

MASTERPLAN OUDENAARDE LINKEROEVER

welkom op de derde participatiemarkt

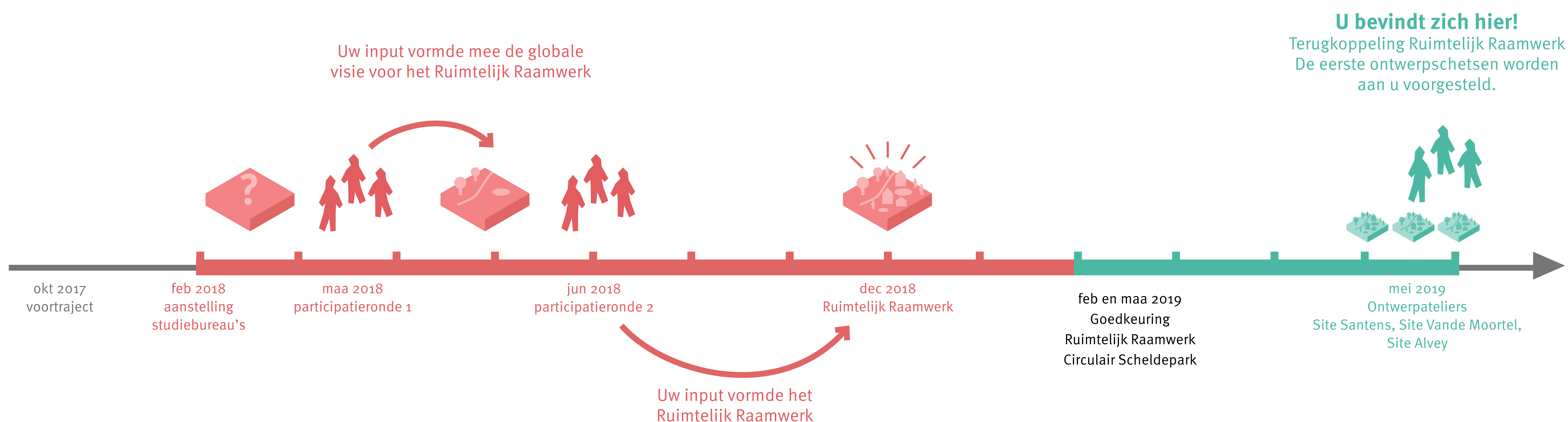
Oudenaarde Linkeroever is een gebied aan de Schelde dat veel potentieel heeft en ruimte biedt om het Oudenaarde van de toekomst vorm te geven. De leegstaande sites Santens en Alvey vragen om een nieuwe invulling. Het sportcomplex en de steenbakkerij willen uitbreiden.

Het is tijd om deze uitdagingen aan te pakken en een nieuwe productieve zone te maken die als verbindend stedelijk element optreedt en inzet op sport, ecologie, recreatie en werk.

De Provincie Oost-Vlaanderen en de Stad Oudenaarde stellen vandaag het Ruimtelijke Raamwerk Oudenaarde Linkeroever - Circulair Scheldepark aan u voor. Dit plan maakten ze niet alleen. De studiebureau's Plusofficearchitects, Delva Landscape Architects en Vectris boden ondersteuning. En ook de input* die we verzamelden tijdens de participatiemomenten in 2018, vormde mee dit plan.

De provincieraad en de gemeenteraad keurden dit raamwerk goed.

Het Ruimtelijk Raamwerk Oudenaarde Linkeroever - Circulair Scheldepark stellen we graag aan u voor!





EN We hebben niet stil gezeten...

De eerste ontwerpschetsen voor de deelprojecten sites Alvey en Santens en de steenbakkerij krijgen vorm en leggen we graag aan u voor.

Vertel ons uw idee, stel een vraag of uit uw bezorgdheid. Dit geven we door aan experts die de ontwerpen verder verfijnen.

We blijven steeds in contact

 oudenaardelinkeroever@oost-vlaanderen.be
 www.oost-vlaanderen.be/oudenaardelinkeroever
www.oudenaarde.be/nieuws/masterplanoudenaardelinkeroever

*Dit is een participatiekader

In deze kaders staat de input van de vorige participatiemomenten.

Het is input over het gebied. Het zijn meningen, dus is de input subjectief en individueel. Het zijn geen beslissingen die door de werkgroep of de stuurgroep genomen zijn.

MASTERPLAN OUDENAARDE LINKEROEVER projectgebied

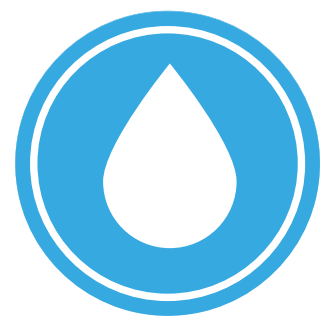
Het ruime projectgebied ligt zowel op de linker- als op de rechteroever van de Schelde.
Het masterplan focust op de linkeroever. Daar zijn alle **aandachtsgebieden** gelegen.
Het gaat om **het sportcentrum, de site Santens, de steenbakkerij Vande Moortel en de site Alvey**.

De rechteroever is meegenomen omdat we de landschappelijke en visuele relaties met de overkant van de Schelde niet uit het oog mogen verliezen.



MASTERPLAN OUDENAARDE LINKEROEVER globaal raamwerk voor het circulair Scheldepark

Vier hedendaagse thema's maken het park productief van aard met een impact die tot ver buiten haar grenzen reikt.



Water

Het Vlaams woonweefsel verspreidde zich in de laatste decennia 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, kan het gebufferd worden en trager infiltreren in de grond.

Laten we deze noodzakelijke transformatie in onze omgang met de open ruimte aangrijpen als een fantastische kans die **inzet op recreatie, het verbruik van water, ontharding en verbeteren van biodiversiteit**.



Landschap

Om de afname van biodiversiteit en de bijbehorende ecosysteemdiensten 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

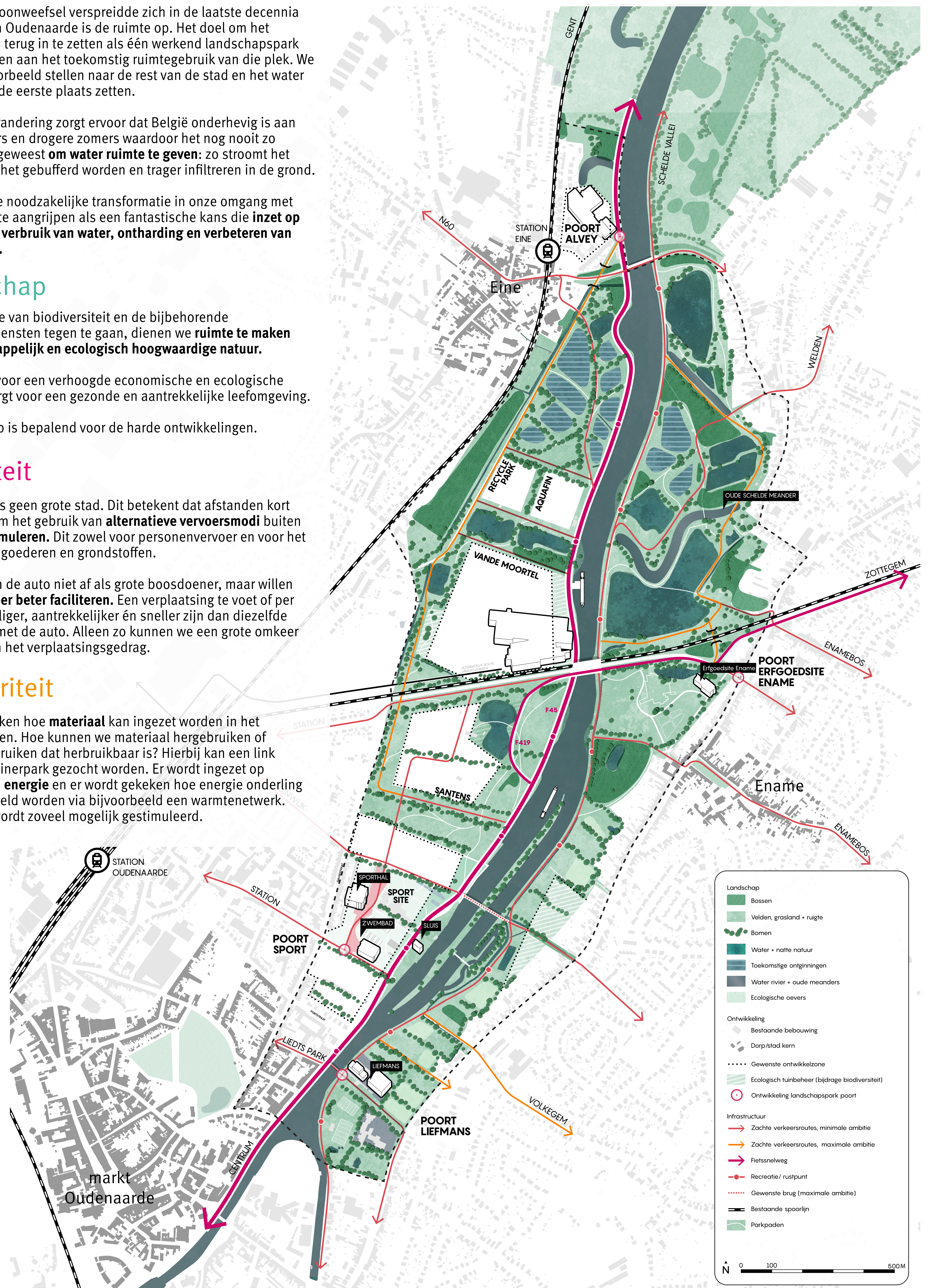
Oudenaarde is geen grote stad. Dit betekent dat afstanden kort genoeg zijn om het gebruik van **alternatieve vervoersmodi** buiten de auto te **stimuleren**. Dit zowel voor personenvervoer en voor het transport van goederen en grondstoffen.

We schilderen de auto niet af als grote boosdoener, maar willen het **fietsverkeer beter faciliteren**. 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

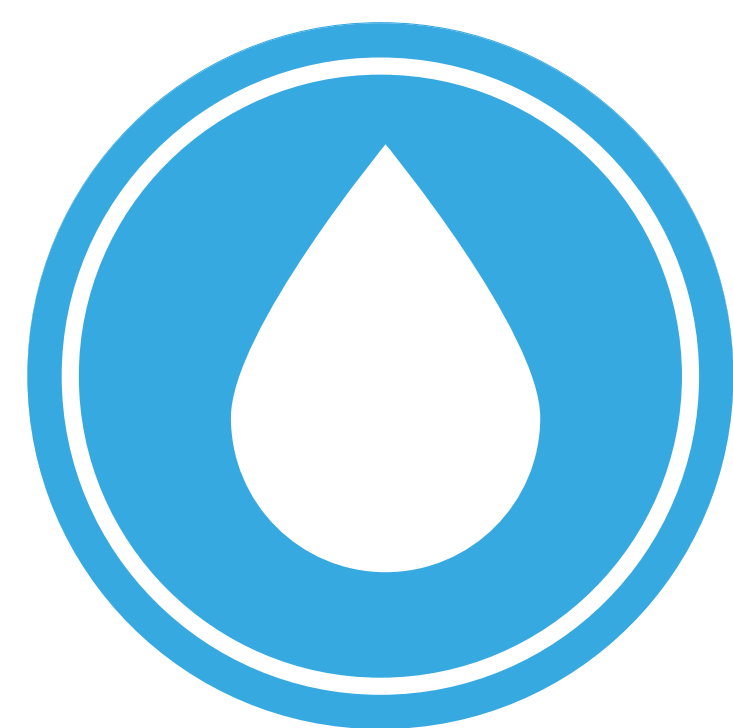
Er wordt gekeken hoe **materiaal** kan ingezet worden in het circulair denken. Hoe kunnen we materiaal hergebruiken of materiaal gebruiken dat herbruikbaar is? Hierbij kan een link met het containerpark gezocht worden. Er wordt ingezet op hernieuwbare **energie** en er wordt gekeken hoe energie onderling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



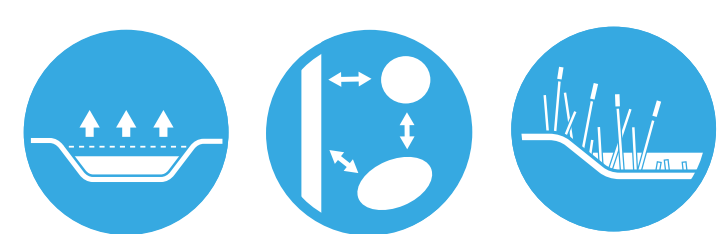
Landschap	
	Bossen
	Velden, grasland + ruigte
	Bomen
	Water + natte natuur
	Toekomstige ontginningen
	Water rivier + oude meanders
	Ecologische oevers
Ontwikkeling	
	Bestaande bebouwing
	Dorp/stad kern
	Gewenste ontwikkelzone
	Ecologisch tuinbeheer (bijdrage biodiversiteit)
	Ontwikkeling landschapspark poort
Infrastructuur	
	Zachte verkeersroutes, minimale ambitie
	Zachte verkeersroutes, maximale ambitie
	Fietsnelweg
	Recreatie/ rustpunt
	Gewenste brug (maximale ambitie)
	Bestaande spoorlijn
	Parkpaden

MASTERPLAN OUDENAARDE LINKEROEVER

uitgangspunten voor het circulair Scheldepark



Water

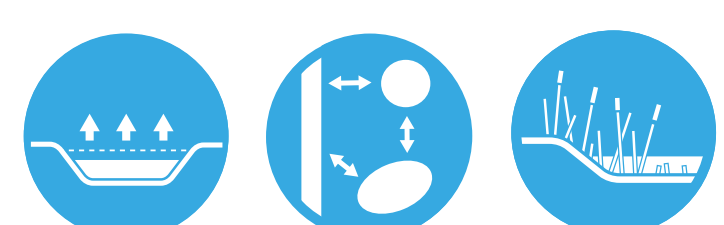


Nieuwe ontginningen

Het gebied tussen Vande Moortel en site Alvey wordt in te toekomst afgegraven. De kleiputten zullen hierna **gekoppeld en ingezet worden voor het bufferen** van (regen) water, waardoor de kans op overstromingen tijdens piekbuien verkleind wordt. Daarnaast zal de beekloop op dit systeem van putten worden aangesloten, waardoor er een continue doorstroming van de putten is, wat goed is voor de waterkwaliteit.

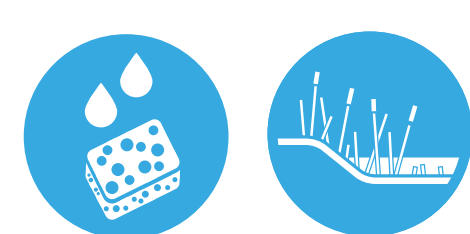
Daarnaast wordt het waterpeil voor de zomer kunstmatig hoog gehouden, waardoor er een buffer ontstaat voor de droge zomermaanden. Bij extreme droogte kan het water gebruikt worden voor het bevoeien van de velden of het aanvullen van het grondwater.

Het inzetten op natuurlijke oevers en juiste ecologische omstandigheden zal daarbovenop bijdragen aan een goede waterkwaliteit.



Oude Schelde armen, nieuwe ontginningen en bestaande putten

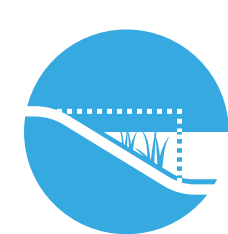
Aan de overzijde van de Schelde zal een **gelijsoortige strategie** worden toegepast, alleen zullen hier naast de nieuwe ontginningsplassen, ook de bestaande putten en oude Schelde-armen ingezet worden binnen het systeem.



Landbouwgronden en parkzones

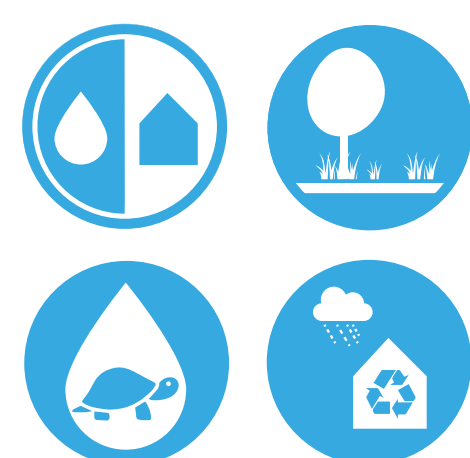
Bij piekbuien kunnen de landbouwgronden dienst doen als **tijdelijke buffer**, waarbij het water voor een korte tijd vastgehouden wordt. Waar mogelijk zal dit water zoveel mogelijk geïnfiltreerd worden, het overtollige water zal via een slotensysteem afgevoerd worden naar de Schelde.

De parkzones zullen worden uitgerust met wadi's, waar lokaal regenwater, maar ook hemelwater van de omliggende daken kan infiltreren.



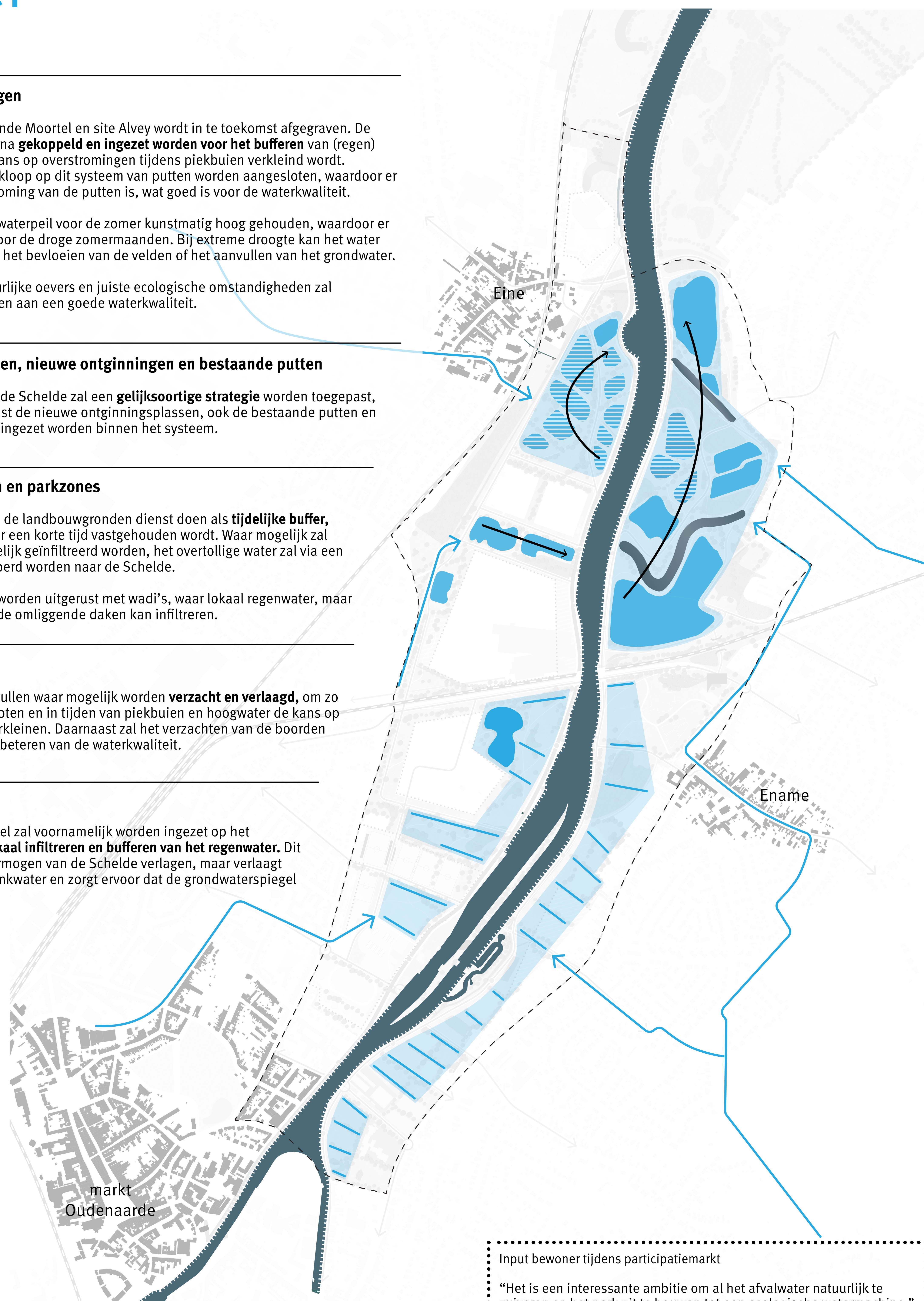
Scheldeboorden

De Scheldeboorden zullen waar mogelijk worden **verzacht en verlaagd**, om zo de capaciteit te vergroten en in tijden van piekbuien en hoogwater de kans op overstromingen te verkleinen. Daarnaast zal het verzachten van de boorden bijdragen aan het verbeteren van de waterkwaliteit.



Stedelijk weefsel

In het stedelijk weefsel zal voornamelijk worden ingezet op het **hergebruiken, het lokaal infiltreren en bufferen van het regenwater**. Dit zal de druk op het vermogen van de Schelde verlagen, maar verlaagt ook de vraag naar drinkwater en zorgt ervoor dat de grondwaterspiegel aangevuld blijft.



Input bewoner tijdens participatiemarkt

“Het is een interessante ambitie om al het afvalwater natuurlijk te zuiveren en het park uit te bouwen tot een ecologische watermachine.”

MASTERPLAN OUDENAARDE LINKEROEVER

uitgangspunten voor het circulair Scheldepark



Landschap



Landschap van putten en oude Schelde meanders

Het noordelijke deel van het Scheldepark wordt gekenmerkt door de putten die zijn ontstaan door de afgravingen en de oude Scheldemeanders die een overblijfsel zijn van de kanalisatie van de Schelde. Er wordt ingezet op het **versterken van de landschappelijke karakteristieken**, door de nieuwe putten organisch vorm te geven en bomen in groepen of in gekromde lijnen te plaatsen.

Door het **inzetten op groene oevers, herprofilering en watercirculatie**, verbetert de kwaliteit van het water. De nieuw te graven putten zullen moeten voldoen aan strenge eisen, waardoor het delven een positief effect heeft op de landschappelijke en ecologische waarden.



Verzachten van Scheldeboorden

Als de oevers van de Schelde op bepaalde plaatsen kunnen worden verzacht, zullen er **interessante milieus ontstaan voor fauna en flora**. Daarnaast kan fauna makkelijker uit het water komen via flauwe hellingen en zal de oever een lijn worden waarlangs verschillende fauna migreert.



Landschappelijk raamwerk

Het landschap vormt een robuust raamwerk, waarbinnen ontwikkelingen worden gestuurd. Zo wordt **voorkomen dat lange aaneengesloten bouwvelden de oevers van de Schelde zullen opvullen**. Strategisch gelegen groenzones vormen een buffer tussen de ontwikkelingen. Ook wordt er afstand gehouden van de Schelde, om de recreant, het water en de ecologie de ruimte te geven.



Landschap van landbouwgronden

Weiden en bomenrijen kenmerken het zuidelijk deel van het Scheldepark. **De opeenvolgende bomenrijen zorgen voor een kamerlandschap, waarbij recreanten van 'kamer' naar 'kamer' zullen fietsen**. Deze bomenrijen zullen, waar mogelijk, doorlopen in het stedelijk weefsel, waardoor het **park verbonden is met het stedelijk weefsel**.



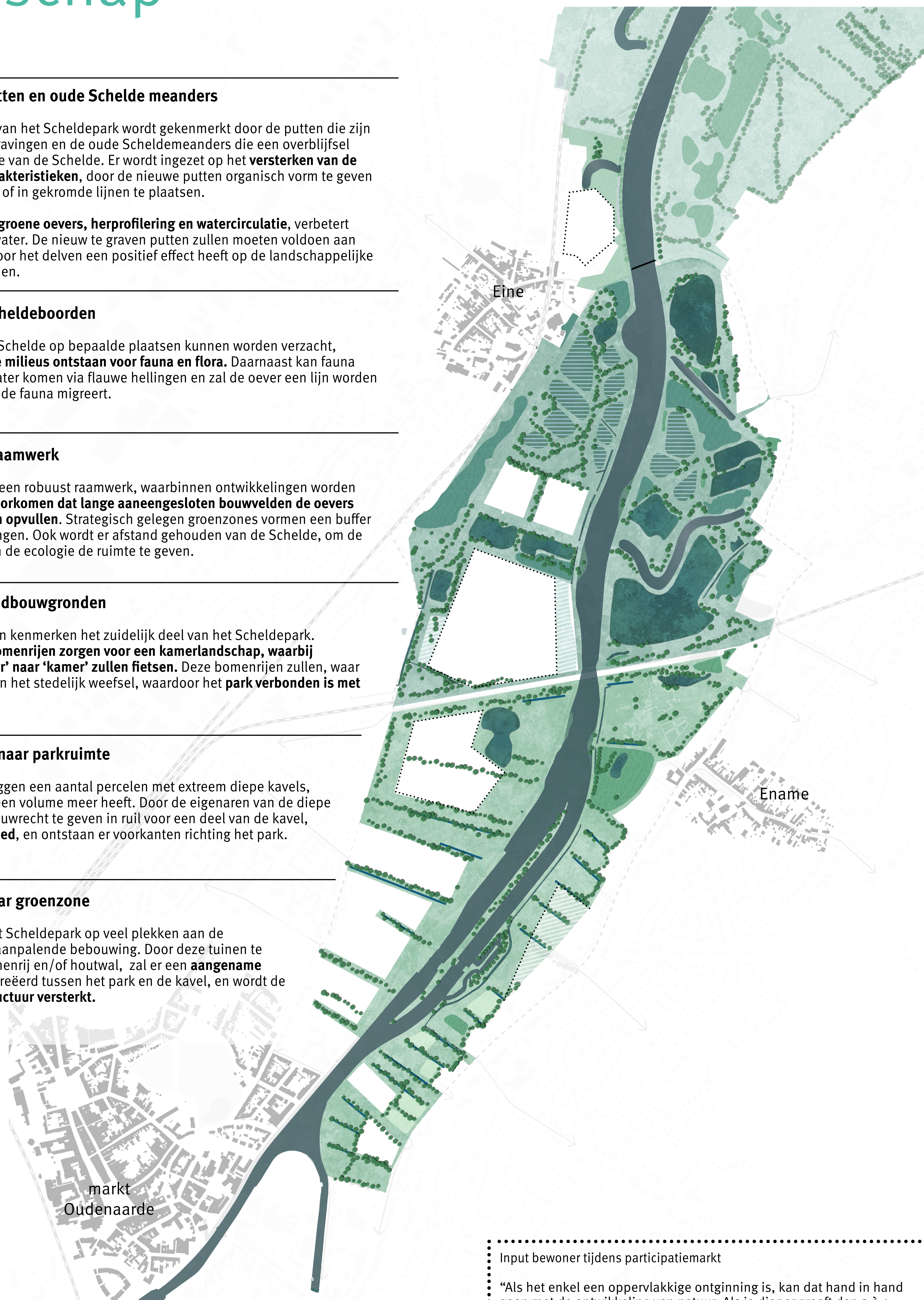
Van diepe tuinen, naar parkruimte

Op de rechteroever liggen een aantal percelen met extreem diepe kavels, waardoor het park geen volume meer heeft. Door de eigenaren van de diepe percelen een extra bouwrecht te geven in ruil voor een deel van de kavel, **wordt het park verbreed**, en ontstaan er voorkanten richting het park.



Van achterkant naar groenzone

Momenteel grenst het Scheldepark op veel plekken aan de achtertuinen van de aanpalende bebouwing. Door deze tuinen te voorzien van een bomenrij en/of houtwal, zal er een **aangename overgang** worden gecreëerd tussen het park en de kavel, en wordt de **landschappelijke structuur versterkt**.



Input bewoner tijdens participatiemarkt

“Als het enkel een oppervlakkige ontginning is, kan dat hand in hand gaan met de ontwikkeling van natuur. Als je dieper graaft dan 3 à 4 meter heeft dat niet veel betekenis meer voor de natuur.”

MASTERPLAN OUDENAARDE LINKEROEVER

uitgangspunten voor het circulair Scheldepark



Mobiliteit



Een fietssnelweg langs de Schelde

De weg langs de linkeroever van de Schelde wordt vervolledigd en getransformeerd naar een fietssnelweg. In eerste instantie wordt de **straat autoluw** gemaakt door flankerende maatregelen zoals snelheidsdrempels en fietsvriendelijke bestrating. Indien het vrachtverkeer aan steenbakkerij Vande Moortel wordt omgeleid via een nieuwe vrachtroute, bestaat ook de mogelijkheid om de linkeroever autovrij te maken en volledig in te zetten op zacht verkeer. **Fietsherstelboxen** zullen op regelmatige afstanden hersteld worden en bijdragen aan een verbeterde fietsinfrastructuur.



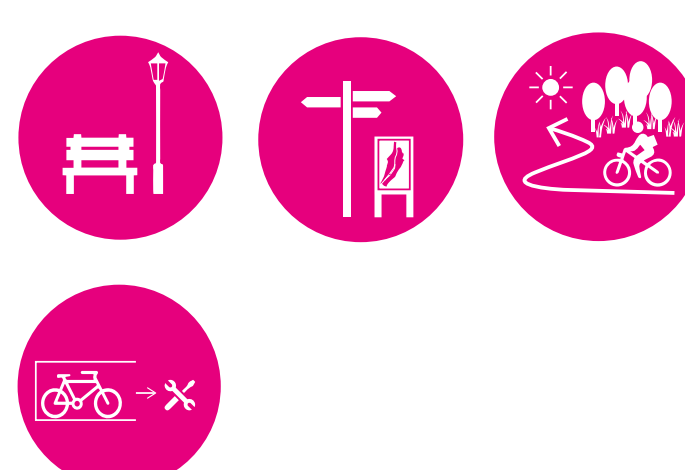
Alternatieve vrachtroute

Een nieuwe vrachtroute wordt voorgesteld die meer rechtstreeks aantakt op de N60. Zo **verminderen** gevaarlijke kruisingen en contacten met **zachte verkeersgebruikers**. Ook wordt een distributiecentrum voorzien van waaruit goederen met alternatieve vervoersmodi zoals fietskoeriers kunnen worden verdeeld. Hierdoor kan het vrachtverkeer in Eine afnemen.



Een netwerk van zachte verkeersverbindingen

Het omliggende weefsel zal ook versterkt worden met zachte verkeersverbindingen die **aantakken op de fietssnelwegen langs de Schelde**. Op deze manier verhoogt de doorwaadbaarheid voor fietsers en wordt autoverkeer gereduceerd. De gebouwde omgeving zal ook worden aangepast aan een leven met de fiets. Ontsluiting van bestemmingen voor fietsers zal steeds op de begane grond gebeuren. Op deze manier worden scholen op een veilige manier bereikbaar, wordt het **fietsgebruik meer gestimuleerd** en wordt de Scheldevallei een verbinder in plaats van scheiding tussen linker- en rechteroever.



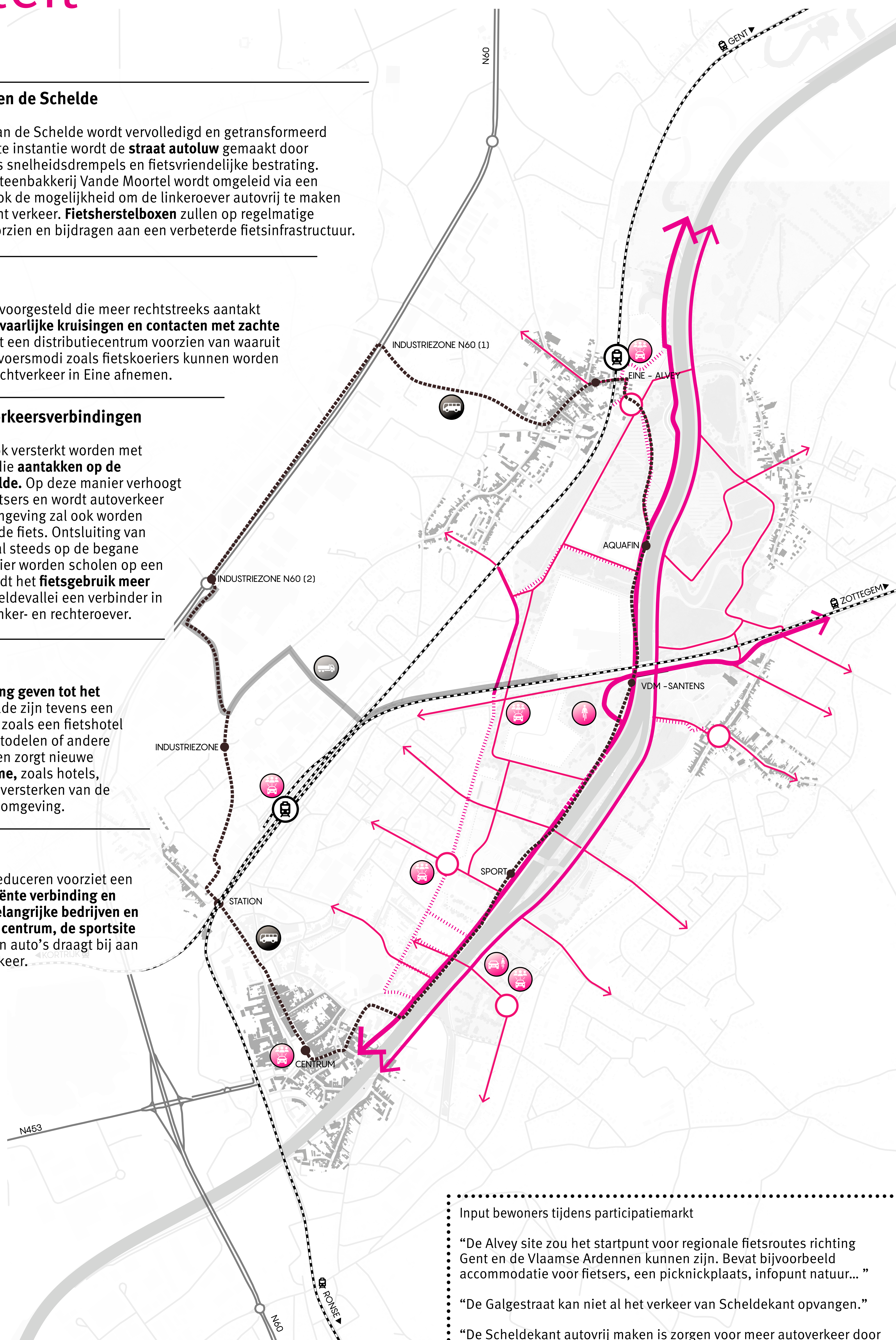
Poorten

Recreatieve poorten die **toegang geven tot het landschapspark** rond de Schelde zijn tevens een plek voor nieuwe trekpleisters zoals een fietshotel of ideaal om in te zetten op autodelen of andere mobiliteitsinnovatie. Bovendien zorgt nieuwe infrastructuur voor **fietsstoerisme**, zoals hotels, horeca en fietsroutes voor het versterken van de bestaande fietscultuur van de omgeving.



Pendelbus

Om autoverkeer nog meer te reduceren voorziet een pendelbus een **snelle en efficiënte verbinding en bereikbaarheid voor enkele belangrijke bedrijven en plekken zoals het station, het centrum, de sportsite en industrie**. Ook het delen van auto's draagt bij aan het reduceren van het autoverkeer.



Input bewoners tijdens participatiemarkt

“De Alvey site zou het startpunt voor regionale fietsroutes richting Gent en de Vlaamse Ardennen kunnen zijn. Bevat bijvoorbeeld accommodatie voor fietsers, een picknickplaats, infopunt natuur...”

“De Galgestraat kan niet al het verkeer van Scheldekant opvangen.”

“De Scheldekant autovrij maken is zorgen voor meer autoverkeer door de woonzone: bijzonder fout!”

MASTERPLAN OUDENAARDE LINKEROEVER uitgangspunten voor het circulair Scheldepark



Mobiliteit uitwerking



Inzetten op zacht verkeer

STAP 1:

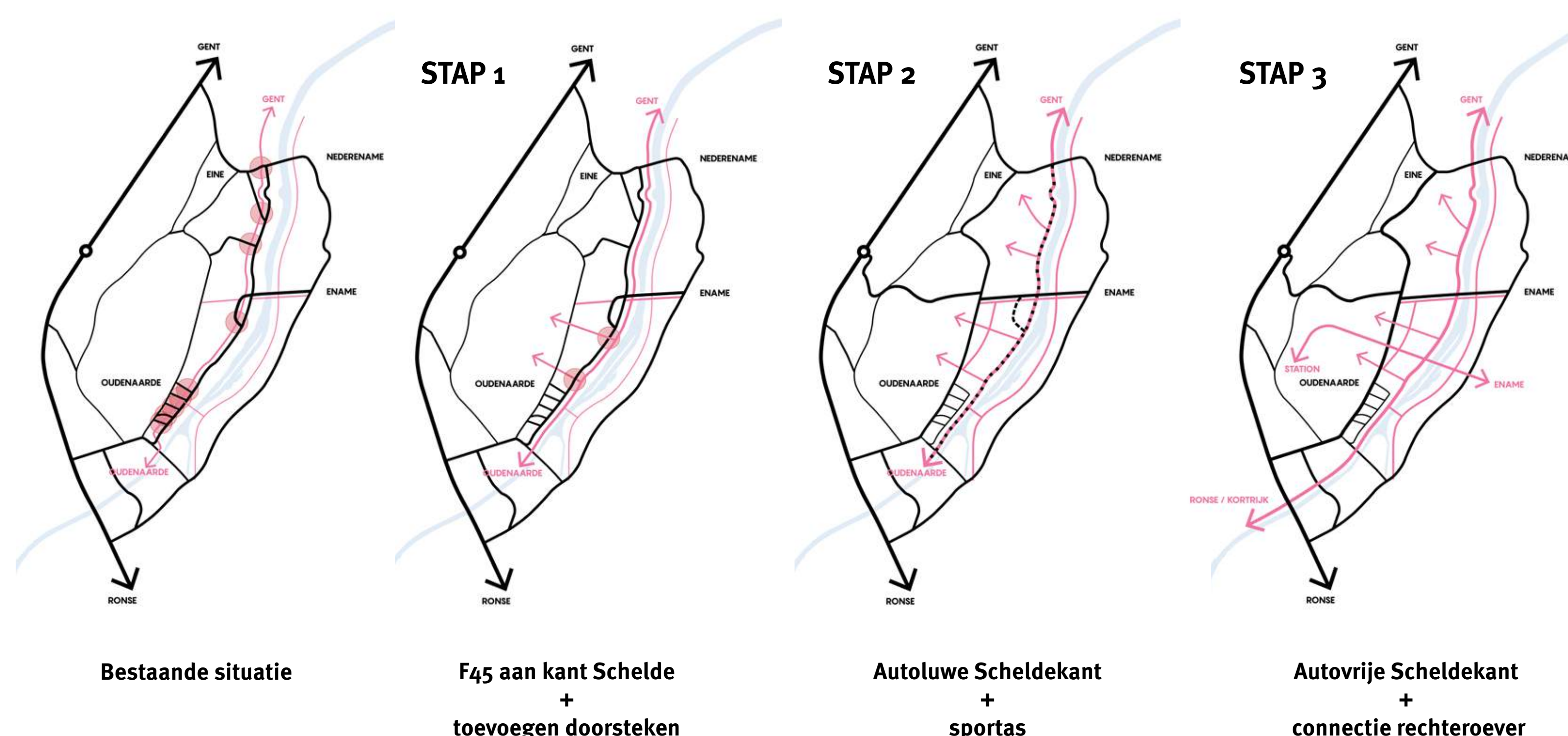
Het **aanleggen en vervolledigen van de fietssnelweg F45** langs de linkeroever van de Schelde met dwarse doorsteken. Een volwaardig zacht verkeersnetwerk ontstaat.

STAP 2:

De **bestaande autoweg aan de linkeroever autoluwe gemaakt en getransformeerd naar een fietsstraat**. Fietsers worden de belangrijkste weggebruikers. Dit kan door het plaatsen van snelheidsdrempels, fietsvriendelijke bestrating, het verschuiven van rijvakken. Een sportas langs de sportsite verbindt ook de sportcomplexen in het zachte verkeersnetwerk.

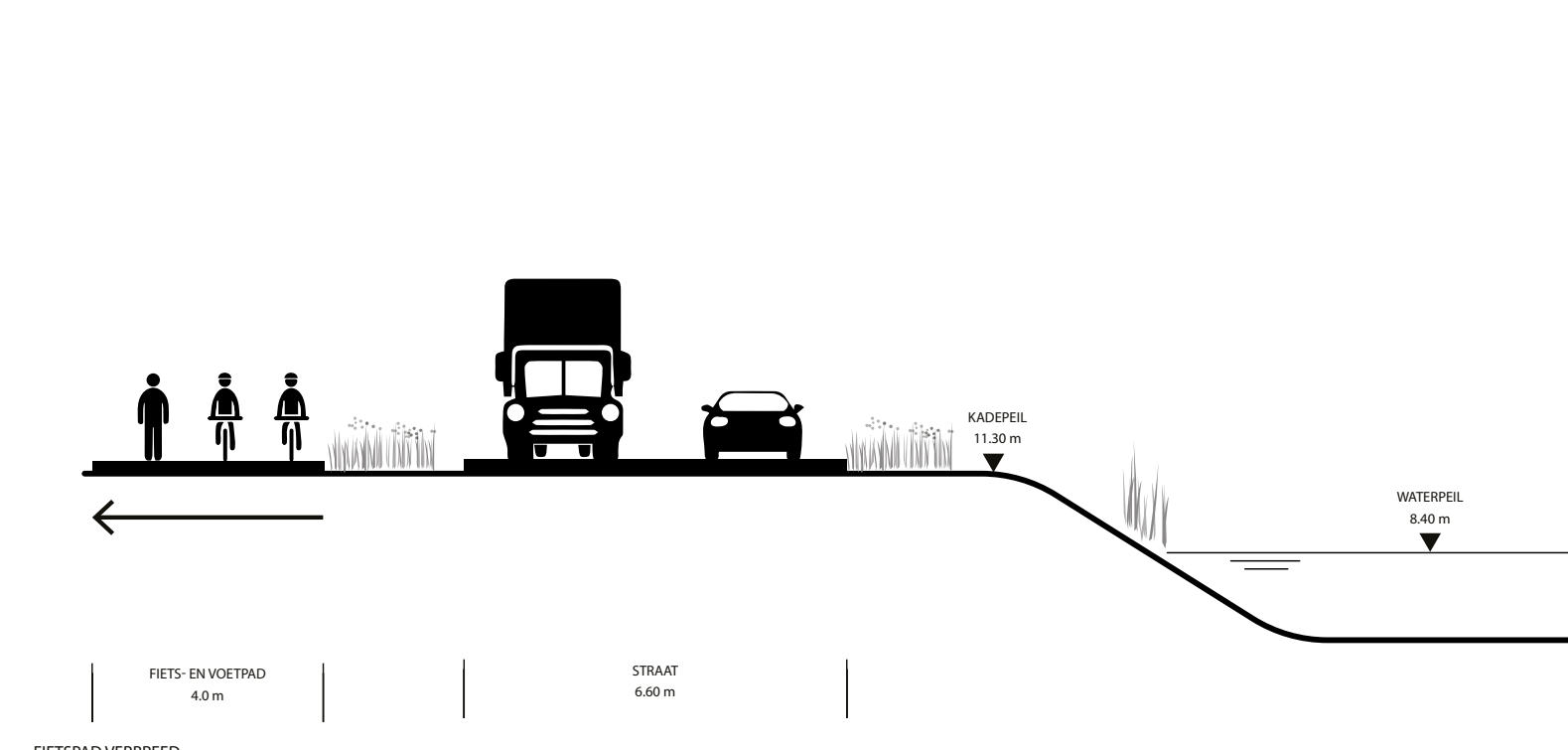
STAP 3:

Het **autovrij maken van de linkeroever**. Zachte verbindingen met de rechteroever kunnen ontstaan. Bijvoorbeeld een nieuwe fietsbrug die de woonwijken op rechteroever direct verbindt met de sportsite en het station.



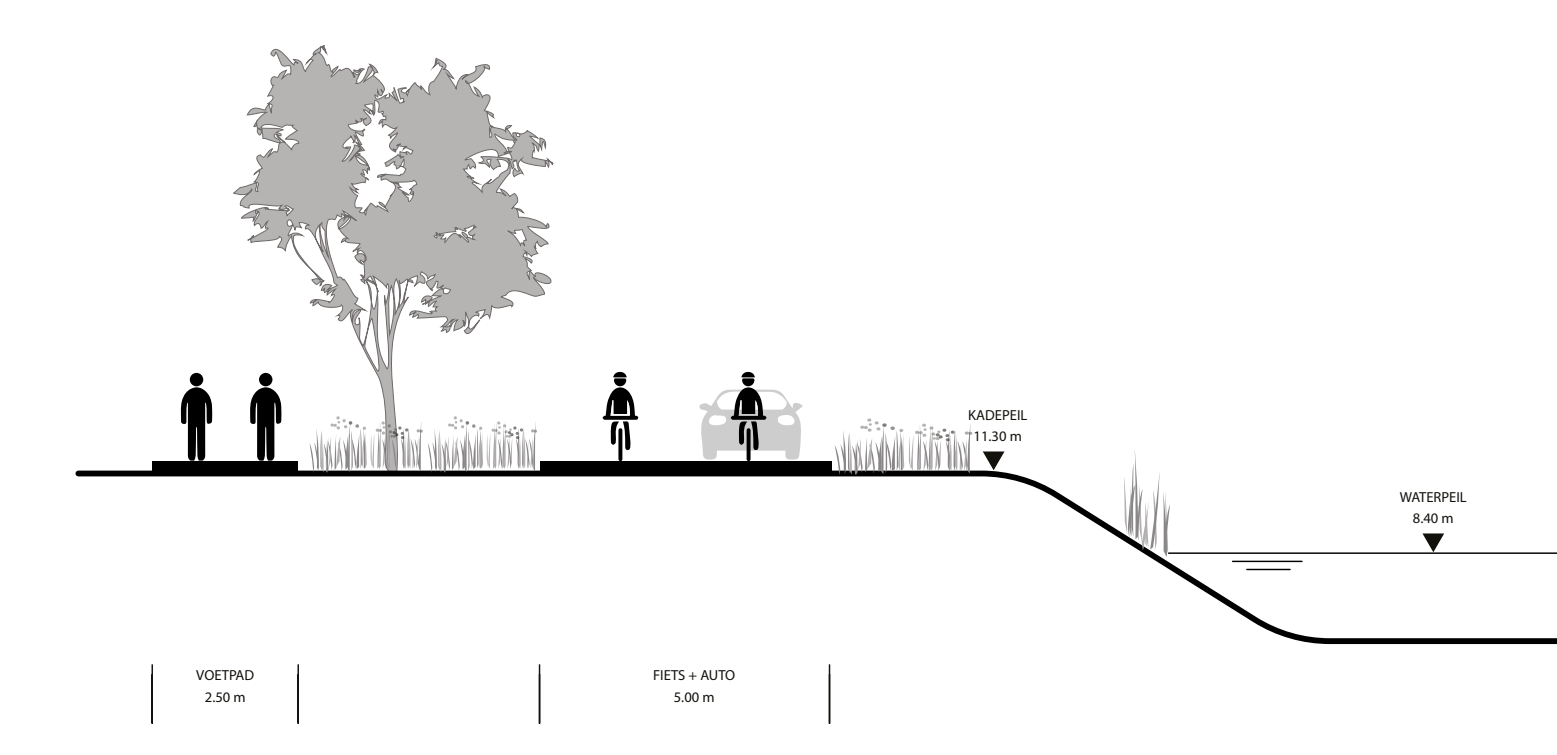
Herdenken van bestaande structuren: veilige en aantrekkelijke wegprofielen

Langs de Schelde bestaat de mogelijkheid om de **fietssnelweg te verbeteren**. Deze scenario's zijn mogelijk:



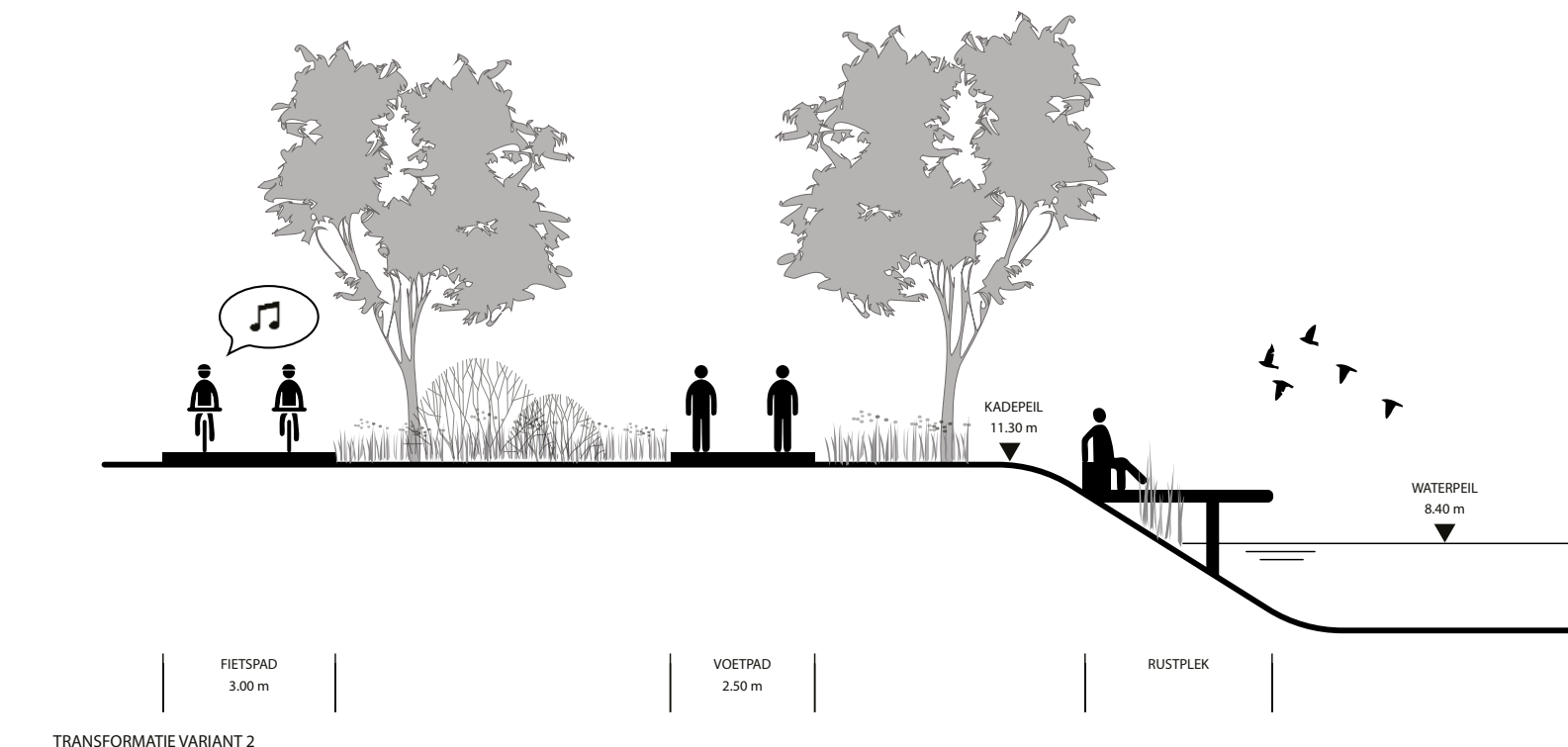
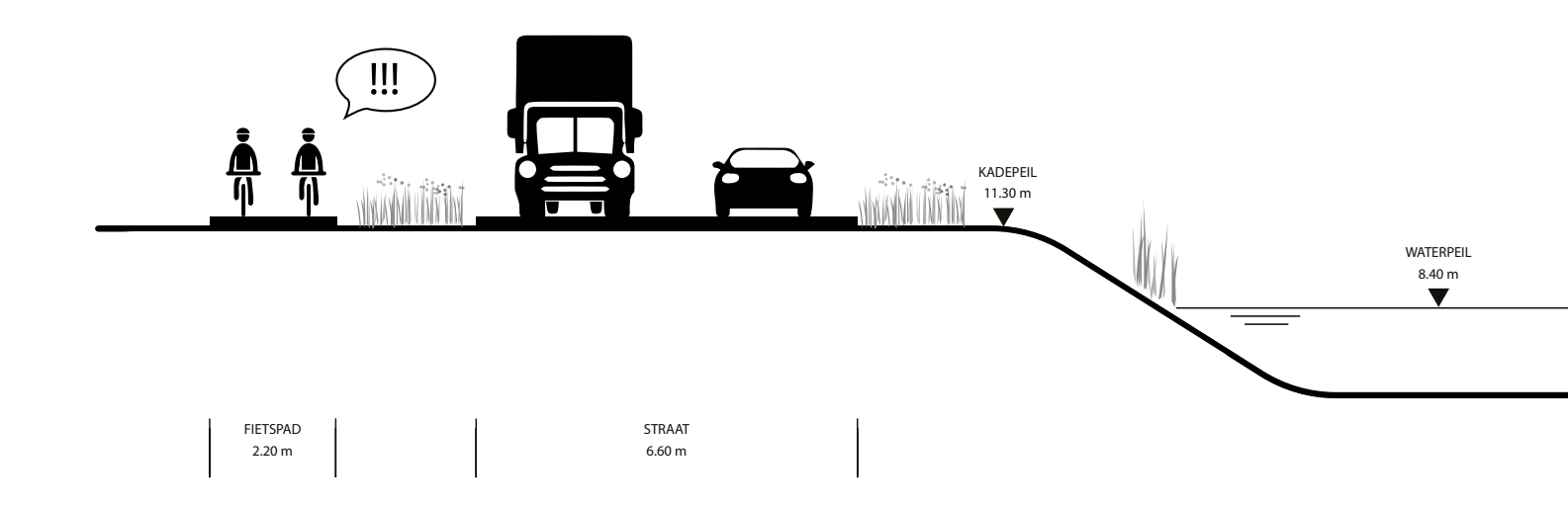
Het eerste scenario:

Het bestaande **fietspad verbreden**. Dit verhoogt de veiligheid en de aantrekkelijkheid. Dat is niet simpel door de aankoop en/ of onteigening van gronden. Daarom stellen we een andere piste voor.



Het autoluwe scenario:

De huidige autoweg wordt een **fietstraat**. Autoverkeer (geen vrachtverkeer) kan nog maar past zich aan. Snelheidsbeperkende maatregelen voor de automobilititeit zijn noodzakelijk.



Een autovrij scenario:

De weg wordt versmald tot een wandelpad. Eenmaal er een nieuwe vrachtverkeerroute is, kan het stuk weg tussen de site Alvey en de spoorbrug autovrij worden.



Ontwikkelen alternatieve vervoersmodi

Het ontwikkelen van alternatieve vervoersmodi vraagt een zoektocht naar **collectivisering**, van **personen en goederen transport**.

We zien grote kansen in het efficiënt organiseren van de logistieke toevoer van goederen. Trucks en bestelwagens leveren goederen aan een **collectieve overslagplaats**. Het laatste deel van het traject wordt afgelegd met fietsen of elektrische bestelwagens. Hierdoor vermindert het verkeer in en rond het landschapspark.

Een **pendelbus** tussen de bedrijven rond de site kan het individueel autoverkeer verminderen en openbaar vervoer gebruiksvriendelijk en aantrekkelijk maken.



MASTERPLAN OUDENAARDE LINKEROEVER

uitgangspunten voor het circulair Scheldepark



Circulariteit

In het gebied liggen aanknooppunten om circulair te werken, al zijn deze nu misschien nog kleinschalig, de opdracht is ze uitbouwen tot volwaardige systemen.



Hergebruik van bestaande materialen

Het **containerpark** vormt een interessante pool om een **tweedehands materialen economie** rond uit te bouwen. De nabijheid van Oudenaarde en haar deelgemeentes zorgen zowel voor een toevoer van materialen als een afname van gebruiksklare materialen. De centrale plek van het containerpark nabij de Alvey- en Santenssite kan hen een sterke positie geven in deze nieuwe circulaire economie. Daarnaast kan ook de **kringwinkel** van Oudenaarde een rol spelen als afnemer van materialen.



Uitwisseling van Warmte en Energie

Energiestromen zoals **warmte en elektriciteit** ontstaan **als nevenproduct** van civiele en industriële processen. Deze **kunnen gebruikt worden om warmte- en energievragers** zoals het zwembad, de sporthal en andere gebouwen in het landschapspark mee te verwarmen. Zo worden resten en noden aan elkaar gekoppeld op een technologisch innovatieve manier.



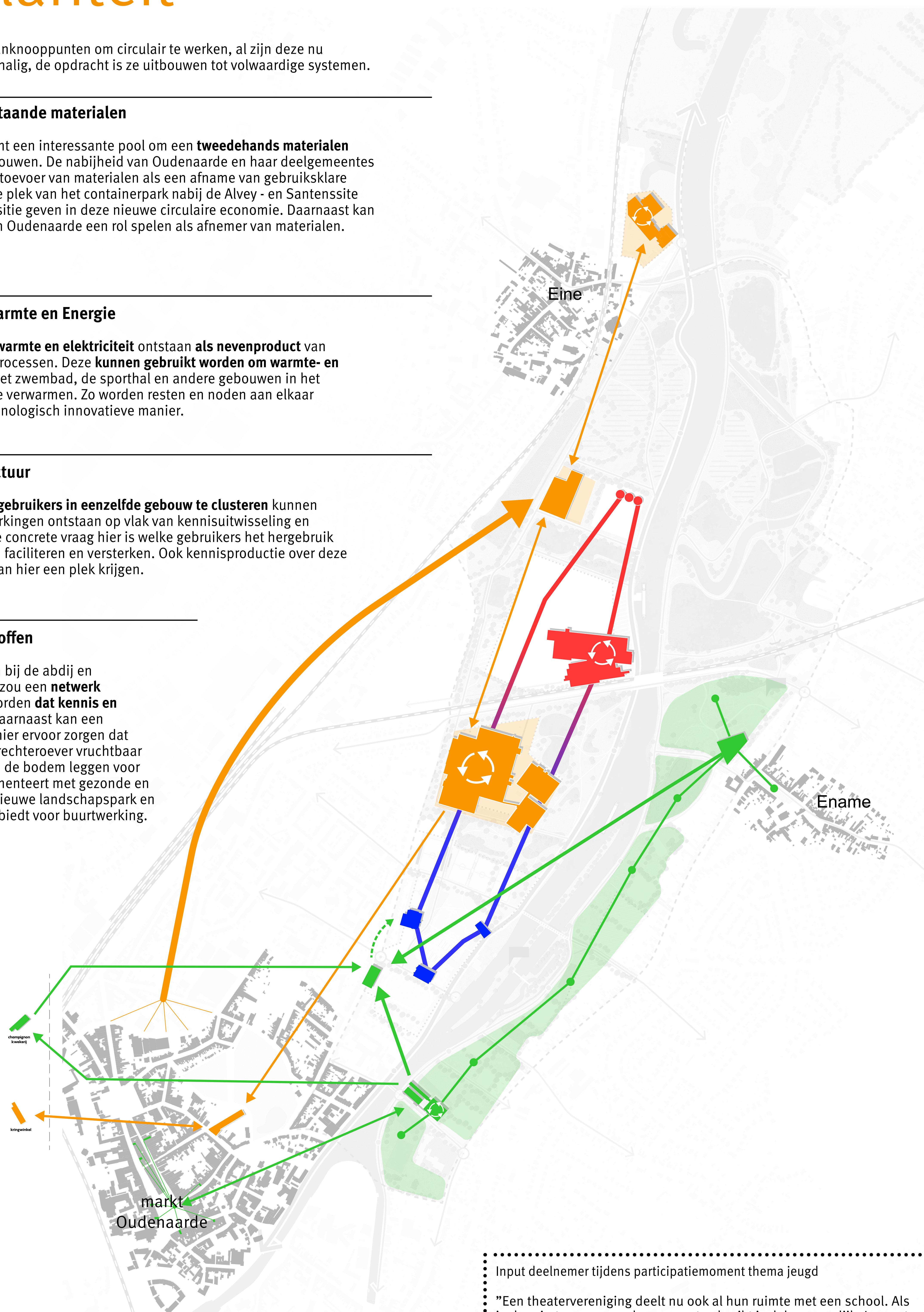
Gedeelde Infrastructuur

Door **complementaire gebruikers in eenzelfde gebouw te clusteren** kunnen interessante samenwerkingen ontstaan op vlak van kennisuitwisseling en infrastructuurdelen. De concrete vraag hier is welke gebruikers het hergebruik van materialen kunnen faciliteren en versterken. Ook kennisproductie over deze materialeneconomie kan hier een plek krijgen.



Uitwisseling van Stoffen

Rond de voedseltuinen bij de abdij en de Liefmans brouwerij zou een **netwerk** uitgebouwd kunnen worden **dat kennis en restproducten deelt**. Daarnaast kan een slimme begrazingsmanier ervoor zorgen dat het landschap aan de rechteroever vruchtbaar gehouden wordt, en zo de bodem leggen voor een project dat experimenteert met gezonde en lokale voeding in het nieuwe landschapspark en bovendien ook ruimte biedt voor buurtwerking.



Input deelnemer tijdens participatiemoment thema jeugd

”Een theatervereniging deelt nu ook al hun ruimte met een school. Als je de ruimte op een ander moment gebruikt is delen mogelijk. Je moet wel een eigen plekje hebben om materiaal te kunnen stockeren.”

MASTERPLAN OUDENAARDE LINKEROEVER aanbevelingen site Santens

Het raamwerk geeft de volgende aanbevelingen voor de verdere ontwikkeling van het gebied mee:

Water

Een waterconcept voor de site

Elke ontwikkeling biedt plaats aan een intelligente wateroplossing voor het **herbruiken, bufferen en infiltreren van het regenwater**. Die oplossingen zetten maximaal in op het landschap. Het is uitgesloten dat een bouwproject extra druk legt op het watersysteem van het park.

De vijver als buffer

De huidige vijver naast de site wordt **ingezet als onderdeel van de bufferstrategie** voor het gebied. Ze wordt geïntegreerd in de landschapcontext van het park en wordt een meerwaarde aan de rand van de Santenssite.

Er is nog geen garantie voor het inzetten van de vijver, want de vergunningsprocedure voor het vullen ervan loopt nog.

Circulariteit

Circulaire visie

De site **integreert een hoogwaardige circulaire visie** in het bouwconcept. Hoe wordt energie opgewekt en herbruikt? Wat is de volgende stap in het herbruiken van de bouwmaterialen aan het eind van de gebruikscyclus van deze gebouwen?

Inclusief werken

In het gebied is er plaats voor **gemengd woon-werken**. Richtinggevend wordt vooropgesteld dat minstens 50% van de vloeroppervlakte op deze site voor economie in de ruime zin van het woord (productie, kleinhandel, diensten, horeca, ...) wordt ingezet. Deze vermenging laat toe om ook ruimte en stromen van stoffen en energie te delen.

Landschap

Een genereuze parkruimte aan de Schelde

In de doelstelling een circulair oeverpark uit te bouwen is de verbinding langs de Schelde een belangrijk onderdeel. Een brede zone moet er open blijven als onderdeel van dat park, vrij toegankelijk voor de diverse gebruikers. Gebouwen die zich aan deze rand bevinden worden ontworpen als parkrand gebouwen.

Een parkverbinding aan de Galgestraat

Om ook aan de Galgestraat het parkbeeld te versterken wordt de **ruimte tussen de site en de straat ingericht als een parkstrook**.

Mobiliteit

Fietsroutes vervolledigen

De verbinding van de fietsroute uit de sportsite naar het fietspad en de brug aan de Galgestraat loopt door de parkstrook op de site. Er moet minstens 1 hoogwaardige dwarsverbinding naar de Scheldeoever gerealiseerd worden. Deze fietsstructuur **vormt de basis** voor de stedenbouwkundige invulling.

Vrachtverkeer oplossing

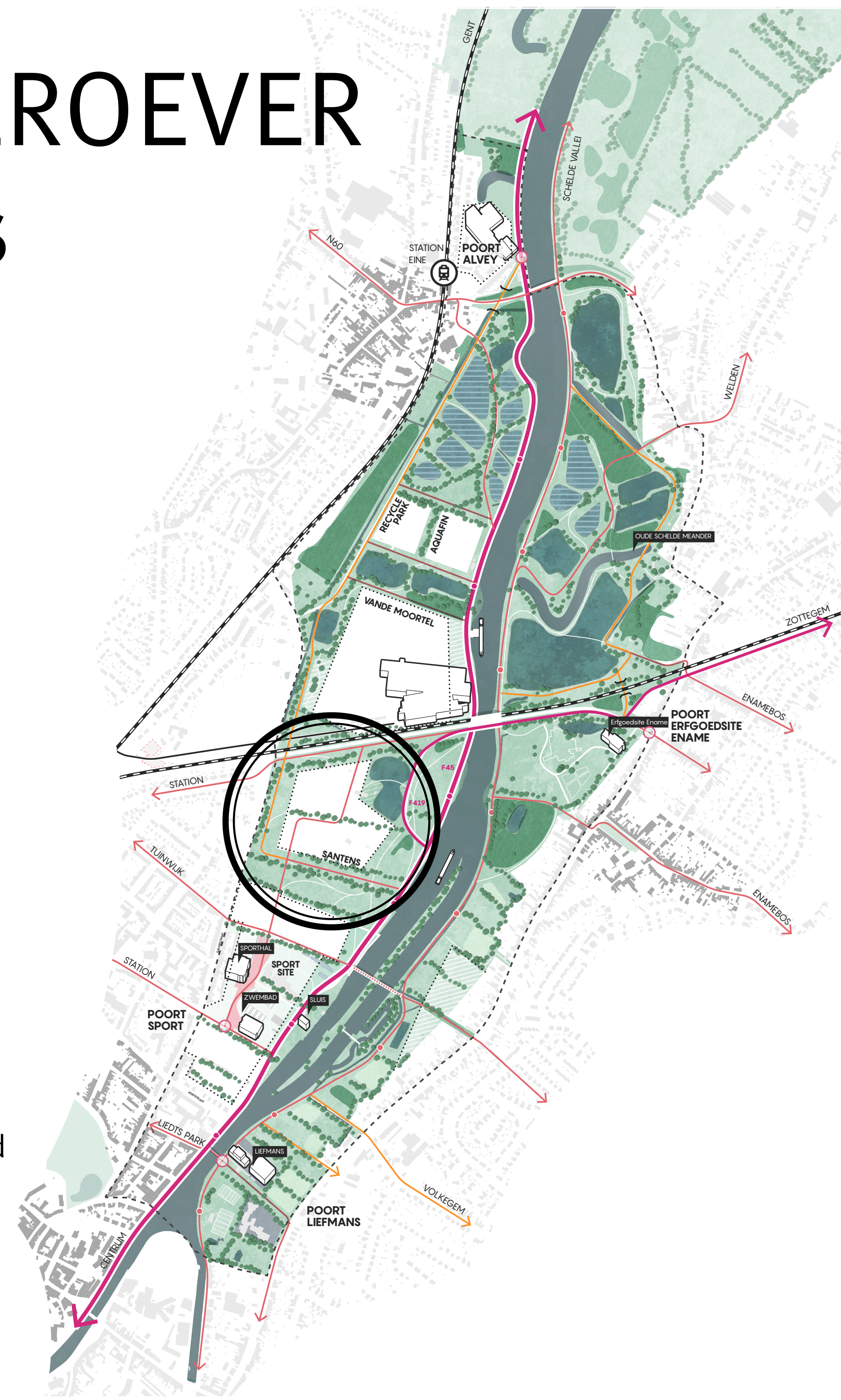
Om de dorpskern van Eine te vrijwaren wordt een **vrachtverkeeroplossing aangelegd naar het industriegebied ten westen van deze zone**. De weginfrastructuur van de site wordt zo op de Galgestraat aangetakt en niet op de Scheldeoever.

Parking delen

De nabijheid van de sportsite laat toe om een **gezamenlijke oplossing te ontwikkelen voor de parkeerinfrastructuur**. De eigen parkeerbehoefte wordt opengesteld om andere vragen die overlappend in de tijd zijn mee op te vangen.

Reduceren autogebruik

Op de Santenssite kan een plek komen voor **autodelen en alternatieven** dienen geïntegreerd te worden in het mobiliteitsconcept.



01 — Zicht vanaf de Schelde



02 — Zicht vanaf de straatkant



03 — Fabriekshallen



04 — Parking aan de straatkant



05 — Zicht binnenin de site



06 — Plek waar de site afgesneden wordt door de spoorweg

- Input deelnemer tijdens participatiemoment thema natuur
- “De vijver bestond vroeger uit 7 verschillende waterpartijen met paadjes er tussen. Er blijft hiervan niet veel over. Bij laagwater kun je er nog een paar zien. Het is ook een plek voor bijzondere vogelsoorten: aalscholver, nijlgans, dodaars,…”
- Input bewoner tijdens participatiemarkt
- “Er is ruimte voor starters, jonge ondernemers die samen gebracht kunnen worden in een onderzoekscentrum. Dit heeft een kleinere mobiliteitsimpact dan opnieuw zware industrie toe te laten. Woningen bijbouwen heeft geen zin, vermits er nu al een overaanbod is.”

MASTERPLAN OUDENAARDE LINKEROEVER

ontwerpschets site Santens

Uit het ontwerpatelier kwam volgend voorstel met onderstaande basisprincipes:

Inspiratiebeelden



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



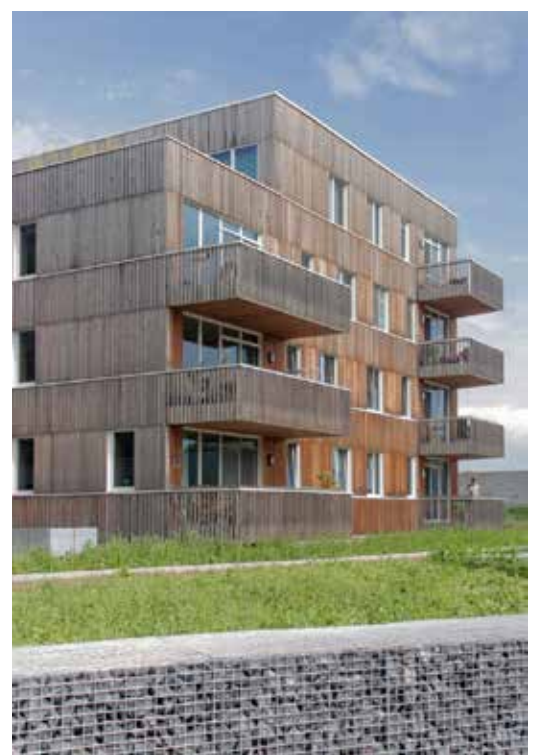
Voorbeeld: landschapspark 'Park Groot Schijn' in Antwerpen, Maxwan



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



Voorbeeld: woonontwikkeling van circa 450 woningen (ééngesinswoningen, appartementen, assistentiewoningen, winkels, brasserie, etc.) Pier Kornel in Aalst, medewerking verschillende architecten (Kras architecten, DENCI studio, etc.)



Voorbeeld: woonontwikkeling van circa 130 woningen (ééngesinswoningen, appartementen) Den Draad in Gent, medewerking verschillende architecten (BURO II & ARCHI+, CAAN architecten, DENCI-studio, etc.)

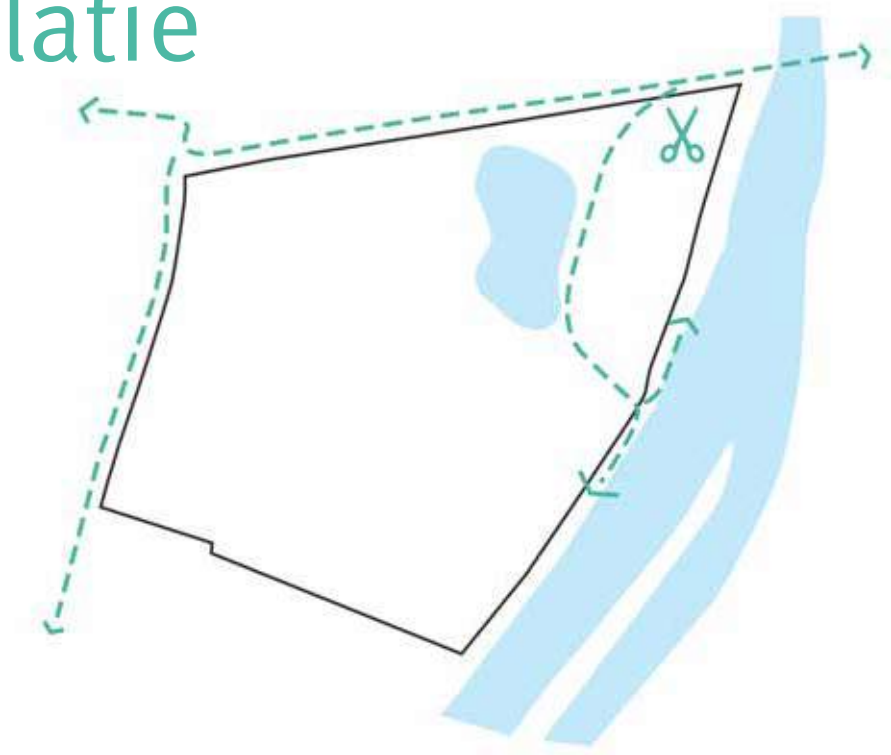
Ontwerpschets



circa 400 wooneenheden en 35.000m² economische activiteiten

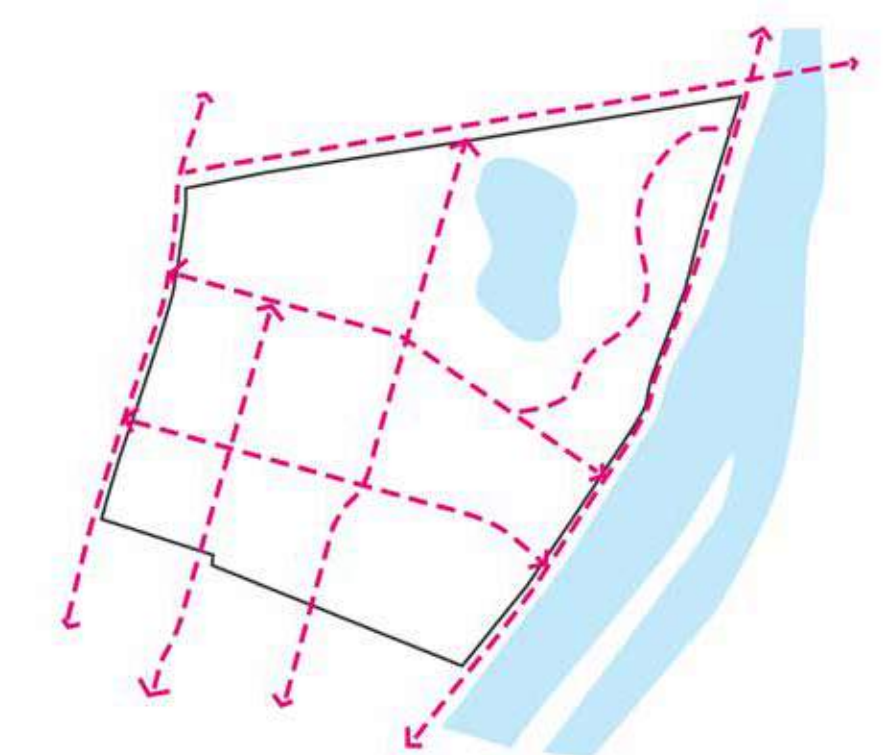
Principes

Circulatie



Gemotoriseerd verkeer

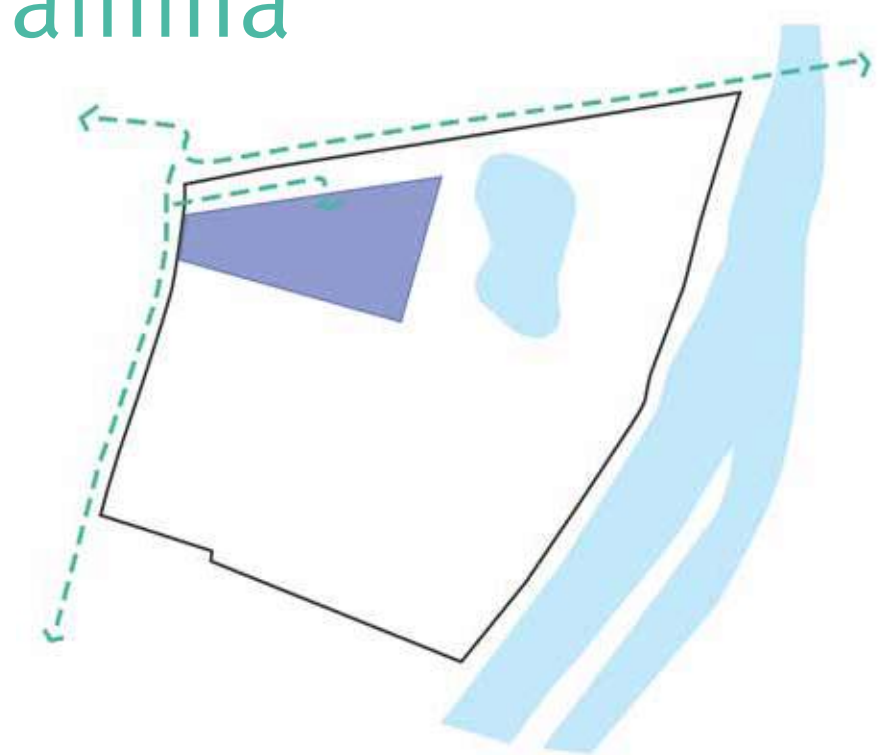
In de toekomst wordt de Scheldekant een autoluw straat zodat de trage weggebruiker zich veilig kan verplaatsen. Door het 'knippen' van de **Lotharingenstraat** komt het Scheldepark tot aan de Schelde. Een verbinding met de **N60** wordt gemaakt.



Zachte weggebruiker

Het gebied moet voldoende toegankelijk zijn voor fietsers en voetgangers. Er worden zachte verbindingen gemaakt met de achterliggende woningen, de sportsite en de Scheldekant.

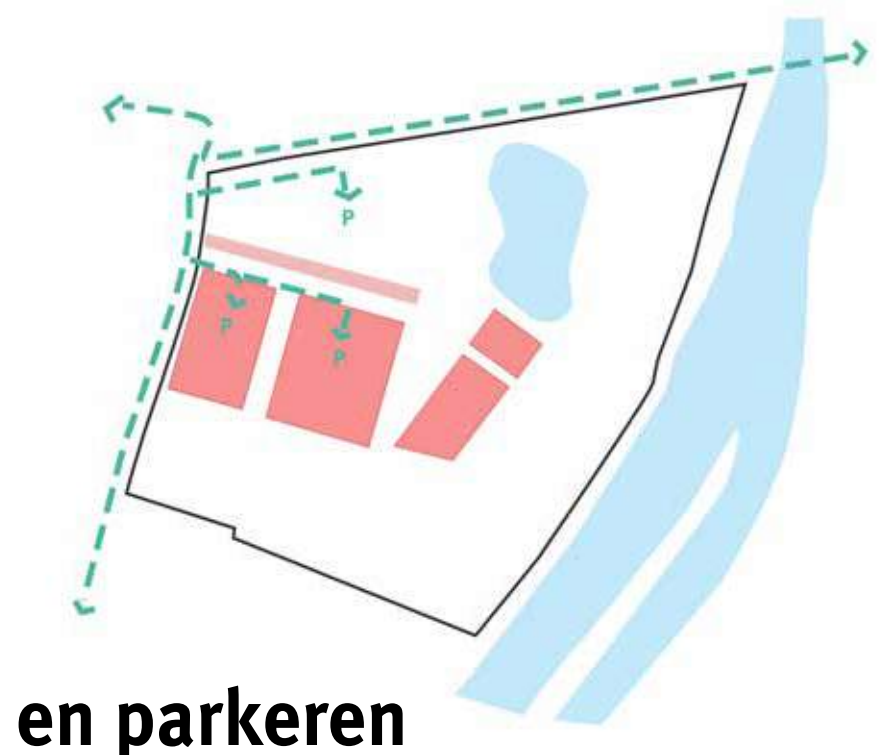
Programma



Kmo

Het raamwerk stelt voor om op deze site 50% economische activiteiten te voorzien. Dit blijkt haast onmogelijk. Economische functies die niet veel verkeer genereren kunnen. De mogelijkheid om de bestaande bebouwing te hergebruiken wordt onderzocht. Als de nieuwe ontsluiting naar N60 komt, kan er meer. Die ontsluiting is dan wel een voorwaarde.

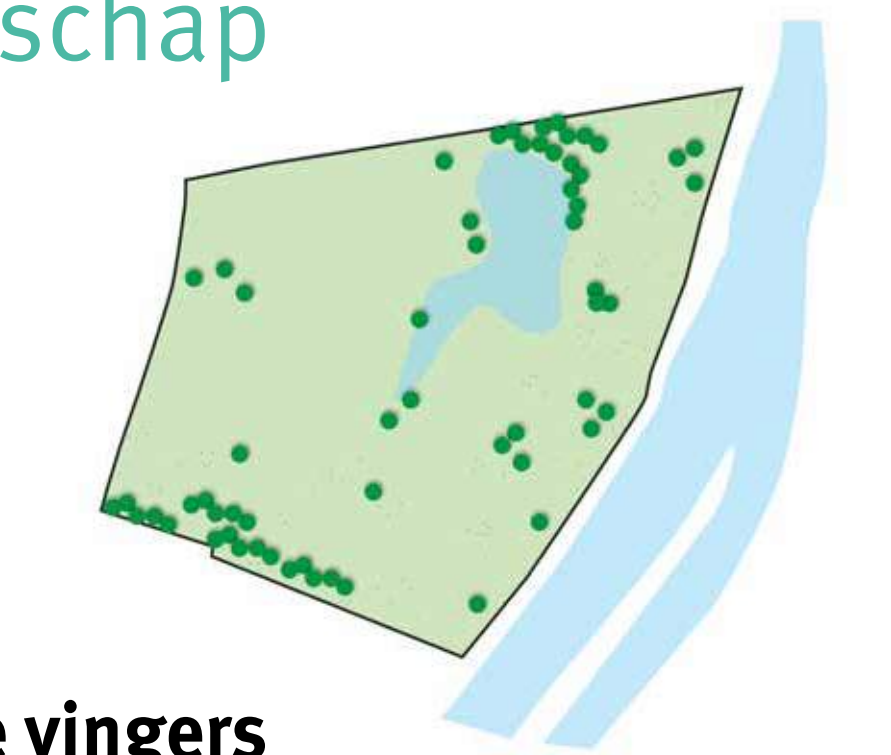
Aan het wonen verwante beroepen zoals een dokter, een tandarts, een crèche, kantoren (R&D), of een school kunnen wel en vestigen zich best in de woonzone of overgangszone (zie hieronder).



Wonen en parkeren

De experts werkten in twee groepen. Beide groepen stellen voor om op deze locatie **ééngesinswoningen** en **appartementen** te voorzien. Eén groep verkiest 'losse appartementsblokken' aan de Scheldekant. Er wordt voorgesteld niet voor de deur maar om **collectief te parkeren** en de parking van de kmo zone te delen.

Landschap



Groene vingers

Vanuit het ontwerpatelier wordt voorgesteld om de site te **integreren binnen het Scheldepark**. De bestaande vijver wordt vergoet en door het gebied getrokken.

Deze ontwerpschetsen zijn illustratief en maken deel uit van het ontwerpend onderzoek. Het zijn geen definitieve ontwerpen. De uiteindelijke realisatie op het terrein kan er anders uitzien.

MASTERPLAN OUDENAARDE LINKEROEVER aanbevelingen site Vande Moortel

Het raamwerk geeft de volgende aanbevelingen voor de verdere ontwikkeling van het gebied mee:

Water

Waterintelligentie

De fabriek is ook een waterverbruiker én heeft grote oppervlakte aan daken en verharding. Het **beter inzetten van de waterstromen** in de site kan de druk op de omliggende waterrijke landschappen verlichten. De waterbassins ten noorden moeten behouden blijven en ingezet als onderdeel van de waterbufferingsmachine.

Upgrade laadkade

Het watergebonden transport via de laadkade heeft nood aan een upgrade om **kleivervuiling** op de weg en het park te **verhindern**, maar ook om getoond te worden als belangrijke activiteit in het park.

Circulariteit

Circulair denken

De **reststromen van warmte** die na het drogen van de klei nog zo een 35 à 40 graden zijn **wordt ingezet voor circulaire toepassingen** zoals een warmtenet voor zwemwater of andere vragers. De fabriekssite wordt zo een belangrijke trekker in de circulaire stromen van het oeverpark. Ook andere stromen van zand of steengruis kunnen onderdeel worden van een bewuste circulaire strategie.

Productieve functie van de site

De productieve functie van deze site wordt bestendig en past dankzij de **waterbereikbaarheid** in een duurzame en circulaire gebiedsvisie.

Landschap

Groene Scheldeoevers

De Scheldeoever wordt hier genepen door de gebouwen en de waterlijn. Daarom is een veel hoogwaardigere inrichting van deze groene zone noodzakelijk. Het mag **geen parkeerveld** zijn, maar eerder een voorkant die het beeld van een duurzame onderneming in de éénnentwintigste eeuw ondersteunt.

Groene parkzone ronde de site

In ruil voor de uitbreiding van de industriële zone moet de groene rand die het park rond de fabriekssite trekt **kwalitatiever ingericht worden**, niet als tuin, maar als **volwaardig landschapspark met waterbuffering**. Ook het gebied ten zuiden van de spoorweg moet in het landschapspark geïntegreerd worden.

Landschapskamers

Het **buiten opslaan** van grote volumes materialen gebeurt binnen duidelijk gedefinieerde landschapskamers.

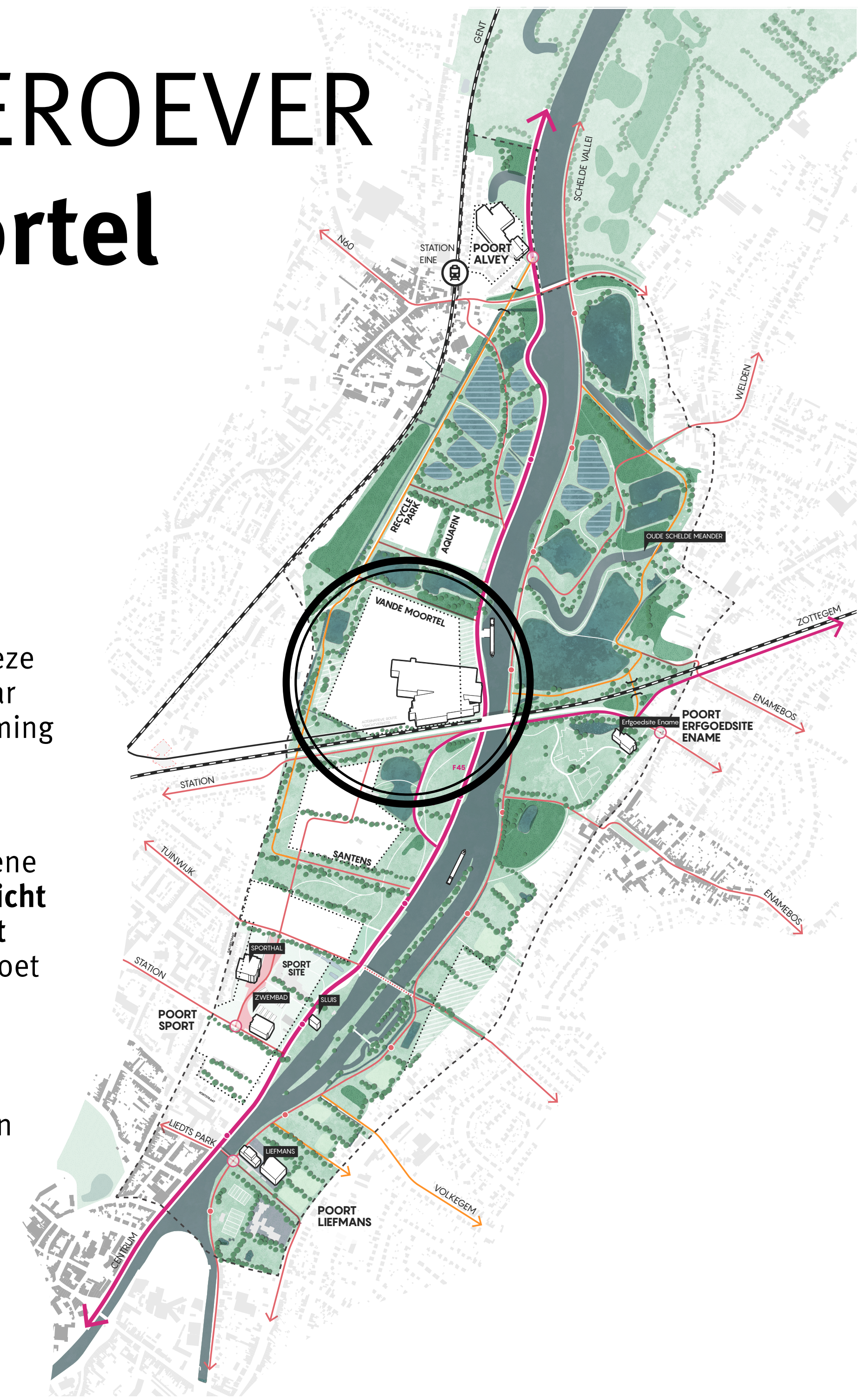
Mobiliteit

Fietsstimulans

De gebruikers van de site krijgen een **hoogwaardige fietsparkeer-infrastructuur** en een **nieuwe dwarse fietsverbinding** tussen Scheldeoever en Leebeekstraat.

Vrachtverkeer oplossing

Centraal in de ontwikkeling van deze site is de **gedeelde oplossing met de site Santens voor het vrachtverkeer**. Om de dorpskern van Eine te vrijwaren wordt een vrachtverkeerverbinding aangelegd naar het industriegebied ten westen van deze zone. **De wegeninfrastructuur van de site wordt zo op de Galgestraat aangetakt** en niet op de Scheldeoever.



01 — Opslag afgewerkte producten



02 — Ruwe aanblik van de site



03 — Vervoer via Schelde



04 — Ruwe aanblik van de site



05 — Ruige landschap op de site



06 — Logistieke ontstuiting op de site



input bewoners tijdens participatiemarkt:

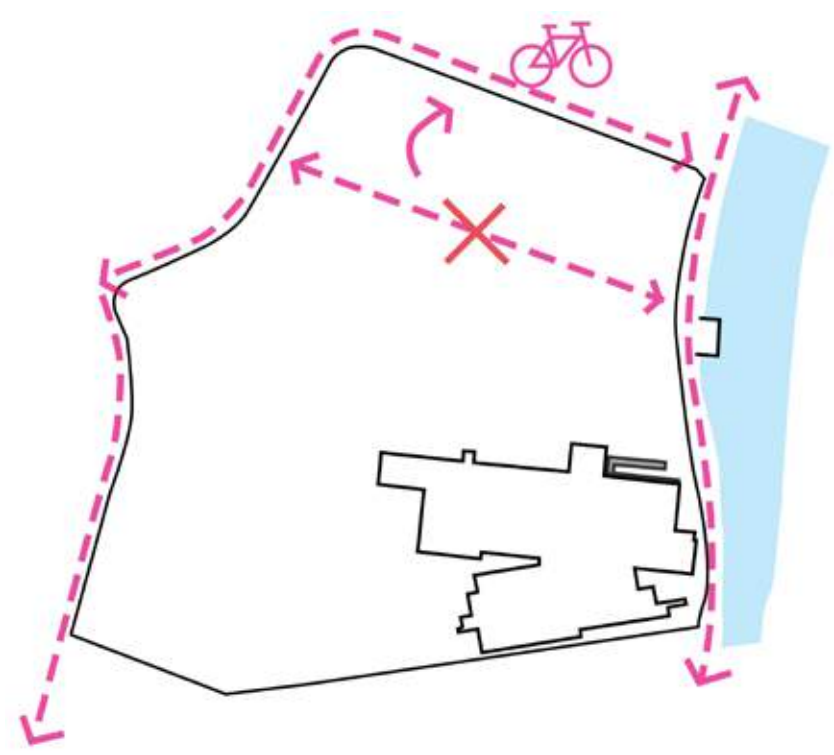
“Wij wonen vlak langs die ontginningsputten. Het water komt in onze achtertuinen gewoon uit de grond. Daar kan je geen sierplanten zetten, die sterven allemaal af!”

“Het fietspad aan de steenbakkerij is zeer gevaarlijk door uitritten van vrachtwagens en geparkeerde auto's. Daarbovenop ligt het vaak vol met slijk en steenafval”.

MASTERPLAN OUDENAARDE LINKEROEVER ontwerpschets site Vande Moortel

Uit het ontwerpatelier kwam volgend voorstel met onderstaande basisprincipes:

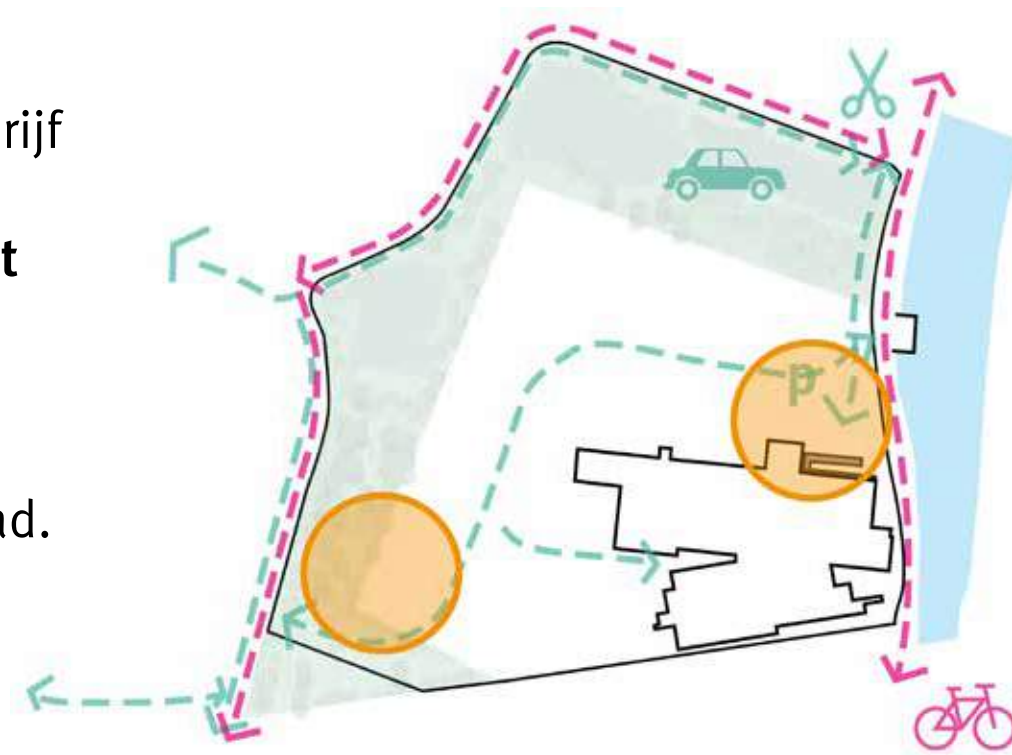
Circulatie



Zachte weggebruiker

Het raamwerk stelt voor om door het bedrijf een trage verbinding aan te leggen. De experts stellen voor om de **Leebeekstraat aan te passen** zodat dit een veilige trage verbinding wordt. Dit kan door het aanpassen van het straatprofiel of de aanleg van een fietspad.

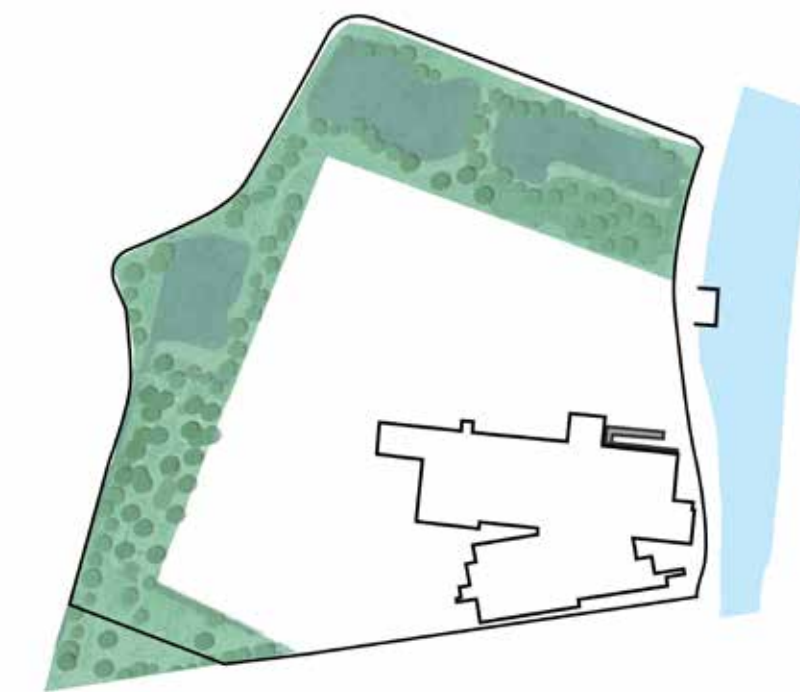
Twee poorten



Toegang voor bezoekers en personeel

De **nieuwe toonzaal met personeels- en bezoekersparking** is een toegangspoor tot het bedrijf. Een **nieuwe tweede toegangspoor naar het bedrijf** kan er komen als de Scheldekant autoluw is en er een nieuwe autoverbinding naar de N60 is. Enkel vrachtverkeer en personeelsleden gebruiken deze toegang.

Landschap



Blauwgroene rand

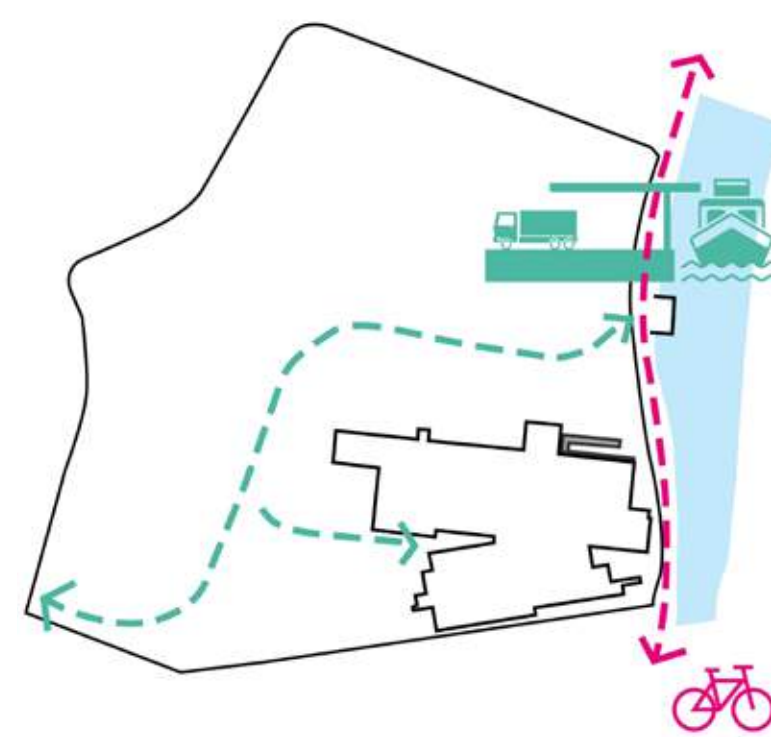
Vanuit het ontwerpatelier wordt voorgesteld om het bedrijf te **integreren binnen het Scheldepark**. Er wordt een ruime groenblauwe rand voorzien, waarbinnen de waterbuffering van het bedrijf gelegen is. De **rand wordt niet afgewerkt** in een groene bufferzone die alles 'verstopt', maar **als een landschap dat past binnen de Scheldevallei**.

Voorwaarde is wel dat de **toekomstige gebouwen een mooie uitstraling** hebben. Dus geen gesloten betonnen wand.

Vrachtwagens en heftrucks

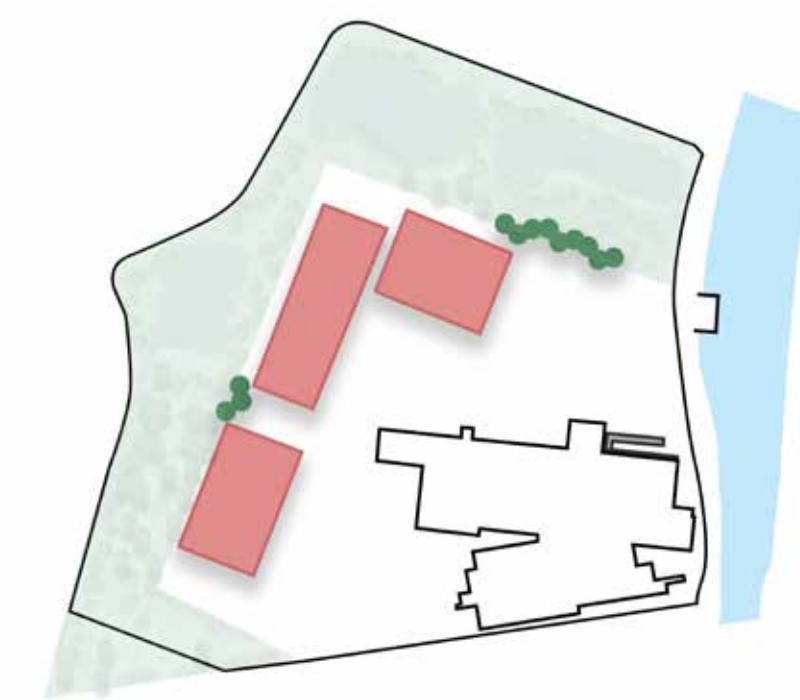
Door de ligging van de laadkade, de route voor aanvoer van grondstoffen voor de bestaande productielijn en de toekomstige ontsluitingsweg is de circulatie binnen het bedrijf een vast gegeven. Deze weg is noodzakelijk voor de dagelijkse werking van het bedrijf. En wordt hoofdzakelijk gebruikt door bedrijfsvoertuigen (vrachtwagens, heftrucks,...). **Omwille van veiligheidsredenen is het niet aangewezen dat derden en personenvervoer deze weg gebruiken.**

Laadkade



Veilige fiets snelweg

Om slibvorming op de weg van de fietssnelweg te vermijden wordt voorgesteld om te werken met een **bovengrondse transportband**. Dit onderzoeken we verder.



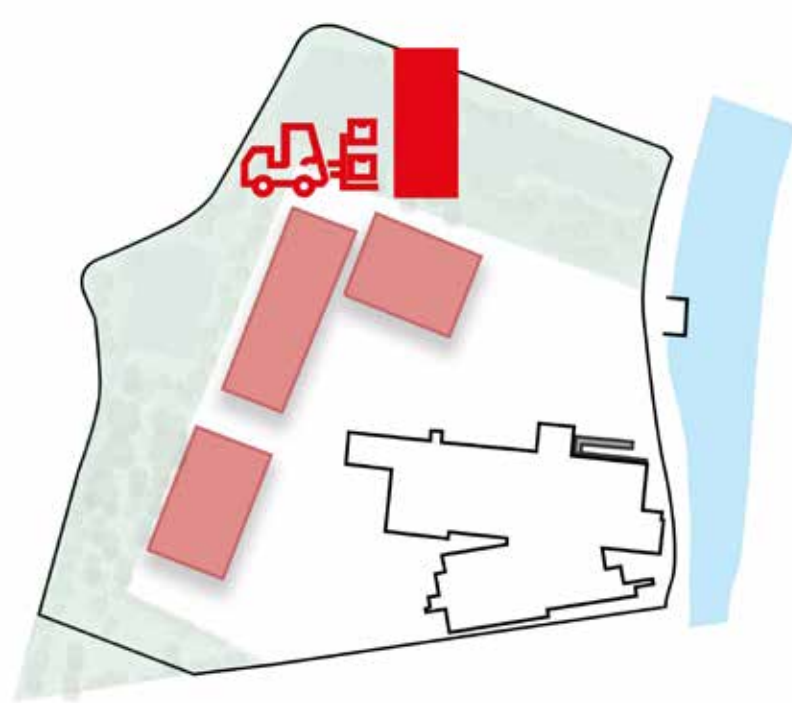
Plaatselijke buffering

Omdat het stapelen van producten in de openlucht onvermijdelijk is, zoeken we naar een manier om deze **zones plaatselijk te verbergen**. Dit kan op verschillende manieren, denk bijvoorbeeld met dichte beplanting of een originele manier van schermen.

Bezoekers en personeel

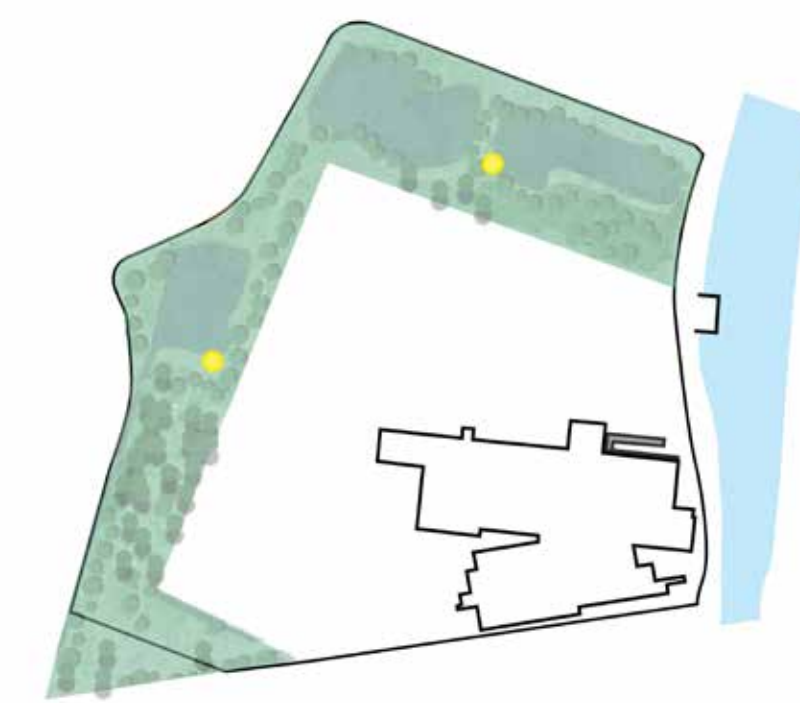
Het bedrijf Vande Moortel bouwt momenteel een toonzaal en parking aan de Scheldekant. Maar hoe kunnen bezoekers en personeelsleden van de Steenbakkerij de parking van het bedrijf bereiken als de Scheldekant autoluw wordt? We stellen daarom voor om naast de Scheldekant **een nieuwe weg** aan te leggen, op het terrein van de steenbakkerij. Zo kan de trage weggebruiker zich veilig verplaatsen en de parking blijft toch goed bereikbaar.

Gebouwen



Hoger bouwen

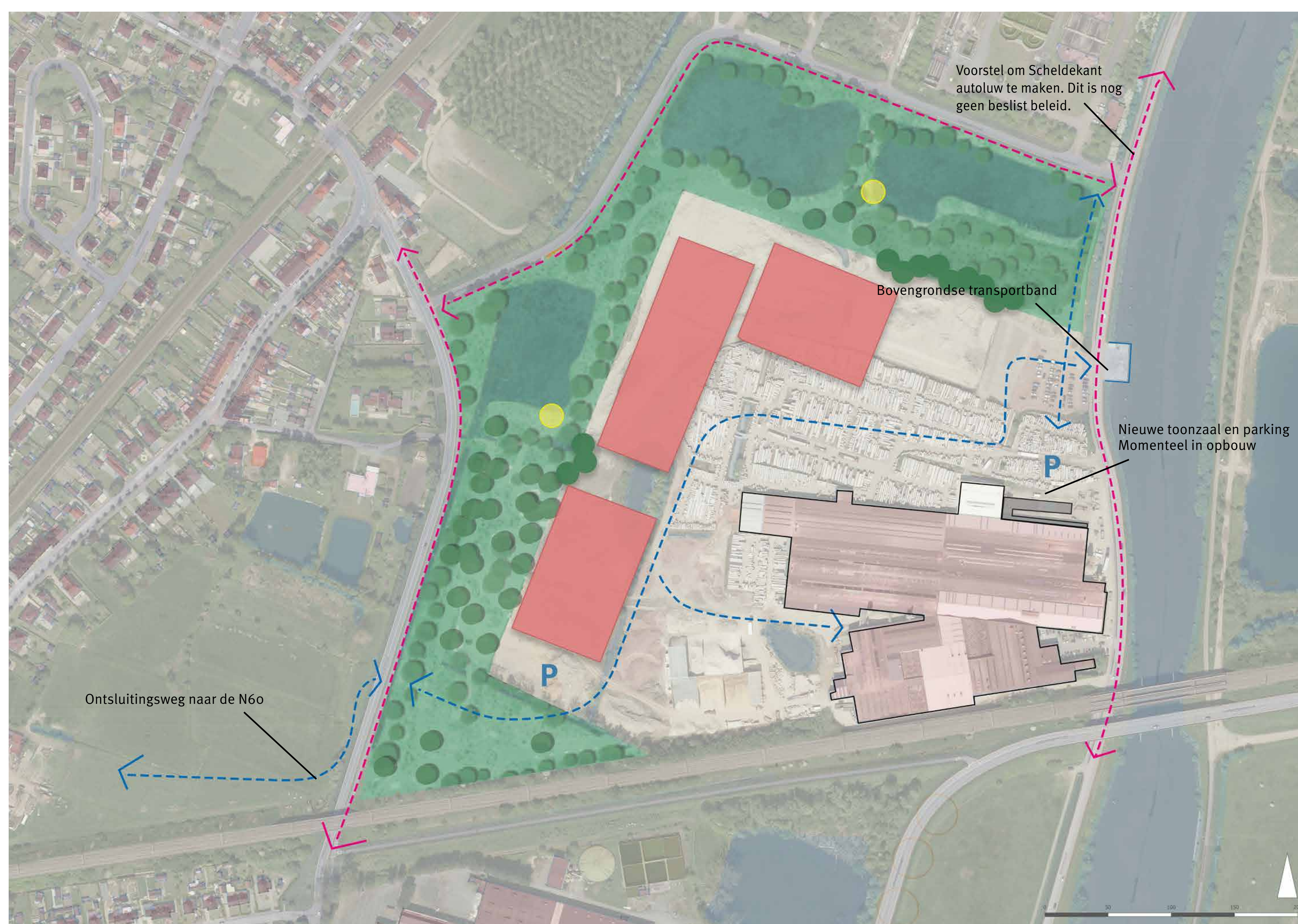
Stimuleren van stapelen in de hoogte.



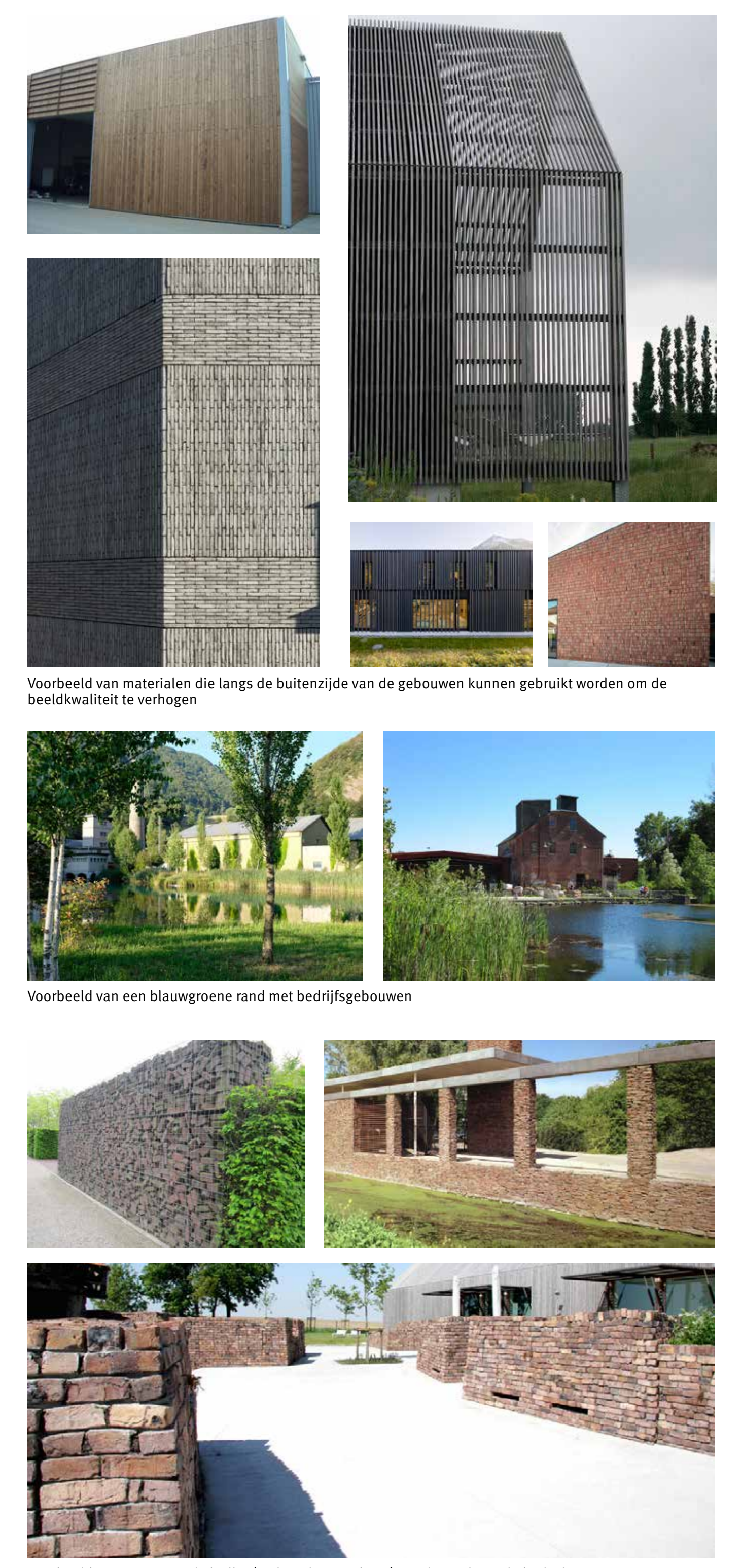
Picknick

De blauwgroene rand is een ideale locatie voor personeelsleden om te picknicken.

Ontwerpvoorstel



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.

Deze ontwerpschetsen zijn illustratief en maken deel uit van het ontwerpend onderzoek. Het zijn geen definitieve ontwerpen. De uiteindelijke realisatie op het terrein kan er anders uitzien.

MASTERPLAN OUDENAARDE LINKEROEVER aanbevelingen site Alvey

Het raamwerk geeft de volgende aanbevelingen voor de verdere ontwikkeling van het gebied mee:

Water

Een waterconcept voor de site

Elke ontwikkeling biedt plaats aan een intelligente wateroplossing voor het **herbruiken, bufferen en infiltreren van het regenwater**. Die oplossingen zetten maximaal in op het werkende landschap. Het is uitgesloten dat een bouwproject extra druk legt op het watersysteem van het park.

De Scheldearm als waterpark

De voormalige Scheldearm wordt **ingezet als onderdeel van de bufferstrategie** voor het gebied. Ze wordt geïntegreerd in het park en wordt een meerwaarde voor de site Alvey.

Circulariteit

Streven naar het behoud van industrieel erfgoed

Streven naar het behouden van nog bruikbare gebouwen. Onderzoeken of de 2 lange hallen in baksteen en staalstructuur opnieuw kunnen worden ingezet als werk- ontmoetingsplekken en op die manier **identiteit** kunnen geven aan de site.

Circulair bouwen

De site **integreert een hoogwaardige circulaire** visie in het bouwconcept. Hoe wordt energie opgewekt en herbruikt? Wat is de volgende stap in het herbruiken van de bouwmaterialen aan het eind van de gebruikscyclus van deze gebouwen?

Inclusief werken

In het gebied is er plaats voor **gemengd woon-werken**. Richtinggevend wordt vooropgesteld dat minstens 50% van de vloeroppervlakte op deze site voor economie in de ruime zin van het woord (productie, kleinhandel, diensten, horeca, ...) wordt ingezet. Deze vermenging laat toe om ook ruimte en stromen van stoffen en energie te delen.

Landschap

Een generieuze parkruimte aan de Schelde

Een brede zone moet **open blijven** als onderdeel van het circulair oeverpark en **vrij toegankelijk** zijn voor de diverse gebruikers. Gebouwen die zich aan deze rand bevinden worden ontworpen als parkrand gebouwen.

Park tot aan je deur

De overgang van het landschap van de Scheldeoever naar de gebouwen wordt ingericht als onderdeel van het publieke park met aandacht voor natuur, padenstructuren en de visuele identiteit. Het is **geen plek voor vertuining**. De gebouwen richten zich op het park tot aan de Schelde.

Mobiliteit

Toegangspoort voor fietsers in Oudenaarde

De **fietsroute** langs de Schelde ontmoet hier de eerste keer de stad Oudenaarde. Het is **een poort tot de stad én het Scheldepark**. De programmatie van een klein fietshotel, horeca, een deelplein of een fietsherstelplaats kan dit ondersteunen.

Laagdynamische activiteiten

Gezien de ligging moet er in de programmatie **aandacht zijn voor de verkeerseffecten**. Activiteiten die veel autoverkeer genereren zijn hier niet gepast. De **meerwaarde voor de buurt** van het project moet duidelijk zijn in het voorstel (een buurtplein, een speelplek, een ontmoetingsinfrastructuur, een voorziening...).

Reduceren autogebruik

Op de site Alvey kan een plek komen voor **autodelen en alternatieven** dienen geïntegreerd te worden in het mobiliteitsconcept om autogebruik te reduceren.



01 — Zicht vanaf de straat



02 — De fabriekshallen met architectonische waarde



03 — Straatbeeld



04 — Ontsluiting van natuurgedeelte op de site



05 — Landschap omheen de site



06 — Zicht langs de straat

.....
 : Input bewoners tijdens participatiemarkt
 : "Zoveel mogelijk natuur op het terrein met eventueel woonprogramma, opslagruimte voor
 : verenigingen of assistentiewoningen."
 : "Dag op dag rijden er tientallen vrachtwagens door ons dorpscentrum. Vermits de straten smal
 : zijn, rijden de trucks vaak over het voetpad als ze een bocht maken waardoor zelfs de straatstenen
 : omhoog komen!"
 :

MASTERPLAN OUDENAARDE LINKEROEVER ontwerpschetsen site Alvey

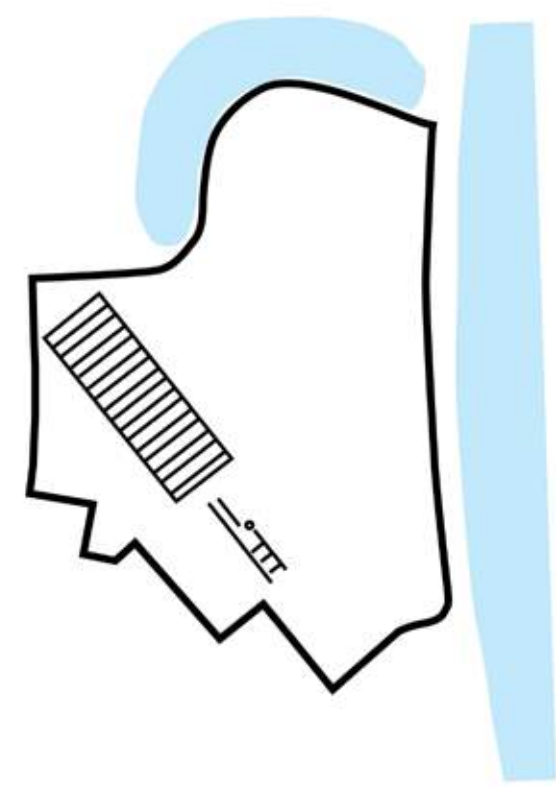
Uit het ontwerpatelier kwamen volgende voorstellen met onderstaande basisprincipes:

Identiteit



Park voor de buurt

De bestaande Scheldemeander en de groene ruimte blijven **behouden en worden versterkt**. Het park is een meerwaarde voor de buurt. In het gebied is er een centraal groen plein aanwezig.



Ziel van de plek

De **historische restanten** geven de site een specifiek karakter. De schouw kan **in het park geïntegreerd worden**. De hal met de typerende metalen structuur kan ingezet worden als gebouw voor economische activiteiten of voor een parkondersteunende functie.

Inspiratiebeelden



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



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

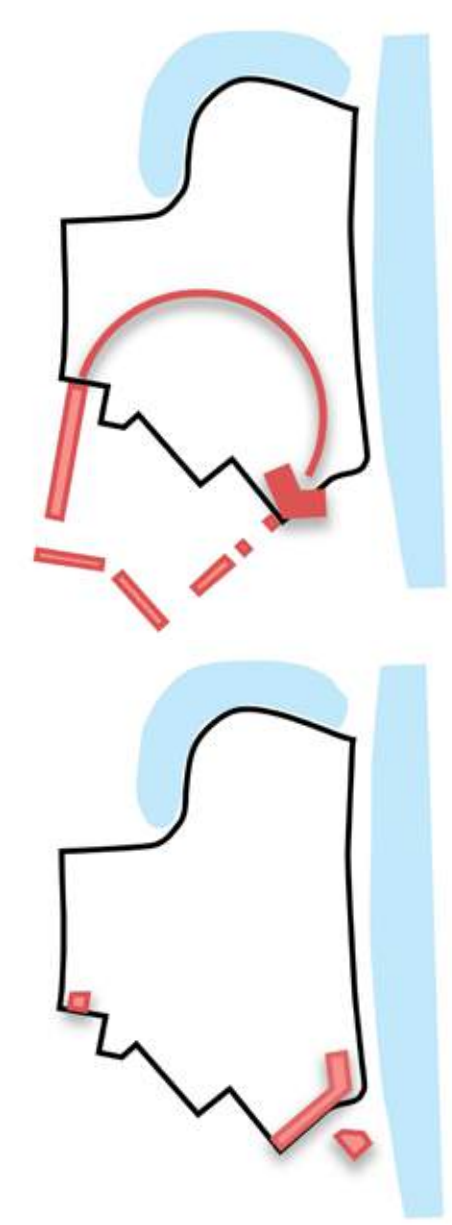


Pradopark in Kortrijk, De Smet Vermeulen architecten



Voorbeeld van beeldkwaliteit Castelijm Kappelijn, Abscis architecten

Programma



Wonen

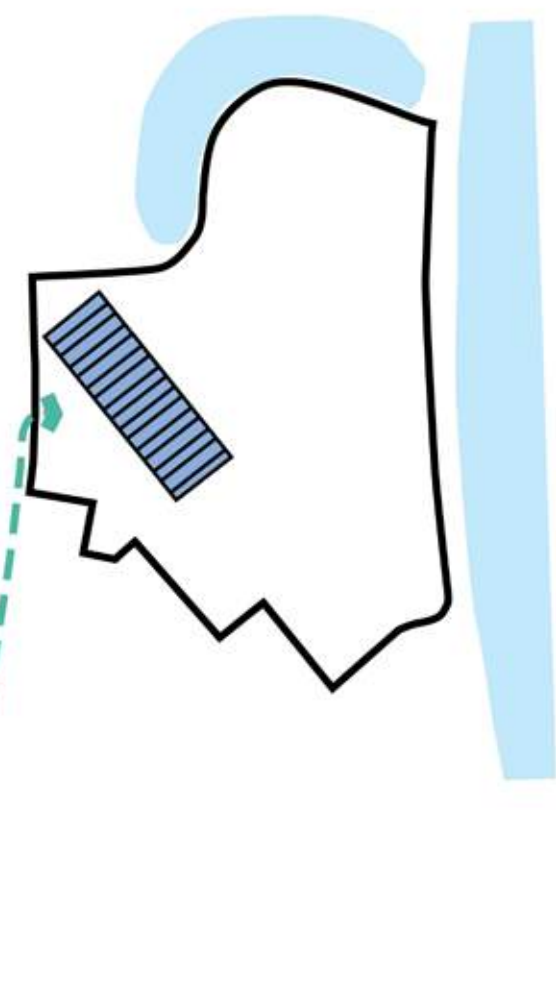
De experts werkten in twee groepen voorstellen uit. Beide groepen stellen voor om op deze locatie **ééngezinswoningen en appartementen** te voorzien. De bebouwing vormt de poort richting het Scheldepark. Hoe de experts de overgang tussen het park en het bouwblok willen afwerken, verschilt:

Ontwerpschets 1

Een drietal woonblokken. Deze afzonderlijke woonblokken zijn omgeven door het groen.

Ontwerpschets 2

Dezelfde rand wordt afgewerkt met hogere appartementenblokken met een kleinere bezettingsgraad. De blokken staan in het landschap.

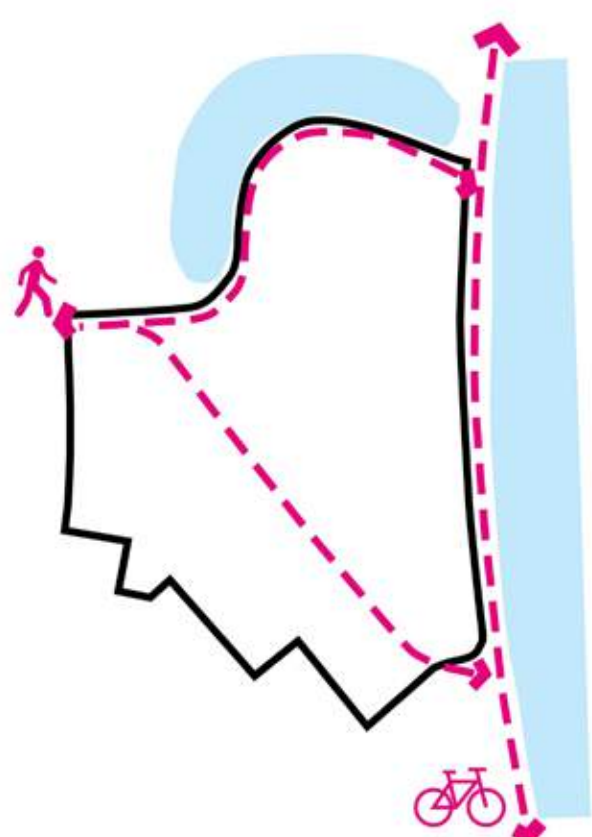


Laagdynamische economische activiteiten

We willen **niet dat er activiteiten komen die voor vrachtwagen zorgen**. Recreative functies kunnen wel, bijvoorbeeld een restaurant. Ook beroepen zoals dokters, tandartsen een crèche of zelfs een grafisch ontwerpbureau passen zeker in de woonbuurt. Tellen we alles op, dan komen we niet aan de 50% economische activiteit zoals voorgesteld in het raamwerk.

Het is een haast **onmogelijke opgave** om op deze site **50% economische activiteiten** te voorzien. Hoe kunnen we dit **compenseren? Eventueel kan dit door meer groen te voorzien (ontwerpschets 3).**

Circulatie



Zachte weggebruiker

De site is vrij toegankelijk. Je fiets of wandelt vlot van de Misweg naar de Ankerstraat en de fietsnelweg.



Gemotoriseerd verkeer

In de toekomst maken we van de Scheldekant een autoluwe straat. Zo kunnen fietsers en wandelaars zich veilig verplaatsen. Door het 'knippen van de **Ankerstraat**' kan een aangename **woonstraat** ontstaan. Er worden **collectieve parkeerplaatsen aan de rand van de site** voorzien. Langs de Ankerstraat is dit onder de grond en langs de Misweg bovengronds. Deze kan gedeeld worden met de parking van het gebouw met economische functies.

Ontwerpschetsen



Ontwerpvoorstel 1: circa 100 wooneenheden en 2500m² economische activiteiten



Ontwerpvoorstel 2: circa 100 wooneenheden en 2000m² economische activiteiten



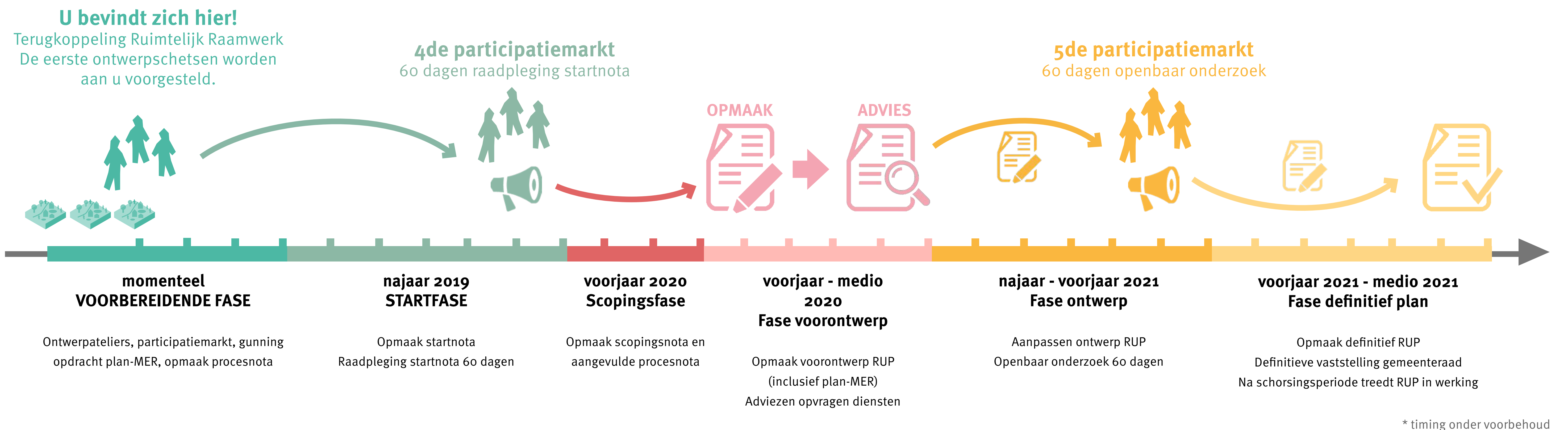
Ontwerpvoorstel 3: circa 50 wooneenheden en geen economische activiteiten

Deze ontwerpschetsen zijn illustratief en maken deel uit van het ontwerpend onderzoek. Het zijn geen definitieve ontwerpen. De uiteindelijke realisatie op het terrein kan er anders uitzien.

MASTERPLAN OUDENAARDE LINKEROEVER hoe realiseren we dit raamwerk?

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Er wordt een Ruimtelijk UitvoeringPlan (RUP) opgemaakt om de bestemmingswijzigingen die nodig zijn vast te leggen.



Parallel met het RUP zal er ingezet worden op volgende acties.

ACTIEPROGRAMMA

