



Afz.: RPSTED

De heer Sami Souguir
Schep en van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke
Planning

Contactpersoon
gecoro@stad.gent

Datum
4 december 2023

Uw kenmerk
-
Ons kenmerk
GEC-06-2023-035

Gecoro-advies – plenaire vergadering voorontwerp RUP 175 Afrikalaan

Geachte schep en

Op 26 oktober jl. nam de Gecoro kennis van het voorontwerp van RUP 175 Afrikalaan, via toelichting door de betrokken dienst. Dit planproces in combinatie met de opmaak van gerelateerde masterplannen, werd meerdere malen besproken tijdens eerdere Gecoro-vergaderingen.

De Gecoro betreurt de heel strakke timing tot opmaak van dit advies (in tegenstelling tot de lange procesvoering tot nu toe), wat de kwaliteit van de adviesverlening, met gangbare werking via werkgroepen heeft beperkt. Niettemin is er de tijd gevonden om een aantal inhoudelijke opmerkingen mee te geven die om verdere aanpassing van het RUP vragen.

De Gecoro verwijst in dit opzicht ook graag naar haar advies met betrekking tot de startnota van het RUP van 29 oktober 2020, dat grotendeels overeind blijft.

Conform art. 2.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hieronder het Gecoro-advies.

De doelstelling voor de omgeving van de Afrikalaan is een transformatie van deze economische zone naar een nieuw stadsdeel mét (efficiënt benutte) ruimte voor eigentijdse bedrijvigheid en een verweving met wonen en kantoren.

Hieronder thematisch de fundamentele opmerkingen rondom dit planproces.

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

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)



Verweefbaarheid van functies – impact van Z1 op de andere zones.

De Stad heeft duidelijk gekozen om het sevesobedrijf op de site te bestendigen mits begrenzing en te kiezen voor een verweving met stedelijke functies.

Uit de algemene analyse in het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) wordt geconcludeerd dat de geplande ontwikkelingen in de omgeving van het bestaande sevesobedrijf op een voldoende afstand gelegen zijn.

De Gecoro neemt hiervan kennis met kritische noot. Dit rapport betreft onzes inziens een heel algemene analyse en geeft onvoldoende het veiligheidsrisico weer, waardoor louter vanuit het voorzorgsprincipe, een verweving van stedelijke functies met een sevesobedrijf planologisch niet wenselijk is.

Zowel het voorzien van wonen, kantoren en bedrijvigheid bij een sevesobedrijf zijn niet wenselijk. Woningen en bedrijven snel ontruimen bij een ramp is niet zomaar mogelijk. Ongevallen bij sevesobedrijven hebben aangetoond dat de onmiddellijke gevolgen van bv. een ontploffing zwaar en totaal onverwacht zijn.

De zone Z3B blijft ook in dit rapport aangeduid als kwetsbare locatie. De Gecoro vraagt daarom om hierin een meer fundamentele keuze te maken in functie van niet enkel het houden van voldoende afstand, maar op deze manier ook na te denken over de invulling ervan.

De Gecoro weerhoudt de mening dat verweving van een woonfunctie (met hoofdzaak op zone Z3g en Z3b), kantoren en bedrijvigheid met hoogdrempelige sevesobedrijven tot extra voorzichtigheid noopt. De Gecoro blijft zich vragen stellen of het 'opvolgen van de procedure door het team veiligheidsrapportage' in dit kader voldoende is. In die optiek meent de Gecoro dat 'de beheersbaarheid van de risico's en de vaststelling dat de ontwikkeling steeds gefaseerd zal verlopen' onvoldoende garanties biedt en dat er best voorafgaand reeds een duidelijk keuze wordt gemaakt, die in de eerste plaats risico's vermijdt. Indien de risico's niet kunnen worden vermeden, moet er volgens de Gecoro worden gekozen om niet te verweven. Is het niet beter (een ramp) te voorkomen, dan te genezen?

Het aanstellen van een verweefcoach of misschien zelfs een gebiedsregisseur is noodzakelijk, om enerzijds de dynamiek en het ambitieniveau te behouden en projectcoalities richting kwalitatieve realisaties te begeleiden, anderzijds in functie van risicobeheersing, te sturen. En dit voor het ganse plangebied.

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

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

Kwalitatief wonen – zones Z3

Wat de kwaliteit van de appartementsblokken in de Scandinaviëstraat betreft, zou er nog een terugkoppeling worden gegeven over een lopend onderzoek. We lezen dat er een aantal dringende ingrepen nodig zijn op vlak van energie en brandveiligheid, en net als op vlak van woonkwaliteit. De kosten-batenanalyse is hier toch wel essentieel in, om het uitgangspunt met name verdere verdichting rond de bestaande blokken te hanteren.

Bijkomend verdient het de aandacht vanuit het MER-rapport, waarvan de geluidskaart deze zone aanduidt als kwetsbaar (> 55dB). Aangezien er zowel geluidshinder is van de Afrikalaan (ten westen) en de spoorweg (ten oosten), ziet de Gecoro niet in hoe hier voor elke woning een geluidsarme gevel (zie voorschriften p.41: 'Elke woning moet beschikken over een verkeersluwe gevel.') kan worden gegarandeerd.

Met verder onderzoek kan dan pas worden besloten of hier een woonfunctie kan komen en hoe deze wordt ingericht, rekening houdende met de opmerking rond de verweefbaarheid, met de kosten-batenanalyse, met de geluidskaart en met de randvoorwaarde om dit goed te ontsluiten richting het centrum. De geïsoleerde ligging tussen de Afrikalaan en het spoor verdient extra aandacht naar integratie.

Een algemene opmerking m.b.t. de overdruk 'wonen enkel mogelijk onder de vorm van sociale woningen en budget huurwoningen'. Als er voldaan is aan x-voorwaarden, dan vervalt de noodzaak om te voldoen aan het sociaal objectief, staat in het toelichtende deel. Is dit correct? Of moet er zoals gesteld in de voorschriften, altijd een sociaal objectief worden gerealiseerd? De Gecoro stelt voor om hier stringenter in te zijn en de sociale woningen en/of budget huurwoningen verplicht te stellen, zoals opgenomen in het toelichtende deel. In die zin kan een gerichte zone worden aangeduid en desnoods meer specifiek (meer gedetailleerde zone). Zoals het voorschrift nu is geformuleerd kunnen er in deze zone met overdruk ook andere dan woonfuncties worden gerealiseerd. In dat geval is er geen verplichting om sociale woningen of budgethuurwoningen te realiseren, ook niet elders in het deelgebied.

In zone Z3f is deze overdruk voorzien aan de kant van de Afrikalaan. Waarom is hier niet gekozen voor een zone aan de westkant zoals in de andere deelzones?

Bij kantoren is er in geen enkele zone een vork voorzien. Het gaat telkens om een vast percentage van het programma. Bij zone Z3a bij voorbeeld wordt minimum en

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

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)



maximum op 40% gesteld – dit is heel stringent. De Gecoro stelt voor om in elke zone waar kantoren toegelaten zijn telkens een vork toe te passen i.f.v. flexibiliteit.

Duidelijke keuze in oversteekbaarheid

De Gecoro blijft zich vragen stellen over het realiseren van de oversteekbaarheid van de Afrikalaan. Een indicatieve aanduiding van een fiets- en voetgangersverbinding in het RUP blijft heel vrijblijvend. In het RUP moet een eventuele keuze worden gemaakt en ook toegelicht, - eventueel in de voorschriften - hoe dit moet gebeuren.

In afwachting van de realisatie van een ongelijkgrondse oversteek via een brug of een tunnel moet de oversteekbaarheid op die plek ook kunnen worden gegarandeerd, zowel voor de huidige bewoners als voor eventuele toekomstige ontwikkeling van deze zone.

Andere punctuele opmerkingen ten aanzien van de stedenbouwkundige voorschriften

De Gecoro vraagt algemene aandacht naar het ruimtelijk afdwingbaar maken van de visie-elementen in het toelichtende deel, maar zeker in de stedenbouwkundige voorschriften. Er worden soms zaken omschreven, die niet altijd ruimtelijk afdwingbaar zijn. Dit creëert verwachtingen. De Gecoro stelt hier voor om bij nalezing en verdere verfijning vooral het ruimtelijk karakter te bewaken, realiseerbaarheid te checken en de vertaling in de stedenbouwkundige voorschriften SMART te formuleren. Beperk woorden zoals 'een zekere' omvang, ...

Op p. 40 b. inplanting: de grens met de reservatiestrook aan de Afrikalaan moet voor minstens 60% bebouwd zijn. Dit zou ook kunnen betekenen dat er voor 60% één muur wordt gerealiseerd. De Gecoro stelt voor om dit percentage te behouden maar met tussenzones, dus afwisselend.

Op p.11 van de voorschriften wordt een grondgebonden woning gedefinieerd als een woning gericht op het huisvesten van een gezin. Dat lijkt een bizarre woordkeuze. Ook in de definiëring in het niet-verordend gedeelte blijkt niet echt dat het om een grondgebonden woning gaat. Ook een appartement kan aan de definitie voldoen. Keuze en definiëring van termen in een RUP worden best zo eenvormig mogelijk gehouden om verwarring uit te sluiten.

Op p.30 van de voorschriften wordt in het niet-verordend gedeelte beargumenteerd waarom minstens de helft van de ontwikkeling moet bestaan uit bedrijven met een BVO

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

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)



van meer dan 1000 m². Ten eerste is het vreemd om dat niet in het verordenend gedeelte op te nemen. Ten tweede stellen we ons vragen bij de argumenten die hier ter verantwoording van die keuze worden aangebracht.

In het RUP worden ook parkeernormen opgenomen. Hoe verhouden de voorziene parkeernormen in het RUP zich tot de algemeen geldende normen in het stedelijk bouwreglement? De ervaring leert dat de visie op parkeernormen evolueert. Deze evolutie kan beter worden omgezet in een wijziging van het stedelijk bouwreglement dan vastgelegd in een RUP dat maar zeer moeilijk te wijzigen is.

Het plan klimaatrobuuster maken

De Gecoro vraagt zich af hoe dit nieuw gemengd stadsdeel van energie, in bijzonder warmte, zal worden voorzien. Van een uitgesproken ambitie om bedrijvigheid met wonen te verweven en van een samenhangend plan voor een nieuwe stadswijk mag toch worden verwacht dat het, indien mogelijk, gemeenschappelijke boven individuele oplossingen stimuleert?! De Gecoro vraagt dan ook of in aanloop naar het ontwerp-RUP toe, de Dienst Milieu en Klimaat dit aspect kan onderzoeken, zowel naar warmtebronnen (restwarmte, aqua- en riothermie, geothermie, ...) als naar uitwisselingsmogelijkheden binnen en tussen gebouwen ((mini)warmtenetten, energiedelen, ESCO's). En vervolgens vanuit de warmtevisie van de Stad hiertoe enkele voorstellen formuleert, zodat deze inzichten bij de opmaak van het ontwerp-RUP kunnen worden geïntegreerd. De Gecoro vraagt bij dit onderzoek ook voldoende aandacht voor de Scandinaviëblokken te hebben, zowel naar energetische maatregelen op gebouwniveau, als wisselwerking met omliggende bronnen.

De Gecoro stelt zich ook de vraag of er wel voldoende groenvoorzieningen zijn om dit project klimaatrobuust te maken naar de toekomst toe? De Gecoro meent dat de klimaatnormen (3 bomen per woning, een park van minstens 3ha op maximum 300 meter afstand van een woonst, 30% boomkruindekking ...) niet worden gehaald. De Gecoro merkt op dat het interessanter kan zijn om bijvoorbeeld als uitgangspunt te nemen 'lukt die 30% boomkruinbedekking op deze plek?' eerder dan normen toe te passen en te zien of dat het gewenste resultaat oplevert. Daarnaast is het in de voorschriften in de zone Z3 onduidelijk of er ook zones vol groen zijn (dus geen groen op eventuele ondergrondse parkeergarages). De Gecoro vraagt hier ook zones voor vol groen te weerhouden.

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

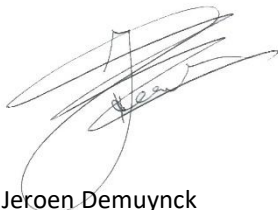
Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

Het kantoorgebouw met markante gevel (inventaris bouwkundig erfgoed) op de site Wyckaert, staat haaks op de uitgeschreven visie voor verdere uitbouw van de stadswijk. De Gecoro vraagt in welke mate het behoud van de gevel, los van eventuele verplaatsing toch kan worden overwogen?


Advies - conclusie

De GECORO is ervan overtuigd dat met bovenstaande opmerkingen en verdere analyses een meer haalbaar, veilig, coherent, gedragen en planologisch verantwoord RUP kan worden opgemaakt.

Hoogachtend



Jeroen Demuyndt
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

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

Je hebt altijd het recht om je gegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen.
Ga voor meer informatie naar www.stad.gent en zoek op 'Met respect voor uw privacy'.