



2026_CBS_00922 stedenbouwkundig inrichtingsplan 'Oudenaardsesteenweg - site Delhaize / Bert Carlier' - Kennisneming

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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 projectgebied is gelegen in de wijk Nieuw Gent-UZ in Zwijnaarde. Het is deel van de zuidelijke mozaïek en situeert zich binnen de 'groeistad' (Ruimte voor Gent).

Het projectgebied wordt omgeven door drie grote weginfrastructuren: Oudenaardsesteenweg, De Pintelaan en R4. Parallel met de R4 vormt ook de Ringvaart een infrastructurele grens. Er is een ruime afstand t.o.v. de omliggende hoofdzakelijk residentiële bebouwing.

Het totale projectgebied, +-4,25ha, is samengesteld uit verschillende kadastrale percelen. Het deel van het projectgebied in eigendom van Imroder betreft 1,58ha, dat wordt ontsloten via de Oudenaardsesteenweg. De middelbare school Instituut Bert Carlier – De Cirkel, betreft +-2,51ha en wordt bereikt via De Pintelaan en de Oudenaardsesteenweg.

Het meest noordelijke hoekperceel met het Esso tankstation betreft het kadastrale perceel van +-0,15ha, dat wordt ontsloten via de Oudenaardsesteenweg

Doelstelling

De doelstelling van dit inrichtingsplan is het onderzoek naar de potenties van de site van Imroder. In tweede instantie is het de bedoeling om na te gaan hoe de scholensite enerzijds

inspeelt op die potenties en anderzijds hoe het volledige bouwblok tussen de drie omliggende straten samen kan werken.

Het opzet was expliciet om in te zetten op studentenhuisvesting. Dit omwille van de hoge nood aan studentenhuisvesting, de uitermate geschikte locatie vlakbij de campussen van de UGENT. Tot slot is dit een geluidsbelaste locatie waarbij klassiek wonen niet naar voren werd geschoven als ideaal programma.

Plannings- en beleidscontext

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Vrij recent werd er een wijkstructuurschets opgemaakt voor de Ruime omgeving UZ Gent. Vanuit vier vaststellingen (De wijk worstelt met haar identiteit en statuut; Het is een wijk

met meerdere entiteiten; De wijk heeft een opvallende ruimtelijke structuur; De wijk is volop in transformatie) formuleren we ambities voor de wijk. De centrale ambitie is stad

maken, de wijk transformeren en een volwaardige en kwaliteitsvolle stad maken. We zetten hiervoor in op drie ambities:

1. wijk verbinden met stad en omgeving
2. ontwikkelen van genereuze stedelijke functies
3. versterken van levendige lokale identiteiten

Korte samenvatting van het procesverloop

Er werd afgestemd met het Team Stadsbouwmeester via de Kwaliteitskamer, het project kwam op het coördinatie-overleg met de verschillende (stads)diensten, er werd een workshop met de groendienst georganiseerd alsook met de brandweer en AWV. Daarnaast waren er meerdere bilaterale gesprekken met dienst stedenbouw als aanspreekpunt.

De ambitie van het inrichtingsplan is het veranderen van twee geïsoleerde enclaves naar **een dynamische knoop** met interne dialoog en verbinding met de wijk.

Men gebruikt hiervoor de volgende ontwerpparameters

- Open ruimte: robuuste groen-blauwe berm langs R4, openleggen Leebeek, hiërarchie tussen publieke, gedeelde en private zones, sport- en ontmoetingsplekken.
- Mobiliteit: poortfunctie, centrale entreeplekken, ondergrondse parking, zachte verbindingen doorheen site, koppeling met wijk.
- Bebouwde ruimte: duidelijke randen, programmamix (school, retail, studentenhuisvesting, kantoren, horeca), hoogteaccenten (max. 50 m), skyline richting R4, levendige plint.

Het voorziene programma is grosso modo het volgende

- Studentenhuisvesting: ±545 kamers (21.789 m² BVO).
- Detailhandel: Delhaize (2.500 m²) + buurtondersteunende functies (2.680 m²).
- Kantoren/werken: ±2.000 m².

- Totaal bovengronds BVO: ±26.969 m² (V/T 1,69).
- Ondergronds: ±3.300 m² voor parking en logistiek.

Er wordt vooral ingezet op studenten omwille van de hoge nood. De locatie voor studentenhuysvesting is uitermate geschikt, vlakbij de campussen van de UGENT maar ook ingegeven vanuit de idee van de wijkstructuurschets dat deze site werd aangeduid als “onderwijspoort”.

Er werden een aantal studies uitgevoerd. Een zonnestudie gaf een eerste toetsing met de schaduwimpact. Een windstudie toonde aan wat een optimale inplanting was van de torens en daktuinen.

De fasering met een gefaseerde afbraak en tijdelijke verhuys retail (Delhaize/Mediamarkt) werd onderzocht.

De stadsdiensten gaan akkoord met de ontwerpkeuzes die gemaakt zijn in het masterplan. In het gecoördineerd advies worden wel nog een aantal aandachtspunten geformuleerd waarmee rekening moet worden gehouden bij de verdere uitwerking van het bouwproject.

Link met de school

Vanuit het departement onderwijs, opvoeding en jeugd werd het inrichtingsplan vooral geëvalueerd op de impact die het kan hebben op de werking op korte, middellange en lange termijn. Er werd ook gekeken naar de kansen die het plan voor de scholensite biedt op langere termijn. De aannames naar invulling van bouwvelden en bouwhoogtes zijn niet in detail onderzocht en hebben ook geen link met een programma van eisen voor onderwijs. In dat opzicht is dit deel van de inrichtingsstudie vooral inspirerend en onderzoekend.

Vanuit departement onderwijs worden voornamelijk positieve elementen vastgesteld:

- Het voorstel van de ontwikkelaar kan onafhankelijk van de eigen timing worden uitgewerkt en uitgevoerd. Er zijn geen overlappende zones (zoals de wadi of verkeersstructuren) en de bereikbaarheid voor de brandweer blijft gegarandeerd.
- De visie voor de Bert Carlier-site spreekt aan: een school met bovenliggende ontwikkeling, publieke zones aan de straatzijde, een ingesloten speelplaats geïntegreerd in een gebouw dat grenst aan een park.

Vervolgstappen

De uitwerking beeldkwaliteitsplan, architectuurontwerp en uitwerken van technische studies. Dit inrichtingsplan zal ook gecommuniceerd worden naar de buurt.

Bijgevoegde bijlage(n):

- inrichtingsplan Oudenaardsesteenweg site Delhaize en Bert Carlier.pdf
- gecoördineerd advies - inrichtingsplan Oudenaardsesteenweg - site Delhaize en Bert Carlier.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Neemt kennis van het bijgevoegde stedenbouwkundig inrichtingsplan 'Oudenaardsesteenweg - site Delhaize / Bert Carlier', opgemaakt door Imroder en de daarin vervatte stedenbouwkundige richtlijnen gebruikt als afwegingskader bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunnings- en verkavelingsaanvragen, mits rekening te houden met in deze kennisname geformuleerd gecoördineerd advies.

2026_CBS_00922 - stedenbouwkundig inrichtingsplan 'Oudenaardsesteenweg - site Delhaize / Bert Carlier'