

# Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Linkeroever

Raadpleging over de startnota  
Vanaf 22 februari 2021 tot en met  
donderdag 22 april 2021

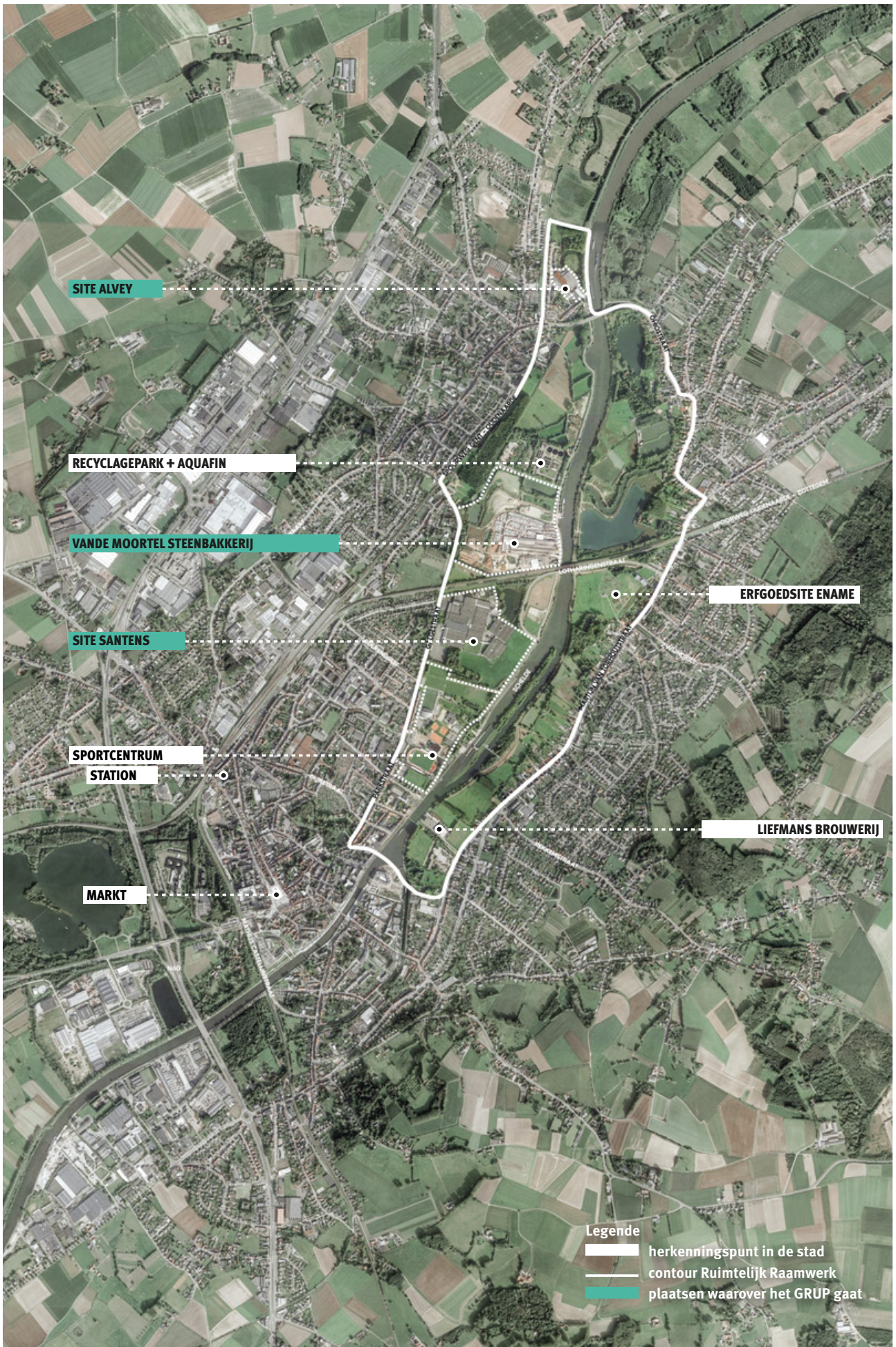
**Digitaal  
participatie-  
moment:  
donderdag  
4 maart 2021**  
meer info zie pagina 23



site Santens

site Alvey

steenbakkerij  
Vande Moortel



# Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Linkeroever

De stad Oudenaarde werkt samen met de Provincie aan het geïntegreerde planningsproces voor de participatieve opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) *Linkeroever*. Dit om nieuwe ontwikkelingen op de **sites Santens** en **Alvey** mogelijk te maken en de **steenbakkerij Vande Moortel** te laten uitbreiden.

De **raadpleging** en de **adviesvraag** over de **startnota** zijn de **eerste formele stappen** in dit planningsproces. Met deze brochure willen we je graag informeren. Verwacht in deze brochure geen gedetailleerd of technisch verhaal. Wil je meer details? Dan raden we je aan om de startnota zelf te lezen.



Neem deel aan het **digitaal participatiemoment** op **donderdag 4 maart 2021**. We geven je graag een woordje uitleg en zijn benieuwd naar jouw mening.

Kan je er niet bij zijn? Geen nood. Herbekijk de Webinar op onze website of raadpleeg de startnota op een andere manier. Hoe je dat doet, staat op pagina 23.

## Wat is een GRUP?

Een **Gemeentelijk Ruimtelijk UitvoeringsPlan** (kortweg **GRUP**) is een plan waarmee **de ruimtelijke bestemming** in een bepaald gebied wordt vastgelegd. Het geeft weer wat kan en niet kan binnen een bepaald afgebakend gebied.

*Kun je er wonen? Welke type woningen mogen gebouwd worden? Eéngesinswoningen? Appartementen? Mogen bedrijven er zich vestigen? En zo ja, welke bedrijven? Waar mag er al dan niet gebouwd worden? Welke voorschriften gelden er over bijvoorbeeld de hoogte, de oppervlakte of het volume? En hoe wordt het gebied ingericht en beheerd? Denk hierbij aan de aanleg van een landschappelijke buffer of waterdoorlatende verharding.*

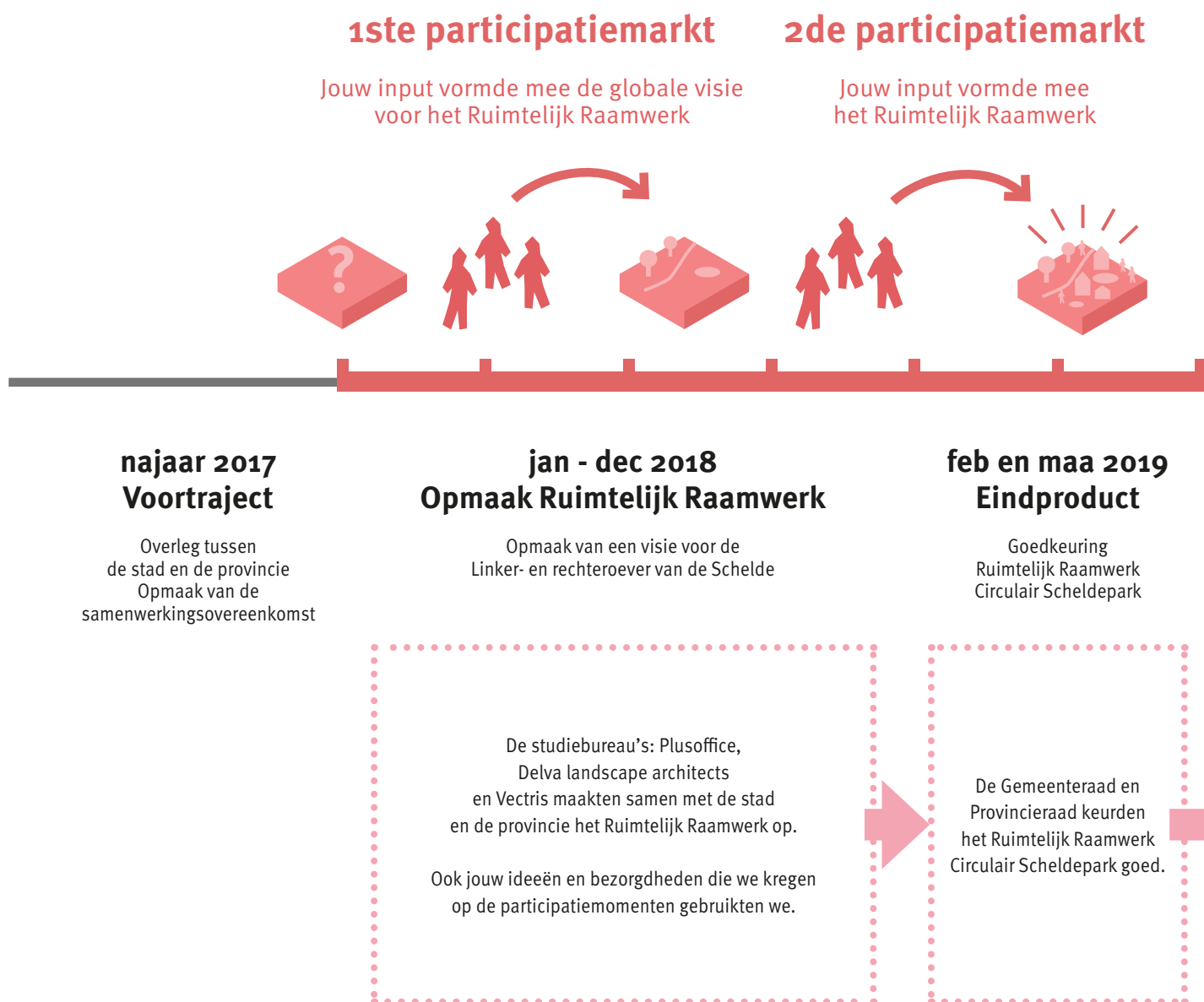
Als een GRUP eenmaal is goedgekeurd, **vervangt** dit de bestemming die eerder werd vastgelegd in een ander bestemmingsplan zoals het **gewestplan en/of een bijzonder plan van aanleg (BPA)**.

## Wat is een startnota?

We beschrijven in de startnota **waarom** we een GRUP opmaken, over **welke gebieden** het gaat (plangebied) en hoe we **de toekomst** zien (planopties). Een grafisch plan met stedenbouwkundige voorschriften is nog niet opgemaakt. Dat volgt in een latere fase.

# Wat ging vooraf?

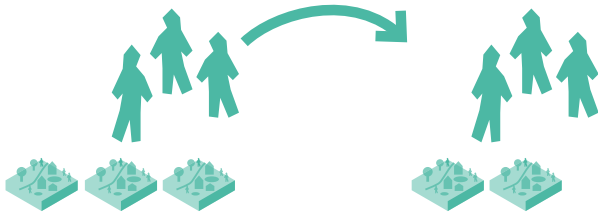
Gaf ook jij jouw mening op één van de drie participatiemarkten? Dan gebruikten we deze input voor de opmaak van het 'Raamwerk Oudenaarde Linkeroever – Circulair Scheldepark' en de eerste ontwerpschetsen. De aanbevelingen in het Ruimtelijk Raamwerk Oudenaarde Linkeroever zijn richtinggevend. Ze vormen de basis voor de opmaak van deze startnota.





### 3de participatiemarkt

Terugkoppeling Ruimtelijk Raamwerk  
De eerste ontwerpschetsen stellen we voor.  
Input gebruiken we voor de opmaak van de startnota.



### U BEVINDT ZICH HIER! 4de participatieronde

22 februari 2021 tot en met 22 april 2021  
raadpleging startnota

#### maa - jun 2019 Ontwerpateliers

Experten passen de aanbevelingen  
op de sites toe

Voor de site Santens, Vande Moortel  
en Alvey organiseerden we ontwerpdagen.  
Experten in de thema's: mobiliteit, landschap, architectuur,  
financiële haalbaarheid gebruikten de aanbevelingen uit het  
Ruimtelijk Raamwerk om verschillende ontwerpen te maken.

Na de 3de ontwerpdag legden we je  
de eerste ontwerpschetsen voor tijdens  
de participatiemarkt op 16 mei 2019.  
De input gaven we aan de experts die  
de ontwerpen verder verfijnden.

#### najaar 2019 - voorjaar 2021 Opstart GRUP

Opmaak proces- en startnota  
Adviesvraag  
Raadpleging startnota 60 dagen

Op basis van deze input maakten  
we de startnota op.

De startnota is het eerste document bij  
de opmaak van het GRUP.  
Met deze nota willen we je reeds in  
een vroeg stadium informeren over de  
plannen. De startnota beschrijft het  
planvoornemen en de planopties.

# GRUP LINKEROEVER

## Ruimtelijk Raamwerk Oudenaarde Linkeroever - Circulair Scheldepark

In het ruimtelijk raamwerk beschrijven we de mogelijkheden op de linker-en de rechteroever van de Schelde. Op de linkeroever liggen de sites Santens en Alvey en de steenbakkerij Vande Moortel. En de rechteroever bekijken we mee omdat die ruimtelijk een geheel vormt met de linkeroever.

Het ruimtelijk raamwerk is de **basisvisie** voor de **ontwikkeling** van een **circulair landschapspark**.

### Vier centrale thema's:

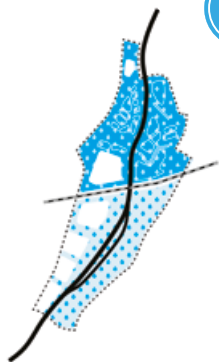


#### Water

Het Vlaams woonweefsel verspreidde zich in de laatste tientallen jaren enorm. Ook in Oudenaarde is de ruimte op. Het doel om het projectgebied terug in te zetten als één werkend landschapspark stelt hoge eisen aan het toekomstig ruimtegebruik van die plek. We willen een voorbeeld stellen naar de rest van de stad en het water hier terug op de eerste plaats zetten.

De klimaatverandering zorgt ervoor dat België onderhevig is aan nattere winters en drogere zomers waardoor het nog nooit zo **belangrijk** is geweest **om water ruimte te geven**: zo stroomt het trager af, wordt het gebufferd, en infiltreert het trager in de grond.

Dit is een fantastische kans om **in te zetten op recreatie, het verbruik van water, ontharding en verbeteren van biodiversiteit**.



#### Landschap

Om de afname van biodiversiteit en de bijbehorende ecosystemendiensten tegen te gaan, dienen we **ruimte te maken voor landschappelijk en ecologisch hoogwaardige natuur**.

Natuur zorgt voor een verhoogde economische en ecologische waarde en zorgt voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

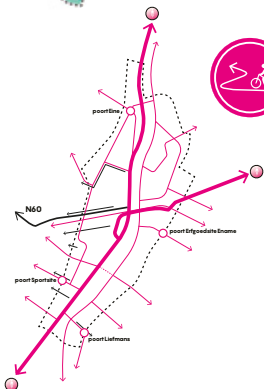
Het landschap is bepalend voor de harde ontwikkelingen.



#### Mobiliteit

Oudenaarde is geen grote stad. Dit betekent dat afstanden kort genoeg zijn om het gebruik van **alternatieve vervoersmodi** dan de auto te **stimuleren**. Dit zowel voor personenvervoer en voor het transport van goederen en grondstoffen.

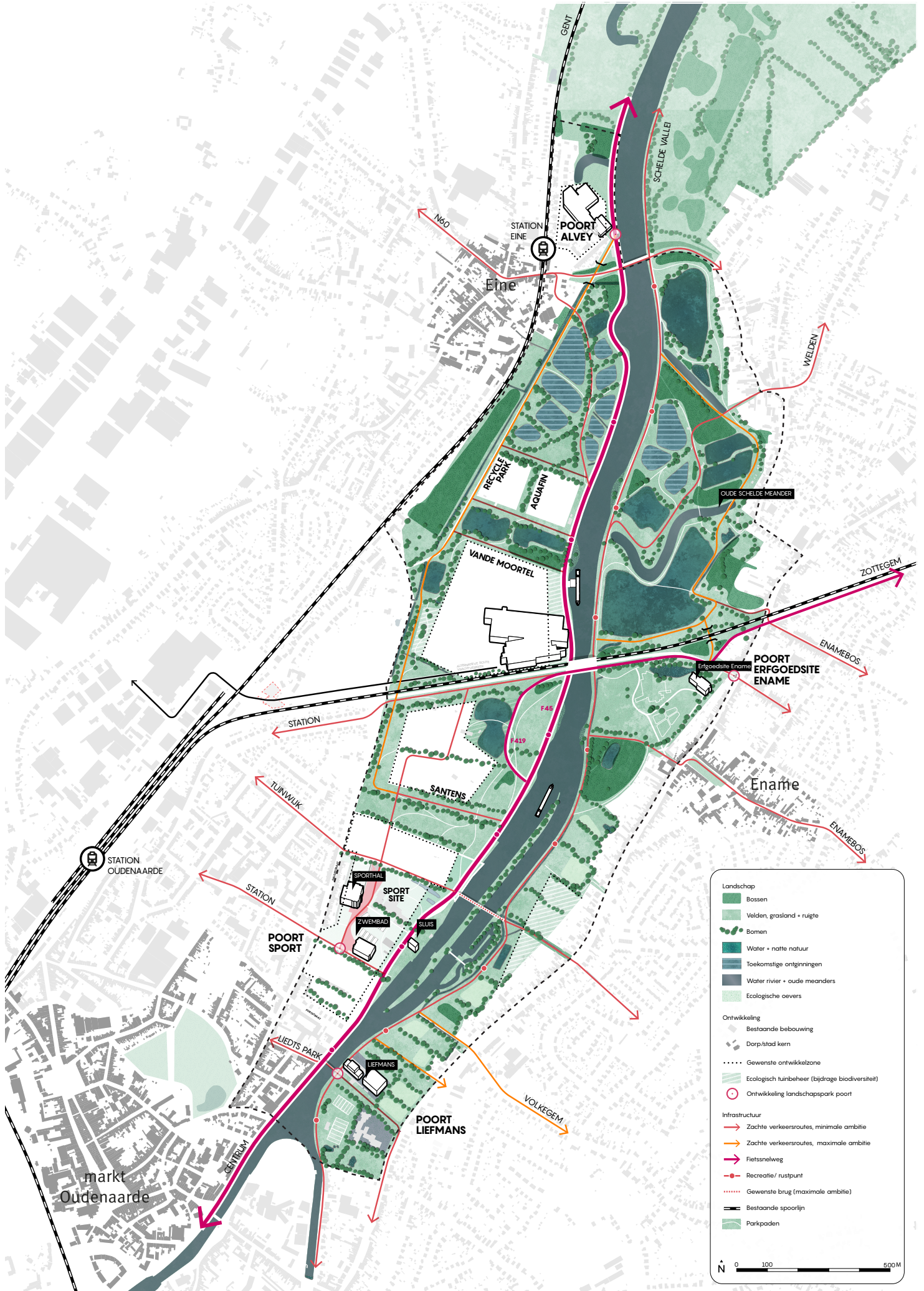
We schilderen de auto niet af als grote boosdoener, maar willen het **fietsverkeer beter mogelijk maken**. Een verplaatsing te voet of per fiets moet veiliger, aantrekkelijker én sneller zijn dan diezelfde verplaatsing met de auto. Alleen zo kunnen we een grote omkeer verwachten in het verplaatsingsgedrag.



#### Circulariteit

Er wordt gekeken hoe **materiaal** kan ingezet worden in het circulair denken. Hoe kunnen we materiaal hergebruiken of materiaal gebruiken dat herbruikbaar is? Hierbij kan een link met het containerpark gezocht worden. Er wordt ingezet op hernieuwbare **energie** en er wordt gekeken hoe energie onderling kan uitgewisseld worden via bijvoorbeeld een warmtenetwerk. **Korte keten** wordt zoveel mogelijk gestimuleerd.





**Landschap**

- Bossen
- Velden, grasland + ruigte
- Bomen
- Water + natte natuur
- Toekomstige ontginningen
- Water rivier + oude meanders
- Ecologische oevers

**Ontwikkeling**

- Bestaande bebouwing
- Dorp/stad kern
- Gewenste ontwikkelzone
- Ecologisch tuinbeheer (bijdrage biodiversiteit)
- Ontwikkeling landschapspark poort

**Infrastructuur**

- Zachte verkeersroutes, minimale ambitie
- Zachte verkeersroutes, maximale ambitie
- Fietsnelweg
- Recreatie/ rustpunt
- Gewenste brug (maximale ambitie)
- Bestaande spoorlijn
- Parkpaden

0 100 500M

# Blik op de toekomst

We willen met de opmaak van het GRUP Linkeroever nieuwe ontwikkelingen op de sites Santens en Alvey mogelijk maken en de steenbakkerij Vande Moortel laten uitbreiden.

We beschrijven per site de bestaande situatie en hoe we de toekomst zien.

Het voorstel voor de **site Santens** omvat de **algemene inrichtingsprincipes**. Dit is hoe de Stad en de Provincie de toekomst op de site zien. Het zijn **eerste ideeën die nog verder met de eigenaar/ontwikkelaar worden besproken**.

Het is in deze fase dus nog helemaal niet zeker hoe de site Santens er in de toekomst komt uit te zien. Verder overleg tussen de overheden en de eigenaar/ontwikkelaar zal moeten uitwijzen wat de toekomst concreet brengt.

De voorstellen voor de **steenbakkerij Vande Moortel** en de **site Alvey** zijn in deze fase al een stuk concreter uitgewerkt in overleg met de eigenaars/ontwikkelaars.

## Bestaande situatie site Santens

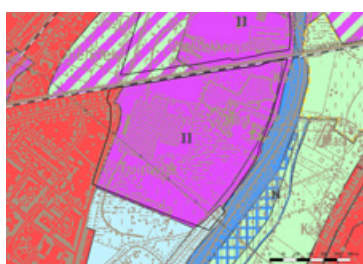
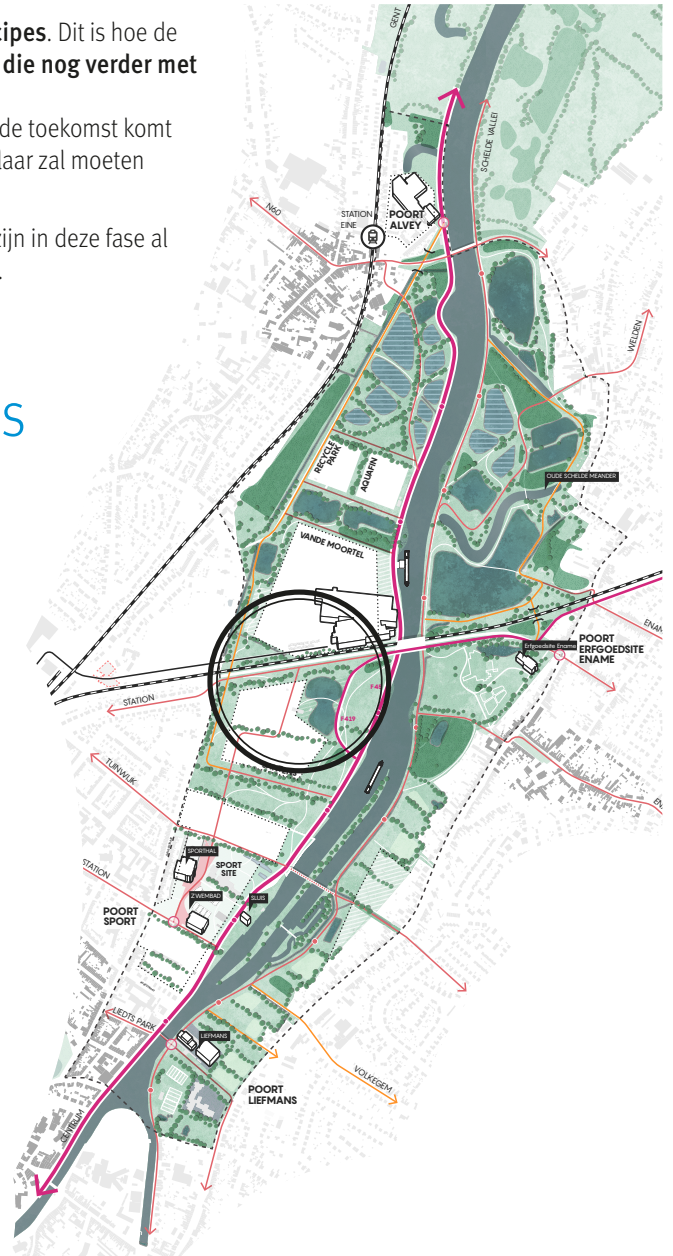
Vroeger was op de site de **badstoffenfabriek Santens** gevestigd. Dit leverde een grote tewerkstelling op. Sinds het faillissement, werd de site een paar keer verkocht. In afwachting van een definitieve invulling, wordt de site **enkel tijdelijk gebruikt**. Zo vindt een Freinetschool en een drukbezochte bar er onderdak en gebruikt Samsonite de hallen als opslagruimte voor hun valiezen.

De toekomst van de site houdt veel bewoners bezig. Velen zien baat in een **nieuwe woonplek**. Anderen zien het als ideale **locatie voor de economie** in Oudenaarde. De gebouwen op de site zijn erg gesloten en zijn **enkel via de Galgestraat bereikbaar**. De site is heel groot met veel open ruimte en een vijver. De achterkant (Scheldekant) van de site is bereikbaar **via de bypass (oksel) van de Lotharingenbrug**. Langs de spoorweg is er een fietspad dat de rechter- met de linkeroever verbindt.

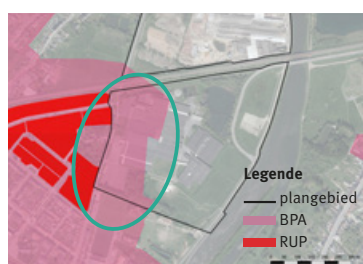
Het plangebied 'site Santens' ligt op het gewestplan in:

- zone voor milieubelastende industrie;
- woongebied en
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

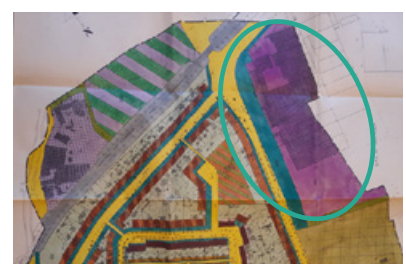
De site langs de Galgestraat is gelegen in het Bijzonder Plan van Aanleg '1/2 Nieuwe Eindries' (5/02/1993). Er zijn 4 bestemmingen, nl. in een industriezone, een bouwrijpe zone, in een zone voor wegen (openbaar domein) en een bufferzone.



Gewestplan



Situering BPA's en RUP's in de omgeving



BPA '1/2 Nieuwe Eindries' (5/02/1993)





01 — Zicht vanaf de Schelde



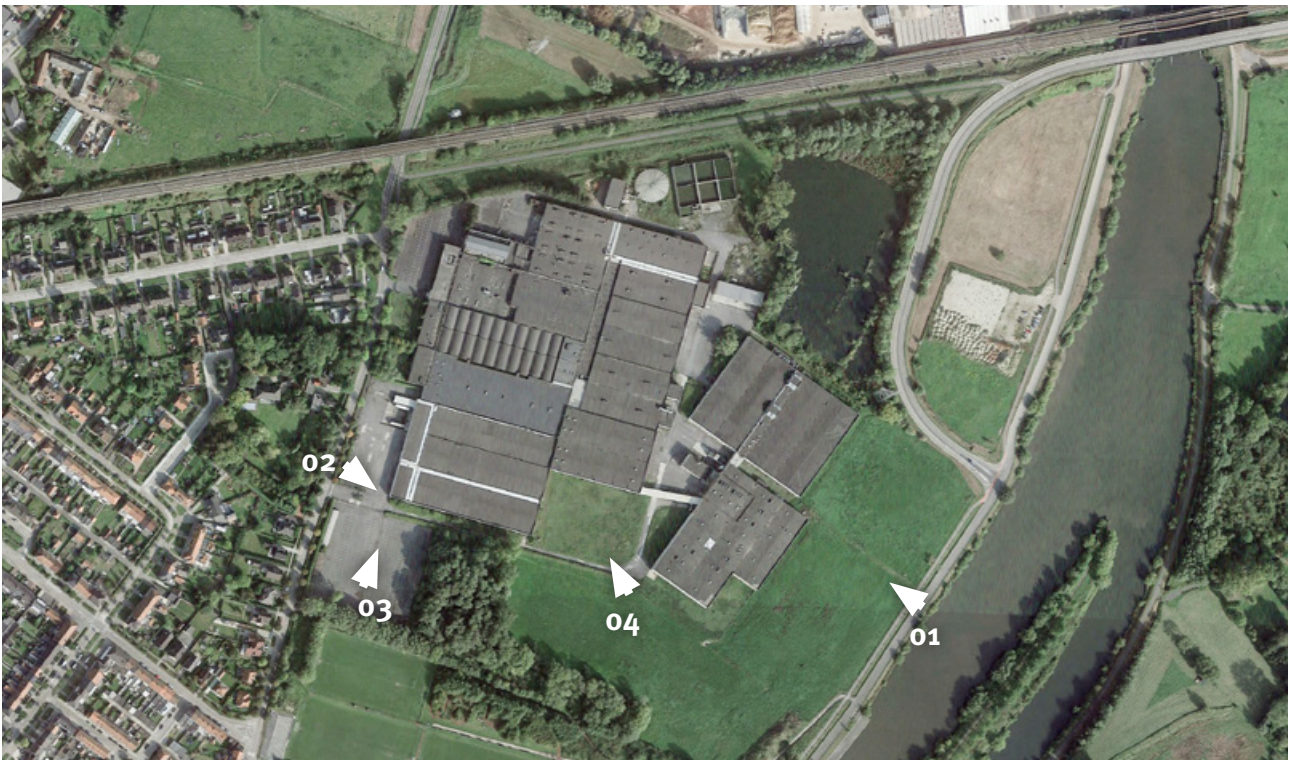
02 — Zicht vanaf de straatkant



03 — Parking aan de straatkant



04 — Zicht binnenin de site



Het raamwerk gaf de volgende aanbevelingen voor de ontwikkeling van de site mee:



### Water

- Een waterconcept voor de site
- De vijver als buffer



### Landschap

- Een genereuze parkruimte aan de Schelde
- Een parkverbinding aan de Galgestraat



### Mobiliteit

- Fietsroutes vervolledigen
- Vrachtverkeer oplossing
- Parking delen
- Reduceren autogebruik



### Circulariteit

- Circulaire visie
- Inclusief werken

# Toekomst (planopties) site Santens

Het voorstel voor de **site Santens** omvat de **algemene inrichtingsprincipes**. Dit is hoe de Stad en de Provincie de toekomst op de site zien. Het zijn **eerste ideeën die nog verder met de eigenaar/ontwikkelaar worden besproken**.

Het is in deze fase dus nog helemaal niet zeker hoe de site Santens er in de toekomst komt uit te zien. Verder overleg tussen de overheden en de eigenaar/ontwikkelaar zal moeten uitwijzen wat de toekomst concreet brengt.

De Provincie en de Stad stellen een **nieuw stadsdeel** voor waar men kan **wonen, werken** en **ontspannen**. We ontharden de site zoveel mogelijk. Bij de ontwikkeling houden we rekening met de financieel-economische haalbaarheid en de maatschappelijke meerwaarde.

## Wonen

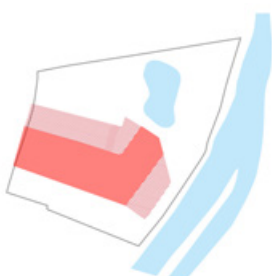
Binnen de woonzone (zie plan) mag men **maximaal 500 woningen** bouwen met een **maximaal bruto vloeroppervlakte** (BVO) van **60 000 m<sup>2</sup>**. Dat kan enkel als dat geen zware effecten heeft op het milieu of de mobiliteit. Dit onderzoeken we in het **plan-MER**.

De woningen worden **gefaseerd** gebouwd. Dit hangt samen met de ontwikkeling van de zone voor economische functies.

Voor een gedifferentieerd woonaanbod moet **minimum 25% van de woningen grondgebonden ééngezinswoningen** zijn en **minimum 10% sociale woningen**.

Wonen binnen het landschapspark? Dat kan enkel in de gearceerde zone en als er extra groene ruimte in de woonzone wordt voorzien. Die dient even groot te zijn als de ingenomen ruimte in het landschapspark.

De **hoogste gebouwen** bouwt men het **dichtst bij de Schelde**. De bouwhoogtes en inplanting van volumes in de zone het dichtst bij de Schelde zijn **gedifferentieerd** (afwisselend) waardoor een interessant silhouet en straatbeeld ontstaat. De **hoogte** van de gebouwen **neemt af richting de Galgestraat**. De exacte bouwhoogtes liggen nog niet vast. Binnen deze woonzone zijn aan het **wonen verwante voorzieningen** mogelijk zoals vrije beroepen, buurtwinkel, fietsherstelplaats of kantoren. Bij de woonontwikkeling houdt men rekening met de hoogspanningslijn.



## Economie

We voorzien in het plangebied een zone van **6 ha (bruto oppervlakte) voor economische functies**. Onbruikbare grond zoals een berm tellen we niet mee in deze totale oppervlakte. We kiezen ervoor om **geen regionaal bedrijventerrein** aan te leggen door de beperkte wegontsluiting. KMO's en economische activiteiten die geen zwaar of veel vervoer veroorzaken kunnen wel. Grootschalige detailhandel dan weer niet.



## Landschapspark

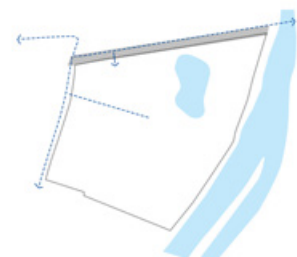
Langs de Scheldekant en de sportsite wordt een **groenpark van ca. 10 ha** ontwikkeld, waarin recreatieve functies mogelijk zijn. Ook de zone langs de Galgestraat krijgt een groene inkleding. De vijver blijft behouden. Een belangrijk aandachtspunt is een kwalitatieve inrichting van de rand met de woonzone.



## Mobiliteit

De volgende randvoorwaarden voor mobiliteit gelden:

- het fietspad langs de Galgestraat wordt doorgetrokken en verbonden met het fietspad in de Oliehoekstraat;
- de site is voldoende toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Er zijn noord-zuid verbindingen met de sportsite en oost-west verbindingen tussen de Galgestraat en de Scheldekant;
- er geldt een parkeernorm van minimum 1 auto en maximum 1,2 auto's per woonentiteit;
- de auto mag niet prominent en zichtbaar aanwezig zijn op de site. (Ondergronds parkeren en/of een parkeergebouw). De voorkeur gaat uit naar collectief parkeren;
- de parking wordt zoveel mogelijk gedeeld;
- er is een autodeelsysteem en deelfietsensysteem;
- iedere woonentiteit heeft minstens 2 bovengrondse overdekte fietsparkeerplaatsen.



## Schetsmatig voorstel



## Inrichtingsalternatief

In het bovenste schetsmatige voorstel scheiden we de KMO-zone met een open groene ruimte van de woonzone. We voorzien de parkeerplaatsen van bezoekers in de woonzone of in de zone tussen de woonzone en de KMO-zone. Ze zijn in dat geval bereikbaar van beide zijden.

Een alternatief voor de inrichting van de site is het voorzien van een **'verwevingszone'** tussen de KMO-zone en de woonzone. Op die manier kunnen de **KMO-zone** en de **woonzone verbonden** worden met elkaar zonder een scherpe ruimtelijke scheiding tussen de twee. Die overgangzone is dan goed geschikt voor het voorzien van met het wonen verweefbare en buurtondersteunende functies (zoals detailhandel, horeca, vrije beroepen, kleine kantoren, verweefbare lokale bedrijvigheid, ...).

Het schetsmatig voorstel is geen grafisch plan dat samen met stedenbouwkundige voorschriften het eindproduct is van een RUP. Het grafisch plan maken we in een latere fase op. Dit leggen we tijdens de 5de participatiemarkt voor.



### Legende

- Zone voor landschapspark
- KMO zone
- Wonen binnen landschapspark
- Woonzone
- Groene inkleding
- Wegenis
- Te behouden waterpartij
- Verbinding gemotoriseerd verkeer
- Verbinding trage weggebruiker

## Inspiratiebeelden



Voorbeeld: losstaand appartementsblok in Velsbroek (NL), O.N.X. architecten



Voorbeeld: verbindingen in het park 'Jardins de la Palud' in Landerneau (FR), URBICUS



Voorbeeld: woonontwikkeling van circa 450 woningen (ééngezinswoningen, appartementen, assistentiewoningen, winkels, brasserie, etc.) Pier Kornel in Aalst, medewerking verschillende architecten (kras architecten, DENC! studio, etc.)



Voorbeeld: landschapspark 'Park Groot Schijn' in Antwerpen, Maxwan



Voorbeeld: woonontwikkeling van circa 130 woningen (ééngezinswoningen, appartementen) Den Draad in Gent, medewerking verschillende architecten (BURO II & ARCHI-I, CAAN architecten, DENC!-studio, etc.)



# Bestaande situatie steenbakkerij Vande Moortel

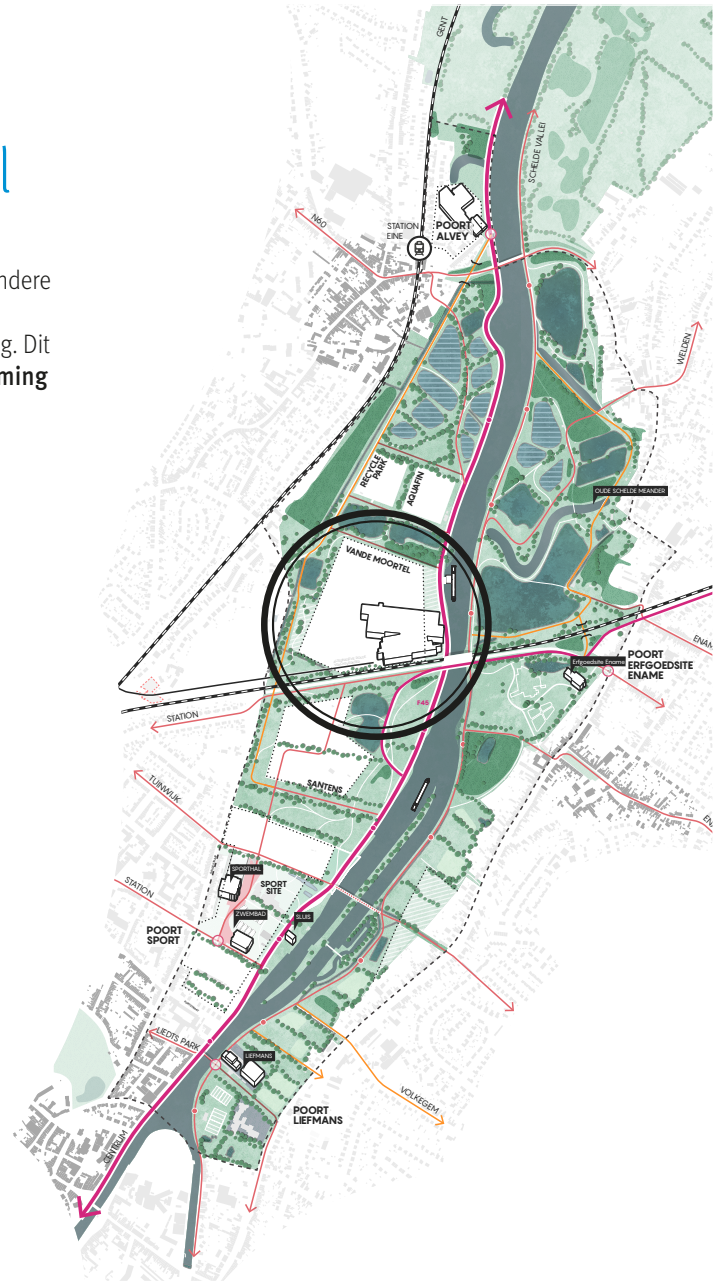
De steenbakkerij gebruikt de laadkade aan de Schelde om klei en andere grondstoffen zoals zand te lossen.

De steenbakkerij kan nu niet uitbreiden door de huidige bestemming. Dit is volgens het gewestplan een **ontginningsgebied met nabestemming natuur**.

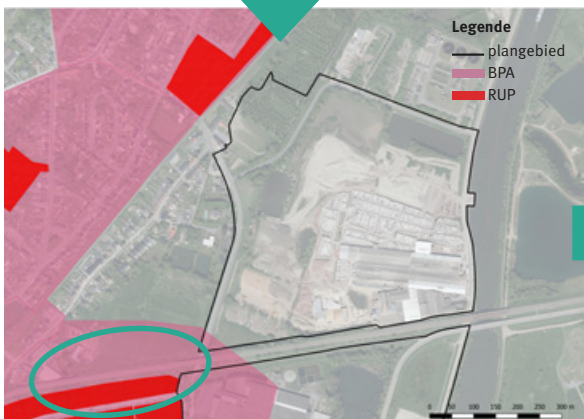
Het plangebied 'steenbakkerij Vande Moortel ligt in:

- zone voor milieubelastende industrie;
- ontginningsgebied met nabestemming;
- natuur;
- woongebied;
- bufferzone;
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

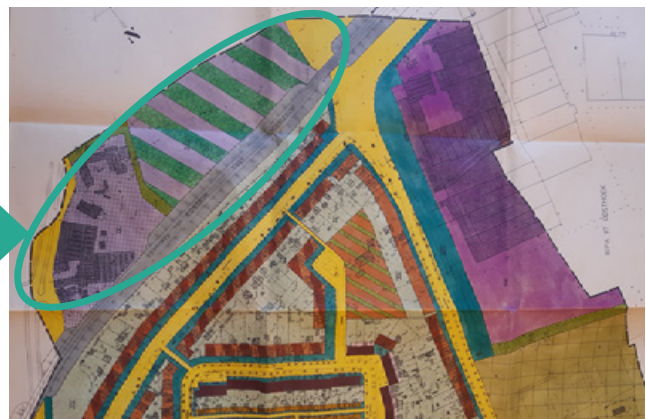
Het Bijzonder Plan van Aanleg '1/2 Nieuwe Eindries' (5/02/1993) ligt in de directe nabijheid van het plangebied. De toekomstige verbinding zal in het BPA liggen, nl. in de zone voor wegen (openbaar domein), ontginningsgebied, bufferzone en ambachtelijke zone.



Gewestplan



situering BPA's en RUP's in de omgeving



BPA '1/2 Nieuwe Eindries' (5/02/1993)



01 — Opslag afgewerkte producten



03 — Vervoer via Schelde



05 — Ruige landschap op de site



02 — Ruwe aanblik van de site



04 — Ruwe aanblik van de site



06 — Logistieke ontsluiting op de site



Het raamwerk gaf de volgende aanbevelingen voor de ontwikkeling van de site mee:



### Water

- Intelligent/ verstandig omspringen met water
- Upgrade laadkade



### Mobiliteit

- Fietsstimulans
- Vrachtverkeer oplossing



### Landschap

- Groene Scheldeoevers
- Groene parkzone rond de site
- Landschapskamers



### Circulariteit

- Circulair denken
- Productieve functie van de site

# Toekomst (planopties) steenbakkerij Vande Moortel

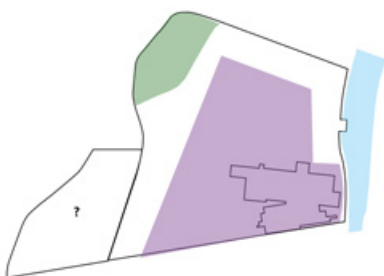
Dit plangebied werken we uit omdat de steenbakkerij Vande Moortel graag wil **uitbreiden** en we dat ruimtelijk aanvaardbaar vinden. Uitbreiden kan nu niet door de huidige bestemming.

## Herbestemming

We stellen voor om een deel van het ontginningsgebied en het grootste gedeelte van de bestaande zone voor milieubelastende industrie om te zetten naar een **zone voor watergebonden bedrijvigheid**.

Watergebonden bedrijven zijn bedrijven die de Schelde gebruiken als transportmiddel voor de aan- of afvoer van grondstoffen of afgewerkte producten. Ook bedrijven, waarvan de **activiteiten rechtstreeks gelinkt** zijn aan binnen die zone gevestigde watergebonden bedrijven zijn binnen die zone mogelijk. De uitbreiding van de productie van de steenbakkerij zorgt ervoor dat watergebonden industrie in dit gebied toeneemt. Een uitbreiding op de site is enkel mogelijk voor het gevestigde bedrijf en niet voor andere bedrijven.

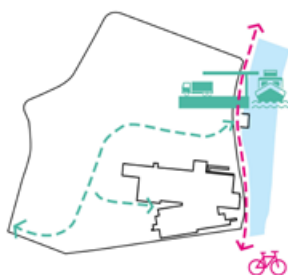
Ten westen van het containerpark bestemmen we het ontginningsgebied naar natuurgebied.



## Mobiliteit

De veiligheid van de fietser op de fietssnelweg langs de site is een prioriteit. We onderzoeken of een **ongelijkvloerse transportband** of een regeling via **politieverordening** een oplossing kan bieden voor het **conflictpunt van de kade** met de fietssnelweg.

**Een nieuwe verbindingsweg richting de N60?** We onderzoeken of een nieuwe verbinding tussen de Oliehoekstraat en de Broekstraat een goed idee is. Het tracé van de verbinding is voorlopig indicatief. De stad onderzoekt dit extra bij de opmaak van het mobiliteitsplan.



## Groen

Rondom de steenbakkerij ligt een **zone voor landschapspark**.

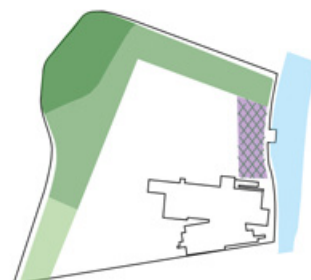
De exacte breedte van het landschapspark ligt nog niet vast. De breedte mag soms smaller zijn:

- Als dit nodig is voor een optimale bedrijfsvoering;
- Als het landschapspark voor het publiek toegankelijk is en
- Als de zone voor watergebonden bedrijvigheid landschappelijk wordt ingekleed.

Maar overal zal de breedte minimaal 30 meter zijn.

Binnen het landschapspark kan het bedrijf waterbuffering realiseren. Aan de vergunningsaanvraag zal een groenplan gekoppeld worden.

**Langs de Scheldekant** is een **groene inkleiding** wenselijk. In de omgeving van de laad- en loskade zal de strook langs de Scheldekant ook intensief gebruikt worden voor de overslag van grondstoffen en producten van op de laad- en loskade. Groenaanplanting is hierdoor in deze omgeving niet mogelijk. De bestaande bebouwing die dicht bij de Scheldekant staat, kan behouden worden. Een uitbreiding van die bestaande bebouwing tot de huidige uiterste bouwlijn is eveneens mogelijk op voorwaarde dat die uitbreiding ook een verbetering van de beeldkwaliteit betekent. Pas als de bestaande bebouwing volledig wordt afgebroken, kan er een nieuwe, dieper gelegen, bouwlijn komen zodat er meer groenaanplanting mogelijk is.



## Schetsmatig voorstel



### Legende

- |                                                                                                                                       |                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Natuurgebied                                      |  Wegeniszone                      |
|  Zone voor landschapspark                          |  Bebouwingshoek overdruk          |
|  Zone waarin groen ingeklede parking toegelaten is |  Aandachtszone laadkade           |
|  Zone voor watergebonden bedrijvigheid             |  Verbinding gemotoriseerd verkeer |
|  Groene parking en opslag onder voorwaarden        |  Verbinding trage weggebruiker    |

Het schetsmatig voorstel is geen grafisch plan dat samen met stedenbouwkundige voorschriften het eindproduct is van een RUP. Het grafisch plan maken we in een latere fase op. Dit leggen we tijdens de 5de participatiemarkt voor.

## Inspiratiebeelden



Voorbeeld van materialen die langs de buitenzijde van de gebouwen kunnen gebruikt worden om de beeldkwaliteit te verhogen.



Voorbeeld van een blauwgroene rand met bedrijfsgebouwen.



Voorbeeld van een originele buffer (andere dan een haag) gerelateerd aan de bedrijfsvoering.

## Bestaande situatie site Alvey

Deze site is bijzonder door de **fabriekshallen met architectonische waarde** en de **huizen** rondom rond, alhoewel de fabriekshallen in slechte staat zijn.

Deze verweving van de site in een woonwijk is historisch gegroeid. Dit kan een enorme meerwaarde zijn voor de 21ste-eeuwse visie op de stad. De nabijheid van het **station Eine** is daarbij zeker een troef.

Het plangebied 'site Alvey' ligt in:

- natuurgebied;
- zone voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen;
- woongebied.

Het plangebied ligt volledig in het Bijzonder Plan van Aanleg '2/1 Eine stationsplein' (25/07/1997). De site is in 4 bestemmingen ingedeeld, nl. in een ambachtelijke zone, een bouwrijpe zone, een bufferzone en een zone voor natuurgebied. Het meest noordelijke deel van het plangebied dat nabij het natuurgebied Heurnemeersen ligt, ligt in een bufferzone en een zone voor natuurgebied.



Gewestplan



situering BPA's en RUP's in de omgeving



BPA '2/1 Eine stationsplein' (25/07/1997)





01 — Zicht vanaf de straat



02 — Straatbeeld



03 — Ontsluiting van natuurgedeelte op de site



04 — Landschap omheen de site



05 — Zicht langs de straat

Het raamwerk gaf de volgende aanbevelingen voor de ontwikkeling van de site mee:



### Water

- Een waterconcept voor de site
- De Scheldearm als waterpark



### Landschap

- Een genereuze parkruimte aan de Schelde
- Park tot aan je deur



### Mobiliteit

- Toegangspoort voor fietsers in Oudenaarde
- Laagdynamische activiteiten (tandarts, dokter,...)
- Reduceren autogebruik



### Circulariteit

- Streven naar het behoud industrieel erfgoed
- Circulair bouwen
- Inclusief werken

# Toekomst (planopties) site Alvey

We stellen voor de site Alvey, een nieuw stadsdeel voor waar men kan **wonen, werken** en **ontspannen**. We ontharden de site zoveel mogelijk. Bij de ontwikkeling houden we rekening met de financieel economische haalbaarheid en de maatschappelijke meerwaarde.

## Wonen

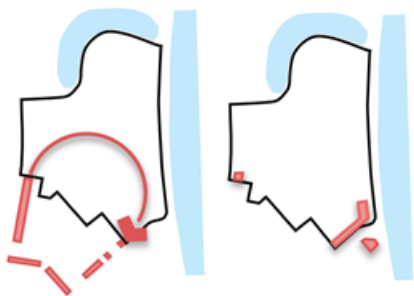
Binnen de woonzone (zie plan) mag men **maximaal 100 woningen** bouwen met een **maximale bruto-vloeroppervlakte (BVO) van 11 000 m<sup>2</sup>**. Dat kan enkel als dat geen zware effecten heeft op het milieu of de mobiliteit. Dit onderzoeken we in het **plan-MER**.

De woningen worden **gefaseerd** gebouwd. Dit hangt samen met de ontwikkeling van de zone voor economische functies.

Voor een gedifferentieerd woonaanbod moet **minimum 25% van de woningen grote ééngezinswoningen** zijn en **minimum 10% sociale woningen**. De grote ééngezinswoningen kunnen op het gelijkvloers van de meergezinswoningen. Ze kunnen ook maximaal per 2 gestapeld worden in de zone voor lage bebouwing.

De **woningen aan de kant van de Misweg** hebben **maximaal 3 bouwlagen** en **dichter bij de Schelde maximaal 4**. In de woonzone zijn **aan het wonen verwante activiteiten** (een dokter, tandarts, etc.) toegelaten.

Op de hoek van de Scheldekant en de Ankerstraat (zie rode ster plan) moet het gelijkvloers verdiep van het gebouw 4 meter hoog zijn. Zo is het flexibel inzetbaar.



## Economie

We voorzien in het plangebied een zone van **0,4 ha** voor **economische functies**.

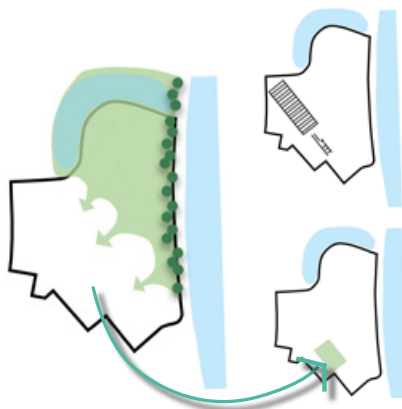
We kiezen ervoor om geen regionaal bedrijventerrein aan te leggen door de beperkte wegontsluiting. **KMO's en economische activiteiten die geen zwaar of veel vervoer** veroorzaken kunnen wel. Grootchalige detailhandel dan weer niet. **Bedrijfswoningen** zijn wel toegelaten.

De ontwikkeling verloopt **gefaseerd**. Het aantal woonentiteiten wordt begrensd op 50 zolang de KMO-zone niet wordt ontwikkeld. Zo wordt de realisatie van de KMO-zone gegarandeerd.

Tussen de woonzone en de economische zone is een **flexibele zone** voorzien. In deze zone kan zowel een woonfunctie en/of een economische functie in een lage bebouwingvorm. Deze zone is er om de nodige flexibiliteit en verweving tussen **economie en wonen** toe te laten.

## Landschapspark

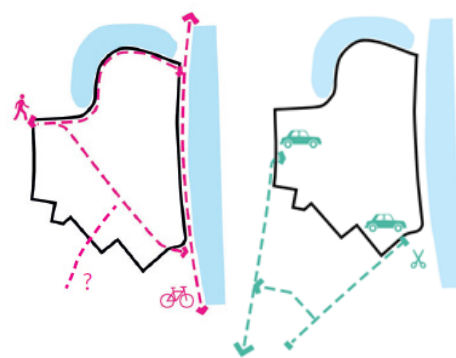
In het centrum van Eine is er weinig openbaar groen. We behouden daarom zeker de **bestaande Scheldearm** en de **huidige groene ruimte**. We breiden het groen ook uit door de aanleg van een **publiek toegankelijk binnenplein**. We gebruiken daarvoor enkele erfgoedelementen zoals de schouw en 15 palen van de oude hallen.



## Mobiliteit

De volgende randvoorwaarden gelden voor mobiliteit:

- het fietspad langs de Galgestraat wordt doorgetrokken en verbonden met het fietspad in de Oliehoekstraat;
- de site is voldoende toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Er zijn noord-zuid verbindingen met de sportsite en oost-west verbindingen tussen de Galgestraat en de Scheldekant;
- er geldt een parkeernorm van minimum 1 auto en maximum 1,2 auto's per woonentiteit;
- de auto mag niet prominent en zichtbaar aanwezig zijn op de site. (ondergronds parkeren en/of een parkeergebouw). De voorkeur gaat uit naar collectief parkeren;
- de parking wordt zoveel mogelijk gedeeld;
- er is een autodeelsysteem en deelfietsensysteem;
- iedere woonentiteit heeft minstens 2 bovengrondse overdekte fietsparkeerplaatsen.



## Schetsmatig voorstel



### Legende

- Zone voor landschapspark
- Economische zone
- Woonzone
- Lage bebouwing
- Flexibele zone waar wonen en/of economie worden toegelaten
- Hoogte accent
- Waardevolle erfgoedelementen
- Verbinding gemotoriseerd verkeer
- Groene verbindingen
- Verbinding trage weggebruiker

Het schetsmatig voorstel is geen grafisch plan dat samen met stedenbouwkundige voorschriften het eindproduct is van een RUP. Het grafisch plan maken we in een latere fase op. Dit leggen we tijdens de 5de participatiemarkt voor.

## Inspiratiebeelden



Verbouwing van een textiel fabriek tot een project voor 6 woningen, 1 atelier en 2 kantoorruimtes in Ronse, Volt architecten



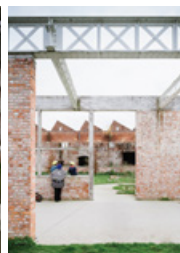
Pradopark in Kortrijk, De Smet Vermeulen architecten



Pradopark in Kortrijk, De Smet Vermeulen architecten



Voormalige weverij 'De Porre' wordt wijkpark met een buurtcentrum en een uitbreiding van een school in Gent, Buro Voor Vrije Ruimte



Voorbeeld van beeldkwaliteit Castelijm Kappellen, Abscis architecten

# Relevante studies

De woonbehoeftestudie en de ruimtelijk-economische studie\* zijn relevant voor de opmaak van dit GRUP:

## Woonbehoeftestudie

De woonbehoeftestudie (2018) maakt een inschatting van de woonbehoefte voor de periode 2018-2027 in de stad Oudenaarde. We nemen op basis van deze studie gefundeerde beleidsbeslissingen over wonen.

### CONCLUSIES

- het bewonersaantal neemt licht toe;
- het aantal 65-plussers neemt toe;
- het aandeel -20 jarigen en 20-64 jarigen neemt af;
- de vraag naar aangepast wonen voor senioren, gericht op levenslang, wonen en woonzorg neemt toe;
- de gezinsverdunding neemt toe;
- door de gezinsverdunding neemt de vraag naar kleinere woonvormen toe;
- de stad Oudenaarde behaalt het bindend sociaal objectief bij de afwerking van de geplande sociale woonprojecten m.a.w. het opgelegd totaal sociaal woonaanbod;
- blijvende vraag naar sociale huisvesting;

### Aandachtspunten:

- leefbaarheid van de woonwijken;
- voorzien van diverse woonvormen voor oud, jong, alleenstaanden en gezinnen;
- publieke groene ruimte inrichten als ontmoetingsplaats.

### Wat betekent dit voor de opmaak van het GRUP?

Waarom kiezen we toch voor de bouw van meer woningen, als er voor de komende jaren (2018-2027) voldoende woonaanbod is?

De overheid kan kiezen voor een **aanbodbeleid** in het **kleinstedelijk gebied**. Dat wil zeggen dat je op de juiste plaatsen in de stad wel extra woningen mag voorzien, ook al is er voldoende woonaanbod. Verdichten kan op plaatsen dicht bij een kern met veel voorzieningen zoals een ziekenhuis, winkels, werkgelegenheid en als deze plek goed bereikbaar is te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer.

De beste locatie is een (stads)kern. Daarna gaat de voorkeur uit naar plaatsen waar er al bebouwing is, zoals de site Santens en de site Alvey. Slecht gelegen of watergevoelig woonaanbod wordt dan bij voorkeur geschrapt. We onderzoeken momenteel welke gebieden hiervoor in aanmerkingen komen.

Als we woonuitbreidingsgebieden schrappen, nemen we dit als extra deelplan op in dit GRUP.



De site Santens en de steenbakkerij Vande Moortel liggen binnen de contour van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde. Site Alvey ligt voor een deel buiten deze contour. Op dat gedeelte mag men geen woningen bouwen. (zie kaart)

We houden ook rekening met de woonprojecten zoals de site Saffrou nabij het station en het project Scheldekop, aan de Schelde. (zie poster milieueffectenrapport)

## Ruimtelijk-economische studie

De ruimtelijk-economische studie (2018) onderzoekt de toekomstige vraag naar bijkomende ruimte voor (regionale) bedrijventerreinen in Oudenaarde tot 2030.

### CONCLUSIE

De stad Oudenaarde beschikt tot 2030 theoretisch over voldoende juridisch aanbod om de vraag naar ruimte voor regionale bedrijvigheid op te vangen.

### Wat betekent dit voor de opmaak van het GRUP?

We stellen in het GRUP voor om een groot deel van de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid te schrappen.

### Waarom deze keuze?

De site Santens ligt vlak naast een woonwijk en is daardoor geen geschikte locatie voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein. Dit zou veel verkeer aantrekken en dat willen we niet in een woonwijk.

Met de uitbreiding van steenbakkerij Vande Moortel creëren we wel nieuwe, bijkomende ruimte voor watergebonden bedrijvigheid. Dit compenseert het verlies aan ruimte voor bedrijvigheid op de site Santens.

\* De woonbehoeftestudie en ruimtelijk economische studie zijn terug te vinden op de website van de stad.

# Milieueffectenrapport

Wat zijn de mogelijke milieugevolgen van bepaalde activiteiten of veranderingen door dit GRUP? Om dat te weten, maken deskundigen een plan-milieueffectenrapport (plan-MER). Zo beoordelen ze in een vroeg stadium eventueel schadelijke effecten van het GRUP voor het milieu. Indien nodig, kunnen we dan nog tijdig het GRUP aanpassen.



Dit zijn de disciplines:



\* de discipline klimaat is een samenvatting van de klimaatgerelateerde conclusies uit de overige disciplines.

## Discipline mobiliteit

Mobiliteit roept bij velen vragen op. We leggen daarom graag deze discipline uit.

De ontsluiting voor het auto- en vrachtverkeer in en rond de plangebieden is een belangrijk aandachtspunt. We onderzoeken daarom afzonderlijk de effecten op mobiliteit binnen de drie deelgebieden, maar ook samen en in de omgeving errond.

Drie scenario's voor nieuwe ontsluitingswegen uit het Raamwerk Oudenaarde Linkeroever:

- **scenario 1:** de huidige verkeerssituatie blijft ongewijzigd, we veranderen niets;
- **scenario 2:** er komt een nieuwe verbinding tussen de Oliehoekstraat en de Broekstraat zonder een doorsteek vanaf de Lotharingenbrug;
- **scenario 3:** er komt een nieuwe verbinding tussen de Oliehoekstraat en de Broekstraat en een doorsteek van de Lotharingenbrug naar de Galgestraat.

De stad neemt de resultaten van dit onderzoek mee in de opmaak van het nieuwe mobiliteitsplan.



Benieuwd hoe de deskundigen de andere disciplines onderzoeken? Kijk dan in de startnota. We presenteren de resultaten tijdens de 5de participatiemarkt (openbaar onderzoek).

# Timing

De opmaak van een GRUP duurt gemiddeld 2,5 jaar. We organiseren minstens twee participatiemomenten. Het eerste nu, tijdens de raadpleging over de startnota, en een tweede tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp GRUP. Het kan zijn dat we tijdens het planningsproces extra participatiemomenten organiseren. Plannen maken we samen.



## Hoe ziet zo'n planningsproces eruit?

Adviesvraag + publieke raadpleging  
Startnota  
Procesnota

Vanaf 22 februari  
tot en met donderdag 22 april 2021

Scopingnota  
midden 2021

Opmaak voorontwerp GRUP  
en ontwerp effectenrapporten

Opmaak ontwerp GRUP  
en aangepaste ontwerp  
effectenrapporten  
voorjaar 2021

Openbaar onderzoek  
voorjaar 2022

Definitieve vaststelling GRUP  
midden 2022 - voorjaar 2023

Schorsings- en  
vernietigingsmogelijkheid  
Vlaamse Regering

We maken een start- en procesnota op aan het begin van het planningsproces.

**Startnota:** omschrijft waarom we het plan opmaken, het plangebied en de planopties. We leggen je de startnota voor tijdens de publieke raadpleging. En adviesinstanties vragen we dan om advies.

**Procesnota:** omschrijft de aanpak, de timing, de overleg- en participatiemomenten en de resultaten van elke fase. We passen dit document regelmatig aan tijdens het planningsproces.

De resultaten van de publieke raadpleging en de adviesvraag verwerkt het planteam\* in de scopingnota. Deze nota vervangt de startnota.

(\*Planteam: ruimtelijk planner van de Provincie, plan MER coördinator van een studiebureau, het team mer van de Vlaamse overheid), de participatiemedewerker van de Provincie en de omgevingsambtenaar van de Stad.

Het planteam maakt het voorontwerp GRUP op en de deskundigen de ontwerp effectenrapporten. Dat is een eerste versie van het plan en ook al een ontwerp van de mogelijke effecten die dat plan heeft op o.a. milieu (milieueffectenrapport).

Betrokken adviesinstanties geven hun advies over het voorontwerp.

Enmaal we alle adviezen hebben ontvangen, werkt het planteam het ontwerp GRUP verder uit. Ze houdt hierbij rekening met de adviezen.

Tijdens het openbaar onderzoek – dat 60 dagen duurt – kan je opnieuw je mening geven over het ontwerp PRUP en de ontwerp effectenrapporten. We organiseren dan een participatiemoment. Ook adviesinstanties vragen we om advies.

De GECORO (Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening) bundelt en bespreekt alle reacties, ontvangen tijdens het openbaar onderzoek. Daarna geeft de GECORO een gemotiveerd advies aan de Gemeenteraad. Afhankelijk van het advies kan het ontwerp GRUP nog worden aangepast. Eenmaal het GRUP en de effectenrapporten zijn afgewerkt, stelt de Gemeenteraad het plan definitief vast.

De Vlaamse Regering heeft 45 dagen om de beslissing van de Gemeenteraad te schorsen of te vernietigen. Ook de deputatie heeft de mogelijkheid om het RUP te schorsen. Nadien volgt een publicatie in het Belgisch Staatsblad en 14 dagen later treedt het GRUP effectief in werking.

Timing onder voorbehoud.



## Hoe kan je de start- en procesnota raadplegen?

Digitaal op de website van stad Oudenaarde  
[www.oudenaarde.be](http://www.oudenaarde.be)

Inkijken bij de dienst ruimtelijke ordening in het administratief centrum van de stad Oudenaarde  
adres: Tussenmuren 17 9700 Oudenaarde



## Reageren?

Opmerkingen, suggesties of bezorgdheden?  
Bezorg ons deze vanaf

**22 februari 2021 tot en met 22 april 2021.**

Enkel dan kunnen we ze meenemen.

per e-mail naar [stedenbouw@oudenaarde.be](mailto:stedenbouw@oudenaarde.be)

via het digitale inspraakplatform:  
<https://inspraak.oudenaarde.be>

Schriftelijk naar Het College van Burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde  
adres: Tussenmuren 17 9700 Oudenaarde

Afgifte tegen ontvangstbewijs in het Administratief Centrum Maagdendale  
adres: Tussenmuren 17 9700 Oudenaarde

## Neem deel aan het digitaal participatiemoment: **Webinar GRUP Linkeroever**

We geven graag een woordje uitleg.  
Stel ons vragen.

### Wanneer?

**Donderdag 4 maart 2021  
van 20 tot 21.30 uur**

Inloggen vanaf 19.45 uur.

### Hoe deelnemen?

Schrijf je in via de website (verplicht)! En ontvang de deelnemerslink

🌐 <https://www.oudenaarde.be/nl/nieuws/oudenaarde-linkeroever>

🌐 <https://oost-vlaanderen.be/oudenaardelinkeroever>

### Meer info?

📞 09 267 75 85



# Specifieke vragen over het plan? Praktische vragen? Afspraak maken?

Neem contact met ons op:

✉ [oudenaardelinkeroever@oost-vlaanderen.be](mailto:oudenaardelinkeroever@oost-vlaanderen.be)

☎ 09 267 75 85

☎ 055 33 51 86

🌐 <https://www.oudenaarde.be>

🌐 <https://oost-vlaanderen.be/oudenaardelinkeroever>

Deze brochure is een informatief document.

