



Vergadering van 3 december 2025

## **2025\_GR\_01007 Samenwerkingsovereenkomst Masterplan Wonen aan de Watersportbaan - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Joris Vandenbroucke

**Betrokken:** Filip Watteeuw, Mathias De Clercq, Bram Van Braeckvelt

### **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:**

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

### **Motivering**

Thuispunt Gent plant de vernieuwing van meerdere woongebouwen in de omgeving van de Watersportbaan. Op 13 juni 2024 nam het college kennis van de conceptstudie omgeving Watersportbaan, waarin de opmaak van een masterplan voor de sociale huisvesting aan de Watersportbaan is opgenomen als actieprogramma met hoogste prioriteit.

Op basis van de resultaten van de conceptstudie is een bestek opgemaakt voor de opmaak van een omvattend masterplan dat verder bouwt op de inzichten en sociaal-ruimtelijke ontwerpprincipes van de conceptstudie om te komen tot een samenhangende en kwalitatieve woonomgeving die leefbaar en toekomstbestendig is. Dit masterplan wordt de basis voor de sociale huisvestingsprojecten van Thuispunt Gent de komende decennia, de nodige omgevingsaanleg en de integratie van voorzieningen in het gebied.

De ruimtelijke scope voor het masterplan is het gebied dat bij benadering omsloten wordt door de Jubileumlaan, de Neermeerskaai, de Nekkersberglaan en de Watersportlaan.

De opmaak van het masterplan omvat volgende onderdelen die in sterke wisselwerking met elkaar staan:

- de opmaak van een stedenbouwkundig masterplan;
- de opmaak van een geïntegreerde mobiliteitsvisie en Mober
- en een Bomen Effect Analyse, grondwatermetingen en een infiltratiestudie met grondboringen.

De stad fungeert als opdrachtgever voor de opmaak van het Masterplan. Het masterplan wordt echter opgemaakt in functie van toekomstige ontwikkelingen in verband met sociaal wonen. Daarom is er een zeer nauwe samenwerking voorzien bij de studie met Thuispunt Gent. De samenwerkingsovereenkomst dient in hoofdlijnen om:

- aan te geven dat de stad en Thuispunt Gent zich engageren om het resultaat van de studie als basis te gebruiken voor de verdere ontwikkeling van het projectgebied, met name:
  - de concrete uitwerking van renovatie- en/of vervangingsbouwprojecten
  - daaraan gekoppeld, de heraanleg van het openbaar domein in de omgeving van deze woonprojecten
- praktische onderlinge afspraken in het kader van de studie tussen de stad en Thuispunt Gent vast te leggen.

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

- Samenwerkingsovereenkomst Masterplan wonen Watersportbaan.pdf (deel van de beslissing)
- Bijlage 1\_POULE SB\_Bestek raamovereenkomst ASL\_22.002.pdf
- Bijlage 2\_POULE SB\_Deelopdracht Masterplan Wonen Watersportbaan\_Projectdefinitie.pdf
- Bijlage 3\_POULE SB\_Deelopdracht Masterplan Wonen Watersportbaan\_Bijzondere bepalingen.pdf
- Bijlage 4\_Aanzet communicatie- en participatieplan.pdf

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de samenwerkingsovereenkomst met Thuispunt Gent BV, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, betreffende de opmaak van het Masterplan Wonen aan de Watersportbaan.

# MASTERPLAN WONEN AAN DE WATERSPORTBAAN

## SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

### Tussen de partijen:

1) De **Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden:

- a) De heer Joris Vandenbroucke, schepen van Mobiliteit, Ruimte, Stadsontwikkeling en Plezier, en
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.

in hoedanigheid van opdrachtgever van het masterplan

hierna genoemd "**de Stad**"

En

2) **Thuispunt Gent BV**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, met ondernemingsnummer 0400.032.156, en hier overeenkomstig artikel 21 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- a) Mevrouw Judith Perneel, voorzitter van de raad van bestuur
- b) Mevrouw Tine Boucké algemeen directeur,

hierna genoemd '**Thuispunt Gent**',

Wordt overeengekomen wat volgt:

### VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De omgeving van de Watersportbaan werd naar aanleiding van de Europese roeikampioenschappen te Gent in 1955 en de Gentse kandidatuur voor de Olympische Spelen van 1960 vormgegeven. De woonwijk die nu het voorwerp uitmaakt van deze studie werd gerealiseerd tussen 1959 en 1965.

In de laatste decennia kwam de oorspronkelijke kwaliteit van deze woonwijk steeds meer onder druk te staan, onder andere door een fragmentarische aanpak en weinig coherente keuzes op vlak van bestemming, publieke ruimte, mobiliteit, beeldkwaliteit, erfgoedwaarde en architectuur. Vandaag vormen de grootschalige sport- en recreatiefaciliteiten, de verschillende onderwijsinstellingen, het ziekenhuis, de OCMW-campus en de sociale hoogbouw eilandjes in een uitgestrekt gebied.

Daarbovenop komt dat de maatschappelijke uitdagingen in dit gebied niet min zijn. Het profiel van de sociale huurders wijzigde doorheen de tijd. De Watersportbaan werd een minder gegeerde sociale woonwijk en kreeg meer instroom van bewoners die het moeilijk hebben. Zo scoort de Neermeersen jaar na jaar op alle armoede-indicatoren hoger. Het sociaal isolement en de vereenzaming zijn groot. Grootschalige renovaties van het sociaal woningpatrimonium resulteren in een hoog aantal verhuisbewegingen, waarbij personen met een soms zeer kwetsbaar profiel en een zeer zwakke socio-economische status in de leeggekomen appartementen instromen. Bijzonder is dat door het water, de ruimte, het groen, de woningen in campusmodel, de verschillende (wijkoverstijgende) voorzieningen,... deze sociale dynamieken minder zichtbaar zijn en daardoor grotendeels onder de radar blijven.

65 jaar na de bouw van de wijk vragen zowel de gebouwen als de omgevingsaanleg een hedendaagse update. Alle sociale woongebouwen zijn intussen in handen van de sociale woonmaatschappij Thuispunt Gent, met uitzondering van de centraal gelegen gebouwen Rozenhof en Dennenhof van Dimensa Woonmaatschappij. De sociale woonwijk staat voor grote veranderingen. De meergezinswoningen aan de Jubileumlaan werden gesloopt en de eerste vervangbouw staat in de steigers. Maar ook de woongebouwen in de rest van het gebied werden door Thuispunt Gent onderzocht in functie van levensduur, rekening houdend met de geldende normeringen en doelstellingen op vlak van energieprestatieniveau tegen 2050. Daaruit is gebleken dat een aantal woongebouwen dringend aangepakt moeten worden. Deze renovatie/vervanging wordt opgenomen in het investeringsmeerjarenplan 2023-2033 van Thuispunt Gent. Dimensa plant eveneens de renovatie van haar gebouwen.

Om tot een samenhangende en kwalitatieve woonomgeving te komen, is er nood aan een stedenbouwkundig masterplan met geïntegreerde mobiliteitsvisie en mobiliteitseffectenrapport (hierna verkort: MOBER) voor de sociale woonwijk aan de Watersportbaan.

Dit masterplan zal dienen als kader voor toekomstige ontwikkelingen en als basis voor omgevingsvergunningsaanvragen. Het detailontwerp en de eigenlijke bouwprojecten van de sociale huisvesting en voorzieningen en de aanleg van het openbaar domein vallen buiten de scope van dit masterplan.

In deze samenwerkingsovereenkomst maken de partijen afspraken i.v.m. de opmaak en het doel van dit masterplan.

## OVEREENKOMST

### **Artikel 1 – VOORWERP**

Deze overeenkomst heeft betrekking op de opmaak van een stedenbouwkundig masterplan met geïntegreerde mobiliteitsvisie en MOBER voor de sociale woonwijk aan de Watersportbaan. Dit masterplan gaat verder dan het aanpassen van de bestaande gebouwen aan de huidige woonnormen, maar onderzoekt een herschikking van de gebouwen met het oog op een betere woonkwaliteit, leefbaarheid, ruimtelijke structuur, kwalitatieve groenruimte en optimaal ruimtegebruik, waarbij gestreefd wordt naar het behoud van het aantal units. De inplanting van deze gebouwen en de organisatie van de open ruimte moet kritisch worden herbekeken en afgetoetst aan de principes uit de conceptstudie<sup>1</sup> en geldende stedelijke visies.

Het masterplan heeft als doel een kwalitatief ruimtelijk plan op te maken voor het afgebakende projectgebied in functie van het sociaal wonen. Het bevat heldere conclusies m.b.t. de stedenbouwkundige randvoorwaarden (bijvoorbeeld de bouwvelden, bouwenveloppes, de onbebouwde zones, het statuut en inrichtingsprincipes van het openbaar domein, de gewenste mobiliteitsstructuur en inrichtingsprincipes. Hierbij is het de bedoeling om verschillende scenario's te onderzoeken en daarbij voorkeursscenario's af te wegen/voor te stellen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de huidige staat van de gebouwen zoals in de bouwtechnische analyses van Thuispunt Gent bepaald en de fasering en timing zoals opgenomen in het IMJP. Zo dient een stedenbouwkundige figuur te ontstaan die een meerwaarde kan creëren voor de wijk en de bewoners. Bij het ontwikkelen en afwegen van de scenario's en het uiteindelijke masterplan moet steeds rekening gehouden worden met de (cumulatieve) milieuaspecten.

Om gericht uitspraken te kunnen doen over bouwvelden, de ontsluiting ervan en de inrichting van de publieke ruimte, zal binnen de opmaak van het masterplan:

- Een mobiliteitsvisie moet uitgewerkt worden voor het ruimer gebied. Er is immers nood aan een ingebed mobiliteitsonderzoek dat tot keuzes leidt inzake de ontsluiting van het gebied en de aantakking van de verschillende functies op de vervoersassen, openbaar vervoer en parkeren. De uitwerking van een MOBER maakt integraal deel uit van de opdracht.
- Gezien het belang van de aanwezige bomen binnen het projectgebied moet een BEA (boom effect analyse) opgemaakt worden door een European Tree Technician en geïntegreerd worden in het masterplan.
- Reeds bij de analysefase moeten grondwatermetingen en een infiltratiestudie met grondboringen uitgevoerd worden binnen het projectgebied en de bevindingen moeten geïntegreerd worden bij de conceptvorming en uitwerking van het masterplan.

---

<sup>1</sup> Conceptstudie Watersportbaan (2024, opgemaakt door Els Vervloesem, Latitude en Fallow)

- Onderzoek moeten gedaan worden naar het totale bouwvolume in functie van de gewenste typologieën binnen het woonprogramma in combinatie met het streven naar het behoud van het aantal units.

Dit masterplan zal dienen als kader voor toekomstige ontwikkelingen en als basis voor omgevingsvergunningsaanvragen. Het detailontwerp en de eigenlijke bouwprojecten van de sociale huisvesting en voorzieningen en de aanleg van het openbaar domein vallen buiten de scope van dit masterplan.

De scope en inhoud van dit masterplan worden beschreven in de projectdefinitie, die als bijlage bij deze samenwerkingsovereenkomst wordt gevoegd.

Onderstaande figuur duidt in rood omlijnd het projectgebied aan. Dit gebied wordt ruwweg omsloten door de Watersportlaan, Jubileumlaan, Neermeerskaai en Nekkersberglaan en omvat de hele kop van de Watersportbaan. Direct palend aan het projectgebied bevindt zich een zone die programmatorisch betrokken moeten worden bij het projectgebied (=uitbreiding projectgebied). Het betreft de zone met Campus Prins Filip, het LDC, kinderdagverblijf de Petteflet en kleuterschool de Bollekens waarvoor in de toekomst een stedenbouwkundig inrichtingsplan zal worden opgemaakt. Deze zone moet mee onderzocht worden wat betreft de programmatorische invulling (parkeren, voorzieningen,...). Het ruimer omliggend gebied dat in het kader van het masterplan in rekening gebracht dient te worden, wordt verder als **studiegebied** benoemd.



*Figuur 1: Afbakening projectgebied en uitbreiding (met stippellijn)*



*Figuur 2: Afbakening projectgebied (rood) en studiegebied (witte stippellijn)*

## **Artikel 2 – OVERHEIDSOPDRACHT**

De Stad zal in eigen naam en voor eigen rekening een studiebureau aanstellen voor de opmaak van het masterplan.

Het bestek met projectdefinitie werd opgemaakt door de Stad in overleg met Thuispunt Gent en WiV (Wonen in Vlaanderen).

Het bestek en de projectdefinitie voor dit masterplan zijn als bijlage toegevoegd aan deze samenwerkingsovereenkomst. Thuispunt Gent gaat akkoord met het bestek en de projectdefinitie zoals gevoegd als bijlage.

De offertes worden voor advies voorgelegd aan een beoordelingscommissie. Thuispunt Gent maakt deel uit van deze beoordelingscommissie. De Stad, meer bepaald het college van burgemeester en schepenen beslist over de gunning en sluiting van de opdracht.

## **Artikel 3 – ENGAGEMENTSVERKLARING**

Partijen engageren zich om het resultaat van deze studie, het Masterplan Wonen aan de Watersportbaan, als basis te gebruiken voor de verdere ontwikkeling van het projectgebied, met name:

- De concrete uitwerking van renovatie- en/of vervangingsbouwprojecten.
- Daaraan gekoppeld, de heraanleg van het openbaar domein in de omgeving van deze woonprojecten.

## **Artikel 4 – OPMETING VAN HET TERREIN**

De Stad maakt op haar kosten een opmetingsplan en stelt dat ter beschikking van Thuispunt Gent.

Voor het projectgebied zal een opmeting ter beschikking gesteld worden van de bestaande toestand. Alle kenmerkende zaken zichtbaar op het terrein zullen in deze opmeting opgemeten worden. Meer specifiek zullen volgende zaken opgemeten worden:

- Bestaande wegenis met rand van de weg, boord- en kantsteen, plantvakken, goot, verschil in materialen
- Groep groenelementen (groep van struiken, heesters en kleine bomen) als een contour
- Bomen met diameter stam en kruin tenzij ze als een ontoegankelijk bos gegroepeerd zijn in een groep groenelementen en niet afzonderlijk op te meten zijn
- Hoogtepunten van het maaiveld
- Contour van de gebouwen met gebouwaanhorigheden
- Putdeksels met hoogte. Er wordt geen onderzoek gedaan naar de ondergrond van rioleringen of andere leidingen

Merk op dat nokhoogtes niet zullen opgemeten worden.

Het opmetingsplan wordt opgemaakt in functie van het Masterplan. Verdere opmetingen die nodig zijn voor projecten die voortvloeien uit het Masterplan zijn geen onderdeel van deze overeenkomst.

## **Artikel 5 – PARTICIPATIE/COMMUNICATIE**

Elke partij verbindt er zich toe om niet over het Masterplan Wonen aan de Watersportbaan te communiceren zonder hierover voorafgaandelijk met de andere partijen te overleggen.

Communicatie uitgaande van de partijen wordt zoveel mogelijk op elkaar afgestemd.

Partijen erkennen een wederzijdse informatieplicht en komen overeen een nauw contact te onderhouden.

De rolverdeling op vlak van participatie/communicatie betreffende het masterplan is als volgt

- Thuispunt Gent verzorgt tijdig de communicatie met haar bewoners, zodat het participatietraject zoals voorzien in het masterplan kan gerealiseerd worden.
- De Stad verzorgt de communicatie en participatie over de voortgang en de resultaten van het masterplan.

Een aanzet voor een communicatie- en participatieplan is opgenomen als bijlage bij deze samenwerkingsovereenkomst. Elke partij verklaart zich globaal akkoord met de principes en de voorziene communicatie en participatie per fase opgenomen in deze bijlage. Partijen zullen in functie van de voortgang van het project het participatie- en communicatieplan uitwerken en verfijnen.

## **Artikel 6 – PROJECTSTRUCTUUR**

De sturing en projectbewaking gebeurt overeenkomstig de projectstructuur zoals hieronder bepaald. De projectleiders van de Stad en Thuispunt Gent bewaken samen de samenhang van deze projectstructuur.

### **6.1 Stuurgroep**

De stuurgroep heeft geen beslissingsrol. Deze ligt bij de respectievelijke besturen. De stuurgroep geeft op vraag van de kerngroep advies over belangrijke beslissingen en mijlpalen. Bijkomend bespreekt de stuurgroep strategische opties en staat ze in voor de terugkoppeling bij bestuurders, Schepenen en gemeenteraadsleden (zonder daarbij in te gaan op de techniciteit van het project).

De stuurgroep komt samen naargelang de behoeften van het project. Minimaal bij de keuze van het voorkeursscenario en bij de validatiefase wordt een terugkoppeling met de stuurgroep voorzien.

Samenstelling stuurgroep:

- Burgemeester of vervanger
- Schepenen van Mobiliteit en Stadsontwikkeling of vervanger
- Schepenen van Stedenbouw of vervanger
- Schepenen van Wonen of vervanger
- Schepenen van Natuur en Groen of vervanger
- Schepenen van Participatie of vervanger
- Voorzitter Raad van Bestuur van Thuispunt Gent of vervanger
- Algemeen Directeur van Thuispunt Gent of vervanger
- Manager Vastgoed van Thuispunt Gent of vervanger
- Diensthoofd dienst Projecten van Thuispunt Gent of vervanger
- Programmamanager van Thuispunt Gent of vervanger
- Projectmanager van Thuispunt Gent of vervanger
- Ambtelijk projectsponsor Stad Gent of vervanger
- Projectleider van de Stad en leidinggevende of vervanger

### **6.2 Kerngroep**

De kerngroep staat in voor de globale processturing en begeleiding van de opmaak van het masterplan.

De kerngroep komt regelmatig samen afgestemd op de behoeften van het project.

Samenstelling kerngroep:

- Voor Thuispunt Gent: Projectmanager en programmamanager
- Voor de Stad: Projectleider Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning, Programmaregisseur en programmacommunicator Dienst Stedelijke Vernieuwing en Projectleider OD Projectbureau Ruimte

Het definitieve masterplan wordt pas na goedkeuring door de Raad van Bestuur van Thuispunt Gent ter goedkeuring voorgelegd aan het college.

### **Artikel 7 – INWERKINGTREDING VAN DE OVEREENKOMST**

Onderhavige samenwerkingsovereenkomst treedt in werking vanaf ondertekening door alle partijen.

### **Artikel 8 – SLOTBEPALINGEN**

Alle geschillen die tussen partijen mochten ontstaan met betrekking tot of voortvloeiend uit deze overeenkomst en waarover geen onderling akkoord kan bereikt worden, moeten voorgelegd worden aan de daartoe bevoegde rechtbank van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

### **BIJLAGEN:**

1. Bestek Raamovereenkomst met meerdere dienstverleners stedenbouwkundig ontwerp 2022-2026
2. Projectdefinitie betreffende de deelopdracht Masterplan Wonen aan de Watersportbaan met geïntegreerde mobiliteitsvisie en mobier
3. Bijzondere bepalingen betreffende de deelopdracht Masterplan Wonen aan de Watersportbaan met geïntegreerde mobiliteitsvisie en mobier
4. Aanzet communicatie- en participatieplan

Dit is een contract in elektronische vorm waarbij iedere partij de mogelijkheid heeft om over een schriftelijk exemplaar te beschikken.

Voor Stad Gent,

Voor Thuispunt Gent BV,

