

Verslag vergadering GECORO

<u>Vergaderdatum:</u> 30/11/2022		<u>Verslagdatum:</u> 27/02/2023	
<u>Vergaderuur:</u> 19.00 tot 22.00			
<u>Vergaderplaats:</u> Vergaderzaal Sociaal Huis		<u>Opgesteld door:</u> Frederic Stragier (wn.secretaris GECORO)	
Deelnemers:			
<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); Cindy Vandebogaerde (deskundige); Lien Van Breusegem (deskundige); Olivier Herberigs (werkgevers- zelfstandigen); Richard Eeckhout (vereniging van landbouwers) Luc De Mey (vereniging van handelaars) Carlo Mas (deskundige); Johan Dendauw (shva)		
<i>Plaatsvervangers:</i>	Joris Van Garsse (natuurverenigingen) Nancy De Meulemeester (vereniging werknemers)		
<i>Politieke vertegenwoordigers:</i>	Mathieu De Cock (Cd&V); Andy Van De Kerckhove (NVA) Koen Reynders (Groen)		
<i>Externe genodigden:</i>	Thomas Telen (omgevingsambtenaar) Marnic Demeulemeester (bevoegd voor ruimtelijke ordening); Rien Ghellynck (architect – ruimtelijk planner – Context-Stedenbouw) Maarten Baeye (ir. Architect – Studio Bont)		
<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>	Annelies Decroo (vereniging werknemers); Bert Deckmyn (milieu- en natuurverenigingen);		
<i>Plaatsvervangers:</i>	///		
<i>Politieke vertegenwoordigers:</i>	Guy Hove (Open Vld);		
<i>Externe genodigden:</i>	///		
Agenda:			

1. Goedkeuren verslag GECORO 1 en 8 maart 2022;
2. toelichting en bespreking woonontwikkeling Watermolenstraat;
3. toelichting en bespreking Beleidsvisie “verkavelingen in Oudenaarde”
4. Varia.

Verslag:

0. Algemeen;

De voorzitter opent de vergadering en verwelkomt de aanwezigen.

1. Vraagstelling – Ontvangen stukken - Bespreking;

1.1. Goedkeuren verslagen vergadering 1 en 8 maart 2022;

Het verslag wordt goedgekeurd.

1.2. Advies toelichting ontwerp ontwikkeling Watermolenstraat;

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 architecten/ontwerpers Rien Gellynck en Maarten Baeye.

De ontwikkelaar en architect lichten het project toe. Ze treden op voor een ontwikkelaar uit West-Vlaanderen (Pieter Blomme uit Torhout). Het betreft een site van 2,2 ha ten zuiden van Oudenaarde tussen N60 (baanwinkels) en woonstraten van Leupegem (vrijstaande woningen met tuin). Op de locatie is een bestaande grote loods (restant van wolspinnerij 1923). Kenmerkend op de site zijn een oude bakstenen muur en aan de rand kleine voetwegen (St-Remeuskouter).

De ontwikkeling is ruimtelijk voorzien in twee delen met centraal, doorwaadbaar groengebied. Contouren van de bestaande loods als drager voor het project. Als programma: 50 woningen – 29 appartementen.

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

Eerst en vooral wordt opgemerkt de site ooit 1 geheel vormde met de site aan de overzijde van de Watermolenstraat. Er woedde ooit een brand op de site, waardoor de muren gerenoveerd werden.

- Het terrein is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Wordt hier rekening mee gehouden?

Het terrein is door een ophoging hoger gelegen, waardoor de fabriekssite zelf niet overstromingsgevoelig is. Enkel het zuidelijke deel is beperkt overstromingsgevoelig. Er zal – op de plaatsen waar het nodig is – rekening gehouden worden met ‘overstromingsgevoelig bouwen’.

- Bij voorgaande projecten was er protest van naastgelegen lofts. Is hier rekening mee gehouden?

Het project blijft – ter hoogte van de loft – binnen de bestaande contouren. Er wordt geen extra hinder of impact op het uitzicht verwacht.

- Hoe wordt de site ontsloten? Is er gekeken naar bereikbaarheid (de Vontstraat is een schoolstraat)?

De ontsluiting wordt grotendeels voorzien via de Watermolenstraat, die dichtbij aantakt op de N60. Doorheen de site is op dit moment een traject voorzien van de fietssnelweg. Dit traject is nog onduidelijk, maar het ontwerp is robuust genoeg om hier flexibel mee om te springen. De ontwikkeling langsheen de Vontstraat is erg beperkt, en ontsluit inderdaad niet langsheen de Watermolenstraat.

- Werden al gesprekken gevoerd met adviesinstanties?

Verder gesprekken met brandweer, Agentschap Wegen en Verkeer en de bevoegde diensten omtrent de fietssnelweg dienen nog ingepland te worden.

- Wat met het aantal bouwlagen van de meergezinswoningen en het voorkomen van de garages in de garagestraten?

Het aantal bouwlagen van de meergezinswoningen is nog in onderzoek. De garageboxen worden voldoende ruim voorzien zodat ze uitnodigen tot effectief gebruik als parkeerplaats.

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

Voorzitter neemt het woord en vraagt welk overleg er intussen 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.*

In een voorafgaand 2PO werd reeds meegegeven dat de voorgestelde korrel beter is dan het vorige voorstel op deze site (Vossemeren). Een aantal vragen en suggesties die dan al werden geopperd:

- Vragen rond de lange garagestraten → beter hier en daar onderbreken met bijvoorbeeld collectieve (groenruimtes).
- Opletten met hoogtes van meergezinswoningen
- Bij de grondgebonden woningen zal de hoogte van de tuinmuren van belang zijn voor een kwalitatieve ontwikkeling.
- Hoogstaande architectuur zal nodig zijn om geen ‘sociale woonwijk’-gevoel op te roepen. Oa op te lossen door materiaalgebruik. Dit geldt ook voor de garagestraten → de troef van de erfgoedmuur wordt hier wat teniet gedaan. De garageconstructies zullen een hoogstaande kwaliteit moeten hebben.

1.3. toelichting beleidsvisie verkavelingen in Oudenaarde;

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 visienota rond verkavelingen in Oudenaarde

1.3.3. Bespreking –

De voorzitter geeft het woord aan het diensthoofd Ruimtelijke Ordening & Stadsontwikkeling voor een toelichting rond deze aanzet tot visie van verkavelingen binnen Oudenaarde.

Het betreft een voorstel tot beleidsvisie waarbij – kort gezegd – wordt voorgesteld om verkavelingen in het buitengebied te gaan weren in zoverre deze nood hebben aan extra wegenis (= geen ligging aan een voldoende uitgeruste weg) en/of zich in tweede bouwlijn bevinden. Binnenstedelijk kunnen dergelijke verkavelingen wel nog.

Deze visie staft zich op:

- De woonbehoeftestudie (2018) waaruit blijkt dat met het huidige juridische aanbod, de verwachte realisatiegraad en aanwas van de bevolking en voldoende aanbod is op Oudenaards grondgebied (waarbij het merendeel hiervan zich nog in buitengebied bevindt).
- De afbakening van Oudenaarde als kleinstedelijk gebied, waarbij een aanbodbeleid (ook op vlak van woningen) dient gevoerd te worden om kernversterking te bevorderen.

Deze visie werd reeds twee maal voorgesteld op CBS, maar telkens verdaagd.

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

- Wordt aanwezigheid van riolering mee opgenomen in de afweging of er kan verkaveld worden?

De visie spreekt zich enkel uit over binnenstedelijk en buitenstedelijk, onder de voorwaarden die hierboven gestipuleerd staan. De aanwezigheid van riolering is geen criterium, want aanleg van riolering wordt mede bepaald door het zoneringsplan van de VMM.

Kan de woonbehoeftestudie aangepast worden aan nieuwste inzichten omtrent gewenst ruimtelijk beleid en bevolkingsprognoses?

Dit is voorzien vanaf 2027 (= tijdshorizon van de huidige woonbehoefte studie).

Verder opmerkingen vanuit de leden omvatten de vraag om de visie eventueel nog te verstrengen om bepaalde ontwikkelingen in de toekomst te vermijden. Bijvoorbeeld het al dan niet toelaten van meergezinswoningen op bepaalde plaatsen.

1.4. varia;

1.4.1. Vraagstelling –

Vervangen leden van Gecoro

1.4.2. Ontvangen stukken –

Gemeenteraadsbeslissing dd. 24/10/2022 + powerpointpresentatie

1.4.3. Bespreking –

Dhr. Tom Mahieu werd vastgelegd als plaatsvervanger voor Dhr. Luc De Mey.

Dhr. Frederic Stragier (diensthoofd ruimtelijke ordening & stadsontwikkeling) wordt vaste secretaris van de Gecoro.

Er wordt voorgesteld om 4 vaste data van de Gecoro vast te leggen voor 2023. Deze worden met het verslag meegestuurd.

Er wordt akkoord gegaan met het publiceren van de Gecoroleden en de Gecoro-verslagen op de stedelijke website.

Er wordt gevraagd om het boek “Leidraad voor de GECORO”, uitgegeven door Vanden Broele (Sebregts, F. & Pettens, H.) te bezorgen aan de Gecoro-leden.

2. Advies – Stemming – Minderheidsstandpunten;

2.1. Goedkeuren verslag vergaderingen 1 en 8 maart 2022;

2.1.1. Beraadslaging –

Het verslag wordt goedgekeurd.

2.1.2. Stemming -

///

2.1.3. Minderheidsstandpunten -

///

2.2. Advies toelichting ontwerp ontwikkeling Watermolenstraat;

2.2.1. Beraadslaging –

Overleg rond kwaliteit, architectuur en materiaalgebruik (obv bijvoorbeeld 2PO's) met de stadsdiensten is van primordiaal belang.

Dit is 1 van de laatste plaatsen in binnenstedelijk Oudenaarde waar grootschalige ontwikkeling mogelijk is, maar dit dient te gebeuren met respect voor de buurt. Het is aangewezen om het project in fasen te ontwikkelen. Door de ligging binnen het kleinstedelijk gebied is een ontwikkeling met deels kleinschalige meergezinswoningen te verdedigen. Door de mix van grondgebonden woningen en meergezinswoningen worden een mooie combinatie voorzien, die daarenboven ook voldoende groen in de omgeving garandeert.

De voorziene (bovengrondse) parkeerplaatsen dienen ook kwalitatief uitgewerkt te worden. Ook de beperkte tuinzones bij de grondgebonden woningen zullen veel bijdragen aan de kwaliteit, waardoor een beperking op verharding (en andere constructies) noodzakelijk lijkt.

Op vlak van mobiliteit dient aandacht besteed te worden aan de beperkte capaciteit van de Watermolenstraat en de aansluiting op de N60. In vroegere adviezen van Agentschap Wegen & Verkeer werd altijd gevraagd om

enkel rechtstreek via N60 te ontsluiten. Daarnaast dient de inplanting van de fietssnelweg goed bestudeerd te worden. Een zigzag doorheen het terrein lijkt niet tegemoet te komen aan de voorwaarden voor een fietssnelweg, maar ook het kruisen van het volledige projectgebied kan voor conflictueuze situaties zorgen.

Wat betreft de algemene principes van de voorgestelde gemengde ontwikkeling kan de GECORO **unaniem gunstig adviseren**.

2.2.2. Stemming -

Unaniem standpunt

2.2.3. Minderheidsstandpunten -

///

2.3. Advies toelichting beleidsvisie rond verkavelingen in Oudenaarde;

2.3.1. Beraadslaging –

De Gecoro onderschrijft de voorgestelde visie en ziet dit als een eerste noodzakelijke stap. Meer zelfs, volgende onderzoeken dienen gevoerd te worden om nog strenger te zijn op bepaalde locaties en zo ongewenste woonontwikkelingen nog strenger te kunnen beoordelen en te kunnen weigeren.

Het advies voor de beleidsvisie rond verkavelingen in Oudenaarde is **unaniem gunstig**.

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, 27/02/2023

De secretaris (get.)

Thomas Telen

De voorzitter (get.)

Firmin Mees