

Gents Milieu Front



Gents MilieuFront vzw
(GMF)
Dampoortstraat 81
9000 Gent
09 430 03 90
info@gentsmilieufont.be
BE0416 645 979
RPR:
ondernemingsrechtbank
Gent afd. Gent
www.gentsmilieufont.be

17/10/2024

Onderwerp: opmerkingen bij RUP 175 Afrikalaan

Geachte,

Gents Milieufont vzw wenst enkele opmerkingen te formuleren bij het RUP 175 Afrikalaan. Over het algemeen zien wij veel positieve punten, maar op een aantal vlakken - zoals vergroening of het aanjagen van de circulaire economie - zijn de ambities en uitwerking volgens ons nog voor verbetering vatbaar.

Met vriendelijke groeten,

Bouke Billiet
beleidsmedewerker Gents MilieuFront
bouke@gentsmilieufont.be

[Situering](#)

[Krijtlijnen van het RUP](#)

[Economie](#)

[Vergroening en water](#)

[Wonen](#)

[Mobiliteit en parkeren](#)

[Energie](#)

Situering

Het ruimtelijk uitvoeringsplan Afrikalaan gaat over een duidelijk afgebakend gebied. Het plangebied van dit RUP bevindt zich tussen de Koopvaardijlaan en de spoorweg Gent-Eeklo. De gemeenteraad stelde het ontwerp-RUP voorlopig vast op 25 juni 2024. Dit RUP zet de transformatie verder die gestart was met het RUP Oude Dokken (2011). Het masterplan voor dit hele gebied dateert van 2004 en is van het ontwerpbureau [OMA](#).



Het projectgebied bevindt zich vlak bij de openbaarvervoershubs rond station Dampoort.

Krijtlijnen van het RUP

Op de [website](#) lezen we volgende krijtlijnen:

‘De Stad heeft de ambitie om van het gebied een hele nieuwe wijk te maken, waar het aangenaam is om te wonen, te werken en te verblijven.

- We blijven ruimte voorzien voor economie onder de vorm van productiebedrijven, kennisbedrijven en kantoren.

- Er komen ook heel wat extra woningen. Een belangrijk deel daarvan zijn woningen voor gezinnen met kinderen, sociale woningen en budgethuurwoningen.
- Er is ook plaats voor studentenhuisvesting, winkels, diensten, horeca en recreatie.
- Fietsers en voetgangers kunnen zich veilig verplaatsen door de wijk.
- Groen en water zorgen voor een aangename leefomgeving.'

Als opvallend positieve punten stippen we de inrichtingsstudie aan bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, net als de mogelijkheid tot tijdelijke inrichtingen en experimenteerruimte, en de wil om stadslandbouw te faciliteren.

Masterplannen als template voor RUP?

Op de website lezen we: 'Voor elk van de gebieden waar we woningen combineren met bedrijven en voorzieningen, is al een eerste masterplan opgemaakt.'

Er werden ook al brownfieldconvenanten afgesloten en er zijn nog brownfieldonderhandelingen bezig.

GMF is bezorgd over het feit dat eerst masterplannen werden opgemaakt door eigenaars/ontwikkelaars die vervolgens hun weg gevonden hebben in een RUP. Dit is de omgekeerde gang van zaken. Een stedelijke overheid dient een ruimtelijke visie op te maken van een gebied, dient vervolgens die visie om te zetten in bestemmingsplannen (het RUP) en pas nadat een gezamenlijke projectdefinitie met de eigenaars/ontwikkelaars wordt afgeklopt kan de doorvertaling naar masterplannen gebeuren. Starten vanuit masterplannen van private initiatiefnemers en daarna een visie opmaken maakt het moeilijker voor een overheid om een ambitieuze en out of the box denkoefening te maken met aandacht voor de lange termijn en gericht op het algemeen belang. Als gevolg hiervan mist dit RUP kansen om volop in te zetten op een innovatieve stedelijke ruimte, klaar voor de economie en voor het klimaat van de toekomst.

Eenzelfde werkwijze is ook toegepast voor het Seveso-bedrijf Christeyns. Het bedrijf is er, en de voorschriften van het nieuwe RUP zijn aangepast aan de huidige bedrijfsactiviteit van Christeyns.

Verplichting van inrichtingsstudie is positief

Elke inrichtingsstudie bevat informatie over, onder meer:

- de totale bruto vloeroppervlakte van het voorgenomen project in verhouding tot de maximale bruto vloeroppervlakte
- een omschrijving en kwantificering van de verschillende functies
- de verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte in het voorgenomen project met aanduiding van de beschikbare groene ruimte
- het geplande aantal autoparkeerplaatsen en fietsenstallingen
- de mobiliteit in het algemeen en specifiek de ontsluiting van het project
- de maatregelen voor een duurzaam water- en bodembeheer
- klimaatrobuuste ingrepen en maatregelen voor een klimaatneutrale uitbouw van de site
- de maatregelen om de effecten op de lucht- en geluidskwaliteit te milderen
- de maatregelen die nodig zijn om de effecten van het bij elkaar brengen van woningen en bedrijven te milderen.

GMF staat positief tegenover de noodzaak van het opmaken van een inrichtingsstudie.

In deze opsomming ontbreekt wel een verwijzing naar de groenvoorzieningen (een verwijzing dus naar punt 3.5).

GMF vraagt dan ook met aandrang om ook de groenvoorzieningen mee op te nemen in de opsomming als onderdeel van de inrichtingsstudie (zie ook verder).

Wat betreft klimaatrobustheid vraagt GMF om dit niet te beperken tot de omgeving maar dit ook toe te passen op de gebouwen zelf.

Economie

Soorten bedrijven gedefinieerd in RUP

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden in 2.2 volgende activiteiten opgesomd als economische activiteit:

- productie
- dienstverlening
- groothandel en distributie
- sociale economie
- stedelijke logistiek
- onderzoek en ontwikkeling

Binnen de algemene beschrijving van het begrip 'bedrijven' worden drie types onderscheiden. Onder de industriële bedrijven vallen die bedrijven waar er op industriële schaal producten worden gemaakt, opgeslagen, verwerkt en gedistribueerd. De voorbeelden die in de toelichting opgenomen zijn, omvatten ook de chemische industrie.

Vanuit GMF zijn we er geen voorstander van dat er zich nog extra - dus nieuwe - chemische bedrijven in deze omgeving vestigen. De betoncentrales zijn uit dit gebied vertrokken, de opname van betoncentrale als ander voorbeeld van een industrieel bedrijf is dus zeer verwonderlijk.

Of nog ruimer: GMF is er geen voorstander van dat zich hier nieuwe bedrijven met milieuhinderlijke activiteiten vestigen.

Daarnaast is er ook het Seveso-bedrijf Christeyns dat hier een specifieke zone krijgt (zie verder).

Verweefbare bedrijven zijn gedefinieerd als bedrijven die kunnen worden ingepast in een stedelijke woonomgeving. Een bijkomende toelichting is niet opgenomen over wat kan en niet kan.

GMF stelt voor om in het RUP Afrikalaan vooral de kaart te trekken van bedrijven in de circulaire maakeconomie.

Dampoort-Afrikalaan als circulair maakdistrict

Het RUP Afrikalaan biedt namelijk heel veel kansen voor een klimaatadaptief stadsdeel met nadruk op circulaire maakeconomie. De term 'circulair maakbedrijf' is niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, GMF vraagt om dat wel te doen. Zonder duidelijke bestemming zal deze geen plaats vinden in concurrentie met de lineaire economie.

Om de circulaire economie kansen te geven is er nood aan kleinschalige circulaire maakbedrijven in de stad. Stad Gent heeft nu een unieke kans om van deze ideaal gelegen omgeving een circulair maakdistrict te maken, gekoppeld aan transport via het water.

Voor het gebied worden brownfieldconvenanten afgesloten, waardoor de grond gesaneerd wordt en eigenaars van een aantal [financiële voordelen](#) kunnen genieten. Deze

maatschappelijke investering versterkt de argumentatie voor een economische herontwikkeling mét maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving en vanuit de doelstelling 'ruimte voor circulaire economie'. Standaard marktconforme woningen en kantoren realiseren doet afbreuk aan de maatschappelijk vooruitstrevende rol die dit gebied in de toekomst kan opnemen.

Beperkt aandeel kantoren

In Gent zijn er veel zeer grote kantoorontwikkelingen gerealiseerd of voorzien:

- gekoppeld aan stationsomgeving Gent Sint-Pieters
- In het Westen van Gent: Loop, KBC-toren, de omgeving van het voetbalstadion en in Zwijnaarde
- kantoorontwikkeling langs de Kasteellaan voorzien in RUP Dampoort

GMF vraagt dan ook om het aandeel kantoren in dit RUP drastisch te verminderen en de focus te leggen op de kleine en middelgrote maakbedrijven. Deze kleine en middelgrote maakbedrijven worden uit het stedelijk weefsel geduwd, terwijl ze in de haven of op grote industrieterreinen niet thuishoren omdat ze perfect verweefbaar zijn. Zo dreigen ze twee keer uit de boot te vallen, maar het zijn net die maakbedrijven die we nodig hebben om de omslag te maken naar een circulaire economie. Brussel en Antwerpen zetten daarom in op innovatieve stadshavens met ruimte voor maakbedrijven en stedelijke logistiek. Door de centrale ligging tussen haven, station en stad, en doordat er nog grote ruimtes voorhanden zijn, is dit een kans die Gent maar één keer krijgt. GMF vraagt dus aanzienlijk minder kantoorruimte en meer aandacht voor kleine en middelgrote maakbedrijven.

Ook de logistieke sector heeft ruimte nodig dicht bij de stad om fietslogistiek rendabel te maken. GMF vraagt om op p.10 van de voorschriften 'stedelijke logistiek' te vervangen door 'stedelijke fietslogistiek'. We zien immers dat het aantal voertuigkilometers met auto's en bestelwagens blijft stijgen, ook in last mile beleving. Fietslogistiek is nochtans inmiddels zo geprofessionaliseerd dat het quasi alle belevingen van bestelwagens kan vervangen. Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook expliciet in te zetten op fietslogistiek. Dát moet het ambitieniveau zijn van dit RUP.

Om het concreet te maken: op p.34 lezen we voor zone 3A: 'Bedrijven Min. 23% Kantoren Min. 35% / max. 40%'. GMF stelt voor om dit te wijzigen naar: minimum 35% circulaire maakbedrijven en duurzame stadslogistiek, maximum 20% kantoren.

Op p. 37 lezen we: 'In afwachting van de start van de nieuwe ontwikkeling in een deelzone, kunnen bestaande, rechtmatig tot stand gekomen functies verbouwd of herbouwd worden. Daarnaast kunnen bestaande, rechtmatig tot stand gekomen functies uitgebreid worden tot een maximum van 20% ten opzichte van de bestaande bruto vloeroppervlakte per gebouw.' GMF kan hier principieel mee akkoord gaan, maar gezien de onthardingsdoelstellingen is het belangrijk dat deze 20% niet gelijkvloers gerealiseerd kan worden. Het RUP kan en moet voorkomen dat de voetafdruk van de bestaande gebouwen nog verhoogd wordt. Dit past ook binnen de principes van efficiënt ruimtegebruik die de Vlaamse Overheid vooropstelt. Uitbreiden met 20% betekent dus hoger bouwen; we vragen om dit te expliciteren.

Verweving van zware industrie en wonen

Dit RUP is een experiment. Voor het eerst in Vlaanderen wordt zware industrie gemengd met veel woningen.

De zware industrie is die van Christeyns, een Seveso-bedrijf. GMF diende bezwaar in tegen de uitbreiding van Christeyns (laatste keer in 2021). In 2021 was de startnota van dit RUP al goedgekeurd.

Op de figuur hieronder is de bedrijvensite Christeyns (1) gesitueerd. Deze bevindt zich ten zuiden en ten oosten van de Verapazbrug. De bedrijvensite is door een aantal recente aankopen sterk gegroeid en is momenteel ca. 8,5 ha groot.



Het RUP werd op maat geschreven van het bedrijf. Het bedrijf kan hier dus blijven, maar kan zijn Seveso-activiteiten niet meer uitbreiden.

Daarnaast zijn er voorschriften opgenomen over nieuwe activiteiten in een zone van 50 meter en 100 meter. Uit artikel 3.2.: 'Woningen voor noodopvang zijn niet toegestaan op minder dan 50 m van de grens van de zone voor bedrijven_type Seveso. Tijdelijke inrichtingen met publiekstrekkende functies en locaties en kwetsbare locaties zijn niet toegestaan op minder dan 100 m van de grens van de zone voor bedrijven_type Seveso.'

In deze zone zijn nu echter wel woningen gelegen.

Het is een goede zaak dat Christeyns zijn activiteiten niet kan uitbreiden. GMF denkt dat de parameter van de groene buffer en de buffer van bedrijven door onafhankelijke experts onderbouwd moet worden, dat het voorzorgsprincipe moet gehanteerd worden en dat er heldere garanties moeten zijn over regelmatige controle.

Op p.26 van de voorschriften staan niet-limitatieve activiteiten omschreven, met als argument: 'Christeyns nv, GOVI en eventuele rechtsopvolgers moeten immers kunnen blijven inspelen op gewijzigde marktomstandigheden en verder evolueren qua activiteiten.'

GMF is van mening dat de omschrijving breed genoeg is om op marktverschuivingen binnen de sector te kunnen inspelen op een verantwoorde manier. Voor de veiligheid en zekerheid van de toekomstige bewoners, en voor het imago van de wijk, vragen we om dit wel limitatief op te nemen.

Vergroening en water

Voorschriften rond groenvoorziening

Volgende belangrijke punten zijn verordenend opgenomen rond het ontwerp van de nieuwe groenzones:

- ze zetten in op een zo groot mogelijke biodiversiteit
- ze verzorgen de verbinding met andere groenzones
- ze houden maximaal rekening met de effecten van de klimaatverandering.

Verder vermelden de voorschriften nog dat er zoveel mogelijk bomen van eerste grootte-orde, die zowel boven- als ondergronds voldoende ruimte hebben, geïntegreerd moeten worden in het ontwerp en - het meest cruciale - dat de bestaande groen- en natuurelementen maximaal behouden blijven en geïntegreerd worden in het ontwerp.

Hieronder gaan we wat dieper in op deze groenvoorzieningen en op de 3+30+300-norm. Deze laatste bepaalt dat iedereen *minstens* drie grote bomen zou moeten kunnen zien vanuit zijn of haar woon- en werkplek, dat een wijk *minstens* dertig procent boomkruinpercentage nodig heeft en dat iedereen op maximaal 300 meter wandelen een park of natuurgebied moet vinden. Elke democratische Gentse politieke partij heeft deze regel in 2024 enthousiast omarmd. Ook in de Vlaamse administratie wordt de regel al gebruikt, bijvoorbeeld in het Vlaams Klimaatgezondheidsplan.

In 2024 onderzocht Gents MilieuFront de Gentse situatie rond de 3+30+300-regel. Uit [ons rapport](#) bleek dat het projectgebied van het RUP Afrikalaan tot de groenarmste gebieden van Gent behoort. Wat betreft het zicht op drie bomen scoort deze buurt amper 14 procent, voor de boomkruinbedekking is de score van deze buurt zelfs het belabberdst van de hele stad. Binnen een cirkel van 500 meter rondom het gemiddelde gebouw in deze buurt treft men amper 6 procent kruinbedekking aan. Nochtans, schrijven we in het rapport: 'Een boomkruinbedekkingsgraad van minimum 30 procent is een belangrijke, wetenschappelijk onderbouwde ondergrens voor de fysieke en mentale gezondheid. Goed geplaatste bomen verhogen de luchtkwaliteit. Vanaf 40% kruinbedekking treedt een sterk verkoelend effect op dankzij evapotranspiratie (onder meer verdamping) en schaduw.'

We hopen dat deze cijfers een stevige wake-up call zijn om de vergroenende ambities van het RUP bij te spijkeren.

Groensparend uitwerken?

Op het plan van de bestaande toestand werden de bestaande bomen aangeduid. Nergens is in het dossier een evaluatie van deze bomen te vinden. Over welke soorten gaat het, wat is hun stamomtrek, wat is hun landschappelijke en ecologische waarde? Enkel op p.18 van de toelichtingsnota wordt verwezen naar de waarde van een bomenrij en een knotbomenrij langs de spoorwegberm.

Hoe kan men zonder deze kennis het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften groensparend uitwerken?

Ook op p.18 van de toelichtingsnota staat dat er ten noorden van residentie Finland meer opgaand groen aanwezig is en dat een lokale laagte verwijst naar een oude Leiearm die het voormalige meersengebied doorkruiste. Waarom wordt de oude Leiearm niet aangegrepen om het plan vorm te geven? We vinden hierover niks terug in het grafisch plan of in de stedenbouwkundige voorschriften.

De summiere aandacht voor het bestaande en bovendien ook voor het geplande groen blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften.

Bij de algemene stedenbouwkundige voorschriften (3.1 inrichtingsstudie) staat niets over het behoud van de bestaande bomen, en evenmin iets over het toetsen van de projecten aan de 3+30+300-regel. Ook natuurinclusief bouwen komt niet aan bod.

Onder 3.5 Groenvoorzieningen wordt in het verordenend deel aangehaald: 'Er worden *zoveel mogelijk* bomen van eerste grootte-orde, die zowel boven- als ondergronds voldoende ruimte hebben, geïntegreerd in het ontwerp.' En: 'Bestaande groen- en natuurelementen blijven *maximaal* behouden en zijn geïntegreerd in het ontwerp.' *Zoveel mogelijk* en *maximaal*, wat wil dat zeggen? Een beoordelend ambtenaar, een buurtbewoner en een projectontwikkelaar kunnen die termen erg verschillend interpreteren.

Zal iedereen minstens drie forse bomen (uiteraard zijn dit in eerste instantie bestaande bomen) vanuit zijn woning of kantoor kunnen zien? Zal door deze vage voorschriften een kruinbedekking van minimaal 30% worden gehaald?

Deze vaagheid rond groen komt ook op andere plaatsen in de stedenbouwkundige voorschriften voor.

Op p.27 lezen we: 'In Z1 is de strook van 10 m langs de sporen op vandaag nog volledig verhard of bebouwd. De aanwezige verharding is noodzakelijk voor de interne ontsluiting van het bestaande bedrijf. De realisatie van de ecologische verbinding - en dus het bouwvrij inrichten van de 10 m strook - wordt dan ook gekoppeld aan de nabestemming voor de site.' Dit is een gemiste kans. Spoorlijnen vormen een belangrijke verbinding voor een aantal diersoorten. Het is dus belangrijk om een grote groene en toegankelijke trage weg te voorzien. De voorziene bouwvrije strook is daarvoor niet breed genoeg. GMF vraagt dan ook om deze strook uit te breiden. Daarnaast vragen we om een soortenplan op te maken en flankerende maatregelen te nemen voor de potentieel aanwezige soorten, zoals een ecoduct, bepaalde planten aan de rand toevoegen, en lichten dimmen voor vleermuizen.

Zorgwekkend is het voorschrift onder 4.2.2 inrichting, b groenblauwe netwerken, Bouwvrije strook met ecologische verbinding (in overdruk voor een zone voor bedrijvigheid): 'Langs de sporen geldt een bouwvrije strook van minstens 10 m breed. De zone moet ingericht, onderhouden en beheerd te worden als een ecologische verbinding, en *dit tot wanneer een uitbreiding van de spoorweginfrastructuur aan deze zijde noodzakelijk is.*' Deze strook is waardevol zoals in de toelichtingsnota op p.18 en in het ontwerp-MER op p.194-195 wordt aangegeven. De bescherming van waardevolle groen- en landschapselementen als onderdeel van een blauwgroen netwerk kan toch niet tijdelijk zijn?

Het blauwgroen netwerk is essentieel om een duurzaam en klimaatrobust plan en project te realiseren. Dat de bouwvrije strook met ecologische verbinding in overdruk staat op een zone voor bedrijvigheid voorspelt niet veel goeds.

Onder datzelfde luik staat te lezen: 'Per vijf parkeerplaatsen moet er één boom worden voorzien. De bomen zijn in te passen tussen de parkeerplaatsen in een plantvak dat minimaal even groot is dan een parkeerplaats.' Op p.52 staat een gelijkaardige verordening. 'Een boom' kan veel betekenen. GMF vraagt dan ook om dit in beide gevallen te vervangen door: 'een inheemse boom van eerste grootteorde die bij aanplant een stamomtrek van minstens 18-20 centimeter heeft.'

Een ander voorbeeld van de soms te beperkte aandacht voor groen en natuur is te vinden bij 4.3. Zone voor gemengde stedelijke functies (Z3), 4.3.2. Inrichting punt f. Architectuur en beeldkwaliteit. Hier komen bijvoorbeeld groengevels niet aan bod.

GMF vraagt dan ook om volgende punten aan te vullen:

- Een nauwkeurige olijsting en waardebeoordeling van de bestaande bomen. Het behoud van zo veel mogelijk bomen is noodzakelijk, het behoud van grote (en dus) waardevolle bomen is een absolute must, zeker in een buurt met zo weinig groen.
- Meer duidelijkheid over de mogelijkheid om de oude Leiarm in het plan te integreren.
- Toetsen van het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften aan het halen van de 3+30+300-regel. We stippen aan dat het hierbij gaat over *minstens* 3 bomen en *minstens* 30 procent kruinoppervlak (een percentage waar deze buurt vandaag nog heel ver van verwijderd is). Deze regel moet mee opgenomen worden in de algemene voorschriften, en alle voorschriften moeten nagekeken en zonodig aangepast worden opdat de regel kan gerealiseerd worden.
- Het screenen van de stedenbouwkundige voorschriften op vage omschrijvingen zoals 'maximaal behoud' en 'zoveel mogelijk' en vervangen door omschrijvingen die het mogelijk maken dat de 3+30+300-regel effectief wordt gehaald (want nogmaals: dat is een minimum).
- In de voorschriften natuurinclusief bouwen opnemen. Een voorbeeld is het aanbrengen van groengevels.
- Op het grafisch plan de bouwvrije strook voor ecologische verbinding in overdruk vervangen door een volwaardige bestemming ecologische verbinding.
- In de voorschriften rond dit punt de zin 'dit tot wanneer een uitbreiding van de spoorweginfrastructuur aan deze zijde noodzakelijk is' schrappen. Anders wordt de uitbouw van het groenblauwe netwerk eenvoudig niet ernstig genomen.

GMF stelt verder voor om aan 4.3.2. Inrichting a. Programmatorische vormgeving (p.38) toe te voegen: 'Ieder gebouw wordt voorzien van een geveltuin met klimplanten. Buitenverlichting is vleermuisvriendelijk.'

Meer open ruimte om groennorm te halen

In de toelichtingsnota staat op p.85 een overzicht van het programma per projectzone.

	Z3a (Spie)	Z3b (Triferto)	Z3c (Carnoy)	Z3d (Wyckaert / Vande Calsyde)	Z3e (Lesco)	Z3f (MB_Hedin _Zuid)	Totaal
Max. BVO (in m²)	66.000	78.000	30.000	31.000	21.000	21.500	247.500
Waarvan min. andere functies (in m ² en % tov tot. max. BVO)	3300 (5%)	5500 (7%)	1500 (5%)	1550 (5%)	1050 (5%)	1075 (5%)	13975 (6%)
Waarvan min. bedrijven (in m ² en % tov max. BVO)	15.300 (23%)	23.000 (29%)	7500 (25%)	7750 (25%)	3990 (19%)	4300 (20%)	61.840 (25%)
Waarvan min. kantoren (in m ² en % tov max. BVO)	22.800 (35%)	3500 (4%)		1240 (4%)			27.540 (11%)
Waarvan min. studentenhuysvesting (in m ² en % tov max. BVO)	6600 (10%)						6600 (3%)
Waarvan betaalbaar wonen onder de vorm van sociale huysvesting al dan niet in combinatie met budgethuyswoningen (in m ² en % tov max. BVO)	7200 (11%)	18.400 (24%)	8400 (28%)	8184 (26%)	6384 (30%)	6450 (30%)	55.018 (22%)
REST = vrij in te vullen (in m ² BVO), mits respecteren bovengrenzen (zie volgende tabel)	10.800 (16%)	27.600 (36%)	12.600 (42%)	12.2763 (40%)	9576 (46%)	9675 (45%)	82.527 (33%)

247.500 m² BVO is erg veel om nog ruimtelijke kwaliteit te garanderen. De verhouding tussen open ruimte en bebouwde ruimte zit volgens GMF niet goed. Er is te weinig ruimte voor ecosysteemdiensten zoals bomen voor groene schaduw (beter dan grijze schaduw) en als airco tegen hittestress, biodiversiteit en wateropvang en -infiltratie. Daarnaast zijn er ook nog de noden rond spelen, sporten en ontmoeten.

Met de 3+30+300-norm en bijkomende ruimte voor wadi's, kom je beter tegemoet aan de nood aan ruimte voor ecosysteemdiensten.

Groene hoofdstructuur wordt niet gerealiseerd

In het masterplan voor de site (opgemaakt door OMA in 2004) werd destijds geopteerd voor een groene hoofdstructuur die de Oude Dokken en de Afrikalaan zou doorsnijden. Bedoeling was dat een robuuste groene hoofdstructuur de dokken via oost-west-gerichte stroken zou verbinden met de oostelijke delen van het gebied. Zie schematische afbeelding hier:



Het was dus de bedoeling om lijnvormige ‘parken’ of groenelementen loodrecht op het dok te voorzien om de gebieden verder ruimtelijk en natuurlijk met het water te verbinden.

In het RUP Oude dokken is dat lijnenpatroon planmatig voorzien en gerealiseerd: parken wisselen bebouwde zones af.

In het collegebesluit van 6 juli 2023 (2023/06737) werden het masterplan van OMA en de principes van de groenstructuur bekrachtigd. Het wordt daar zo verwoord: ‘De parkstructuur uit het aanpalend project (als resultaat van het zgn. ‘brochettemodel’ van OMA) is een correct aanknopingspunt, maar dan moet men het ook consequent doortrekken. We dringen aan om de drie parken van gevel tot gevel te laten doorlopen. De parken worden dan ook zoveel mogelijk vrijgemaakt van brandwegen en ontsluitingsinfrastructuur.’

In het voorontwerp van het RUP Afrikalaan werd dit lijnenpatroon (brochettemodel) ook weerhouden. Afbeelding van het grafisch plan in zuidelijk deel (spie):



Maar in het voorliggende ontwerp is dit lijnpatroon onderbroken. De parkstructuur wordt dus niet doorgetrokken. Twee bouwblokken worden samengevoegd. GMF vraagt om deze parkstructuur wel door te trekken, in lijn met voorgaande besluiten en ontwerpen;

GMF merkt ook op dat de groenstructuur op het grafisch plan aangeduid staat met 'zone voor park'. Maar onder deze laag staat ook een laag 'zone voor stedelijk wonen'. Het is belangrijk om de parkzones onbetwistbaar vast te leggen, en dus de onderliggende laag 'stedelijk wonen' daaruit weg te halen. In het RUP Oude Dokken zijn de zones voor parken ook zo aangeduid. GMF ziet geen reden om dit hier anders aan te pakken.

Duurzaam waterbeheer uitbreiden

Op 23 september 2024 keurde de Gentse gemeenteraad het Hemelwater- en droogteplan goed. Als uitwerking van de (bestaande) doelstelling dat nieuwe stadsontwikkelingen maximaal hemelwaterneutraal moeten zijn, werd in het kader van dit plan de invulling of de interpretatie van de definitie van hemelwaterneutraliteit met concrete cijfers vastgelegd. In hoofdstuk 6.2.2 Hard landgebruik, is de vaste ontwerprichtlijn uitgeschreven: minstens 15% van het *bovengrondse* (eigen toevoeging) projectgebied moet voorbehouden worden voor water en dit bovenop de groenlasten.

GMF is dan ook van mening dat deze ontwerprichtlijn opgenomen moet worden in alle nieuwe RUP's en dus ook in dit RUP Afrikalaan.

Ook voor de bedrijventerreinen zijn speciale richtlijnen opgenomen in het Hemelwater- en droogteplan. Enkele belangrijke punten:

- Het inrichten van de ruimte gebeurt op zo'n manier dat er maximaal onthard wordt.
- Bedrijven zetten maximaal in op het vasthouden van hemelwater en het hergebruik ervan zodat ze niet afhankelijk zijn van kraanwater, grondwater of oppervlaktewater.
- Alle nieuwe ontwikkelingen volgen de principes van hemelwaterneutraliteit.

Het is belangrijk dat een RUP de mogelijkheid voorziet dat er collectieve voorzieningen komen voor infiltratie en opvang van hemelwater. Voor het hergebruik kunnen dan ook naburige bedrijven of appartementsgebouwen mee aangesloten worden op dit tweedecircuitwatersysteem.

Het zou dus goed zijn om alle stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP te controleren om ervoor te zorgen dat deze collectieve voorzieningen en leidingennetwerk gerealiseerd kunnen worden zonder in tegenspraak te komen met een van deze voorschriften.

Verder stellen we voor om op p.24 van de stedenbouwkundige voorschriften 'bij voorkeur' te schrappen uit deze zin: *'Delen van bestaande ontsluitingswegen binnen de groenbuffer van 15 m breed die zich op meer dan 10 m van de zonegrens bevinden, kunnen behouden blijven, maar worden bij voorkeur aangelegd met groendallen of een ander ecologisch alternatief.'* De huidige omschrijving zet de deur wagenwijd open naar veel minder goede toepassingen. Binnen de groenbuffer is het perfect mogelijk om waterdoorlatende materialen te gebruiken, gezien de beperkte functie van de weg.

GMF stelt voor om aan het deel 4.2.2.b het volgende toe te voegen: 'Er wordt geen hemelwater afgevoerd naar de riolering. Alle hemelwater wordt gebufferd, herbruikt of geïnfiltreerd.'

Wonen

Een minimum van 22% budgethuurwonen of sociaal wonen (tabel p.85) vinden we een goed cijfer. We stippen wel aan dat er *daarnaast* ook nood is aan een tijdelijk woonaanbod voor mensen in crisissituaties (onbewoonbaarverklaring, familiaal geweld...).

Wat betreft het verticale dorp aan de Scandinaviëstraat: we weten dat heel veel mensen gehecht zijn aan hun woonplek, die prima gelegen is: nabij het centrum en nabij de openbaarvervoershub Dampoort.

GMF pleit ervoor om deze blokken te waarderen, energiezuinig te renoveren, en aanvullende woongelegenheid rondom mogelijk te maken, samen met de nodige voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.

We pleiten ervoor om in *alle* zones ruimte te voorzien voor gemeenschapsondersteunende functies.

Wat betreft de barrière die het verkeer van de Afrikalaan opwerpt: hier pleiten we er krachtig voor om de stadsboulevard, zoals beschreven in Ruimte voor Gent, samen met AWW snel waar te maken (inspelend op heraanlegplannen).

De overgedimensioneerde R40 mag geen voorwendsel zijn om bewoning te schrappen, maar vormt een uitdaging die verschillende bestuursniveaus moeten aanpakken en wegwerken.

Mobiliteit en parkeren

Wij zijn het niet eens met het voorstel op p.9 van de voorschriften om parkeerplaatsen voor auto's en vrachtwagens niet op te nemen als BVO. Het aantal parkeerplaatsen moet beperkt

blijven. Ze kunnen niet beschouwd worden als volwaardige buitenruimte omdat ze naar belevingswaarde en ecologische waarde geen enkele meerwaarde bieden. Daarin verschillen ze van fietsparkeerplaatsen, die heel belangrijk zijn voor de modal shift, en van (bij voorkeur gemeenschappelijke) tuinen.

Op p.28 van de voorschriften stoten we op het woord 'parkeergebouw'. Parkeergebouwen oprichten die enkel die ene functie kunnen hebben, is niet meer van deze tijd. Gebouwen moeten multifunctioneel zijn, de functie parkeren moet doorheen de tijd kunnen veranderen naar andere functies. GMF vraagt om het woord 'parkeergebouw' te schrappen en de zin te herformuleren: 'kantoren, ontwikkelingsfaciliteiten of laboratoria (eventueel inclusief bouwlagen die ook gebruikt kunnen worden voor autoparkeren)'.

Op p.30 van de toelichtende nota lezen we: 'De Structuurvisie 2030--Ruimte voor Gent ziet de stadsring als 'groene boulevard' en hecht het nodige belang aan verblijfsvriendelijkheid en een vlotte overstekbaarheid van de weg.' En: 'De link met de Dampoort als openbaar vervoersknoop is evident. Daarnaast moeten we zoeken naar een logisch netwerk voor fietsers en voetgangers en dit op alle niveaus (STOP-principe, Bicycle Urbanism).' Weliswaar begrijpen we een stelling als 'Het noordelijk deel van de Afrikalaan behoudt een belangrijke verkeersfunctie als verbinding tussen de R40 (secundaire weg type III) en de R4 (primaire weg type II)' (p.30), maar GMF vraagt om gemotoriseerd verkeer niet meer ruimte te geven dan vandaag. We vragen ons dan ook af wat deze zin op p.35 van de toelichtende nota betekent: 'De bouwlijnen anticiperen op een mogelijke verbreding van de Afrikalaan.' Een verbreding waarvoor of ten behoeve van welke vervoersmodus?

GMF vindt dat het RUP meer kan doen om de modal shift aan te jagen. Van de R40 een stadsboulevard maken, zoals Ruimte voor Gent voorziet, is hard nodig. We stellen daarom voor om op p.53 van het document met de stedenbouwkundige voorschriften in de alinea over wegverharding volgende zin op te nemen: '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 insijpelt.'

De modal shift aanjagen betekent ook: openbaar vervoer aantrekkelijk maken. In de verantwoordingsnota lezen we: 'Een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en per fiets is een voorwaarde.' En verder: 'De Afrikalaan zelf biedt de mogelijkheid voor hoogwaardig openbaar vervoer. De nieuwe haltes zijn geënt op de bereikbaarheid van de omgevende woningen en bedrijven.' Het zou goed zijn mocht het RUP melding maken van wat dat betekent, 'een goede bereikbaarheid': is een woning op bijvoorbeeld 300 meter wandelen van een bus- of tramhalte te omschrijven als 'goed bereikbaar'?

Op p.30 in de voorschriften staat: 'We schrijven in deze zone geen autoparkeernorm voor. De op het ogenblik van de aanvraag tot omgevingsvergunning geldende parkeerrichtlijnen zijn richtinggevend. Doel is uiteraard om het aandeel van de auto in het woonwerkverkeer tot een minimum te beperken.' En in het verordenend gedeelte: 'Het aantal autoparkeerplaatsen moet tot een minimum beperkt blijven.'

Een omschrijving als 'een minimum' blijft natuurlijk enorm vatbaar voor interpretatie. Bij nieuwe ontwikkelingen zou Stad Gent standaard met betalende bewonerskaarten moeten werken zodat de kost van het parkeren van privéauto's op het publiek domein niet meer

enkel op de overheid afgewenteld wordt. Op het publiek domein moet maximum ingezet worden op standplaatsen voor deelmobiliteit en de vlotte doorstroming van het openbaar vervoer, niet op individueel autoparkeren. Dit RUP zou voor een broodnodige kentering kunnen zorgen in het achterhaalde gratis-parkeerbeleid van de Stad.

Op p.31 staat: 'De verplichting om parkeerplaatsen onder te brengen in, onder of op een gebouw geldt enkel voor personeel en bezoekers. Parkeerplaatsen die nodig zijn tijdens het productie- of verwerkingsproces – zoals plaatsen die nodig zijn om wagens te stockeren tijdens hun behandeling – mogen wel nog op het maaiveld worden georganiseerd, op voorwaarde dat de ruimte beperkt is en de kansen voor stapeling maximaal zijn onderzocht.' Het is belangrijk dat dit principe hard gemaakt wordt in het RUP, anders verzanden we in te zachte regelgeving met betrekking tot de maatschappelijke baten, terwijl er wel harde mogelijkheden gecreëerd worden in functie van financiële baten. Een mogelijkheid is om dit type parkeren op te nemen in het BVO, het is immers verharde ruimte die geen meerwaarde heeft als 'buitenruimte'. Deze functioneert net als een overdekte ruimte, ook al staat er geen 'dak' op, en dient dan ook zo behandeld te worden.

Nog op p.31: 'Bij voorkeur ontsluit elke deelzone via één gezamenlijke in- en uitrit. De gezamenlijke ontsluiting kan tot het privaat dan wel openbaar domein behoren.' En in het verordenend gedeelte: 'Het aantal toegangen tot de Afrikalaan moet tot een absoluut minimum worden beperkt.'

GMF vindt dit veel te zacht geformuleerd. Het is op plaatsen zoals deze dat fietsers onder vrachtwagens belanden. Beter is: 'Elke deelzone ontsluit via één gezamenlijke in- en uitrit. De gezamenlijke ontsluiting kan tot het privaat dan wel openbaar domein behoren. Er zijn geen toegangen via de Afrikalaan. Uitzonderingen kunnen enkel in overleg toegestaan worden en zullen enkel worden toegestaan indien fietsers en voetgangers volledig conflictvrij en veilig kunnen gebruikmaken van de openbare weg.'

Energie

GMF vraagt om ook op energetisch vlak de lat hoog te leggen en te streven naar een zogeheten positive energy district. Nieuwe ontwikkelingen horen op zijn minst klaar te zijn om aan te sluiten op een warmtenet.

Het verdient aanbeveling om te onderzoeken of het wenselijk is om onder het wegdek een warmtenet aan te leggen (naar analogie met gelijkaardig onderzoek rond De Nieuwe Vesten in Mechelen). Het RUP hoort minstens de mogelijkheid om een warmtenet onder het wegdek aan te leggen open te houden.