



---

## 2022\_CBS\_11079 projectdefinitie 'Oostakker - Slotendries' - Goedkeuring

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 november 2022

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

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen  
de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Sami Souguir

### **Juridisch kader**

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

- 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, artikel 1.1.4.

### **Motivering**

Voor het studiegebied Oostakker - Slotendries zijn momenteel twee planinitiatieven lopende. Enerzijds wenst een ontwikkelaar een masterplan op te maken voor private onbebouwde percelen. Anderzijds zal de scholengroep Edugo in samenwerking met de Sportdienst een inrichtingsplan opmaken voor de school- en sportcampus. In de projectdefinitie worden de gecoördineerde richtlijnen vanuit de Stad opgenomen, waarmee de initiatiefnemers bij de eigenlijke opmaak van het masterplan en het inrichtingsplan rekening mee moeten houden.

### **Aanleiding**

In 2013 werden een aantal percelen uit het studiegebied Oostakker - Slotendries opgenomen in het concept-RUP Stedelijk Wonen. Tijdens de rondvraag vroeg een eigenaar om bijkomende eigendommen op te nemen in het RUP Stedelijk Wonen, met als doel de bestemming 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' om te zetten naar 'woongebied'. Op dat moment werd door de toenmalig bevoegde schepen beslist dat een herbestemming van dergelijke oppervlakte enkel kan als dit gebaseerd is op een masterplan, waarin de complexiteit van het totale gebied in beeld wordt gebracht en een visie voor het geheel wordt uitgewerkt. Omwille van de complexiteit van het gebied (groenwaarden, erfgoed, school, sport, horeca, bedevaartsoord, enzo.) hoort dit niet thuis in een thematisch RUP specifiek opgemaakt voor het thema 'wonen'.

Sindsdien zijn er, met lange tussenpozen, door de eigenaar twee initiatieven geweest om een masterplan op te maken. Deze initiatieven hebben echter niet geresulteerd in een gemeenschappelijke visie of een masterplan. Op dit moment doet de private eigenaar geen poging meer om een masterplan voor het gehele gebied op te maken. Er is wel de vraag om een masterplan voor 2 kleinere afgebakende private projectzones op te maken. Daarnaast loopt ook parallel de opmaak van een inrichtingsplan voor de scholen- en sportcampus.

### **Plannings- en beleidscontext**

Het studiegebied is zo goed als volledig gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, met uitzondering van een bestaande groenzone die herbestemd is via het thematisch RUP Groen en een kleine oppervlakte aan de achterzijde van 3 woningen die bestemd is als woongebied.

Ten opzichte van 2013, het moment waarop een deel van het studiegebied was opgenomen in het concept-RUP Stedelijk Wonen, zijn een aantal relevante nieuwe beleidsvisies van toepassing, meer bepaald de Structuurvisie 2030 'Ruimte voor Gent', de visienota Groenklimateassen en de nota Ruimtelijk Rendement. Ook een nieuwe Woonstudie is in opmaak.

### **Beknopte inhoud van de projectdefinitie Oostakker - Slotendries**

Uiteraard somt de projectdefinitie verschillende uitgangspunten op die gebaseerd zijn op de principes van o.m. Ruimte voor Gent en bij elk planningsproces relevant zijn. Specifiek voor het studiegebied Oostakker - Slotendries zijn volgende aspecten essentieel:

- In functie van een ruimtelijk kwalitatief project moet er ook over de projectgrenzen heen gekeken worden en moet het gehele studiebeeld in beeld worden gebracht. Het betrekken van aanpalende percelen kan mogelijk tot nieuwe opportuniteiten of een hogere kwaliteit leiden. Anderzijds moet ook de impact van een projectvoorstel op de nabije omgeving in beeld worden gebracht.
- Het studiegebied is in eerste instantie bedoeld voor, en kan ingevuld worden met, voorzieningen (sport en onderwijs) in een context van erfgoed en groenontwikkeling. Aanvullend kan een invulling met sociaal wonen op welbepaalde percelen overwogen worden.
- Met de huidige goedgekeurde beleidskaders en de eerste inzichten over het invullen van de woonbehoefte, kunnen we niet zomaar verantwoorden dat er herbestemmingen gebeuren in functie van klassiek wonen. Ten behoeve van een andere kwetsbare functie, in dit geval sociaal wonen, kan een aanvullende herbestemming (van welbepaalde percelen) wel overwogen worden.
- Binnen het beschermd dorpsgezicht is nieuwbouw in de niet-bebouwde ruimte niet toegelaten. Het aansnijden van deze ruimte is onverenigbaar met de erfgoedwaarden van het dorpsgezicht.
- De ambitie is dat de verhardingsgraad per saldo niet toeneemt in het studiegebied.
- Er moet rekening gehouden worden met de principes voor de groenklimateassen. Het behoud van de aanwezige bomen is een uitgangspunt.

- Er moet rekening gehouden worden met de specifieke ruimtevragen vanuit onderwijs en sportvoorzieningen. Dit laatste betreft de herlocalisatie van tennisclub De Krijte, ruimte voor 2 tot 6 beachvolleybalterreinen en een tweede volwaardig voetbalveld voor SKV Oostakker. Er moet onderzocht worden of er op middellange termijn ruimte is voor gevechtssport.
- Een aantal specifieke analyses, zoals o.a. een grondige (cultuur)historische analyse, een groeninventarisatieplan en een analyse van het (mobiliteits)gebruik van de site in tijd en ruimte, zijn noodzakelijk.

Een uitgebreide toelichting bij de ruimtelijke uitgangspunten, een beschrijving van het vereiste programma, de noodzakelijke analyses en onderzoeksvragen is opgenomen in de projectdefinitie in bijlage, evenals de verwachtingen op vlak van participatie. De projectdefinitie kwam tot stand in overleg met volgende stedelijke diensten: Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg, Groendienst, Mobiliteitsbedrijf, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Team Stadsbouwmeester, Stedelijk Vernieuwing, Dienst Wonen, Sportdienst, Dienst Economie, Jeugddienst, Dienst Milieu en Klimaat, Dienst Toerisme en het Departement Onderwijs, Opvoeding en Jeugd. Aanvullend werd advies gevraagd aan de GECORO en het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed.

De Stad Gent wil de initiatiefnemers bij de opmaak van zowel een inrichtingsplan als een masterplan binnen het studiegebied begeleiden. De Stad Gent zal de projectdefinitie hanteren om het toekomstige inrichtingsplan en masterplan voor de site te beoordelen.

De projectdefinitie omvat het juridisch en beleidsmatig kader, formuleert ruimtelijke uitgangspunten voor het ontwerp, het vereiste en te onderzoeken programma, bijkomende onderzoeksvragen, en beschrijft tot slot het procesverloop.

De projectdefinitie zal worden overgemaakt aan de initiatiefnemer, als kader waarbinnen een masterplan voor de private percelen en een inrichtingsplan voor de scholen- en sportcampus opgemaakt kunnen worden.

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

- projectdefinitie Slotendries-Lourdes
- projectdefinitie Slotendries-Lourdes - inclusief bijlagen

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

**Artikel 1:**

Keurt de projectdefinitie voor het studiegebied Oostakker - Slotendries en de daarin vervatte stedenbouwkundige richtlijnen die bedoeld zijn als kader bij het beoordelen en begeleiden van het op te maken inrichtingsplan voor de scholen- en sportcampus en het masterplan voor de private percelen, goed.

2022\_CBS\_11079 - projectdefinitie 'Oostakker - Slotendries'