



RUP Afrikalaan : raadpleging bij voorontwerp

Verslag infomoment 7 november 2023

9 november 2023

Entiteit

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Departement Stedelijke Ontwikkeling

Contactpersoon

Raf Mandervelt

Inhoud

1. Statuut van deze nota	2
2. Hoe hebben we het participatiemoment aangepakt?	2
3. Verslag van het participatiemoment	2
3.1. Thematafel milieueffecten	2
3.2. Thematafel mobiliteit	3
3.3. Thematafel economie	4
3.4. Thematafel ontwerp en publieke ruimte	4
3.5. Thematafel wonen	5

1. Statuut van deze nota

Deze deelnota bevat het verslag van het infomoment over het voorontwerp voor het RUP Afrikalaan.

Bij de start van het RUP proces (2020) vond een eerste overlegmoment plaats. De resultaten van dit inspraakmoment zijn verwerkt in de scopingnota. Onder meer op basis van de adviezen en inspraakreacties is intussen een voorontwerp van RUP opgemaakt. Hoewel we het decretaal niet verplicht zijn, vonden we het toch opportuun om de buurtbewoners ook in deze fase te raadplegen. We zullen de input meenemen in de verdere uitwerking van het ontwerp RUP. In een volgende fase zal dit ontwerp RUP nog eens worden voorgelegd, dan via een openbaar onderzoek. Op dat moment kunnen we enkel reageren op de ingediende bezwaren.

In deze nota geven we aan hoe we te werk zijn gegaan en vatten we de inspraakreacties samen.

We nemen de inspraakreacties niet letterlijk op maar vatten ze samen per thema. De reacties worden bovendien geanonimiseerd omwille van de privacywetgeving.

2. Hoe hebben we het participatiemoment aangepakt?

- > Het infomoment vond plaats op 7 november 2023 in de Buurtlood, een gebouw van stad Gent in de wijk 'Muide – Meulestede', net buiten het plangebied.
- > Het infomoment is ruim aangekondigd, zowel op de website als via social media. De eigenaars en gebruikers in en grenzend aan het plangebied kregen een persoonlijke uitnodiging.
- > We kozen opnieuw voor een infomoment, ditmaal zonder verplichte inschrijving. De mensen konden zich vrij aanmelden in de periode tussen 16u en 20u. We kozen voor een opstelling met 5 standen :
 - Een introductiestand met een korte film over de startnota (film die ook op de website terug te vinden is) en extra duiding over het proces en de bedoeling van dit inlooppmoment.
 - Een thematafel rond milieueffecten
 - Een thematafel rond wonen (incl. Scandinaviëblokken)
 - Een thematafel rond mobiliteit
 - Een thematafel rond economie
 - Een thematafel rond ontwerp en publieke ruimte (incl. grafisch plan en uittreksels uit de masterplannen)
- > Aan elk van de standen stond telkens een medewerker van de Stad om de nodige uitleg te verschaffen, vragen te beantwoorden en suggesties of ideeën te noteren.
- > Bij elk van de thematafels werden een aantal panelen geplaatst :
 - Een paneel met (uitvergrote) kaarten, foto's en korte tekstfragmenten uit het voorontwerp
 - Een leeg paneel waarop de post-its konden worden geplakt met de ideeën, suggesties en vragen van de deelnemers aan het infomoment.

3. Verslag van het participatiemoment

3.1. Thematafel milieueffecten

- > Vaak algemene informatievragen over het MER, onder meer
 - Wat is de 'Level of Service' van een kruispunt ?

- Houdt de referentiesituatie rekening met ondertunneling Dampoort ?
- Wat is verschil tussen referentiesituatie en geplande toestand ?
- > Als er iets teruggekomen is over verschillende bezoekers heen, dan was het wel hun bezorgdheid over de verkeersdruk. Maar dat gaat dus vooral over de verkeersdruk die gelinkt is aan de komst van de Verapazbrug en dus de verlegging van de stadsring, dan echt over de verkeersgeneratie van dit RUP.
- > Een ander element dat veel is teruggekomen is de parkeerproblematiek (rond Scandinaviëtorens).
- > Erg veel zuiver milieugerelateerde opmerkingen waren er niet. Af en toe werd wel de link gelegd tussen die bezorgdheid over de grote verkeersdruk versus lucht en geluidskwaliteit. Het MER geeft evenwel aan dat de milieukwaliteitsnormen niet overschreden worden (lucht) en dat er gepaste maatregelen mogelijk (geluid) zijn om de kwaliteit binnen te garanderen en deze in het RUP opgepakt worden.
- > Ook de bezorgdheid over de oversteekbaarheid van de Afrikalaan ten hoogte van de Scandinaviëblokken kwam duidelijk naar voren, eigenlijk al vanaf het moment van de verlegging van de stadsring. Een ongelijkvloerse kruising lijkt hier in de hoofden van de bewoners inderdaad zinvol.
- > We kregen ook reactie op de milderende maatregelen uit mobiliteit, vooral de eerste mogelijkheid om de verkeersintensiteit te verlagen door de modal split aan te passen conform de ambities van de Stad en de vervoersregio (op de posters verwoord als meer inzetten op fiets en OV). Immers, buurtbewoners zien vandaag immers de bediening van De Lijn teruggeschoefd worden...
- > Binnen de toekomstige projectontwikkeling is men bezorgd over het functioneren van het kruispunt met de vliegtuiglaan (thv Web/Decathlon).
- > Ook gehoord is de opmerking dat het zicht vanuit de Scandinaviëblokken op de Gentse skyline zal wijzigen. De bewoners vrezen dat hun zicht zal belemmerd worden door de nieuwe hoogbouw. Al werd die ook genuanceerd door iemand die aangaf dat door de ligging van de loods van Christeyns het belangrijkste deel van het zicht (namelijk zicht op Gent en zijn torens) wel gevrijwaard blijft.
- > Een aantal bewoners uiten hun bezorgdheid rond het Sevesokarakter van Christeyns versus deze nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden van RUP Afrikalaan, maar daarvoor is het RVR uiteraard het gepaste document.
- > Er was ook de bezorgdheid dat het (te) succes(volle) van het Houtdokpark ook naar de nieuwe parken van dit RUP zou kunnen overslaan.

3.2. Thematafel mobiliteit

- > Bezorgdheid over voldoende betaalbare parkeerplaatsen in de toekomst. De maximum parkeernormen werden in vraag gesteld, maar er was ook vraag om flankerend parkeerbeleid vorm te geven voor deze nieuwe stadswijk.
- > Huidige parkeerproblematieken: hoge parkeerdruk omgeving Scandinaviëstraat (door aanleg wegenis AWV zijn er heel wat parkeerplaatsen verdwenen), het zou er nog gratis parkeren zijn, vrachtwagenparkeren langsheen Afrikalaan, private parkeergelegenheid te duur (ondergrondse parkings van de ontwikkelingen/indigo)
- > Vraag naar toekomstig betaalbaar parkeerbeleid. Het zal geen inclusieve wijk worden als het parkeren bij nieuwe ontwikkelingen erg duur is.
- > Zullen er parkeerplaatsen zijn in de straten voor bezoekers? Wat met de gratis bewonersvergunningen? indigo baat parking onder Faar uit, maar prijzen zijn duurder dan

tarief op de straat. Tegenstrijdige meldingen van verschillende bewoners omtrent de bezettingsgraad van de parkeergelegenheid onder de Faar. Sommige bewoners vinden dat er te weinig parkeergelegenheid voorzien wordt in het RUP. Enkele bewoners stellen een minimumnorm voor, zeker aangezien de parkeerplaatsen gemakkelijk te transformeren moeten zijn naar een ander gebruik.

- > Ontwikkelaars stelden de maximumnorm voor kantoren in vraag. Op The Loop geraken niet alle velden ingevuld zoals voorzien in het RUP wegens te weinig parkeerplaatsen. Vrees dat dat hier ook gaat zijn. De Afrikalaan is toch gelegen langs een belangrijke toegangsweg en werknemers zullen met de wagen komen. Men stelt voor om tot max. 4 parkeerplaatsen per 100m² bvo te gaan, met mogelijk een graduele afbouw van het aantal parkeerplaatsen in de toekomst.
- > Vraag mbt nieuwe ontsluitingsweg (tussen huidige Aziëstraat en Australiëstraat). Ontwikkelaar wenst duidelijkheid over waar deze toekomstige weg zal liggen. Dit is bepalend voor de ontwikkelingen. Hij vroeg hoe en wanneer dit beslist zal worden.
- > Oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers. Goed dat er betere infrastructuur (zeker ook de ongelijkvloerse kruising thv Scandinaviëstraat) voorzien kan worden in de toekomst, maar nu reeds nood aan veilige comfortabele oversteekvoorzieningen. Zeker wanneer R40 verlegd wordt, zal er meer verkeer zijn en dus een hoger risico op ongevallen. Heel veel schoolgaande kinderen nemen de bus ter hoogte van de Scandinaviëstraat. Deze oversteekvoorziening moet beveiligd worden met verkeerslichten.
- > Weinig aanbod van openbaar vervoer langs de as Afrikalaan. In nieuwe net van de Lijn enkel bus die rijdt tussen de Zuid en P+R Muide.
- > Algemene vragen of bemerkingen over andere projecten in de omgeving -> Verapazbrug en verkeersmaatregelen in de wijk Tolhuis, Gentspoort, Tijdelijke zuidelijke havenring (ongelijkvloerse kruising weg/spoor), WMP Muide/Meulestede...

3.3. Thematafel economie

- > De definitie van 'maakbedrijven': aanduiden wat NIET kan (uitsluitingsregels) ipv vage brede definitie
- > Meer werken rond 'ecosystemen' (met de stad als regisseur/curator)
- > Minder beperkingen in ruimtebehoefte (minimale oppervlakte)
- > Horecazaak aan Nieuwe Dokken moet langer open kunnen blijven.
- > Geen nachtwinkels (overlast)

3.4. Thematafel ontwerp en publieke ruimte

- > Groen en water
 - Het voorontwerp schrijft voor dat minstens 20% van elke deelzone vrij van constructies en onverhard moet blijven. Mag het openbaar groen dat nodig is in toepassing van de groennorm hierin meegerekend worden ?
 - De vernieuwde stedenbouwkundige verordening hemelwater zal heel wat extra ruimte voor water vragen. Mag deze ruimte (deels) in het toekomstig openbaar groen worden opgevangen ?
- > Wonen
 - Op welke wijze dwingt het RUP de bouw van sociale woningen en budgethuurwoningen af ?
- > Economie en voorzieningen
 - Is er binnen dit RUP ruimte voor een klimzaal ?

- Hoe verhoudt zich het aandeel kantoren ten opzichte van de startnota ?
- Is het mogelijk om een bandencentrale te behouden / te vestigen in de zone voor bedrijven ten zuiden van Christeyns (deelzone Z2a) ?
- > Ontwerp
 - Volgens de toelichting bij de voorschriften mag het hoogteaccent 30 m afwijken van de plaats zoals die aangeduid is op het grafisch plan. Bewoners vrezen dat de nieuwe toren in deelzone Z3b té dicht komt te staan tegen de bestaande toren aan de overzijde van de Koopvaardijlaan (Faar).
 - Het voorontwerp weerhoudt enkel de schoorsteen als erfgoedobject aan de zuidzijde van de Trifertosite. Bij de bespreking van het masterplan ging de stad nochtans – naast de schoorsteen – ook uit van een (gedeeltelijk) behoud van de graffitimuur. Bouwtechnisch onderzoek wijst evenwel uit dat behoud niet evident zal zijn, gezien de slechte staat van de muur en de corrosie van de achterliggende spanten. Is het dan nog nodig om deze muur te behouden ?
 - De ontwikkelaars en hun ontwerpteam van het project tussen Koopvaardijlaan en Handelsdokkaai (Handelsdok Oost) zijn bezorgd over de vormgeving van het accentvolume op de kop van de Spie. Ze vrezen dat de vooropgestelde BVO – in combinatie met de volumetrische mogelijkheden – zal leiden tot een monoliet gebouw met een doorlopende gevel van 9 lagen hoog op de toekomstige bouwlijn van de Koopvaardijlaan. Het toekomstig volume zal sterk contrasteren met én hinder veroorzaken voor de geplande laagbouw (3 bouwlagen) van het sociaal woonproject aan de overzijde van de smalle Koopvaardijlaan.
- > Mobiliteit
 - Wat zal er gebeuren met de huidige parking op het einde van de Scandinaviëstraat als de ontwikkeling op de site van MB_Hedin (deelzone Z3g) start ?
 - Ervaring met de parking onder de Faar leert ons dat we in deze wijk best niet teveel parkeerplaatsen voorzien. Deze parking zou immers voor de helft leegstaan. De voorgestelde projecten bieden ook opportuniteiten voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen (overdag kantoren, 's avonds en 's nachts bewoners).
 - Bewoners pleiten voor een zeer goede fietsverbinding over de Afrikalaan, tussen het park langs de Scandinaviëstraat en het Trifertopark.

3.5. Thematafel wonen

- > Vanuit bewoners van Scandinaviëblokken
 - Vraag of de blokken mogen blijven. Tevredenheid dat deze nog blijvend als wonen worden bestemd.
 - Vraag rond plannen met de Scandinaviëblokken. Door de conceptstudie leeft het idee dat de Stad effectief de renovatie zal begeleiden (en bekostigen).
 - Bezorgdheden dat de parking nu ingekleurd staat als zone voor gemengde functies, en in de toekomst niet meer gratis toegankelijk zou zijn, en dat er niet voldoende parking zou zijn.
 - Vraag waar exact de hoogteaccenten zullen komen, schrik voor zichtbelemmering vanuit blokken.
- > Vanuit bewoners Nieuwe Dokken
 - Vraag waarom er nu wel studentenhuisvesting is, waarom dit zoveel is en waarom vooral in zuidelijke zone. Bezorgdheid dat dit een studentenbuurt wordt (met cafés, overlast, enz.).
 - Vraag waar exact de hoogteaccenten zullen komen.

- Vraag waarom de sociale huisvesting zo dicht ligt bij de sociale huisvesting binnen project Nieuwe Dokken.
- Vraag waarom het Kompasplein niet wordt doorgetrokken in de Spie, terwijl dit ooit zo voorgesteld is bij de plannen voor de Nieuwe Dokken.
- Vraag waarom budgetkoop niet meer wordt opgenomen en er nu voor budgethuur wordt gekozen, bezorgdheid dat er een groep wordt vergeten.
- > Vanuit ontwikkelaars/potentiële investeerders
 - Vraag over de wijze waarop sociale huisvesting en budgethuur moet worden gerealiseerd.