



2025_CBS_01929 Addendum bij Masterplan Technologicampus Bargiekaai - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Joris Vandenbroucke

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

In 2019 plande de KU Leuven de nieuwbouw van een groot onderwijsgebouw op de site Technologicampus Bargiekaai. Er werd door de stadsdiensten gevraagd om eerst een masterplan op te maken voor de gehele site. Dit masterplan werd opgemaakt door BRUT in opdracht van de KU Leuven en Osidee en werd samen met een adviesnota op 6 oktober 2022 goedgekeurd door het college. Het nieuwe onderwijsgebouw, met studentenhuisvesting en een buurtpark werd op 15 juni 2023 vergund.

Intussen wenst Odisee een gedeelte van de campus te verkopen aan een private ontwikkelaar. Het betreft Bargiekaai 2-3, twee gebouwen aan de zuidwestzijde van de campus. In het goedgekeurde masterplan werd ter hoogte van deze 2 gebouwen echter een zachte ontsluiting van de campus voorzien en een fietsenstalling voor 200 fietsen. Een nieuwe invulling van de betrokken percelen is pas mogelijk indien een kwalitatief alternatief voor deze zachte ontsluiting en de fietsenstallingen kan worden gevonden. In het kader hiervan heeft het studie bureau in opdracht van Odisee en de KU Leuven een addendum bij het masterplan opgemaakt.

In het addendum wordt voorgesteld om vooral in te zetten op de groene entree ter hoogte van het vergunde Bargiekaai project (onderwijsgebouw en buurtpark), aangezien het openleggen van

de Waldam pas op lange termijn kan gerealiseerd worden. Aansluitend op deze groene entree worden de fietsenstallingen verschoven van Bargiekaai 2-3 naar de toekomstige nieuwbouw A-G en op lange termijn zijn er ook mogelijkheden bij de nieuwbouw van gebouw F. Binnen beide gebouwen is een fietsenstalling van minimaal 200 fietsen mogelijk (indien volledig enkellaags) tot 400 fietsen (90% dubbellaags). Dit biedt samen met de andere locaties in het masterplan voldoende mogelijkheden om de toekomstige behoefte aan fietsenstallingen op de campus op te vangen.

Het addendum zal samen met het masterplan (en de adviesnota) het toekomstig kader vormen voor de verder ontwikkeling van de campus en de latere omgevingsvergunningsaanvragen.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Addendum bij goedgekeurd masterplan Technologicampus Bargiekaai.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed het addendum bij het Masterplan Technologicampus Bargiekaai, opgemaakt door BRUT en de daarin vervatte stedenbouwkundige richtlijnen gebruikt als bijkomend afwegingskader bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunnings- en verkavelingsaanvragen, naast het reeds goedgekeurde Masterplan Technologicampus Bargiekaai en de hieraan gekoppelde adviesnota.

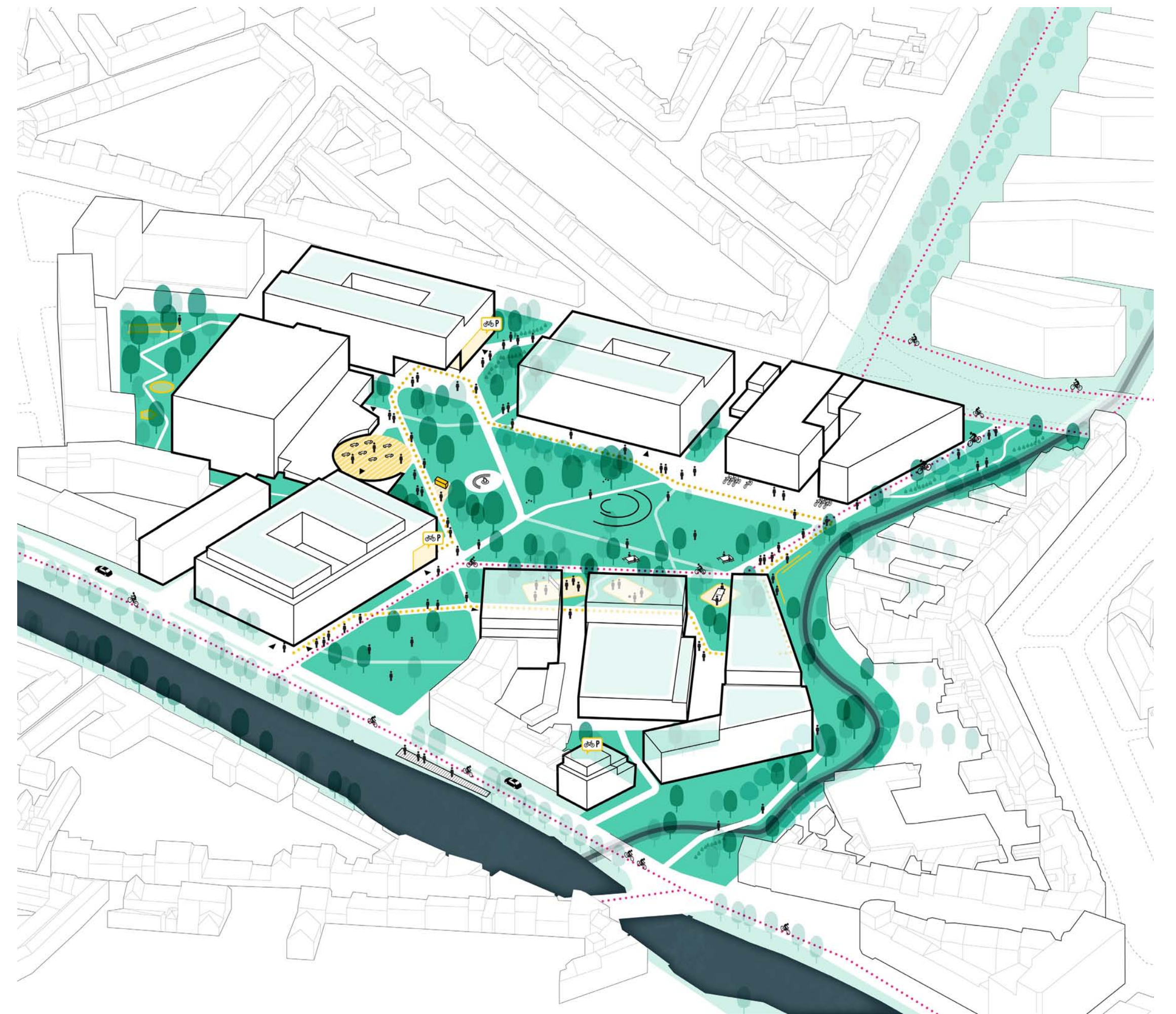
2025_CBS_01929 - Addendum bij Masterplan Technologicampus Bargiekaai

Masterplan Technologiecampus Gent

ADDENDUM fietsenstallingen

Odisee + KU Leuven

februari 2025

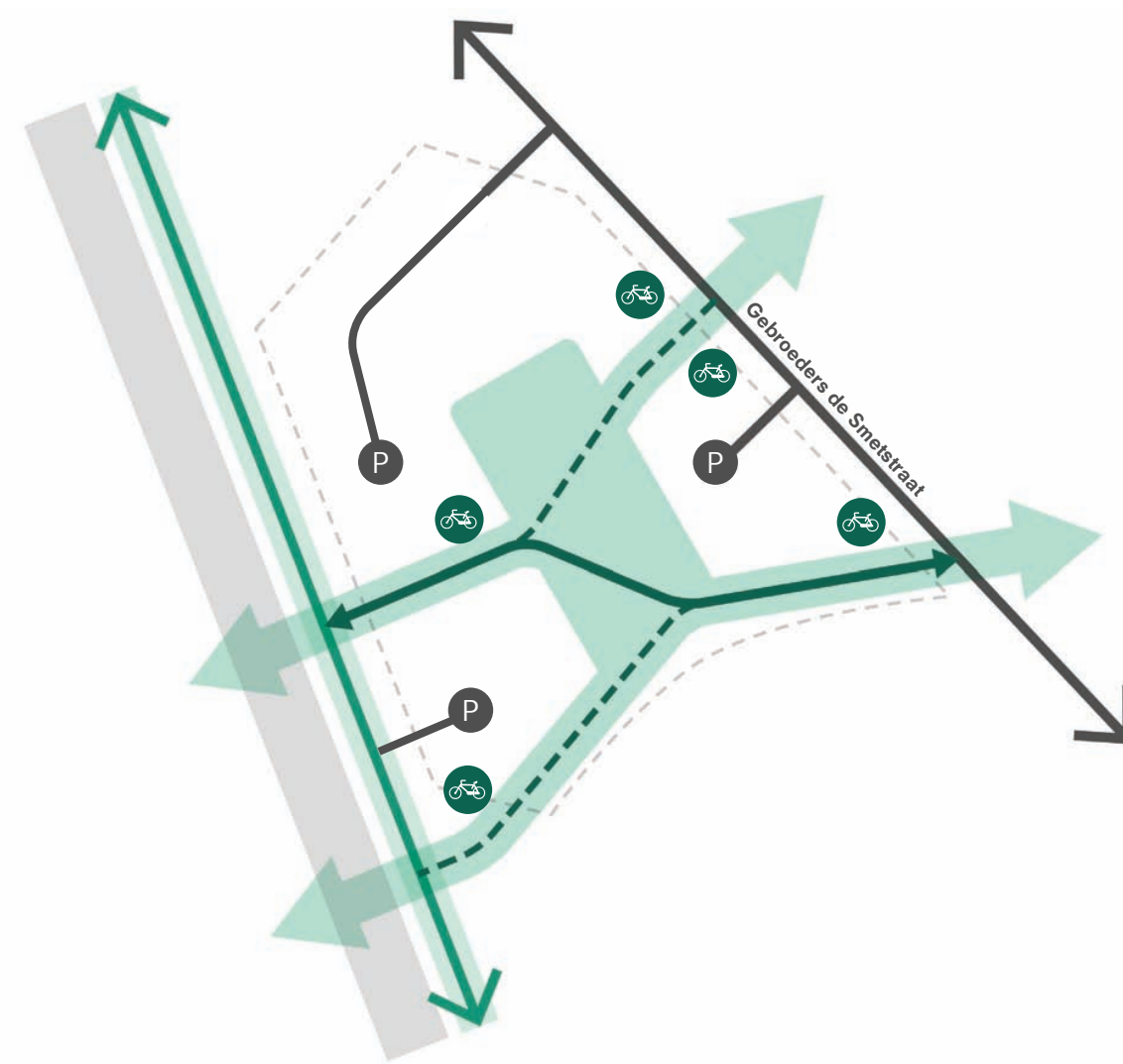


Brut

Wat is de ambitie van
het masterplan voor de
fietsenstallingen?

Kwalitatief: Gebruiksvriendelijke fietsenstallingen aan de poorten tot de campus

- Geclusterde fietsenstallingen
- Gekoppeld aan groene entrees
- Goede spreiding (max. 50 m wandelen)
- Bij voorkeur inpandig of geïntegreerd in open ruimte



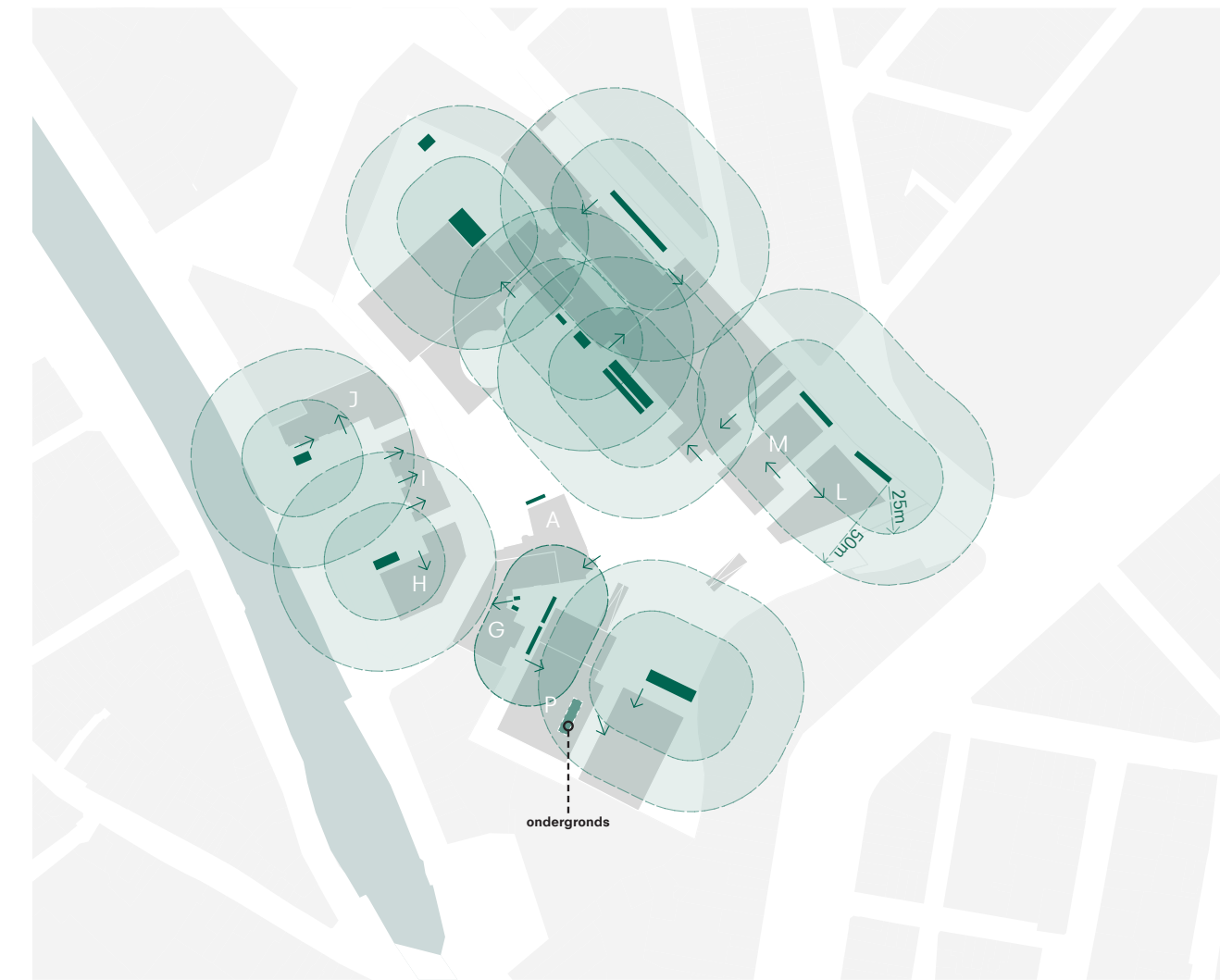
Visieschema masterplan (2020)

FIETSENSTALLINGEN AAN DE POORTEN TOT DE CAMPUS

Fietsenstallingen - huidige situatie

Vandaag is er een gefragmenteerde en moeilijk leesbare structuur van fietsenstallingen die niet alle gebouwen optimaal bedient (blinde vlekken). De fietsenstallingen zijn niet optimaal benut. Omwille van de inplanting van de fietsenstallingen en de blinde vlekken worden fietsen vaak fout gestald dicht bij de toegangen van gebouwen. Er ontbreken soms logische looplijnen van de fietsenstallingen naar bepaalde bestemmingen. Vooral L-M, A-G en P missen deur-tot-deur comfort. Afgelopen jaar (2021) werd een inhaalbeweging gemaakt voor deze gebouwen.

Huidige capaciteit: ca. 975 f-pp (exclusief fietsenstallingen t.h.v. H-I-J)



Huidige situatie

Fietsenstallingen – ambitie

De ambitie is een goede spreiding van enkele grote geclusterde fietsenstallingen, gekoppeld aan de vier groene entrees en dicht bij de gebouwen waar de meeste studenten te verwachten zijn, bij voorkeur inpandig of geïntegreerd in de open ruimte. Er moet worden geanticipeerd op de modal shift en de groei van de campus (onderwijs en onderzoek). Op termijn kan het ook mogelijk zijn ondergrondse autoparkings te herbestemmen tot fietsenstallingen.

Berekening fietsstalbepoefte: zie mobiliteitsstudie MINT. De getallen zijn inschattingen op basis van de huidige inzichten. Bij elk deelproject zal de behoefte geactualiseerd worden (a.d.h.v. factoren zoals fietsgebruik en aanwezigheidspercentages). De inplanting en inrichting van de extra fietsenstallingen worden op dat moment besproken met Stad Gent.



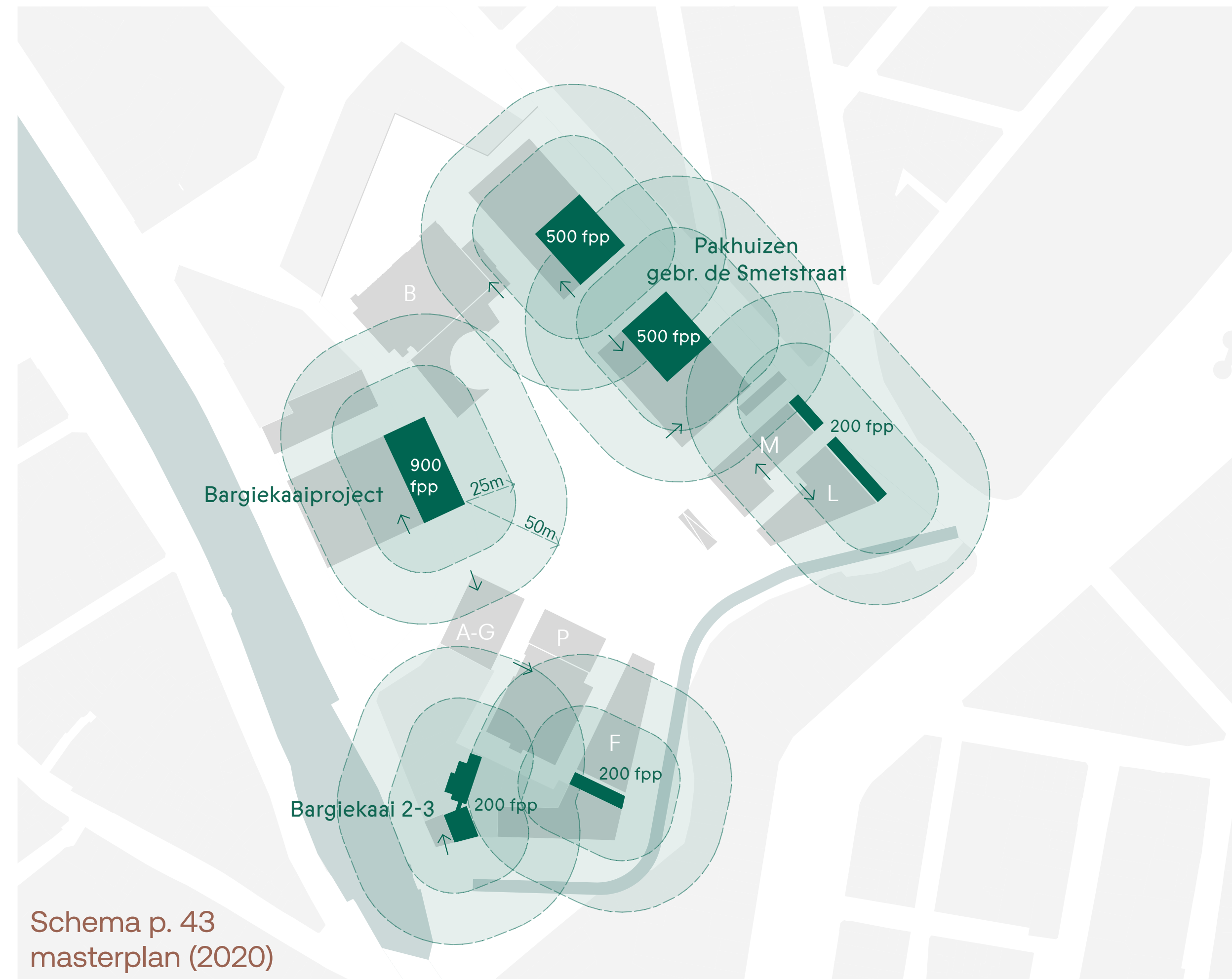
Kwantitatief: 2.500 fietsstalplaatsen op lange termijn

600 f-pp in open ruimte

- 200 f-pp aan voorkant L-M
- 200 f-pp aan vervangbouw F
- 200 f-pp aan Bargiekaai 2-3

1.900 f-pp in pandig

- 900 f-pp in Bargiekaaiproject
- 2x 500 f-pp in pakhuizen Gebr. de Smetstraat (vervanging C-D-E)



INTERMEZZO

Mobiliteitsstudie (Mint, 2020)

Voorspelde groei studenten (+5%/5jaar) blijft uit

Studentenaantal is zelfs gezakt met 15 à 20% (3.350 in 2020 versus 2.750 in 2024)

P0960

| 65

7. TOEKOMSTIG MOBILITEITSPROFIEL

In het toekomstig mobiliteitsprofiel wordt er een doorkijk gegeven op korte, en lange termijn. Deze termijnen zijn vooral geënt op de fasering van het masterplan, waarbij het aanwezige parkeeraanbod en de ontsluiting ervan de bepalende factoren zal zijn voor het mobiliteitsverhaal.

7.1. GROEI CAMPUS

7.1.1. PERSONEELSLEDEN

Ten aanzien van Odisee komen er geen nieuwe personeelsleden bij. In de eerste fase van het project (realisatie van het Bargiekaaproject) vindt er een rationalisatie van de klaslokalen plaats. Lessen zullen meer gespreid plaatsvinden doorheen de week met meer springuren en minder aaneengesloten blokken. Dit brengt met zich mee dat er kan verwacht worden dat het onderwijzend personeel (Odisee) een hogere aanwezigheidsgraad zal hebben. Deze wordt opgehoogd van 60% tot 65%.

Bij KUL komen er 140 nieuwe onderwijzend/doctorerend personeelsleden bij op korte termijn. Zoals in de huidige situatie wordt voor de nieuwe personeelsleden (onderwijzend en doctorerend) een aanwezigheidsgraad van 80% gehanteerd.

7.1.2. STUDENTEN

Vandaag zijn er in totaal 3333 studenten aanwezig op de campus. Er wordt ingeschat dat elke 5 jaar het studentenaantal 5% zal stijgen. Door de rationalisatie van de klaslokalen zoals hierboven beschreven, wordt ook de aanwezigheidsgraad ten aanzien van de studenten opgetrokken. Er wordt op korte termijn een aanwezigheidsgraad van 60% gehanteerd in plaats van 55% in de huidige situatie.

Daarnaast krijgen architectuurstudenten op korte termijn les op de campus. Het gaat om 1514 architectuurstudenten, waarbij ook een groei van 5% per 5 jaar wordt gehanteerd. Gezien het enkel om theorielessen gaat en deze studenten nog steeds een eigen campus hebben in het centrum van Gent, wordt een aanwezigheidsgraad genomen van 20%.

Tot slot zullen ook LUCA-studenten les krijgen op de campus op korte termijn. Het gaat om 1189 studenten met een verwachte groei van 5% per 5 jaar. Ook deze studenten hebben elders eigen campus, waarbij er verwacht wordt dat zij meer gespreid les zullen krijgen van de architectuurstudenten. Er wordt een aanwezigheidsgraad van 15% gehanteerd.

7.2. RANDVOORWAARDEN PARKEERAANBOD

Stad Gent legt als randvoorwaarden voor het voorliggend masterplan op dat het bovengronds parkeren moet verdwijnen op het moment dat de nieuwe ondergrondse parking onder het Bargiekaaproject is gerealiseerd¹³. Op korte termijn betekent dat dus dat het parkeeraanbod sterk afneemt: van 444 parkeerplaatsen naar 270-275 plaatsen. Dit brengt met zich mee dat het huidige autogebruik zal moeten dalen. Tabel 12 geeft de parkeerbehoefte weer bij het behoud van de huidige modal split, rekening

¹³ Masterplan Technologicampus Bargiekaai – feedback stadsdiensten op masterplan versie 12/12/2020, 11/11/2021



72 |

MOBER Masterplan Technologicampus Bargiekaai

Aanwezigheidsgraden + fietsgebruik

Tabel 15 geeft de stallingsbehoefte weer op korte en op lange termijn.

Stallingsbehoefte	Korte termijn	Lange termijn
Personeel	174	174
Studenten	1696	1870
Totaal	1870	2044

Tabel 15: Geraamde stallingsbehoefte – lange en korte termijn

Randvoorwaarde Stad Gent: 75% van de aanwezige studenten

Op basis van de randvoorwaarde van Stad Gent, wordt er tot een stallingsbehoefte van 2225 fietsenstallingen op korte termijn gekomen en 2448 fietsenstallingen op lange termijn (Tabel 16).

Stallingsbehoefte	Korte termijn	Lange termijn
Personeel	174	174
Studenten	2051	2262
Totaal	2225	2448

Tabel 16: Geraamde stallingsbehoefte – lange en korte termijn – randvoorwaarde Stad Gent

Besluit

Er kan geargumenteed worden dat de stallingsbehoefte op basis van de aanwezigheidsgraden en het effectief fietsgebruik niet voldoende comfort inbouwt voor de fietsers, waarbij een fietser lang kan zoeken naar een vrije fietsenstalling. Ook is er weinig marge wanneer er zich een piekmoment voordoet.

Wanneer 75% van de aanwezige studenten wordt gehanteerd, wordt er een comfortmarge ingebouwd op reguliere momenten. Daarnaast zal ook op piekmomenten er voldoende fietsenstallingen voorzien worden. Daarenboven wordt er zo ook ingezet op een toekomstbestendige capaciteit.

Er worden op korte termijn 2275 fietsenstallingen voorzien en op lange termijn worden er 2500 fietsenstallingen voorzien. Er worden voldoende fietsenstallingen voorzien om de stallingsbehoefte (75% van de aanwezige studenten) in te lossen.

Doorheen de realisatie van het masterplan in zijn verschillende fasen, kan steeds nagegaan worden of de stallingscapaciteit nog voldoet aan de stallingsbehoefte. Hierboven is een theoretische analyse gedaan, zeker op langere termijn zijn de noden moeilijker in te schatten. Per deelproject van het masterplan, kan samen met Stad Gent de eventuele stallingsproblematiek geactualiseerd worden, samen bekeken worden op welke locatie er bijkomende stallingen nodig zijn en hoe deze gedimensioneerd moeten worden. De stallingscapaciteit wordt zo als flexibel gegeven gezien doorheen de realisatie van het masterplan, die kan bijgeschaafd worden indien nodig.



Pro-actieve modal shift

Fietsstalplaats voor 75% van aanwezige studenten (i.p.v. kencijfers) op vraag van Stad

Actualisatie stallingsbehoefte bij elk groot bouwproject

INTERMEZZO

Krijtlijnen masterplan versus uitvoeringsontwerp

Het masterplan zet stedenbouwkundige enveloppes uit, met marge voor ontwerp.

Voor elk pakhuis aan Gebr. de Smetstraat is bijvoorbeeld ca. 1.000m²bvo voorzien om 500 f-pp te realiseren.

Binnen deze bvo is ruimte voor optimalisatie, zeker indien dubbellaagse systemen* toegepast worden (zie Bargiekaaproject met 900 f-pp op 1.000m²bvo).

** Overdekte fietsenstallingen die uitsluitend voor studenten dienen, mogen uitzonderlijk tot max. 90% dubbellaags gaan met min. 10% enkellaags, aangezien studenten doorgaans voldoende jong en vitaal zijn om etagerekken te gebruiken én globaal gezien minder niet-standaard fietsen gebruiken. Indien men zou merken dat ook studenten steeds meer met elektrische fietsen, speed-pedelecs of bakfietsen komen, moet het aanbod hierop afgestemd worden.*

Fietsenstallingen voor personeel of andere bezoekers moeten wel voldoen aan de fietsparkeerrichtlijnen van de Stad Gent, die geldig zijn op het moment van de indiening van de vergunningsaanvraag.

Fietsenstallingen - lange termijn

2.500 fietsstalplaatsen op lange termijn, met goede spreiding van enkele grote geclusterde fietsenstallingen, gekoppeld aan groene entrees.

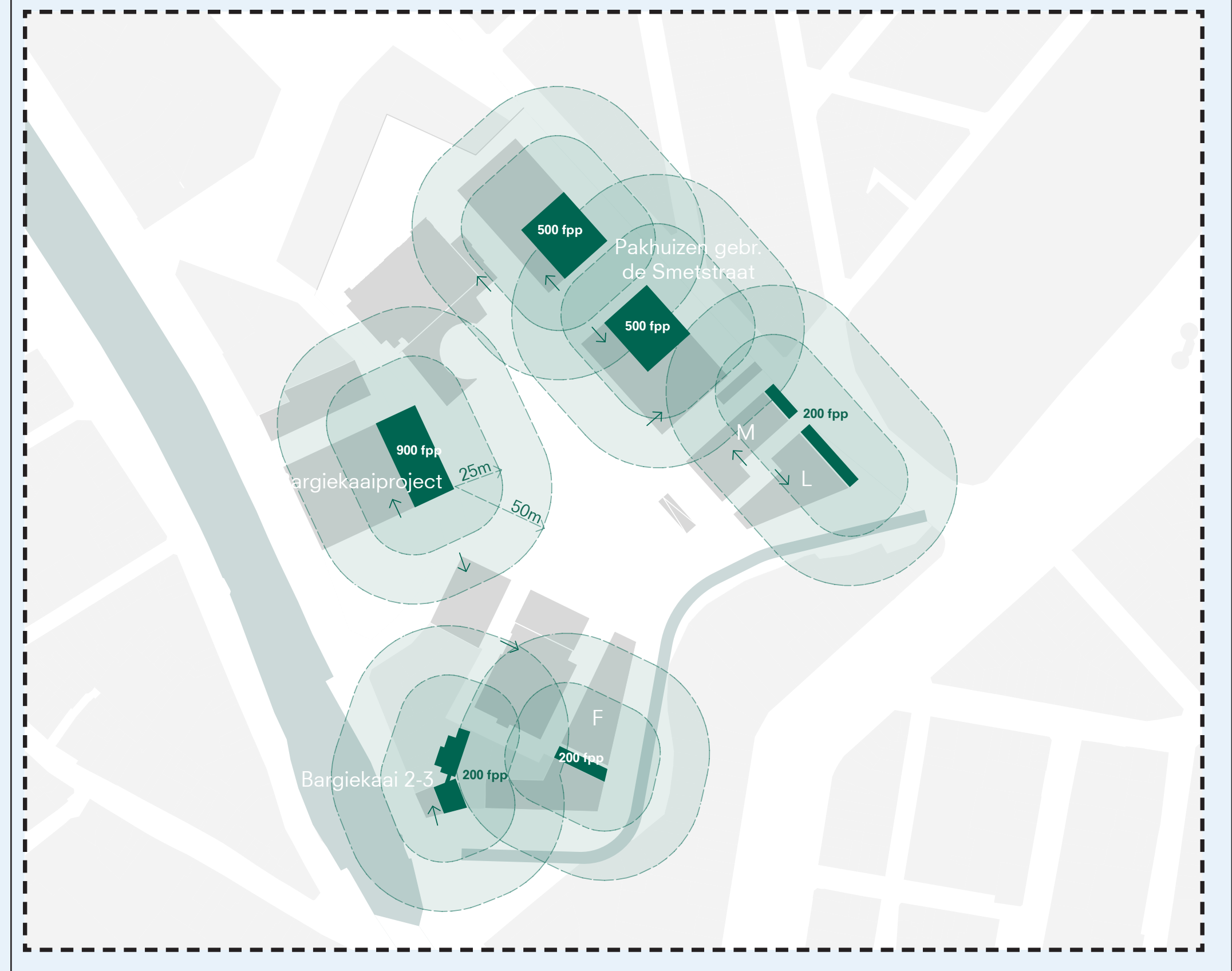
In open ruimte:

- Straatgevel L-M: 200 fpp
- Bargiekaai 2-3: 200 fpp
- Vervanging F: 200 fpp

Inpandig:

- Bargiekaaproject: 900 fpp
- Pakhuizen Gebr. de Smet:
- 2 x 500 fpp

Het gaat hier over indicatieve getallen die doorheen de jaren geactualiseerd moeten worden en aan de realistische noden moeten worden afgetoetst.



INTERMEZZO

Opmerking Stad Gent

Men wil evolueren naar 2.500 fietsstalplaatsen. Dit moet niet tot de allerlaatste plaats exact ingevuld worden, maar wel kloppen qua grootte-orde. Aangezien men de stallingen vaak optimaliseert naargelang de beschikbare ruimte zijn dit zelden afgeronde getallen, en zal men de nog resterende aantallen steeds moeten bijstellen en bijhouden. Daarvoor is het altijd nuttig wat reserveruimte beschikbaar te hebben.

Aangezien zowel de afbraak van de school als het openleggen van de Waldam momenteel projecten op (zeer) lange termijn zijn, is het gewenst om hier geen essentiële fietsenstallingsruimte aan te koppelen. Ook als deze projecten uiteindelijk niet gerealiseerd zouden worden, moeten de fietsenstallingen er wel komen.

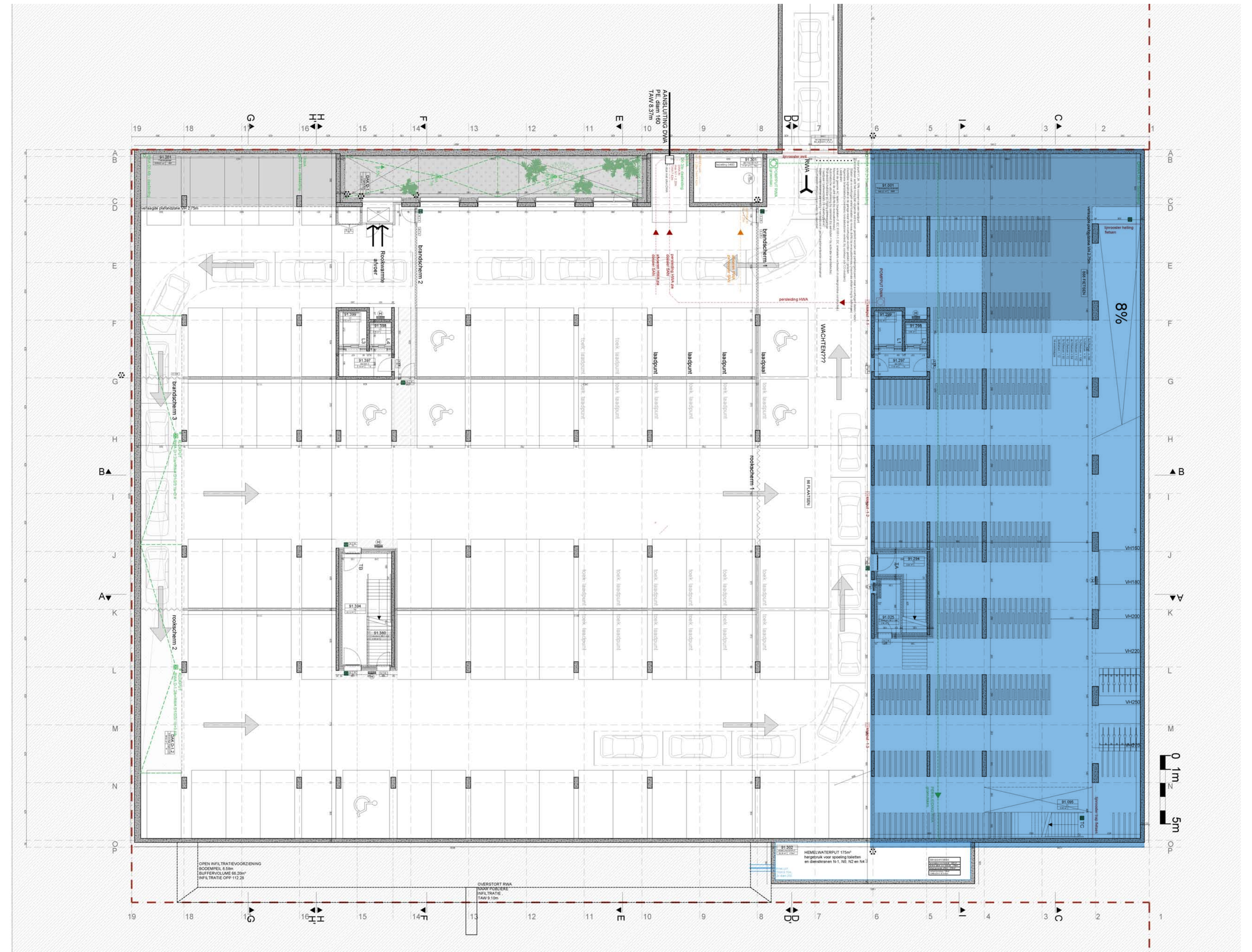
De groei van de studentenaantallen gaat altijd wat op en af, en is eveneens gekoppeld aan de populariteit van bepaalde richtingen. In globo is het aantal studenten nog steeds stijgend. Het aandeel fietsende studenten zal ook verder stijgen door maatregelen die het autogebruik bij studenten steeds meer ontraden (modal shift), en de afbouw van autoparkeerplaatsen voor de studenten bij het hoger onderwijs.

Wat is er reeds voorzien op
korte termijn?

Bargiekaaiproject: onderwijsgebouw

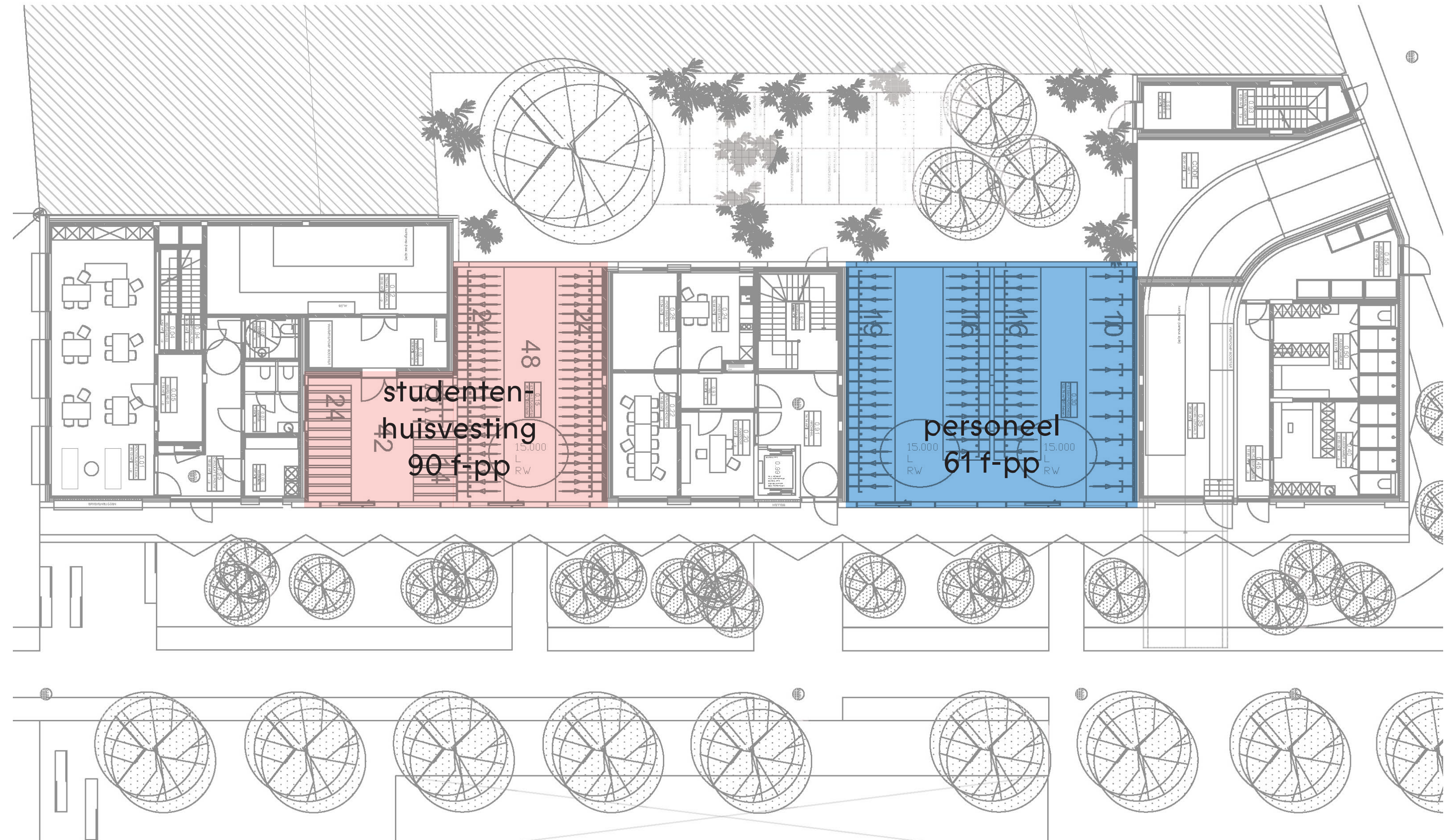
- 868 fietsstalplaatsen
 - » 854x dubbellaags (h.o.h. 40)
 - » 14x enkellaags (h.o.h. 40)
- Ondergronds, met helling (8%)
- Nagenoeg volledig dubbellaags, geen marge voor optimalisatie
- Ca. 1.000m²bvo (50m x 20m), inclusief fietshelling en circulatie

360
architecten



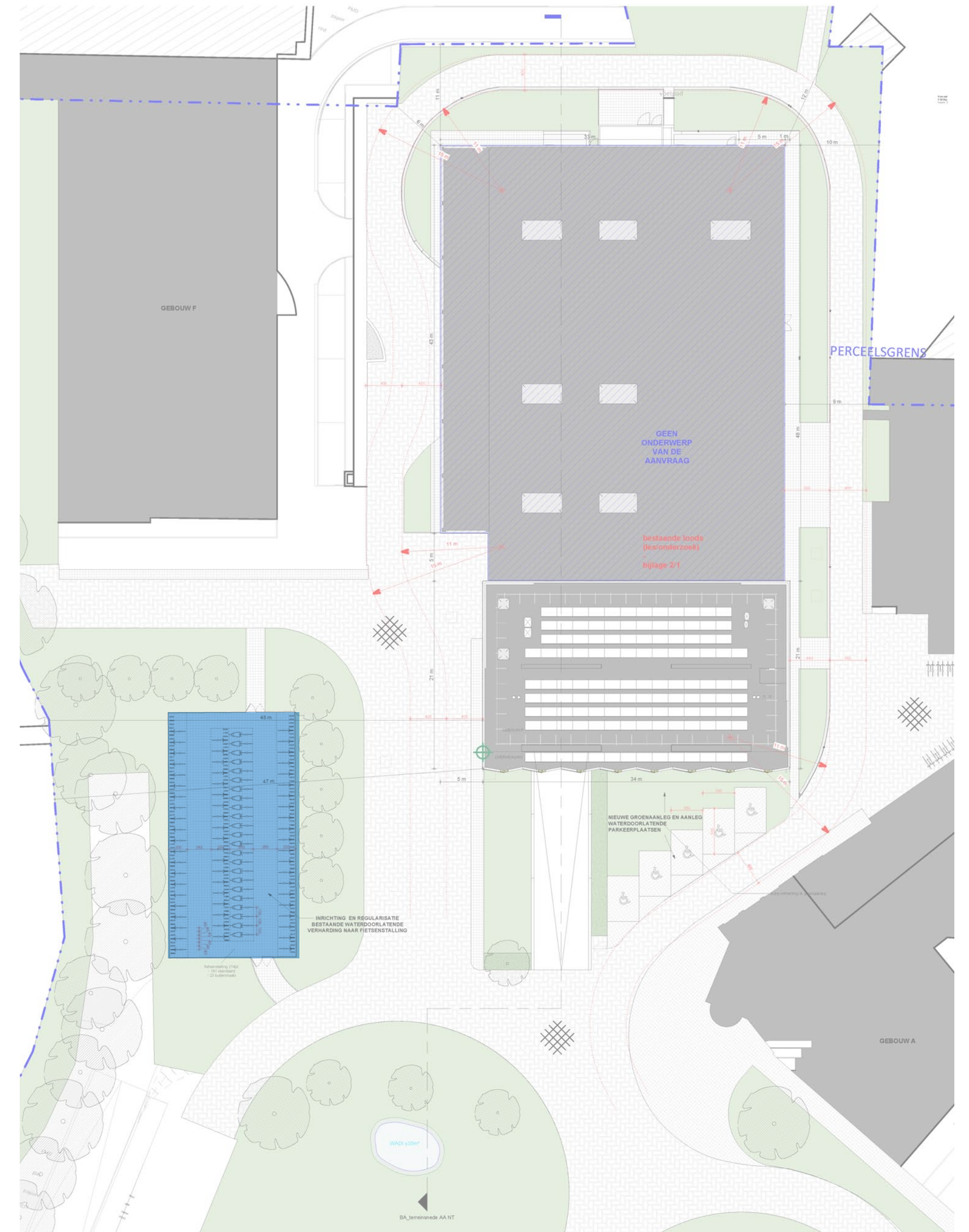
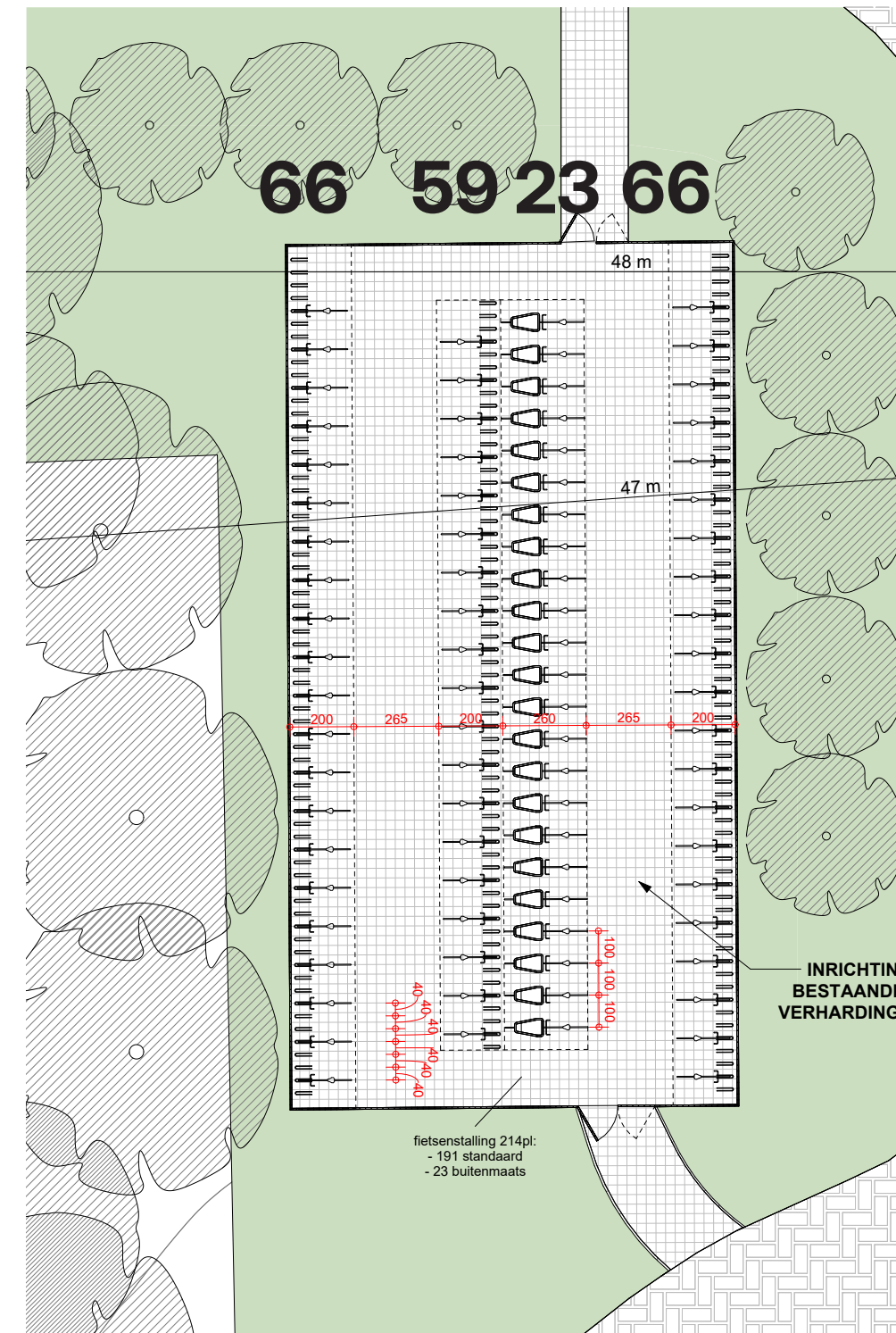
Bargiekaaiproject: studentenhuysvesting

- 61 fietsstalplaatsen personeel (ca. 130m²bvo)
 - » 51x enkellaags (h.o.h. 50)
 - » 10x buitenmaats (h.o.h. 100)
- 90 fietsstalplaatsen studentenhuysvesting (ca. 110m²bvo)
 - » 38x dubbellaags (h.o.h. 40)
 - » 52x enkellaags (h.o.h. 50)
 - » Studentenhuysvesting: niet in rekening te brengen voor campus



Optopping gebouw P

- 214 fietsstalplaatsen studenten
 - » 191x enkellaags (h.o.h. 40)
 - » 23x buitenmaats (h.o.h. 100)
- Ca. 370 m² (14m x 26,5m)
- Tijdelijke oplossing



Odisee Gebouw P

Optimalisatie rond L-M

- 100 extra f-pp voor studenten aan gebouw L-M (200 in totaal)
- 11 f-pp voor personeel in kelder gebouw L-M



Evolutie op korte termijn

Startsituatie (2022)

- 1.030 fietsstalplaatsen

Korte termijn (2025): +1.254 f-pp

- Bargiekaaiproject (in pandig): + 929 f-pp
 - » +868 f-pp studenten (ondergronds)
 - » +61 f-pp personeel (gelijkgronds)
- Optopping gebouw P (open ruimte): + 214 f-pp
 - » +214 f-pp studenten (gelijkgronds), tijdelijk
- Optimalisatie campus (open ruimte): + 111 f-pp
 - » +100 f-pp studenten aan L-M (gelijkgronds)
 - » +11 f-pp personeel onder L-M (ondergronds)

1.030 fietsen (2022)

+ 929 Bargiekaaiproject
+ 214 Optopping P (tijdelijk)
+ 111 Optimalisatie
2.284 fietsen (2025)

Wat is de opgave van deze revisie?

Enkele nieuwe inzichten

- Tijdelijke oplossingen
- Verkoop Bargiekaai 2-3
- Zwaartepunt op groene entree Bargiekaaiproject vanwege fasering (openleggen Waldam t.h.v. Rabot en stadsschool)

We zoeken naar een optimalisatie in het zuidelijk kwadrant van de campus (omgeving A-G, P en F) met 2.500 f-pp op lange termijn



Wat is er mogelijk op lange termijn?

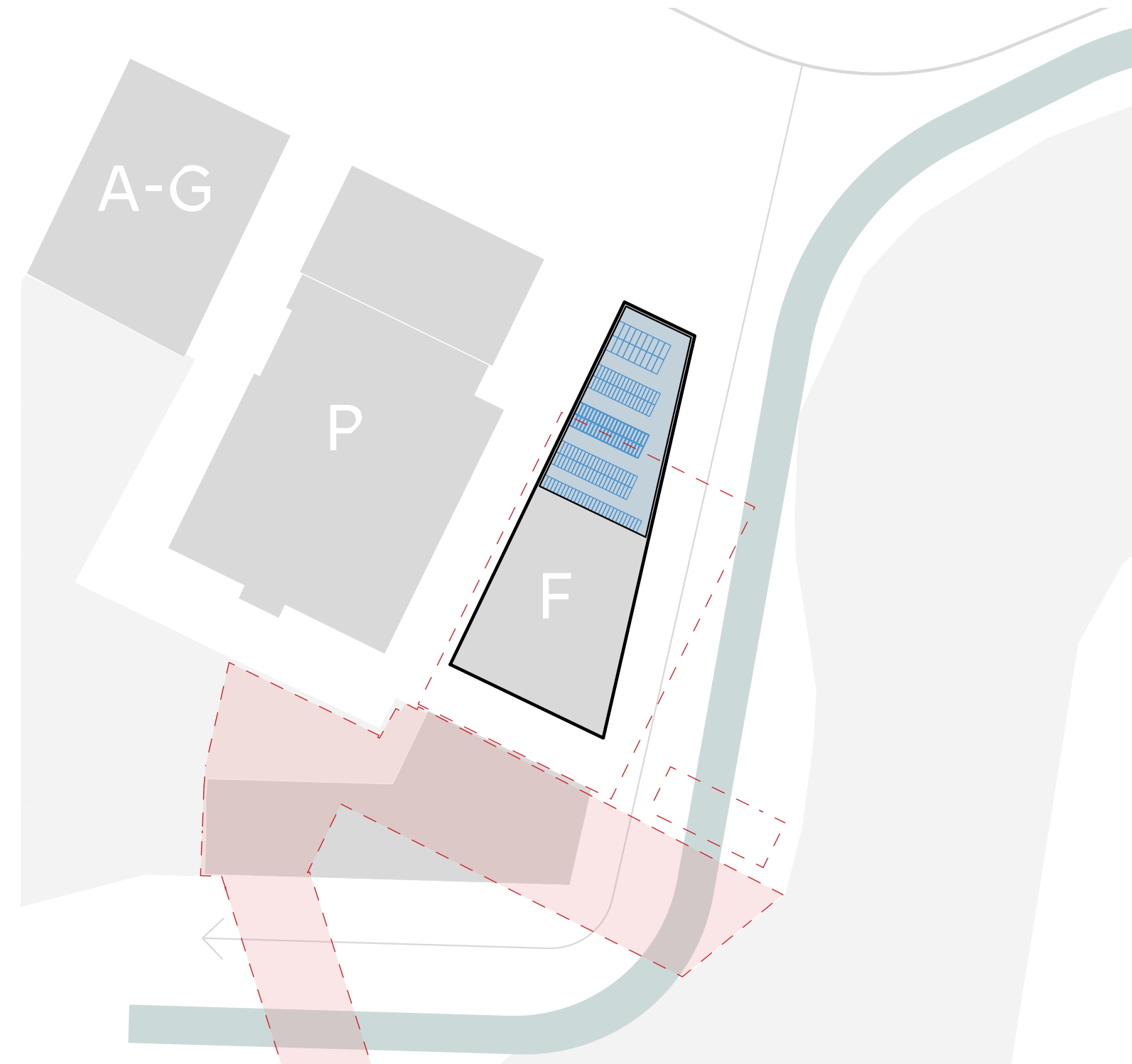
Gekoppeld aan vervanging gebouw F

- Grote inpandige fietsenstalling
- 200 tot 400 f-pp
- Gelijkvloers of ondergronds
- Timing gekoppeld aan bouwproject F

Deze locatie is wat excentrisch in afwachting van het openleggen van de Waldam en de herontwikkeling van de stadsschool.

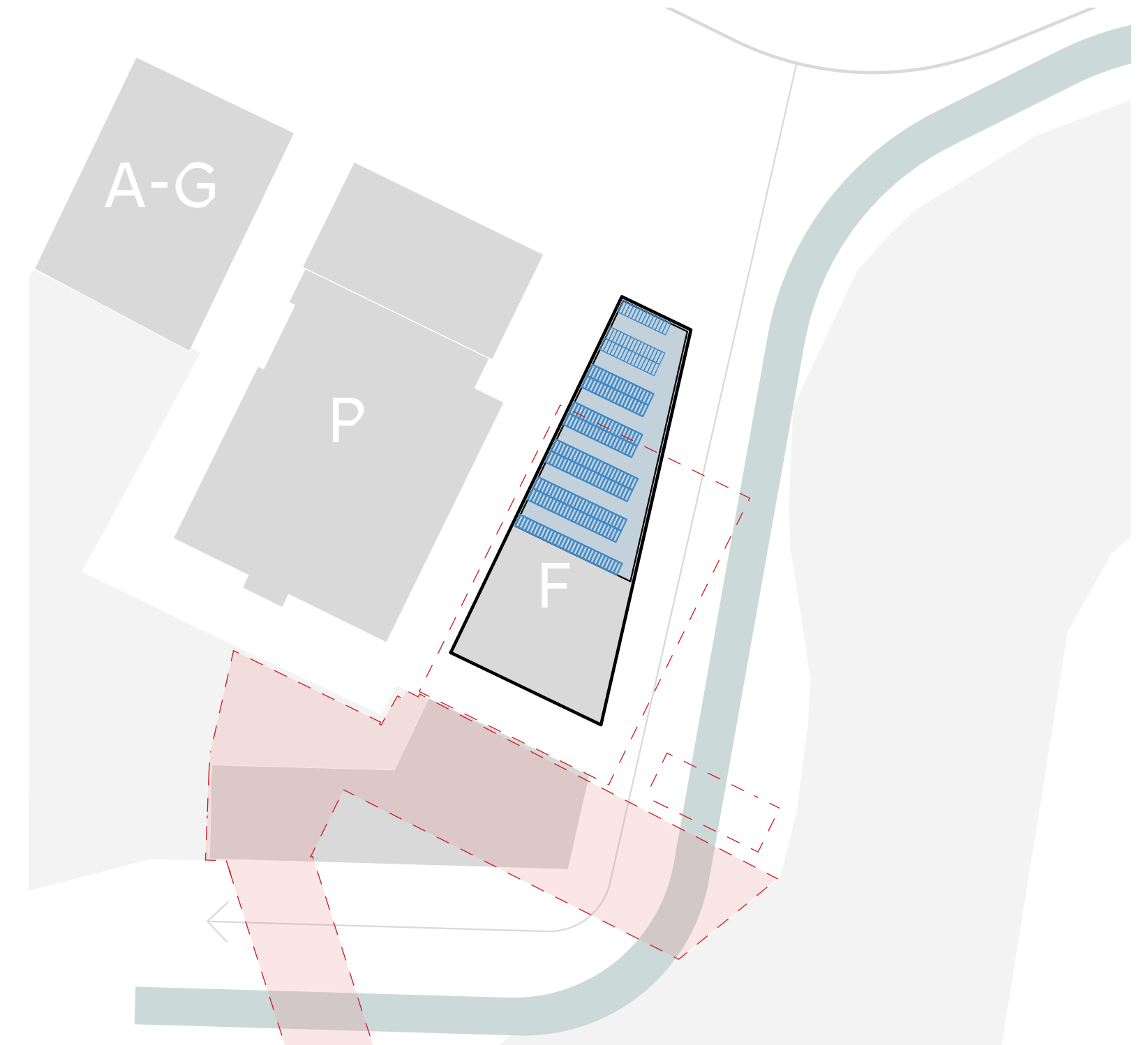
Fietsenstalling met 200 f-pp

- Volgens richtlijnen Stad Gent
- Ongeveer de helft van het gelijkvloers nodig



Fietsenstalling met 400 f-pp

- 90% dubbellaags en 10% enkellaags
- Indien uitsluitend voor studenten



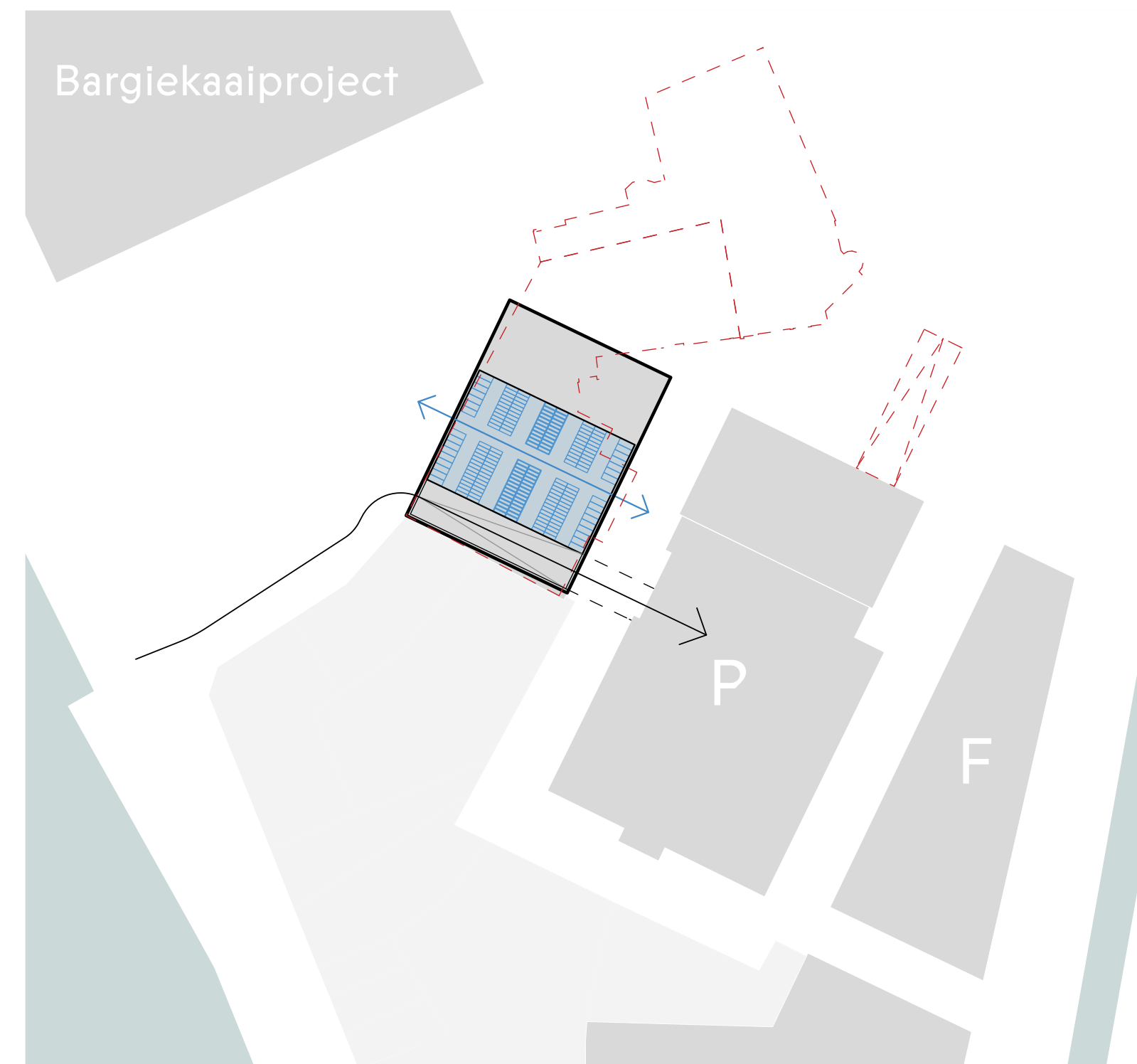
Gekoppeld aan vervanging gebouw A-G

- Grote inbandige fietsenstalling
- 200 tot 400 f-pp
- Gelijkvloers of ondergronds
- Timing gekoppeld aan bouwproject A-G
- Gekoppeld aan nieuwe inrit naar kelder van gebouw P

Deze locatie is zeer strategisch, aan de groene entree tegenover het nieuwe Bargiekaaiproject.

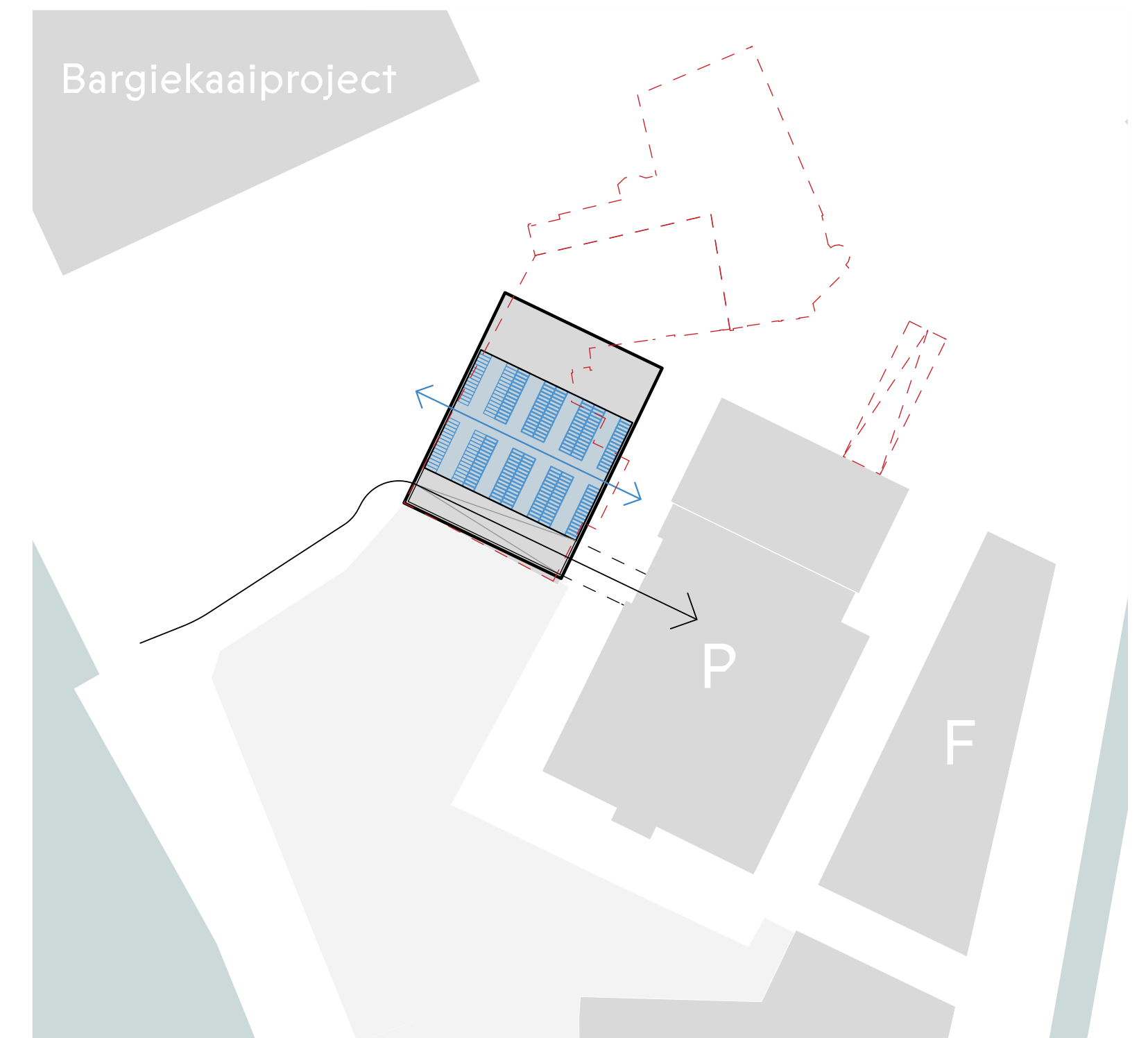
Fietsenstalling met 200 f-pp

- Volgens richtlijnen Stad Gent
- Ongeveer de helft van het gelijkvloers nodig



Fietsenstalling met 400 f-pp

- 90% dubbellaags en 10% enkellaags
- Indien uitsluitend voor studenten

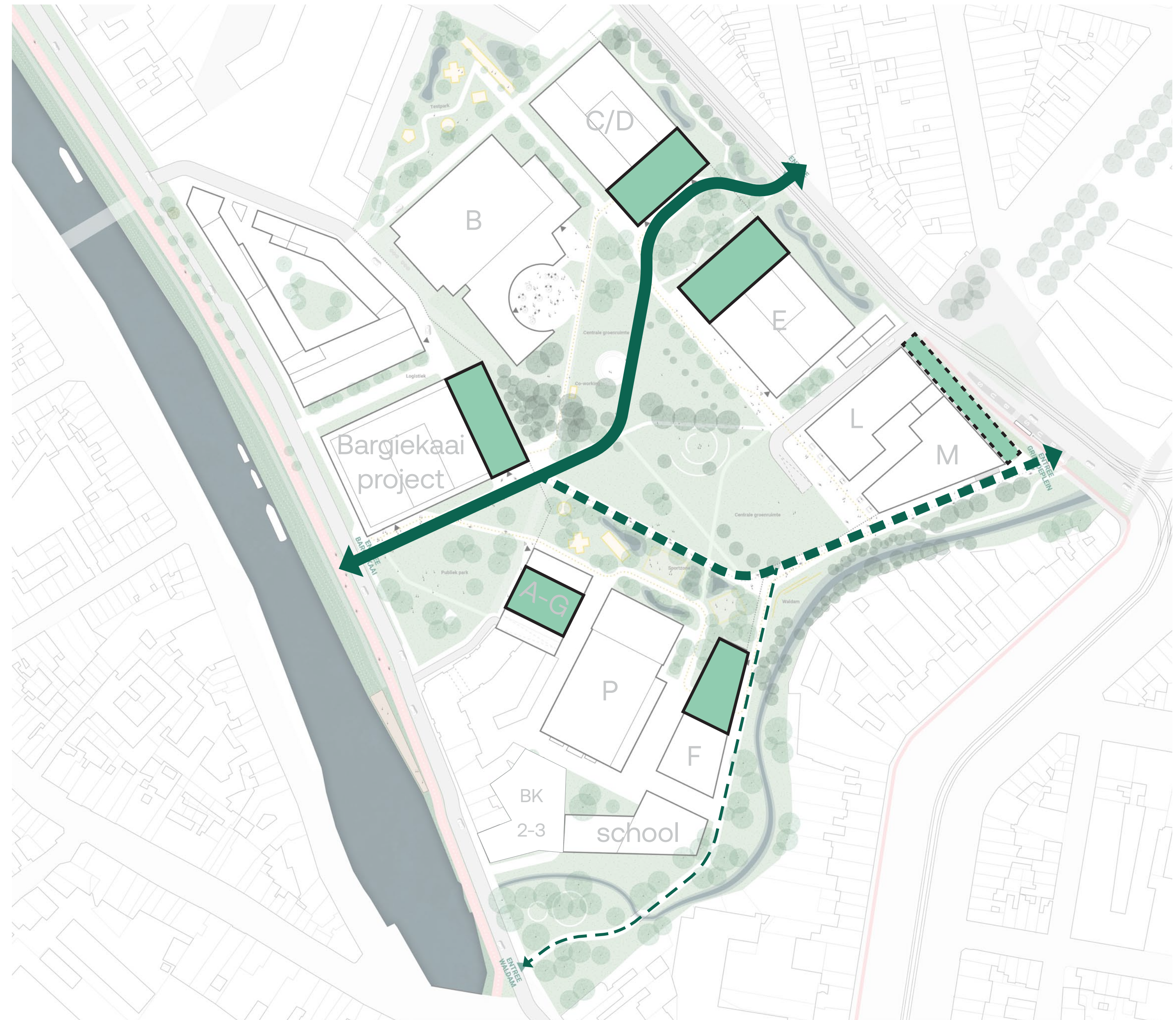


Nieuw visieschema

- Geclusterde fietsenstallingen
- Gekoppeld aan groene entrees
- Goede spreiding (max. 50 m wandelen)
- Inpandig of geïntegreerd in open ruimte

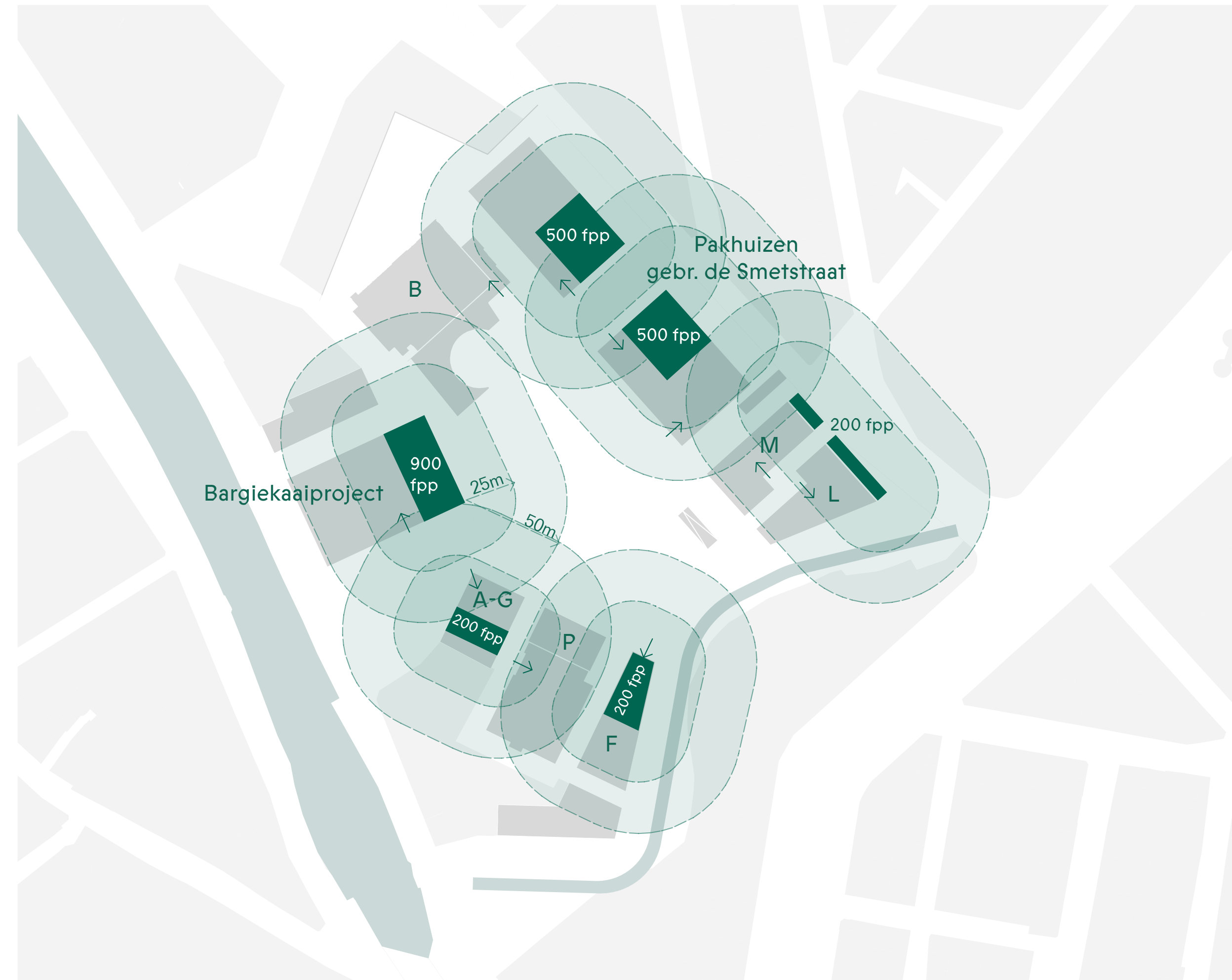
A-G lijkt voorlopig de meest strategische keuze.

Aan F zijn essentiële fietsenstallingen minder wenselijk, aangezien dit project gekoppeld is aan (zeer) langetermijnprojecten zoals het openleggen van de Waldam en de afbraak van de school.



Kwantitatief: 2.500 fietsstalplaatsen op lange termijn

- 900 f-pp in Bargiekaaiproject
- 2x 500 f-pp in pakhuizen Gebr. de Smetstraat (vervanging C-D-E)
- 400 f-pp in A-G en F (verdeling nog te bepalen)
- 200 f-pp aan L-M



Brut

www.brut-web.be
info@brut-web.be
+32 (0)2 450 99 00

Madouplein 8
1210 Brussel