

## Verslag vergadering GECORO

<u>Vergaderdatum:</u> 11/04/2023		<u>Verslagdatum:</u> 12/04/2023	
<u>Vergaderuur:</u> 19.00 tot 21.30			
<u>Vergaderplaats:</u> Vergaderzaal ACM /2.01		<u>Opgesteld door:</u> Frederic Stragier (wn.secretaris GECORO)	
<b>Deelnemers:</b>			
<u>Aanwezig:</u>			
<i>Secretaris:</i>	Frederic Stragier (wn);		
<i>Effectieve leden:</i>	Firmin Mees (voorzitter); Ruben Verstraeten (deskundige); Sarah Aers (deskundige); Michaël De Mol (deskundige); Lien Van Breusegem (deskundige); Olivier Herberigs (werkgevers- zelfstandigen); Richard Eeckhout (vereniging van landbouwers) Carlo Mas (deskundige);		
<i>Plaatsvervangers:</i>	Stefaan Browaeys (deskundige) Joris Van Garsse (natuurverenigingen) Nancy De Meulemeester (vereniging werknemers)		
<i>Politieke vertegenwoordigers:</i>	Mathieu De Cock (Cd&V); Steven Bettens (Groen)		
<i>Externe genodigden:</i>	Dimitri Dewolf (omgevingsambtenaar) Marnic Demeulemeester (bevoegd voor ruimtelijke ordening);		
<u>Afwezig:</u>			
<i>Secretaris:</i>	///		
<i>Effectieve leden:</i>			
<i>Plaatsvervangers:</i>	Tom Mahieu (Vereniging van handelaars)		
<i>Politieke vertegenwoordigers:</i>	Guy Hove (Open VLD)		
<i>Externe genodigden:</i>	///		
<u>Verontschuldigd:</u>			
<i>Secretaris:</i>	///		
<i>Effectieve leden:</i>	Cindy Vandenbogaerde (deskundige) Annelies Decroo (vereniging werknemers); Bert Deckmyn (milieu- en natuurverenigingen); Luc Demey (vereniging van handelaars) Johan Dendauw (Sociale huisvestingsmaatschappij)		
<i>Plaatsvervangers:</i>	///		
<i>Politieke vertegenwoordigers:</i>	Andy Van De kerkhove (NVA)		
<i>Externe genodigden:</i>	///		
<b>Agenda:</b>			
1. Goedkeuren verslag GECORO 27 februari 2023;			

2. toelichting en bespreking ontwikkeling Scheldehof – Heurnestraat (toelichting door Omgevingsambtenaar/Diensthof Ruimtelijke Ordening);
3. Varia.

## **Verslag:**

### **0. Algemeen;**

De voorzitter opent de vergadering en verwelkomt de aanwezigen.

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

#### **1.1. Goedkeuren verslagen vergadering 30 november 2022;**

Vraag rond het vorige verslag, Beleidsvisie “verkavelingen in Oudenaarde”.

De Beleidsvisie is tweemaal geagendeerd op het college van burgemeester en schepenen en werd telkens verdaagd. Is dit correct en heeft een extra overleg reeds plaats gevonden?

Neen, nog niet. Er is een vooroverleg gepland met de meerderheidsfracties, Burgemeester en Algemeen Directeur

Het verslag wordt goedgekeurd.

#### **1.2. Advies ontwikkeling Scheldehof – 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 –*

- Relevante plannen uit het aanvraagdossier
- Ontvangen adviezen
- Verslag met situering, juridische context en samenvatting van de bezwaarschriften

##### *1.2.3. Bespreking –*

De voorzitter verwelkomt iedereen en geeft het woord aan de omgevingsambtenaar /Diensthof Ruimtelijke Ordening om het agendapunt toe te lichten.

Het dossier kent een vrij lange historiek. Er wordt een chronologisch overzicht gegeven van de verschillende stappen die reeds in het dossier werden gezet. Op 03.12.2012 werd een gedeelte van het project (verkaveling 14 loten) vergund aan straatzijde (Heurnestraat). In 2015 en in 2017 werd telkens een negatief advies verleend door de Gecoro op de verdere ontwikkeling van het achtergelegen gebied. De aanvraag verkaveling op het achtergelegen gebied mbt 35 loten uit 2015 werd geweigerd, de verkavelingsaanvraag uit 2017 werd ingetrokken. In 2017 werd een conceptnota opgemaakt door Sum-Research, waarbij de nadruk werd gelegd op woningen met maximaal 2 bouwlagen, kleine private tuinen, aandacht voor het terreinreliëf en inrichten van een ruime collectieve groenzone. Dit zorgt voor een voorwaardelijk gunstig advies van de Gecoro. Een nieuw ontwerp ter ontwikkeling van het achtergelegen gebied wordt opgemaakt in 2019 door DNA-architecten op basis van de conceptnota voor 48 woningen. Tussen 2017 en 2019 wordt door Solva ondertussen een woonbehoeftestudie opgemaakt, waaruit blijkt dat er een potentieel overaanbod aan woongebied beschikbaar is. Wonen in buitengebied moet worden afgebouwd. De grens van het kleinstedelijk gebied loopt dwars door de voorliggende site.

Het college verleent een gedeeltelijke vergunning voor het zuidelijk gedeelte van de site in 2019 van een verkavelingsaanvraag. Het gedeelte gelegen in het buitengebied van diezelfde verkavelingsaanvraag wordt uitgesloten. Het ingestelde beroep bij de Bestendige Deputatie werd geweigerd door het ontbreken van een goedgekeurd wegenisdossier, waardoor ook de gedeeltelijke vergunning uit de eerste aanleg werd teniet gedaan.

De huidige voorliggende aanvraag beperkt zich tot ontwikkeling van de site binnen het binnenstedelijk gebied. Het dossier is lopende, tijdens het openbaar onderzoek werden meerdere bezwaren ingediend.

De voorzitter en de leden nemen het woord, onderstaande opmerkingen worden gegeven:.

- Eerst en vooral wordt opgemerkt dat de invulling niet is veranderd ten opzichte van de vorige aanvraag. De aanvraag omvat nog steeds 3 bouwlijnen en volgt daarmee de ontwikkeling in de Textielstraat. Deze ontwikkeling wordt algemeen beschouwd als een historische vergissing, gezien de hoge dichtheid en de daarmee gepaard gaande problemen inzake de privacy. Dit was ook het standpunt van de GECORO op de vorige verkavelingsaanvragen.
- Een tweede opmerking heeft betrekking op de vrij beperkte achtertuinen van de woningen in de tweede bouwlijn, waardoor de afstand zeer kort is tot de woningen in de Heurnestraat (6.00m) en waar bovendien het hoogteverschil moet worden opgevangen door het plaatsen L-vormige betonnen keerwanden.
- Er worden ook vrij kleine loten voorgesteld: gemiddeld 200 m<sup>2</sup>, die thuishoren binnen het centrum.
- Door de dichtheid gaat het zicht op het Ven-gebied verloren. Volumes vormen een muur en blokkeren elkaars uitzicht. Fietsenbergingen zijn nauwelijks bereikbaar.
- In de conceptvisie van Sum-Research werd een ruime groene zone voorzien ten opzichte van de spoorweg en het achterliggend natuurgebied. In de huidige aanvraag blijft daar nauwelijks nog iets van over. Gezien het reliëf is er de vrees dat de achtertuinen worden opgehoogd, waardoor de steilrand als dusdanig niet behouden blijft.
- Er is geen duidelijkheid of het noordelijk gedeelte van de site (buitengebied) definitief niet meer zal aangesneden worden voor ontwikkeling in de toekomst. De voorliggende aanvraag voorziet niet in een globale visie voor de site.
- De vraag wordt gesteld of 26 woningen op hun plaats zijn op het terrein. Een dichtheid van 20-25 woningen /ha is vrij hoog. (15 woningen /ha in buitengebied). Langs de Heurnestraat hebben de loten een oppervlakte van gemiddeld 400 m<sup>2</sup>, maar de dichtheid naar het natuurgebied wordt vergroot met kleinere percelen.
- De mobiscore van het gebied is vrij slecht. Dichtste voorzieningen bevinden zich op 800 m.

De voorzitter geeft terug het woord aan de Omgevingsambtenaar/Diensthofd Ruimtelijk Ordening voor een overzicht van de ingediende bezwaarschriften. Belangrijkste opmerkingen kort samengevat:

- Eerdere dossiers werden reeds geweigerd
- Onterecht bouwgrond – enkel de eerste 50 m is woongebied
- Behoud van de open ruimte zou moeten primeren
- Woonbehoefte: er is geen nood aan het aansnijden van bijkomend woongebied
- Dichtheid veel te hoog
- Verhardingsgraad staat haaks op klimaatdoelstellingen
- Mobiliteit, verkeersdruk zal toenemen; nu reeds druk doorgaand verkeer en hoge parkeerdruk
- Geen innoverend project (autoluw, groen en duurzaam...)
- Steilrand Scheldevallei wordt ernstig aangetast.
- Aantasting van het VEN-gebied
- Waterhuishouding met invloed op de ondergrondse stroom aan kwelwater
- Beleving voor de bewoners langs de Heurnestraat.
- Hinder, waardevermindering woningen
- Voorliggende site vroeger stortplaats

De voorzitter en de leden nemen het woord, onderstaande aanvullende opmerkingen worden gegeven:.

- De aanleg zal gevolgen hebben voor het VEN-gebied. De groenzone moet idealiter eerst aangelegd worden en vervolgens wegen en bebouwing. De volledige ontwikkeling van de groenaanleg duurt ongeveer 3 jaar. De werken voor de aanleg van de site ongeveer 6 jaar. Dit betekent dat gedurende 9 jaar de fauna en flora in

het VEN-gebied zwaar onder druk komen te staan. Opmerking wordt gemaakt dat ook de spoorweg reeds een invloed heeft op het gebied.

- De site zelf is niet gelegen binnen een fluviaal of pluviaal overstromingsgebied. Het VEN-gebied vormt de bron voor een kwelgebied. De werken voor de realisatie zullen hier waarschijnlijk een impact op hebben. Door de aanleg van nieuwe verharding, zal meer water afvloeien naar het VEN-gebied met invloed op bepaalde unieke elementen van fauna en flora.
- De woningen in tweede bouwlijn staan ingesloten tussen de woningen langs de Heurnestraat en de woningen langs de steilrand. Verlagen van de densiteit kan zorgen voor meer ruimte en kwaliteit.
- Door het reliëf moet het huishoudelijk water naar boven worden gepompt.

#### **1.4. varia;**

##### **1.4.1. Vraagstelling –**

Vervangen leden van Gecoro. Dhr. Bert Deckmyn (effectief zetelend lid als vertegenwoordiger van de natuurverenigingen) wenst niet meer deel te nemen aan de Gecoro. Hij wordt standaard vervangen door zijn plaatsvervanger. Er wordt gevraagd om dit te officialiseren en op zoek te gaan naar een nieuw effectief zetelend lid (of plaatsvervanger, indien de huidige plaatsvervanger het effectief lid wordt).

Bijwonen door een student van de zitting van de Gecoro van juni 2023.

##### **1.4.2. Ontvangen stukken –**

/

##### **1.4.3. Bespreking –**

Dhr. Deckmyn wenst in de toekomst geen deel meer uit te maken van de Gecoro. Dhr. Van Garsse Joris wordt voorgedragen als nieuw effectief lid. Indien de heer Van Garsse effectief lid zou worden moet een nieuw plaatsvervangend lid worden voorgedragen. De heer Van Garsse vraagt dit na bij natuurpunt. De vraag tot vervanging dient schriftelijk te gebeuren en voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen en gemeenteraad.

Er is een vraag voor het bijwonen van een Gecoro-zitting door een student in het kader van zijn masterthesis. Het bijwonen van de Gecoro zal worden beperkt tot de bespreking, maar met uitsluiting van de beraadslaging. Er wordt voorgesteld dit te organiseren voor de volgende Gecoro van juni..

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

### **2.1. Goedkeuren verslag vergaderingen 27 februari 2022;**

#### **2.1.1. Beraadslaging –**

Het verslag wordt goedgekeurd.

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

///

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

///

## **2.2. Advies ontwikkeling Scheldehof – Heurnestraat;**

### **2.2.1. Beraadslaging –**

De Gecoro vindt het niet wenselijk dat de site nog bebouwd wordt en motiveert dit standpunt op grond van de volgende overwegingen:

- Voortschrijdend inzicht en teken van goed bestuur inzake ruimtelijke ordening, uitgaande van het Vlaams Bestuur en algemeen gedragen door de bevolking, verplichten ons de verdere aansnijding en bezetting van de open buitenruimte zo veel als mogelijk uit te sluiten. En zeker in de directe omgeving van een gevoelig natuurgebied. Voor de Gecoro geldt dit als primaire bekommernis.
- Het voorstel bevindt zich op de grens van het buitengebied en langs de steilrand van de Schelde. De voorliggende aanvraag is niet verenigbaar met de klimaatdoelstellingen en de beslissing van de Vlaamse Overheid om de inname van open ruimte tegen 2040 tot nul te herleiden.
- In het bestuursakkoord (2019-2024) van de stad Oudenaarde wordt bovendien aangestuurd op het vrijwaren van de open ruimte. In het meerjarenplan worden, binnen beleidsdoelstelling 4, zuinig ruimtegebruik en zorg voor de omgeving als permanente aandachtspunten aangegeven.
- De woonbehoeftestudie, die in opdracht van Solva werd opgemaakt in 2019 toont aan dat er voldoende potentieel is om de behoefte aan woningen tot 2028 te vervullen binnen de huidige woonzones.
- Een dichtheid van 20-25 woningen /ha is vrij hoog. (15 woningen /ha in buitengebied). Langs de Heurnestraat hebben de loten een oppervlakte van gemiddeld 400 m<sup>2</sup>; de densiteit naar het natuurgebied toe wordt nog vergroot door te opteren voor kleinere percelen.
- De mobiscore (uitrustingsniveau van de site ) is laag. De belangrijkste voorzieningen bevinden zich op 800 m.
- Het voorstel ligt perifeer en is niet kernversterkend, geen aansluiting bij het centrum of de kern. Gemotoriseerd verkeer is daardoor voor de hand liggend en heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid en doet de mobiliteitsdruk op de Heurnestraat, die al zwaar belast is, nog toenemen.
- De ontwikkeling van de site zal mogelijks negatieve invloed hebben op de fauna en flora in het achtergelegen VEN-gebied.
- Binnen het voorliggende verkavelingsontwerp wordt geen enkele inspanning geleverd om tegemoet te komen aan de opmerkingen en verzuchtingen uit vorige adviezen van de Gecoro. Er zijn geen argumenten die er toe bijdragen dat de vorige mening van de Gecoro dient te worden herzien.

Het advies van de GECORO op de verkavelingsaanvraag tot ontwikkeling Scheldehof – Heurnestraat is **unaniem ongunstig**.

### **2.2.2. Stemming -**

Unaniem standpunt

### **2.2.3. Minderheidsstandpunten -**

## **2.4. varia;**

### **2.4.1. Beraadslaging –**

Er wordt akkoord gegaan met de vraag tot het bijwonen van een Gecoro-zitting door een student in het kader van zijn masterthesis. Het bijwonen wordt beperkt tot de bespreking met uitsluiting van de beraadslaging. Het bijwonen van de zitting zal plaatsvinden op de GECORO van juni.

### **2.4.2. Stemming -**

Unaniem standpunt

### **2.4.3. Minderheidsstandpunten -**

Te Oudenaarde, 12/04/2023

De secretaris (get.)

De voorzitter (get.)

Frederic Stragier

Firmin Mees