



---

**2024\_GR\_00505 Voorlopige vaststelling van het ontwerp en procesnota van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr 175) Afrikalaan - Vaststelling**

**Beslissing:** Goedgekeurd in openbare vergadering van 25 juni 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Christophe Peeters, voorzitter  
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Stephanie D'Hose; Veli Yüksel; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Mispion; Anita De Winter; Patricia De Beule; Yüksel Kalaz; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve; Nikolaas Schuiten  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**Bevoegd:** Sami Souguir

**Betrokken:** Tine Heyse, Filip Watteeuw, Sofie Bracke

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.18, § 1;
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 2.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 2.2.5 en 2.2.20
- Het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, artikel 1.3.1.1, §1, eerste lid;
- Het Decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten;
- Het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut, artikel 31;
- Het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

## **Motivering**

### **Situering**

Het RUP omvat het gebied tussen de Koopvaardijlaan en de spoorweg Gent-Eeklo die hier een brede bocht maakt richting station Gent – Dampoort. Het gebied huisvest een aantal grote bedrijvensites en woningen langs Afrikalaan en rond de Scandinaviëstraat.

### **Aanleiding**

Met het nieuwe RUP willen we uitvoering geven aan de beleidslijnen uit Ruimte voor Gent – Structuurvisie 2030 (2018). Doelstelling voor de omgeving van de Afrikalaan is de beoogde transformatie van deze economische zone naar een nieuw stadsdeel mét (efficiënt benutte) ruimte voor eigentijdse bedrijvigheid en een verweving met wonen.

Het huidig planningskader biedt onvoldoende mogelijkheden om deze geplande ontwikkeling op te vangen. Ten westen van de Afrikalaan is op vandaag enkel industrie toegestaan. Deze gewestplanbestemming is al enkele decennia oud en dateert nog uit de tijd dat het gebied deel uitmaakte van de havenontwikkeling ten noorden van Dampoort. Het BPA Afrikalaan (1991) regelt de bestemming en inrichting van het deel ten oosten van de Afrikalaan. Ook dit BPA is al enkele decennia oud. De gedetailleerde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zijn duidelijk **achterhaald**. Met het nieuwe ontwikkelingskader vindt het gebied aansluiting bij de plangebieden in de onmiddellijke omgeving (RUP Dampoort, RUP Oude Dokken). Met dit RUP willen we bovendien een kader bieden voor de masterplanprocessen die de transformatie van het gebied zullen begeleiden. Centraal in het plangebied bevindt zich een Seveso - inrichting (nv Christeyns). Het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan biedt het juridisch kader om de Seveso - activiteiten van dit bedrijf te begeleiden, en dit na een uitgebreide analyse van de ruimtelijke veiligheid.

### **Voorafgaand proces tot aan het voorontwerp (2015 – 2023)**

De procesnota geeft een uitgebreid overzicht van het proces.

De **voorbereiding** van dit planinitiatief startte in 2015. Het ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek omgeving Afrikalaan (Buur, Traject, Ecozem, Rebel, 2017) werkt een eerste reeks scenario's met ruimtelijke mogelijkheden voor het gebied uit. De scenario's zijn teruggekoppeld met de aanwezige bedrijven in het gebied. De krachtlijnen van deze eerste, verkennende studie zijn door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd in zitting van 26 januari 2017. In 2019 is bijkomend, typologisch onderzoek gevoerd naar de uitwerking van het grondgebonden wonen binnen het RUP Afrikalaan.

Beide studies dienen – samen met een hele reeks andere beleidsplannen en juridische kaders – als input voor de **startnota**. Tegelijk met het RUP is ook gestart met de opmaak van een planmilieueffectenrapport of plan-MER. Het college van burgemeester en schepenen keurde op 25 juni 2020 de startnota goed. In diezelfde zitting heeft het college van burgemeester en

schepenen kennis genomen van de samenstelling van het planteam, zoals beschreven in de bijhorende procesnota.

De startnota is vervolgens voor advies voorgelegd aan verschillende instanties, zoals het decreet dat voorschrijft. Om de veiligheidsrisico's van de aanwezige Seveso-inrichting in te schatten, is gestart met de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). De startnota is ruim bekendgemaakt. De formele raadplegingsperiode liep van 14 september 2020 tot en met 12 november 2020. Op 14 oktober 2020 organiseerde Stad Gent een participatiemoment. De **scopingnota** vatte de resultaten van de raadplegings- en adviesperiode samen en gaf aan hoe we ermee aan de slag konden. De scopingnota toonde daarbij aan op welke wijze we het verder onderzoek - ook en vooral naar de milieueffecten van het planvoornemen – zouden voeren. Het College van Burgemeester en Schepenen keurde de scopingnota goed op 1 april 2021.

Na de scopingnota is de nodige tijd genomen om het onderzoek verder uit te werken. Om onze ambitie rond samenwerking en co-creatie kracht bij te zetten, heeft Stad Gent de eigenaars/lasthebbenden van de drie projectgebieden (met name de Spie, Kaap – Triferto en MB-Hedin) de kans geboden een **masterplan** uit te werken. De methodiek van deze werkwijze is beschreven in de procesnota. Belangrijk is dat de masterplannen telkens vertrokken zijn van de krijtlijnen uit de start- en scopingnota. De masterplannen zijn intensief begeleid door een kernteam van stedelijke diensten. De ontwerp masterplannen zijn telkens besproken op de stedelijke begeleidingsgroep die ook het RUP begeleidt, de gecoro én de kwaliteitskamer. De tussentijdse resultaten van het MER en RVR – onderzoek zijn geïntegreerd in het masterplan. Op geregelde tijdstippen vond overleg plaats met andere, betrokken overheden, zoals de Administratie Wegen en Verkeer en het Vlaams Agentschap Innoveren en Ondernemen (Vlaio) in het kader van de onderhandelingen om te komen tot een brownfieldconvenant. We laten het college van burgemeester en schepenen kennis nemen van de resultaten van elk masterplan met de bedoeling om de daarin vervatte stedenbouwkundige richtlijnen te gebruiken voor de verdere uitwerking van het voorontwerp. Voor het masterplan Kaap-Triferto is dat gebeurd in zitting van 9 maart 2023. Het masterplan Spie en het masterplan MB\_Hedin zijn voorgelegd in zitting van 6 juli 2023.

De masterplannen worden in een verdere fase van het RUP hernomen en uitgediept om dan – binnen de schoot van het nieuw wettelijk kader – als basis te dienen voor het afleveren van de omgevingsvergunningen. De masterplannen zijn in dat opzicht géén eindproduct maar eerder een **proces of traject** om de samenhang en de gestage voortgang van een gebiedsontwikkeling te bewaken.

Parallel met de masterplanprocessen is verder onderzoek gebeurd naar de milieueffecten van het planvoornemen (**plan-MER**) én de ruimtelijke veiligheidsrisico's (**RVR**). De resultaten van beide onderzoeken zitten vervat in het ontwerp.

Daarnaast is ook intensief onderzoek verricht naar de impact van het planvoornemen op de **mobiliteit op en rond de Afrikalaan**. Hiervoor is meermaals overlegd met de wegbeheerder.

In besloten vergadering van 11 maart 2022 heeft het college van burgemeester en schepenen een addendum aan de intentieovereenkomst van 2012 tussen de NV **Christeyns** en de Stad Gent goedgekeurd. De afspraken die in deze overeenkomst met het betrokken bedrijf zijn gemaakt, werken door in het ontwerp van RUP.

In 2021 is een onderzoek gestart naar de mogelijkheden om de woonkwaliteit en duurzaamheid van de appartementsgebouwen aan de Scandinaviëstraat te verhogen. De **conceptstudie**

**‘woonblokken Scandinaviëstraat’** is op 28 maart 2024 voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. De resultaten van de ontwerpstudie zitten vervat in het ontwerp.

De resultaten van de raadplegings- en adviesperiode uit 2021, het onderzoek naar de milieueffecten – inclusief de mobiliteit op en rond de Afrikalaan – en de ruimtelijke veiligheidsrisico's, de resultaten van de masterplanprocessen, de studie rond de Scandinaviëblokken en het addendum aan de overeenkomst met Christeyns, werken door in het ontwerp. De resultaten van zowel de masterplannen als de overeenkomst met Christeyns doen evenwel **géén afbreuk aan de neutrale positie en onpartijdige houding van de Stad Gent** als plannende overheid.

### **Proces van voorontwerp naar ontwerp**

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 19 oktober 2023 het voorontwerp goed. Na de goedkeuring van het voorontwerp volgde een **tweede raadplegings- en adviesperiode**.

Het voorontwerp is voor advies overgemaakt aan de gecoro en de door de Vlaamse regering aangeduide adviserende instellingen en administraties. Op 5 december 2023 is met alle instanties de plenaire vergadering gehouden. De aanwezige adviesinstanties brachten ter zitting mondeling advies uit of gaven een toelichting over het eerder uitgebrachte schriftelijke advies. Het verslag van de plenaire vergadering bevat enerzijds de weergave van het verloop van de vergadering en een samenvatting van alle opmerkingen van de verontschuldigde en aanwezige adviserende instanties en anderzijds alle uitgebrachte schriftelijke adviezen. Dit verslag werd verstuurd op 9 december 2023. Artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat eventuele reacties op het verslag binnen 14 dagen na ontvangst van het verslag kunnen worden bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen door de instanties die effectief aanwezig waren op de plenaire vergadering. Binnen de wettelijk vastgestelde termijn werden geen opmerkingen ontvangen op het verslag van de plenaire vergadering.

Tijdens de **plenaire vergadering** stelden de Gecoro, het Agentschap Ondernemen en het Agentschap Wegen en Verkeer een aantal belangrijke voorwaarden aan de verdere uitwerking van het RUP. Infrabel bracht een ongunstig advies uit omdat het voorontwerp RUP té weinig rekening hield met de mogelijke aanpassing van de spoorweginfrastructuur.

De **Gecoro** acht het niet wenselijk om tot een verweving van functies over te gaan in de nabijheid van een Seveso-inrichting en maakt dan ook voorbehoud van de geplande bestemmingswijzigingen in deelzones Z3b (site Jet Cars) en Z3g (MB\_Hedin) uit het voorontwerp. Laatstgenoemde deelzone verdient volgens de gecoro nog bijkomend onderzoek, gezien de geïsoleerde ligging en de aanwezige geluidshinder. Het ontwerp RUP houdt evenwel vast aan de geplande bestemmingswijziging in de twee betrokken deelzones. Het ontwerp RUP steunt in eerste instantie op de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport - opgemaakt door erkende veiligheidsdeskundigen - en het positieve advies van het Team Veiligheidsrapportage van het Departement Omgeving. Het RVR vertrekt van een uitgebreide analyse van de plaatgebonden risico's en groepsrisico's van de huidige Seveso-inrichting, zoals opgenomen in het meest recente omgevingsveiligheidsrapport (2021). Daarnaast houdt het RVR ook rekening met de verdere exploitatiemogelijkheden van het bedrijf én de in het ontwerp RUP opgenomen perimeters met een verbod op wonen binnen 50 m en kwetsbare locaties binnen 100 m van de inrichting. Het RVR besluit derhalve dat er géén belangrijke invloed bestaat op het groepsrisico en dat er voldoende marge zit tussen de risicocontour voor woongebieden (10-6) en kwetsbare locaties (10-7) – zoals wettelijk voorgeschreven – en de uiterste grenzen voor beide functiecategorieën in de betrokken deelzones. Het ontwerp RUP bouwt ook verder op de overeenkomst die Stad Gent in 2022 met de betrokken Seveso-inrichting afsloot en waarin het

bedrijf expliciet zijn akkoord geeft aan de geplande woonontwikkelingen – mits een aantal specifieke randvoorwaarden die nu verwerkt zitten in het ontwerp RUP – en waarin het bedrijf er zich toe verbindt om de externe risico's van haar Seveso-exploitatie te beperken op een gelijkaardig niveau van 2022 zoals opgenomen in het OVR van 2021. Als onderdeel van het flankerend beleid voor dit RUP, zal Stad Gent een begeleidende rol opnemen, niet enkel voor de opmaak en uitvoering van de masterplannen maar ook ter ondersteuning van het toekomstig veiligheidsrisicobeheer.

Het **Agentschap Ondernemen** wijst op het verlies aan ruimte voor bedrijven, onder meer door de geplande bestemmingswijziging op de terreinen van MB\_Hedin (deelzone z3g uit het voorontwerp = deelzone z3f uit het ontwerp). Een belangrijk deel van het plangebied blijft nochtans unisono toegewezen aan bedrijvigheid. Ook in de gemengde zones blijft méér dan 1/3 bestemd voor (maak)bedrijven en kantoren. Het RUP biedt bovendien ruimte voor diverse types van bedrijven, gaande van moeilijk te verweven, industriële bedrijven en logistiek over klassieke maakbedrijven tot meer 'hybride' vormen van bedrijven en kantoren. Het plangebied behoudt dus m.a.w. een duidelijke, economische ondertoon.

Het **Agentschap Wegen en Verkeer** vraagt in zijn advies voldoende ruimte voor een kwalitatieve heraanleg van de Afrikalaan. Het RUP voorziet hiertoe voldoende brede, bouwvrije stroken. Om interferentie met het toekomstig in te richten kruispunt aan de Weba te vermijden, stapt het ontwerp RUP af van de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg tussen de sites Lesco en Vande Calsyde / Wyckaert. We stellen aan het Agentschap voor om bij de heraanleg van de Afrikalaan minstens op deze plek een lichtengeregeld kruispunt te voorzien. Het ontwerp RUP geeft daarnaast ook gevolg aan de vraag van AWV om de kruising voor fietsers en voetgangers ter hoogte van de Scandinaviëstraat niet meer verplicht ongelijkvloers te moeten uitvoeren. De oversteek dient evenwel ten allen tijden veilig én comfortabel te gebeuren, maar kan dus bvb. ook door middel van een lichtengeregelde, gelijkvloerse kruising. Het gewijzigd ontsluitingsconcept en de hieronder beschreven programmawijzigingen werken ook door in het aangepaste MER.

De voorschriften van de 10 m strook langs de sporen zijn aangepast om tegemoet te komen aan het advies van **Infrabel**. De spoorwegbeheerder krijgt – als enige instantie - de mogelijkheid om werken uit te voeren in deze strook. In afwachting van dergelijke werken behoudt de strook zijn ecologisch verbindende waarde. Het ontwerp RUP voorziet evenwel de nodige overgangsbepalingen voor die plaatsen waar er op vandaag nog verharding en bebouwing voorkomt op minder dan 10 m van het spoor.

Parallel aan de hierboven beschreven adviesronde, is een **tweede raadplegingsronde** gehouden. Op 7 november 2023 vond een **infomoment voor de ruime buurt** plaats. Daarnaast is het voorontwerp RUP uitgebreid **besproken met de eigenaars / lasthebbenden van de drie projectgebieden (deelzones Z3a tem Z3f) en van de Seveso-inrichting (Z1)**, en dit in functie van de doorvertaling van de masterplanprocessen in het RUP. De inspraakreacties uit deze raadplegingsronde hebben geleid tot wijzigingen aan het voorontwerp RUP, weliswaar met behoud van de krachtlijnen uit het oorspronkelijk planvoornemen en zonder afbreuk te doen aan de uitgebrachte adviezen en de conclusies uit de milieueffecten- en ruimtelijke veiligheidsbeoordeling.

We geven een – niet-limitatief – overzicht van de wijzigingen en aanvullingen die zijn doorgevoerd om te anticiperen op de inspraakreacties.

- De voorschriften van de zone voor bedrijven\_type Seveso zijn aangepast in functie van de doorwerking van de overeenkomst uit 2022. Zo is er onder meer voorzien in de

opdeling van de voorschriften in een 'eerste bestemming' en een 'nabestemming'. Nadat de activiteiten van de exploitatie van NV Christeyns, NV Govi en hun rechtsoptvolgers zijn stopgezet, zijn géén nieuwe Seveso – activiteiten meer mogelijk en dient er langs de sporen een strook van minstens 10 m bouwvrij gehouden te worden. Daarnaast zijn ook de randvoorwaarden voor wonen, kwetsbare locaties en publiekstreckende functies en locaties in de aangrenzende bestemmingszones herschreven en op grafisch plan aangepast, en dit in functie van de planlogica en de randvoorwaarden uit overeenkomst uit 2022.

- Het ontsluitingsconcept is aangepast op basis van het advies van AWW. De ontsluitingsweg op de grens tussen deelzones Z3d (Wyckaert / Vande Calsyde) en Z3e (Lesco) is weggelaten. De gezamenlijke ontsluitingsweg van Lubeck en MB\_Hedin is niet meer verplicht openbaar. De ontsluiting van de zone voor gemengd stedelijke functies op het zuidelijk deel van de site MB\_Hedin gebeurt nu via de Scandinaviëstraat en niet meer via een aparte – en bijkomende – zijstraat van de Afrikalaan. Om de site Triferto (deelzone Z3b) te ontsluiten, is wel nog steeds een nieuwe openbare weg vereist. De randvoorwaarden bij de aanleg van deze weg staan beschreven in de voorschriften.
- De parkeernormen zijn geschrapt en vervangen door een passage met verwijzing naar de parkeerrichtlijnen. Deze parkeerrichtlijnen moeten evenwel worden gewijzigd, om tegemoet te komen aan de milderende maatregelen uit het MER.
- Deelzones Z3a en Z3b uit het voorontwerp zijn samengevoegd tot één deelzone (Z3a) gezien de gewijzigde eigendomssituatie. Door het supprimeren van de ontsluitingsweg, ligt de grens tussen deelzone Z3d (Wyckaert/Vande Calsyde) en Z3e (Lesco) nu op de perceelsgrens.
- Het deel van de Fohrstraat tussen de grens van het PRUP Handelsdokbrug (Verapazbrug) en de noordzijde van deelzone Z1d uit het RUP Oude Dokken is niet meer in het RUP opgenomen als 'zone voor wegenis met nabestemming park' zodat teruggevallen wordt op de oorspronkelijke voorschriften van de 'zone voor wegenis' uit het RUP Oude Dokken.
- De rekenwijze voor BVO bij bedrijven is aangepast. Gelijkvloerse ruimten met een vrije hoogte van méér dan 8 m mogen nu dubbel gerekend worden. Zowel de maximale bouwhoogte als de maximale V/T in de bedrijvenzones zijn weggelaten. Ook de verplichting om te bouwen op de voorbouwlijn is verlaten.
- De bestemmingsvoorschriften voor Z3 zijn volledig herschreven. De verschillende programma-elementen worden samengevat in een overzichtelijke tabel per deelzone. Elke tabel bevat naast een maximale totale BVO de voorgeschreven minima voor bedrijven, kantoren, studentenhuisvesting, betaalbaar wonen en andere functies en de maxima voor kantoren, studentenhuisvesting en marktconform wonen, telkens onder de vorm van een bestemmingspercentage binnen de voorgeschreven maximale BVO.
- De uitzondering om de bestemmingspercentages niet te laten gelden voor aanvragen die enkel voorzien in gemeenschapsvoorzieningen, sociaal of budgethuurwoningen, is weggelaten. Deze uitzondering is immers juridisch niet consequent en ondergraaft het planvoornemen om tot een expliciete menging van functies te komen.
- De term 'ondersteunende voorzieningen' is opgegaan in de meer gekende functies 'reca, diensten, recreatie of gemeenschapsvoorzieningen'. Deze functies vormen nu

samen met toeristisch logies de bestemmingscategorie 'andere functies'. Op die manier krijgen we een helder beeld van de gewenste bestemming, waarbij we dus uitgaan van een menging van economische functies onder de vorm van bedrijven en kantoren, (betaalbaar)wonen, studentenhuysvesting en 'andere functies'.

- De ruimtevraag naar sociale (25%) en budgethuurwoningen (15%) wordt samengenomen onder de noemer 'betaalbaar wonen' (samen 40%). Budgethuurwoningen zijn hierbij niet meer verplicht.
- Het ontwerp RUP wijst het te realiseren aandeel sociaal en budgethuurwonen niet meer toe aan een geografisch afgebakend gebied (overdruk) maar neemt het op als verplicht onderdeel van het programma van elke deelzone. Ook het bijbehorende 'recht van voorkoop' is geschrapt.
- Het aandeel betaalbaar wonen bedraagt nog steeds 40% van het maximaal te realiseren woonprogramma maar wordt verrekend naar een bepaald (bestemmings)percentage ten opzichte van de respectievelijke maximale BVO per deelzone.
- Het programma voor de site Triferto (deelzone Z3b) is aangepast aan de update van het masterplan. De totale BVO is met 8000 m<sup>2</sup> toegenomen. 7500 m<sup>2</sup> daarvan is bestemd voor wonen. 500 m<sup>2</sup> is bijkomend toegevoegd aan de categorie 'andere functies'. Het programma 'bedrijven' is gereduceerd van 24.500 m<sup>2</sup> naar 23.000 m<sup>2</sup>. Het aandeel 'andere functies' is daarentegen opgetrokken van 3500 m<sup>2</sup> naar 5500 m<sup>2</sup> in functie van een buurtsupermarkt (de wenselijkheid voor deze staat ook effectief vermeld in de toelichting bij de voorschriften).
- De definitie van het begrip 'grondgebonden woningen' is aangepast en toegevoegd bij de inrichtingsvoorschriften van Z3. Het grondgebonden karakter is toegevoegd in de begripsomschrijving. De richtlijnen zijn omgezet naar het verordenend gedeelte. In deelzone Z3e (site Lesco) zijn specifieke randvoorwaarden opgenomen, gezien de specifieke bouwwijze met woningen bovenop een bedrijvenplint.
- De bouwhoogte wordt uitgedrukt in aantal meters in plaats van in aantal bouwlagen. De voorschriften zijn verder aangepast aan de resultaten van de masterplanprocessen. Zo wordt onder meer de positionering van de accentvolumes (tot 30 m of 9 bouwlagen) vrij gelaten, zolang er maar voldoende rekening is gehouden met de effecten van hoger bouwen en voorzien wordt in een ruimtelijk verantwoorde overgang naar de omgevende, lagere bebouwing.
- Het voorschrift dat er per woning steeds minstens 20 m<sup>2</sup> en per studentenkamer minstens 5 m<sup>2</sup> openbaar groen moet worden voorzien, is geschrapt. De openbare parken zijn nu allemaal op plan aangeduid, waarbij de omvang is afgestemd op het maximaal te realiseren woonprogramma (en studentenhuysvesting) en dit a rato van 20 m<sup>2</sup> per woning en 5 m<sup>2</sup> per studentenkamer. Het grafisch plan duidt extra parkzones aan in de noordelijke deelzones, zodat elke deelzone over één of meerdere parkzones beschikt.
- De toelichtingsnota is tot slot verder geactualiseerd, onder meer vanuit de doorwerking van het MER, het RVR en een verwijzing naar de recent goedgekeurde programmanota sociaal wonen.

## **Delegatiebevoegdheid**

Op verzoek van Stad Gent heeft de Vlaamse overheid bij Ministerieel Besluit van 21 april 2023 de planningsbevoegdheid voor de opmaak van het RUP aangaande de stedelijke ontwikkelingen gerelateerd aan het grootstedelijk gebied Gent en het deel van de Afrikalaan dat geselecteerd is als primaire weg gedelegeerd aan Stad Gent. De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen heeft in zitting van 30 maart 2023 delegatie verleend aan de Stad om in het RUP Afrikalaan een deel van de secundaire weg Afrikalaan op te nemen.

### **Plan MER**

Omdat dit RUP een stadsontwikkelingsproject initieert, dient het plan op zijn milieueffecten te worden beoordeeld. Het planmilieueffectenrapport maakt geïntegreerd deel uit van het RUP. Het team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving is toegevoegd aan het planteam. Het rapport zelf is als aparte bijlage opgenomen in de toelichtingsnota. Hoofdstuk 6 uit de toelichtingsnota vat de resultaten van het onderzoek samen en toont aan hoe er mee is omgegaan bij de opmaak van het RUP.

### **Ruimtelijk veiligheidsrapport**

Om de risico's van de aanwezigheid van Seveso-inrichtingen in te schatten, is een ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt. Dit rapport maakt geïntegreerd deel uit van het RUP. Het team Veiligheidsrapportage van het Departement Omgeving is toegevoegd aan het planteam. Het rapport zelf is als aparte bijlage opgenomen in de toelichtingsnota. Hoofdstuk 7 uit de toelichtingsnota vat de resultaten van het onderzoek samen en toont aan hoe er mee is omgegaan bij de opmaak van het RUP.

### **Op te heffen voorschriften**

Hoofdstuk 10 uit de toelichtingsnota lijst op welke voorschriften met dit plan worden opgeheven.

In uitvoering van artikel 2.2.18 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het college van burgemeester en schepenen belast met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt het college daartoe de nodige maatregelen. In deze fase van de opmaakprocedure van het RUP wordt er aan de gemeenteraad gevraagd om het ontwerp (en de procesnota) van het gemeentelijk RUP (nr. 175) 'Afrikalaan' voorlopig vast te stellen.

Dit gemeentelijk RUP bevat volgende – overeenkomstig artikel 2.2.5 §1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening voorgeschreven – stukken :

- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is
- Een nota met stedenbouwkundige voorschriften voor elk van de gebieden of delen van de gebieden die aangeduid zijn op het grafisch plan. Bij elk van de voorschriften hoort een aparte toelichting om extra duiding te geven bij het verordenend gedeelte.
- Een toelichtingsnota met volgende onderdelen :
  - De wijze waarop het RUP uitvoering geeft aan Ruimte voor Gent\_Structuurvisie 2030
  - Een uitgebreide beschrijving van het planvoornemen aan de hand van een visie, concepten en thematische uitwerking
  - De huidige planningscontext met oplijsting van op te heffen voorschriften

- Een samenvatting van de conclusies uit het MER en RVR en de wijze waarop beide documenten doorwerken in het RUP.
  - Een voortoets in het kader van een passende beoordeling
  - Een overzicht van de maatregelen die naast dit RUP als juridisch kader zullen genomen worden, evenals een register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of kapitaalschadecompensatie
  - Een uitgebreide beschrijving van het voorbereidend onderzoek en de beleidsplannen die mee vorm gegeven hebben aan dit RUP
- Een plan met weergave van de feitelijke en juridische toestand
  - Het integrale MER – rapport, opgemaakt door erkende deskundigen en met de nodige onderdelen, zoals voorgeschreven in artikel 4.2.8 §1 van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM).
  - Het integrale RVR – rapport, opgemaakt door erkende deskundige en met de nodige onderdelen, zoals voorgeschreven in artikel 4.4.3 van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM)

### **Vervolgstappen**

Nadat de gemeenteraad het ontwerp RUP voorlopig heeft vastgesteld, wordt het plan opnieuw voorgelegd aan de ruime bevolking, ditmaal onder de vorm van een openbaar onderzoek dat 60 dagen duurt. Het plan-MER en RVR maken integraal deel uit van het ontwerp RUP en gaan dus mee in openbaar onderzoek.

De Gecoro onderzoekt alle opmerkingen en bezwaren en brengt hierover advies uit bij de gemeenteraad. De dienst Mer respectievelijk dienst VR beoordelen voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het RUP de kwaliteit van het plan-MER respectievelijk RVR . Ze toetsen aan de scopingnota en aan de vereiste gegevens die een plan-MER respectievelijk RVR moet omvatten en ze houden rekening met de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Na verwerking van de resultaten van het openbaar onderzoek, passen we het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan aan tot een definitief RUP dat we dan voor definitieve vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad.

Na publicatie in het Belgisch Staatsblad en de schorsingstermijn van de hogere overheden, is het RUP dan van kracht.

In toepassing van artikel 2.6.10 §2 van de VCRO, bezorgen we uiterlijk 30 dagen na de definitieve vaststelling van het RUP de nodige gegevens aan de landcommissie om een ontwerp van meerwaarderamingsrapport op te stellen.

### **Adviezen**

**Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:**

Gecoro - gunstig onder voorwaarden

Vlaamse Milieumaatschappij\_water - geen advies noodzakelijk

Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen - gunstig advies

Departement Omgeving - gunstig advies

OVAM - geen advies noodzakelijk

NMBS - gunstig advies

Infrabel - ongunstig advies

Agentschap Ondernemen - gunstig onder voorwaarden

Toerisme Vlaanderen - gunstig advies

Agentschap Wegen en Verkeer - gunstig onder voorwaarden

De Lijn - gunstig onder voorwaarden

Departement Zorg - gunstig onder voorwaarden

Elia - gunstig advies

Verslag plenaire vergadering - geen advies noodzakelijk

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- RUP Afrikalaan\_vv\_grafisch plan.pdf
- RUP Afrikalaan\_vv\_toelichtingsnota.pdf
- RUP Afrikalaan\_vv\_procesnota\_versie4.pdf
- RUP Afrikalaan\_ontwerp-mer.pdf
- RUP Afrikalaan\_ontwerp-mer\_niet technische samenvatting.pdf
- RUP Afrikalaan\_ontwerp-RVR.pdf
- RUP Afrikalaan\_ontwerp-RVR\_niet technische samenvatting.pdf
- 20230330 RUP 175 goedkeuring delegatie - deputatie.pdf
- 20230421 RUP 175 goedkeuring delegatie - Vlaamse regering.pdf
- RUP Afrikalaan\_vv\_plan juridische toestand.pdf
- RUP Afrikalaan\_vv\_plan feitelijke toestand.pdf
- RUP Afrikalaan\_MER\_bijlage 01 - mobiliteit - berekening verkeersafwikkeling.pdf
- RUP Afrikalaan\_MER\_bijlage 02 - lucht - input verkeersmodellering impact.pdf
- RUP Afrikalaan\_MER\_bijlage 03 - lucht - input verkeersmodellering car.pdf
- RUP Afrikalaan\_MER\_bijlage 04 - mobiliteit - berekening verkeersafwikkeling - bijgesteld scenario ontwerp rup.pdf
- RUP Afrikalaan\_vv\_stedenbouwkundige voorschriften\_N.pdf
- presentatie RUP Afrikalaan

### **Niet-digitale bijlage(n):**

dossier RUP

## **Beslissing**

### **Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen**

#### **Beslist het volgende:**

- 31 stem(men) voor: Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Stijn De Roo; Anita De Winter; Hafsa El-Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Bert Mispion; Christophe Peeters; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckeveld; Jeroen Van Lysebettens; Jef Van Pee; Nicolas Vanden Eynden; Martine Verhoeve; Filip Watteeuw; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 12 onthouding(en): Gabi De Boever; Tom De Meester; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Yüksel Kalaz; Caroline Persyn; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Nikolaas Schuiten; Anneleen Van Bossuyt; Sonja Welvaert

#### **Artikel 1:**

Stelt het ontwerp van het gemeentelijk RUP nr. 175 'Afrikalaan' en de bij dit RUP horende procesnota voorlopig vast.

2024\_GR\_00505 - Voorlopige vaststelling van het ontwerp en procesnota van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr 175) Afrikalaan