

## Verslag vergadering GECORO

<u>Vergaderdatum:</u> 1/03/2022 en 08/03/2022		<u>Verslagdatum:</u> 24/03/2022	
<u>Vergaderuur:</u> 19.00 tot 21.50			
<u>Vergaderplaats:</u> digitaal via teams / Vergaderzaal ACM		<u>Opgesteld door:</u> Thomas Telen (wn.secretaris GECORO)	
<b>Deelnemers:</b>			
<u>Aanwezig:</u>			
<i>Secretaris:</i>	Thomas Telen (wn);		
<i>Effectieve leden:</i>	Firmin Mees (voorzitter); Ruben Verstraeten (deskundige); Michaël De Mol (deskundige); Lien Van Breusegem (deskundige); Olivier Herberigs (werkgevers- zelfstandigen); Annelies De Croo (werknemers); Carlo Mas (deskundige);		
<i>Plaatsvervangers:</i>	Jo Decraeye (deskundige) Stefaan Browaey (deskundige) Johan Dendauw (shva);		
<i>Politieke vertegenwoordigers:</i>	Mathieu De Cock (Cd&V); Steven Bettens (Groen);		
<i>Externe genodigden:</i>	Burgemeester (bevoegd voor ruimtelijke ordening); Frederic Stragier (Omgevingsambtenaar) Dominiek Larsen (DnA architecten) Robrecht Bothuyne Nancy Vercruysse Koen Van Broeck Tine Broos (Kras Architecten) Darel Torremans		
<u>Afwezig:</u>			
<i>Secretaris:</i>	///		
<i>Effectieve leden:</i>	///		
<i>Plaatsvervangers:</i>	///		
<i>Politieke vertegenwoordigers:</i>	///		
<i>Externe genodigden:</i>	///		
<u>Verontschuldigd:</u>			
<i>Secretaris:</i>	///		
<i>Effectieve leden:</i>	Sarah Aers (deskundige); Cindy Vandenbogaerde (deskundige); Luc De Mey (handelaars); Bert Deckmyn (milieu- en natuurverenigingen); Richard Eeckhaut (landbouw); Hilde Bovijn (shva);		
<i>Plaatsvervangers:</i>	///		
<i>Politieke vertegenwoordigers:</i>	Andy Vandekerkhove Guy Hove (Open Vld);		

Externe genodigden: ///

## Agenda:

1. Goedkeuren verslag GECORO 29 juni 2021;
2. toelichting en bespreking woonontwikkeling Heurnestraat;
3. toelichting en bespreking ontwikkeling Aldia-site
4. Varia.

## Verslag:

### 0. Algemeen;

De voorzitter opent de vergadering en verwelkomt de aanwezigen.

### 1. Vraagstelling – Ontvangen stukken - Bespreking;

#### 1.1. Goedkeuren verslagen vergadering 29 juni 2021;

Het verslag wordt goedgekeurd.

#### 1.2. Advies toelichting ontwerp woonontwikkeling Heurnestraat;

##### 1.2.1. Vraagstelling –

Overeenkomstig artikel 5 van het huishoudelijk reglement van de GECORO heeft de omgevingsambtenaar gevraagd advies uit te brengen.

##### 1.2.2. Ontvangen stukken –

Ontwerpplan voor het project

##### 1.2.3. Bespreking –

De voorzitter verwelkomt de ontwikkelaar Robbrecht Bothuyne, Nancy Vercruyssen, Koen Van Broeck en Dominiek Larsen (DnA architecten).

De ontwikkelaar en architect lichten het project toe. Het project betreft de terreinen van een voormalige hoeve langs de Heurnestraat. In eerste fase werd een verkaveling gerealiseerd langs de Heurnestraat, in tweede fase wenst men het achterliggende terrein te ontwikkelen.

De voorzitter en de leden nemen het woord, onderstaande vragen worden gesteld: repliek van de initiatiefnemers wordt cursief weergegeven.

- Wat gebeurt er met de zone die gelegen is buiten de contour van het kleinstedelijk gebied?

*Het project werd besproken met de deputatie. De voorziene grens betreft een eerder theoretische grens. Vanuit de provinciale omgevingsambtenaar werd aangestuurd om het project in zijn geheel te bekijken en een integrale visie uit te werken voor het gehele gebied.*

*In de zone buiten het kleinstedelijk gebied worden in het aangepaste voorstel enkel woningen in halfopen bebouwing voorzien. Er werd bijkomend vrije ruimte voorzien binnen het kleinstedelijk gebied.*

- Wat met de veiligheid bij doven van de straatverlichting tussen 23h00 en 06h00?

*Doven van verlichting is voornamelijk aandachtspunt ter hoogte van de spoorweg om invloeden op het aanpalende natuurgebied te beperken.*

*Doven van straatverlichting gebeurt nu ook reeds op verschillende plaatsen in Oudenaarde. De impact kan mogelijk ook beperkt door het plaatsen van lagere verlichtingsarmaturen.*

- Het centrale groenblok kan doorgetrokken tot tegen de achtertuin van de bestaande woningen langs de Heurnestraat. Hierdoor wordt nog meer groene ruimte gecreëerd, beter zichtbaar vanuit de Heurnestraat.

*Er wordt maximaal gewerkt op de zichtassen naar de Scheldevallei. Indien gewenst kunnen maquette of renders worden bezorgd om een duidelijker beeld van de ontwikkeling te bieden.*

*De voorstelling is op zich voldoende duidelijk, nood aan bijkomende visualisaties kan in de beraadslaging verder besproken;*

Na afloop van de vragenronde verlaten de ontwerper/ontwikkelaar de zitting.

Voorzitter neemt het woord en vraagt welk overleg erintussen reeds heeft plaatsgevonden. *De secretaris / gemeentelijk omgevingsambtenaar meldt dat voorliggend voorstel reeds aan de stad werd voorgesteld, maar voor verder advies naar de GECORO werd verwezen.*

De ontwikkeling van het linker deel (buiten stedelijk gebied) werd in een eerdere aanvraag tot omgevingsvergunning uit de vergunning gesloten. De omgeving wordt gekenmerkt door gevoeligheid voor bodemerosie.

De voorgestelde planwijzigingen ten aanzien van de eerder ingediende voorstellen en standpunten in vorige dossierfasen zijn zeer beperkt.

De woonbehoeftestudie uit 2018 toont aan dat er weinig nood is aan bijkomende woningen. Verschillende beleidsplannen bevatten de visie om open ruimte in het buitengebied niet verder aan te snijden. De ontwikkeling van de ('analoge') Textielstraat kan aanzien worden als een fout uit het verleden, die de Gecoro ten zeerste betreurt, en die ze niet meer herhaald wil zien.

Gelet op de beperkte woonbehoefte is kunstmatig verdichten in het buitengebied niet wenselijk, het stadsbestuur nam in gelijkaardige dossiers reeds het standpunt in dat ontwikkeling van tweede bouwlinie of bijkomende wagenis in buitengebied niet wenselijk is.

Het terrein verdraagt de voorgestelde densiteit niet. De woningen worden in het reliëf gedrukt, waarbij terrassen deels onder het bestaande maaiveld worden ingeplant. Op de verschillende snedes worden keerwanden voorzien om niveauverschillen op te vangen.

### **1.3. toelichting herontwikkeling site Aldia;**

#### **1.3.1. Vraagstelling –**

Overeenkomstig artikel 5 van het huishoudelijk reglement van de GECORO heeft de omgevingsambtenaar gevraagd advies uit te brengen.

#### **1.3.2. Ontvangen stukken –**

De ontwerpplannen voor het project

#### **1.3.3. Bespreking –**

De voorzitter verwelkomt de ontwikkelaar Darrel Torremans (Miix invest), Tine Broos (Kras Architecten) en Dominiek Larsen (DnA architecten).

De bouwheer en architect lichten het project kort toe aan de hand van een presentatie. De voormalige bedrijfssite Aldia zal worden gesaneerd en omgevormd tot gemengde stedelijke ontwikkeling.

De voorzitter en de leden nemen het woord, onderstaande vragen worden gesteld: repliek van de initiatiefnemers wordt cursief weergegeven.

- Hoe verhoudt de afstand tussen de woonblokken zich tot de bouwhoogte?

*Er wordt een verloop in bouwhoogte voorgesteld 3 – 4 of 5 bouwlagen. De bouwblokken worden verschoven in gepland zodat maximaal doorzichten ontstaan. Er wordt maximaal rekening gehouden met de 45°-regel i.v.m. bezonning in de omgeving. De 'blokken' moeten nog verder verfijnd en gedetailleerd.*

- Waarom worden 5 blokken woningbouw voorzien, dit lijkt ten koste te gaan van de algemene kwaliteit van het project.

*Minimale verhouding tussen KMO en wonen werd opgelegd door de stad. KMO is moeilijk stapelbaar. Minder woningen voorzien gaat ten koste van de financiële haalbaarheid.*

- De voorziene Wadi lijkt een 'restzone'

*Het doel is het project maximaal door te trekken naar de omgeving. Bij voorkeur vervaagt de grens tussen publiek en privaat domein. Er werd een eerste aanzet gegeven hoe de ruimte kan ingericht worden.*

- Bezorgdheid over de beeldkwaliteit binnen het project. Bij vergelijkbare projecten in de buurt is de kwaliteit van het openbaar domein beperkt  
*De ambitie ligt hoog om een kwalitatief project te voorzien*
  - Waarom wordt geen ondergrondse parkeeroplossing gezocht voor het deel KMO.  
*Voor zuiver KMO is dit geen evidentie. Er wordt een oplossing gezocht om gedeeld gebruik mogelijk te maken (bezoekersparkeren? ). Voor kantoren kan ev. wel gestreefd naar een ondergrondse oplossing. De combinatie van wonen en werken kan hier voor een win-win zorgen, bijv. door een rotatieparking.*
  - Werde de densiteit van het project reeds berekend? Is het dan wel haalbaar om kwalitatieve groenzones te ontwikkelen binnen het gebied?  
*In voorliggende plannen wordt een densiteit van 55 wo/HA voorzien. In gelijkaardig project blijkt dat realisatie van buurtgroen haalbaar is binnen dergelijke omgeving.*
  - Werde de mogelijkheid tot sociale huisvesting onderzocht?  
*Er zijn reeds gesprekken geweest met de SHM. Integreren van sociale huisvesting kan zeker opgenomen in een vervolgesprek.*
  - De densiteit lijkt niet volledig op schaal van de omgeving. De omgeving wordt vooral gekenmerkt door woningen van 2 bl + dak. Is er op deze locatie vraag naar ontwikkeling van meergezinswoningen? Kan er meer ingezet op grondgebonden woningen, gericht op gezinnen met kinderen? Bijkomende mobiliteit is niet evident in de omgeving.  
*Het niveauverschil tussen Aalststraat en Desiré Waelkensstraat maakt dat de volumes van de meergezinswoningen minder hoog zullen worden ervaren. Bij de inplanting van de meergezinswoningen werd rekening gehouden met de beschikbare ruimte op het terrein (afstanden tot de perceelsgrens) en de breedte van het straatprofiel. 5 à 6 bouwlagen zijn op zich niet vreemd in de omgeving, aldus de ontwikkelaar.*  
*Er werd een mobiliteitsonderzoek gevoerd (door Mint). Uit de eerste studie en tellingen blijkt dat de omliggende straten op vandaag nog niet verzadigd zijn. De bijkomende mobiliteit zou in theorie geen probleem mogen zijn. Er zal maximaal worden ingezet op duurzame mobiliteit (deelwagens, fietsgebruik, ... ) Op vandaag is er ook al 'bedrijvigheid', waarbij ook vervoersbewegingen voorkomen.*
  - Wat wordt bedoeld met de site als vliegwiel voor verdere ontwikkeling van Linkeroever? Wie zal initiatief nemen voor participatie?  
*Er werd gekeken naar lopende projecten, visie stemt overeen (inzetten op water/groen) wonen/werken. Kwaliteiten van project langs de Schelde ook naar deze site doortrekken. Startpunt kan als voorbeeld aanzien voor verdere ontwikkelingen. Geen RUP nodig, waardoor snelle start kan genomen.*  
*Ontwikkelaar wil bij stopzetten van activiteiten communiceren met de buurt over de geplande ontwikkelingen. Verder uitwerken van de plannen zal even tijd in beslag nemen. Dit biedt ruimte voor tijdelijk gebruik van de site. Er wordt een open dialoog met de buurt aangegaan (cfr. Saffrou). Communicatie wordt best gekoppeld aan het afscheid van Aldia (Lente/zomer)*
  - Fietspad is onderdeel van de fietsring, de impact van een bijkomende kruising wordt geminimaliseerd. Bijkomende kruisingen/ zijn te beperken (cumulatief effect met projecten uit de omgeving)  
*Verdichting nabij kernen heeft consequentie dat conflicten ontstaan. Er wordt onderzoek gedaan om veilige kruising mogelijk te maken. Bijkomende tellingen zullen gebeuren om realistisch beeld te krijgen van gebruik. Bij uitwerking van de kruising moet aandacht gevestigd op voorrang van fietsers/zichtbaarheid.*
- Na afloop van de vragenronde verlaten de ontwerper/ontwikkelaar de zitting.
- In mobiliteitsplan was er de visie om een fietsverbinding te voorzien tussen Ziekenhuis en Aalststraat. Proefproject voor enkelrichting in Diependale staat op til. Werde het aanleggen van een link tussen Aalststraat en Diependale onderzocht om Diependale/Fonteinplein/... te ontlasten?
- Lijkt moeilijk door het aanwezige reliëf? Werde niet door ontwikkelaar onderzocht.

## **1.4. varia;**

### **1.4.1. Vraagstelling –**

Verkaveling Galgestraat (Santens)

### **1.4.2. Ontvangen stukken –**

///

### **1.4.3. Bespreking –**

Een eerder advies van de GECORO stuurde aan op het behoud van de parktuin, waarbij kan ingezet op een alternatieve vorm van woonontwikkeling. Een gewijzigd plan volgt de voorschriften van het BPA, waardoor juridisch gezien de vergunning kan/moet worden verleend.

Bij voorstel tot vergunning werden bijkomende voorwaarden opgenomen om behoud/versterken van het groene karakter te garanderen.

De voorzitter en de leden nemen het woord.

De voorwaarden m.b.t. voorzien van een bredere groenstrook en gezamenlijke oprit worden ook best grafisch aangeduid op het plan. Best worden er bijkomende voorwaarden opgenomen i.v.m. maatregelen voor bescherming van de te behouden bomen.

\*\*\*

Door de leden wordt verzocht frequenter te vergaderen, zodat de vergaderingen in tijd kunnen worden beperkt. Bij voorkeur gaat de vergadering fysiek door.

De voorzitter stelt voor de vergadering op te schorten en de beraadslaging uit te stellen naar een later tijdstip (8 maart as.).

## **2. Advies – Stemming – Minderheidsstandpunten;**

De beraadslagingen vonden plaats op 08/03/2022. De vergadering is een verlenging van de vorige vergadering die 3 uur geduurd heeft. Op verzoek van de leden werd de beraadslaging uitgesteld naar 08 maart 2022. In deze zitting worden enkel de conclusies genomen van het vorige overleg dd. 1 maart 2022.

### **2.1. Goedkeuren verslag vergaderingen 29 juni 2021;**

#### **2.1.1. Beraadslaging –**

Het verslag wordt goedgekeurd.

#### **2.1.2. Stemming -**

///

#### **2.1.3. Minderheidsstandpunten -**

///

### **2.2. Advies toelichting ontwerp woonontwikkeling Heurnestraat;**

#### **2.2.1. Beraadslaging –**

Het project kent een lange voorgeschiedenis. Er wordt oa. verwezen naar de eerdere beoordeling van het project in de zitting van GECORO dd° 04-06-2020. Die bespreking en beraadslaging wordt hieronder herhaald, en opnieuw bevestigd.

*‘De inkleuring van deze woonzone volgens het gewestplan op een steilrand van de Schelde is een historische fout. Het projectgebied bevindt zich immers op een steilrand van de Schelde, buiten de stadskern of de kern en ligt deels in het stedelijk- en deels in het buitengebied. In eerste instantie stelt zich dus de vraag of een bouwproject aanvaardbaar is op deze locatie in de huidige context van de bouwshift.*

*De meningen zijn verdeeld. Er wordt gevreesd voor de precedentsinvloed van dit dossier. Met het toelaten van dit woonproject op de rand van het stedelijk gebied, deels in het buitengebied, wordt een weg gebaad voor de verdere ontwikkeling van het overige woongebied achter de Heurnestraat. Er wordt opgemerkt dat dit precedent reeds bestaat met de vergunning van de Textielstraat. De Textielstraat bevindt zich evenwel 100% binnen het stedelijk gebied en werd vergund vóór de 'betonstop' en de woonbehoeftenstudie.*

*De woonbehoeftenstudie, die in opdracht van de stad door Solva werd gemaakt in 2019, geeft duidelijk aan dat er voldoende potentieel is om de behoefte aan woningen tot 2028 te vervullen binnen de huidige woonzones. De betrokken zone (te situeren in woongebied volgens het gewestplan) werd wel meegenomen in de berekening van het aanbod binnen deze woonbehoeftenstudie. De site is, samen met alle percelen die gelegen zijn op de steilrand van de Schelde binnen het woongebied, integraal opgenomen in het ROP (register van onbebouwde percelen). Er bestaat geen beleidsdocument dat een 'bevrozing' of 'schrapping' van het bouwpotentieel van deze terreinen suggereert of de wens uitdrukt om hieraan een open ruimte bestemming te geven. Anderzijds is het volgens de gesloten woonprognose niet mogelijk om de behoefte in het buitengebied te overschrijden. In het stedelijk gebiedsdeel kan dan weer een aanbodbeleid gevoerd worden en geldt als dusdanig geen plafond.*

*Er wordt een vergelijking gemaakt met andere steden en gemeenten waar een duidelijke visie wordt vooropgesteld ten aanzien van nieuwe projecten. Dit kader ontbreekt in Oudenaarde. Iedere verkaveling of grootschalig bouwproject wordt ad hoc behandeld. In Sint Pietersleeuw werd bijvoorbeeld voor de komende legislatuur beslist om geen nieuwe verkavelingen met wegenis goed te keuren. Dergelijke visie ontbreekt. Er wordt gesuggereerd om dit vanuit de gecoro aan te bevelen aan het beleid.*

*Op niveau van de aanvraag wordt geoordeeld dat de dichtheid veel te hoog is en dergelijk ontwerp past in een stedelijke context, maar hier niet op zijn plaats is. Er wordt gealludeerd op het ontwerp van SUM dat aan de basis lag van dit ontwerp. Met de uitwerking van voorliggend plan zijn de krachtlijnen die destijds opgemaakt zijn door SUM en tevens goed bevonden door de gecoro grotendeels verdwenen. De vista's zijn vernauwd, de daken zijn niet meer als groendak ontworpen, de wegenis is lager ingeplant, de tuinzones verruimd ten nadele van de publieke groenzone edm.*

*Er wordt gesteld dat de voorziene densiteit, +/- 25we/ha, niet past in deze context. De meningen zijn hierover verdeeld. Volgens de principes van het RSV werd voor de stedelijke gebieden een dichtheid van 25we/ha vooropgesteld, voor de kernen van het buitengebied 15we/ha. Hoewel dergelijke cijfers niet meer actueel zijn, wordt wel opgemerkt dat er geen rekening wordt gehouden met het gegeven dat een deel van het projectgebied zich buiten het stedelijk gebied bevindt en een bijzonder grote impact heeft op het aangrenzende natuurgebied. Een meer actuele benadering focust zich minder op densiteit maar eerder op kwaliteit en behoud van open ruimte. De gecoro zou hier kunnen adviseren dat een nieuwe aanvraag moet uitgaan van een minimum aan verharding en een maximale inpassing in het landschap/natuurgebied in plaats van het regelen van densiteit."*

*Beraadslaging –*

*"Niettegenstaande het gegeven dat de aanvraag zich in het woongebied bevindt, en deels in het stedelijk gebied, wordt geoordeeld dat de site perifeer is gelegen en niet kernversterkend werkt. Het project vindt geen aansluiting bij **het centrum** van de stad noch bij een deerkern. Het uitrustingsniveau van de locatie is zeer laag en indien de mobiscor van deze woningen zou berekend worden wordt verwacht dat deze ook zeer laag zal zijn.*

*Verder wordt geoordeeld dat het ontwerp door zijn hoge densiteit zeer 'stedelijk' van aard is en geen kwalitatieve overgang biedt naar het natuurgebied (aan de overzijde van de spoorlijn).*

*Het project strookt niet met de principes van de 'bouwshift', brengt een groot aandeel verharding met zich mee en zal vanuit het natuurgebied als een massieve stenen wand ervaren worden.*

*De gecoro brengt om deze redenen een unaniem ongunstig advies uit."*

Op basis van dit advies werd door het CBS de vergunning slechts deels vergund, de zone buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied werd uit de vergunning gesloten. Zowel door de ontwikkelaar als door omwonenden werd beroep aangetekend tegen de beslissing van het CBS. De aanvraag werd vervolgens door de deputatie van de provincie geweigerd. Door uitsluiten van een deel van de vergunning dient het project volgens de provinciale omgevingsambtenaar opnieuw op zijn geheel bekeken.

Voorliggende ontwikkeling voorziet nog altijd het bouwen van een 'muur' van wooneenheden langs de spoorweg. De analoge ontwikkeling van de Textielstraat in drie 'rijen' woningen parallel, samen met de Heurnestraat, kan aanzien worden als een vergissing uit het verleden, die niet voor herhaling vatbaar is, gezien het oerslechte resultaat.

De voorziene doorzichten over de woningen en carports zijn weinig realistisch om de openheid van het project te garanderen. In dit opzicht is het wenselijk slechts één bijkomende rij woningen in te planten achter de bestaande woningen langs de Heurnestraat.

Verscheidene woningen met beperkte achtertuin worden ingeplant met buitenterras in de helling ingegraven en ommuurd als een engelse koer, waardoor bereikbaarheid en uitzicht zeer beperkt zal zijn; onafgezien van de kwaliteit van die buitenruimte. Het bestaande reliëf zorgt voor beperkingen inzake woonkwaliteit en relatie binnen/buiten.

De opmerking van provinciale ambtenaar dat het 'wenselijk is om het volledige ontwerp te herbekijken' wil niet per sé zeggen dat het geheel in één keer moet worden ontwikkeld. Er kan ook geopteerd om de zone buiten stedelijk gebied niet te ontwikkelen en als groenzone in te vullen.

Voorliggend ontwerp komt niet tegemoet aan de eerder gestelde opmerkingen. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de draagkracht van de omgeving, de steilrand van de Scheldevallei wordt onvoldoende gevrijwaard.

Vanuit duurzaamheidsprincipe, de locatiespecifieke randfactoren, de resultaten van de woonbehoeftestudie, ruimtelijke kwaliteit, voortschrijdend inzicht en het lage voorzieningenniveau van de omgeving is een ontwikkeling met een veel lagere densiteit aangewezen.

Vanuit het bestuursakkoord 2019-2024 wordt bovendien aangestuurd op het vrijwaren van de open ruimte.

De GECORO brengt opnieuw een **unaniem ongunstig advies** uit.

### 2.2.2. Stemming -

Unaniem standpunt

### 2.2.3. Minderheidsstandpunten -

///

## 2.3. Advies toelichting ontwerp woonontwikkeling Aldia-site;

### 2.3.1. Beraadslaging –

Het plan wordt opnieuw kort geschetst door de voorzitter. De voorziene invulling volgens BPA is achterhaald, de ontwerper voorziet een beperkte afwijking door een gemengde ontwikkeling van wonen en bedrijvigheid. Wonen en KMO worden van elkaar gescheiden, ook de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt gescheiden voorzien. De woonontwikkeling bestaat uit een combinatie van eengezinswoningen en meergezinswoningen, enkele van de bestaande gebouwen blijven behouden. Het aantal bouwlagen varieert van 3 tot 5 bouwlagen. De bestaande doorsteek ter hoogte van de Jules Lacroixstraat wordt geïntegreerd als doorsteek voor langzaam verkeer. Een bijkomende kruising over het fietspad wordt voorzien ter hoogte van de 'parkeerpocket' bij de woningen. Volgens mobiliteitsonderzoek (uitgevoerd door MINT) is het bijkomend aantal vervoersbewegingen beperkt.

Aansnijden van nieuwe zones voor KMO ligt gevoelig, de bestaande zone voor bedrijvigheid wordt dan ook best maximaal behouden. Volgens de voorschriften van het BPA is (via nabestemming) een ontwikkeling met circa 80% woonfunctie en 20% bedrijvigheid in principe mogelijk. Een verhouding van minstens 1/3 bedrijvigheid binnen het project is volgens de Gecoro een goed uitgangspunt.

De vraag dient gesteld of er (binnen Oudenaarde) nood is aan een grote ontwikkeling van meergezinswoningen. - Is er niet meer nood aan eengezinswoningen (gezinnen met kinderen)?. De woonbehoeftestudie toont aan dat er weinig behoefte is aan een groot aantal bijkomende entiteiten. Door de ligging binnen stedelijk gebied, nabij het centrum van de stad is een kwalitatieve verdichting op zich te verantwoorden. - Bij de opmaak van de woonbehoeftestudie uit 2018 werd rekening gehouden met het bestaande 'juridisch aanbod'.

In het kader van ruimtelijk rendement en 'bouwshift' is voorliggende site een van de weinige locaties waar verdichting nog mogelijk is. Ruimtelijke kwaliteiten en verweving tussen wonen en bedrijvigheid dragen op zich bij tot een kwalitatief project.

De optie sociaal wonen moet voorzien, geïntegreerd binnen het project. Inplanting van de woningen langs noordoostelijke zijde vormt een kwalitatievere inpassing in de omgeving.

De voorziene schaal ten aanzien van de Aalststraat is op zich aanvaardbaar omwille van het hoogteverschil. De afstand tussen de verschillende woonblokken lijkt echter vrij beperkt, de grote bouwhoogtes beperkt de lichtinval van de omliggende gebouwen. Het aantal bouwlagen binnen de ontwikkeling varieert volgens de verschillende plannen. 5 bouwlagen overtreft de schaal van de omgeving, het aantal bouwlagen dient eerder beperkt tot 4 bouwlagen.. Er moet worden gezorgd voor een wisselend aantal bouwlagen (niet alle volumes even hoog).

De woonkwaliteit binnen de bouwvolumes kan niet worden beoordeeld. Verdere indeling zal in een latere fase worden uitgewerkt, de indeling lijkt op 'Urban villa's'. Bij de voorziene rijwoningen moet voldoende tuinzone worden voorzien.

De ontsluiting van de site volgens gescheiden principe is op zich aanvaardbaar. Zal een ontsluiting van woningen naar Diependale niet zorgen voor een overbelasting van het bestaande wegennet? Volgens de mobiliteitsstudie beschikken de wegen theoretisch over voldoende capaciteit.

Bij de woningen wordt een parkeerpocket voorzien. Vanuit de stad werd gevraagd geen kruising van de fietsring te voorzien. Prioriteit van de fietsring op het gemotoriseerd verkeer is niet steeds een ideale situatie, op bepaalde locaties kan dit leiden tot verkeersonveilige situaties. Verkeersveilige kruisingen moeten niet per definitie uitgesloten worden. Een alternatief zonder kruising met de fietsring werd onderzocht, maar is volgens het ontwerp bureau een minder kwalitatieve oplossing.

Kruising met de fietsring kan enkel aanvaard indien ruimtelijk geen andere optie bestaat. Er zijn nog andere opties mogelijk, door bijv. 'compactere' parkeergarage te voorzien (bijv. onder KMO-parkeren). Eengezinswoningen kunnen bijv. ook in de ondergrondse garage parkeren.

Traditioneel vragen bewoners van eengezinswoningen een parkeerplaats kort bij de deur, meer en meer is een tendens naar parkeerhavens aan de rand van de ontwikkeling. Parkeren voor bedrijvigheid moet voldoende bovengronds voorzien. (er werden suggesties gedaan i.v.m. parkeren ondergronds of op dak)

Rekening moet gehouden met de afwateringsproblematiek van Edelareberg.

De Gecoro stemt in met het principe van gemengde ontwikkeling, waarbij 1/3 KMO en 2/3 wonen wordt voorzien. Het aantal bouwlagen wordt beter beperkt tot maximaal 4 bouwlagen. Ontsluiting van woonfunctie via Diependale en bedrijvigheid via de Aalststraat is aanvaardbaar.

Omwille van beperkte informatie wordt door de GECORO geen uitspraak gedaan over de zone tussen Aalststraat en Edelareberg (bestaande kantoren).

Een verdere uitwerking (in verdere fase) wordt opnieuw ter bespreking op de GECORO verwacht.

### 2.3.2. Stemming -

Unaniem Standpunt

### 2.3.3. Minderheidsstandpunten -

///

## 2.4. varia;

### 2.4.1. Beraadslaging -

///

### 2.4.2. Stemming -

///

### 2.4.3. Minderheidsstandpunten -

Te Oudenaarde, 24/03/2022

De secretaris (get.)

De voorzitter (get.)

Thomas Telen

Firmin Mees