



2025_CBS_06207 Inrichtingsplan Campus Schoonmeersen HOGENT - Kennisneming

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandembroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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

Situering van het project

Het inrichtingsplan behelst de grootste site van de Hogeschool Gent, met name de site Schoonmeersen. De site is gelegen in het zuidwesten van het grondgebied van de stad, langsheen de Voskenslaan.

De site bestaat uit twee onderdelen: enerzijds campusdeel noord en anderzijds campusdeel zuid.

Het campusterrein wordt omringd door de R4, de verbindingsweg Valentin Vaerwijckweg, de Sint-Denijslaan en de terreinen van het gemeenschapsonderwijs GO! (Atheneum Voskenslaan) en deze van de paters Redemptoristen. De campus is bereikbaar via de sporthal aan de Sint-Denijslaan, de Schoonmeersstraat, de Valentin Vaerwijckweg en de Voskenslaan.

De site betreft een scholencomplex in een groene omgeving, die in de afgelopen jaren reeds enkele veranderingen onderging.

Op de site bevindt zich eveneens een inventaris pand nl. het gebouw P. Dit gebouw is gekend als 'werkplaatsen van het Hoger Rijksinstituut voor Technisch en Handelonderwijs' en is opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed.



Afbeelding: patrimonium Campus Schoonmeersen met aanduiding reeds gesloopte bebouwing nl. stookgebouw en Textielinstituut (p.58)

Aanleiding

Aanleiding voor de actualisatie van het bestaande masterplan is de ingrijpende evolutie die Campus Schoonmeersen de voorbije tien jaar heeft doorgemaakt. Sinds de opmaak van het oorspronkelijke plan in 2011 werden belangrijke uitbreidingen gerealiseerd, zoals gebouw T en de uitbreiding van gebouw S. Tegelijkertijd zijn inzichten en beleidskaders binnen HOGENT en op stedelijk en provinciaal niveau sterk veranderd. Dit vraagt om een herziening van de ruimtelijke visie.

De actualisatie fungeert in de eerste plaats als evaluatie: welke onderdelen van het masterplan werden uitgevoerd, waar werd afgeweken en waar is bijsturing nodig? Daarnaast wordt duidelijkheid gebracht in de interpretatie van de eerdere plannen, waarin nog onduidelijkheid bestond over de verhouding tussen suggestieve en bindende elementen. Ook de gewijzigde planologische en juridische context speelt een rol: zo heeft het RUP 169 Groen het bouwpotentieel beïnvloed en zijn de regels rond hemelwateropvang verstrengd.

Tegelijkertijd zijn binnen HOGENT nieuwe visies gegroeid rond mobiliteit, duurzaamheid, ruimtegebruik en energie. Het kunstgrasveld, ooit een vaste randvoorwaarde in het plan van 2011, wordt nu heroverwogen vanwege zijn centrale ligging. Ook de mobiliteit op en rond de campus vraagt om hernieuwde aandacht: de toegang voor gemotoriseerd verkeer via de Schoonmeersstraat is niet langer toegestaan, ondergronds parkeren wint aan belang, en de campus wordt verder ontwikkeld als voetgangerszone, met aangepaste ruimte voor fietsers en infrastructuur voor elektrische voertuigen.

Deze herwerking van het masterplan is dus essentieel om het ruimtelijk kader van de campus af te stemmen op de actuele noden en ambities van HOGENT, binnen een veranderende maatschappelijke en beleidsmatige context.

Plannings- en beleidscontext

Gewestplan en gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone van 1977 is de site gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De bebouwing langs de Voskenslaan en de Schoonmeersstraat is gelegen in woongebied. Ten westen van de site en de rotonde (R4) is er het natuurgebied Overmeers.

Het gebied valt eveneens binnen de afbakening van het Grootstedelijk Gebied Gent. Stedelijke functies zoals de Hogeschool zijn hier dan ook op hun plaats.

Thematisch RUP Groen

Het thematisch RUP Groen neemt de campus op binnen het deelgebied 185 – Gent Centrum – Schoonmeersen. Enkele zones op de site worden ingekleurd als ‘zone voor bos’. Het RUP heeft als doelstelling de Groene Ring langs de R4 te behouden en te versterken.



Afbeelding: RUP groen met aanduiding contour Campus Schoonmeersen (p.114)

Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent

De campus wordt aangeduid als onderdeel van de deelruimte groeistad en valt binnen de invloedssfeer van het stadsregionaal knooppunt SR03, stationsomgeving Gent-Sint-Pieters.

Procesverloop

Voorafgaand aan het eindrapport van het inrichtingsplan werden verschillende overlegmomenten gevoerd met de betrokken stadsdiensten en het studiebureau EVR-architecten, in opdracht van HOGENT. Het inrichtingsplan is het resultaat van een intensief

overlegtraject waarbij volgende stadsdiensten werden bevroegd: Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Groendienst, Mobiliteitsbedrijf, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Team Stadsbouwmeester, Dienst Beleidsparticipatie, Dienst Stedelijke Vernieuwing, Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg, Dienst Milieu en Klimaat. Daarnaast werden ook Farys, AWW en Brandweerzone centrum om advies gevraagd.

Op basis van de verschillende adviezen werd het ontwerp aangepast en verfijnd met het eindrapport 'Campus Schoonmeersen – Actualisatie masterplan – eindnota', finale versie opgemaakt in mei 2025 als resultaat.

Inhoud inrichtingsplan

Concept

Het masterplan van 2011 vormt het vertrekpunt voor een geactualiseerde totaalvisie op de site. Na een analyse en evaluatie van de bestaande ruimtelijke structuur en trends op het terrein en in de omgeving, werd ook de juridische context van de site en de aanpalende percelen onderzocht. Op basis van deze inzichten werd via ontwerpend onderzoek een voorkeursscenario met bijhorend beeldkwaliteitskader uitgewerkt. Als sluitstuk is er een ontwikkelingsstrategie opgesteld, die de leidende principes vastleggen op vlak van mobiliteit, blauwgroene structuren, de inpassing van de bouwvelden en een indicatieve fasering van de ontwikkeling.

Visie

Binnen het masterplan wordt de visie tweeledig opgedeeld, er wordt een visie rond integrale duurzaamheid geformuleerd alsook een visie op de gewenste ruimtelijke structuur.

Visie integrale duurzaamheid (p.125 – 142)

Duurzaamheid dient inherent geïncorporeerd te worden in de visievorming en realisatie van het masterplan, alsook in de latere deeltrajecten m.b.t. ontwerp en beheer van gebouwen, infrastructuur en omgevingsaanleg. "De Living Campus" wordt als referentiekader gehanteerd voor deze visie. Hierbij wordt gestreefd naar een nulimpact op verschillende vlakken (oa. financieel, grondstoffen, energie...). Dit referentiekader is opgebouwd rond drie overkoepelende thema's, elk met een aantal concrete ambities, krachtlijnen, acties:

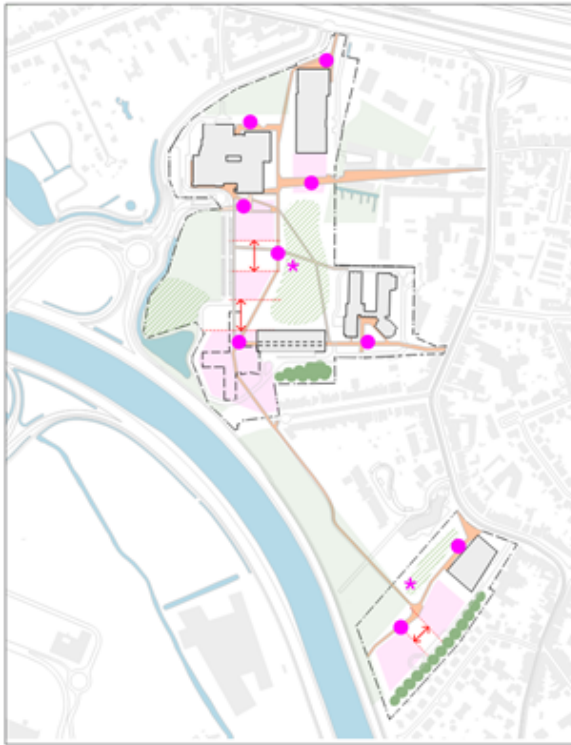
- *Natuurlijke campus*: de campus wordt een levendig ecosysteem waar biodiversiteit, waterbeheer en klimaatadaptatie centraal staan, met ruimte voor natuurontwikkeling, robuuste groenstructuren en hemelwaterneutraliteit.
- *Verbonden campus*: De campus is inclusief en bereikbaar voor iedereen, met duurzame mobiliteit volgens het STOP-principe en onderbouwd door een mobiliteitseffectenrapport.
- *Aanpasbare en circulaire campus*: De campus evolueert flexibel en duurzaam, met focus op circulair materiaalgebruik, energiepositieve infrastructuur en ontwerpen die inspelen op veranderende noden.

Visie gewenste ruimtelijke structuur (p. 145 – 175)

Het plangebied wordt benaderd vanuit drie schaalniveaus — macro, meso en micro — die telkens afzonderlijk worden besproken voor Campus Schoonmeersen noord en zuid.

Op microniveau wordt ingezoomd op de concrete inrichting van de ruimte, met bijzondere aandacht voor drie aspecten:

- *Groen- en fysieke elementen*: versterken van de landschappelijke structuur
De bestaande waardevolle groenzones worden maximaal gerespecteerd en versterkt. Door bufferafstanden in acht te nemen en rekening te houden met de fysieke kenmerken van de site, ontstaat een robuust groenblauw netwerk dat de basis vormt voor de ruimtelijke structuur. In Campus Schoonmeersen noord wordt het centrale binnengebied vrijgehouden van bebouwing, waardoor een groene long ontstaat die verbonden is met de omliggende natuur. In Campus zuid wordt het ontwikkelingsveld ingebed tussen het primaire lint en de logistieke as, met groene doorsteken die ecologische verbindingen versterken en het gemotoriseerd verkeer terugdringen.
- *Infrastructuur*: helder verkeersnetwerk geënt op bestaande wegenis
De campus wordt ingericht met een duidelijke focus op zachte mobiliteit. De verbinding tussen waardevolle herkennings- en bestemmingspunten op de campus ('het parelsnoer') vormt de ruggengraat van het tragewegennet, dat aansluit op de toegangspoorten van de campus. Gemotoriseerd verkeer wordt beperkt tot de randen van het terrein. In het noorden blijft de bestaande logistieke as behouden als grens van de bouwvelden, in combinatie met de groene offsetzones.
- *Bebouwing*: contextuele invulling van de (bebouwde) kamers
De bouwvelden worden geknipt waardoor een afwisseling ontstaat tussen bebouwde en onbebouwde kamers. Binnen de kamers kunnen campusgebouwen ontwikkeld worden, alsook bieden ze ruimte voor de uitbouw van robuuste groene doorsteken. De afmetingen van deze kamers worden niet specifiek gedefinieerd. Dimensionering van deze kamers wordt mede bepaald door de context/ ruimtelijke parameters. De bebouwing wordt afgestemd op de omgeving, met aandacht voor schaal, hoogte en inpassing. Aan de randen van de campus wordt rekening gehouden met de lagere woonwijken, onder andere via de 45°-regel en groene buffers. Hoogteaccenten zijn mogelijk mits ze passen in het geheel. De offsetzones bieden ruimte voor logistieke functies en brandwegen, waardoor het binnengebied gevrijwaard blijft voor zachte mobiliteit en groen. Ook voor toekomstige ontwikkelingen, zoals de vervanging van gebouw B, gelden deze spelregels.



Afbeelding: voorbeeldintekening met aanduiding herkenings- en bestemmingspunten (parels), verbindingssassen, 'kamers' en campuspark (p. 153)

Ontwerpend onderzoek

Via **ontwerpend onderzoek** (p. 241-274) is de visie op de site afgetoetst en geëvalueerd. Hierbij zijn verschillende modellen onderzocht. In het ontwerpend onderzoek is gewerkt op drie deelaspecten: de ruimtelijke organisatie en ontwikkelingsvelden, bouwhoogtes en circulatiestromen. De voornaamste conclusies worden hieronder opgesomd (niet-limitatief).

1. Ruimtelijke organisatie en ontwikkelingsvelden

- Campusdeel noord
 - Het voetbalveld is geen bepalende factor meer voor de afbakening van bouwvelden.
 - Het binnengebied wordt gevrijwaard van bebouwing om de verblijfskwaliteit te verhogen en gemotoriseerd verkeer te beperken; bebouwing wordt naar de randen verschoven.
 - De Schoonmeersstraat wordt afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer, wat een aangepaste visie op logistiek en leveringen vereist.
 - Gebouw B zal op termijn vervangen worden, met nieuwe spelregels voor de invulling van deze zone.
 - Het thematisch RUP Groen beïnvloedt de bouwkamers:
 - In het westen verschuift de grens van het bouwveld.

- In het oosten wordt afgezien van de noord-zuid doorsteek langs gebouw S, wegens beperkte ruimtelijke kwaliteit en ligging binnen het RUP Groen.
 - Sportinfrastructuur mag zichtbaar zijn, maar moet geïntegreerd blijven om versnippering van de campus te vermijden.
- Campusdeel zuid
 - Een verspringend gevelbeeld aan het campuspark verzacht de bouwlijn en verhoogt de ruimtelijke kwaliteit.
 - Een afbouw naar de aangrenzende woonwijken is wenselijk, met kleinere bouwvolumes als overgang.
 - Hoogteaccenten zijn mogelijk aan het campuspark, als markering van de trage as tussen noord en zuid.
 - Een aparte logistieke as is wenselijk, los van de trage wegen en het campuspark. De bestaande inrit bij gebouw T biedt kansen voor gedeeld gebruik met toekomstige gebouwen, met behoud van groen, leidingen en voldoende buffers.

2. Bouwhoogtes

- Voor Campus Schoonmeersen noord:

De confrontatie met de bestaande bouwhoogtes op en rond de campus en de ontwikkelingen in de Stationswijk toont aan dat meer bouwhoogte mogelijk is, mits:

 - Er een duidelijke afbouw gebeurt naar de residentiële wijken (vooral aan de Schoonmeersstraat).
 - De Voskenslaan minder gevoelig is voor hoogte, gezien de bestaande bebouwing met 5+ bouwlagen.
 - Elke nieuwbouw zorgvuldig wordt ingepast in zijn context.
- Voor Campus Schoonmeersen zuid:
 - Gebouw T (4 bouwlagen) vormt een referentiepunt voor de verdere ontwikkeling.
 - De afbouw naar de woonwijk wordt gerealiseerd via:
 - Voldoende afstand tot perceelsgrenzen (45°-regel),
 - Robuuste groenbuffers,
 - Doordachte positionering van ramen, terrassen, enz.
 - Een hoogteaccent tot 6 bouwlagen aan het campuspark is ruimtelijk inpasbaar en vormt een visueel eindpunt op de zichtas tussen noord en zuid.

3. Circulatiestromen

- *Trage wegen*: zachte mobiliteit als ruggengraat

- Zachte verbindingen vormen de basis van de interne circulatie.
- Fietsers en voetgangers delen de ruimte, met aandacht voor veiligheid en comfort.
- Verbinding oost-west: voorkeur voor een ontkoppelde toegang vanaf de fietssnelweg (Valentin Vaerwyckweg), via een verlaagd maaiveld. Dit is een wensbeeld, afhankelijk van verder bodemonderzoek.
- Verbinding noord-zuid: de trage as wordt verlegd naar het binnengebied (tussen gebouwen P en S), met een knooppunt aan gebouwen B en D als centrale schakel tussen noord en zuid.
 - De uitwerking van deze as hangt af van het type en de frequentie van logistiek verkeer.
 - Bij conflicten tussen verkeersstromen worden drie scenario's overwogen:
 - Behoud bestaande toestand met signalisatie
 - Verhoogd pad (niveau +1)
 - Verdiept plein of brug (in studie binnen The Loop)
- *Gemotoriseerd verkeer*: scheiding en beperking
 De visie op gemotoriseerd verkeer is de voorbije jaren sterk geëvolueerd. Gemengd verkeer (auto's en zachte weggebruikers) wordt niet langer aanvaard. Er wordt gestreefd naar een duidelijke scheiding van verkeersstromen en een terugdringing van autoverkeer op de campus.
 - Kruisingen tussen auto's en zachte weggebruikers worden vermeden.
 - Herinrichting van de wegen zorgt voor een efficiëntere afwikkeling van autoverkeer, met minder visuele en fysieke impact op de campus.
 - Ondergrondse parkeerfaciliteiten vervangen een groot deel van de bovengrondse parkeerplaatsen.
 - De uitrit wordt verplaatst, wat de rust en verblijfskwaliteit op de campus verhoogt.
 - Specifiek voor Campus Noord: gebouw P verliest zijn rol als verkeersknooppunt, wat de belevingswaarde van het binnengebied versterkt.
 - Specifiek voor Campus Zuid: de bestaande inrit naar de ondergrondse parking wordt behouden en uitgebreid als logistieke as, die ook toekomstige nieuwbouwprojecten verbindt met de Voskenslaan.

Bij wijze van synthese van de algemene visie, de concepten en de conclusies uit het ontwerpend onderzoek wordt een **voorkeursscenario met bijhorend beeldkwaliteitskader** (p.177- 210) voorgesteld. Hierbij wordt een opdeling gemaakt in verschillende ontwikkelingsvelden (loten), gekoppeld aan enkele principes en referentieprojecten.

Ontwikkelingsstrategie

Finaal wordt een **ontwikkelingsstrategie** (p. 213-223) opgesteld. Dit betreft een doorvertaling van de visie in richtlijnen. Deze richtlijnen bieden houvast om de gezamenlijke visie van opdrachtgever en opdrachthouder verder vorm te geven en creatief in te vullen.

De voorgestelde leidende principes vormen het ruimtelijk kader en de ambitieniveaus waar HOGENT zich de komende jaren aan willen verbinden.

De ontwikkelingsstrategie bestaat uit een ruimtelijke kapstok die verdeeld is in vier thema's. Deze thema's zijn gekoppeld aan de krachtlijnen uit de visie op integrale duurzaamheid

1. *Algemeen*: omvat een aantal algemene punten overkoepelend voor de gehele campus, aanvullend op de geldende regelgeving (bv. rond hemelwater, fietsvoorzieningen, ...)
2. *Blauw-groenmassief*: het herstellen, beschermen en versterken van het bestaande blauwgroene netwerk, de biodiversiteiten ecosystemen. Het bestendigen van twee kwalitatieve campusparken, die eveneens als ontwikkelingsveld (zie bouwveldpaspoorten) worden opgenomen als minstens evenwaardig aan de bebouwde ruimte.
3. *Infrastructuur*: legt in grote lijnen de gewenste ontwikkelingsvisie vast van de aanwezige en toekomstige ontsluiting van de site voor de diverse verkeersstromen (voetgangers, fietsers, wagens, logistiek verkeer en hulpdiensten). Gesprekken met Stad Gent en AWW (het Agentschap Wegen en Verkeer) m.b.t. een aangepaste ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer werd opgestart, maar dient nog verder opgevolgd te worden, alsook de studie m.b.t. het ondergronds brengen van de parkeervoorzieningen.
4. *Bouwveldpaspoort*: De bouwveldpaspoorten hebben iets weg van klassieke stedenbouwkundige voorschriften maar blijven weg van te letterlijke bepalingen en kunnen worden beschouwd als spelregels. Er wordt bijvoorbeeld geen rigide gabarit bepaald maar eerder een overkoepelende wens per bouwveld, met minimale en maximale bouwhoogtes, om tot een harmonieus geheel te brengen op schaal van de campus en inpasbaar in haar omgeving. Maximale hoogtes werden bepaald vanuit o.a. het huidig beleidskader. Voor de loten 2 en 3 kunnen de bouwhoogtes nog opgetrokken worden ten opzichte van de nu reeds vastgelegde bouwhoogtes, op basis van bijkomend ontwerpend onderzoek.

Fasering

Zoals reeds geformuleerd is het de wens om de Campus Schoonmeersen te ontwikkelen als een kerncampus. Realisatie zal in die optiek ook gekoppeld zijn aan de gefaseerde verhuisbewegingen van vakgroepen afkomstig van andere campussen van HOGENT naar de campus Schoonmeersen en gaat eveneens samen met de ontwikkeling naar andere onderwijsconcepten en een efficiëntere onderwijsorganisatie, zonder in te boeten aan de kwaliteit van het hoger onderwijs. Via de centralisatie en verdichting van de onderwijsactiviteit op Campus Schoonmeersen kunnen verplaatsingen ingeperkt worden op campusniveau en kan gestreefd worden naar een maximaal deelgebruik van de beschikbare infrastructuur, inpassend binnen de strategische ambitiestelling van HOGENT om tegen 2050 een klimaatneutrale + organisatie te zijn.

Gecoördineerd advies

Vooreerst wensen we onze appreciatie uit te drukken voor het initiatief tot opmaak van dit inrichtingsplan. Een globale visie en toekomstperspectief over een samenhangend terrein laat toe om kleinere deelprojecten te kaderen in en te onderbouwen vanuit een ruimer geheel. Het eindresultaat is een evenwichtig en kwalitatief inrichtingsplan dat de van toepassing zijnde stedenbouwkundige randvoorwaarden ter harte neemt en bovendien voldoende ambitie in zich draagt. Het biedt zowel voor de initiatiefnemer als voor het stadsbestuur een houvast en de nodige garanties voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid bij een gefaseerde ruimtelijke ontwikkeling en het afleveren van omgevingsvergunningen.

De gecoördineerde adviezen van de stadsdiensten werden grotendeels verwerkt en opgenomen in het eindrapport. De definitieve versie van het inrichtingsplan betreft een verdere aanpassing en verfijning op basis van deze adviezen.

Er worden wel nog enkele bedenkingen geuit bij het inrichtingsplan. Bij de verdere uitwerking tot bouwprojecten zal rekening moeten worden gehouden met deze bemerkingen:

- Stedenbouwkundige aspecten
 - Voor elk nieuwbouwvolume moet de inpasbaarheid in de omgeving worden aangetoond.
 - Elk ontwerpvoorstel moet voldoende aandacht besteden aan de beeldkwaliteit.
 - De omgevingsaanleg rondom een gebouw moet telkens meegenomen worden in de uitvoering van het gebouw.
 - De gewestplanbestemming kleurt de site in als zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Ook grootschalige studentenhuysvesting kan een onderdeel zijn van het programma op de site.
- Monumentenzorg
 - Bij elk ontwerp of voorstel dat een impact kan hebben op het bouwkundig erfgoed op de site moet voorafgaand overleg plaatsvinden met de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Het behoud en de opwaardering van de erfgoedwaarden op de site krijgen absolute prioriteit. Indien (gedeeltelijke) sloop overwogen wordt, moet dit expliciet gemotiveerd en afgestemd worden met de betrokken erfgoeddiensten.
- Mobiliteit
 - De opgegeven brutovloeroppervlaktes zijn onder voorbehoud van het mobiliteitsluik. Per project zal een mobiliteitstoets opgemaakt moeten worden.
- Waterverhaal
 - Er wordt aangeraden de uitwerking van het hemelwatersysteem verder te onderzoeken aan de hand van grondwaterpeilmetingen en infiltratietests.
- Energie
 - In de fasering moet rekening worden gehouden met de realisatie van het collectieve energiesysteem.
- Brandweer

- Per project zal de brandweertoegankelijkheid moeten bekeken worden.
- De brandweerwegenis moet zoveel mogelijk gecombineerd worden met reeds voorziene verharding/ wegenis.
- Er moet nagedacht worden over de adressering van de nieuwe gebouwen op de site.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Campus Schoonmeersen - Actualisatie masterplan - eindnota_compressed.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Neemt kennis van het bij dit besluit gevoegde 'Campus Schoonmeersen – Actualisatie masterplan – eindnota' opgemaakt door EVR architecten in opdracht van Hogeschool Gent – versie mei 2025 en de daarin vervatte stedenbouwkundige richtlijnen gebruikt als afwegingskader bij beoordeling van stedenbouwkundige vergunnings- en verkavelingsaanvragen, mits rekening te houden met de inhoud van deze kennisname.

2025_CBS_06207 - Inrichtingsplan Campus Schoonmeersen HOGENT