



## Inrichtingsplan EDUGO Oostakker

Gecoördineerd advies bij beslissing College van  
Burgemeester en Schepenen

9 juli 2024

**Entiteit** Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning  
**Departement Stedelijke Ontwikkeling**

**Contactpersoon** Liesbeth De Smet

---

1. Inleiding	2
2. Nog noodzakelijk globaal onderzoek	2
3. Aandachtspunten bij uitwerking bouwprojecten of sportinfrastructuur	4
4. Andere algemene opmerkingen	6

## 1. Inleiding

De EDUGO-site is een scholen- en sportcampus in Oostakker, nabij de R4, het kasteel Slotendries en Groenklimaatas 1 (Sint-Jozefstraat). In het verleden werden er regelmatig ad-hoc projecten gelanceerd zonder globale visie of een kwalitatief toekomstbeeld voor de hele scholen- en sportsite. Vanuit de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning werd daarom het standpunt ingenomen dat voor toekomstige ingrepen een inrichtingsplan noodzakelijk is. Op die manier kunnen de krachtlijnen van de site bepaald worden en kan gekozen worden voor de juiste functie op de juiste plaats zonder andere gewenste ingrepen te hypothekeren.

Niet enkel de scholengroep heeft ruimtenoden, ook de Sportdienst heeft een aantal nieuwe ruimtevragen in relatie tot de reeds aanwezige sportterreinen op de site. Om die reden beslisten de Sportdienst en Edugo om samen een inrichtingsplan op te maken om de toekomstige ontwikkelingen vast te leggen en op zoek te gaan naar gedeeld gebruik van de infrastructuur.

Sinds december 2023 werd ontwerpbureau Felt aangesteld door de Sportdienst en Edugo voor de opmaak van een gezamenlijk inrichtingsplan. Aangezien het budget beperkt was voor deze opdracht, zijn een aantal thema's zoals mobiliteit of water onderbelicht gebleven. Felt kreeg bovendien als opdracht om mogelijke bouwzones te definiëren, zonder het bestaand patrimonium te onderzoeken of een fasering vast te leggen. Om die reden zullen er nog een aantal zaken meer in detail uitgewerkt moeten worden vooraleer concrete bouwvergunningen afgeleverd kunnen worden.

Voorliggend gecoördineerd advies formuleert dan ook de onderzoeksvragen die nog verder uitgewerkt moeten worden en de aandachtspunten bij de uitwerking van concrete projecten (zowel het oprichten van gebouwen als de aanleg van sportinfrastructuur). Dit gecoördineerd advies moet dan ook steeds naast het inrichtingsplan gelezen worden.

## 2. Nog noodzakelijk globaal onderzoek

Het inrichtingsplan is een mooie aanzet voor de verdere ontwikkeling van de site. Het geeft de conceptuele lijnen weer voor hoe de ruime schoolomgeving, in gedeeld gebruik met de sportinfrastructuur, kan evolueren. De studie is zoals eerder vermeld slechts op grote, conceptuele, lijnen uitgewerkt en blijft soms zeer vrijblijvend. Dit houdt een aantal beperkingen in en hierdoor is de visie van de opdrachtgevers op bepaalde vraagstukken niet altijd duidelijk. Een aantal onderzoeksvragen moeten dus verder uitgediept worden vooraleer er sprake is van een inrichtingsplan dat als kader kan dienen om omgevingsvergunningen te beoordelen. Deze thema's kunnen niet doorgeschoven worden naar de deelprojecten, zodat bepaalde kansen niet gemist worden. Het stoppen met ad-hoc ingrepen was namelijk ook het opzet om een inrichtingsplan op te maken.

### Bestaande bebouwing

Er is niet in beeld gebracht of het gewenste programma van eisen binnen de bestaande bebouwing ondergebracht kan worden. Ook de bestaande bebouwing moet deel uitmaken van een globale toekomstvisie. Welke gebouwen worden op hun volle potentieel gebruikt? Waar zijn optimalisaties mogelijk? Welke gebouwen zijn waardevol en te behouden? Welke gebouwen zijn storend en bij voorkeur af te breken in functie van nieuwe bouwvolumes of ontharding? Het uitgangspunt moet zijn om de ruimte efficiënt te gebruiken en niet zomaar groene ruimtes aan te snijden i.f.v. nieuwe gebouwen of door compensatie te voorzien door ontharding/sloop indien mogelijk.

## Mobiliteit en parkeerinfrastructuur

Er kan akkoord worden gegaan met de mobiliteitsstrategie uit het inrichtingsplan, maar dit is slechts uitgewerkt op conceptueel niveau. Hierdoor is niet in beeld gebracht welke mobiliteitsimpact en parkeerdruk gegenereerd wordt door de nieuwe infrastructuren.

Voor er bouwprojecten uitgewerkt worden verwachten we nog een uitgebreider mobiliteitsdossier. Slechts op die manier kan de bereikbaarheid, netwerken, verkeersgeneratie en parkeernood objectief beoordeeld worden. Ook uit de infomarkt bleek de mobiliteitsimpact de grootste bezorgdheid bij de omwonenden. Enkele basisprincipes voor dit aanvullende mobiliteitsonderzoek zijn:

- > We zijn voorstander van een autoluwe campus, ondersteund door een sterke padenstructuur voor voetgangers en fietsers i.f.v. een vlotte bereikbaarheid.
- > De verschillende netwerken voor de verschillende modi moeten in kaart worden gebracht om zo tot een logische en leesbare structuur te komen. Ook logistieke bewegingen, Ivago, brandweer of andere beheersdiensten moeten in beeld worden gebracht en op een kwalitatieve manier geïntegreerd worden.
- > Parkeren dient afgestemd te zijn op de functies. Zo moeten fietsenstallingen dicht de bestemming worden ingericht. Om de buurt van parkeerhinder te vrijwaren moet het parkeeraanbod voor gemotoriseerd verkeer op eigen terrein ingericht worden en voldoende capaciteit hebben. Elke nieuwe ontwikkeling moet de bijkomende parkeernood in beeld brengen.
- > Een ruimtelijke visie op de parkeerinfrastructuur is nodig, rekening houdend met de krachtlijnen van het inrichtingsplan. Zo kan niet akkoord worden gegaan met de uitbreiding van de parking op maaiveldniveau zoals ingetekend op pagina 13 en 15. Het aansnijden van een groenzone in functie van een aanzienlijke maaiveldparking kan op dit moment niet verantwoord worden. Verder onderzoek is nodig. Bovendien is dit in strijd met het concept van de groene rand, ook al worden bomen voorzien op deze parking. Verder onderzoek is noodzakelijk en in het geval er toch verantwoord kan worden dat er geen andere oplossingen te vinden zijn, moet minstens een groenbuffer van 10m (voorzien van een wandelverbinding) langs de Krijtekerkweg voorzien worden.

## Verharding en waterstructuur

In de projectdefinitie werd voorop gesteld dat de **verhardingsbalans** bij voorkeur neutraal moet zijn. Het inrichtingsplan duidt wel bijkomende ontwikkelingsvelden aan, maar op vlak van ontharding blijft het plan steken op ideeën die weinig concreet zijn. Dit is dus nog niet goed uitgewerkt.

Voorlopig brengt het inrichtingsplan dus veel bijkomende verharding met zich mee, o.a. bijkomende sportterreinen en bouwvelden.

Volgens de Gewestelijke Hemelwaterverordening zal dus ook heel wat ruimte voor **infiltratievoorzieningen** nodig zijn. Dit thema wordt in het document slechts schetsmatig behandeld. Vanuit het streven naar hemelwaterneutraliteit hebben de stadsdiensten reeds in de vroege fase van de planvorming gevraagd om op siteniveau 15% van de oppervlakte te reserveren voor hemelwatervoorzieningen; bij verdere uitwerking kon dit wellicht bijgesteld worden. Een inschatting van de benodigde ruimte op basis van de toename aan bebouwing en verharding wordt echter in het inrichtingsplan niet gemaakt. De ingetekende blauwe vlekken (blz. 14) duiden louter op mogelijke locaties. Er worden daarnaast wel een aantal vergroeningsstrategieën besproken (blz. 19-21) maar het is onduidelijk in hoeverre men hiermee de bijkomende verharding en bebouwing (deels) kan compenseren en welke rol de vergroening kan spelen in het hemelwatersysteem op

siteniveau. Het zichtbaarder maken van bestaande waterelementen lijkt wel een goede insteek, maar er zal onderzocht moeten worden of deze een (bijkomende) rol kunnen spelen in het hemelwatersysteem.

Voor verdere uitwerking van het hemelwaterverhaal in de deelprojecten raden we aan om zo snel mogelijk de **grondwaterstand en de infiltratiecapaciteit** ter plaatse te onderzoeken. Op die manier kan er sneller gericht advies gegeven worden.

In het inrichtingsplan wordt verwezen naar restanten van **grachten**, maar er worden geen historische kaarten opgenomen die de oorspronkelijke waterstructuur verduidelijken. Het is aangewezen om dit beter in beeld te brengen en de historische waterstructuur te herstellen.

### Energie

Het aspect energie is niet onderzocht in het inrichtingsplan. Vanaf 2025 is er geen gasaansluiting meer toegestaan voor nieuwbouw. We gaan er dus van uit dat de bouwprojecten in de uitbreidingszones voorzien worden van een fossielvrij energiesysteem. Er dient tijdig nagedacht te worden over de ruimtelijke inpassing, bv. waar kan een BEO-veld aangelegd worden, hoeveel ruimte is hiervoor nodig, voorkomen van impact op bestaande te behouden bomen, ... We vragen om het energieverhaal niet enkel op deelprojectniveau te onderzoeken, maar ook te onderzoeken op schaal van de volledige site om zo geen kansen te missen. Bv. is uitwisseling van restenergie tussen verschillende functies mogelijk en zinvol, is er potentieel om overcapaciteit aan te leggen en deze te delen met de buurt (bv. BEO-veld onder sportveld), enzovoort?

## 3. Aandachtspunten bij uitwerking bouwprojecten of sportinfrastructuur

Ook op schaal van de deelprojecten ook nog een aantal zaken verder in beeld worden gebracht.

### Trage doorsteken

- > In het inrichtingsplan wordt vermeld dat de ambitie om dwarse trage doorsteken te realiseren “momenteel moeilijk te rijmen valt met het gebruik van de school en uitdagingen stelt op vlak van onderhoud en verantwoordelijkheden.” De Stad is echter van mening dat dit nogal kort door de bocht is. Indien de locaties voor ontsluiting goed worden onderzocht en bijvoorbeeld aan de randen worden gepositioneerd, valt dit perfect te rijmen met de werking en kunnen de doorsteken een meerwaarde vormen voor de school. Aandachtspunt is echter dat er een onderscheid gemaakt moet worden tussen 'schoolinterne' verbindingen en publieke verbindingen.
- > De keuze voor de uiteindelijke trage wegen zijn niet echt duidelijk te lezen op het inrichtingsplan. Er wordt op plan ook geen onderscheid gemaakt tussen publieke of schoolinterne wandelverbindingen. Dit moet verder verduidelijkt worden.

### Landschappelijk integreren van sportvelden

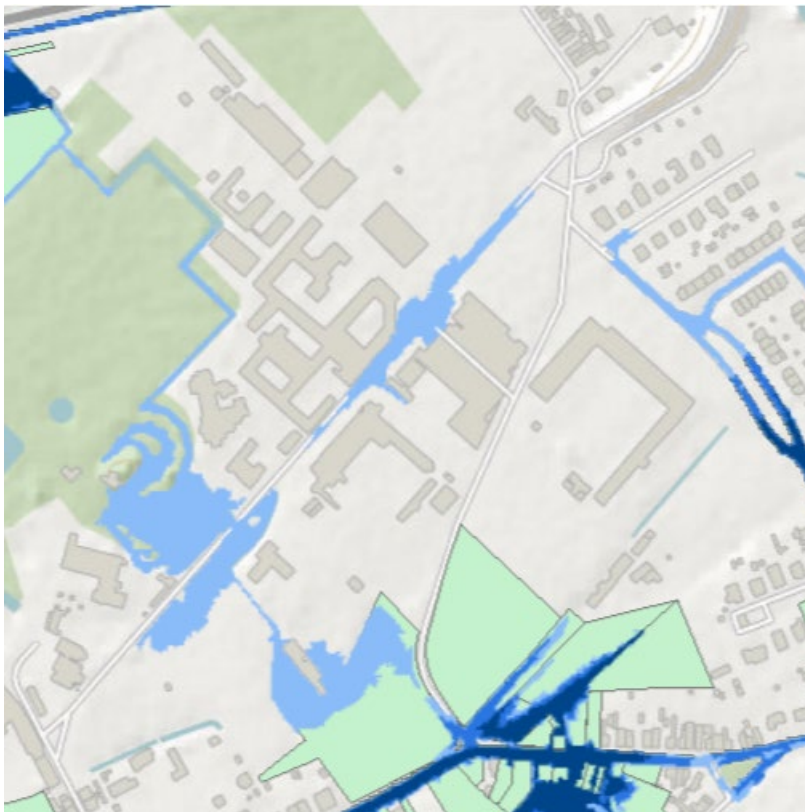
- > Het is aangewezen om de nieuwe sportvelden landschappelijk te integreren en bomenrijen en of groenbuffers te voorzien. Het concept van het vervangen van de lijnafsluitingen gecombineerd met groenaanplantingen zijn hierbij minstens het uitgangspunt (pagina 21).

### Sportstraat

- > De sportinfrastructuur wordt gekoppeld aan een dragende as en het toevoegen van sportprikkel is een meerwaarde voor de school én de buurt. In het inrichtingsplan staat terecht vermeld dat het conceptuele idee nog vertaald moet worden naar een concreet plan en dat hiervoor nog verder onderzoek nodig is. Vooral de grens en overgang tussen publiek en privaat domein moet verder uitgewerkt worden. Ook afspraken over beheer zullen noodzakelijk zijn. Doordat de vervoersschema's ontbreken (zie hoofdstuk 3) is het ook nog niet duidelijk welke vervoersbewegingen hier nog noodzakelijk zijn.

### Overstromingsgevoeligheid

- > Delen van de site zijn pluviaal overstroombaar met kleine kans bij toekomstig klimaat. Voor enkele percelen dient er advies gevraagd te worden aan de Stad Gent.



### Bestaande bomen

- > Het is niet duidelijk of er bestaande bomen gerooid moeten worden. Boomsparend ontwerpen blijft het uitgangspunt.
- > Op pagina 11 staan een aantal 'toegangspoorten' conceptueel aangeduid. De meest zuidelijke, langs de Simone Duboisstraat, is aangeduid ter hoogte van een bestaande bomengroep. Het kan niet de bedoeling zijn om de bestaande bomen als landmark te vervangen door een gevel. **Bouwweld D** moet dan ook de bestaande bomen vrijwaren. Op de plannen is dit niet helemaal duidelijk.

### Fietsenstallingen

- > In het inrichtingsplan wordt uitgegaan van het behoud van bestaande, verouderde en weinig efficiënte fietsenstallingen. De nieuwe gebouwen worden gelinkt aan de oude fietsenstallingen

via luifels. Dit is echter weinig ambitieus en toekomstgericht aangezien op die manier veel ruimte wordt ingenomen. De meeste fietsenstallingen zijn verouderd en gaan niet uit van zuinig ruimtegebruik. Het is dan ook wenselijk om nieuwe fietsenstallingen te integreren in de nieuwe gebouwen of meerlaags te voorzien (bijvoorbeeld gecombineerd met andere functies).

- > Het inrichtingsplan voorziet een centrale ontmoetingsruimte ter hoogte van de Edugo Arena. Hiervoor worden de bestaande, degelijke fietsenstallingen verwijderd. Er wordt echter nergens gespecificeerd waar deze fietsenstallingen gecompenseerd worden. Het moet de bedoeling blijven dat elke ingang van een gebouw gekoppeld is aan een fietsenstalling.

#### Bouwhoogte bouwveld A

- > Een bouwhoogte van 25 – 30m is niet aanvaardbaar op deze plek.

#### Afbakening bouwveld B

- > De voorbouwlijn moet gelijk lopen met de voorgevellijn van het bestaande gebouw om op die manier de groenklimaatas zo veel als mogelijk te vrijwaren.

#### Meisjeschiro

- > Bij de programma-oefening voor uitbreidingszone D wordt vermeld dat de meisjeschiro in het gebouw ondergebracht zou kunnen worden. Momenteel is deze chiro-afdeling echter bezig met plannen voor een nieuw lokaal op hun huidige locatie. Vanuit deze chiro-afdeling is er dan ook geen ruimtevraag. Het is echter wel een meerwaarde mocht er ruimte voorbehouden blijven voor een jeugdlokaal of voor gedeeld gebruik met een lokale jeugdvereniging.

#### Groenklimaatas

- > Streefdoel moet zijn om de groenklimaatas (Sint-Jozefstraat) verder te vergroenen en alle parkeerplaatsen hierlangs (vb. voor De Toren) te verwijderen. Dit principe uit de visienota Groenklimaatassen is wel tekstueel vermeld maar is niet echt afleesbaar uit de plannen.

#### Geluid

- > Uit het inrichtingsplan blijkt niet dat er rekening gehouden is met het aspect geluid, nochtans is de geluidsbelasting door wegverkeer in bouwvelden A, B en E aanzienlijk. Het is aangewezen om hier in een vervolgetraject verder akoestisch onderzoek naar te doen. De akoestische norm voor schoolgebouwen NBN S01-400-2 kan als kader dienen.

#### Landbouwer

- > Wanneer een perceel wordt aangesneden dat in landbouwgebruik is, is het belangrijk om in beeld te brengen welke landbouwer het perceel momenteel gebruikt. Indien het om een professioneel landbouwbedrijf gaat vragen we om goede afspraken te maken om de eventuele impact op het bedrijf zo klein mogelijk te houden.

## 4. Andere algemene opmerkingen

- > In het inrichtingsplan worden een aantal intenties aangehaald zonder dat deze concreet worden gemaakt of verder uitgewerkt zijn. Hierdoor is het voor veel diensten niet mogelijk om een gericht advies te geven. Het is dan ook van belang om in het kader van een mogelijk

vergunningentraject steeds **voldoende op voorhand in overleg te gaan met de betrokken diensten**, zodat dit tot een vlotte formele procedure kan leiden.

- Specifiek voor de gebouwen met erfgoedwaarde op de site, is de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg vragende partij om van bij het begin gesprekken op te starten over geplande projecten of werkzaamheden. Het behoud van de intrinsieke erfgoedwaarden zal daarbij een afweging vormen waaraan nieuwe ingrepen worden getoetst.
- > Mondeling werd door de opdrachtgevers steeds aangegeven dat het niet de bedoeling is om alle 5 de bouwzones aan te snijden. Het plan moet gelezen worden als de aanduiding van 5 **potentiële bouwzones**, waarbij op basis van de gewenste invulling een juiste locatie kan gekozen worden. Dit is niet duidelijk afleesbaar uit het document, maar wordt als dusdanig wel meegenomen bij concrete bouwdoSSIers.
- > In kader van de omgevingsvergunning OMV\_ 2018143014 (ontbossen van een perceel in kader van de ontwikkeling van voetbalsite SKV Oostakker) werd boscompensatie voorzien én de aanplant van een houtkant met opgaande struiken, bomen en minstens 10 zomereiken langs de Sint-Jozefstraat (op perceel 1033G en 1041G). De boscompensatie werd uitgevoerd maar de houtkant met bomen niet. Deze **groenbuffer** is ook in ingetekend op het inrichtingsplan. Het is noodzakelijk dat deze groenbuffer op de plannen staat (passend binnen het concept van de groene rand) én aangelegd wordt.
- > **Vergroeningsstrategie**: ook het herstel van historische dreven zou hier deel van moeten uitmaken. Daarnaast is er onvoldoende nagedacht over gebruiksgroen voor de school en jeugdverenigingen. Kinderen hebben niet enkel sportinfrastructuur nodig als buitenruimte, maar ook groenzones. Waar liggen deze?
- > Verder merken we op dat er nog wel wat **slordigheden** in het plan staan. Zo is er bijvoorbeeld sprake van de 'groene klimaat as' in plaats van de 'groenklimaatas' of wordt incorrect vermeld dat er fietspaden zullen worden aangelegd in de aanpalende boszone die via het RUP Groen zal worden ingericht door de Stad. Deze slordigheden en schrijffouten worden niet allemaal opgesomd in dit gecoördineerd advies. Wel wordt specifiek opgemerkt dat op pagina 11 **bouwweld E** verkeerdelijk ingetekend staat op een bestaand bosje. Op het inrichtingsplan staat bouwweld E wel correct ingetekend.