



Afz.: RPSTED

De heer Sami Souguir
Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke
Planning
Botermarkt 1
9000 GENT

Contactpersoon
gecoro@stad.gent

Datum
29 oktober 2020

Uw kenmerk
-
Ons kenmerk
GEC-06-2020-00773028

Raadpleging startnota RUP 175 Afrikalaan – advies Gecoro

Mijnheer de schepen

De Gecoro nam tijdens haar plenaire vergadering van 1 september 2020 via een toelichting door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning kennis van de start- en procesnota in het kader van de opmaak van het gemeentelijk RUP 175 'Afrikalaan'. Op basis van deze gedachtewisseling bereidde een werkgroep binnen de Gecoro vervolgens een ontwerp van advies voor, dat op de plenaire vergadering van 6 oktober werd besproken en goedgekeurd, mits aanvullingen. Het Gecoro-advies focust op de startnota.

1. Nood aan een duidelijke voorafgaande keuze

Volgens de Gecoro moet in het planproces zo snel mogelijk een duidelijke, rechtlijnige keuze gemaakt te worden over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de functies en activiteiten langs de Afrikalaan.

De basisopties zijn volgens de Gecoro:

- Er worden geen woningen, kantoren of andere functies dan maakindustrie voorzien omwille van het veiligheidsrisico door de aanwezigheid van het Seveso-bedrijf.

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 Seveso-bedrijf wordt geherlocaliseerd, wat het veiligheidsrisico voor de andere functies wegneemt.

Momenteel suggereert de startnota dat het Seveso-bedrijf aanwezig zal blijven en dat de veiligheidsmaatregelen en inplanting zodanig zullen worden uitgewerkt dat het Seveso-bedrijf geen risico zal vormen voor de andere functies. De Gecoro is echter van mening dat de twee hoger vermelde opties als volwaardige alternatieven (in het kader van de milieueffect- en omgevingsveiligheidsrapportage) moeten worden onderzocht.

De Gecoro stelt zich immers ernstige vragen bij de haalbaarheid van de unieke optie die nu in de startnota wordt geformuleerd. In de buurt van een hoogdrempelig Seveso-bedrijf het aantal woningen nog uitbreiden, roept immers vragen op over de veiligheidsrisico's. De Gecoro meent dat verweving van een woonfunctie met hoogdrempelige Seveso-bedrijven noopt tot extra voorzichtigheid. De Gecoro adviseert dan ook om vooraf diepgaand te onderzoeken of de veiligheid voldoende verzekerd kan zijn. De Gecoro stelt zich vragen 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 gekozen worden om niet te verweven. Is het niet beter (een ramp) te voorkomen, dan te genezen?

De Gecoro stelt ook vast dat het Seveso-bedrijf uitbreidingsplannen heeft (site Rogers) en er in het kader van de vergunningsaanvraag een omgevingsveiligheidsrapport wordt opgemaakt. De Gecoro vraagt om bij deze beoordeling ook rekening te houden met de geformuleerde bezorgdheden omtrent de veiligheidsrisico's.

2. Verweving van functies

De in de startnota beoogde, versterkte verweving tussen wonen en bedrijvigheid roept een aantal aandachtspunten op die bij de verdere opmaak van het RUP moeten worden uitgeklaard.

Verweving gaat over inbedding: de juiste match tussen (of koppeling van) het profiel van de functie of activiteit en het profiel van de plek en haar omgeving. De startnota

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)

maakt melding van de verwevingstoets die in opmaak is (zie 12.7.3 p. 190) met als doel, we citeren: *“een minimumaandeel economische activiteiten voorop te stellen en dit voor projecten vanaf een bepaalde schaalgrootte en aan de hand van een gebiedspecifieke afweging”*. De Gecoro leest echter verder: *“Omdat voorliggend uitvoeringsplan vertrekt vanuit ‘een eigen planlogica’, zal de toets evenwel niet van toepassing zijn voor voorliggend gebied. De inhoudelijke elementen uit deze toets – zoals de omschrijving en uitwerking van ‘verweefbare activiteiten’ – werken weliswaar inspirerend voor deze opdracht.”* De Gecoro begrijpt de redenering van de ‘eigen planlogica’ niet goed en vraagt daarom, net omwille van de schaalgrootte van de economische activiteiten, de verwevingstoets in het verdere traject wel te implementeren.

De startnota biedt niet altijd voldoende duidelijkheid over het aantal woningen dat gebouwd zal worden, noch over de precieze locatie (bv. Scandinaviëstraat). Een uitbreiding van het aantal woningen vereist bovendien de creatie van bijhorende dienstverlening (kinderopvang, scholen, recreatiegebieden, etc.) en middenstand. De Gecoro vraagt om aan dit aspect extra aandacht te besteden.

De Gecoro pleit om de ‘maakindustrie’ ambitieuzer in te vullen en duidelijker te definiëren. In de bijlage bij de startnota wordt een diversiteit aan activiteiten opgelijst, die meer of minder voorzorgsmaatregelen veronderstellen: naargelang het type bedrijvigheid wil de Stad hinder (geluid, reuk, aan- en afvoer van goederen, ...) en calamiteiten (opslag gevaarlijke stoffen) in de toekomst voorkomen; daarnaast heeft het ene bedrijf meer nood aan opslag (bv. dakwerker), het andere heeft nood aan productieruimte (bv. meubelmaker).

De Gecoro vraagt ook aandacht voor het regelen van de transitie van bestaande naar nieuwe bedrijven. De Gecoro merkt op dat de verweving met andere functies momenteel nog veel onduidelijkheid creëert voor de aanwezige bedrijven of hun activiteit al dan niet inpasbaar zal blijven. Daarbij moet een onderscheid gemaakt worden tussen compatibele bedrijven (Van de Calseyde) en niet-compatibele bedrijven (Triferto). Voor dit laatste type bedrijven moet een fasering van de herlocalisatie of transitie naar nieuwe activiteiten worden voorzien. Er moet met de bestaande bedrijven overlegd worden of ze ook in de toekomst op de Afrikalaan gevestigd kunnen blijven. Indien dit niet het geval is, moet er met deze ondernemingen naar een alternatief worden gezocht. Ook de hoge ambities op het vlak van water en groen creëren onduidelijkheid voor aanwezige bedrijven over de inpasbaarheid, maar ook voor nieuwe



maakbedrijven. Het autoluwe karakter van de zone kan eveneens potentieel een nadelige impact hebben op de bedrijvigheid. De Gecoro vraagt om in de verdere opmaak van het RUP duidelijke standpunten en voorschriften ter zake naar de bedrijven toe te formuleren.

Het huidige ontwerp voorziet ruimte voor nieuwe kantoren. De Gecoro vraagt zich af of de Gentse kantoormarkt niet verzadigd is, zeker sinds de coronacrisis.

Wat de kwaliteit van de appartementsblokken in de Scandinaviëstraat betreft, adviseert de Gecoro om het RUP als een middel te gebruiken om bij te dragen aan een opwaardering ervan op het vlak van woon- en beeldkwaliteit. Dit gaat over integrale 'woonkwaliteit': basiskwaliteit van de units, ecozuinig karakter, aandacht voor de collectiviteit en leefbaarheid (bv. voldoende (semi-)private/publieke buitenruimte per unit). Verder studiewerk rond de Scandinaviëstraat (extra voorzieningen integreren) lijkt noodzakelijk.

De Gecoro stelt zich vragen hoe de recente sloopvergunning voor de betoncentrale te rijmen valt met de optie in de startnota om deze te behouden als landmark.

De Gecoro adviseert ten slotte om in de voorschriften van het RUP voldoende flexibiliteit te voorzien wat betreft de verweving van functies en activiteiten, nieuwe toekomstige woon- en werkvormen en sociale mix in stedenbouwkundige voorschriften.

3. Klimaatdoelstellingen

De toenemende verharding en daaruit voortvloeiende gevolgen voor de infiltratie en afvoer van regenwater worden in het ontwerp-klimaatplan van de Stad Gent als een probleem ervaren. Om de toekomstige woonwijken en bedrijventerreinen voldoende klimaatrobuust te maken, wordt in de startnota van het RUP 7 % van de oppervlakte voor waterbeheer voorzien. Gelet op de aanwezige oppompvergunning van twee bedrijven (> 10.000 m³), maar ook door de reeds hoge verhardingsgraad van het gebied, moeten zowel de verharding worden beperkt als de infiltratievoorzieningen en de groennormen worden versterkt. Dit zou vooral moeten gelden voor de ruimte die wordt voorzien voor maakbedrijven en die het grootste aandeel bebouwing en verharding kent. Louter streven naar hemelwaterneutraliteit lijkt onvoldoende. De Gecoro adviseert daarom om zowel het streefcijfer van 7 % voor watervoorzieningen als de

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'.



norm van 10 m² recreatief openbaar groen sterk te verhogen. Bij verharde oppervlakten zoals wegen, pleinen, parkings, fietspaden, ... wordt bovendien gepleit om het hemelwater via infiltratieruimtes (infiltratieputten) in de bodem te brengen. Er dient maximale insijpeling ter plekke of via een infiltratieput te worden voorzien.

Buiten de scope van deze startnota lijkt het de Gecoro ook wenselijk om een langetermijnvisie te ontwikkelen voor de eventuele herbestemming van het oostelijk gelegen NMBS-vormingsstation. De mogelijke west-oostverbinding tussen het gebied Afrikalaan en Sint-Amandsberg is een belangrijk gegeven waarop in het RUP Afrikalaan kan worden geanticipeerd.

Met betrekking tot de recreatie (cfr. zomerdrukke in Zepposspark) adviseert de Gecoro om in het RUP extra ruimte voor nieuwe functies/voorzieningen te voorzien en te garanderen.

De Gecoro adviseert ook om te onderzoeken hoe het RUP kan bijdragen in het voorzien van een wisselwerking tussen energieopwekkers en -verbruikers en daarbij eventueel aansluiting te zoeken bij Ducoop-cvba van Nieuwe Dokken.

De Gecoro vraagt ten slotte om eventuele luchtmissies voortkomend uit nieuwe industriële activiteiten voldoende in rekening te brengen.

4. Mobiliteit

In de startnota voor het RUP wordt terecht aandacht besteed aan de weginfrastructuur en aan inrichtingsnormen voor het openbaar domein. De Gecoro vindt dit belangrijk omdat hierdoor de leefkwaliteit in de buurt kan verbeteren. De Gecoro is wel van mening dat het RUP slechts degelijk kan worden uitgewerkt als er duidelijkheid is over de keuze tussen een boven- of ondergrondse kruising tussen Afrikalaan en spoorlijn, aangezien de keuze een grote impact heeft op de woon- en leefkwaliteit in de buurt. De Gecoro pleit er ook voor om een streefbeeld voor de verkeersinfrastructuur (stadsring als aansluiting op R4) op te maken. Op deze wijze kan inzicht verkregen worden in welke elementen met betrekking tot de inrichting van de infrastructuur in het RUP moeten worden vastgelegd en welke via andere instrumenten (overeenkomsten) moeten worden geregeld.

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

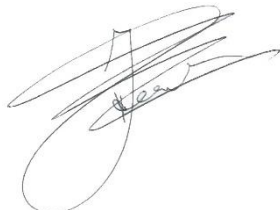
Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

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'.

In de startnota worden de doorwaadbaarheid en een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en per fiets als voorwaarden gesteld. De Gecoro kan dit onderschrijven. Het is voor de Gecoro echter nog onduidelijk hoe deze autoluwe inrichting strookt met de bovenlokale mobiliteit (aanleg Vera Pazbrug) en de impact van bijkomende automobilititeit als gevolg van nieuwe economische bedrijvigheid. Als voorbeeld kan de praktische haalbaarheid en realiteitszin van lijnvormig groen en kruisingen van belangrijke lokale fietsroutes over de Afrikalaan worden aangeduid. Realistische ontwerpen kunnen klaarheid brengen hoe verkeersveilig en vlot fietsen, of toegankelijke, nabije en aantrekkelijke openbaarvervoershalthes, concreet worden verzekerd.

De Gecoro is kortom van mening dat de opmaak van het RUP Afrikalaan een belangrijke bijdrage kan betekenen in het opwaarderen van de woon- en leefkwaliteit en van het ondernemingsmilieu in deze buurt. Ze is graag bereid om in volgende stappen van het planningsproces opnieuw een grondige gedachtewisseling hierover te hebben met het stadsbestuur.

Hoogachtend



Jeroen Demuynck
Secretaris Gecoro Gent



Hans Leinfelder
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)