spoorviaduct) nog verder onderzocht en afgewogen te worden, waarbij ook steeds de impact van de voorgenomen infrastructuuringrepen op de (woon)omgeving aan bod zal komen.	Geen aanpassingen nodig.
---	---	--	--------------------------

---

## II. Algemene bezwaren

---

<b>II.1 Partijdigheid plannende overheid</b> De keuze om eerst masterplannen te laten opmaken door private initiatiefnemers en dan pas een stedenbouwkundige visie op het gebied uit te bouwen, maakt het voor de overheid moeilijk om voldoende ambitieus te zijn en het lange termijn perspectief en algemeen belang voor ogen te houden. Eenzelfde redenering geldt voor de overeenkomst die is afgesloten met Christeyns.	12	<p>Uit de procesnota blijkt dat Stad Gent, zowel tijdens de masterplanprocessen als bij het aangaan van de overeenkomst met Christeyns zijn volle autonomie als plannende overheid heeft behouden.</p> <p>De masterplanprocessen zijn slechts opgestart nadat de startnota de krijtlijnen voor de ontwikkeling van het gebied had uitgezet. De masterplannen zijn intensief begeleid door de stadsdiensten en geadviseerd door zowel kwaliteitskamer als GECORO. Het College heeft akte genomen van elk masterplan (géén goedkeuring). De resultaten van de masterplanprocessen én de bijbehorende adviesronde zijn nadien verwerkt in het voorontwerp. Dit voorontwerp is dan opnieuw voor advies voorgelegd aan diverse instanties en onderworpen aan een tweede publieke raadpleging. Het voorontwerp werd vervolgens aangepast aan deze tweede advies- en raadplegingsronde en omgevormd tot een ontwerp RUP dat nadien dus in openbaar onderzoek is gelegd. Het democratisch_beslissingsproces bij de totstandkoming van het ontwerp RUP is m.a.w. volledig gevolgd.</p>	Geen aanpassingen nodig.
---	----	---	--------------------------

---

---

Het College heeft op 11 maart 2022 een addendum goedgekeurd bij de intentieovereenkomst van 2012 tussen NV Christeyns en Stad Gent. Deze overeenkomst kan aanzien worden als een instrument van wederzijdse informatie-uitwisseling, die de NV Christeyns toelaat om zijn ontwikkeling in een zo vroeg mogelijk stadium af te stemmen op het planinitiatief van de Stad om zo potentiële conflicten maximaal trachten te vermijden. Omgekeerd maakt deze overeenkomst het voor de Stad mogelijk om in een zo vroeg mogelijk stadium te worden geïnformeerd door de NV Christeyns over mogelijke conflictsituaties (niet in het minst door de keuze om een nieuwe woonwijk te ontwikkelen in de nabijheid van een Sevesobedrijf), deze te kunnen identificeren en te beoordelen en desgevallend mee te nemen in het besluitvormingsproces. In de overeenkomst staat bovendien uitdrukkelijk vermeld dat de contractuele verbintenissen ondergeschikt blijven aan de verplichtingen van de Stad ten aanzien van het publiek om als neutrale en onpartijdige overheid op te treden bij de opmaak van het RUP. Deze neutrale en onpartijdige houding belet de overheid overigens niet om een bestaand, historisch gegroeid bedrijf met dit RUP de nodige rechtszekerheid te bieden.

---

## II.2 Algemene onduidelijkheden in het plan.

Het plan is onvoldoende duidelijk over de exacte functies en gebruiksmogelijkheden van het gebied, waardoor bewoners de impact van het RUP niet kunnen inschatten.

16-21

Het is in een RUP niet mogelijk en vooral ook niet wenselijk om de toekomstige functies en gebruiksmogelijkheden exact vast te leggen. Het RUP moet vooral een kader bieden om de toekomstige ontwikkeling van het gebied (juridisch) te begeleiden. De exacte invulling gebeurt pas in een omgevingsvergunningsaanvraag. Zoals al aangegeven in de behandeling van bezwaar I.A.1 moet de Stad aandringen bij de private initiatiefnemers om de buurt te informeren en ruimte te laten voor participatie bij de verdere uitwerking van de projecten, zowel op niveau van de inrichtingsplannen als

Geen aanpassingen nodig.

---

bij het uitwerken van de concrete vergunningsaanvragen of het faciliteren van een tijdelijk gebruik.

---

### III. Verdeling van het programma en bouwmogelijkheden over de deelzones

#### A. Algemeen voor het volledige projectgebied Kaap – Triferto

---

**III.A.1 (Z3) Bouwprogramma niet evenwichtig verdeeld.** **8, 13, 14**  
Het bouwprogramma is niet evenwichtig verdeeld over de verschillende deelzones. Bezwaarschrijvers wijzen op het verschil op te realiseren dichtheid, het al dan niet beschikken over een hoogteaccent of het al dan niet onafhankelijk van elkaar kunnen ontwikkelen en het gebrek aan motivatie hiervoor.

Het gelijkheidsbeginsel is ondergeschikt aan het decretaal omschreven principe om de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten weliswaar gelijktijdig tegen elkaar af te wegen, maar rekening houdend met de *ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen* (cf. art. 1.1.4 VCRO).

Zowel het programma als de ruimtelijke mogelijkheden en ontsluiting van elke deelsite zijn het resultaat van ruimtelijk onderzoek (masterplannen), aangevuld met mobiliteitsonderzoek, milieubeoordeling en ruimtelijke veiligheidsrapportage. Cfr. het hoofdstuk ‘voorbereidend onderzoek’ uit de toelichtingsnota. De inplanting van de hoogteaccenten is gemotiveerd vanuit een globaal concept voor alternerende hoogteaccenten in tweede lijn, langs Handels- en Houtdok (zie TN, p. 92). De verschillen inzake programma en bouwmogelijkheden zijn dus wel degelijk gebaseerd op objectieve criteria.

De problematiek van het al dan niet onafhankelijk van elkaar kunnen ontwikkelen, wordt besproken in een volgend bezwaar.

Het bezwaar omtrent het niet evenwichtig verdeeld bouwprogramma wordt niet gevolgd en hiervoor zijn geen aanpassingen nodig.

Inzake het onafhankelijk van elkaar kunnen ontwikkelen zijn er wel aanpassingen nodig zoals verder behandeld.

## B. Specifiek voor site Triferto (Z3b)

### III.B.1 Site Triferto draagt te veel lasten (Z3b).

De site Triferto draagt verhoudingsgewijze méér lasten dan de andere sites binnen het projectgebied Kaap – Triferto. Dit geldt in het bijzonder voor het aandeel openbaar groen op de site, de maximale BVO, de voorwaarden inzake erfgoed en het hoog aandeel bedrijvigheid.

*De bezwarende elementen worden hieronder telkens apart uitgelicht.*

Bezwaarindieners is bereid om het voorgeschreven aandeel bedrijvigheid op te nemen en de parken op zijn site te realiseren, indien:

- > de sociale lasten worden verlaagd, vb. tot 12% van de totale BVO of 20% van de BVO max wonen;
- > zowel de maximale V/T als het procentueel aandeel wonen voor de site wordt opgetrokken tot de resp. gemiddelden van alle sites binnen het projectgebied (resp. V/T max : 2,39 en gem. 68% residentieel programma);
- > de gevraagde BVO voor grondgebonden wonen beperkt wordt tot 130 m<sup>2</sup>;
- > de gemiddelde oppervlakte van appartementen expliciet vermeld zou worden, hetzij in absolute cijfers, hetzij onder verwijzing naar het ABR m.a.w. 75 m<sup>2</sup> gemiddelde NVO;
- > tot een gezamenlijke herontwikkeling wordt gekomen van zone Z1d (Sogent).

8

Zie ook III.A.1.

Het programma voor de site Triferto is het resultaat van uitgebreid stedenbouwkundig onderzoek. De maximale BVO vindt zijn basis in het oorspronkelijk masterplan, maar is nadien nog bijgestuurd aan de hand van de 'update van het masterplan', opgemaakt door Buur in opdracht van de eigenaar / ontwikkelaar.

Aanpassingen aan de voorschriften voor de site inzake de lasten zijn niet nodig om volgende redenen:

- > De 'sociale lasten' onder de vorm van betaalbaar wonen zijn voor elk van de deelsites gelijk. Het aandeel bedraagt telkens 40% van de BVO max wonen en is een essentieel – en degelijk onderbouwd - onderdeel van het programma in deze nieuwe wijken.
- > Om de V/T correct te kunnen vergelijken, dient het aandeel 'woongroen' dat dient voor de noordelijke deelzones enerzijds afgetrokken te worden van de terreinoppervlakte (T) voor de site Triferto en anderzijds opgeteld te worden bij de T van de andere deelzones. Site Triferto haalt dan een V/T van 1,90 tegenover 1,88 voor Carnoy, 1,90 voor Van de Calseyde /MAWYC III en 2,67 voor Lesco. De hogere densiteit voor Lesco is te motiveren vanuit de specifieke ruimtelijke constellatie (ruimtelijke inpassing hoogteaccent mogelijk + beperkt beschikbare ruimte tussen de straten + combinatie bedrijvenplint met woningen). De dichtheden bij de andere drie deelsites zijn gelijkaardig. Te vermelden is evenwel dat – zoals omschreven bij behandeling van het bezwaar III. B.2 – voor de densiteit van de deelsite Carnoy en Van de Calseyde – MAWYC III finaal weliswaar andere cijfers zullen uitkomen, gezien het voorstel om een deel van de bijdrage aan openbaar groen voor deze sites om te zetten in een andersoortige bijdrage.

Geen aanpassingen nodig.

- > De oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> voor grondgebonden en gezinsvriendelijke woningen is géén norm maar een richtcijfer. Dit richtcijfer is trouwens uitgebreid gemotiveerd (zie TN, p. 81-82) en ook altijd als dusdanig vooropgesteld, zowel bij het beoordelen van de masterplannen als in de masterplannen zelf. Het cijfer is m.a.w. genoeg ‘eigen’ gemaakt. De voorschriften bieden trouwens de mogelijkheid om hier (beperkt) van af te wijken (tot 130 m<sup>2</sup>).
- > De gem. oppervlakte voor appartementen is eveneens géén norm maar een richtcijfer. Het richtcijfer van 115 m<sup>2</sup> BVO komt juist voort uit het ABR waarin gerekend wordt met minstens 75 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte. Uit een vergelijkende studie van diverse projecten blijkt dat BVO = NVO X 1,35. Een appartement van 115 m<sup>2</sup> BVO is dus ca 85 m<sup>2</sup> netto, dus net boven de minimummaat uit het ABR. Ook dit cijfer is altijd meegegeven, zowel bij het beoordelen van de masterplannen als in de masterplannen zelf.
- > Zone Z1d maakt géén voorwerp uit van dit RUP en kan dan ook volledig los van dit RUP worden ontwikkeld. In het vormgeven en verder uitwerken van deze zone moet er wel afstemming gebeuren tussen beide projecten. De aanleg van de ontsluitingsweg tussen Oceaniëstraat en Fohrstraat is te beschouwen als een last, eigen aan het project en dit in functie van bereikbaarheid van het eigen programma, zowel voor regulier verkeer in de richting van Oceaniëstraat als voor noodverkeer in de richting van zowel Oceaniëstraat als Fohrstraat.

**III.B.2 Veel openbaar groen zonder compensatie (Z3b)**  
 Nood aan openbaar groen van de deelzones Z3c, Z3d en Z3e wordt afgewenteld op Z3b zonder de nodige compensaties.

8

Er blijkt op vandaag nog géén overeenkomst te zijn tussen de betrokken partijen binnen het projectgebied Kaap – Triferto voor de aanleg van het gezamenlijk park. Omdat er géén overeenkomst is, houdt het voorschrift zoals het nu omschreven is het

Aanpassingen vereist om tot een evenwichtige verdeling te komen inzake openbaar groen en zodanig dat aparte herontwikkelingen niet gehypothekeerd worden.

- 
- Het feit dat de 1500 m<sup>2</sup> als woongroen dient voor de noordelijke deelzones, is niet verordenend vastgelegd.
  - Bij het uitblijven van de eigen ontwikkeling in Z3b, kan dit tot de situatie leiden dat de op plan aangeduide parkzone reeds grotendeels wordt benut door de andere deelzones waardoor er buiten de parkzone nog extra moet worden gezocht om aan de groennorm van het eigen programma te kunnen voldoen.
  - Het lijkt logisch dat de andere deelzones het overeenstemmend deel in de grond van Z3b aankopen.
  - Daarnaast vraagt de bezwaarschrijver om de groenlast te verlagen naar 10 m<sup>2</sup> openbaar groen per woning alsook om de groenlast te koppelen aan de te realiseren BVO en niet aan mogelijk bijkomende entiteiten.
  - De bezwaarschrijver geeft daarbij nog duidelijk aan dat de parkzone langs Verapazbrug dient om de nood aan openbaar groen en ruimte voor water uit het eigen project op te vangen en dus niet in aanmerking komt om het woongroen van de andere zones op te vangen.

onevenwicht tussen de sites inderdaad in stand. Het bezwaar wordt dan ook gegrond bevonden.

Om het evenwicht te herstellen wordt volgend voorstel geformuleerd.

- > Enkel de eigenaars van de Triferto – en Lescosite hebben in hun (intussen goedgekeurde) brownfieldconvenanten een intentie tot samenwerking opgenomen. Om tot een werkbare oplossing te komen, wordt voorgesteld om vanuit deze intentieverklaring te vertrekken en enkel voor beide sites een uitwisseling van groenlasten (en dus ontwikkelingsrechten) te voorzien. Dit kan onder de vorm van een realisatieconvenant in uitvoering van de brownfieldconvenant.
  - De bijdrage aan openbaar groen voor de site Lesco kan geraamd worden op 2600 m<sup>2</sup> (uitgaande van 129 woningen à rato van 20 m<sup>2</sup> openbaar groen per woning). De parkstrook langs de Chinastraat is ca. 1400 m<sup>2</sup> groot, waardoor er nog voor een oppervlakte van 1200 m<sup>2</sup> dient bijgedragen buiten de eigen site.
  - De groenbijdrage op de site Triferto kan geraamd worden op 7600 m<sup>2</sup> (uitgaande van 378 woningen a rato van 20 m<sup>2</sup> openbaar groen per woning). Met de bijdrage die Lesco levert, komt men dus op een totaal van 7600 + 1200 = 8800 m<sup>2</sup> aan openbaar groen, te voorzien in overdruk van deelzone Z3b.
- > Voor de twee - in toepassing van bezwaar III.D.1 drie - andere sites wordt voorgesteld om de bijdrage die ze normaliter zouden moeten voorzien onder de vorm van openbaar groen op de site Triferto om te zetten in een andersoortige financieel gelijkwaardige stedenbouwkundige bijdrage. De vorm dient nog verder te worden uitgewerkt in een overeenkomst. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een casco op te leveren en over te dragen ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen, al dan niet nog in combinatie met een extra openbare groenzone

Waar het vereiste woongroen fysisch niet mogelijk is kan een andere, financieel evenwaardige vorm van stedenbouwkundige bijdrage uitgewerkt worden voor die sites.

---

buiten de zone die nu al in overdruk is aangeduid. Vanuit het gelijkheidsbeginsel zal deze bijdrage telkens gelijkwaardig moeten zijn aan de bijdrage die de andere deelzones in hetzelfde projectgebied realiseren onder de vorm van de aanleg en het kosteloos overdragen van openbaar groen.

- Site Carnoy zou – op basis van het maximale woonprogramma - een groenbijdrage van 3400 m<sup>2</sup> moeten leveren. De parkstrook langs de Chinastraat is slechts 1000 m<sup>2</sup> groot. Als tot ontwikkeling van de site wordt overgegaan, dient dus nog een stedenbouwkundige bijdrage geleverd te worden die gelijk staat aan een oppervlakte van 2400 m<sup>2</sup> in te richten en over te dragen openbaar groen.
- Site MAWYC III – Van de Calseyde zou – op basis van het maximale woonprogramma - een groenbijdrage van 3300 m<sup>2</sup> (resp. 1965 m<sup>2</sup> en 1358 m<sup>2</sup>) moeten leveren. De parkstrook langs de Chinastraat is slechts 1300 m<sup>2</sup> (resp. 872 m<sup>2</sup> en 382 m<sup>2</sup>) groot. Als tot ontwikkeling van de site wordt overgegaan, dient dus nog een stedenbouwkundige bijdrage geleverd te worden die gelijk staat aan een oppervlakte van 2100 m<sup>2</sup> (resp. 1093 m<sup>2</sup> en 976 m<sup>2</sup>) in te richten en over te dragen openbaar groen.

Belangrijk is dat, bij het (beperkt) omzetten van groenbijdrage in een andere stedenbouwkundige bijdrage, de globale groenbehoefte van 20 m<sup>2</sup> per woning en 5 m<sup>2</sup> per studentenkamer binnen het globale plangebied gerealiseerd wordt.

---

### III.B.3 Hoog aandeel bedrijvigheid (Z3b)

De Trifertosite dient verhoudingsgewijze méér bedrijvigheid op te vangen dan de andere sites. Om dit evenwicht te herstellen, vraagt de bezwaarschrijver het aandeel bedrijvigheid te

8

De site is nu eenmaal door zijn meer regelmatige vorm méér geschikt voor het huisvesten van maakbedrijven. Het aandeel maakbedrijven is het resultaat van ontwerpend onderzoek, zoals opgenomen in de studies ter voorbereiding van de startnota en in het masterplan dat is opgemaakt in opdracht van de eigenaar. Bij

Geen aanpassingen nodig.



<p>verlagen van 29% naar 25% en uitdrukkelijk toe te laten dat er een winkel van 1500 m<sup>2</sup> wordt voorzien met een minimum van 80 parkeerplaatsen.</p>	<p>de meest recente update van het masterplan heeft de eigenaar het aandeel maakbedrijven trouwens nog eens expliciet bevestigd. Het ontwerp RUP biedt trouwens de nodige flexibiliteit bij de verdere invulling van het aandeel maakbedrijven. Zo kan vb. de oppervlakte van een 8 m hoge ruimte tweemaal in rekening worden gebracht. Naar aanleiding van de update van het masterplan is ook het aandeel ondersteunende voorzieningen opgetrokken, zodat er zich ook een winkelruimte van 1500 m<sup>2</sup> kan vestigen op de site. Het minimum aantal parkeerplaatsen voor deze winkel dient verder afgewogen te worden op vergunningenniveau.</p>
<p><b>III.B.4 Té lage dichtheid (Z3b).</b> De V/T max op de Trifertosite bedraagt slechts 1,84 terwijl dit voor het volledige projectgebied 2,39 bedraagt.</p>	<p>8 Zie behandeling bezwaar III.B.1 Geen aanpassingen nodig.</p>
<p><b>III.B.5 Samenhangende visie met Z1d (Z3b).</b> In navolging van de keuze om de bouwzones Z1a en Z1c en de zone voor wegenis waarin de Fohrstraat ligt uit het RUP Oude Dokken, mee te nemen in het RUP Afrikalaan, vraagt de bezwaarschrijver om ook de ontwikkeling van zone Z1d af te stemmen op de site Triferto, temeer daar het RUP aanstuurt op een gezamenlijke ontsluiting van beide sites. De aanleg van deze gezamenlijke ontsluitingsweg kan niet ten laste worden gelegd van de eigenaar van de Trifertosite. Als er door de aanleg van deze weg BVO verloren gaat, dan moet dit kunnen gecompenseerd worden, vb. door verder in de hoogte te kunnen bouwen.</p>	<p>8 Zie behandeling bezwaar III.B.1 Geen aanpassingen nodig.</p>

## C. Specifiek voor site Carnoy (Z3c)

---

<b>III.C.1 (Z3c) Aangeduide parkzone moet volstaan.</b> Bezwaarindener wijst op het feit dat de groennorm uit het voorontwerp is vervangen door een aanduiding van parkzones op plan. Bezwaarschrijver mag er dan ook rechtmatig op vertrouwen dat deze overdrukzone in omvang volstaat om de (openbare) groenverplichtingen bij een gebeurlijke toekomstige ontwikkeling van zijn deelzone te dragen.	<b>13</b>	Zie behandeling bezwaar III.B.1. Het is duidelijk dat de aangeduide parkzone niet volstaat om iedere woning 20 m <sup>2</sup> openbaar groen te bieden. Deze groennorm is nochtans de minimumnorm voor alle woonontwikkelingen in het plangebied. Wordt deze minimumnorm niet gehaald, dan kan de mogelijkheid worden geboden om (een deel van) deze groennorm om te zetten in een andersoortige, stedenbouwkundige bijdrage mits deze bijdrage gelijkwaardig is aan het inrichten en kosteloos overdragen van een openbaar park.	Zie III.B.1.
--	-----------	--	--------------

---

## D. Specifiek voor de sites 'Wyckaert – MAWYC III' en 'Van de Calseyde' (Z3d)

---

<b>III.D.1 Koppeling van deelsites 'Wyckaert – MAWYC' en 'Van de Calseyde' in één deelzone schendt gelijkheidsbeginsel en creëert rechtsonzekerheid (Z3d).</b>  > De keuze om de sites 'Wyckaert – MAWYC' en 'Van de Calseyde' samen te nemen in één deelzone, is onvoldoende gemotiveerd.  > De koppeling van de twee sites in één eigendom bemoeilijkt de ontwikkeling :  — Beide sites ontwikkelen zich op een verschillend tempo. Het RUP koppelt de mogelijkheden van bestaande bedrijven aan de herontwikkeling van de volledige site. Als één van de twee eigenaars start met herontwikkeling, kan de ander niet meer verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Bezwaarindeners stellen dan ook voor om	<b>14, BT</b>	Beide sites werden samengenomen omdat dit ook als dusdanig was voorzien in het masterplan en beide sites in ruimtelijke mogelijkheden nauw met elkaar verbonden zijn. Uit het bezwaarschrift blijkt evenwel dat er géén draagvlak meer bestaat voor een gezamenlijke én gelijktijdige ontwikkeling.  Er wordt voorgesteld deelzone Z3d op te delen in twee aparte deelzones (resp. dan Z3d en Z3e), en dit op basis van de huidige perceelsgrenzen. De programmatorische samenstelling zoals voorzien in het ontwerp-RUP dient dan te worden verdeeld, uitgaande van hun respectievelijk grondaandeel.  De ruimtelijke samenhang tussen beide sites blijft gewaarborgd via de verplicht op te maken inrichtingsstudie. Het voorstel om een afwijking op de pro rata verdeling te voorzien op basis van een schriftelijk akkoord met de andere eigenaars en bedrijven, wordt niet gevolgd. Beperkte programmatorische verschuivingen tussen aan elkaar grenzende deelzones zijn eventueel te onderzoeken (bv.. in functie van sociale woningbouw).	Aanpassing nodig met opsplitsing in twee aparte deelzones, met herverdeling van de programmatorische samenstelling op basis van de respectievelijke grondaandelen. Onderzoeken of beperkte programmatorische verschuivingen mogelijk zijn.
--	---------------	---	--

---

---

de zin 'in afwachting van de start van de nieuwe ontwikkeling in een deelzone' te schrappen.

- Omdat een rechtstreekse ontsluiting op de Afrikalaan niet mogelijk is, is men – als de noordelijk deelsite niet mee ontwikkelt - verplicht een tijdelijke inpandige ontsluiting te voorzien met een minimale draaicirkel van 30 m. Ontwikkelt de noordelijke deelsite wél mee, dan zal die voor zijn toegang steeds afhankelijk blijven van het zuidelijk deel van de site.
  - De maximale V/T blijkt niet haalbaar als beide sites apart ontwikkelen.
  - Beide eigenaars hebben géén garanties over (een eerlijke verdeling van) het bouwprogramma dat ze op eigen terrein kunnen realiseren.
  - Beide eigenaars kunnen apart ontwikkelen maar zijn wel verplicht om in de inrichtingsstudie (bindende) uitspraken te doen over de delen waarvan ze géén eigenaar zijn.
- > Een mogelijke oplossing zou er volgens de bezwaarindiener (nr. 22) in kunnen bestaan een voorschrift toe te voegen dat de ontwikkeling *pro rata dient te gebeuren op basis van de grondoppervlakte, tenzij er een schriftelijk akkoord is met de andere grondeigenaars en bedrijven binnen de deelzone.*

---

### III.D.2 Extra last door bijkomend verkeer (Z3c).

De keuze om Australiëstraat in te zetten als

14

De Australiëstraat blijft zijn rol behouden als ontsluitingsstraat voor het noordelijk deel van het plangebied. De impact van het

Geen aanpassingen nodig.

---

---

hoofdontsluiting, zowel voor het projectgebied Kaap – Triferto als voor de aanpalende ontwikkelingsgebieden aan Handels- en Houtdok, zorgt voor extra verkeer en maakt dat de site ‘Wyckaert – Mawyc’ een disproportioneel deel van de ontsluitingslast voor zijn rekening moet nemen, wat in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en het algemene rechtsbeginsel ‘gelijkheid voor de burgers ten aanzien van openbare lasten’. De drukke straat verstoort bovendien de relatie van de toekomstige woonomgeving op de naastgelegen site met de omgeving rond het Houtdok.

wegverkeer is uitgebreid onderzocht in het MER. De geplande woonontwikkelingen in uitvoering van het RUP Oude Dokken zijn daarbij meegenomen als onderdeel van de referentiesituatie. Volgens het MER blijft deze impact beperkt en moeten er géén milderende maatregelen worden genomen. De voorschriften erkennen de uitgesproken lokale ontsluitingsfunctie van de weg. De straat is ook breed genoeg (16 m) om een kwalitatieve en verkeersveilige inrichting te voorzien met voldoende aandacht voor groen en water.

---

## E. Specifiek voor de sites ‘De Swaef’, ‘Jet Cars’, ‘Sogent’ en ‘Haerens’ (Z3a)

---

### III.E.1 **Garanties i.k.v inrichtingsstudie afzwakken (Z3)** 15

De verplichting om via een inrichtingsstudie de nodige garanties te bieden om aan de voorgeschreven, minimale bestemmingspercentages binnen de volledige deelzone te voldoen, is problematisch. Van een eigenaar kan niet verwacht worden dat die al bij de eerste aanvraag de volledige invulling precies kent. Zowel voortschrijdend inzicht als wijzigende marktvrage kunnen tot bijsturing leiden. Daarnaast wordt ook de last voor individuele aanvragers om via de garanties in de inrichtingsstudie in te staan voor de realisatie van de rest van het gebied, onredelijk zwaar. De voorschriften van het RUP zelf dienen duidelijk en precies genoeg te zijn om te waarborgen dat in het plangebied wordt gerealiseerd wat met het plan wordt nagestreefd. Tot slot kan uit deze garantie ook de verplichting

De inrichtingsstudie is louter een informatief document die de vergunningverlenende overheid moet toelaten het voorwerp van de aanvraag te beoordelen vanuit de samenhang met de rest van het projectgebied. De vergunningverlenende overheid dient hierbij vooral na te gaan of het voorwerp van de aanvraag géén hypotheek legt op de geplande ontwikkeling van de volledige zone, cfr. de voorschriften. De vormgeving en uitwerking van de werken uit de inrichtingsstudie die géén voorwerp van aanvraag zijn, zijn louter informatief en kunnen dus nog wijzigen wanneer ook zij deel uitmaken van een vergunningsaanvraag.

Het betwiste voorschrift stelt evenwel dat de inrichtingsstudie de nodige garanties moet bieden wanneer een specifieke aanvraag de voorgeschreven bestemmingspercentages niet haalt. De term ‘garanties’ strookt evenwel niet met het informatieve karakter van de studie. De nood aan ‘garanties’ kan vervangen worden door de stelling dat de inrichtingsstudie moet aantonen dat de realisatie

In het betreffende voorschrift de nood aan ‘garanties’ vervangen door de stelling dat de inrichtingsstudie moet aantonen dat de realisatie van de bestemmingsvoorschriften in de volledige deelzone mogelijk moet blijven en dit op een redelijke manier.

---

voortvloeien om al van bij de eerste aanvraag een milieubeoordeling onder de vorm van een project-MER voor de volledige deelzone toe te voegen, wat toch niet de bedoeling kan zijn.

---

van de bestemmingsvoorschriften in de volledige deelzone mogelijk moet blijven en dit op een redelijke manier.

---

## IV. Programma

### A. Economische functies

---

#### IV.A.1 Hypotheek op behoud, leefbaarheid en ontwikkeling bestaande bedrijven (Z3).

De exploitatie- en/of ontwikkelingsmogelijkheden dienen gekoppeld aan de bestaande vergunde hoofdfunctie **'industrie en bedrijvigheid'**, ongeacht de aard van de bestaande activiteiten en onafhankelijk van de datum waarop de nieuwe ontwikkelingen zouden starten. Bezwaarschrijvers achten het voorschrift dat de mogelijkheden beschrijft voor bestaande functies dan ook in strijd met artikel 4.4.10 VCRO (basisrechten zonevreemde constructies).

13

Het zinsdeel *'In afwachting van de start van de nieuwe ontwikkelingen in een deelzone'* is overbodig in deze overgangsbepaling en kan dan ook weggelaten worden.

Huidig voorschrift verwijst al naar de *'bestaande functie'* en niet naar de huidige *'activiteit'*. Deze verwijzing zit wél nog in de toelichting (*'de bedrijven die op vandaag nog actief zijn in het gebied'*) en dient dan ook aangepast te worden, zodat het duidelijk is dat de exploitatie – en ontwikkelingsmogelijkheden gekoppeld zijn aan de bestaande, vergunde functie.

Formuleringen dienen aangepast, met schrappen overbodig zinsdeel, zodanig dat het duidelijk is dat de exploitatie en ontwikkelingsmogelijkheden gekoppeld zijn aan de bestaande, vergunde functies.

#### IV.A.2 Niet gericht op maakbedrijven (Z3).

De voorgestelde densiteit en typologie lijkt zich vooral te richten op kantoren en niet op maakbedrijven.

6

Dit RUP is wel degelijk gericht op maakbedrijven, zij het dat de definitie van *'bedrijven'* vrij ruim is gehouden om een flexibele en toekomstgerichte invulling mogelijk te maken. Klassieke *'maak'*bedrijven zullen nog steeds hun plek vinden in de nieuwe constellatie, zij het in een nieuwe, meer gestapelde constellatie. Daarnaast biedt het RUP ook ruimte voor nieuwsoortige *'kennis'*bedrijven. Bij die maakbedrijven, maar zeker ook bij de kennisbedrijven, horen ook ruimten die er zullen uitzien als klassieke kantoren. Om te vermijden dat de voorgeschreven ruimte voor bedrijven volledig wordt ingevuld met zuivere kantoren (zonder een aantoonbare relatie met één van de

Geen aanpassingen nodig.

			omschreven bedrijfsactiviteiten) is al een voorschrift opgenomen dat stelt dat deze ‘kantoor’ruimten maar toegelaten zijn voor zover ze onlosmakelijk verbonden zijn met de vermelde activiteiten en nooit méér dan 50% van de BVO van een gebouw of inrichting mogen innemen.	
<b>IV.A.3</b>	<b>Uitbouw van een circulair maakdistrict (Z2) en (Z3)</b> Het RUP Afrikalaan moet de kaart trekken van circulaire maakeconomie. De term ‘circulair maakbedrijf’ dient alvast opgenomen in de voorschriften. Het afsluiten van de brownfieldconvenanten en de hieraan verbonden voordelen voor de initiatiefnemers versterkt de argumentatie voor een economische herontwikkeling met maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving.  Bezwaarindieners wil hiermee vooral ook vermijden dat er zich in het gebied nog milieuhinderlijke activiteiten komen vestigen. De voorbeelden die als ‘industriële bedrijven’ worden aangehaald (zoals betoncentrale en een chemisch bedrijf), zijn hierbij erg misleidend. Bij verweefbare bedrijven ontbreekt verdere toelichting over wat kan en niet kan.	12	<p>Hoewel maakbedrijven in de circulaire sector een interessante invulling kunnen zijn voor het gebied, lijkt het niet zinvol om de toelaatbaarheid van de activiteiten te beperken tot dit ene type, nog los van het feit of het mogelijk is een dergelijk sectorgebonden voorschrift afdwingbaar te maken via een stedenbouwkundig instrument. Het voorstel kan wel worden meegenomen als suggestie in de onderhandelingen en verdere uitvoering van de brownfieldconvenanten.</p> <p>Industriële bedrijven zijn enkel toegelaten in zones die specifiek daartoe bestemd zijn (Z1 en Z2). De specifieke ‘industriële activiteiten’ kunnen maar beoordeeld worden op vergunningenniveau, waarbij uiteraard de geldende milieuwetgeving ten allen tijden gerespecteerd dient te worden. Het klopt wel dat ‘chemische bedrijven’ en ‘betoncentrale’ slecht gekozen zijn als voorbeeld. In de zones waar ook wonen is toegelaten, zijn enkel verweefbare bedrijven (Z3) voorzien. In het toelichtend gedeelte kunnen hiervan een aantal voorbeelden worden opgenomen.</p>	Geen inhoudelijke aanpassingen nodig. In het toelichtend gedeelte kunnen ter verduidelijking enkele wel relevante voorbeelden opgenomen worden.
<b>IV.A.4</b>	<b>Minder kantoren, meer ruimte voor circulaire maakbedrijven en duurzame stadslogistiek (Z3).</b> Omdat er elders in de stad al voldoende ruimte voor kantoren voorhanden is (station GSP, omgeving station Dampoort, The Loop incl. KBC toren, omgeving voetbalstadion, bedrijventerreinen Zwijnaarde), stellen bezwaarschrijvers voor om op	12	De behoefte aan bijkomende kantooruimte is uitgebreid gemotiveerd in de toelichtingsnota (zie TN, p. 80 en p. 156). De studie die aan de basis ligt van deze ruimtevraag dateert van eind 2021. De studie geeft aan dat er tot 2030 nood is aan 245.167 m <sup>2</sup> à 373.075 m <sup>2</sup> BIJKOMENDE kantooppervlakte binnen de stad Gent. Zoals ook aangegeven in Ruimte voor Gent, situeert de ruimtenood voor kantoren zich in de nabijheid van de treinstations Gent-Sint-	Geen aanpassingen nodig.

deze locatie het aandeel kantoren drastisch te verminderen (tot max. 20%) waardoor ruimte vrijkomt voor circulaire maakeconomie en duurzame stads(fiets)logistiek (min. 35%).

Pieters en Dampoort en op The Loop. Ongeveer  $\frac{3}{4}$  van het maximale kantorenprogramma in dit RUP situeert zich in de Spie (deelzone Z3a) als aanvulling op het al geplande kantoorprogramma binnen het stadsregionaal knooppunt Dampoort. Op site Triferto is nog een beperkt kantorenprogramma voorzien, als onderdeel van de verweven stadswijk. Het aandeel in de deelzone Z3d, is ingegeven vanuit de aanwezigheid van een bestaande kantorenfunctie (Wyckaert).

#### IV.A.5 Mastercampus voor beroepsopleiding van VDAB (Z3a).

15

Bezwaarschrijver acht het programma voor VDAB wel in overeenstemming met de visie voor dit gebied.

- > De exploitant van de naastgelegen Seveso-inrichting beschouwt – volgens de bezwaarindiener - het programma als ‘complementair en versterkend’ en gaat volgens de bezwaarindiener akkoord met de voorgestelde invulling.
- > Het programma leunt qua typologie zeer nauw aan bij bedrijvigheid. Slechts 1500 m<sup>2</sup> gaat naar back office en onthaal / bemiddeling.
- > Het oprichten van de mastercampus komt in aanmerking als werk van algemeen belang en is in die zin ook zonder planinitiatief vergunbaar op deze plek.
- > De economische inslag is duidelijk aanwezig. De activiteit is uitgesproken ambachtelijk – technisch en bevordert de inschakeling van de beroepsbevolking.
- > De leercampus brengt weinig hinder met zich mee en is dus perfect verweefbaar.

Het programma voor de mastercampus voor de VDAB in deze zone zou een aanzienlijk deel van de bruto vloeroppervlakte voor opleidingsactiviteiten innemen (ca 30.000 m<sup>2</sup> BVO van de in totaal 66.000 m<sup>2</sup> BVO). De mastercampus valt immers onder de noemer ‘andere functies’ waarvoor een verplicht aanbod van minimaal 5% van de BVO geldt. Wordt dit percentage van 5% nu opgetrokken naar 45% van de totale BVO, dan is het minimale andere programma zoals voorgeschreven door de bestemmingsvoorschriften van het RUP NIET meer haalbaar. Na aftrek van de minimale ruimte voor maakbedrijven (15.300 m<sup>2</sup>), kantoren (23.100 m<sup>2</sup>), studentenhuisvesting (6600 m<sup>2</sup>) en betaalbaar wonen (7260 m<sup>2</sup>) en ervan uitgaande dat de mastercampus van VDAB het minimumaandeel ‘andere functies’ opneemt (3300 m<sup>2</sup>), rest nog 10.800 m<sup>2</sup> ‘vrij’ in te vullen programma. Dit is enkel het programma voor marktconform wonen of de 10 % extra studentenhuisvesting.

Bovendien is op te merken dat geen enkele van de 4 bouwvelden uit de deelzone voldoende BVO bevat om het programma voor een mastercampus op te vangen. De opdeling in ruimtelijk van elkaar gescheiden bouwvelden is belangrijk voor de ruimtelijke inrichting van deze zone. Het doortrekken van de lineaire parkstructuur van de Nieuwe Dokken, zoals weergegeven in onderstaande tekening, is een essentieel element uit het masterplan dat aan de basis lag van de voorschriften.

De GECORO is van oordeel dat het plangebied niet geschikt is om er een mastercampus voor de VDAB met de voorziene omvang in te planten. Bijgevolg geen aanpassingen nodig.

- > De stedenbouwkundig figuur sluit aan op de grotere gebouwen in de omgeving en zorgt voor een gepaste overgang naar Christeyns.
- > Het programma garandeert een stabiele, kwalitatieve invulling van de site.

De huidige voorschriften dienen wel aangepast te worden om een meer rechtszekere grondslag voor vergunning van de VDAB campus te kunnen vormen. Bezwaarschrijver ziet hierbij twee scenario :

- > De loopbaancampus kan worden beschouwd als verweefbaar bedrijf, maar dan worden best *'onderwijsactiviteiten en/of al dan niet op zichzelf staande centra voor beroepsopleiding'* toegevoegd als bijkomende categorieën onder 'bedrijf' of wordt de huidige definitie van sociale economie uitgebreid zodat ook de doelgroep van VDAB hieronder valt.
- > De loopbaancampus kan worden beschouwd als gemeenschapsvoorziening. Om het conflict met de minimale bestemmingspercentages te omzeilen, stelt bezwaarschrijver voor om opnieuw onderstaand voorschrift uit het voorontwerp toe te voegen : *'De percentages gelden niet voor aanvragen die enkel voorzien in gemeenschapsvoorzieningen (excl. grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten), sociale huisvesting of budgethuurwoningen'*.



De middelste bouwvelden zijn sowieso te klein (telkens ca. 18000 m<sup>2</sup> BVO) en bevatten telkens een economisch- en woonprogramma. De mastercampus hier voorzien betekent het opgeven van ruimte voor economische functies en het (sociaal) woonprogramma. Het meest zuidelijke bouwveld is gezien zijn specifieke vorm ('spie') en de beperkt beschikbare ruimte op maaiveldniveau allerminst geschikt.

De GECORO is zich bewust van de noodzaak van een geschikte nieuwe mastercampus voor de VDAB in de Gentse regio. De aard van activiteiten is op zich wel verenigbaar met de beoogde activiteiten in het plangebied. De nabijheid van het Dampoortstation zou een belangrijk pluspunt zijn. Evenwel druist het omvangrijke programma van dergelijke mastercampus in tegen de doelstellingen van het RUP om een nieuwe stadswijk te creëren waar vooral wonen en werken voorop staan. Daarvoor is het noodzakelijk dat ieder bouwveld een voldoende diversiteit aan activiteiten heeft om een levendig karakter van de wijk na te streven. De bestemmingsvoorschriften zijn daarom helemaal afgestemd op deze inhoudelijke doelstellingen.



## B. Wonen

---

### IV.B.1 Hoog aandeel sociaal wonen en studentenhuysvesting t.o.v. regulier wonen (Z3a).

6 Het aandeel 'betaalbaar wonen' is gelijk voor alle deelzones. Dit aandeel ligt inderdaad vrij hoog, maar is omstandig gemotiveerd vanuit de grote nood aan betaalbaar wonen (zie TN, p. 82,83, 157-160). Binnen de deelzone wordt gekozen voor een mix van betaalbaar en marktconform wonen, waarbij beide segmenten noch ruimtelijk, noch typologisch van elkaar te onderscheiden zijn. Het betaalbaar wonen moet dus als volwaardig onderdeel van het wonen in deze zone worden beschouwd.

Geen aanpassingen nodig.

Daarnaast is er ook een grote nood aan studentenhuysvesting (zie TN, p. 84 en 157-160). Het deelgebied Spie verdraagt een hoger aandeel studentenhuysvesting, gezien de nabijheid van de kernstad en de onderwijsinstellingen (o.m. de nieuwe campus op Dok Zuid), de goede fietsverbindingen en ligging in de buurt van een station en knoop van openbaar vervoer.

Als men de maximale mogelijkheden voor studentenhuysvesting benut, is er in de deelzone – naast de bedrijven, kantoren en voorzieningen – nog ruimte voor ca. 90 woningen (marktconform + betaalbaar). Het ontwerpend onderzoek uit het masterplan toont aan dat deze woningen kwalitatief kunnen ingepast worden. Het woonprogramma vindt bovendien aansluiting op de woningen aan de overzijde van de Koopvaardijlaan (Nieuwe Dokken).

---

IV B.2 Aandeel studentenhuysvesting in Z3b optrekken. De keuze om in Z3a méér studentenhuysvesting toe te laten dan in de rest van het plangebied is onvoldoende gemotiveerd. Bezwaarschrijver vraagt om het aandeel studentenhuysvesting in Z3b gelijk te zetten met Z3a.

8 De keuze om in deelzone Z3a méér studentenhuysvesting toe te laten dan in de andere deelzones, is wel degelijk gemotiveerd (zie TN p. 84 en ook behandeling bezwaar IV. B.1).

Geen aanpassingen nodig.

---

<p><b>IV.B.3 Aandeel studentenhuysvesting in Z3a verlagen.</b> De overmatige concentratie van studentenhuysvesting in de Spie leidt tot een onevenwichtige verdeling en overbelasting van de voorzieningen in de omgeving. Een woontoren van 14 verdiepingen, specifiek voor studenten, verhoogt het risico op té hoge puntbelasting</p>	16-21	<p>Het aandeel studentenhuysvesting in deze deelzone is omstandig gemotiveerd (zie ook behandeling bezwaar IV.B.1).</p> <p>De bestemming van het hoogteaccent ligt niet vast. Dat moet bekeken worden op niveau van de omgevingsvergunning. Dan wordt er wel aandacht gevraagd voor een zogenaamde puntbelasting. Er wordt gepleit voor een doordachte spreiding en inplanting van studentenhuysvesting in de deelzone.</p>	Geen aanpassingen nodig.
<p><b>IV.B.4 Stadsbreed voorkeurecht sociale woningen niet van toepassing.</b> Gezien de recente beslissing van de Gemeenteraad om het voorkeurecht voor sociale woonmaatschappij over het volledige grondgebied van de stad te laten gelden en sociale huysvesting in dit RUP al als onderdeel van het programma is opgenomen, stelt bezwaarschrijver voor om expliciet op te nemen dat het voorkeurecht in dit RUP niet van toepassing is.</p>	8	<p>Het is juridisch niet mogelijk om via dit RUP een dergelijk voorkeurecht vanuit een sectorale wetgeving te overrulen.</p> <p>Ter info kan vermeld worden dat bijna de volledige oostzijde in het voorkeurecht opgenomen is (waar de vorige bestemming dus wonen toeliet en waar ook een deel binnen voorkeurecht van het RUP zit), en de westzijde vandaag niet opgenomen is. Dit kan bij een volgende actualisatie door de Stad al dan niet opgenomen worden.</p>	Geen aanpassingen nodig.
<p><b>IV.B.5 Onzekerheid over sociaal woonaanbod door ontbreken van vastgelegde locaties (Z3).</b> In tegenstelling tot het voorontwerp, duidt het ontwerp RUP géén specifieke locaties meer aan voor sociale huysvesting, waardoor de realisatie ervan onzeker blijft en de omwonenden zich hier niet kunnen over uitspreken.</p>	16-21	<p>Het is een duidelijke – en omstandig gemotiveerde – keuze om betaalbaar wonen expliciet op te nemen als onderdeel van de bestemming. De realisatie van betaalbaar wonen is m.a.w. een belangrijke voorwaarde voor de herbestemming van de betrokken projectgebieden. Door géén aparte zone hiervoor aan te duiden, biedt men méér flexibiliteit in de locatiekeuze en ruimtelijke uitbouw van het aanbod aan betaalbaar wonen. Zoals al aangegeven bij de behandeling van bezwaar IV.B.1, zal het aanbod aan betaalbaar en marktconform noch ruimtelijk, noch typologisch van elkaar te onderscheiden (mogen) zijn.</p>	Geen aanpassingen nodig.

<p><b>IV.B.6 Tijdelijk woonaanbod voor mensen in crisissituaties.</b>          Bezwaarindieners vragen om ook een tijdelijk woonaanbod te voorzien voor mensen in crisissituaties.</p>	12	<p>De GECORO heeft begrip voor de nood aan dergelijke vorm van huisvesting. De Stad voorziet trouwens al dergelijke transitwoningen voor mensen in crisissituaties. Dit voorstel wordt aan de Stad voorgelegd als aandachtspunt bij de verdere implementatie van het woonprogramma in de verschillende projectgebieden.</p>	<p>Geen aanpassingen nodig.          Suggestie voor de Stad bij latere invulling woonprogramma's.</p>
<p><b>IV.B.7 Waarden Scandinaviëblokken.</b>          Bezwaarindieners pleiten ervoor om de woonblokken te waarderen, energiezuinig te renoveren en extra woningen en voorzieningen in de omgeving mogelijk te maken.</p>	12	<p>Hiervoor wordt in eerste instantie verwezen naar de conceptstudie voor de Scandinaviëblokken en het hierin opgenomen actieprogramma (zie TN, p. 55). Dit RUP is maar een beperkt deel van dit groter herwaarderingsplan. De Stad moet hierbij een belangrijke faciliterende rol blijven opnemen, onder meer via de aanstelling van een brugfiguur tussen syndicus, VME, eigenaars en de Stad en het faciliteren van subsidiemechanismen. Het initiatiefrecht zelf ligt bij de betrokken eigenaars en de VME aangezien de woongebouwen volledig privaat zijn.</p> <p>Het versterken van het woonklimaat in de omgeving van de Scandinaviëstraat is een essentieel onderdeel van het planvoornemen. Zo is er expliciet voor gekozen om ook aan deze zijde van de Afrikalaan bijkomende woningen mogelijk te maken. De oversteek van de Afrikalaan dient minstens conflictvrij en bij voorkeur ongelijkvloers te gebeuren. Zowel in Z4 zelf als in de twee aanpalende projectgebieden (Triferto en MB_Hedin) zijn heel wat mogelijkheden voor ondersteunende voorzieningen. Beide gebouwen krijgen met het nieuwe RUP ook meer bouw mogelijkheden. Zo is een uitbreiding tot 20% van het volume mogelijk – bv.. voor oprichten van 'winterterrassen' of een extra isolerende schil - en wordt ook de zone zelf hiervoor verruimd.</p>	<p>Geen aanpassingen nodig.          Stad moet faciliterende rol opnemen bij herwaarderingsplan.</p>

## C. Voorzieningen

---

<b>IV.C.1 Stad moet investeren in buurtvoorzieningen (Z3).</b> Een buurthuis is immers essentieel voor een levendige wijk. Afdwingen via een RUP is moeilijk, daarom zal het nodig zijn dat de Stad hierin investeert. Het buurthuis moet centraal gelegen zijn en multifunctioneel inzetbaar zijn. Door middel van participatie kan het ontwerp worden afgestemd op de specifieke noden van de wijk.	16-21	Dergelijke buurtvoorzieningen kunnen inderdaad een zeer belangrijke bijdrage leveren aan het functioneren van de nieuwe wijken en zijn mogelijk volgens de bepalingen van het RUP. Het voorstel wordt aan de Stad bezorgd om er rekening mee te houden bij de verdere uitvoering van het RUP.	Geen aanpassingen nodig. Suggestie voor de Stad bij latere uitvoering van het RUP.
<b>IV.C.2 Gemeenschapsvoorzieningen niet gekoppeld aan buitenruimte op maaiveld (Z3a)</b> De volumeschetsen uit het (aangepaste) MP Spie voorzien gemeenschapsvoorzieningen in de plint van een gebouw dat het volledige bouwblok omvat. Deze voorzieningen beschikken dan ook niet over een eigen buitenruimte.	6	De voorgestelde locatie van de buurtvoorzieningen uit het masterplan is niet bindend. Dat is te bekijken op niveau omgevingsvergunning en is afhankelijk van de concrete invulling.	Geen aanpassingen nodig.

---

## D. Erfgoed

---

<b>IV.D.1 (Z3b) Erfgoed Trifertosite.</b> Bezwaarindieners vraagt een grotere flexibiliteit rond uitbreidingen en terrassen om een meer haalbare invulling van de te behouden woning op de hoek van Oceaniëstraat en Fohrstraat mogelijk te maken.	8	De binnenruimte van de betrokken woning is inderdaad relatief beperkt (ca. 220 m <sup>2</sup> BVO). De voorschriften laten toe om dit volume nog beperkt uit te breiden (tot max. 20%). De GECORO heeft begrip voor het bezwaar en stelt voor om het maximale volume voor uitbreiding te verhogen tot 30% om zo een meer haalbare en kwalitatieve invulling mogelijk te maken.  Aan het erfgoedobject is nog een (privaat) voetpad of terras tot 40 m <sup>2</sup> toegelaten. Meer dan 40 m <sup>2</sup> kan toegelaten worden maar dan moet de totale oppervlakte openbaar groen gegarandeerd blijven (zelfde regeling als bij infiltratie- en buffervoorzieningen) en uiteraard met respect voor het maximale verhardingspercentage.	Uitbreidingsmogelijkheid van de erfgoedwoning verhogen van 20% tot 30%. Uitbreidingsmogelijkheid voor privaat terras mogelijk maken mits voorwaarden inzake totale oppervlakte openbaar groen.
---	---	--	---

---

## V. Mobiliteit

### A. Algemeen

---

<b>V.A.1 Verkeersdrukte</b> De bouw van 1000 nieuwe woningen genereert heel wat verkeer, terwijl deze omgeving net al heel wat meer verkeer zal moeten slikken door de bouw van de Verapazbrug.	2	<p>De impact van het verkeer is uitgebreid onderzocht in het MER. Daaruit blijkt onder meer dat de hoofdaandeel van het verkeer in het gebied van buiten het plangebied komt. Het is net om deze verkeersstromen in goede banen te leiden, dat er in dit RUP de nodige ruimte wordt gegeven aan de Afrikalaan. Het planvoornemen van dit RUP draagt slechts in beperkte mate bij aan de bijkomende verkeersdrukte op Afrikalaan en Verapazbrug.</p> <p>Deze omgeving is bovendien uitermate geschikt voor het huisvesten van nieuwe woningen, bedrijven en kantoren. De nabijheid van wonen, werken en voorzieningen – zowel in het plangebied zelf als in de binnenstad – en het aanbod aan openbaar vervoer en fietsverbindingen, zorgen ervoor dat de nieuwe bewoners en werknemers van het gebied makkelijker de stap kunnen zetten naar een meer duurzame verplaatsingswijze.</p>	Geen aanpassingen nodig.
<b>V.A.2 Versnelde herinrichting Afrikalaan als stadsboulevard.</b> Bezwaarindieners pleiten voor een versnelde herinrichting van de Afrikalaan – en dit volgens de principes van een stadsboulevard, zoals omschreven in Ruimte voor Gent. Bezwaarindieners stellen voor om volgende zin toe te voegen aan de voorschriften : <i>‘De weg wordt aangelegd als groene, stedelijke boulevard met aangename ruimte voor voetgangers en fietsers. Hemelwater dat op het wegdek terechtkomt, wordt niet rechtstreeks afgevoerd naar de riolering. Het hemelwater wordt afgevoerd naar wadi’s waar het in de bodem sijpelt’.</i>	12	<p>De inrichtingsprincipes van een stadsboulevard die in Ruimte voor Gent beschreven staan, zijn van toepassing voor de R40. Een eerste stap tot een concrete herinrichting van de stadsring zal in de vorm van een streefbeeldstudie R40 zijn. De stad Gent is al jarenlang vragende partij om dit op te maken voor de R40, een gewestweg die onder Vlaamse bevoegdheid valt. Het deel van de Afrikalaan gelegen ten noorden van Verapazbrug is de link tussen de R40 en R4 en zal een hogere capaciteit voor gemotoriseerd verkeer moeten hebben dan de stadsring.</p> <p>Het RUP voorziet voor beide delen alvast de nodige ruimte om een kwalitatieve herinrichting mogelijk te maken, afgestemd op het profiel en de toekomstige rol van de weg. De voorschriften besteden al extra aandacht aan het voorzien van voldoende ruimte</p>	Verwijzing naar beeld ‘stadsboulevard’ toevoegen aan toelichtingsnota.

---

			voor groen en water. De verwijzing naar het beeld van de 'stadsboulevard' kan aan de toelichting worden toegevoegd. Het principe dat hemelwater niet rechtstreeks mag worden afgevoerd naar de riolering, is al voldoende ondervangen via de gewestelijke verordening hemelwater.	
<b>V.A.3</b>	<b>Geén bijkomende ruimte voor gemotoriseerd verkeer op de Afrikalaan.</b> Bezwaarindieners stellen zich vragen bij het voornemen om de Afrikalaan om te bouwen van een 2X1 naar een 2X2 – profiel.	12	De Afrikalaan zoals deze nu is, 2x1, functioneert nog niet als verlegde stadsring en verbindingsweg naar R4-oost. Bijkomende capaciteit, maar ook vooral een veiliger wegontwerp voor alle weggebruikers zal noodzakelijk zijn, met ruimte voor groen, water en doorstroming openbaar vervoer (met veilige en comfortabele haltes). Of dit een 2x2 moet worden, dient nog verder onderzocht te worden, maar in het RUP wordt toch voldoende ruimte voorzien.	Geen aanpassingen nodig.

## B. Fietsers en voetgangers

<b>V.B.1</b>	<b>Impact ongelijkvloerse fiets- en voetgangersverbinding op Trifertosite (Z3b).</b> De verplichting om de fiets- en voetgangersverbinding over de Afrikalaan ongelijkvloers uit te voeren mag dan wel weggelaten zijn, de bezwaarindieners betreurt het feit dat in artikel 4.5.2 wél is blijven staan dat die oversteek nog steeds bij voorkeur ongelijkvloers dient te zijn en wijst op de gevolgen die het ongelijkvloers brengen heeft op de inrichting van de Trifertosite.	8	Op aanbeveling van het MER dient de kruising van voetgangers en fietsers met de Afrikalaan ter hoogte van de Scandinavië – en Oceaniëstraat minstens conflictvrij te zijn. Dit staat nu enkel in de toelichting, maar zou best verordenend worden vastgelegd. De wijze waarop dit conflictvrij wordt georganiseerd (gelijkvloers door middel van verkeerslichten of ongelijkvloers door een brug of tunnel) overstijgt de mogelijkheden van een RUP en dient nog verder onderzocht te worden in overleg met de wegbeheerder. Bij dit onderzoek zal ook de impact van een eventuele fietsbrug of tunnel op het aanpalend projectgebied aan bod komen.	De vereiste van een conflictvrije oversteek zoals vermeld in het toelichtend gedeelte ook opnemen in het verordenend gedeelte.
<b>V.B.2</b>	<b>Noodzaak aan ongelijkvloerse fiets- en voetgangersverbinding tussen Scandinaviëstraat en Oceaniëstraat.</b>	16-21	Zie V.B.1.	Cfr. V.B.1.

---

Bezwaarschrijvers pleiten voor een ongelijkvloerse verbinding tussen de groenstrook aan de Scandinaviëstraat en de Oceaniëstraat om de doorstroming en veiligheid van fietsers en voetgangers te verbeteren.

---

**V.B.3 Aanscherpen voorschriften in- en uitritten Afrikalaan i.f.v. veiligheid fietsers en voetgangers.**

Om de veiligheid van de voetgangers en fietsers te garanderen, dienen de voorschriften over de toegang tot de Afrikalaan verder aangescherpt te worden. Bezwaarschrijvers stellen volgend voorschrift voor : ‘elke deelzone ontsluit via één gezamenlijke in- en uitrit. De gezamenlijke ontsluiting kan tot het privaat dan wel openbaar domein behoren. Er zijn géén toegangen via de Afrikalaan. Uitzonderingen kunnen enkel in overleg worden toegestaan en zullen enkel worden toegestaan indien fietsers en voetgangers volledig conflictvrij en veilig gebruik kunnen maken van de openbare weg’.

12

De veiligheid van fietsers en voetgangers ter hoogte van de in- en uitritten is inderdaad een terecht aandachtspunt. Op vandaag kan men de aanliggende fiets- en voetpaden over quasi de volledige lengte van de Afrikalaan kruisen. Met het nieuwe RUP vermindert het aantal rechtstreekse in – en uitritten – en dus ook potentieel aantal conflicten met fietsers en voetgangers – drastisch.

Binnen de projectgebieden zijn rechtstreekse toegangen tot de Afrikalaan – op een aantal uitzonderingen na – zelfs volledig uitgesloten. In een aantal andere bezwaarschriften wordt gevraagd om deze uitzonderingsmaatregelen nog verder uit te breiden (zie V.G.1 tem 3).

Binnen de bestaande bedrijvenzones Z1 en Z2 is een totaalverbod op het nemen van een rechtstreekse toegang tot de Afrikalaan, onhaalbaar. In tegenstelling tot de projectgebieden aan de overzijde van de Afrikalaan, is aan deze zijde géén alternatief ontsluitingssysteem beschikbaar. De aanleg van een ventweg over de volledige lengte van de Afrikalaan is evenmin haalbaar. Bovendien dient hier in belangrijke mate rekening te worden gehouden met een bestaande toestand. De voorschriften sturen wel aan op het maximaal bundelen van de individuele toegangen.

De GECORO stelt voor om in het toelichtend gedeelte op te nemen dat bij het verder inrichten van de (gebundelde) toegangen bijzondere maatregelen moeten worden genomen om de veiligheid van de fietsers en voetgangers te garanderen (zoals vb. voldoende zichtbaarheid op de openbare weg).

In toelichtend gedeelte opnemen dat bij de (gebundelde) toegangen bijzondere maatregelen nodig zijn voor de veiligheid van fietsers en voetgangers.

## C. Openbaar vervoer

<p><b>V.C.1 (Z4) en (Z3a) Ontsluiting openbaar vervoer</b>          Bezwaarindieners wijzen op het feit dat zowel de omgeving van de Scandinaviëstraat als de Spie op vandaag slecht ontsloten zijn met openbaar vervoer. Bezwaarschrijvers stellen daarom voor om bus 6 opnieuw te laten rijden op de Afrikalaan, als verbinding tussen P&amp;R Muide en Dampoort.</p>	<p>2, 10</p>	<p>Deze maatregel valt buiten het bereik van een RUP.</p> <p>De omgeving Scandinaviëstraat wordt ontsloten door bus 6, met een bediening om de 15 min.</p> <p>Gent Dampoort is het meest nabije HOPPIN voor Afrikalaan en Koopvaardijlaan (met geplande uitbreiding aantal wooneenheden) maar er is geen busverbinding via N424 Afrikalaan-Koopvaardijlaan erheen gepland.</p> <p>De GECORO is van oordeel dat een rechtstreekse OV verbinding tussen de Scandinaviëstraat en station Gent Dampoort noodzakelijk is en dat de Stad hiertoe via de Vervoerregio Gent aandringt bij De Lijn.</p> <p>De bestemming Gent Dampoort is in de toekomst vanuit het plangebied ook bereikbaar via de geplande tramlijn (project Gentspoort - kernlijn 4) aan de overzijde van het Handelsdok. De GECORO stelt bijgevolg voor om zeker een halte te voorzien op Dok Noord nabij de Verapazbrug.</p>	<p>Geen aanpassingen nodig.</p> <p>Suggestie om via de Vervoerregio het OV-net te herzien met een rechtstreekse busverbinding naar Gent-Dampoort via N424 Afrikalaan-Koopvaardijlaan.</p> <p>Suggestie om in kader van project Gentspoort zeker halte te voorzien op kernlijn 4 t.h.v. Dok Noord nabij de Verapazbrug.</p>
<p><b>V.C.2 Maximaal aanvaardbare wandelafstand tramhalte.</b>          Het is onduidelijk waarom het MER een afstand van 800 m tot de tramhalte nog aanvaardbaar acht. Bezwaarindieners stellen voor om te werken met een maximale wandelafstand tot de halte van 400 m en verwijzen naar de vakliteratuur in bijlage.</p>	<p>10,12</p>	<p>Er is onduidelijkheid over de in het MER gebruikte afstand van 800m. Gaat het over de tussenafstand tussen de haltes of over de loopafstand tot een halte?</p> <p>Het RUP sluit haltes op kortere loopafstand niet uit. Onderzoek wijst uit dat bij loopafstanden van meer dan 300 m het OV-gebruik minder aantrekkelijk wordt. Haltes op korte afstand zijn dus wenselijk, maar de beslissing daarover is een bevoegdheid van De Lijn maar in de Vervoerregio kan zowel de Stad als AWW dit wel bepleiten.</p>	<p>Geen aanpassingen nodig.</p> <p>De Stad en AWW kunnen een kortere tussenafstand voor de haltes bepleiten.</p>
<p><b>V.C.3 Doorstroming openbaar vervoer.</b>          Bij herinrichting van het openbaar domein dient maximaal te worden ingezet op de doorstroming</p>	<p>10</p>	<p>De beschreven wegsectie valt volledig buiten de contour van het plangebied. Bovendien is het inrichten van een aparte busstrook niet vatbaar voor de voorschriften van een ruimtelijk</p>	<p>Geen aanpassingen nodig.</p> <p>De GECORO erkent het belang van de bestaande bus- en fietsstrook in</p>



---

van het openbaar vervoer. Bezwaarindieners pleiten onder meer voor het behoud van een apart gemarkeerde busstrook op de Koopvaardijlaan tussen de kruising met de Afrikalaan en het Octrooiplein.

---

uitvoeringsplan.

De doorstroming van het openbaar vervoer is in ieder geval een belangrijk item bij de voorziene herinrichting van Afrikalaan en Koopvaardijlaan en de realisatie van het project Gentspoort.

de Koopvaardijlaan richting Dampoort en pleit voor het behoud ervan bij de herinrichting bij het verleggen van de stadsring R40 naar daar.

---

## D. Parkeren

---

### V.D.1 Parkeerdruk door heraanleg Afrikalaan

Het is op vandaag voor de bewoners al zeer moeilijk om een parkeerplaats te vinden in de omgeving. De bezwaarschrijvers wijzen erop dat er bij de bouw van de Verapazbrug en de bijbehorende heraanleg van de Afrikalaan al 50 plaatsen verdwenen zijn. Daarnaast worden heel wat parkeerplaatsen ingenomen door vrachtwagens. Bezwaarschrijvers vrezen dat er bij de volledige heraanleg van de Afrikalaan tot 80% van de parkeerplaatsen voor bewoners verloren zullen gaan. Het verlies aan parkeerplaatsen druist in tegen de beginselen van behoorlijk bestuur en brengt significante veiligheidsrisico's met zich mee, vooral voor kwetsbare groepen als kinderen en ouderen.

2,3,5

Volgens het Mobiliteitsbedrijf blijkt uit de parkeerbezettingcijfers van 2023 dat de parkeerplaatsen langs Afrikalaan en Scandinaviëstraat gem. 83% van de tijd bezet zijn, die van Koopvaardijlaan 80%. Chinastraat, Aziëstraat, Oceaniëstraat en Fohrstraat kennen dan weer een veel lagere bezetting (tussen 10% en 40%).

Bij nieuwe ontwikkelingen is men sowieso verplicht om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien, en dit zowel voor bewoners en werknemers als voor bezoekers. Het RUP bevat géén parkeernormen maar verwijst in de toelichting naar de parkeerrichtlijnen die voor de volledige stad van toepassing zijn. Volgens deze richtlijnen dient bv.. voor woonontwikkelingen minstens 0,6 parkeerplaatsen per woning te worden voorzien (excl. bezoekers), voor kantoren 0,7 per 100 m<sup>2</sup> BVO en voor bedrijven 0,3 per 100 m<sup>2</sup> BVO.

Op vandaag kan er langs de Afrikalaan over quasi de volledige lengte (gratis) geparkeerd worden. Het manoeuvreren van en naar de parkeerplaats levert vaak onveilige situaties op. Het is op vandaag nog niet duidelijk of er in het nieuwe profiel voor de Afrikalaan ruimte blijft voor parkeerplaatsen langs de weg. Bij de opmaak van het nieuwe plan zal er uiteraard rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersveiligheid voor de huidige bewoners. De hierboven vermelde parkeertellingen geven alvast de nodige insteek.

Geen aanpassingen nodig.

---

<p><b>V.D.2 Parkeerdruk door nieuwe bedrijven (Z2)</b>  Het RUP voorziet géén parkeernormen voor de bedrijven in Z2. Bezwaarschrijvers vrezen dan ook voor extra parkeerdruk in de omgeving.</p>	9	<p>Het RUP bevat inderdaad géén strikte parkeernormen. Er wordt wél verwezen naar de parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen dienen voor dit gebied evenwel nog verder geactualiseerd te worden, onder meer om tegemoet te komen aan de aanbevelingen vanuit het MER.</p> <p>Het is wel zo dat er op niveau van de individuele vergunningen steeds moet worden uitgegaan van een minimum aantal parkeerplaatsen om een duurzame modal split in het woon-werkverkeer te ondersteunen. Het aantal parkeerplaatsen dient daarbij met voldoende realiteitszin ingeschat te worden, zodat de parkeerdruk niet afgewenteld wordt op de omgeving.</p>	Geen aanpassingen nodig.
<p><b>V.D.3 Compensatie voor parking Scandinaviëstraat (Z3f).</b>  Als de parking aan de Scandinaviëstraat een park wordt, dan dient dit gecompenseerd door voldoende ondergrondse parkeerplaatsen en het stimuleren van alternatieve mobiliteit.</p>	16-21	<p>Als de huidige openbare parking aan het uiteinde van de Scandinaviëstraat verdwijnt, dan zal dit inderdaad moeten gecompenseerd worden. Op dat moment zal de dan actuele parkeerbehoefte verder worden onderzocht.</p>	Geen aanpassingen nodig. Suggestie voor de Stad.
<p><b>V.D.4 Optrekken van de parkeernorm (Z3).</b>  Bezwaarschrijvers vragen om de parkeernorm van 0,8 pp per woning op te trekken, zodat de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners kan worden opgevangen zonder de kwaliteiten van de publieke ruimte en de leefbaarheid van de wijk in het gedrang te brengen.</p>	16-21	<p>Zie antwoord op bezwaar V.D.2.</p> <p>Uit de analyse van het MER blijkt duidelijk dat de parkeerrichtlijnen uit de oranje zone hier best als absolute bovengrens worden gebruikt.</p>	Geen aanpassingen nodig.
<p><b>V.D.5 Meer ruimte voor deelmobiliteit (Z3).</b>  Bezwaarschrijvers stellen toekomstige ontwikkelaars verantwoordelijk voor investeringen in een deelmobiliteitsaanbod vanaf de ingebruikname van een project. Daarnaast dient</p>	16-21	<p>Het verplicht gebruik van een aantal parkeerplaatsen voor deelmobiliteit kan niet vastgelegd worden in een RUP.</p> <p>Uiteraard kan het aanbieden van deelmobiliteit een belangrijke bijdrage leveren om te komen tot een duurzame mobiliteit.</p> <p>De suggesties inzake deelmobiliteit worden aan de Stad voorgelegd, met voldoende ruimte ervoor op openbaar domein en</p>	Geen aanpassingen nodig. Suggesties voor de Stad, voldoende ruimte voorzien op openbaar domein, zo mogelijk verplichtingen opleggen bij private ontwikkelingen.

<p>deelmobiliteit ook op openbaar domein meer ruimte te krijgen.</p>		<p>zo mogelijk ook de verplichting om extra investeringen door de private ontwikkelaars (bv.. via de brownfieldconvenanten).</p>	
<p><b>V.D.6 Voorschrift over het inrichten van parkeerplaatsen is onduidelijk en creëert rechtsonzekerheid (Z3).</b>  Het is niet duidelijk hoeveel parkeerplaatsen er nu juist mogen worden voorzien ('tot een minimum beperken?'). Het is evenmin duidelijk wat er wordt bedoeld met het 'maximaal bundelen en delen van parkeerplaatsen'.</p>	<p>13</p>	<p>Het MER doet op basis van het onderzoek naar de mobiliteitseffecten volgende aanbeveling : <i>De parkeernormen van de stedelijke parkeerrichtlijn voor de "oranje zone" opleggen in plaats van die van de "groene zone". Dit moet niet noodzakelijk via het RUP, maar kan ook via bijstelling van de parkeerrichtlijn.</i></p> <p>Het is een expliciete keuze om géén strikte normen op te nemen in het RUP maar wel te verwijzen naar de parkeerrichtlijnen voor dit gebied.</p> <p>De parkeerrichtlijnen van Stad Gent bestaan uit generieke richtlijnen die gelden per functie en een kaart die aantoont waar welke richtlijnen van toepassing zijn. Deze kaart is gekoppeld aan de tarifiering van het straatparkeren, in toepassing van het retributiereglement. Het zijn niet de richtlijnen per functie zelf, maar het is de bijbehorende kaart die om een aanpassing vraagt volgens het MER. Een wijziging van deze kaart en dus het retributiereglement is pas relevant van zodra het RUP uitvoerbaar wordt. Op dat moment zal de Stad de nodige beslissingen nemen, desgevallend stapsgewijze aanpassing van het toepassingsgebied.</p>	<p>Geen aanpassingen nodig.  Van zodra het RUP uitvoerbaar wordt moet de parkeerrichtlijn door de Stad aangepast worden, conform de aanbeveling uit het MER, desgevallend stapsgewijs.</p>
<p><b>V.D.7 Ruimte voor parkeren meerekenen als BVO (Z3).</b>  De ruimte, ingenomen door autoparkeerplaatsen, kan niet beschouwd worden als volwaardige buitenruimte en dient dan ook meegerekend als BVO. Het woord 'parkeergebouw' op p. 28 van de voorschriften wijst op een monofunctionele invulling en dient dan ook geschrapt (desgevallend te vervangen door 'bouwlagen die ook gebruikt kunnen worden voor autoparkeren).</p>	<p>12</p>	<p>In dit RUP is gewerkt met de principes voor de opbouw van een begrippenkader voor stedenbouwkundig onderzoek en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, zoals gevalideerd door het departement Omgeving en het college van burgemeester en schepenen in zitting van 28 augustus 2014. Deze richtlijnennota uit 2014 stelt alle parkeervoorzieningen (waaronder dus ook fietsenstallingen) én (al dan niet overdekte) buitenruimten vrij van berekening als BVO.</p>	<p>Geen aanpassingen nodig.</p>

<b>V.D.8 Betalend parkeren.</b> Bij nieuwe ontwikkelingen zou Stad Gent standaard met betalende bewonerskaarten moeten werken.	12	Een RUP kan géén parkeerregime regelen. Zoals hierboven aangegeven, is een herziening van de parkeerrichtlijnen voor dit gebied nodig.	Geen aanpassingen nodig. Zie ook V.D.6.
---	----	--	--

## E. Bereikbaarheid bestaande bedrijven

<b>V.E.1 Bereikbaarheid bestaande bedrijven (Z3c).</b> De creatie van doodlopende straten en het inrichten van woonerven met prioriteit aan voetgangers en fietsers staan haaks op het vrijwaren van de exploitatie- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven.	13	Binnen het projectgebied Kaap – Triferto wordt in hoofdzaak gebruik gemaakt van bestaande, openbare wegen – de nieuwe ontsluitingsweg door Triferto niet te na gesproken. Deze wegen zijn in beheer van de Stad Gent. De Stad moet de toegang tot de aangelanden blijven verzekeren, toch in zoverre het gaat om vergunde bedrijfsactiviteiten en rechtmatig tot stand gekomen toegangen tot het openbaar domein. Net als bij alle andere wegen, dient de veiligheid van fietsers en voetgangers ten alle tijden gegarandeerd te worden. De transformatie van het gebied zal hoe dan ook stapsgewijze gebeuren. Het beeld van de lokale erfwegen – zoals voorgesteld in de masterplannen – zal pas effectief gerealiseerd kunnen worden als ook beide straatzijden worden (her)ontwikkeld volgens de visie van het RUP. De herinrichting van het openbaar domein zal dus gelijke tred moeten houden met de ontwikkeling van de projectgebieden. Worden er in tussentijd al aanpassingen doorgevoerd aan het openbaar domein, dan moet de Stad dit tijdig communiceren en bespreken met de aangelanden zodat de bereikbaarheid van de bestaande bedrijven niet in het gedrang komt.	Geen aanpassingen nodig.
<b>V.E.2 Ontsluiting bestaand bedrijf gehypothekeerd (Z3d).</b> De in de voorschriften vooropgestelde herinrichting is ongeschikt om een functionele ontsluiting van de exploitatiesite van Van de Calseyde te verzekeren. > géén rechtstreekse ontsluiting via de Afrikalaan	22	Zie ook antwoord op bezwaar V.E.1 i.v.m. het garanderen van de bereikbaarheid voor bestaande bedrijven.  Als men de omgevende straten (incl. Afrikalaan) wil herinrichten, zal men moeten rekening houden met de bestaande, rechtmatig tot stand gekomen toegangen. Het is maar van zodra men de stap	Aanpassing vereist om regels inzake bereikbaarheid voor Z3 af te stemmen op die voor Z1 en Z2.

- > (in tegenstelling tot het voorontwerp) géén weg meer voorzien op de grens tussen Lesco en Van de Calseyde
- > parkstrook verhindert ontsluiting via Chinastraat.

Voorstel :

- > parkstrook verwijderen, of minstens
  - Aanleg van een weg door de parkstrook mogelijk maken
  - Voldoende ruimte voorzien in Chinastraat zodat vrachtwagens en opleggers veilig kunnen draaien
  - Flankerende maatregelen om voetgangers en fietsers te wijzen op gevaar van zwaar vrachtverkeer en laad- en losverrichtingen.
- > Ontsluiting voor bezoekers via Afrikalaan (incl. behoud bestaande parking).

zet naar een herontwikkeling van de site dat men de nieuwe voorschriften rond ontsluiting kan / moet respecteren.

Bij die nieuwe ontsluitingsvoorschriften stelt zich inderdaad een probleem. Rechtstreekse perceelontsluiting op de Afrikalaan wordt uitgesloten terwijl de parkstrook aan de andere zijde een ontsluiting via de Chinastraat verhindert. Komt daar nog bij dat het voorschrift voor deze zone inconsistent is met de zonevoorschriften voor Z1 en Z2.

Om te komen tot robuuste voorschriften is het aangewezen om ook voor Z3 het voorschrift op te nemen dat het aantal rechtstreekse toegangen tot de Afrikalaan tot een absoluut minimum moet worden beperkt, waarbij in de toelichting wordt verwezen naar de achterliggende visie voor de ontsluiting van de gebieden en het principe om zorgzaam om te springen met opritten om de veiligheid voor fietsers en voetgangers te garanderen én de doorstroming op de Afrikalaan te garanderen (advies van de wegbeheerder is noodzakelijk).

## F. Laden en lossen

**V.F.1. (Z3a) Laden en lossen afwentelen op openbaar domein.**  
 Bezwaarschrijvers vrezen dat het wachten, circuleren, laden en lossen worden afgewenteld op het openbaar domein omdat er binnen de bouwblokken zelf onvoldoende ruimte is voor voorzien.

6

Bij het ontwerp onderzoek is er wel degelijk telkens rekening gehouden met het voorzien van voldoende ruimte om het laden en lossen en manoeuvreren op eigen terrein te voorzien. Dit principe werkt ook letterlijk door in de voorschriften (zie SV, p. 48). Als de binnenstraten en laad- en losruimten overdekt zijn, kunnen ze meegeteld worden als onderdeel van de minimale BVO voor de betrokken functie (zie definitie BVO op p.8 en 9).

Geen aanpassingen nodig.

## G. In- en uitritten bij nieuwe ontwikkelingen

---

<b>V.G.1</b>	<b>Mogelijkheid om rechtstreeks in – en uit te rijden vanaf de Afrikalaan (Z3b).</b>	8	Zie V.E.2.	Cfr. V.E.2.
	Bezwaarschrijvers vragen mogelijkheid om rechtstreeks in- en uitrijden vanaf de Afrikalaan mogelijk te maken, net als in Z3a.			
<b>V.G.2</b>	<b>Vraag voor ontsluiting door de parkstrook (Z3e).</b>	10	Zie ook behandeling bezwaar V.E.2. Naast de bij de behandeling van dit bezwaar vermelde opties, blijft er voor deze site uiteraard nog de mogelijkheid om te ontsluiten via de Aziëstraat. De mogelijkheid bestaat nog steeds dat de aansluiting van de Aziëstraat op de Afrikalaan toch nog behouden blijft, zij het mits een aantal beperkingen.	Cfr. V.E.2.
	De parkzone in overdruk verhindert de ontsluiting van deelzone Z3. Rechtstreekse ontsluiting op de Afrikalaan is immers uitgesloten. Bovendien ontstaat de opportuniteit om samen met de zuiderbuur een gebundelde ontsluiting te voorzien naar de Chinastraat toe.			
<b>V.G.3</b>	<b>Eén extra toegang voor personenwagens vanaf de Afrikalaan (Z3a).</b>	15	Zie V.E.2.	Cfr. V.E.2.
	Vraag om de toegang langs de Afrikalaan voor personenwagens niet per definitie uit te sluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de toegang tot de meest noordelijke zone. Op die manier kan het park op het uiteinde van de Koopvaardijlaan gespaard blijven van autoverkeer. Bezwaarschrijvers vragen om minstens één gecombineerde inrit voor personen – en vrachtwagens langs de Afrikalaan mogelijk te maken. Desgevallend kan een vereiste worden ingeschreven dat de impact van die ontsluitingswijze in het MOBER bijzonder moet worden gemotiveerd.			

---

## VI. Milieubeoordeling

<p><b>VI.1</b> <b>Geluidshinder Christeyns (Z1)</b>          Vraag naar extra maatregelen om geluidshinder van het bedrijf Christeyns te voorkomen.</p>	1	<p>Eventuele bestaande hinder vanwege het bedrijf Christeyns is deel van de referentiesituatie uit het MER en heeft dus geen effect van het RUP.          Dat is wel een aandachtspunt bij de volgende exploitatievergunning voor dit bedrijf.</p>	Geen aanpassingen nodig.
<p><b>VI.2</b> <b>Geluidshinder nieuwe bedrijven (Z2)</b>          Bezwaarindieners vrezen voor geluidsoverlast, zowel door de bedrijven als door het verkeer van en naar de bedrijven. Bezwaarschrijvers wensen onder meer een verbod op nachtelijke activiteiten.</p>	5,9	<p>Het RUP kiest er duidelijk voor om in de projectgebieden enkel maar bedrijven toe te laten die verweefbaar zijn met het wonen. De geluidsimpact van deze bedrijven moet dus m.a.w. remedieerbaar zijn op gebouwniveau of zelfs gebouwdeelniveau (ingeval wonen boven bedrijven), zodat het akoestisch klimaat voor de woningen ten alle tijden gegarandeerd is. (Geluids)hinderlijke bedrijven worden doorverwezen naar apart daartoe bestemde gebieden (Z1 en Z2).</p>	Geen aanpassingen nodig.
<p><b>VI.3</b> <b>Hinder voor woningen langs Afrikalaan onvoldoende aangepakt (Z2).</b>          Het RUP neemt onvoldoende maatregelen om de negatieve impact van het toegenomen verkeer - zowel op vlak van parkeren als op vlak van geluid en trillingen en luchtkwaliteit op de omgeving - te remediëren. Het RUP verwijst immers naar de noodzakelijke heraanleg van de Afrikalaan, terwijl dit géén voorwerp van het RUP uitmaakt.          Bezwaarschrijvers vrezen voor extra overlast na het openen van de Verapazbrug en het verleggen van de stadsring. Na de aanleg van de spoorwegbrug zal de situatie voor de bewoners al helemaal onleefbaar worden.</p>	9,3,5	<p>De hinder voor de woningen komt al in de referentiesituatie naar voor en is vooral een gevolg van de realisatie van de Verapazbrug en het verleggen van de stadsring. Het RUP leidt dus ten aanzien van die referentiesituatie niet tot noodzakelijk te milderende hinder. Het nemen van de nodige milderende maatregelen ligt dus m.a.w. buiten het bereik van dit RUP.          Het is de taak van de Stad om bij haar beleid maximaal rekening te houden met woonkwaliteit.</p>	Geen aanpassingen nodig.
<p><b>VI.4</b> <b>Luchtkwaliteit :</b>          De uitstoot van de nieuwe bedrijven en het vrachtverkeer hebben een negatieve impact op de gezondheid en het milieu, in strijd met de</p>	5	<p>De impact van het plan op de luchtkwaliteit is uitgebreid onderzocht in het MER. De luchtmissies van de (bestaande en nieuwe) bedrijven zijn op vandaag al aan strenge milieuvoorwaarden</p>	Geen aanpassingen nodig.

---

verplichtingen zoals vastgelegd in de Vlaamse codex Milieu en de Vlare II – normen.

onderworpen. De experts verwachten dan ook géén aanzienlijk negatieve effecten op de gezondheid. De emissies van het verkeer zijn uitgebreid onderzocht (polluenten PM10, PM2,5 en NO2). Het MER oordeelt dat de milieukwaliteitsnormen voor deze polluenten nergens in het plangebied worden overschreden. De experts stellen langs de Afrikalaan wél overschrijdingen vast van de zogenaamde ‘gezondheidskundige advieswaarde’ van 20µg/m<sup>3</sup>. De overschrijdingen zijn evenwel niet van dien aard dat er aanzienlijk negatieve effecten optreden waarvoor milderende maatregelen moeten worden voorzien. De vastgestelde overschrijdingen doen zich immers op vandaag al voor (in de zgn. ‘referentiesituatie’) en zijn grotendeel te wijten aan het verkeer dat het gebied op vandaag al doorkruist – en dus niet aan het verkeer van en naar de nieuwe bedrijven, kantoren en woningen in het gebied zelf.

---

## VII. Seveso

---

VII.1 **Het voorschrift dat publiekstreckende functies en locaties op minder dan 100 m van de zone voor bedrijven\_type Seveso verbiedt, is onwettig en dient geschrapt te worden (Z2 en Z3).** 7, 14

De definitie van ‘publiekstreckende functies en locaties’ creëert rechtsonzekerheid en maakt de realisatie van de zone onmogelijk.

- > Het is immers niet duidelijk wie als bezoeker moet worden beschouwd. Bovendien is het niet duidelijk voor welk deel van de aanvraag deze bezoekersgrens geldt. Zo zouden volgens de bezwaarschrijver alle potentieel aanwezige personen in de betrokken zone in aanmerking komen als bezoeker, waardoor het quasi onmogelijk wordt om de bestemming (resp. zone voor bedrijven en zone voor gemengd

Bezwaarindiener gaat uit van een foutieve lezing van het voorschrift. Het verbod handelt duidelijk over functies (en dito locaties) die publiek trekken. Publiek = per definitie enkel bezoekers. De voorbeelden uit de toelichting zijn daarbij duidelijk. Het gaat daarbij telkens om (al dan niet openbare) voorzieningen die publiek aantrekken, zoals een congrescentrum of een sporthal. Een grote vergaderruimte voor een bedrijf valt hier duidelijk niet onder, want er wordt hiermee géén publiek (van buitenaf) aangetrokken. Om verwarring te vermijden, kan aan de voorschriften worden toegevoegd dat dit verbod enkel slaat op functies die niet tegelijk ook onderdeel uitmaken van de toegelaten functies in de zone. De paragraaf uit de zonevoorschriften van Z3 - waar de bezwaarindiener naar verwijst (SV, p. 37) – is eigenlijk een herhaling van de generieke voorschriften en kan dan ook geschrapt worden.

Aanvulling met verduidelijking dat het verbod niet geldt voor functies die onderdeel uitmaken van toegelaten functies. Overbodige paragraaf (SV p.37) schrappen. De gehanteerde bezoekersgrens is bijkomend te motiveren en zo nodig te corrigeren.



---

stedelijke functies) te realiseren. Dit laatste is trouwens ook onmogelijk te controleren op niveau van de individuele aanvraag binnen deze zone.

- > De bezoekersgrens van 200 personen vindt géén motivatie in het ruimtelijk veiligheidsrapport. Het rapport legt de grens op 500 personen en concludeert daarenboven dat het groepsrisico beperkt is en dat bestaande voorzieningen (taverne, feestzaal en kerk) zonder bijkomend risico worden meegenomen in het plan. De verwijzing naar het voorzorgsprincipe (zie TN, p. 115) volstaat niet als motivering voor de drastische bezwaring van het eigendomsrecht.
- > Het voorschrift is onnodig, gezien de hier toegelaten functies enkel zelfredzame personen huisvesten. Het gaat dan om bedrijven en kantoren, maar vb. ook om een onderwijscampus voor volwassenonderwijs (zie bezwaar IV.A.5). In de leidraad aandachtsgebieden (Omgeving Vlaanderen) wordt gewezen op de zelfredzaamheid van personen, aanwezig in universiteiten en hogescholen. In de Seveso-reglementering wordt een onderwijsinstelling voor volwassenonderwijs dus juist niet als kwetsbare functie beschouwd, waardoor die in theorie zelfs mogelijk zou zijn binnen de 50 m – grens. Bezwaarschrijvers wijzen er nog op dat de exploitant van de Seveso-inrichting zijn goedkeuring heeft uitgesproken voor het inrichten van een mastercampus voor beroepsopleiding voor de VDAB binnen de 100 m grens.

De keuze om te werken met een plafond van 200 i.p.v. 500 personen dient bijkomend gemotiveerd te worden.

---

**VII.2 Toelaatbaarheid Seveso-activiteiten (Z1):**

Bezwaarschrijvers vragen de nodige garanties voor de effectieve aanleg van de groenbuffer, de controle op de voorgeschreven activiteitenbeperkingen binnen de 50 m en 100 m en het hanteren van het voorzorgsprincipe in de toekomstige vergunningverlening.

12

Het ontwerp RUP verplicht de aanleg van een groenbuffer binnen de 3 jaar na goedkeuring van het RUP. Dit voorschrift werkt inderdaad pas door van zodra een relevante vergunning wordt aangevraagd. Toch is het juridisch niet fout om dit voorschrift op te nemen, temeer daar de plannende overheid zorgvuldig is opgetreden door al op voorhand een overeenkomst af te sluiten met het bedrijf. De realisatieplicht zit hoe dan ook al vervat in de overeenkomst tussen Stad Gent en Christeyns en is dus vanuit die zijde afdwingbaar. Omdat deze overeenkomst te beschouwen is als een overeenkomst in de zin van art. 2.2.5 2 2<sup>e</sup> lid van de VCRO (*'Voorafgaandelijk aan of gelijktijdig met de beslissing over het ruimtelijk uitvoeringsplan kan de bevoegde overheid overeenkomsten met publiekrechtelijke rechtspersonen, met privaatrechtelijke rechtspersonen of met natuurlijke personen afsluiten om het ruimtelijk uitvoeringsplan te kunnen realiseren'*) kan de realisatieplicht in principe uit het RUP worden geschrapt.

Geen aanpassingen nodig.

De voorgeschreven activiteitenbeperkingen binnen resp. 50 en 100 m van de site kunnen maar beoordeeld worden op niveau van de omgevingsvergunning, en dit voor zover die activiteiten dan vergunningsplichtig dan wel indelingsplichtig zijn.

De voorschriften van het RUP ontslaan het betrokken Sevesobedrijf trouwens niet van de verplichting om een omgevingsveiligheidsrapport op te maken waarin dan telkens ook de specifieke risico's van de voorgestelde wijzigingen – met inachtnaam van de gewijzigde omgeving - zullen worden onderzocht.

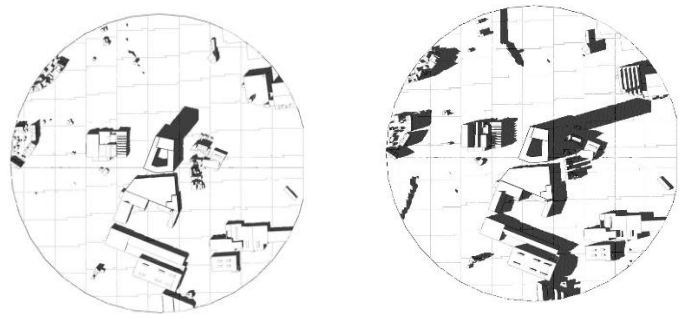
Informatie-uitwisseling is hierbij een cruciale factor. De eindgebruikers van een gebouw moeten zich ervan bewust zijn dat ze zich in de nabijheid van een Seveso-bedrijf bevinden. Om die reden zal de Stad dan ook de aanwezigheid van een Seveso-bedrijf expliciet vermelden als onderdeel van de stedenbouwkundige inlichtingen.

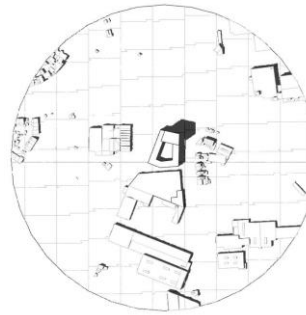
<p><b>VII.3 Omschrijving bedrijfsactiviteiten limitatief maken (Z1).</b> 12</p> <p>Om de veiligheid van de omwonenden te verzekeren, vragen bezwaarschrijvers om de bedrijfsactiviteiten toch limitatief te omschrijven.</p>	<p>De voorschriften op p. 26 bevatten voldoende rechtsgrond om een ongewenste wijziging in de bedrijfsactiviteiten tegen te gaan. De sector waarbinnen de Seveso-activiteiten mogen worden ontplooid, is hierbij duidelijk omschreven. Binnen die sector is evenwel nog variatie mogelijk zodat het bedrijf – binnen die sector – kan inspelen op trends en wijzigende marktomstandigheden.</p>	<p>Geen aanpassingen nodig.</p>
--	---	---------------------------------

## VIII. Volumetrie en beeldkwaliteit

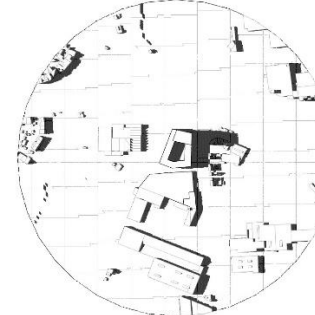
### A. Impact op bestaande woningen

<p>VIII.A.1 <b>Nieuwbouw hindert zicht vanuit Scandinaviëstraat (Z3b)</b></p> <p>De nieuwe gebouwen op de Trifertosite zullen het zicht vanuit residentie Zweden (Scandinaviëstraat) op de Dokken en de stad verstoren. Het is niet duidelijk hoe dicht de nieuwe gebouwen tegen de Afrikalaan zullen staan en hoe hoog er mag worden gebouwd.</p>	<p>2, 4</p>	<p>De appartementen op de bovenverdiepingen van residentie Zweden bieden op vandaag uitgebreid zicht op de Gentse skyline. In zuidelijke richting wordt dit zicht al deels belemmerd door het bedrijfsgebouw van Christeyns en de nieuwe torens van Handelsdok Oost. In westelijke richting zal de ontwikkeling van de Trifertosite ongetwijfeld een impact hebben op het zicht vanuit residentie Zweden. Om tot een haalbare én kwalitatieve herbestemming van het oude bedrijventerrein te komen is het ook nodig om hoger te bouwen. Het toekomstig volumespel zal evenwel nog steeds voldoende variatie bevatten en doorzichten geven. Het toegestane hoogteaccent tot 54 m moet voldoende slank zijn (22 m bij 22 m), waardoor zijdelings nog zichten bewaard blijven. Het onderzoek naar de impact op de zichtlijnen is trouwens een verplicht onderdeel van de inrichtingsstudie (voor gebouwen &gt; 25 m). Ook voor de lagere volumes worden specifieke richtlijnen opgenomen (vb. noodzaak voor een bouwrijpe strook naast het hoogteaccent). De nieuwe volumes zetten zich trouwens 7,50 m naar achteren ten opzichte van de huidige gebouwen op site Triferto. Op deze nieuwe bouwlijn zijn de gebouwen in principe 12 tot 13 m hoog. Op deze plek richt de invulling zich vooral op bedrijven, waardoor de kans op een verdere optopping eerder klein is. Sowieso dienen dergelijke optoppingen steeds beperkt in</p>	<p>Geen aanpassingen nodig.</p>
--	-------------	---	---------------------------------

		omvang te blijven en met respect voor de omgeving te worden ingeplant.	
<b>VIII.A.2 Nieuwbouw genereert inkijk en schendt privacy (Z3b)</b>	2	De nieuwe gebouwen zullen zich op minstens 80 m van residentie Zweden bevinden. Deze afstand is ruim voldoende om voldoende privacy te kunnen bieden. De bewoners van de Scandinaviëstraat zullen trouwens niet vis-à-vis met de nieuwe bewoners komen te staan, gezien de nieuwe gebouwen langs de Afrikalaan enkel bestemd zijn voor bedrijven en voorzieningen.	Geen aanpassingen nodig.
De nieuwe gebouwen op de Trifertosite genereren inkijk en schenden de privacy van de bestaande appartementen langs de Scandinaviëstraat.			
<b>VIII.A.3 Hogere bebouwing in de omgeving zorgt voor hinder en waardevermindering van de woningen op hoek Amerikaan – Afrikalaan (Z3e) en (Z2)</b>	5,9	Het MER wijst op de mogelijkheid van schaduw hinder van de geplande ontwikkelingen in deelzone Z3e voor de woningen op de hoek met Amerikaan, en dit na 14u (zie p. 183). Het effect is evenwel niet van dien aard dat er specifieke maatregelen moeten worden genomen (zie conclusie op p. 185). Dat blijkt ook uit onderstaande schaduwstudie die is opgemaakt in het kader van het MP Kaap – Triferto (360 Architecten).	Maximale bouwhoogte in Z2 ook vertalen in de voorschriften, met een extra regel zodat de privacy gegarandeerd blijft en géén kritische lichtderving optreedt.
De hogere bebouwing die in de nabijheid van de woningen is gepland, creëert inkijk, leidt tot kritische lichtderving, verstoort het rustige karakter van de tuinen en vermindert de waarde van de betrokken woningen. De hogere bebouwing kan als een indirecte onteigening worden beschouwd, waarbij de eigenaars géén billijke compensatie voor ontvangen. Bezwaarschrijvers wijzen er bovendien nog op dat het MER ook expliciet bevestigt dat de betrokken woningen door de geplande hoogbouw aan de overzijde van de Afrikalaan na 14u schaduw effect kunnen ondervinden.			
			
		<b>21/03, 15u.</b>	<b>21/03, 17u30</b>



**21/06, 15u**



21/06, 17u30

---

Het feit dat de woningen oost georiënteerd staan, in combinatie met de gehanteerde minimale afstand van de Afrikalaan (32,50 m) en de slankheid van het torenvolume, maken dat de betrokken woningen telkens maar in de late namiddag (ca. 16u) mogelijk schaduw hinder zouden kunnen ontvangen, waarbij de schaduwkegel uiteraard afhankelijk is van het seizoen.

Wat de privacy betreft, kan gesteld worden dat de gehanteerde afstand van de nieuwe ontwikkelingen tot de woningen op de hoek met Amerikalaan (32,50 m) voldoende moet zijn om de privacy te borgen.

In de achterliggende zone voor bedrijven neemt het ontwerp RUP enkel een minimale bouwhoogte op. Theoretisch zou er achter de woningen dus een hoog volume kunnen worden opgericht, met negatieve impact op de bezonning en privacy van de woningen. In de toelichtingsnota staat er nochtans dat de maximale bouwhoogte dient vastgelegd op 21 m met een accentvolume tot 30 m in de meest noordelijke hoek van de zone.

Het lijkt aangewezen om deze maximale bouwhoogte ook te

		vertalen in de voorschriften en een extra regel op te nemen zodat de privacy gegarandeerd blijft en géén kritische lichtderving optreedt.	
<b>VIII.A.4 (Z3a) Té dens en té hoog.</b>	6	<p>Het bezwaar baseert zich op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling, zoals getoond in het masterplan. Het is in eerste instantie belangrijk om aan te geven dat deze visuele weergave uit het masterplan niet bindend is en er – binnen de voorschriften van het RUP – nog alternatieve ruimtelijke modellen mogelijk zijn. Ten tweede is mee te geven dat de beelden waarop de bezwaarindieners zich baseren een model tonen met een maximale BVO tot 69.000 m<sup>2</sup>, daar waar het ontwerp RUP al een beperking tot 66.000 m<sup>2</sup> BVO voorschrijft.</p> <p>In tegenstelling tot wat de bezwaarindieners beweren, initiëren de voorschriften géén aaneengesloten wand langs de Afrikalaan. Twee parkzones zorgen voor een duidelijke, ruimtelijke scheiding. Om tegemoet te komen aan de bezwaren vanuit groen, kan er bovendien nog een derde – zij het iets smallere – parkstrook worden toegevoegd als verbinding tussen Handelsdokpark Oost en Afrikalaan.</p> <p>De dichtheid in deelzone Z3a ligt met een V/T van 2,14 hoger dan die van het direct aanpalend projectgebied van de Oude Dokken. In de strook tussen Verapazbrug en het einde van de bouwvelden van de Nieuwe Dokken, realiseert men 56.500 m<sup>2</sup> op 3,63 ha (oppervlakte Handelsdokpark Oost en de 2 zuidelijke parkstroken inbegrepen) of een V/T van 1,56. De specifieke vorm van deelzone Z3a ('Spie'), de ligging langs de Afrikalaan en de opgave inzake opvang van maakbedrijven en betaalbaar wonen, verantwoorden evenwel een hogere dichtheid in Z3a.</p> <p>Hierbij is op te merken dat het RUP Oude Dokken al geruime tijd geleden werd opgemaakt en dat de druk voor hogere densiteiten in de Stad ondertussen verder is toegenomen. Als men de</p>	Aanpassing vereist met doortrekken noordelijke parkstrook tot Afrikalaan, schrappen van hoogteaccent in noordelijk bouwveld en bouwhoogtes te reduceren in zuidelijk bouwveld.

---

densiteiten zou vergelijken op basis van de terreinoppervlakten, zonder parken, zou het verschil al kleiner zijn.

De basisschaal in deze strook is afgestemd op de bouwhoogte in de aanpalende zones uit de Oude Dokken (sokkel 18 m). Hogere gebouwen blijven beperkt in aantal en dienen omzichtig ingeplant te worden (zie ook aanpassing volumevoorschriften bij bezwaar VIII.D). De zichtlijnen vanuit de appartementen van de Nieuwe Dokken op het stadslandschap aan de overzijde van de sporen, zijn niet van dien aard dat ze richtinggevend zijn voor de verdere inrichting van de zone. Het concept voor alternerende hoogteaccenten zorgt er nu net voor dat de nieuwe hoogteaccenten voldoende afstand houden van de bestaande (middel)hoogbouw langs de Koopvaardijlaan.

De bezwaarindieners kunnen wel gevolgd worden in de stelling dat een aantal aanpassingen moeten gebeuren om een meer kwalitatieve overgang te realiseren naar de bestaande gebouwen langs de Koopvaardijlaan.

- > Zoals hierboven al aangegeven, lijkt het aangewezen om de noordelijke parkstrook door te trekken tot aan de Afrikalaan. Dit heeft wél gevolgen voor het hoogteaccent omdat de 65 m lijn niet meer gerespecteerd kan worden. Daarom wordt voorgesteld om het hoogteaccent in dit noordelijk bouwveld te schrappen en de bouwhoogte te beperken tot een maximum van 20 m.
- > In het meest zuidelijke bouwveld wordt voorgesteld om de bouwhoogte aan de zijde van de Koopvaardijlaan te beperken tot 20 m met wél nog een mogelijkheid tot een accentvolume tot 30 m aan de zijde van de Afrikalaan, waarbij de omvang van dit accentvolume beperkt blijft tot maximaal 50% van de footprint van het gebouw. De beperking in footprint maakt dat dit accent zodanig gepositioneerd kan worden dat de impact op de woningen aan de overzijde van de Koopvaardijlaan beperkt kan blijven.

## B. Hoogtebeperkingen binnen 100 m van Z1 (Seveso)

---

<b>VIII.B.1 Interne tegenstrijdigheid in de volumevoorschriften voor gebouwen binnen 100 m van Sevesobedrijf (Z3b).</b> Binnen 100 m zijn optoppingen tot 20 m maar mogelijk voor één (woon)gebouw, terwijl de voorschriften inzake bouwhoogte er in principe meerdere toelaten. Accentvolumes tot 9 bouwlagen zijn er trouwens volledig uitgesloten, terwijl die volgens de voorschriften inzake bouwhoogte wel mogelijk zijn.	8	Dit is géén tegenstrijdigheid. De voorschriften op p. 43 zijn te beschouwen als specifieke voorwaarden, bovenop de voorschriften die voor alle deelzones gelden.	Geen aanpassingen nodig.
<b>VIII.B.2 Bezwaarschrijvers vragen om de maximale hoogte van het hoogteaccent in de noordelijke zone opnieuw op 55 m te brengen (i.p.v. 42 m) (Z3a)</b>	15	Zie behandeling bezwaar VIII.A.1. Er wordt voorgesteld om het hoogteaccent te supprimeren om ruimte te maken voor een extra parkstrook zonder daarbij de randvoorwaarden vanuit de relatie met het Sevesobedrijf (65 m afstand) te hypothekeren.	Cfr. VIII.A.1.

---

## C. Hoogtematen voor bedrijven

---

<b>VIII.C.1 Flexibele voorschriften voor hoogte van bedrijven (Z3b).</b> Bezwaarindiener vraagt om uitzonderingen op de maximale hoogte mogelijk te maken indien die bedrijfstechnisch noodzakelijk zijn.	8	Dit bezwaar sluit aan bij de vragen voor meer flexibiliteit inzake bouwhoogte (zie bezwaren VIII.D).	Cfr. VIII.D.
<b>VIII.C.2 Uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande functies niet gelijkvloers (Z3).</b> Om zuinig ruimtegebruik ook bij bestaande functies af te dwingen, stellen bezwaarschrijvers	12	Uit het bezwaar blijkt duidelijk dat het gaat om voetafdruk van bestaande gebouwen en niet om functies.  Zuinig ruimtegebruik is een leidend principe bij het beoordelen van vergunningsaanvragen. De minimale V/T – in combinatie met	Geen aanpassingen nodig.

---



<p>voor om de 20% uitbreiding niet gelijkvloers te realiseren.</p>		<p>de minimale bouwhoogte - vormen al belangrijke hefbomen om tot stapeling over te gaan. De verplichting om vanaf nu elke uitbreiding op niveau te voorzien, is evenwel niet haalbaar. Bepaalde bedrijfsprocessen noodzaken nu eenmaal een belangrijke flow op de begane grond. De mate van stapeling is sterk afhankelijk van het type activiteit. Maatwerk is dan ook vereist.</p> <p>Als het gaat om volledig nieuwe gebouwen of grondig te wijzigen gebouwen, dan zijn de nieuwe inrichtingsvoorschriften hoe dan ook van toepassing en is men verplicht om te stapelen.</p>	
<p><b>VIII.C.3 Minimale bouwhoogte 12 m niet haalbaar voor bedrijven (Z3).</b></p> <p>Uit onderzoek blijkt dat 8 m een standaardhoogte is voor maakbedrijven, in combinatie met een bouwdiepte - het bezwaarschrift duidt dit aan als 'breedte' - van 20 tot 30 m. Een extra laag maakbedrijven boven deze plint leidt tot heel wat praktische problemen (zoals vb. toegang). De bouwdiepte voor bedrijven (20-30 m) is niet geschikt voor een opbouw met woningen of kantoren. De noodzakelijke terugsprong is integendeel ideaal om een daktuin aan te leggen. Bezwaarschrijvers vragen dan ook om de minimale hoogte te verlagen tot 8 à 10 m, desgevallend uitgedrukt in een procentueel aandeel van de gevel.</p>	14	<p>Ontwerpend onderzoek (masterplannen) toont aan dat deze basishoogte wel werkbaar is. De voorschriften bieden bovendien voldoende flexibiliteit voor de invulling van het programma. Zo is het bv.. perfect mogelijk om de ruimten boven de 8 m hoge plint te beperken in bouwdiepte en in te vullen met die delen van het bedrijf die wel perfect stapelbaar zijn (zoals een refter, onderzoeks- of administratieve ruimten), dan wel met andere – niet-grondgebonden – functies zoals studentenhuisvesting, wonen of 'andere functies'.</p> <p>Het is wenselijk zijn om alsnog een specifieke afwijking op de minimale bouwhoogte mogelijk te maken vanuit de bedrijfstechnische noodzaak (dus niet enkel in plus, maar ook in min afwijkingen mogelijk). Bijvoorbeeld om veiligheidsredenen of technische regelgeving zou een lagere bouwhoogte kunnen toegestaan worden. Cfr. Z2.</p>	<p>Aanpassen om voor specifieke bedrijfstechnische redenen een afwijking in bouwhoogte toch toe te laten.</p>
<p><b>VIII.C.4 Voorschrift voor technische installaties niet of minder streng toepassen voor bestaande functies.</b></p>	22	<p>Het voorschrift inzake technische installaties (zie p. 18) is al vrij flexibel gehouden. Het beidt een kapstok om de installaties op ruimtelijk verantwoorde manier in te passen maar bevat géén concrete randvoorwaarden of normen, wat toelaat om de impact op vergunningenniveau nog verder te beoordelen.</p>	<p>Geen aanpassingen nodig.</p>

## D. Rekenwijze bouwhoogte

---

<p><b>VIII.D.1 Bouwhoogtes houden géén rekening met minimale verdiepingshoogte (Z3).</b></p> <p>Rekening houdend met een minimale vrije hoogte van 2,70 m (woningen en kantoren), vloeropbouw tot 0,45 m en extra ruimte voor een verlaagd plafond van 0,30 m, besluit de bezwaarschrijver dat minimaal een verdiepingshoogte van 3,45 m tot 3,50 m nodig is. Voorziet men dan nog een extra marge van 1 à 2 m voor de invulling van de plint, komt men uit op een minimale hoogte van 14 m voor 4 bouwlagen, 22 m voor 6 bouwlagen en 32,5 m voor 9 bouwlagen.</p>	<p>14 De maatvoering kan inderdaad op die manier worden aangepast. Om (klimaat)technieken voldoende ruimte te geven, is inderdaad een vrije hoogte van 3,50 m noodzakelijk. Ook het argument om de plint voldoende vrije hoogte te geven, kan worden gevolgd. Omdat het aantal m<sup>2</sup> BVO duidelijk is geplafonneerd heeft deze nieuwe rekenwijze géén invloed op de ontwikkelbare oppervlakte.</p> <p>Belangrijk is wel om er telkens de referentie naar het aantal bouwlagen bij te vermelden in het toelichtend gedeelte om een oneigenlijke invulling tegen te gaan. Zo kan men vb. in een gebouw tot 21 m hoog tot wel 7 bouwlagen voorzien, als men zou inbinden op de kwaliteiten van de plint of de klimaatplafonds.</p>	<p>Aanpassing maatvoering inzake bouwhoogtes i.v.m. nodige vrije hoogtes, met referentie naar aantal bouwlagen.</p>
<p><b>VIII.D.2 Onduidelijke voorschriften over bouwhoogte leiden tot rechtsonzekerheid (Z3).</b></p> <p>Vage omschrijvingen als ‘een beperkt aantal’ en ‘op weloverwogen plaatsen’ leiden tot onduidelijkheid en rechtsonzekerheid en zetten de deur open voor willekeur binnen deelzones en tussen deelzones onderling.</p>	<p>14 De volumevoorschriften zijn ingegeven vanuit het ontwerpend onderzoek en getuigen van een evenwicht, waarbij er nog voldoende variatie mogelijk blijft op het stedenbouwkundig model – zoals gepresenteerd in de masterplannen – maar tegelijk de uitgangspunten van dit ontwerp overeind blijven. De huidige voorschriften blijken evenwel nog niet scherp genoeg gesteld.</p> <p>De uitgangspunten die aan de basis lagen van de drie masterplannen kunnen gebruikt worden om de voorschriften nog verder te verfijnen.</p>	<p>Aanpassing vereist met duidelijkere voorschriften voor de volumeschalen met bouwhoogte tussen 12 en 30 m.</p>

---

- 
- > De minimale bouwhoogte van 12 m staat niet ter discussie.
  - > Ook de plaatsen waar middelhoogbouw (min. 42 m – max. 55 m) is toegelaten, zijn duidelijk gedefinieerd.
  - > De verduidelijking zou vooral moeten komen voor de tussenliggende volumeschalen. Hiervoor wordt gewerkt met een minimale hoogte van 12 m en een maximale hoogte van 30 m. Het finaal bekomen volume zal toch in hoofdzaak moeten worden beoordeeld op vergunningenniveau, waarbij de criteria van een goede ruimtelijke ordening (o.m. lichtinval, privacy, onderlinge verhoudingen tussen volumes, relatie met omgevende publieke ruimten ) spelen. Het RUP kan hierbij wel duidelijke spelregels vastleggen. Zo zou men de volumes die hoger zijn dan de stedelijke schaal en dus als een accent moeten worden beschouwd, kunnen beperken in omvang door middel van een duidelijk meetbare maatvoering. De hoogtegrens waarop dit wordt berekend, moet verder onderzocht worden bij de finale aanpassing van het RUP.
- 

**VIII.D.3 Ondergrens ‘hoge’ gebouwen op 25 m i.p.v. 50 m volgens brandweerwetgeving (Z3).**

De zgn. ‘bovengrens’ voor middelhoogbouw uit de brandweerwetgeving ligt niet op 50 m maar al op 25 m, en dit cf. artikel 1.2.2.1 van KB van 7/04/1994.

15 Dit wordt ook als dusdanig erkend in de toelichtingsnota (zie TN p. 90).

Geen aanpassingen nodig.

---

---

**VIII.D.4 Hoogtebepaling Z3e. Basishoogte optrekken tot 23 m i.p.v. 20 m.**

Het masterplan voorzag in een dubbellaagse bedrijvenplint en een vierlaagse opbouw voor het woonprogramma, naast het hoogteaccent. De keuze om de hoogtematen niet meer in bouwlagen maar in hoogtemeters uit te drukken, maakt dat het gewenste programma niet meer kan gerealiseerd worden als er wordt uitgegaan van een bedrijvenplint tot 10 m hoog. Bezwaarindieners vragen om de bouwhoogte van het basisvolume op te trekken tot 23 m.

10 Zie behandeling bezwaar VIII.D.2.  
Hogere bouwhoogtes kunnen toegelaten worden als men bedrijven in de plint combineert met andere functies in de bovenliggende bouwlagen.

Aanpassing vereist.  
Cfr. VIII.D.2.



---

## E. Accentvolumes en hoogteaccenten

**VIII.E.1 Vrije strook naast accentvolumes (Z3a).**

De eis dat woningen met een bouwhoogte tussen 28 m en 30 m aan minstens 3 zijden omgeven moeten zijn door een vrije en onbebouwde ruimte

15

Omwille van de beperkt beschikbare breedte tussen Afrikalaan en Koopvaardijlaan, zal de bebouwing in dit bouwveld zich tonen als één gebouw, waarbij de noordelijk gelegen parkstrook en beide straten garant staan voor de 'vrije en onbebouwde ruimte'.

Geen aanpassingen nodig.

			van minstens 8 m is niet haalbaar in het meest zuidelijke bouwveld van de Spie.	
<b>VIII.E.2</b>	<b>Meetwijze van indicatieve aanduiding hoogteaccenten is onduidelijk (Z3a).</b>	15	De 30 m is te meten vanaf het middelpunt van de steraanduiding (*) op het grafisch plan.	Geen aanpassingen nodig.
	Het is niet duidelijk vanaf welk punt de 30 m moet worden gemeten en of het volledige gebouw zich binnen die straal moet bevinden.			
<b>VIII.E.3</b>	<b>De voorgeschreven maatvoering voor torenvolumes (22 m bij 22 m) is zeer beperkend en biedt géén flexibiliteit naar invulling van functies (Z3a).</b>	15	Om de impact op de omgeving te beperken (zie ook bezwaren VIII.A), dienen deze hoogteaccenten juist slank te blijven. De voorschriften laten daarbij nog voldoende flexibiliteit (maatvoering van 22 m bij 22 m 'bij benadering of een variant die daarbij aansluit), maar initiëren wel nog steeds een slank volume.	Geen aanpassingen nodig.
<b>VIII.E.4</b>	<b>Mogelijkheden voor hoger bouwen strikter omschrijven (Z3).</b>	16-21	De effecten van hoger bouwen (d.w.z. gebouwen > 25 m) moeten onderzocht worden in een apart hoofdstuk van de inrichtingsstudie (zie SV. p. 16). Zoals hiervoor al aangegeven, wordt voorgesteld de omvang te beperken. Bijkomend kan er nog eens expliciet vermeld worden dat bij het positioneren van deze hogere volumes maximaal rekening dient te worden gehouden met de bebouwing aan de overzijde van de Koopvaardijlaan, Chinastraat, Fohrstraat en Scandinaviëstraat.	Cfr. VII.D.2. Aanvullen met bepalingen i.v.m. mogelijke impact op omliggende bebouwing.
<b>VIII.E.5</b>	<b>Meer uitbreidingsmogelijkheden voor Scandinaviëblokken (Z4).</b>	16-21	Zie behandeling bezwaar IV. B. 7.	Geen aanpassingen nodig.
	Bezwaarindieners vragen meer ruimte voor de Scandinaviëblokken om aanpassingswerken te kunnen doen, zodat de leefbaarheid en gebruikswaarde van de gebouwen verhoogt.			
<b>VIII.E.6</b>	<b>(Z3d) Vraag om bouwhoogte op te trekken.</b>	14	De keuze om enkel in Z3c en Z3e hoogteaccenten toe te staan, is duidelijk gemotiveerd (zie TN, p. 92). De locatie is gekozen vanuit	Geen aanpassingen nodig.
	Bezwaarindieners vragen om de bouwhoogte ook			

in deze deelzone nog verder op te trekken, cfr. de hoogteaccenten in Z3c en Z3e.

een alternerende positie ten opzichte van De Dokken en de relatie met de voorliggende publieke ruimte (resp. het Trifertopark en de spoorwegbundel).

## IX. Groen, water en energie

### A. Inventarisatie

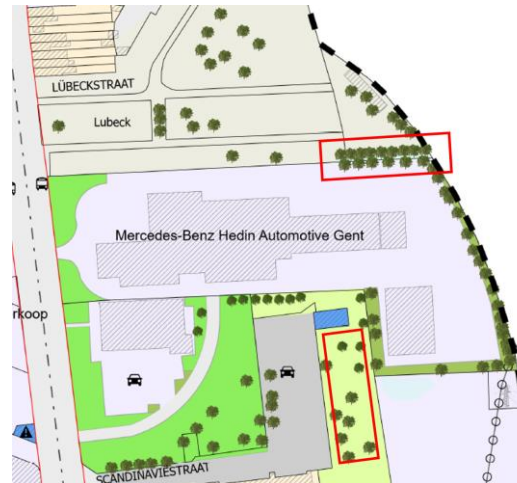
#### IX.A.1 Bestaande bomen en Oude Leiearm.

Een nauwkeurige oplistings en waardebeoordeling van de bestaande bomen ontbreekt. De aanwezigheid van een oude Leiearm wordt wel vermeld, maar niet geïntegreerd in het plan.

12

De bomen staan wel degelijk aangeduid op het plan feitelijke toestand. De oude Leiearm is op vandaag niet meer herkenbaar op het terrein en is dan ook als dusdanig niet vermeld op het plan 'feitelijke toestand'. De 'laagte' met specifieke vegetatie naast de parking van de Scandinaviëstraat en de knotwilgenrij op de grens van MB\_Hedin en Lubeck vormen zowat de enige, nog merkbare restanten van het oorspronkelijke meersenlandschap.

Aanpassing vereist. Knotwilgenrij opnemen op grafisch plan en aangeven als 'erfgoedobject'.



Het behoud van de 'laagte' is al verzekerd door de opname in een parkzone. Om de knotwilgenrij binnen de zone voor bedrijven te beschermen, kunnen ze aangeduid worden als 'erfgoedobject'.

## B. Parkzones en buitenruimten in projectgebieden

---

<p><b>IX.B.1 Ontbreken van ‘eigen’ buitenruimten in de zuidelijke bouwblokken van de Spie (Z3a).</b></p> <p>De bebouwing in het zuidelijk deel van de Spie neemt telkens het volledige bouwblok in, waardoor de nodige buitenruimte (o.m. voor wateropvang) volledig wordt afgewenteld, zowel op de eigen parkzones als op de parken in de omgeving.</p>	6	<p>De oppervlakte en het volume van de infiltratievoorziening zijn afhankelijk van het in te dienen project (o.m. op basis van hergebruik of het al dan niet voorzien van groendaken) en dienen verder op niveau van de individuele vergunning te worden beoordeeld. Hierbij dient uiteraard rekening te worden gehouden met de normen uit de gewestelijke verordening hemelwater. Het RUP voorziet de mogelijkheid om water te laten infiltreren in de parkzones, weliswaar voor zover kan worden aangetoond dat dit nodig is voor het beheer van het park (bosachtige vegetatie) én de ingenomen oppervlakte gecompenseerd wordt door een evenwaardige oppervlakte aan groen buiten de parkzone (maar binnen dezelfde deelzone).</p> <p>De nood aan ruimte voor water kan inderdaad beperkend werken voor de toekomstige bebouwing op het zuidelijk bouwveld, in het bijzonder voor de gelijkvloerse en ondergrondse contouren van het gebouw.</p> <p>De GECORO acht het nodig om voor dit projectgebied de toets op planniveau te maken om na te gaan of de voorgestelde densiteit wel haalbaar is, rekening houdend met de gewijzigde gewestelijke verordening. Mocht blijken dat er extra ruimte voor water op maaiveld nodig is, moet een reductie van de m<sup>2</sup> BVO overwogen worden.</p>	Screening uitvoeren inzake nodige ruimte voor water, met zo nodig reductie BVO.
<p><b>IX.B.2 Te zwaar programma om nog ruimtelijke kwaliteit te garanderen (Z3).</b></p> <p>Het RUP voorziet een té zwaar programma, waardoor onvoldoende ruimte overblijft voor ecosysteemdiensten, de noden rond spel, sporten en ontmoeten en de 3/30/300-regel niet kan worden gehaald. Bezwaarindieners pleiten voor een</p>	12, 16-21	Zie behandeling bezwaar IX.B.3.	Zie IX.B.3.

---

verlaging van het programma en het vervangen van vage omschrijvingen zoals ‘maximaal behoud’ en ‘zoveel mogelijk’ door omschrijvingen die het mogelijk maken om de 3/30/300-regel ook effectief te halen. Dit geldt ook voor het voorschrift dat de aanplant van ‘een boom’ per 5 parkeerplaatsen verplicht.

---

**IX.B.3 Duidelijke voorschriften nodig om 3/30/300 – doelstellingen te halen (Z3).**

12

Bezwaarindieners pleiten voor het vervangen van vage omschrijvingen zoals ‘maximaal behoud’ en ‘zoveel mogelijk’ door omschrijvingen die het mogelijk maken om de 3/30/300-regel ook effectief te halen. Dit geldt ook voor het voorschrift dat de aanplant van ‘een boom’ per 5 parkeerplaatsen verplicht. Bezwaarindieners stellen voor om dit nader te omschrijven als ‘een inheemse boom van eerste grootteorde die bij aanplant een stamomtrek heeft van minstens 18 – 20 cm’.

De richtlijn dat elke woning binnen de 300 m een park of groene ruimte moet hebben, is in principe te bekijken op niveau van Gent, niet op RUP / projectniveau.

Geen aanpassingen nodig.

Zonder dit in een verordenend principe te moeten vertalen, kan met dit RUP al wel voldoen aan deze regel worden voldaan.

- Zo is in dit RUP een robuust raamwerk van openbare parkzones voorzien, aansluitend bij de al bestaande parken en groenstructuren in de omgeving. Deze parken zijn verspreid over het gebied, zodat elke bewoner in principe op minder dan 300 m een park ter beschikking heeft.
- Het ontwerp RUP stelt bovendien zeer letterlijk dat ‘elke woning aan minstens één zijde moet uitgeven op een groene ruimte’. De bedoeling is niet enkel een verspreide inplanting van de parkzones in de projectgebieden te bekomen maar ook diverse, kleinere groene ruimten, verspreid over het gebied.

Het toepassingsgebied van de richtlijn om 30% bladerdek in elke buurt te voorzien, situeert zich in hoofdzaak op projectniveau. Ook hier kunnen men stellen dat de voorschriften al anticiperen op deze regel, en dit zowel door een spreiding van de groene ruimten (openbaar en privaat) en de keuze om te werken met brede straten (min. 15 m) als in toepassing van het algemeen voorschrift om min. 20% van de zone vrij en onverhard te laten.

De concrete implementatie van deze regel gebeurt bovendien in het bomenbeleidsplan. Het verhaal is trouwens genuanceerder is dan deze kwantitatieve regel (ook kwaliteitseisen mee te nemen).

---



			Ook de derde richtlijn (3 bomen zichtbaar vanuit elke woning) situeert zich op projectniveau. Deze kwantitatieve richtlijn vraagt eveneens de nodige nuance.	
<b>IX.B.4</b>	<b>Onvoldoende compensaties (Z3).</b> Het RUP voorziet onvoldoende compensaties voor het groen dat verloren gaat. Bestaand groen uit het RUP Oude Dokken wordt hergebruikt en voorgesteld als nieuw groen.	16-21	Het groen uit het RUP Oude Dokken wordt NIET (her)gebruikt om aan de groennorm van 20 m <sup>2</sup> per woning te voldoen. De (planmatige) oppervlakte aan park die erbij komt door de twee bouwzones uit het RUP Oude Dokken te schrappen, wordt niet in rekening gebracht.	Geen aanpassingen nodig.
<b>IX.B.5</b>	<b>Geen groennorm voor bedrijven en studentenhuisvesting (Z3).</b>	16-21	Bij het bepalen van de omvang van de parkzones, is wel degelijk rekening gehouden met een minimum van 5 m <sup>2</sup> openbaar groen per studenteenheid. Voor bedrijven is inderdaad strikt genomen géén groennorm voorzien. Dit wordt evenwel ondervangen door de meer kwalitatieve beschrijvingen in de voorschriften, zoals de verplichting om 20% resp. 10% onbebouwd en onverhard te laten en minstens 1 boom per 5 parkeerplaatsen te voorzien.	Geen aanpassingen nodig.
<b>IX.B.6</b>	<b>Pleidooi voor netwerk van kleinere, kwalitatieve groene ruimten – verweven met het wonen - i.p.v. enkele grote, geïsoleerde groenzones te zonen (Z3).</b>	16-21	Vanuit de visie en de ruimtelijke concepten, kiest het plan duidelijk voor een robuuste groenstructuur, met een aantal parken die structurerend werken én aansluiten op hun omgeving. In de Spie wordt verder gebouwd op het 'brochettemodel' van de Nieuwe Dokken – waarbij nog een bijsturing nodig is voor de meest noordelijke parkstrook. In Kaap – Triferto is gekozen voor één groter, centraal park én een langwerpige parkstrook als verbinding tussen Kapitein Zeppospark en het groen langs de sporen. Bij MB_Hedin wordt verder gewerkt op het groen in het Scandinaviëpark. Naast deze groenstructuren, is er ruimte voor kleinere – al dan niet private – groene ruimten. Dit geldt des te meer voor de toekomstige woonomgevingen, waarvan dit RUP de aanzet geeft door te stellen dat elke woning moet uitgeven op een openbare, dan wel private groene ruimte in aanvulling op het	Geen aanpassingen nodig.

		algemeen voorschrift om minstens 20% van de zone vrij en onverhard te laten.	
<b>IX.B.7</b>	<b>Parkzones als volwaardige bestemming (Z3).</b> Bezwaarindieners pleiten ervoor om de parken apart te zoneren en ze een duidelijk statuut te geven. Belangrijk is dat het gaat om volwaardige parken die qua inrichting en gebruik aansluiten bij de bestaande parken en daarbij een hoge ruimtelijke kwaliteit behouden.	12 16-21	De overdruk 'zone voor park' is géén bestemmingsvoorschrift, maar een inrichtingsvoorschrift. De overdruk geeft aan waar het openbaar groen dat hoort bij het woonprogramma in de desbetreffende deelzone(s) dient gerealiseerd te worden. Het is dus een wijze van inrichting, rekening houdend met de voorgeschreven bestemming voor de betrokken zone(s). Geen aanpassingen nodig.
<b>IX.B.8</b>	<b>Wijzigingen in aanduiding parkzones onvoldoende gemotiveerd (Z3)</b> De parkzones zijn grondig gewijzigd in fase van voorontwerp naar ontwerp. In deelzones Z3c tem Z3e is een parkstrook bijgekomen. In Z3a is dan weer een parkzone geschrappt. Deze wijzigingen zijn onvoldoende gemotiveerd.	14	De parkstrook langs de Chinastraat is nieuw t.o.v. het voorontwerp. De aanzet is trouwens gegeven in het memorandum dat de eigenaars van Kaap – Triferto opstelden als reactie op het voorontwerp. In fase van voorontwerp naar ontwerp is de parkstrook die uitgezet was voor de deelzones MAWYC III – Vande Calseyde en Lesco inderdaad wel doorgetrokken overheen de site Carnoy, en dit ter vervanging van het kleinere park dat in het oorspronkelijk masterplan nog voorzien was als 'scheiding' tussen het woon- en werkdeel (zie onderstaande figuur).   <p>In tegenstelling tot wat de bezwaarindiener beweert, is deze keuze wel degelijk gemotiveerd. De nieuwe ligging levert een belangrijk schaalvoordeel op, niet alleen in samenhang met het Zeppospark maar ook ter ondersteuning van de verbindende functie richting het groen langs de sporen (zie ook TN, p. 73-74). De</p>

			parkstrook verhoogt bovendien de zichtbaarheid / herkenbaarheid van het pand op de hoek van Oceaniëstraat en Fohrstraat.	
<b>IX.B.9</b>	<b>Parkstrook doortrekken tot aan Afrikalaan (Z3a).</b> Bezwaarschrijvers vragen om de meest noordelijke parkstrook uit Z3a door te trekken tot aan de Afrikalaan, gebaseerd op het vroegere 'brochettemodel' (OMA).	12, 16- 21	Parkstrook is inderdaad best door te trekken tot aan Afrikalaan. Hieraan gekoppeld dient best ook de hoogte van de gebouwen in het meest noordelijke bouwveld aangepast te worden (tot max. 20 m).	Aanpassing vereist. Cfr. VIII.A.4.
<b>IX.B.10</b>	<b>Intekening noordelijke parkzone (Z3a).</b> Om te kunnen voldoen aan de specifieke inplantingsvereisten voor het torenvolume en om te vermijden dat de bedrijvenzone langs de Afrikalaan doorkruist wordt door een smalle parkstrook, stellen bezwaarschrijvers voor om de 'vreemde' inham van de noordelijke parkstrook te vervangen door een – in oppervlakte gelijkwaardige – uitbreiding over de volledige breedte van het park aan de overzijde van de Koopvaardijlaan.	15	Zie behandeling bezwaar IX.B.9. Het doortrekken van de parkstrook tot aan de Afrikalaan sluit aan bij het oorspronkelijk concept voor de herontwikkeling van het volledige gebied en biedt meer kwaliteiten.	Het voorstel uit het bezwaarschrift wordt niet gevolgd. Cfr. evenwel IX.B.9.
<b>IX.B.11</b>	<b>Vraag naar grotere flexibiliteit in de aanleg van de parkzone (Z3c).</b> De keuze voor een brede parkstrook aan de zijde van de Chinastraat, maakt dat het – al vrij dense programma – op een nog kleinere oppervlakte moet worden gerealiseerd, wat kwalitatief ontwikkelen met voldoende ademruimte bemoeilijkt. Bezwaarschrijvers pleiten er daarom voor om de parkzones nog niet exact vast te leggen en de	14	De keuze om de parkstrook langs de Chinastraat te voorzien, is duidelijk gemotiveerd en wordt gevolgd (zie ook behandeling bezwaar IX.B.7).	Geen aanpassingen nodig.

---

locatie pas vast te leggen als de concrete ontwikkeling van de site gekend is.

---

<b>IX.B.12 Wateropvang in openbaar park (Z3).</b> De mogelijkheid om wadi's, vijvers en poelen aan te leggen in de parkzones beperkt de recreatieve mogelijkheden.	16-21	<p>Deze mogelijkheid is duidelijk omschreven als 'uitzondering' (zie toelichting bij voorschrift op p. 46) en wordt gekoppeld aan een aantal zeer duidelijke randvoorwaarden (meerwaarde aantonen + compensatie oppervlakte).</p> <p>Als er al infiltratie- en buffervoorzieningen worden toegelaten in de parkzones, dan zullen deze aan strikte (inrichtings- en beheers) voorwaarden worden onderworpen. Door robuuste combinaties en het slim inbouwen van gradiënten van groentypes en gebruik, is recreatieve minwaarde zeker te vermijden en zullen deze voorzieningen – wel integendeel – een meerwaarde zijn voor de groenblauwe invullingen (cf. het 'Zonder naam park'). In dit gebied horen geen klassieke poelen en vijvers thuis wel 'wadi's en waterbufferzones met opgaand groentypologie = vrij uitgroeiend heestermassief.</p> <p>In ieder geval is de GECORO van oordeel dat de voorziene uitzondering ook een uitzondering moet blijven en het in dat geval een meerwaarde moet brengen voor het betreffende park.</p>	Eventueel de randvoorwaarden voor wateropvang in de parken aanscherpen.
<b>IX.B.13 Tiny forest (Z3)</b> Bezwaarindieners stellen voor om de parkstroken die uitgeven op de Afrikalaan zoveel mogelijk te bebossen om de impact van het wegverkeer te milderen. .	12 16-21	<p>Het principe om stroken die uitgeven op de Afrikalaan maximaal te bebossen kan in de toelichting worden opgenomen. Verwijzing naar de inrichting als 'tiny forest' is evenwel niet gewenst gezien deze term te generalistisch is en eerder een educatieve betekenis heeft. Het gaat eerder om een invulling met een vrij uitgroeiend heestermassief of bosachtige vegetatie.</p>	Aanvulling in toelichtingsnota met principe van bebossing kant Afrikalaan.
<b>IX.B.14 Natuurinclusief bouwen (Z3)</b> Voorschriften inzake natuurinclusief bouwen dienen opgenomen te worden (vb. groengevels). Bezwaarindieners vragen om elk gebouw in Z3 te	12	<p>Dergelijke inrichting gaat te ver in detail voor een RUP en dient verder op vergunningenniveau te worden afgewogen. Natuur-inclusief bouwen kan als ambitie vermeld worden in het toelichtend gedeelte.</p>	Natuur-inclusief bouwen als ambitie opnemen in toelichtingsnota.

---

voorzien van een geveltuin met klimplanten. De buitenverlichting dient telkens vleermuisvriendelijk te zijn.

---

## C. Ecologische verbinding

---

### IX.C.1 Ecologische verbinding als volwaardige zone (Z1 en Z2). 12

De bouwvrije strook voor ecologische verbinding dient vervangen door een volwaardige bestemming 'ecologische verbinding'. Het primaat voor het uitbreiden van de spoorinfrastructuur in deze zone dient verwijderd uit de voorschriften.

Dit voorschrift is ingegeven vanuit het advies van Infrabel. De 10 m brede bouwvrije strook wordt hierin als volgt gemotiveerd : Aanpassing nodig i.v.m. mogelijks gebruik door Infrabel.

*'Deze 10m strook wordt ingegeven vanuit :*

- > *Nood – en onderhoudsinterventies.*
- > *De noodzaak om de spoorlijn op een duurzame en leefbare manier in het stedelijk weefsel in te bedden.*
- > *Ruimte-impact van steeds strenger wordende eisen (hemelwaterverordening, geluidsniveaus, veiligheidseisen) langs de sporen enerzijds en de noodzaak van het streven naar een uitbaatbare spoorlijn (bereikbaarheid voor onderhoudswerken / in geval van calamiteiten) op lange termijn anderzijds'.*

De stelling dat *'de zone moet worden ingericht als ecologische verbinding tot wanneer een uitbreiding van de spoorweginfrastructuur aan deze zijde noodzakelijk is'* lijkt in deze niet volledig in overeenstemming te zijn met het advies van Infrabel.

De 10 m brede strook op het grafisch plan is uitgezet vanaf de voet van de talud, wat in praktijk betekent dat de huidige, buitenste spoorstaaf zich nog op een respectabele afstand van de 10 m strook bevindt. Op vandaag is er absoluut nog geen sprake van een spooruitbreiding aan deze zijde. Komt die er toch, dan is er in principe tussen de buitenste spoorstaaf en het begin van de 10 m strook nog voldoende ruimte voor spooruitbreiding. Wél is

		<p>het zo – cfr. het hierboven vermelde citaat uit het advies van Infrabel – dat de strook – naast zijn ecologische verbinding – ook een rol heeft op te nemen als overgangszone tussen de sporen en zijn omgeving en moeten er vanuit die rol constructies / ingrepen toegelaten kunnen worden. Het gaat hierbij zowel om het bieden van de nodige toegankelijkheid voor het onderhoud als om het plaatsen van geluidswerende constructies, het leggen van nutsleidingen of – wat hier nog het meest toepasselijk is – het nemen van de nodige maatregelen in functie van de waterhuishouding. Deze nuance dient nog aangebracht te worden in de voorschriften.</p>	
<p><b>IX.C.2 Ruimtebehoefte voor overdruk ‘bouwrijke strook met ecologische verbinding’ is onvoldoende aangetoond (Z2).</b> 7</p>	<p>De onderbouwing komt enerzijds vanuit het advies van Infrabel (zie behandeling bezwaar IX.C.1) en anderzijds vanuit de toelichting bij het ruimtelijk concept voor het groenblauw netwerk (zie TN, 73-74) – op zijn beurt de doorwerking vanuit het groenstructuurplan en Ruimte voor Gent.</p>	<p>Geen aanpassingen nodig.</p>	

## D. Wateropvang

<p><b>IX.D.1 Doorwerking Hemelwater- en Droogteplan (HDP).</b> 12</p> <p>Bezwaarschrijvers vragen om het HDP te laten doorwerken in de voorschriften van het RUP.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Het principe van de hemelwaterneutraliteit dient duidelijk gesteld te worden.</li> <li>&gt; Minstens 15% van het (bovengrondse) projectgebied dient voorbehouden voor water, bovenop de groenlasten.</li> <li>&gt; De richtlijnen voor bedrijventerreinen dienen door te werken in de voorschriften : maximaal ontharden, maximaal inzetten op vasthouden van hemelwater en hergebruik ervan. In Z2</li> </ul>	<p>Het hemelwater - en droogteplan is wel degelijk vermeld in de toelichtingsnota (p. 157). De opmaak ervan verliep deels parallel met het RUP.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Hemelwaterneutraliteit kan wel als principe worden vooropgesteld en eventueel in de toelichting bij het voorschrift vermeld.</li> <li>&gt; De 15% - regel uit het HDP is bedoeld als ‘guideline’ bij de opmaak van uitvoeringsplannen en masterplannen. Ook bij dit RUP is deze guideline gebruikt als basis om het (groenblauw) raamwerk voor het stedenbouwkundig model samen te stellen. De uitwerking verschilt evenwel van gebied tot gebied.</li> </ul>	<p>Aanpassing vereist met vermelding van hemelwaterneutraliteit als principe.</p> <p>Screening van alle deelgebieden in functie van nodige ruimte voor water ten opzichte van voorziene maximale BVO's.</p>
--	---	---

---

dient een verbod op het afvoeren van hemelwater naar de riolering te worden ingeschreven.

- > Mogelijkheden voorzien voor collectieve voorzieningen voor infiltratie en opvang van hemelwater.

- In de bedrijvenzones is uitgegaan van minstens 10% vrij en onverharde ruimte, naast een brede ecologische verbinding langs de sporen.
- In de zones met gemengd stedelijke functies is 20% vrij en onverhard. De oppervlakte van de parken mag hierin meegerekend worden. Zoals hiervoor geded, kan een deel van de watervoorzieningen ook in de parken worden opgevangen, voor zover dit een meerwaarde biedt voor het groenblauw netwerk. De mogelijkheid om een deel van de wateropvang in de parken te realiseren staat trouwens ook expliciet vermeld in het HDP, weliswaar onder de uitdrukkelijke voorwaarde van een landschappelijke integratie – zoals ook opgenomen in de voorschriften van dit RUP.

Over het volledige plangebied beschouwd, is dus voldaan aan de voorwaarden van het HDP.

- > De uitgewerkte voorschriften zijn complementair aan deze van het algemeen bouwreglement. Art. 3.2 uit het ABR stelt hierbij het volgende : *'Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.* Het maximaal inzetten op vasthouden van hemelwater en hergebruik ervan, is al afdoende ondervangen door de gewestelijke verordening hemelwater. Een verbod op afvoer naar riolering is té verregaand en staat ook niet in HDP. Hemelwaterneutraliteit is best als principe te hanteren, waarbij een aansluiting op de riolering nog steeds gefaciliteerd kan worden in uitzonderlijke gevallen (vb. bij uitzonderlijke neerslag).
- > Collectieve voorzieningen voor infiltratie en opvang van hemelwater blijven sowieso mogelijk. Inzicht geven in het opvangsysteem op (deel)zoneniveau is trouwens een verplicht onderdeel van de inrichtingsstudie.

		De GECORO adviseert om voor alle deelgebieden nog een screening uit te voeren naar de mogelijkheden van ruimte voor water ten opzichte van de in het ontwerp-RUP voorziene regels voor de maximale BVO's. Zo nodig moet een correctie gebeuren en de maximale BVO's gereduceerd.		
<b>IX.D.2</b>	<b>Verplichte aanleg in groendallen (Z1) :</b> Bezwaarindieners stellen voor om 'bij voorkeur' te schrappen in het voorschrift om het behoud van de bestaande ontsluitingsweg in de bufferzone mogelijk te maken.	12	De mate waarin een volledige heraanleg in groendallen gevraagd kan worden, hangt af van het voorwerp van de concrete aanvraag en dient dus op vergunningenniveau te worden bepaald. Het principe staat wel duidelijk vermeld in de voorschriften.	Geen aanpassingen nodig.
<b>IX.D.3</b>	<b>De verplichting om 20% van de site vrij en onverhard te laten is niet haalbaar (Z3d).</b> Bestaande, rechtmatig tot stand gekomen verhardingen en constructies moeten hiervan vrijgesteld worden.	BT	Het betrokken voorschrift treedt hoe dan ook pas in werking van zodra de aanvrager in de mogelijkheid is om het te realiseren, bv.. in geval van nieuwbouw, herbouw of verbouwing met uitbreiding van de footprint. Dit kan best verduidelijkt worden in de toelichting bij het voorschrift.	Verduidelijking nodig in toelichtingsnota.

## E. Energie

<b>IX.E.1</b>	<b>Mogelijkheden warmtenet.</b> Bezwaarschrijvers vragen om de mogelijkheid voor de aanleg van een warmtenet onder het wegdek aan te leggen open te houden, naar analogie met gelijkaardig onderzoek rond De Nieuwe Vesten in Mechelen.	12	Deze mogelijkheden zijn al voorzien in toepassing van het algemeen voorschrift voor 'nuts-, veiligheids- en onderhoudsvoorzieningen' (3.3).	Geen aanpassingen nodig.
---------------	--	----	---	--------------------------



## X. Uitvoeringsinstrumenten

### A. Reservatiestrook langs Afrikalaan

X.A.1	<p><b>Woningen hoek Afrikalaan – Amerikalaan : indirecte dwang tot verkoop woningen vermijden.</b></p> <p>Bewoners geven aan géén vragende partij te zijn om hun woningen te verkopen en vragen dan ook om hun rechten te respecteren en eventuele indirecte dwang tot verkoop te vermijden.</p>	5,9	<p>Het BPA Afrikalaan (1991) neemt de woningen dan wel op in een woonbestemming maar laat er enkel instandhoudings- en onderhoudswerken aan toe. Volgens de bijbehorende toelichtingsnota was het bedoeling om de woonfunctie te laten uitdoven en in een volgende fase de woningen te herbestemmen als bedrijvzone. Het RUP Afrikalaan houdt vast aan het voornemen van de stad om hier op termijn een bedrijvzone te realiseren. In tegenstelling tot het oude BPA, scheidt het RUP nu wel duidelijkheid door de percelen op te nemen in een ‘zone voor bedrijven’. Met de herbestemming kent het RUP de Stad een recht van voorkoop toe, in toepassing van de VCRO. Dit geeft de Stad het recht om op de hoogte te blijven van de vastgoedtransacties in het gebied, zodat het bestuur desgevallend kan tussenkomen om een eventuele opportuiniteitsaankoop (aan marktwaarde) te kunnen doen. Het recht van voorkoop houdt dus géén verplichting tot verkoop in. Met het nieuwe RUP worden de woningen zonevreemd en krijgen ze dus de basisrechten inzake zonevreemde constructies, zoals omschreven in de VCRO.</p>	Geen aanpassingen nodig.
X.A.2	<p><b>Woningen Amerikalaan – Afrikalaan : billijke compensatie in geval van onteigening.</b></p> <p>De bezwaarschrijvers eisen een billijke compensatie indien alsnog tot onteigening van de zone zou worden overgegaan, en dit cfr. de bepalingen van de Wet op Onteigening ten algemene nut.</p>	5,9	<p>Aan het RUP is géén onteigeningsplan gekoppeld. Enkel indien (een deel van) de reservatiestrook aan deze zijde van de Afrikalaan nodig is voor de heraanleg van de Afrikalaan, zal de wegbeheerder een nieuw rooilijnplan en een onteigeningsprocedure opzetten. Deze procedure verloopt volgens wettelijk vastgestelde regels, zodat de billijke vergoeding – waarvan sprake in het bezwaarschrift – ten allen tijden gegarandeerd is.</p>	Geen aanpassingen nodig.
X.A.3.	<p><b>Niet opstellen van een rooilijn – en onteigeningsplan voor de Afrikalaan is onzorgvuldig.</b></p>	5,15	<p>De reservatiestrook is er gekomen op advies van de wegbeheerder. Op vandaag bestaan er nog géén concrete plannen voor de heraanleg van de Afrikalaan. Het is dus m.a.w. nog niet zeker waar</p>	Geen aanpassingen nodig.

---

Voor de Afrikalaan en delen van de aansluitende wegen is nog een oud rooilijnplan – incl. de daaraan gekoppelde achteruitbouwstrook van 8 m - van kracht. De stelling dat dit rooilijnplan deels is overschreven door het BPA uit 1991, is onvoldoende onderbouwd. Door zelf aan te geven dat de verbreding van de weg en dus een nieuw rooilijnplan nodig is maar tegelijkertijd niet te bewerkstelligen dat dit plan gelijktijdig met het RUP wordt afgerond of zelfs maar aangevat wordt, wordt niet zorgvuldig opgetreden. Dit tast bovendien ook de wettigheid van de voorschriften inzake de aan te houden bouwlijn / gevellijn langs de Afrikalaan aan, vermits deze niet in strijd met een geldende rooilijn of in het bijzonder de daaraan gekoppelde achteruitbouwzone de wettige grondslag voor inplanting van constructies kunnen vormen.

de nieuwe rooilijn in de toekomst zal komen te liggen. De betrokken Vlaamse administratie (Agentschap Wegen en Verkeer) gaf in haar advies evenwel te kennen dat men voor de weg – rekening houdend met zijn nieuwe rol en de geplande verkeersintensiteiten – wellicht meer ruimte nodig zou hebben dan dat er op vandaag beschikbaar is en vraagt om alvast resp. 40 m voor het deel ten noorden van Verapaz en 30 m voor de nieuwe stadsring ten zuiden van de Verapazrotonde te reserveren voor de heraanleg van de weg. Als gevolg van dit advies voorziet dit gemeentelijk RUP – althans voor nieuwe gebouwen en bij het herbouwen van bestaande gebouwen – een achteruitbouw aan weerszijden van de weg. Er wordt dus geanticipeerd op het advies van de wegbeheerder en dus gaat de gemeentelijke overheid wel zorgvuldig te werk.

Aan dit RUP is inderdaad géén onteigeningsplan gekoppeld. De wetgeving laat ook toe om los van het RUP een onteigeningsplan op te maken (zie ook art. 2.4.4 §2). Er zijn ook nog géén uitvoeringsplannen opgemaakt. De nieuwe rooilijn ligt dan ook nog niet vast. Het is trouwens niet zeker dat de uiterste grens van de reservatiestrook zal samenvallen met de nieuwe rooilijn. De voorschriften duiden de reservatiestrook daarom als ‘overdruk’ aan, waarbij het deel dat na het vastleggen van de nieuwe rooilijn erbuiten komt te liggen, bij de onderliggende bestemming wordt gevoegd.

Plannende en onteigenende instantie zijn bovendien niet dezelfde. Het gemeentelijk RUP biedt het juridisch kader, maar de Vlaamse overheid zorgt voor de verdere uitvoering.

## B. Onteigening langs de spoorweg

---

<b>X.B.1</b> <b>De reservatiestrook voor uitbreiding van de spoorweginfrastructuur veronderstelt een onteigening (Z2a).</b>	<b>7</b>	Ook deze bouwvrije strook is er gekomen op advies van de spoorwegbeheerder. Het advies motiveert de vrij te houden zone vanuit het onderhoud en de exploitatie van de naastgelegen spoorinfrastructuur (zie ook bezwaar IX.C.1).	Geen aanpassingen nodig.
---	----------	--	--------------------------

---

## C. Stedenbouwkundige bijdragen

---

<b>X.C.1</b> <b>Geén extra voorwaarden of lasten bij vergunningverlening (Z3b).</b> Bezwaarschrijvers oordelen dat er in dit (voor)ontwerp RUP (sic) al dusdanig veel lasten en voorwaarden zijn opgelegd dat het nog verder opleggen van bijkomende voorwaarden of (financiële) lasten elke proportionaliteit zou overschrijden.	<b>8</b>	Het is belangrijk om er, in eerste instantie, op te wijzen dat stedenbouwkundige bijdragen en bijzondere voorwaarden enkel kunnen worden opgelegd in een omgevingsvergunning en niet in een RUP. Wél is het zo dat aan de geplande herbestemming van industriegebied naar een gemengd stedelijke ontwikkeling een aantal duidelijke voorwaarden (op planniveau dan) zijn gekoppeld, zoals het realiseren van een minimaal aandeel betaalbaar wonen en het voorzien van voldoende openbaar groen – of een equivalent hiervan.	Geen aanpassingen nodig.
--	----------	--	--------------------------

---

# F. Samenvatting van de ontvangen adviezen

## I. Deputatie Oost-Vlaanderen

De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen adviseert het RUP bij besluit van 29 augustus 2024 gunstig, mits rekening te houden met onderstaande bemerkingen. Het advies van deputatie is integraal opgenomen in dit advies en kan als volgt worden samengevat.

Samenvatting advies	Achtergrondinformatie en evaluatie	Advies GECORO
<b>Adv1</b> TN, p. 32 : Verwijzen naar het voorontwerp van Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' (i.p.v. het ontwerp)		Aanpassen van de Toelichtingsnota zoals vermeld in het advies.

## II. Departement Omgeving

Het departement Omgeving adviseert het RUP gunstig. Het advies is integraal opgenomen in dit advies en kan als volgt worden samengevat.

Samenvatting advies	Achtergrondinformatie en evaluatie	Advies GECORO
<b>Adv9</b> Het Departement Omgeving van de Vlaamse overheid verwijst in zijn advies naar het verleende delegatiebesluit van 24 april 2023. De planopties kaderen volgens het Departement in de bovenlokale beleidsopties. Het Departement verleent gunstig advies en wijst op het belang van de nodige afstemming met het Agentschap Wegen en Verkeer voor de verdere herinrichting van de Afrikalaan.	Het is de taak van Stad Gent om het Agentschap Wegen en Verkeer nauw te betrekken bij de opmaak van de inrichtingsplannen en de begeleiding van de vergunningsaanvragen.	Geen aanpassingen nodig.

### III. Elia

Naast de adviezen van deputatie en Omgeving Vlaanderen, ontving Stad Gent nog een gunstig advies van netwerkbeheerder Elia.

## Deputatie

Besluit

Zitting van 29 augustus 2024  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Ruimtelijke planning  
**RUP/2019/GRUP/17/058**

---

58      2024\_DEP\_03967      **Gent - gemeentelijk RUP Afrikalaan - advies ikv het openbaar onderzoek - Goedkeuring**

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Filip Van Laecke, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

#### Afwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

### Feitelijke en juridische gronden

---

- het provinciedecreet van 9 december 2005 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikelen 42 en 57
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 2.2.21 §4, dat stelt dat de deputatie binnen de periode van het openbaar onderzoek over een gemeentelijk RUP een advies verleent aan de gecoro
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) Handelsdokbrug goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 24 september 2012
- de beslissing over de vervolgstappen beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' genomen door de provincieraad op 6 september 2023
- de plenaire vergadering van 5 december 2023 en het verslag
- het gemeenteraadsbesluit van 25 juni 2024 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk RUP 'Afrikalaan' te Gent
- het openbaar onderzoek over het ontwerp gemeentelijk RUP 'Afrikalaan' te Gent dat loopt van 19 augustus 2024 tot en met 17 oktober 2024
- het op 3 juli 2024 op het provinciehuis ontvangen dossier over het ontwerp gemeentelijk RUP 'Afrikalaan' te Gent, met het gemeenteraadsbesluit houdende de voorlopige vaststelling, het ontwerp gemeentelijk RUP en de overige procedur stukken

#### Gekoppelde besluiten

2023\_DEP\_01662 - Gent - gemeentelijk RUP Afrikalaan - verzoek tot delegatie - Goedkeuring

### Beschrijving

---

## **Context**

Op 3 juli 2024 ontvingen wij van de gemeente Gent het ontwerp gemeentelijk RUP 'Afrikalaan' met de vraag hierover een advies uit te brengen. Overeenkomstig artikel 2.2.21 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verstuurt de deputatie haar advies binnen de periode van het openbaar onderzoek naar de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (gecoro). Voor het RUP 'Afrikalaan' te Gent loopt het openbaar onderzoek van 19 augustus 2024 tot en met 17 oktober 2024.

## **Motivering**

### **Planinhoud**

Het voorliggend plan gaat over het gebied in en rond de Afrikalaan. Het gebied ligt op een boogscheut van Gent Dampoort en kent een bijzondere ligging als scharnier tussen stad en haven.

Het is een organisch gegroeid gebied dat een verscheidenheid aan functies en bouwtypes kent. Twee grote industriële sites, nl. Christeyns nv en Triferto nv, vormen het hart van het gebied. Rond deze twee bedrijven bevinden zich nog een aantal kleinere bedrijfsites met een uitgebreid gamma aan economische activiteiten, gaande van opslag over verkoop en onderhoud van auto's tot zuivere kantoren. Wonen concentreert zich in de twee appartementsgebouwen van de Scandinaviëstraat. Aan de voet van deze gebouwen bevinden zich een aantal winkels. De sociale woningen van de Lübecksite zijn recent gesloopt. De site is tijdelijk in gebruik als stadsboerderij, maar zal in de nabije toekomst ruimte bieden voor logistieke activiteiten. Het gebied zal in de toekomst, door de aanleg van de Verapazbrug, een bijkomende verbinding hebben.

In en rond het plangebied liggen volgende bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- BPA Campo Santo (1988)
- BPA Afrikalaan (1991)
- RUP Groenas 1 (2009)
- Gewestelijk RUP Grootstedelijk gebied Gent (2009)
- RUP Oude Dokken (2011)
- RUP Vliegtuiglaan (2012)
- Gewestelijk RUP Afbakening Zeehavengebied Fase II (2012)
- Provinciaal RUP Handelsdokbrug (2012)
- RUP Dampoort (2023)

De doelstelling voor de omgeving van de Afrikalaan is de transformatie van een bestaande economische zone naar een nieuw stadsdeel mét ruimte voor eigentijdse bedrijvigheid en een verweving met wonen. Er werden verschillende masterplannen opgemaakt die input leverden aan het voorontwerp.

## **Planningscontext**

Het plangebied is gelegen binnen het grootstedelijk gebied Gent nabij een door het RSV geselecteerd hoofdstation Gent Dampoort.

In het PRS wordt het Oost-Vlaams kerngebied gezien als de groeipool in Oost-Vlaanderen waarbij Gent een centrale plaats inneemt. Er wordt gestreefd naar een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van het stedelijk gebied.

De as Afrikalaan – Verapazbrug is door de provincie geselecteerd als secundaire weg type III. Omwille van deze selectie was de provincie bevoegd voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Handelsdokbrug werd opgemaakt om de aanleg van de Handelsdok brug, later Verapazbrug genoemd, mogelijk te maken. Dit PRUP werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 24 september 2012. Een deel van bovenvermeld PRUP ligt binnen de afbakening van dit GRUP.

Er wordt – met het voorontwerp van het beleidsplan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’ als startpunt – werk gemaakt van een nieuw ontwerp beleidsplan. Het voorontwerp van het beleidsplan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen’ blijft behouden. Er wordt naar gestreefd het nieuw ontwerp beleidsplan voorlopig vast te stellen in de loop van 2027. Er zal voorafgaandelijk een ruime nieuwe participatieronde worden georganiseerd met de stakeholders, waaronder minstens de Oost-Vlaamse gemeentebesturen.

Het voorontwerp van Provinciaal Beleidsplan Ruimte ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’ bestaat uit een Strategische Visie en 3 beleidskaders: ‘Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte’, ‘Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving’ en ‘Transitie naar een circulaire samenleving’.

De strategische visie gaat uit van enkele ‘centrale waarden’ die we voorop stellen voor de toekomst; waarden die onze samenleving en ruimte mee vorm geven en die voor ons allemaal van belang zijn.

Op basis van tendensen en uitdagingen, stellen we 4 strategische doelstellingen voorop om de centrale waarden in de toekomst te garanderen:

- Klimaatgezond zijn;
- Een duurzame maatschappelijke groei realiseren;
- Circulair en geïntegreerd denken en handelen;
- Het fysisch-natuurlijk systeem, de biodiversiteit en ecosysteemdiensten versterken.

Om deze doelstellingen te realiseren is een ommekeer in ons ruimtegebruik nodig. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van deze strategische visie richting 2050 draait om het herstellen van de ruimtelijke draagkracht en het evenwicht tussen open ruimte en bebouwde ruimte.

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief, namelijk de ommekeer in ons ruimtegebruik om de strategische doelstellingen te realiseren en zo de waarden te garanderen, wordt geconcretiseerd in vijf ruimtelijke principes:

- Principe 1: Gezonde ecosystemen en ecosysteemdiensten garanderen
- Principe 2: Nabijheid en bereikbaarheid versterken
- Principe 3: Meervoudig en intensief ruimtegebruik versterken
- Principe 4: Klimaatneutraal en klimaatbestendig inrichten
- Principe 5: Maatschappelijke betaalbaarheid verhogen:

De strategische doelstellingen en de ruimtelijke principes vormen de leidraad voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de drie beleidskaders worden operationele doelstellingen geformuleerd die enerzijds inspelen op de grote uitdagingen waar we nu mee worden geconfronteerd en anderzijds bijdragen tot het realiseren van de strategische doelstellingen. We zetten ruimte slim in om de vooropgestelde waarden veilig te stellen.

- Het beleidskader ‘Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte’ gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
  - o Robuuste open ruimtegehelen
  - o Sterk groenblauw netwerk
  - o Robuustheid en veerkracht is overal
- Het beleidskader ‘Transitie naar een aangename (be)leefomgeving’ gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
  - o Focus in een netwerk van kernen
  - o Alles op de juiste plek
  - o (Be)leefbare kernen
- Het beleidskader ‘Transitie naar een circulaire samenleving’ gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
  - o Organiseren van ruimtegebruik op strategisch gelegen plekken



- o Transformatie in functie van een circulaire gebiedsontwikkeling
- o Circulariteit is overal
- Doorheen de 3 beleidskaders wordt uitwerking gegeven aan 3 transversale thema's :
  - o Watersysteem: Transitie naar een robuust en veerkrachtig watersysteem
  - o Energiesysteem: Transitie naar een duurzaam energiesysteem
  - o Mobiliteitssysteem: Transitie naar een slimme en duurzame mobiliteit

### **Overeenstemming met het PRS, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau.**

Dit advies toetst het ontwerp voor het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

De planopties zijn in overeenstemming met het PRS.

Op 30 maart 2023 heeft de deputatie de delegatie verleent voor het zuidelijk deel van de Afrikalaan, meer bepaald het deel tussen de toekomstige Verapazrotonde en het deel dat aansluit op het gemeentelijk RUP Dampoort. Dit deel van de Afrikalaan is geselecteerd als secundaire weg type III. Er werden geen voorwaarden aan de delegatie gekoppeld.

Dezelfde opmerking van tijdens de fase van het voorontwerp wordt gegeven:

In de toelichtingsnota (pg. 32) wordt nog naar het ontwerp beleidsplan "Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen" verwezen. Naar aanleiding van de beslissing van de provincieraad van 6 september 2023 wordt teruggekeerd naar het voorontwerp Beleidsplan "Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen". De provincie maakt werk van een nieuw ontwerp Beleidsplan Ruimte. Gelieve in het vervolgproces van voorliggend RUP steeds de meest actuele fase van het Provinciaal Beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' te vermelden.

Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

De deputatie keurt onderhavig advies met opmerkingen in het kader van het openbaar onderzoek voor het gemeentelijk RUP 'Afrikalaan' te Gent goed.

### **Artikel 2**

Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden naar de gecoro van Gent.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,  
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,  
Kurt Moens

Getekend door: Steven Ghysens (Signatur  
Getekend op: 2024-08-29 19:36:29 +02:0  
Reden: ik keur dit document goed



# DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid  
Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Virginie Lovelinggebouw  
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90  
9000 GENT  
T 09 276 24 00  
[www.omgeving.vlaanderen.be](http://www.omgeving.vlaanderen.be)

**Gecoro**  
Woodrow Wilsonplein1  
9000 GENT  
België

**uw bericht van**  
DSI

**contactgegevens**  
Francis Beosiere  
[francis.beosiere@vlaanderen.be](mailto:francis.beosiere@vlaanderen.be)  
09 276 23 61

**ons kenmerk**  
2.14/44021/159.1

**datum**

**uw kenmerk**  
DSI

**bijlagen**  
///

**Betreft:** GENT, gemeentelijk RUP “ Afrikalaan “ : advies tijdens openbaar onderzoek

Geacht college,

Naar aanleiding van de voorlopige vaststelling wordt volgend advies uitgebracht.

Het RUP “Afrikalaan” heeft betrekking op een locatie in de nabij omgeving van het hoofdstation Gent Dampoort en is gelegen binnen het gewestelijk RUP “afbakening van het grootstedelijk gebied Gent (BVR 16/12/2005). Voorliggend plan vloeit voort uit het GRS “Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent” en stelt een reconversie voorop naar een nieuw stadsdeel binnen een ruimer gebied in transformatie.

De planopties worden binnen een grootstedelijke context positief geëvalueerd vanuit de Vlaamse ruimtelijk beleidskaders.

Op 24 april 2023 werd planningsbevoegdheid verleend aan de stad Gent voor de opmaak van het gemeentelijk RUP “Afrikalaan” aangaande de stedelijke ontwikkelingen gerelateerd aan het grootstedelijk gebied Gent en het deel van de Afrikalaan dat geselecteerd is als primaire weg binnen het plangebied. In het betreffend MB is o.a. aangehaald dat:

*‘... De globale plandoelstellingen opgenomen in het gemeentelijk RUP worden vanuit de Vlaamse ruimtelijk beleidskaders aangaande een aanbodbeleid in grootstedelijk gebied en stadsvernieuwing positief geëvalueerd.*

*Aangezien de stad Gent een gebiedsgerichte regierol opneemt voor de verschillende stedelijke ontwikkelingen in de stationsomgeving Gent Dampoort & het reconversieproject “Oude Dokken” en omwille van het belang van de ruimtelijke samenhang bij de transformatie naar een nieuw stadsdeel is het*



*opportunity dat de stad Gent de rol als procesvoerende overheid opneemt voor dit RUP. Op 30 oktober 2018 werd vanuit een gelijkaardige besluitvorming delegatie verleend aan de stad Gent voor de opmaak van het gemeentelijk RUP "Dampoort".*

*De delegatie verhindert niet dat tijdens het vervolg van het planproces verder ingegaan wordt op modaliteiten zoals de herinrichting van de Afrikalaan in afstemming met het Agentschap Wegen & Verkeer, als gewestelijk wegbeheerder vertegenwoordigd binnen het planteam.*

*Verder is het team Omgevingseffecten van het departement Omgeving opgenomen in het planteam aangezien het gemeentelijk RUP gepaard gaat met een plan-MER en een ruimtelijk veiligheidsrapport ...'*

Mits de aangehaalde modaliteiten verder vorm te geven in samenspraak met de betrokken gewestelijke administraties kan een gunstig advies worden verleend.

Hoogachtend,

Voor het departement,

Koen  
Grootaert  
(Signature)

Digitaal  
ondertekend door  
Koen Grootaert  
(Signature)  
Datum: 2024.09.16  
16:32:52 +02'00'

Koen Grootaert  
Adjunct van de directeur

