



Vergadering van 14 mei 2025

2025_GR_00505 Definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr. 175) 'Afrikalaan' - Vaststelling

Bevoegd: Joris Vandenbroucke

Betrokken: Christophe Peeters, Filip Watteeuw, Sofie Bracke

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 2.2.5 en 2.2.21, § 6
- Het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, artikel 4.1.1 t.e.m. 4.1.7; 4.2.1 t.e.m. 4.2.11 en 4.4.1 t.e.m. 4.4.5 (milieueffect- en veiligheidsrapportage);
- 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 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.

Proces tot aan de voorlopige vaststelling (2015 – 2024)

De procesnota geeft een uitgebreid overzicht van het proces.

In de periode 2015 - 2019 werd **voorbereidend onderzoek** uitgevoerd. Tegelijk is ook gestart met de opmaak van een plan-milieueffectenrapport of plan-MER en een ruimtelijk veiligheidsrapport of RVR. De resultaten zijn gebundeld in de **startnota** die het college van burgemeester en schepenen op 25 juni 2020 goedkeurde. De startnota is vervolgens voor advies voorgelegd aan verschillende instanties, zoals het Decreet dat voorschrijft. 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** vat de resultaten van de raadplegings- en adviesperiode samen en gaf aan hoe we er mee 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. 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**. 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.

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. 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 en van de Seveso-inrichting, en dit in functie van de doorvertaling van de masterplanprocessen in het RUP.

De inspraakreacties en adviezen uit deze tweede raadplegings- en adviesronde hebben geleid tot wijzigingen aan het voorontwerp RUP en bijbehorende effectbeoordelingen (plan-MER en RVR). Het ontwerp RUP is vervolgens voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 30 mei 2024.

Openbaar onderzoek

Het college van burgemeester en schepenen heeft het voorlopig vastgestelde ontwerp van gemeentelijk RUP van 19 augustus 2024 tot en met 17 oktober 2024 onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek werd aangekondigd door aanplakking van het bericht van bekendmaking op alle stedelijke aanplakplaatsen, publicatie van het bericht van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van 15 juli 2024 en in drie dagbladen en een bericht op de gemeentelijk website.

Advies Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening

De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (Gecoro) heeft tijdens de periode van het openbaar onderzoek drie adviezen ontvangen:

- het advies van 29 augustus 2024 van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen,
- het advies van 30 september 2024 van het Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -Projecten,
- het advies van 26 september 2024 van Elia.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek heeft het Gecoro-secretariaat 22 bezwaarschriften ontvangen. In de vergadering van 14 januari 2025 heeft de Gecoro alle adviezen, opmerkingen en bezwaren gebundeld, gecoördineerd en hierover beraadslaagd. Naar aanleiding van deze beraadslaging heeft de Gecoro, op 15 januari 2025, een advies uitgebracht. Het advies van de Gecoro is toegevoegd in bijlage van dit besluit.

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 gemeentelijk RUP (nr. 175) 'Afrikalaan' definitief vast te stellen.

Aanpassingen aan het ontwerp RUP na openbaar onderzoek en advies van de Gecoro

Op basis van artikel 2.2.21, §6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, kunnen er bij de definitieve vaststelling van het RUP ten opzichte van het voorlopig vastgestelde RUP wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren, opmerkingen en adviezen of het advies van de Gecoro. Het advies van de Gecoro van 15 januari 2025 over het voorlopig vastgesteld RUP en over de bijbehorende bezwaren en adviezen ligt in lijn met de doelstellingen van het voorlopig vastgestelde RUP en bijgevolg ook met de beleidsvisie 'Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent' waaraan dit plan uitvoering geeft. Aangezien het advies van de Gecoro goed onderbouwd is en dat het advies voldoende rekening houdt met de uitgebrachte adviezen, vloeien de aanpassingen aan het ontwerp RUP nr. 175 'Afrikalaan' rechtstreeks voort uit dit advies. Het advies van de Gecoro wordt dus met andere woorden gevolgd door de gemeenteraad en dient bijgevolg beschouwd als de eigen motivatie voor de definitieve vaststelling van het RUP.

De concrete aanpassingen zijn beschreven in de nota '**overzicht wijzigingen aan ontwerp RUP**' die als bijlage is toegevoegd aan dit besluit.

In navolging van het advies van de Gecoro is een aparte **nota 'flankerend beleid'** opgemaakt. Deze nota is in bijlage toegevoegd aan het besluit. Het betreft een informatief document waarin Stad Gent aangeeft hoe ze inspeelt op de aanbevelingen uit het woord 'vooraf' van het Gecoro-advies. Deze aanbevelingen komen voort uit de bezwaren die de Gecoro wel terecht vindt, maar die niet in een RUP te vatten zijn.

Daarnaast vraagt de Gecoro om door middel van een **screening** na te gaan of de voorgeschreven maximale BVO's per deelzone wel haalbaar zijn in combinatie met de verstrengde regelgeving rond de waterhuishouding.

We kunnen hierbij in eerste instantie verwijzen naar de conclusies uit de disciplines 'water' en 'bodem' van het plan-MER en de toelichting bij het groenblauwe netwerk uit de toelichtingsnota van het RUP. Daarnaast moeten we ook aangeven dat de BVO per deelzone - waar de Gecoro in hun advies naar verwijst - telkens als 'maximum' is omschreven. Het behalen van dit maximum is met name afhankelijk van de mate waarin het ontwerp kan tegemoet komen, zowel aan de inrichtingsvoorschriften van het RUP zelf als aan de sectorale wetgeving - zoals de gewestelijke verordening hemelwater - die op moment van beoordeling van toepassing is.

Met dit RUP leggen we alvast de nodige voorzichtigheid aan de dag door in elk van de bouwzones een bepaald percentage van het terrein vrij te houden van bebouwing en verharding. In de zones voor bedrijven blijft 10% van de terreinoppervlakte onbebouwd en onverhard. Het meest kwetsbare gebied voor de waterhuishouding krijgt ook een specifieke aanduiding door middel van een overdruk 'ecologische verbinding'. In de projectgebieden (zones voor gemengd stedelijke functies) trekken we dit percentage op tot 20%. De belangrijkste onderdelen van het groenblauwe netwerk krijgen een specifieke aanduiding door middel van een overdruk 'parkzone'. De constructies die nodig zijn om het water van de gebouwen en verhardingen op te vangen, te bufferen en te laten infiltreren dienen in principe onder of aansluitend bij de gebouwen en dus buiten de parkzones te worden voorzien. Toch moet het in bepaalde welomschreven gevallen mogelijk zijn om - alvast een deel van de - infiltratievoorzieningen toe te laten in de parken. De specifieke bodemgesteldheid (opgehoogde grond) maakt de aanvoer van extra water in bepaalde gevallen immers noodzakelijk om droogtestress bij de bomen in het park te vermijden. Wil de aanvrager van deze mogelijkheid gebruik maken, dan zal men moeten bewijzen dat de geplande voorziening ook effectief nodig is

voor een duurzaam beheer van het park. Bovendien dient de ingenomen oppervlakte gecompenseerd te worden door een evenwaardige oppervlakte aan groen buiten de parkzone.

Onderzoek en gebruik van het plan-milieueffectenrapport (MER)

In toepassing van artikel 2.2.10 §5, tweede lid VCRO heeft de bevoegde administratie van de Vlaamse overheid op 11 april 2025 de kwaliteit van het planmilieueffectrapport (MER) dat dit RUP begeleidt, als voldoende beoordeeld. Het MER en de finale kwaliteitsbeoordeling zijn als bijlage toegevoegd.

Onderzoek en gebruik van het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR)

In toepassing van artikel 2.2.21 §6 VCRO heeft de bevoegde administratie van de Vlaamse overheid op 14 april 2025 de kwaliteit van het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) dat dit RUP begeleidt, als goed beoordeeld. Het RVR en de finale kwaliteitsbeoordeling zijn als bijlage toegevoegd.

Termijn waarbinnen het gemeentelijk RUP definitief moet worden vastgesteld

De gemeenteraad moet in principe binnen de 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk RUP definitief vaststellen. De gemeenteraad heeft evenwel in zitting van 25 februari 2025 deze termijn met 60 dagen verlengd zodat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uiterlijk op 14 juni 2025 definitief moet worden vastgesteld.

Op te heffen voorschriften

Overeenkomstig artikel 2.2.5, §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan, in voorkomend geval, een zo limitatieve mogelijk opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden. Deze oplijsting is opgenomen in Hoofdstuk 10'Opgave van voorschriften strijdig met dit RUP' van de toelichtingsnota.

Samenstelling gemeentelijk RUP

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
 - De wijze waarop MER en RVR 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), incl. finale kwaliteitsbeoordeling door de bevoegde administratie van de Vlaamse overheid.
- 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), incl. finale kwaliteitsbeoordeling door de bevoegde administratie van de Vlaamse overheid .

Bijgevoegde bijlage(n):

- RUP Afrikalaan_grafisch plan.pdf
- RUP Afrikalaan_dv_toelichtingsnota_def.pdf
- RUP Afrikalaan_plan feitelijke toestand.pdf
- RUP Afrikalaan_plan juridische toestand.pdf
- RUP Afrikalaan_dv_procesnota_versie5_def.pdf
- RUP Afrikalaan_NO_Flankerend beleid_def.pdf
- RUP Afrikalaan_NO_overzicht wijzigingen aan ontwerp RUP_def.pdf
- 4227613020 rup afrikalaan plan-mer.pdf
- 422761 bijlage 01 - mobiliteit - berekening verkeersafwikkeling.pdf
- 422761 bijlage 02 - lucht - input verkeersmodellering impact.pdf
- 422761 bijlage 03 - lucht - input verkeersmodellering car.pdf
- 422761 bijlage 04 - mobiliteit - berekening verkeersafwikkeling - bijgesteld scenario ontwerp rup.pdf
- 4227613020 rup afrikalaan plan-mer_niet technische samenvatting.pdf
- PLI062 kwaliteitsbeoordeling plan-MER bij RUP.pdf
- RVR2301 RUP Afrikalaan (003).pdf
- RVR2301 NTS RUP Afrikalaan.pdf
- RVR2301_kwaliteitsbeoordeling.pdf
- RUP Afrikalaan_dv_stedenbouwkundige voorschriften_def.pdf
- RUP Afrikalaan_presentatie

Niet-digitale bijlage(n):

dossier RUP

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Neemt kennis van het gemotiveerde advies van 15 januari 2025 van de GECORO, dat bij dit besluit is gevoegd, en dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het voorlopig vastgestelde ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 175 'Afrikalaan' op basis van de ontvangen adviezen, de opmerkingen en de bezwaren door de GECORO werd uitgebracht, en maakt dit tot haar eigen motivatie.

Artikel 2:

Stelt het gemeentelijk RUP nr. 175 'Afrikalaan' definitief vast.