

provincie : OOST-VLAANDEREN

stad : OUDENAARDE

Ontwerp : **RUP STATIONSKWARTIER 1**

opdrachtgevend bestuur : STADSBESTUUR  
Tussenmuren 17  
9700 Oudenaarde

AVAPARTNERS Architects & Planners  
afdeling ruimtelijke planning

Congreslaan 36  
B- 9000 Gent  
tel. 09/ 222.23.45

e-mail. info@avapartners.be

ir.arch. Bernard Van Acker  
planoloog

arch. Lode Scheerder  
stedenbouwkundige

arch. Lode Verbanck  
stedenbouwkundige



Architectuur - Stedenbouw – Restauratie – Design – Projectmanagement – Veiligheidscoördinatie

## DEEL 1 TOELICHTINGSNOTA

datum	wijziging	dossier
29/09/2017	Aanpassing na voorlopige vaststelling: mobiliteit, overzicht masterplan	2002_01_01
		Datum
		13 september 2017

Gezien en voorlopig aanvaard door de gemeenteraad in vergadering van 25 september 2017

de secretaris,

de burgemeester,

Luc Vanquickenborne

Marnic De Meulemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage aan het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot

de secretaris,

de burgemeester,

Luc Vanquickenborne

Marnic De Meulemeester

Gezien en definitief aanvaard door de gemeenteraad in vergadering van

de secretaris,

de burgemeester,

Luc Vanquickenborne

Marnic De Meulemeester

# STAD OUDENAARDE

## RUP STATIONSKWARTIER 1

### TOELICHTINGSNOTA

#### INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Situering
3. Problematiek
4. Bestaande feitelijke toestand
5. Juridische toestand
  - 5.1 Gewestplan
  - 5.2 BPA Stationskwartier
  - 5.3 BPA Nieuwe Eindries
  - 5.4 Verkavelingen
6. Planningscontext
  - 6.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
  - 6.2 Addendum bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
  - 6.3 Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
  - 6.4 Partiële herziening van het PRS
  - 6.5 Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde
  - 6.6 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
  - 6.7 Beschermd dorps- of stadsgezicht
  - 6.8 Watertoets
  - 6.9 Habitat- en vogelrichtlijnegebieden
  - 6.10 Ruimtelijk veiligheidsrapport
  - 6.11 Mer-screening
  - 6.12 Brownfieldconvenant
7. Planopties
8. Overzicht van de voorschriften die opgeheven worden
  - 8.1 Gewestplan
  - 8.2 BPA Stationskwartier
  - 8.3 BPA Nieuwe Eindries
9. Register van bestemmingswijzigingen
10. Planbaten, planschade
11. Bijlage

## 1. INLEIDING

In de gemeenteraad van 6 maart 2006 werd beslist om het BPA 1/3 Stationskwartier en het BPA ½ Nieuwe Eindries te wijzigen. Beide BPA's dateren van in het begin van de jaren '90. De oorspronkelijk voorziene zoneringsen voorzagen een dienstverleningsgebied met als hoofdbestemming ambachtelijke bedrijvigheid en als nevenbestemming wonen, groen, openbare diensten, handel ...

De visies in de BPA's, wat betreft het dienstverleningsgebied en de zone voor gemengde bestemmingen, zijn achterhaald wat dan ook opnieuw vertaald werd in het GRS Oudenaarde: De zone van de oude fabrieksterreinen laten mogelijkheden voor een woonproject met hoge dichtheden, multi functionele zones, groenaanleg ...

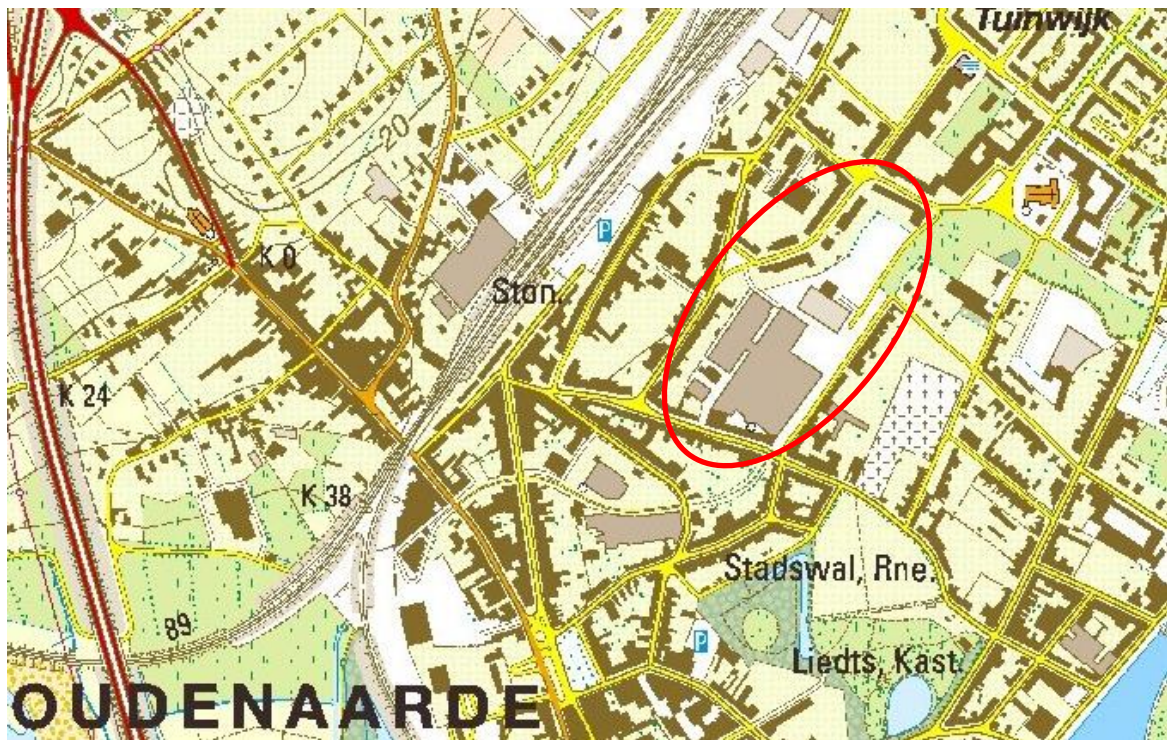
Het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Stationskwartier 1 bevat:

- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- De bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- Een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- De relatie met de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- Een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het bestaande BPA's.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben een verordenende kracht. De teksten en grafisch plannen bij de toelichtingsnota hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

## 2. SITUERING

Het plangebied van het RUP is gelegen ten noordoosten van het centrum van Oudenaarde in het binnengebied tussen de Pauwel Vander Scheldenstraat, Koningin Elisabethlaan, de Blekerijstraat en de Dijkstraat.



Situeringplan

De site ligt op 200m van het station, op 150m van het Liedtspark, op 100m van het St.-Jozefsplein en de St. Lucasschool en op 500m van de sportvelden, sporthallen en zwembad.

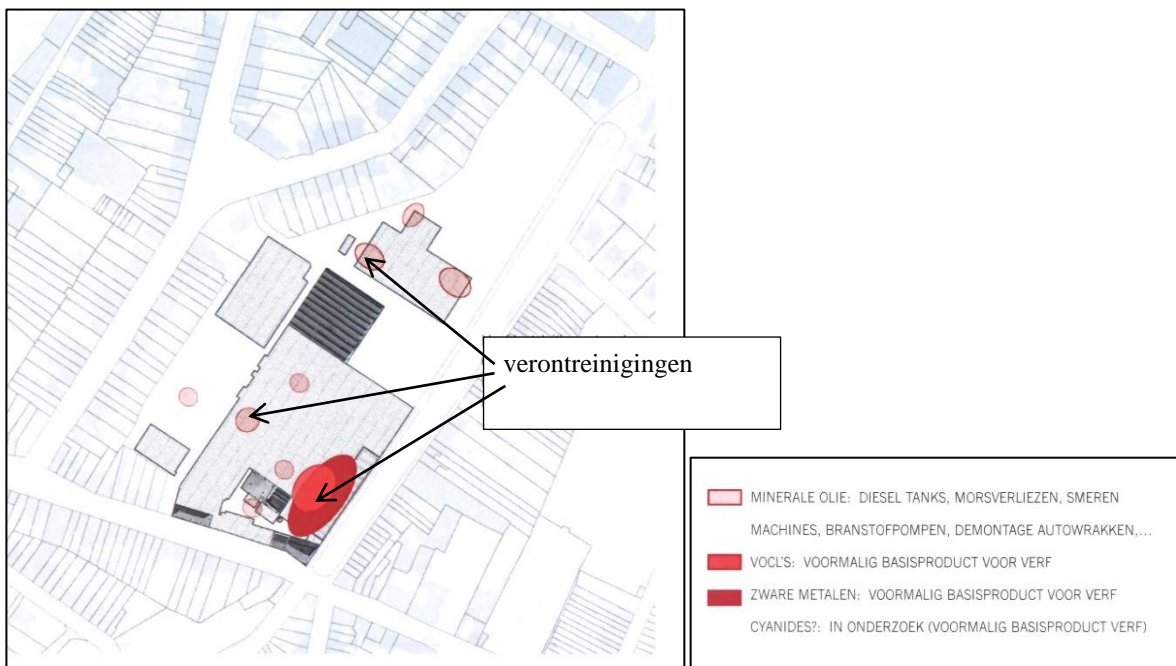




### 3. PROBLEMATIEK

---

- De huidige bedrijfsgebouwen binnen de afbakening van het RUP staan grotendeels leeg of worden gebruikt als opslagruimte. Enkele gebouwen werden reeds afgebroken. De meeste constructies zijn bouwvallig en op verscheidene plaatsen is er een bodemverontreiniging aanwezig.
- Gezien de visie in het structuurplan omtrent deze site beschreven staat als te ontwikkelen gebied in functie van woonverdichting en gezien de huidige ligging in de nabijheid van het station, zijn de huidige voorschriften betreffende de het hele gebied zoals bepaald in de BPA's Stationskwartier en in het BPA Nieuwe Eindries achterhaald. Wat betreft de zonerings in het BPA Stationskwartier werd de buitenrand van het gebied enkel voorzien voor een gesloten bebouwing en werd het binnengebied voorzien voor in hoofdzaak ambachtelijke bedrijven met als nevenbestemming wonen, openbare diensten, bergingen.
- Het gebied waarin het autocarbedrijf in gelegen is en het gebied gelegen in het BPA Nieuwe Eindries is voorzien als dienstverleningsgebied met nevenbestemming wonen, handel, bergingen... Deze voorschriften uit beide BPA's zijn achterhaald gezien de site meer potenties heeft als verdichting van het woongebied. Het autocarbedrijf heeft zich op een andere plaats hervestigd. Voorlopig wordt het gebouw als opslagloods van De Lijn gebruikt.
- Delen van de site bevatten een verontreiniging.



Zeer moeilijk de sanering uit te voeren zonder de funderingen t.h.v.de saneringszone mee te verwijderen:

- Zones rondom funderingen zijn voorkeurroutes voor verspreiding en infiltratie van verontreinigingen. Vaak worden tegen funderingen de hoogste concentraties aan verontreiniging gevonden.
- Baksteen is een poreus materiaal dat water en ook verontreiniging opslorpt. De vastgestelde verontreiniging (o.a. chroom en VOC's) zijn terug te vinden in de bodem en in de bakstenen.
- Om de bulk van de verontreiniging weg te graven zal de ontgravingszone circa 4 m diep moeten uitgevoerd worden. Als de funderingen moeten blijven zal er veel verontreinigingen aanwezig blijven en is de kans groot dat het grondwater na uitvoering van de werken even verontreinigd blijft en dat de saneringskosten dus nutteloos waren.

#### 4. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

---



(rood: fietsers voetgangers – Zwart: mechanisch verkeer)

Het totale RUP heeft een oppervlakte van 5,90 ha.

Het zuidelijk deel van het planningsgebied bestaat uit oude leegstaande fabriekshallen met aan de Dijkstraat de oude bureelgebouwen en op de hoek de oude weverij. Het noordelijk deel bevat een busvervoermaatschappij en een grasveld. De site ligt op 200m van het station en paalt ter hoogte van de Blekerijstraat aan een belangrijke stedelijke fietsverbinding. Ten noorden

De aanpalende woningen langs de Pauwel Vander Scheldenstraat, Koningin Elisabethlaan en Gelukstede bevatten voornamelijk gesloten eengezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen en een zadeldak. Aan de overzijde van de Blekerijstraat bestaat de straat uit smalle percelen met 'arbeiderswoningen' (twee à drie bouwlagen en zadeldak) in een gesloten bebouwingstypologie.

In de omgeving van het plangebied is er beperkte handel aanwezig.

Aan de Wostine/Gelukstede staan twee appartementsgebouwen bestaande uit drie bouwlagen en een halfverdiep onder het dak.

Ten noorden van het planningsgebied (Gelukstede) ligt de Sint-Lucasschool aan het St.-Jozefsplein met enkele handelszaken en enkele diensten.

De Dijkstraat (wijkverzamelweg) verbindt het station met de Leopoldstraat en de Eindrieskaai. De Blekerijstraat verbindt Gelukstede (St.-Jozefsplein) met de Dijkstraat via een aangelegd fietspad (rode lijn). Voor het mechanisch verkeer werd de Blekerijstraat niet doorgetrokken tot aan Gelukstede, maar wordt de baan afgeleid naar de Fortstraat. Parallel aan de Blekerijstraat loopt een volledig aangelegd fiets- en voetgangerspad.

Tussen de bestaande oude bedrijfshallen en het autocarbedrijf ligt een gedeeltelijk sporadisch gevormd voetpad (rode lijn).

Gezien er een beperkt aantal garages aanwezig is in de Blekerijstraat, werden bij de heraanleg van de straat verscheidene parkeerhammen en zones voor langsparkeren voorzien.



Een recreatiezone (sporthallen, voetbalvelden, zwembad ...) ligt op loopafstand van de ontwikkelingszone.

**Aanduiding foto's**



Aanduiding foto's



## Binnengebied



*Bedrijfssite*

1



2



3



4



*Busmaatschappij*



6

## Aanpalende omgeving



*Dijkstraat*

7



*Dijkstraat*

8



*Blekerijstraat*

9



10



*Aangelegd fietspad*

11

## Omgeving



*P. Vander Scheldestraat*

12



13



*St.-Jozefsplein*

14

## 5. JURIDISCHE TOESTAND

---

### 5.1 Gewestplan



*Figuur: Fragment gewestplan*

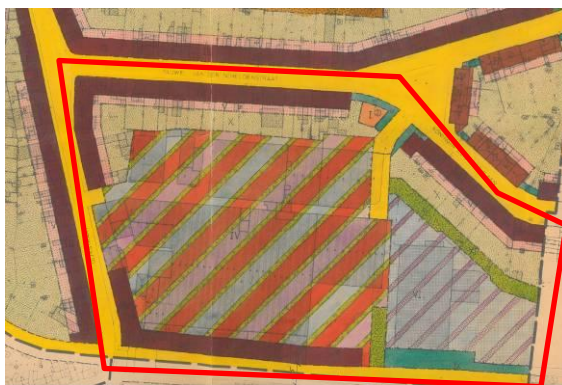
Het fragment gewestplan maakt deel uit van het gewestplan Oudenaarde (K.B. dd. 24/02/1977) en de bijhorende gewestplanwijzigingen (29/10/1999). Voor de site van het RUP wordt in het gewestplan een woongebied voorzien. Op 50m van het plangebied ligt het Liedtspark en op 250m ligt het gebied voor gemeenschapsdiensten van het station. Op 500m ligt eveneens een zone voor gemeenschapsdiensten waarin de sporthal, het voetbalveld, zwembad ... werden ondergebracht.

'De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.'

De visie van het RUP 'Stationskwartier' kijkt niet af van de visie van het gewestplan.

### 5.2 BPA Stationskwartier

Het BPA Stationskwartier werd goedgekeurd bij MB. dd. 01/12/1993 en in herziening gesteld door de gemeenteraad van 6 maart 2006.



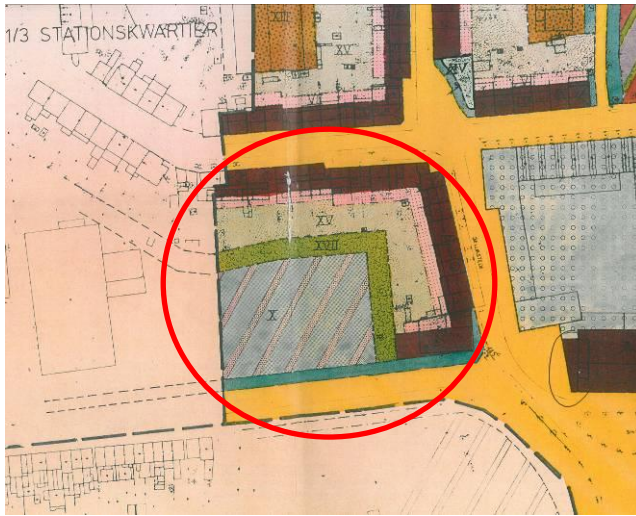
*Fragment BPA Stationskwartier*

Het BPA voorziet voor het gebied van de herziening een zone voor gesloten bebouwing (donker rood), een zone voor gemengde bestemmingen (rood, blauw groene arcering), bufferzones rond het autocarbedrijf en een dienstzone ter hoogte van het autocarbedrijf. De toegang van het binnengebied werd voorzien via de Dijkstraat en de Koningin Elisabethlaan.

De verscheidene zones worden omgezet naar een woonzone.

### 5.3 BPA Nieuwe Eindries

Het BPA Nieuwe Eindries werd goedgekeurd bij MB. dd. 05/02/1993 en in herziening gesteld door de gemeenteraad van 6 maart 2006 om reden dat er verschillende bestemmingen achterhaald zijn.



*Fragment BPA Nieuwe Eindries*

De zone voor dienstverlening en de bufferzone worden woonzone.

### 5.4 Verkavelingen

Binnen de afbakening van het RUP zijn er twee verkavelingen gesitueerd:

- V/00008/1(24/11/1975) in de Koningin Elisabethlaan
- V/00010/1 (30/09/1964) in dPauwel Van Der Scheldenstraat

Bij de definitieve vaststelling van het RUP vervallen deze verkavelingen en zijn voor de betreffende percelen de voorschriften van het RUP geldig.

## 6. PLANNINGSCONTEXT

---

### 6.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd vastgesteld door de Vlaamse Regering op 23 september 1997.

Oudenaarde wordt in het RSV omschreven als een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

Het is een stedelijk gebied waar een intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende menselijke activiteiten, waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren.

Oudenaarde werd ook als economisch knooppunt geselecteerd. De economische activiteiten moeten zoveel mogelijk worden gebundeld binnen een afgebakend stedelijk gebied. Voor de economische knooppunten stelt het RSV het volgende voorop: de economische activiteiten moeten zoveel mogelijk worden gebundeld, binnen een afgebakend stedelijk gebied. Hierbij maakt het RSV een onderscheid tussen regionale industriële bedrijventerreinen, die door de provincie worden aangewezen en lokale ambachtelijke bedrijventerreinen die door de gemeentelijk overheid worden aangewezen.

Het RSV brengt een categorisering aan in het wegenstelsel van Vlaanderen. Hierbij wordt uitgegaan van de gewenste functie (verbinding/gebiedsontsluiting/erfonsluiting) van de weg ten aanzien van de bereikbaarheid en de leefbaarheid. Op het grondgebied van Oudenaarde zijn geen hoofdwegen (autosnelwegen) geselecteerd. De dichtste hoofdweg is de A14 (E17) Antwerpen-Rijsel. Voor Oudenaarde is de N60 de belangrijkste ontsluitingsweg. Ze is in het RSV geselecteerd als primaire weg I van aan de A14 in Zevegem tot de A8 in Hacquegnies. Deze weg heeft als hoofdfunctie verbinden op Vlaams niveau.

De selectie van de secundaire wegen moet in de provinciale ruimtelijke structuurplannen gebeuren.

De Bovenschelde werd als hoofdwaterweg geselecteerd.

De afbakening van de structuurondersteunend kleinstedelijk gebied gebeurde door de Provincie in nauw overleg met het Vlaams gewest.

In het stedelijk gebied wordt een minimum woondichtheid van 25wo/ha nagestreefd.

In het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (R.S.V.) werd een gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen uitgewerkt. Voor vier structuurbepalende componenten van Vlaanderen werden de ruimtelijke behoeften en de gewenste ruimtelijke structuur geformuleerd. De uitgangsvisie is daarbij de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, welke vertaald wordt in de volgende vier basisdoelstellingen:

- de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven van functies en voorzieningen, waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur;
- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.



## 6.2 Addendum bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Definitieve vaststelling dd. 17 december 2010.

Naar aanleiding van de laatste herziening van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is het provinciebestuur Oost-Vlaanderen gestart met de herziening van haar provinciaal ruimtelijk structuurplan. De kwantitatieve opties voor wonen werden hierbij geactualiseerd voor de periode 2007-2012 en 2007-2020.

Het Addendum bij het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geeft voor elke provincie een raming van de behoeften aan bijkomende woonegelegenheden voor de periode 2007-2012. Voor Oost-Vlaanderen bedraagt deze raming naargelang een scenario van zwakke of sterke gezinsverdunding tussen de 18.804 en 26.432 bijkomende woningen.

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt een kwantitatieve optie vastgelegd voor de gemeenten van het buitengebied en de kleinstedelijke gebieden.

Het komt de gemeenten toe het lokaal woonbeleid ruimtelijk vorm te geven en voldoende aanbod te voorzien voor de woonbehoefte. Bij de onderbouwing kan telkens rekening gehouden worden met actuele demografische gegevens.

## 6.3 Relatie met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (18 februari 2004)

Oudenaarde behoort tot het 'zuidelijk openruimtegebied'.

De stad werd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied geselecteerd. Het is een stad van *subregionaal* belang die zich op een hoger niveau profileert dan de andere kleinstedelijke gebieden. Oudenaarde is de economische motor in het westelijk deel van het Zuidelijk Openruimtegebied.

Richtinggevend gedeelte:

De steden worden in relatie met de Scheldevallei ontwikkeld tot poorten voor toerisme en recreatie. Nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen worden best in/nabij die kernen gesitueerd. Via toerisme en recreatie kan de leefbaarheid van de aanwezige voorzieningen in de kernen versterkt worden, terwijl de Schelde en haar vallei een belangrijke rol kunnen spelen in de herwaardering van de woonomgeving.

In het PRS is een taakstelling inzake behoefte aan bijkomende woningen uitgewerkt voor de periode 1991-2007. De taakstelling voor het kleinstedelijk gebied Oudenaarde bedraagt minimaal 1.114 wooneenheden voor het buitengebied van Oudenaarde telt de taakstelling maximum 319 woningen.

Gezien de lokale aard van de straten zoals Dijkbos en Blekerijstraat werden aanpalend aan het plangebied of in het plangebied geen straten geselecteerd.

Het station van Oudenaarde is een station van regionaal belang, waarbij de lijn Kortrijk-Oudenaarde-Zottegem-Denderleeuw-Brussel behoort tot het hoofdspoorwegennet. Het is een interstedelijk station dat een knooppunt vormt van spoorlijnen. De L-treinen tussen Oudenaarde en Gent maken deel uit van het verzameld net die de openbare vervoersfunctie op regionaal niveau vervult.

Omtrent het plangebied werden geen verdere uitspraken gedaan.

## 6.4 Partiële herziening PRS Oost-Vlaanderen (18 juli 2012)

De zorg voor de ruimtelijke kwaliteit vormt een permanente beleidsoefening voor de provincie. De kwantitatieve opties voor het wonen werden hierbij geactualiseerd voor de periode 2007-2012 en 2007-2020. Uit deze cijfers blijkt dat de stad Oudenaarde naar bijkomend aanbod voor wonen moet zoeken. In het licht van deze cijfers zal de stad haar woonprogrammatie uit het GRS en uit de afbakening van het kleinstedelijk gebied moeten evalueren.

Deze herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) bevat volgende punten:

- De termijn voor het ruimtelijk beleid is verlengd tot 2012 met een doorkijk naar 2020, waardoor er terug duidelijkheid ontstaat welke keuzes er voor de toekomst gelden;
- Voor wonen en voor bedrijventerreinen zijn er cijfers gewijzigd, maar blijft de keuze gelden om nieuwe ontwikkelingen van wonen en werken meer in de stedelijke gebieden te situeren. Er wordt ook meer aandacht besteed aan een kwalitatief woonbeleid en er wordt rekening gehouden met de groeiende woonbehoefte van specifieke groepen zoals woonvormen voor ouderen, kleinere gezinnen, ...;
- Tot slot werd het beleid voor kleinhandel aangepast.

#### 6.4.1 Informatief gedeelte wat betreft het wonen

	1991	2001	2007	Absolute groei			relatieve groei (%)		
				1991-2001	2001-2007	1991-2007	1991-2001	2001-2007	1991-2007
Oudenaarde	10 188	11 261	12 016	1073	755	1828	17,94	6,7	10,53

*Evolutie van de particuliere huishoudens 1991-2007*

	1991	2001	totaal 2007	toename 1991-2007	taakstelling PRS	taakstelling versus evolutie
Oudenaarde	10 188	11 261	12 016	1828	1144	684

*Toename van het aantal huishoudens versus de taakstelling 1991-2007*

De invulling van de taakstelling is vooral toe te schrijven aan de toename van het aantal gezinnen in de gemeenten die als kleinstedelijk gebied zijn geselecteerd. Ook in de geselecteerde economische knooppunten zoals in Oudenaarde situeert de toename van het aantal gezinnen voor de periode 1991-2007 zich doorgaans boven de taakstelling (1828 - 1144 = 684).

Bij de berekening van de huishoudens met een gesloten prognose voor het arrondissement Oudenaarde – zowel op basis van een zwakke als van een sterke gezinsverdunding – zal het aantal huishoudens blijven toenemen.

#### 6.4.2 Richtinggevend gedeelte

Voor de (delen van) gemeente in de kleinstedelijke gebieden, is de kwantitatieve optie mee richtinggevend voor de afbakening van het betreffende stedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied moet immers minstens een juridische voorraad beschikbaar zijn om de voorgestelde kwantitatieve optie voor het stedelijk gebied te kunnen realiseren. De kwantitatieve optie voor het stedelijk gebied is een minimum, dat eventueel overschreden kan worden indien tijdens het afbakeningsproces van de kleinstedelijke gebieden zou blijken dat de ruimtelijke potenties hiervoor aanwezig zijn.

In het PRS wordt een kwantitatieve optie vastgelegd voor de gemeenten van het buitengebied (39%) en de kleinstedelijke gebieden (61%). De kwantitatieve optie van de stedelijke gebieden zit mee vervat in de provinciale raming (18.804 tot 26.431) en in het totale pakket voor de stedelijke gebieden. Deze kwantitatieve optie geeft aan in hoeverre de gemeenten kunnen voorzien in woonmogelijkheden. De benodigde frictieleegstand zit hierin vervat. De optie omvat alle woonmogelijkheden, dus zowel bouwmogelijkheden (bouwpercelen) als andere woonmogelijkheden zoals huur- of koopwoningen of appartementen, woonwagengedrag, serviceflats (om de afstemming met de bepalingen omtrent het sociaal objectief te waarborgen worden serviceflats beschouwd als één wooneenheid. Op die manier kan een eenduidige koppeling met de kwantitatieve optie wonen behouden blijven.). In deze kwantitatieve optie zitten ook het nog te realiseren sociaal objectief en de sociale koopwoningen en sociale kavels vervat.

De kwantitatieve optie wordt hier vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt benaderd.

Het bestaande juridisch-planologisch aanbod (bouwvrije percelen, leegstaande woongelegenheden, niet gerealiseerde woongebieden in ruime zin volgens het gewestplan, *gedesaffekteerde gebouwen in het woonweefsel* die eventueel in aanmerking komen om te worden bewoond, goedgekeurde niet vervallen verkavelingen in woonuitbreidingsgebieden,...) wordt prioritair benut om aan deze kwantitatieve optie te voldoen.

De kwantitatieve optie geeft nog geen differentiatie naar de aard of type van de woning. Streven naar een gedifferentieerd en gemengd woningaanbod en naar minimale dichtheden overeenkomstig het RSV blijft vooropstaan. Dit betekent dat naast het kwantitatieve aspect ook aandacht moet besteed worden aan een kwalitatieve invulling van de optie voor de diverse demografische doelgroepen. Het aantal kleine gezinnen, alleenwonenden en groep ouderen zal de komende jaren relatief sterk toenemen. Voor deze sterk groeiende groep zal een specifiek en aangepast woningaanbod moeten voorzien worden. Dit betekent dat er binnen het ruimtelijk beleid ook toenemende aandacht nodig is voor de koppeling van het aanbod wonen (woonpatrimonium) binnen een gemeente en de specifieke vraag in die gemeente overeenkomstig de leeftijdsstructuur en gezinsopbouw.

Voor de (delen van) gemeenten in de kleinstedelijke gebieden, is de kwantitatieve optie mee richtinggevend voor de afbakening van het betreffende stedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied moet immers minstens een juridische voorraad beschikbaar zijn om de vooropgestelde kwantitatieve optie voor het stedelijk gebied te kunnen realiseren.

	kwantitatieve optie (2007 - 2012)	kwantitatieve optie (2007 - 2020)
Oudenaarde	357 - 501	1199 - 1677

*Kwantitatieve optie inzake woonbehoeften voor de periode 2007-2012 met een doorkijk 2007-2020*

Binnen het lokaal woonbeleid moet voldoende aandacht besteed worden aan een differentiatie van het aanbod wonen in functie van de respectievelijke demografische doelgroepen.

De ruimtelijk implicaties van de woonbehoefte voor de respectievelijke demografische doelgroepen moeten dan ook in voldoende mate vertaald worden in de gemeentelijke structuurplannen en uitvoeringsplannen.

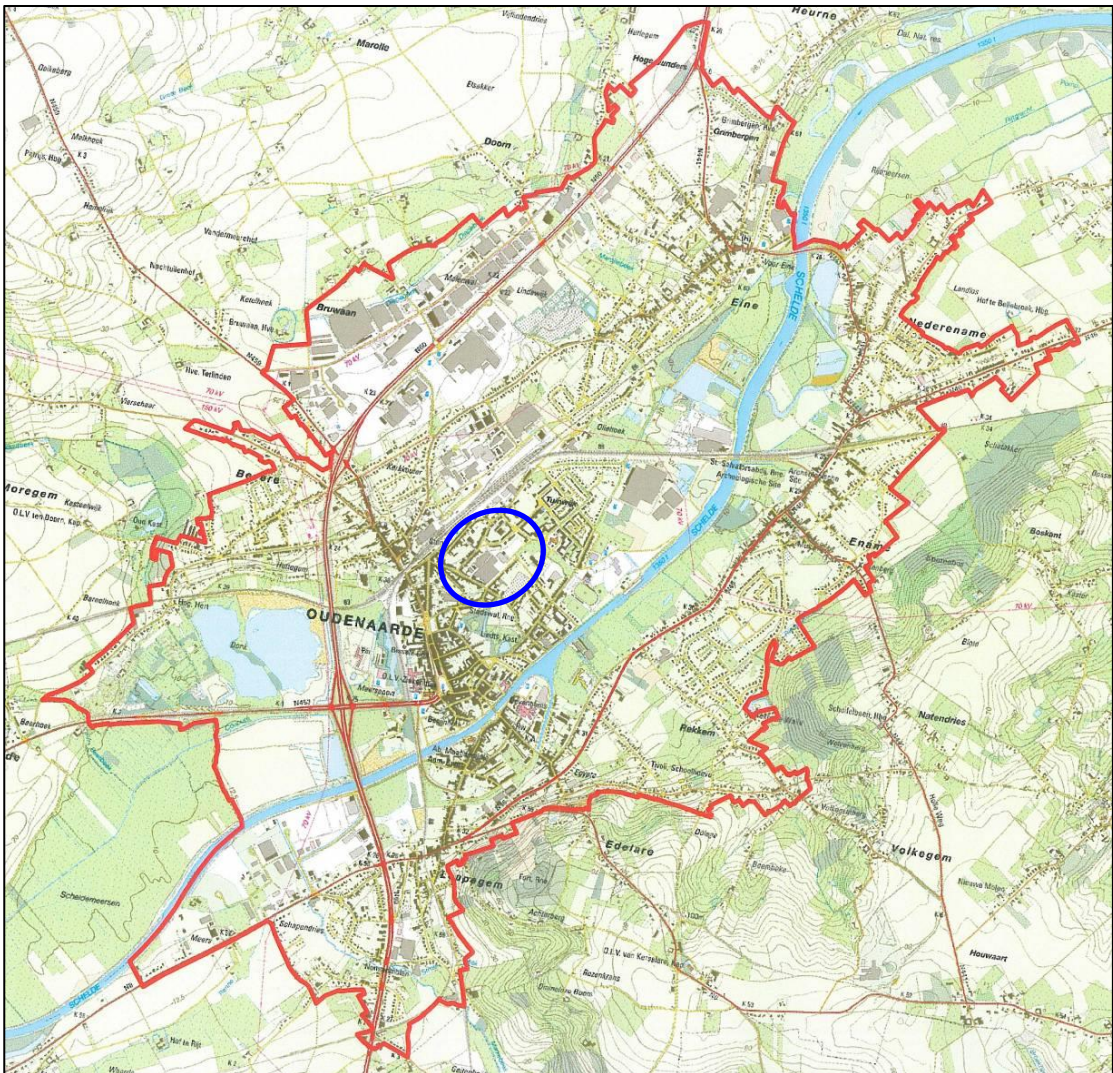
De trendbreukverhouding 61-39 tussen de stedelijke gebieden en de gemeenten van het buitengebied wordt behouden.

## **6.5 Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde (6 november 2008)**

Het RUP Stationskwartier is gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde

De stedelijke gebieden zijn bindend geselecteerd. Dit zijn gebieden waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende maatschappelijke activiteiten (wonen, werken, recreëren, ...), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te concentreren. Het beleid is erop gericht de toekomstige groei van deze maatschappelijke activiteiten prioritair in deze gebieden op te vangen. Door de afbakening ervan wordt geografisch een ruimte aangeduid waarop het stedelijk gebiedbeleid van toepassing is. Het stedelijk gebied krijgt zo een beleidsmatige betekenis. Bij een stedelijk gebiedbeleid zijn ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. (cf. RSV, pag. 330) Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschaps-

voorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. (cf. RSV, pag. 330 )



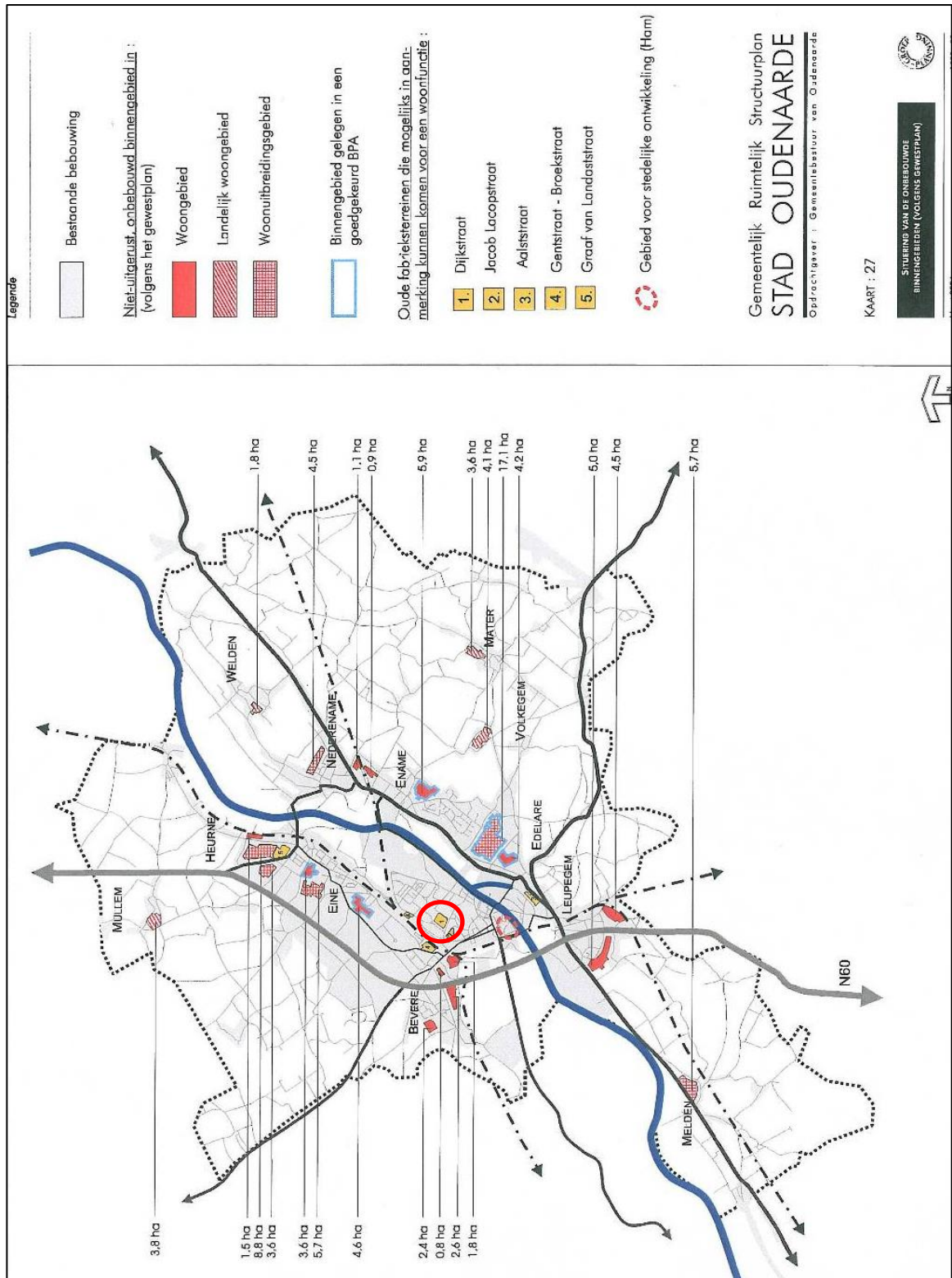
Afbakening stedelijk gebied

## 6.6 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (23 juni 2005)

Informatief gedeelte:

- De gebieden van het RUP zijn gelegen binnen het stedelijk kerngebied en liggen binnen de historische kern van Oudenaarde. Het kenmerkt zich door een opvallende verwevenheid van wonen, diensten, openbare nutsvoorzieningen en commerciële activiteiten.





### Situering onbebouwde binnengebieden en oude fabrieksterreinen

Binnen het hoofdstuk van de ruimtelijke behoeften wordt de toename van het aantal gezinnen geraamd op 807 eenheden. Deze kunnen opgenomen worden binnen het bebouwd gebied met verdichtingsmogelijkheden. De fabrieksterreinen in de Dijkstraat werden als locatie aangegeven wat het aanbod betreft aan gebouwen die hun vroegere functie hebben verloren of in de nabije toekomst hun functie zullen verliezen.

Richtinggevend gedeelte:

- Oudenaarde kent een belangrijke handels- en dienstencentrum. Het versterken van deze diverse stedelijke functies is van essentieel belang voor het functioneren van het kernstedelijk gebied. Binnen dit gebied wordt er gestreefd naar inbreidingen.
- Volgende ontwikkelingsopties worden geformuleerd binnen de gewenste nederzettingsstructuur:
  - o Streven naar een gedifferentieerde samenstelling (dichtheid, woninggrootte...) van de woningvoorraad in het stedelijk gebied. De dichtheid zal altijd hoger liggen binnen het stedelijk wonen dan in de randzones.
  - o Versterken van de multifunctionaliteit.
  - o Het creëren van kwalitatieve woonmilieus binnen de stad, waarbij voldoende aandacht wordt besteed aan het opwaarderen van het bestaande weefsel, dit betekent bv. meer speelruimten in dichtbevolkte buurten, maar ook bij nieuwe verkavelingen.
  - o Bij elk bouwproject voldoende aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en een verantwoorde inpassing in het bestaande architecturale weefsel,
  - o Verstarren van de woningbouw in het buitengebied door het tegengaan van een verdere wildgroei van lintbebouwing en verspreide bebouwing.

In het stedelijk gebied wordt een woondichtheid van minimum 25 wo/ha nagestreefd. Daar waar deze dichtheden niet gehaald worden kan het tekort dan weer opgevangen worden in het dichtere stads-kerngebied. *De oude fabrieksterreinen bieden mogelijkheden voor een woonproject met hoge dichtheden.*

Bij ontwikkelingen van woongebieden zal men moeten aandacht geven aan sociale huisvesting. De stationsomgeving dient opgewaarderd te worden. Oudenaarde beschikt over uitstekende mogelijkheden wat het treinverkeer betreft gezien de stad op het knooppunt ligt van de lijn Gent – Ronse en de lijn Brussel – Kortrijk.

Bindend gedeelte

De afbakening van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde behoort niet tot de bevoegdheid van de Stad, maar is een taak van de provincie. Deze afbakening is reeds gebeurd in 2008.

Het aansnijden van niet uitgeruste gronden in het woongebied of woongebied in goedgekeurd BPA wordt vooropgesteld.

De opstart van strategische projecten stimuleert de ontwikkeling van de kern van Oudenaarde als hoogwaardig stedelijk gebied. *Funciteloze (verlaten) en/of functiearme terreinen en gebouwen moeten op een gerichte manier een kwalitatieve invulling krijgen. Als aanzet komt o.a. ook de stationsomgeving in aanmerking.*

- De site Saffre is gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.
- De site is gelegen in de stationsomgeving.
- De ontwikkeling van het binnengebied op de oude verlaten fabrieksterreinen Saffre Frères valt binnen de visie van het GRS en krijgt een kwalitatieve invulling.

## 6.7 Beschermd dorps- of stadsgezicht / inventaris onroerend erfgoed

Nr. 45, 47. Voormalige textiel fabriek en burelen z.g. "Saffre Frères". Oprichting van een stoomweverij en ververij op de plaats van de vroegere blekerij Van den Bossche, vlg. exploitatievergunning van 1897 door de gebroeders Saffre van Moeskroen, laatst gekend als UTO: Usines textiles d' Oudenaarde of de Oudenaardse Textiel fabrieken. Gebouwen van weverij en ververij van 1901, uitgebreid in 1908 n.o.v. architectenbureau S. De Taeye van Gent, op de hoek met de huidige Blekerijstraat, de vroegere Coupure. Oprichting van een mechanische weverij in 1924 vlg. plannen van De Taeye en nieuwe katoenspinnerij n.o.v. architect R. Inghelbrecht in 1925-26, uitgebreid in 1929 door G. De Taeye. Thans verschillende burelen, opslagplaats en grootwarenhuis.

Oudste weverijgebouwen aan de Dijkstraat met bakstenen gebouwen van oorspronkelijk één bouwlaag, later verhoogd met blinde bovenverdieping onder sheddaken. Gevel van twaalf trav. sterk geritmeerd door pilasters waartussen verdiepte nissen en gedichte steekboogvensters onder waterlijst gevat zijn, ramen met ijzeren roeden in de achtergevel. R. aansluitend ververijgebouw op de hoek met de vroegere Coupure met acht gelijkaardige gewitte trav. onder breed onderbroken zadeldak. Voorgevel van drie trav. met geknikte afgeknotte punt met spiegel en initialen S.F. In achterbouw, behouden ketelhuis in een gelijkaardige decoratieve

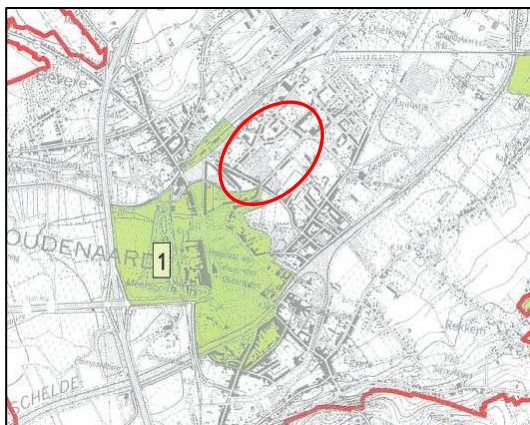
baksteenarchitectuur met blindnissen en hoge geringde schoorsteen en machinezaal met anderhalve bouwlaag en erboven gebouwde waterbak op betonnen pijlers. Achteraan en aan de vroegere Coupure, uitbreiding van de weverij in de jaren 1920 onder talrijke sheddaken.



Bureelgebouw I. van het oude weverijgebouw, van tien traveeën en twee bouwlagen onder schilddak (pannen) in Art-Decostijl van de jaren 1930 eveneens gemarkeerd door nissen en betonnen banden. Benedenvensters met ijzeren tralies. In achterbouw, nieuwe spinnerij van de jaren 1930, van zeven op zeven traveeën en twee bouwlagen onder plat dak; ritmerende pilasters en brede ramen met betonnen verdeling.



- Het RUP ligt niet in en beschermd landschap of beschermd dorpsgezicht.

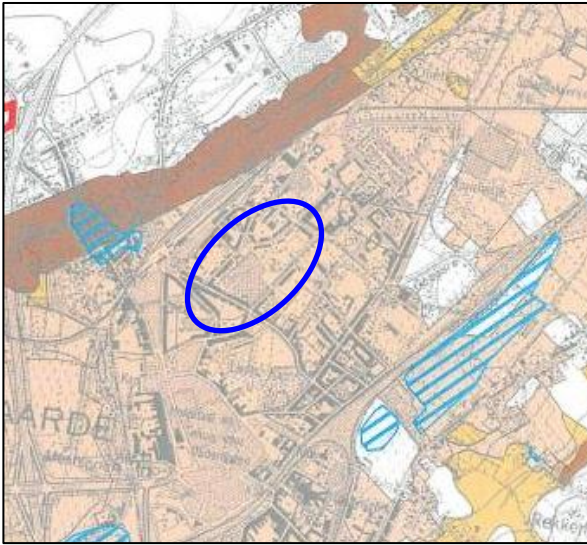




## 6.8 Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. In dit kader is het noodzakelijk een toetsing te doen aan de risico's en waterproblemen. Schadelijke effecten dienen zoveel mogelijk worden hersteld of, in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering voor ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Het planningsgebied is gelegen in het bekken van de Schelde. Binnen het plangebied en zijn omgeving komen op de overstromingskaarten geen risicozones voor, liggen de sites niet in een recent overstromingsgebied, zijn ze niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied en zijn de plangebieden niet gelegen in een van nature uit overstroombaar gebied.



*Situering recente overstromingsgebieden en van nature overstroombare gebieden (lichtblauwe arcering zijn recent overstroomde gebieden)*

In het voorliggende RUP wordt de verharding van het openbaar domein en private gedeeltes beperkt.

## 6.9 Vogelrichtlijnen- en Habitat-gebieden

In Oudenaarde zijn geen ramsar- en vogelrichtlijngebieden afgebakend. In uitvoering van de EEG-habitatrichtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde fauna en flora werden door de Vlaamse regering 40 habitatgebieden aangeduid.

De drie deelgebieden uit dit RUP maken hier geen deel van uit.

## 6.10 Ruimtelijk veiligheidsrapport

De dienst VR voerde een toetsing uit:

- Volgens de gegevens van de dienst VR zijn er in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig;
- Volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota zijn er geen Seveso-inrichtingen mogelijk;
- Volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota zijn er aandachtsgebieden gepland;
- Volgens de gegevens van de dienst VR is er in de omgeving van het plangebied een Seveso-inrichting aanwezig nl. On Semiconductor;
- De dienst VR heeft voldoende elementen in handen om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij dit bedrijf en te besluiten dat de



inplanting van de aandachtsgebieden te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichting.

- De dienst VR merkt op dat de hogergenoemde aftoetsing als dusdanig volledig in de screeningsnota aan bod komt en kan akkoord gaan dat er zich op het vlak van de externe mensveiligheid geen probleem voordoet. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht inzake externe veiligheid.

### **6.11 Mer-screening**

Het dossier omg/MER/SCRPL17008 werd behandeld door de Vlaamse Overheid, Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en –projecten Milieueffectenrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel een gedeeltelijke herziening van de BPA's 'Stationskwartier' en 'Eindries' i.f.v. de (her)ontwikkeling van een voormalige industriële site tot een nieuwe stadswijk met een gemengd (voornamelijk) residentieel programma.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken. Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst MER kan besluiten dat het uitgevoerd onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

De dienst Milieueffectenrapportagebeheer concludeert dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een Plan-MER niet nodig is.

### **6.12 Brownfieldconvenant**

De Vlaamse Regering heeft in het kader van een oproep voor een brownfieldconvenant op 26 februari 2016 onder meer het project Oudenaarde Saffre Frères gegrond verklaard, zodat onderhandelingen kunnen starten met het oog op het afsluiten van een brownfield convenant

## 7. PLANOPTIES

---

Ten noorden van het centrum van Oudenaarde in de onmiddellijke omgeving van het station wordt de wijk Eindries versterkt met een inbreidingsgebied dat de oude textielabriekshallen grotendeels zal vervangen.

Om aan de eigen nieuwbouwbehoefte te voldoen werd door de stad Oudenaarde een woonprogrammatie voorgesteld waarin de o.a. het aansnijden van niet-uitgeruste gronden in woongebied of woongebied in goedgekeurd BPA wordt gestimuleerd. De opstart van strategische projecten, waarvan de stationsomgeving deel uitmaakt, stimuleert deze ontwikkeling van de kern van Oudenaarde als hoogwaardig stedelijk gebied. (bindend gedeelte van het GRS). Oudenaarde is gelegen op het knooppunt van de lijn Gent – Ronse en de lijn Brussel – Kortrijk en bezit hiermee zeer goede troeven voor het treinverkeer. Het GRS voorziet dat het planningsgebied kan ontwikkeld worden met een hoge bewoningsdensiteit.

Het planningsgebied wordt opgedeeld in twee zonerings. De eerste randzoningering bestaat voornamelijk uit een gesloten bebouwing (buitenzijde van het RUP): langs de Dijkstraat (gedeeltelijk), Pauwel Vander Scheldenstraat, Koningin Elisabethlaan en Gelukstede.

De tweede zoningering omvat een binnengebied dat momenteel grotendeels een aaneensluiting is van industriegebouwen behorende tot de voormalige weverij Saffre Frères die actief was op die plaats tot 1987. Ten noorden van het oude fabrieksterrein bevindt zich een loods van De Lijn en het noordelijk deel is een open grasveld omsloten door de achterkanten van de rijwoningen van de randzoningering. De planoptie bestaat om dit binnengebied i.f.v. de (her)ontwikkeling van een voormalige industriële site tot een nieuwe stadswijk met een gemengd (voornamelijk) residentieel programma te gaan ontwikkelen. Deze visie strookt ook met de visie die vertaald wordt in het GRS.

### Visie bij de ontwikkeling van het projectgebied:

#### • Groen op schaal van de wijk

Het ontwerp wil zich maximaal inpassen in de aanwezige groenstructuur van Oudenaarde. Gezien de nabijheid van het stadspark en de makkelijke verbinding via de fietsas met recreatiedomein De Donk en de sport- en recreatiedomeinen langs de Schelde is belangrijk om hier een complementaire vorm van open ruimte te voorzien: groen op schaal van de wijk. Er wordt maximaal ingezet op publieke ruimtes op maat van de omliggende bebouwing en aanvullend op reeds bestaande ruimtes.

#### • Morfologische inpassing

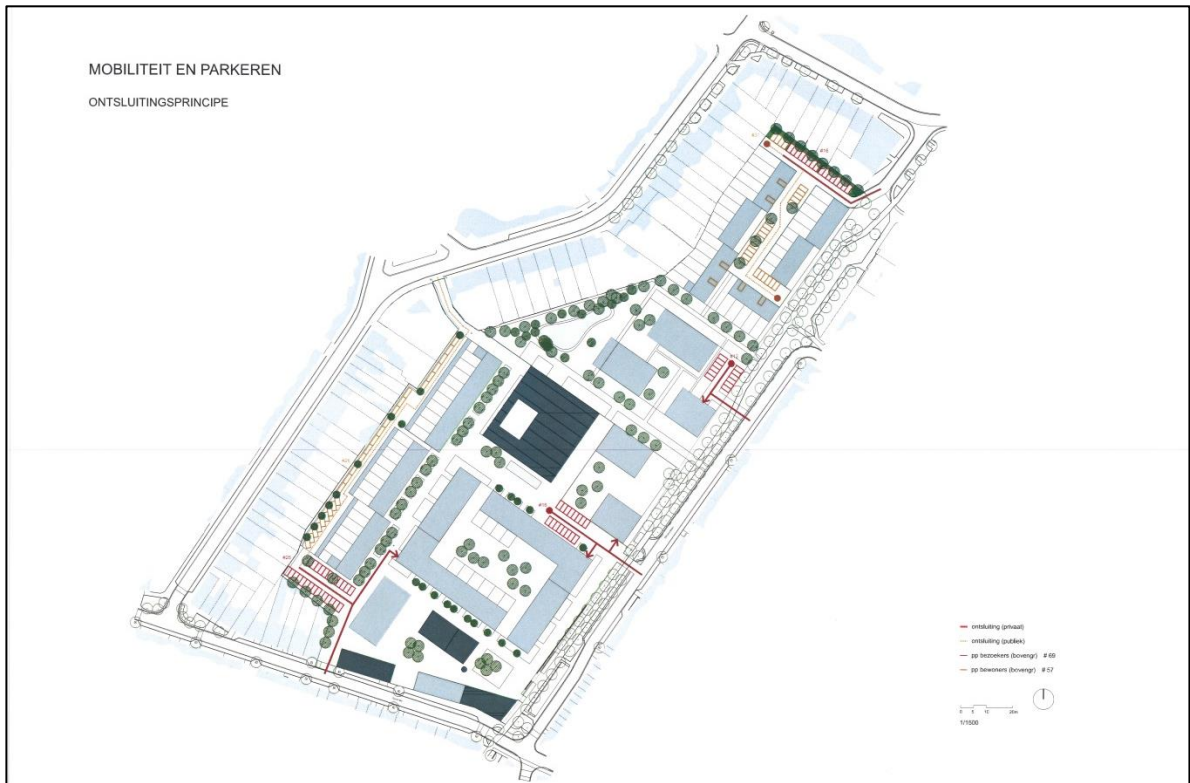
Het stadsweefsel wordt morfologisch bepaald door grote residentiële bouwblokken met al dan niet verborgen restanten van het industriële verleden van Oudenaarde, een confrontatie die de stad een eigen, vaak verrassend karakter verleent. Dit weefsel met enkele markante industriële landmarks wordt als waardevol ervaren en daarom aanvaard als drager en structurerend element voor de ganse site. Het historische en ruimtelijke karakter van het industriële/residentiële weefsel wordt aangegrepen om de site te ontwikkelen als een hedendaagse aaneenschakeling van kavels met industriële restanten ertussen.

#### • Mobiliteit

De site ligt op ongeveer 400m van het station van Oudenaarde. Er wordt geopteerd om de nieuwe site maximaal autoluw te houden en gemotoriseerd verkeer te beperken. De ruimtelijke structuur wordt zo ingericht dat het inwendig autoverkeer wordt ontmoedigd. De auto wordt enkel toegelaten in de randen (o.a. afleiding naar ondergrondse parkings) waardoor de site een aangenaam verblijfskarakter krijgt en duurzamere modi worden gestimuleerd.

De bereikbaarheid van het binnengebied gebeurt via de Dijkstraat, De Blekerijstraat, Fortstraat, Gelukstede en de Koningin Elisabethlaan. Binnen het gebied is er geen doorsteek van noord naar zuid of van west naar oost. Het eindpunt ligt telkens in de omgeving van het loodsplein.

De bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers gebeuren in hoofdzaak langs de Blekerijstraat.



Ontsluitingsprincipes

Het aantal parkeerplaatsen in het binnengebied gebaseerd op de CROW normen:

Parkeerplaatsen (maximaal)			
Wooneenheden	251 units	1,1 /unit	276 PP
		1 privaat	251 PP
		0,1 bezoekers	25 PP
Commercieel	1 760 m <sup>2</sup>	2/100m <sup>2</sup>	35 PP
		0,5 privaat	9 PP
		1,5 bezoekers	26 PP
Kleinschalige kantoren	2 907 m <sup>2</sup>	1,5/100m <sup>2</sup>	44 PP
		1 privaat	29 PP
		0,5 bezoekers	15 PP
Totaal aantal parkeerplaatsen			355 PP
Totaal aantal parkeerplaatsen privaat			289 PP
Totaal aantal parkeerplaatsen bezoekers			66 PP

### • Integratie diverse functies

Er worden een aantal kavels op de site voorzien waarbij er een evenwicht is tussen een stedelijke dichtheid enerzijds en hedendaagse woonkwaliteiten anderzijds. Het zwaartepunt ligt op een residentiële invulling van de projectsite. Buurtondersteunende functies, commerciële activiteiten en horeca kunnen voorzien worden rond de hoofdpleinen. In de bewaarde erfgoeddelen worden ondersteunende functies ondergebracht met een accent op gemeenschapsniveau.

Er wordt in het binnengebied (projectzone) een maximum dichtheid voorzien van 66 wo/ha.

De cluster van bewaarde gebouwen aan de Dijkstraat biedt heel wat potenties voor het voorzien van horeca, praktijkruimtes voor kleine zelfstandigen en diensten. Gekoppeld hieraan is het Loodsplein dat kan ingezet worden voor evenementen.

De centrale hal is het hart van de site waar co-working space, startup bedrijven en creatieve beroepen, ateliers, horecazaak kunnen worden voorzien.

### • Projectzone (oppervlakte: 4,13 ha)

Het binnengebied krijgt het artikel Projectzone waarin de hoofdbestemming naar wonen gaat. Wonen in allerlei vormen: grondgebonden ééngezinswoningen, urban villa's, meergezinswoningen, alle vormen van samenwonen. Als aanvullende bestemmingen zijn handel, diensten openbare functies, horeca, tuinen, gemeenschappelijk groen ... toegelaten.

De realisatie gebeurt volgens één of meerdere bouwprojecten, die al dan niet gefaseerd kunnen uitgevoerd worden.

(voorstel van inrichting in bijlage)

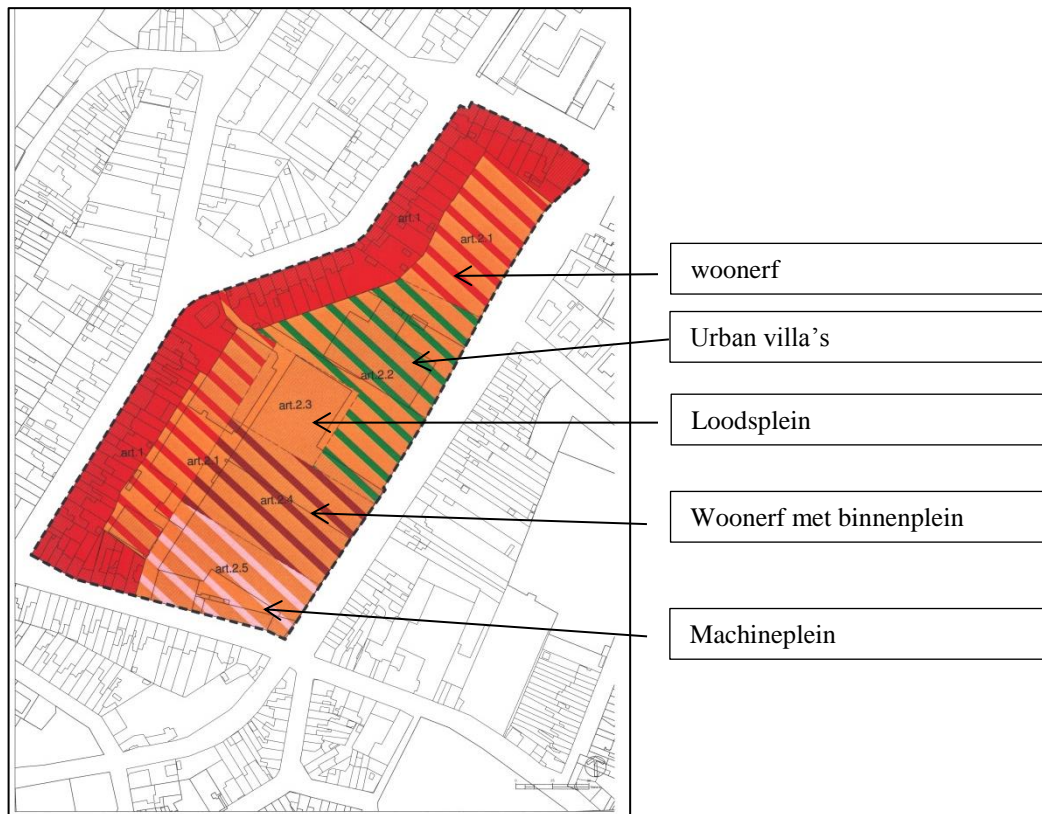
Bij een vergunningsaanvraag in deze zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. De inrichtingsstudie is een formeel document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De aanvrager dient het volgende duidelijk te maken:

- Duurzaamheidsaspect
- Typologie van de bebouwing en functies
- Diversiteit bij de invulling van de woonentiteiten
- Aanduiding verhardingen
- Verkeersafwikkelingen (bereikbaarheid, wegenis, trage wegen, voetpaden)
- Parkeeroplossingen (ondergronds, bovengronds)
- Groene openbare en private ruimten
- Kwalitatieve buitenruimte onder de vorm van terrassen
- Maatregelen voor de hemelwateropvang, waterbuffering en infiltratie.

De projectzone wordt opgedeeld volgens een aantal deelgebieden met specifieke voorschriften per deelgebied.





### Woonerf

Zone specifiek gericht naar grondgebonden ééengezinswoningen.

### Urban villa's

- Maximum 5 urban villa's toegelaten.
- Maximum 4 bouwlagen/urban villa.
- Maximum totale footprint van de urban villa's = 2.600m<sup>2</sup>.
- De niet bebouwde delen dienen als groene zone ingericht te worden. De groene zones dienen aan te sluiten op de centrale loods.
- Rond de gebouwen dienen over een breedte van minimum 5.00m private tuinen voorzien te worden met uitzondering van de ruimtes of die delen van het gebouw die rechtstreeks palen aan het openbaar domein.
- Het is mogelijk de urban villa's op een sokkel te plaatsen met een maximum hoogte van 1.50 m.

### Loodsplein (centrale hal)

- Maximum behoud van de bestaande loodsen.
- Wanden kunnen wel opengetrokken worden. Nieuwe volumes kunnen ingebracht worden.
- Geen woningbouw toegelaten (met uitzondering van een conciërge-woning) wel publieke functies, gemeenschapsvoorzieningen, recreatievoorzieningen, crèche, werkateliers, markt.

### Woonerf met binnenplein

- De gebouwen beschikken over een collectieve binnentuin.
- Aanvullend bij de collectieve ruimte kunnen private tuinen aangelegd worden.
- Maximum bebouwde footprint = 3.100m<sup>2</sup>.
- Maximum ½ van de footprint mag over 4 bouwlagen beschikken.

### Machineplein

- Zone voorbehouden voor diensten, kleinhandel, kantoorachtigen, horeca, plein, groene zones.
- Bijkomend toegelaten woningbouw in het binnengebied en Dijkstraat met maximum 4 bouwlagen. Footprint van het woongebouw bedraagt maximum 2 x 650m<sup>2</sup>.
- Bestaande gebouwen: bureelgebouw verplicht te behouden.
- Behoud en integratie van de schouw en het machinehuis.

## 8. VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN

---

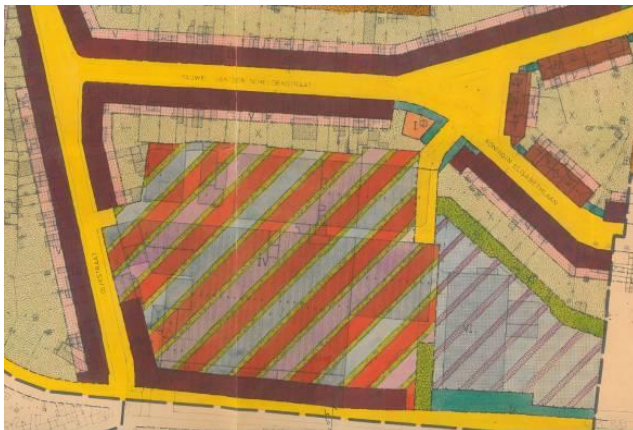
### 8.1 Gewestplan

Er zijn geen stedenbouwkundige voorschriften die strijdig zijn met het gewestplan dat voor het plangebied een woongebied voorziet.

### 8.2 BPA Stationskwartier

Binnen het plangebied worden volgende zoneringen opgeheven:

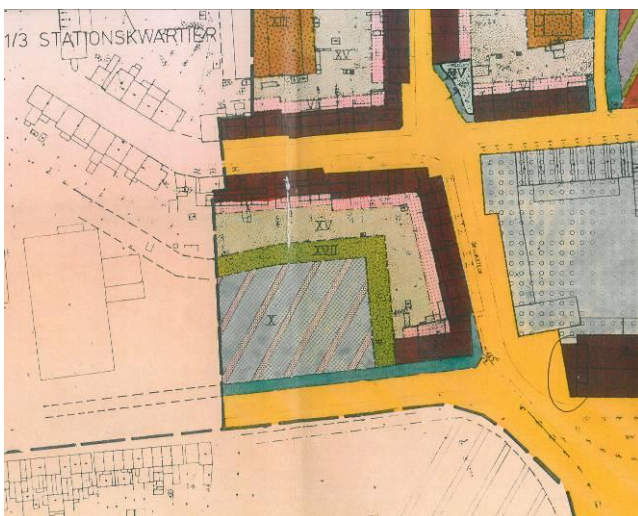
- Zone III: Gesloten bebouwing
- Zone IV: Zone met gemengde bestemmingen
- Zone VI: Dienstverleningsgebied
- Zone IX: Bouwvrije zone
- Zone XI: Bufferzone
- Openbaar domein



### 8.3 BPA Nieuwe Eindries

Binnen het plangebied worden volgende zoneringen opgeheven:

- Zone X: Dienstverleningsgebied
- Zone XVII: Bufferzone



## 9. REGISTER VAN BESTEMMINGSWIJZIGINGEN

Bestemming voorzien in het RUP			bestemming voor de inwerkingtreding van het RUP (goedgekeurde BPA 's)									
zonering	oppervlakte	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorz. nutsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
art.1 Centrumzone	1,71 ha	categorie 1 woongebied	X									
art.2 Projectzone	4,19 ha	categorie 1 woongebied	X	X					X			



## 10. PLANBATEN EN PLANSCHADE

---

Volgens art. 2.6.1 §1 (planschade) volgens de codex de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is er geen perceel of zijn er geen percelen die in aanmerking komen die aanleiding geven tot een beperkte schadevergoeding of planschadevergoeding.

Volgens art. 2.6.4 volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening komt het perceel van de zone voor dienstverleningen met daaraan gekoppeld een bufferzone (BPA Nieuwe Eindries), die omgezet worden naar een woongebied, in aanmerking voor een planbatenheffing. Het gewestplan voorziet een woongebied waarbinnen dit RUP gelegen is.

- Groen (Bufferzone) naar wonen: 1.249m<sup>2</sup>.
- Openbaar nut (Dienstverleningsgebied) naar wonen: 4.029m<sup>2</sup>.



## 11. BIJLAGEN

---

### 11.1 Grafisch plan





## BIJLAGEN

### 11.2 Niet bindend voorstel Masterplan RUP Stationskwartier binnengebied.



### Deelzones

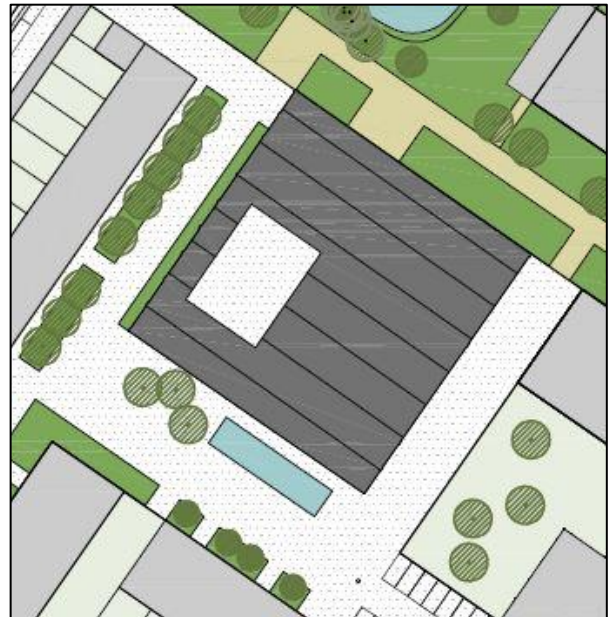


### Deelzones woonerf

## BIJLAGEN



*Deelzone Urban villa's*



*Deelzone Loodsplein*



*Deelzone Woonerf met binnenplein*





Deelzone Machineplein

### Voorstel Fasering

