



commissie mobiliteit, architectuur,
stadsontwikkeling, stedenbouw en erfgoed (MASSE)

Openbare dossierstukken van de vergadering van 14 mei 2025

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende mededelingen vinden:

d) Toelichting en bespreking wijzigingen aan het ontwerp RUP Afrikalaan naar aanleiding van het Gecoro-advies met behandeling van de bezwaren uit het openbaar onderzoek. (presentatie - met bijlage voor de raadsleden)

d) Toelichting en bespreking wijzigingen aan het ontwerp RUP Afrikalaan naar aanleiding van het Gecoro-advies met behandeling van de bezwaren uit het openbaar onderzoek. (presentatie - met bijlage voor de raadsleden)

Openbare bijlage(n)

- 20250514_DO_MASSE_RUP Afrikalaan_prsentatie.pdf



RUP Afrikalaan

Toelichting gemeenteraadscommissie
ifv definitieve vaststelling

14 mei 2025

Situering en kerncijfers

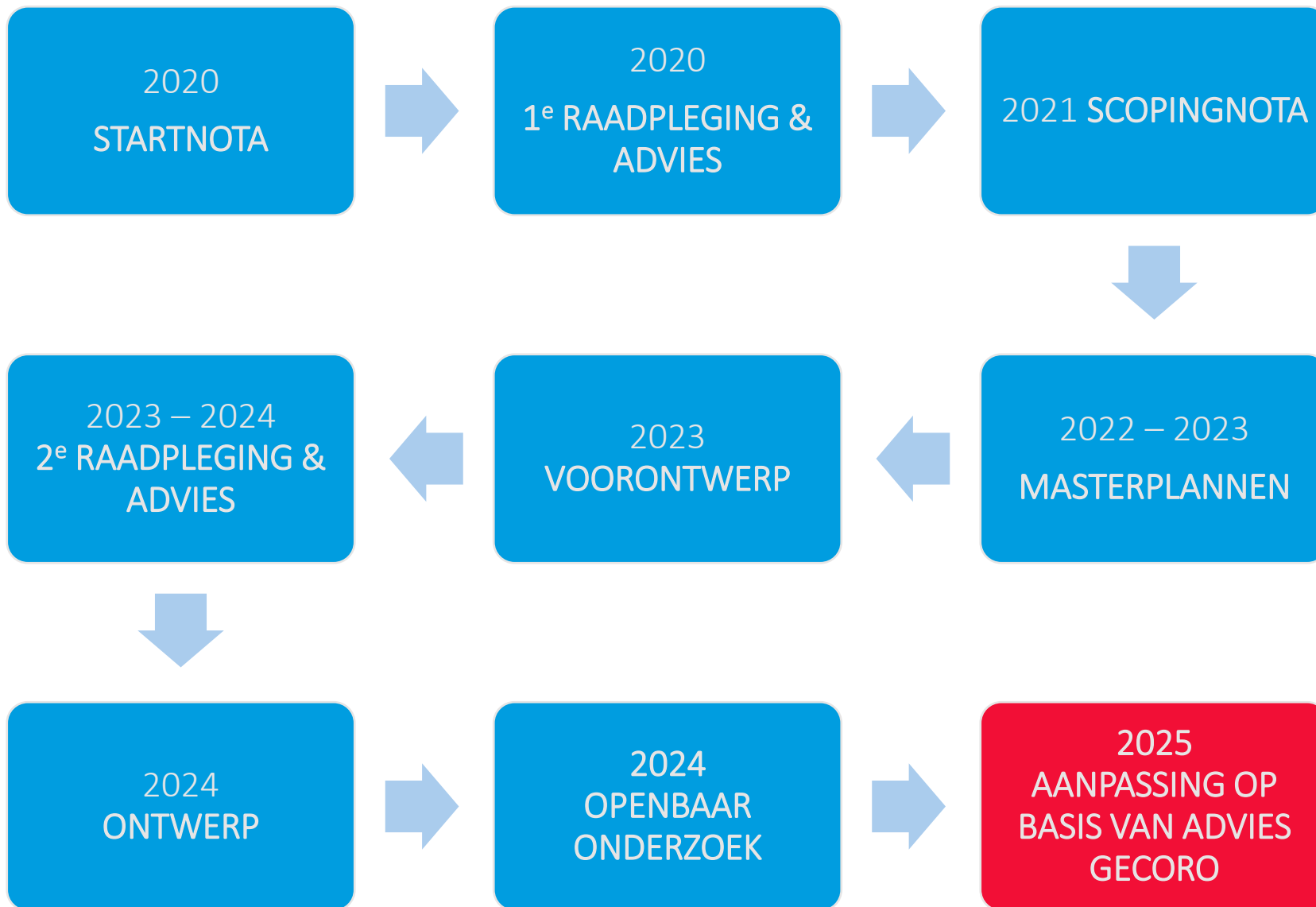
- 35 ha
- Ca. 1100 nieuwe woningen, waarvan **min. 40%** betaalbaar (sociale woningen of budgethuurwoningen)
- Ruimte voor bedrijven
- Extra kantoren
- Nieuwe voorzieningen
- Nieuwe wegen en parken



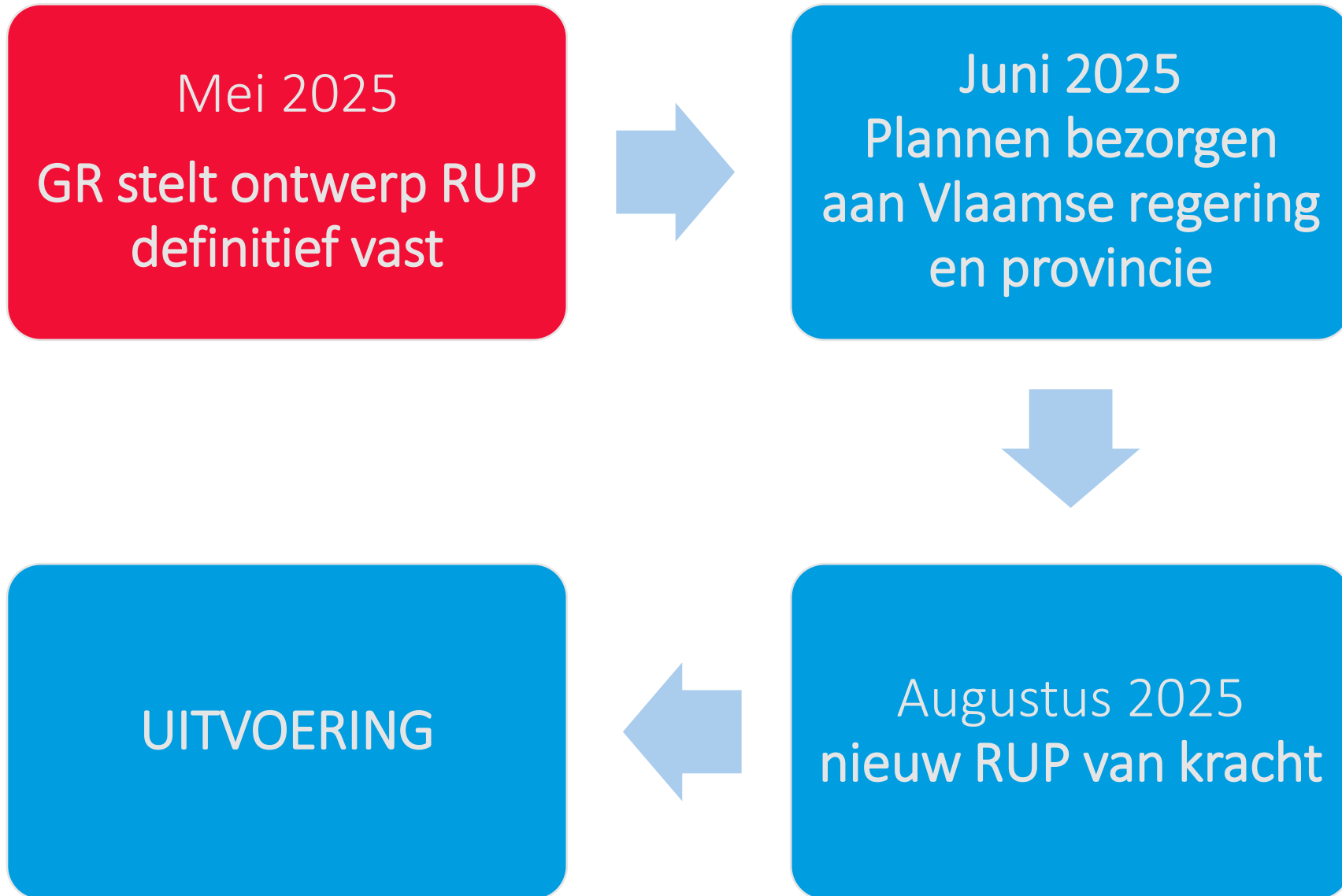
STADSWIJK 2.0



Proces : wat ging vooraf ?



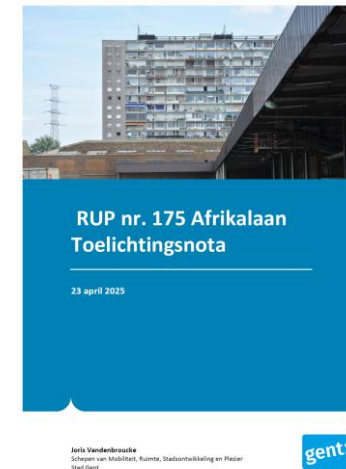
Proces : wat volgt er nog ?



Wat ligt er voor ?

- Documenten met **verordenende kracht** :
 - Stedenbouwkundige voorschriften
 - Grafisch plan

- **Toelichtingen** :
 - Toelichtingsnota van het RUP
 - Plan feitelijke en juridische toestand
 - Planmilieueffectenrapport of plan MER
 - Ruimtelijk veiligheidsrapport of RVR
 - Procesnota
 - Nota flankerend beleid



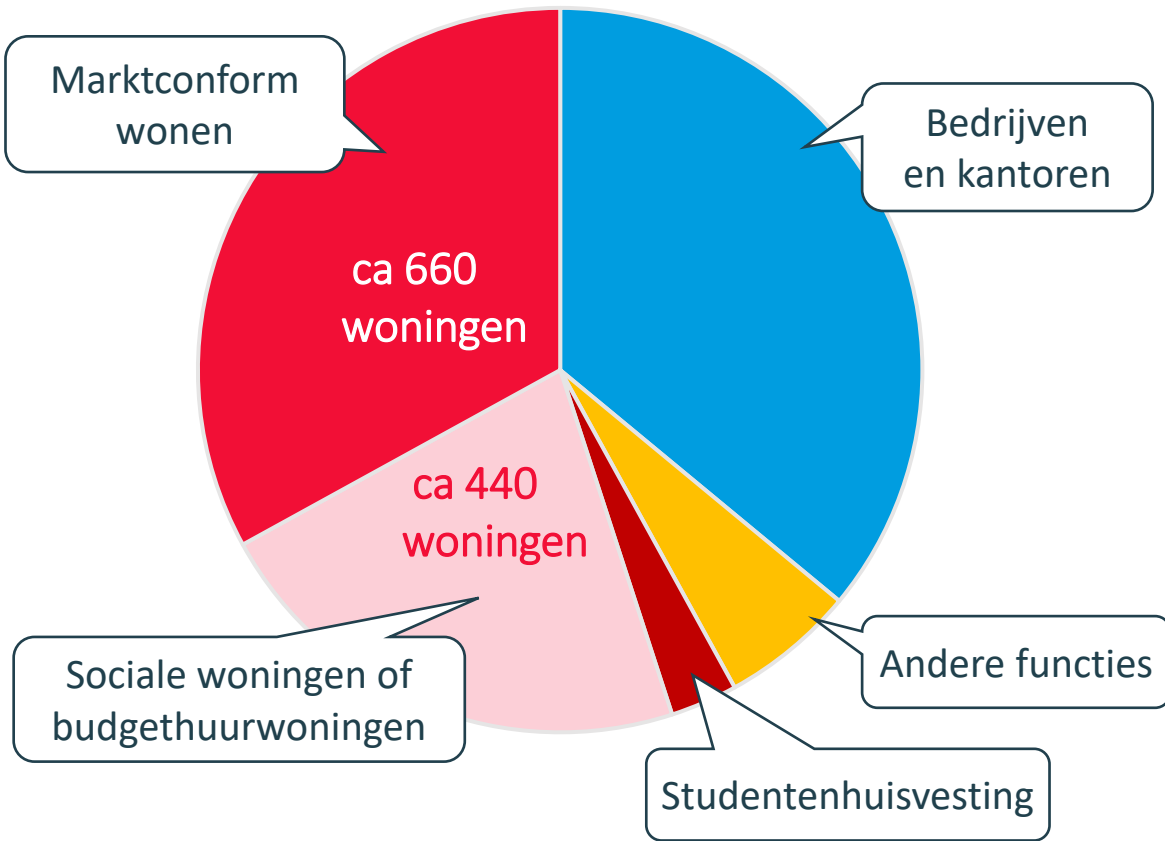
“”

We bouwen verder op het bedrijvige verleden, maar voegen heel wat stedelijke functies toe. Het samenspel tussen deze nieuwe functies is uniek voor Gent en vormt het DNA van deze nieuwe wijk. We creëren hier een nieuw stuk stad. Een stad waar nabijheid primeert.

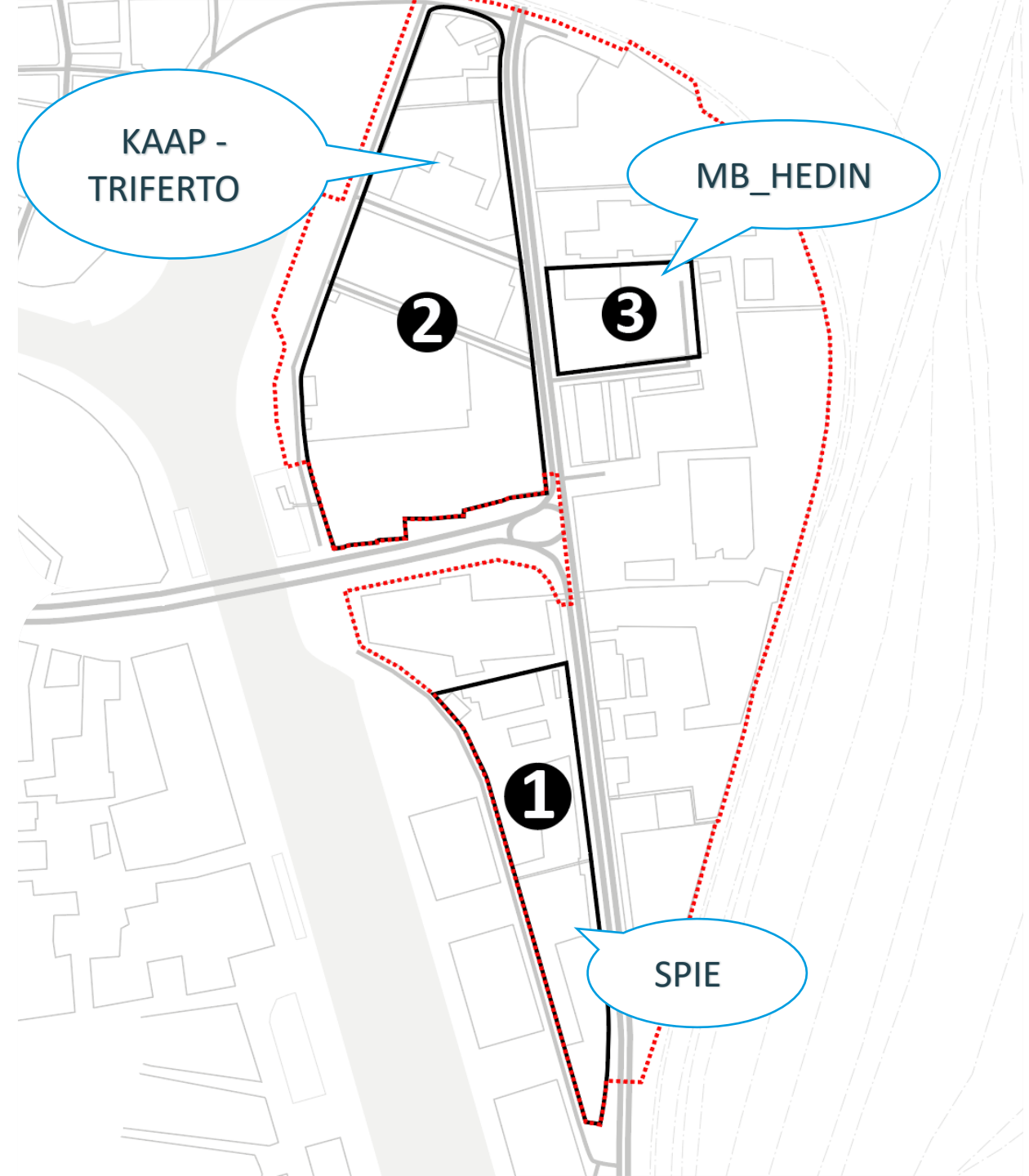
Visie RUP Afrikalaan

3 projectgebieden

Tot. 247.500 m² BVO

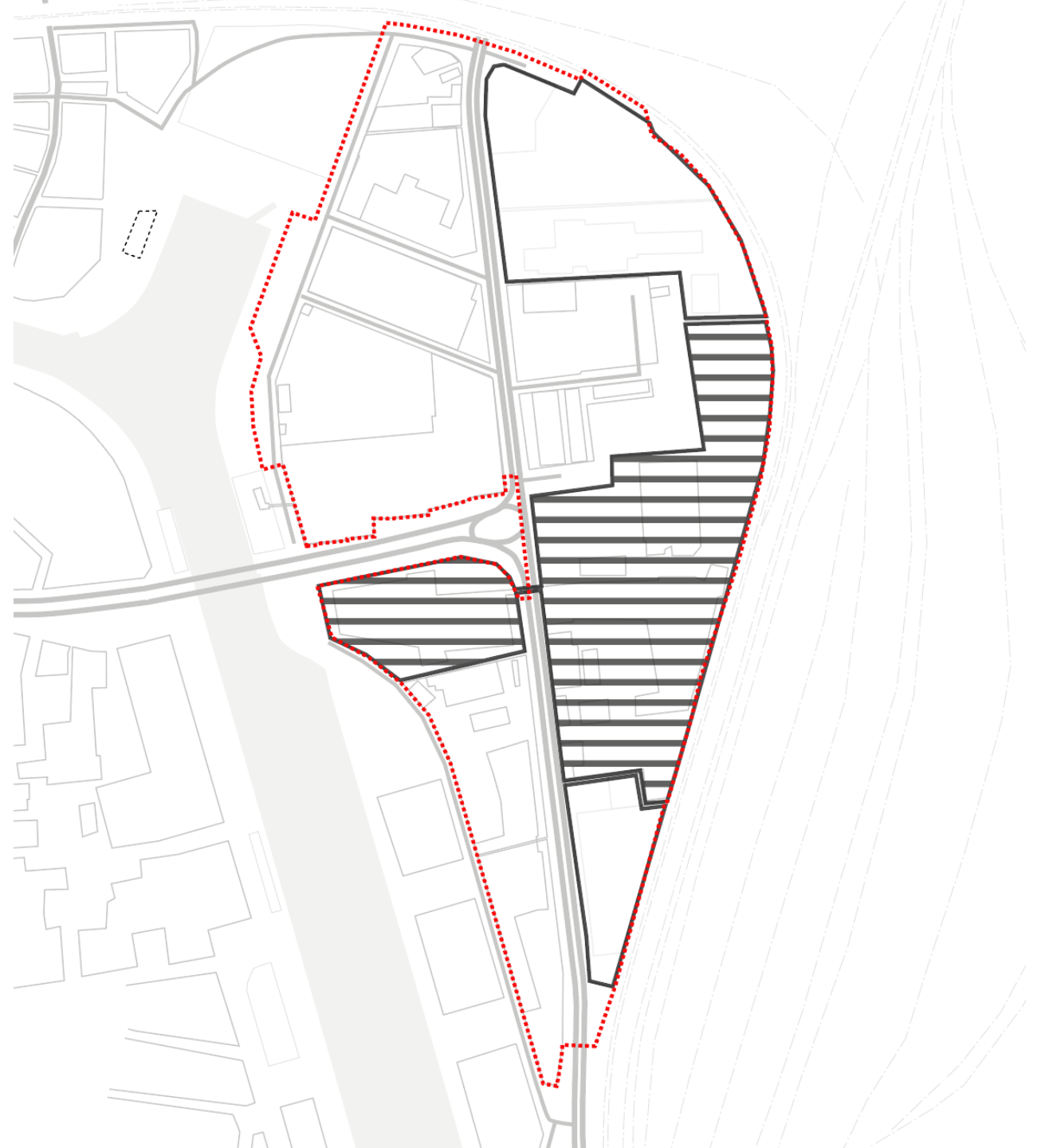


09/05/2025



3 bedrijvzones

- Planmatige zekerheid voor Christeyns
- Ruimte voor nieuwe bedrijven op Lubeck



Residenties Zweden en Finland

- Christeyns moet in zijn exploitatie rekening houden met bestaande woningen
- Stadsontwikkeling in omgeving als hefboom voor versterken woonomgeving
 - Wonen mogelijk aan overzijde Scandinaviëstraat
 - Nieuwe voorzieningen in nabijheid
 - Veilige en vlotte oversteeek van de Afrikalaan
- Behoud en versterken van het park
- Facilitair kader voor uitvoeren renovatiewerken



Overzicht aanpassingen

- Resultaten openbaar onderzoek
- Advies gecoro
- Technische aanpassingen



Programma

- **Totale programma** voor projectgebieden blijft ongewijzigd
 - Max. BVO per deelzone blijft behouden
 - Samenstelling programma blijft behouden (min. 40% sociale woningen en budgethuurwoningen)
- Woning op de hoek **Fohrstraat – Oceaniëstraat (erfgoedobject)**
 - Beperkte aanpassingen om tot meer rendabele invulling te komen



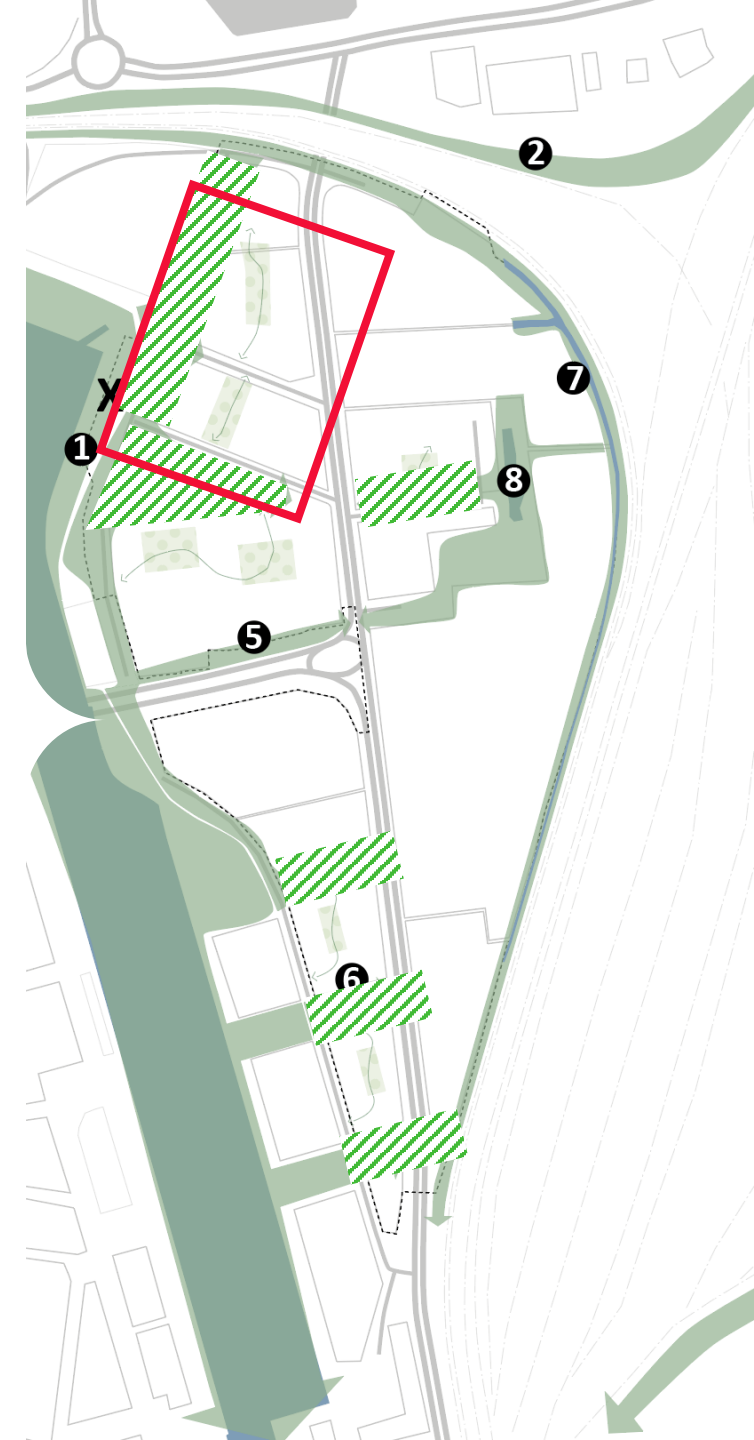
Nieuwe parken

- Passen in een gewenste groenstructuur
- **Groennorm blijft gerespecteerd op niveau van het volledige gebied**
 - Tot. oppervlakte nieuw park (2,36 ha) = uitgaande van ca. 1100 woningen (min. 20 m² openbaar groen per woning)
- **3 deelzones zijn té klein** om 20 m² openbaar groen per woning te voorzien in de deelzone zelf



RUP biedt mogelijkheid om

- mee te participeren aan groter park op Trifertosite
- en/of evenwaardige bijdrage leveren onder de vorm van
 - binnenruimte voor openbare voorzieningen (vb. buurthuis/buurtfietsenstalling)
 - Bijkomende sociale woningen of budgethuurwoningen (*bovenop* de 40%)



Groen en water

Aanvulling voorschriften

- Doorwerking [hemelwater- en droogteplan](#)
- Behoud waardevolle [knotbomenrij](#) op grens tussen Lubeck (eig. Stad Gent) en MB_Hedin



Bouwhoogte

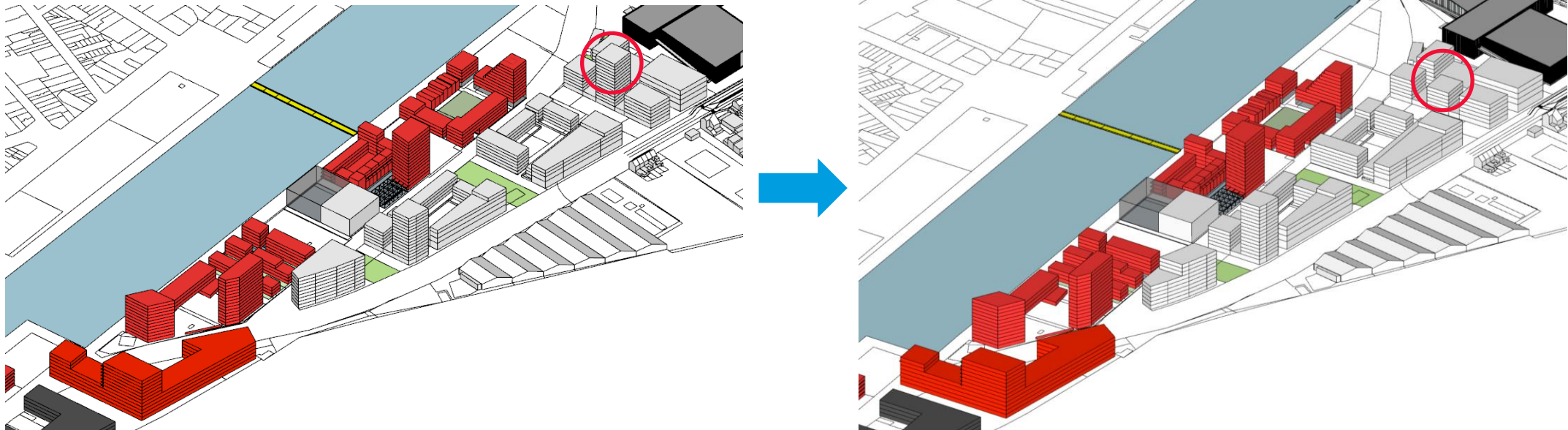
- Vereenvoudigen en verduidelijken van de voorschriften
 - Voor bewoners : weten wat er komt
 - Voor aanvragers : weten wat men mag bouwen
- Flexibiliteit in hoogte per bouwlaag
- Voorschriften voor hoger bouwen verstrengd



Bouwhoogte

Projectgebied Spie

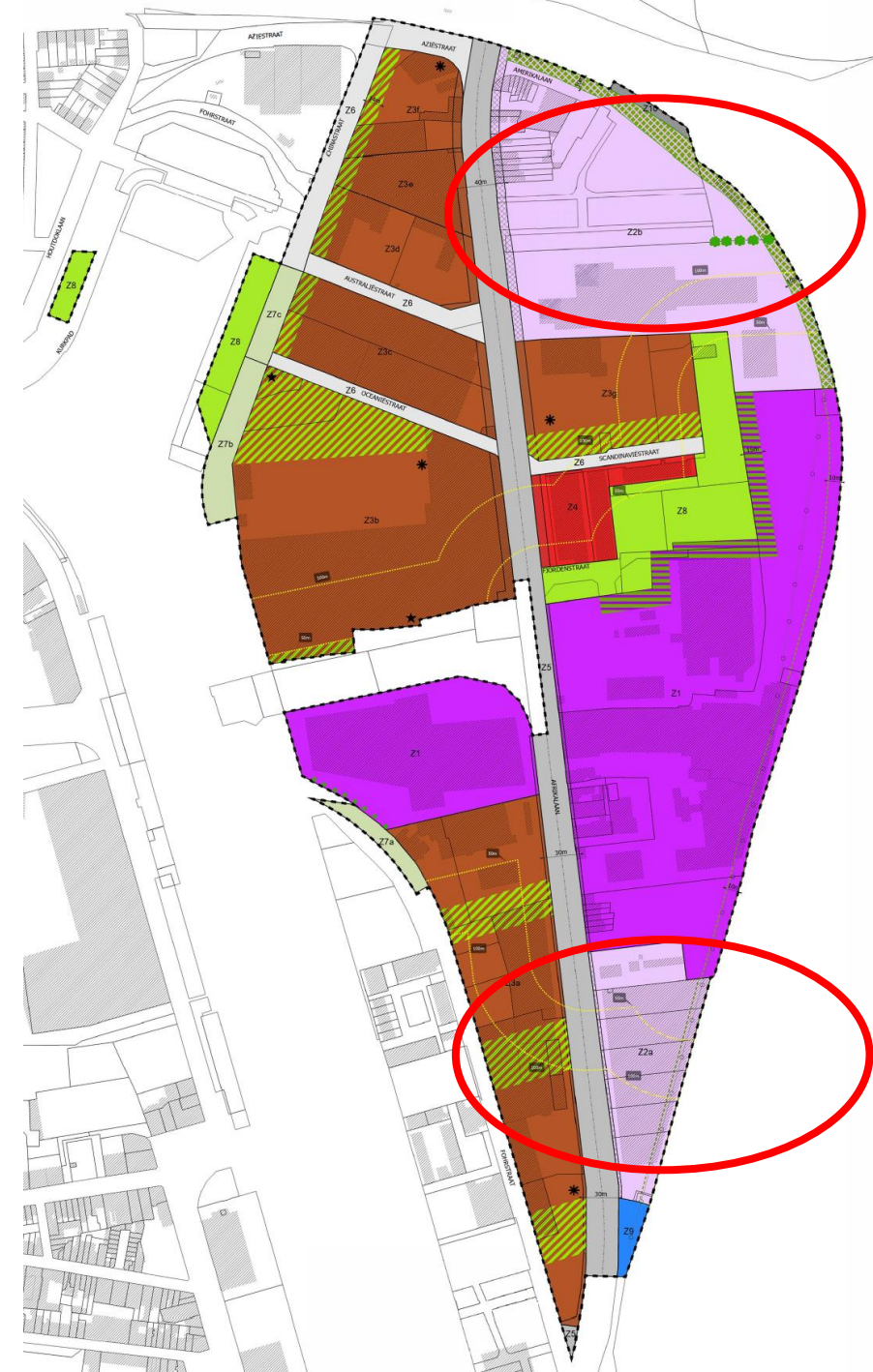
- Bijzondere aandacht voor impact tov bebouwing overzijde Koopvaardijlaan
- Géén **hoogteaccent** meer in noorden van Spie
 - compensatie binnen bestaande bouwenveloppe mogelijk -> max. BVO blijft behouden



Bouwhoogte

Bedrijvzones Z2

- Naast minimale, ook **maximale bouwhoogte in Z2**
 - Maximum 23 m – één hoogteaccent tot 33,50 m in deelzone Z2b (Lubeck)
 - Effecten van hoger bouwen te onderzoeken in individuele aanvraag



Mobiliteit

- **Harmoniseren voorschriften ontsluiting**
- Mogelijkheid om **rechtstreeks aan te sluiten op Afrikalaan** open houden zodat we nieuwe woonwijken kunnen ontlasten
- **Oversteek Afrikalaan** thv Scandinaviëstraat
 - minstens met verkeerlichten
 - *liefst* met tunnel of brug
- Engagements Stad Gent (zie **nota flankerend beleid**)
 - Actualiseren **parkeerrichtlijnen** voor projectgebieden (aanbeveling MER)
 - Aandringen bij **De Lijn / AWW / DVW** om bereikbaarheid OV te verhogen

Geluid

- Verstrengen voorschriften akoestische isolatie



Vragen ?



