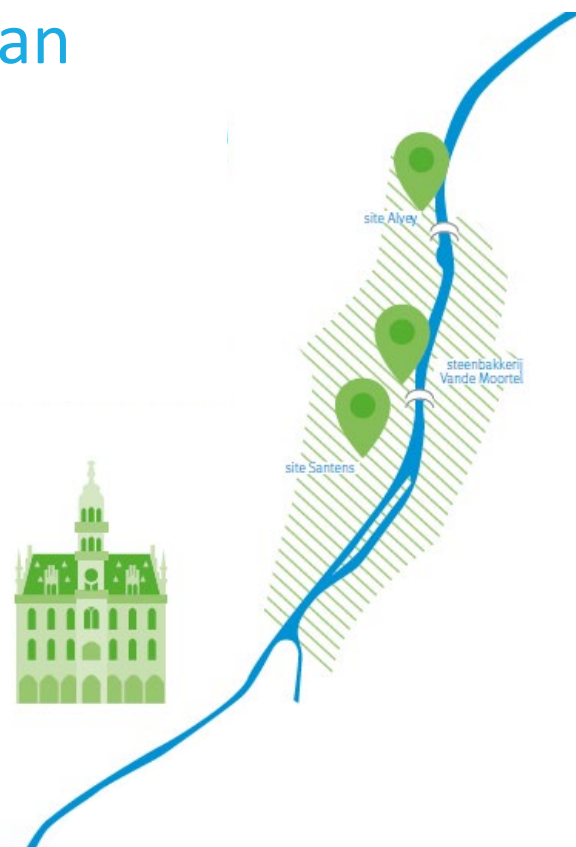


Gemeentelijk Ruimtelijk UitvoeringsPlan LINKEROEVER

Participatiemoment raadpleging startnota

WELKOM



PROGRAMMA

- **Welkomstwoord** – Burgemeester Marnic De Meulemeester
- **Voortraject** – Projectcoördinator Bart Verbeke
- **Bestaande situatie en planopties** – Ruimtelijk planner Melissa Heyerick
 - Site Santens
 - Steenbakkerij Vande Moortel
 - Site Alvey
- **Het milieueffectenrapport** – plan-MER deskundige mobiliteit Patrick Maes
- **Verder traject** – Projectcoördinator Bart Verbeke
- **Hoe kan je reageren?** – Participatiemedewerker Liesbeth Descheemaeker

Wat is een RUP?

- Plan dat voor bepaald gebied **bodembestemming** vastlegt
- Maakt duidelijk wat er **stedenbouwkundig** kan en wat niet
- **Vervangt** gewestplan, BPA of RUP
- **Startnota** eerste formeel document bij opmaak RUP

Waarom wordt dit RUP gemaakt?

- **Nieuwe invulling** site Santens en site Alvey
- **Uitbreiding** Steenbakkerij Vande Moortel
- Volgens huidige bestemmingen **niet mogelijk**

Waarom een samenwerking tussen Stad en Provincie?

- Zowel **lokale** als **bovenlokale** insteek



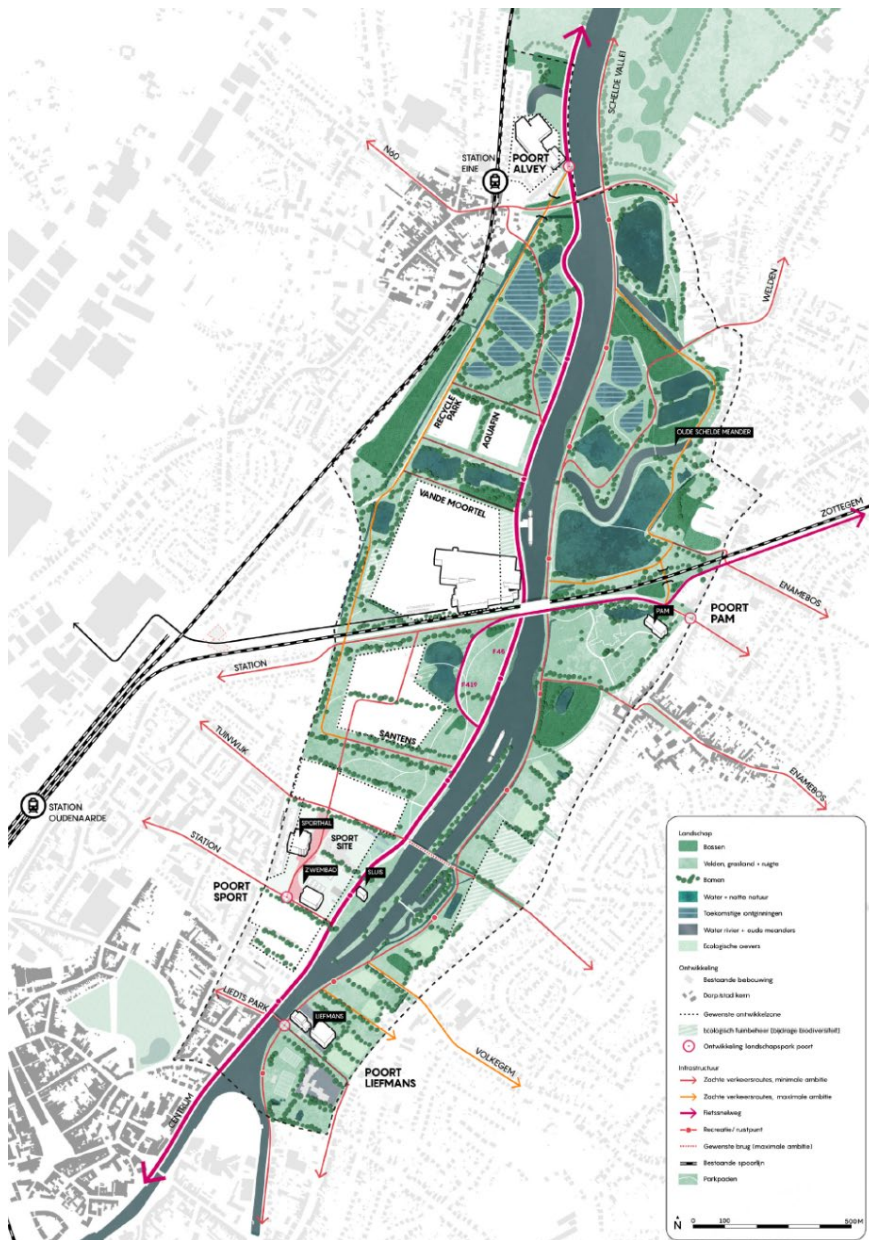
VOORTRAJECT



PROCES

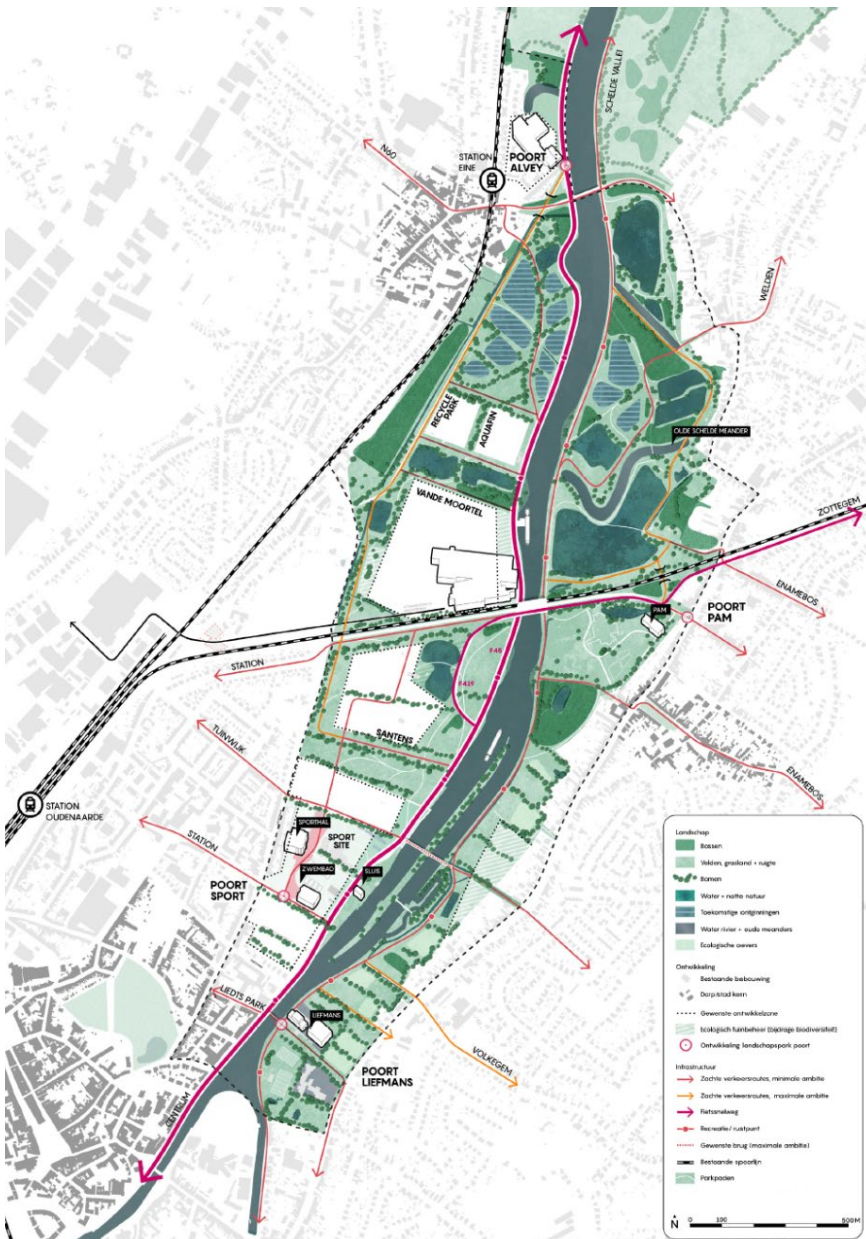


RUIMTELIJK RAAMWERK



RUIMTELIJK RAAMWERK

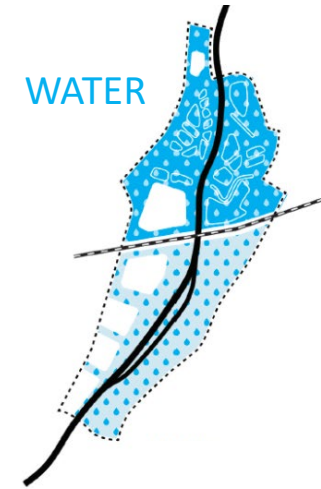
BASISVISIE MET 4 CENTRALE THEMA'S



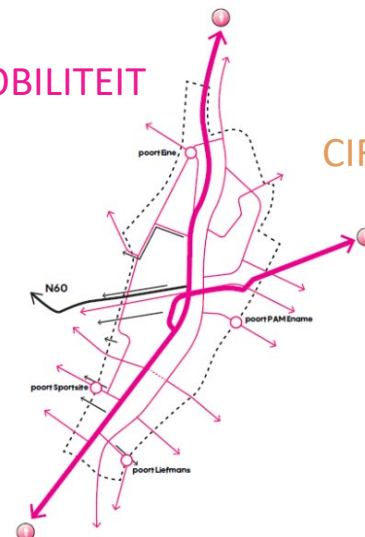
LANDSCHAP



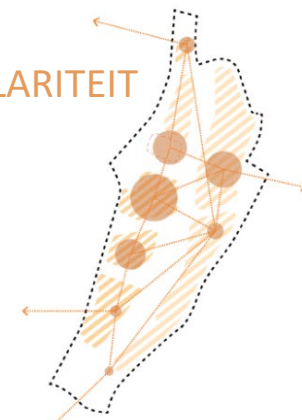
WATER



MOBILITEIT



CIRCULARITEIT



RUIMTELIJK RAAMWERK

LANDSCHAP



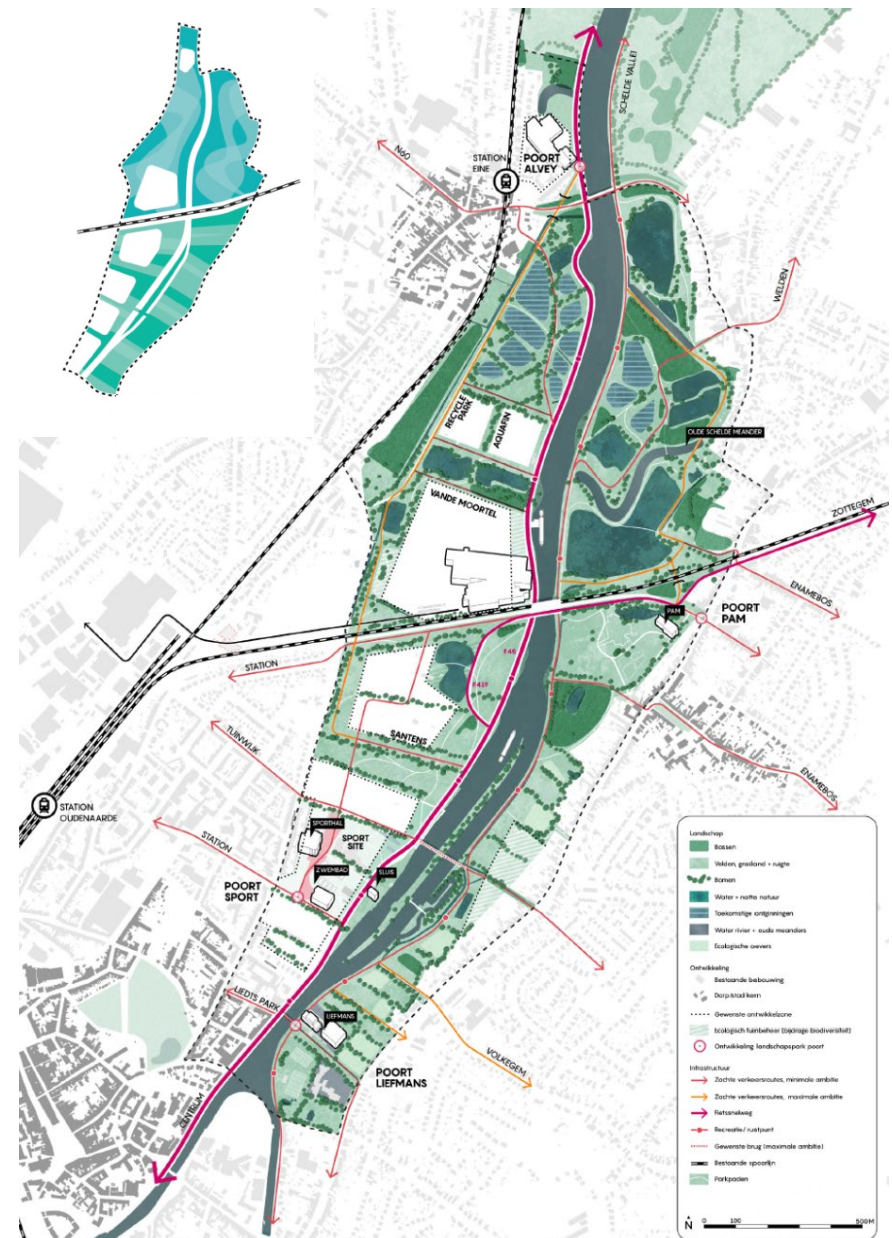
Landschap als kader voor harde ontwikkelingen



Ecologische verbindingen leggen



Ontgonnen zones transformeren naar ecologisch waardevol gebied



RUIMTELIJK RAAMWERK

WATER



Scheldepark als spons
Inzetten op infiltratie
(beperken verharding)



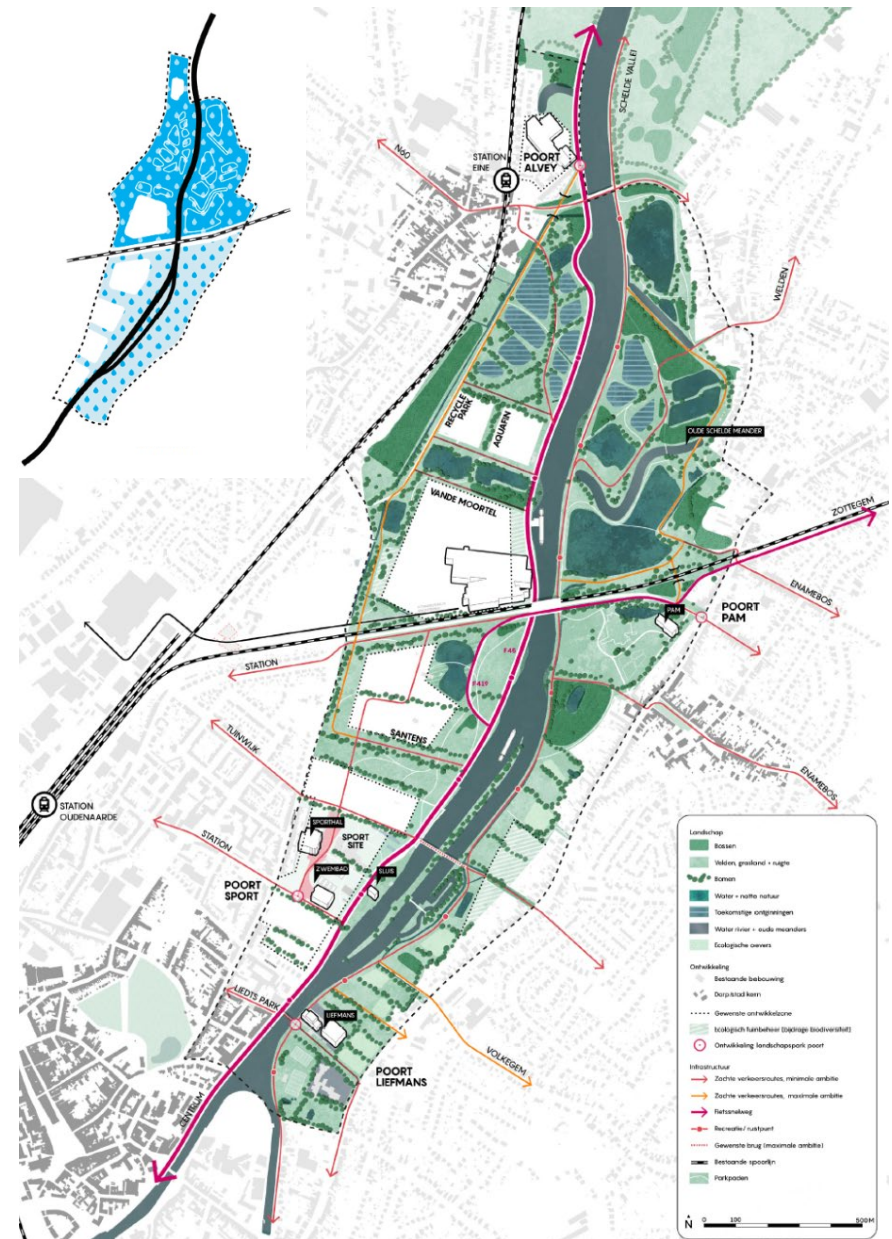
**Ontginningsputten
voor
waterberging**



**Ontharden en
verzachten
Scheldeboorden**



**Verbinden
van
oppervlaktewater**



RUIMTELIJK RAAMWERK

MOBILITEIT



Fietsnelweg
als drager voor
landschapspark



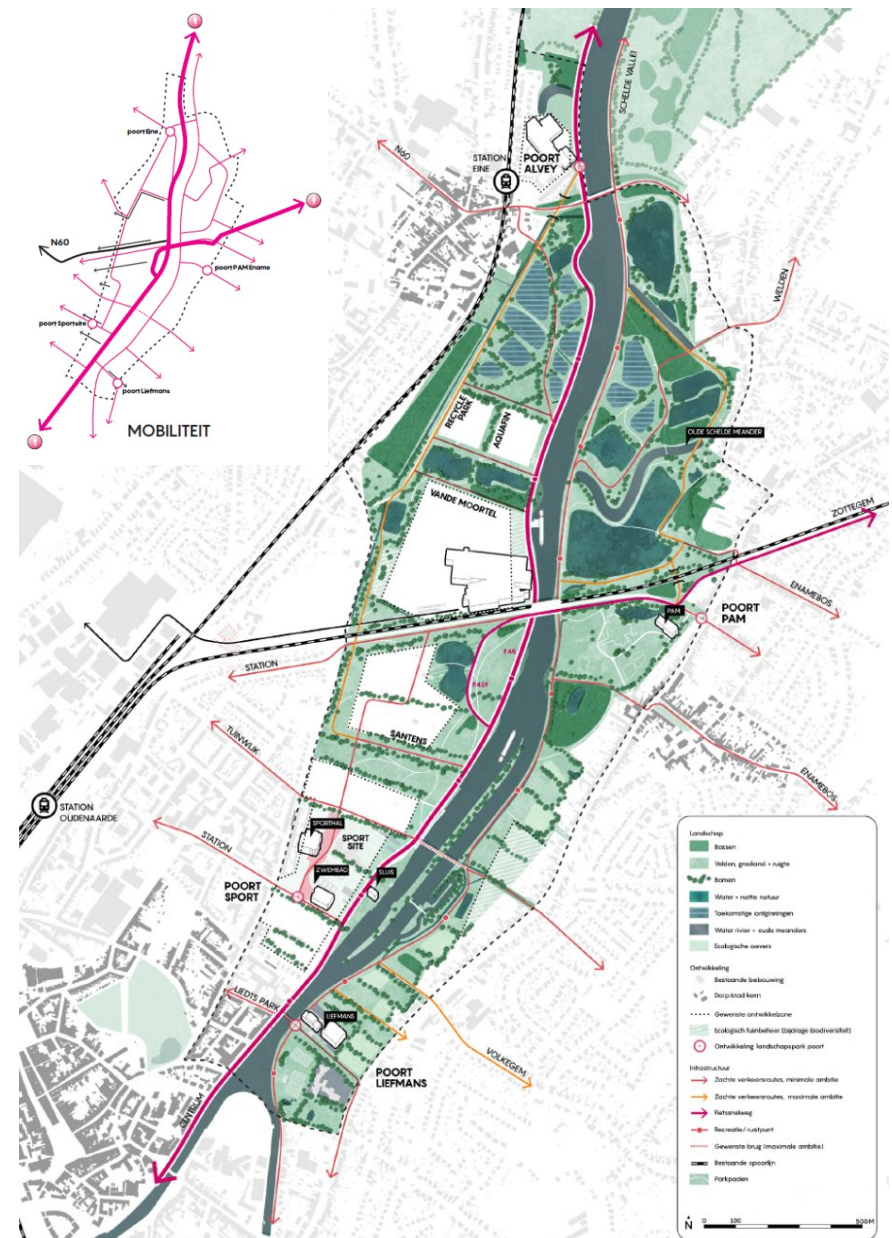
Optimaliseren
doorwaadbaarheid
voor zacht verkeer



Alternatieve mobiliteit
stimuleren
Autodelen, fietskoeriers, ...



Alternatieve route
vrachtverkeer
onderzoeken



RUIMTELIJK RAAMWERK

CIRCULARITEIT



Energiestromen
uitwisselen



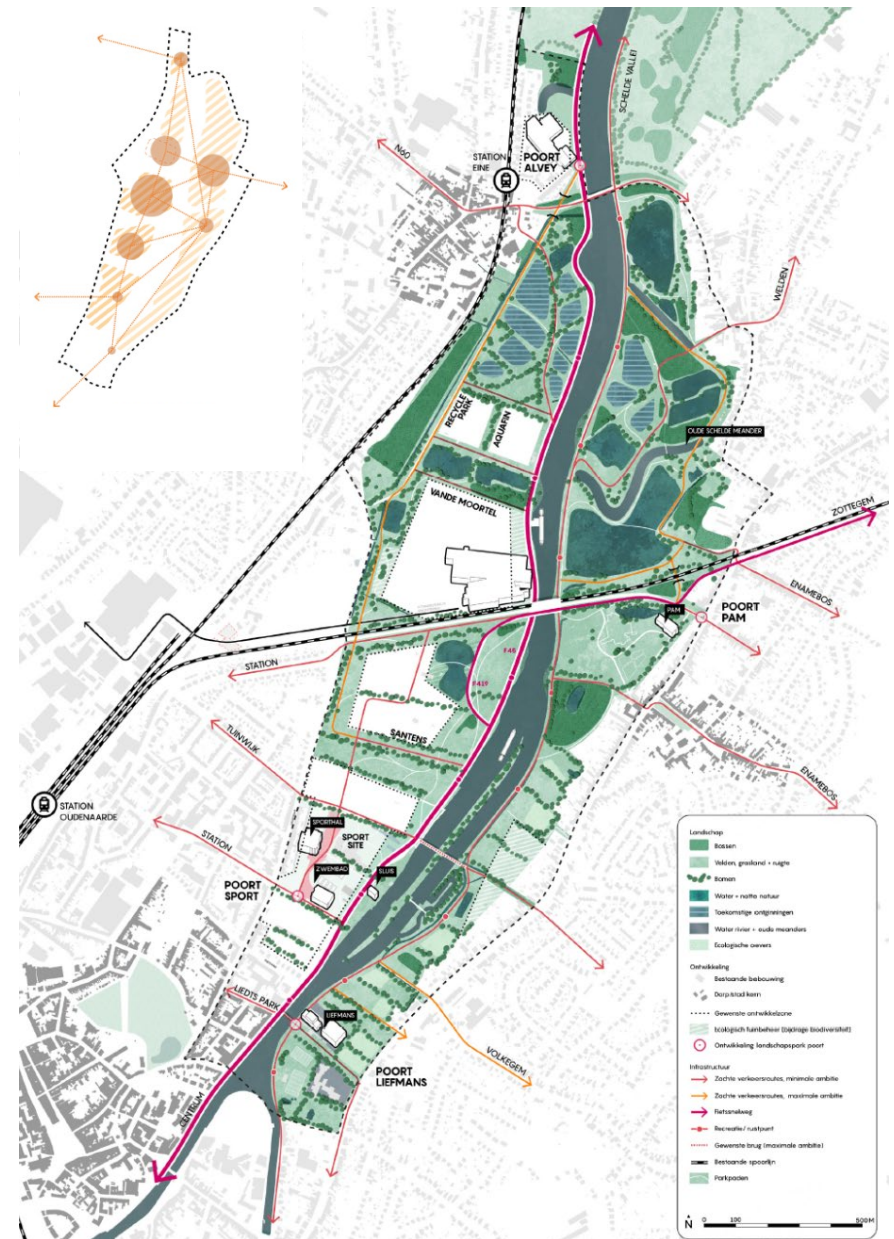
Materialen
hergebruiken



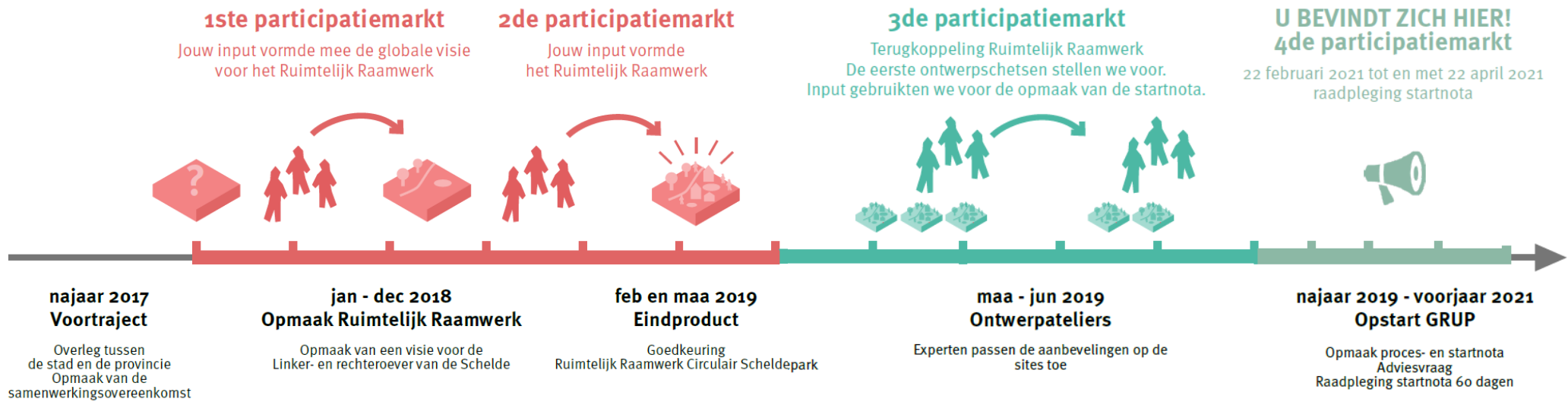
Lokale
voedselproductie



Infrastructuur
delen



PROCES



VRAGEN?

Opmerkingen, suggesties of bezorgdheden?



STARTNOTA



Wat is een startnota?



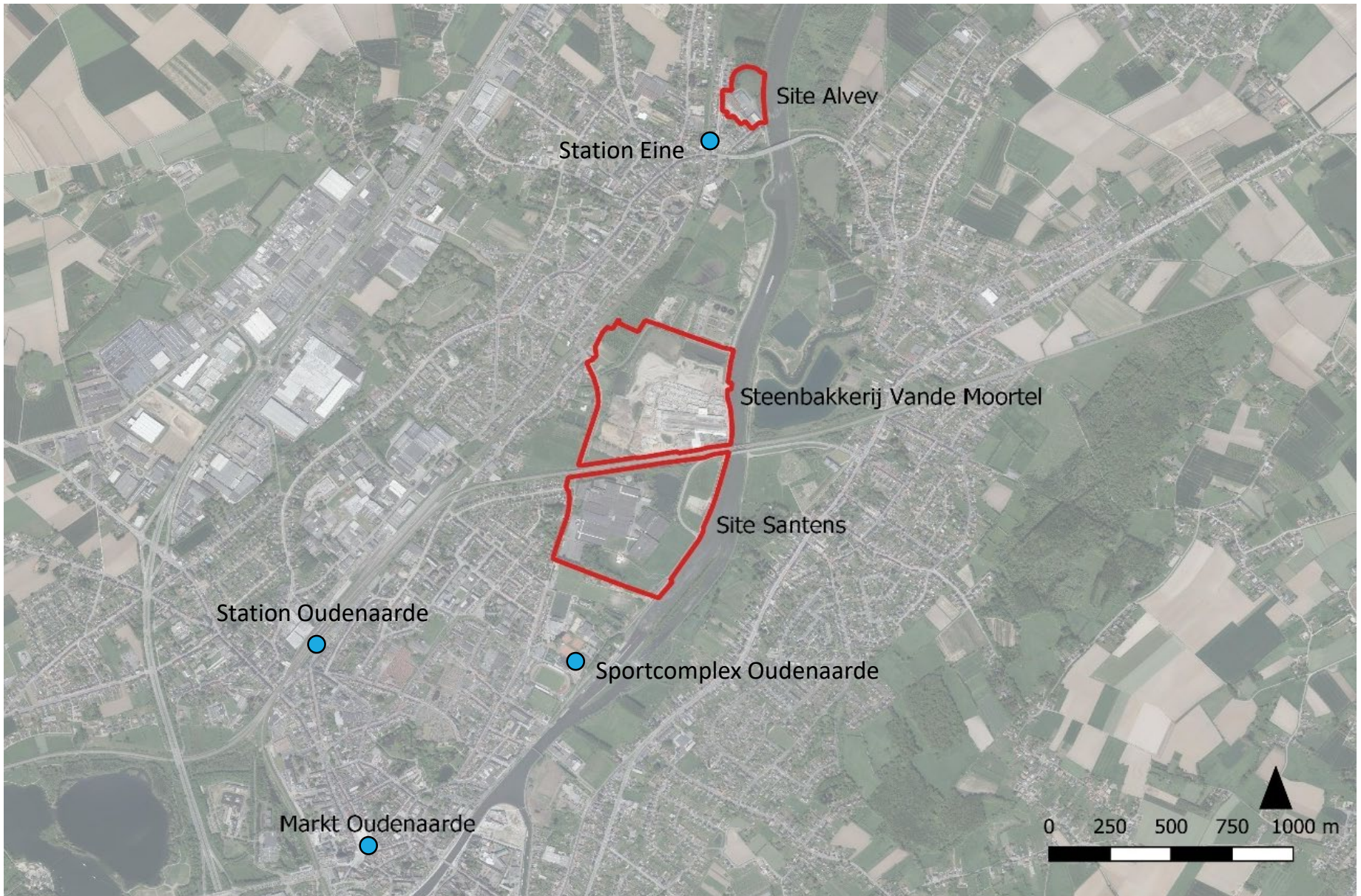
Doel: om in vroeg stadium informeren.

Gaat over **algemene visie en grote lijnen** van toekomstige RUP en milieueffecten. Bevat geen concreet bestemmingsplan en voorschriften.

Het is **een voorstel en geen definitief document**.

Het voorstel kan op basis van de adviezen, bevindingen uit de raadpleging, verder overleg met de eigenaars, etc. nog wijzigen.

Geografische afbakening = 3 plangebieden



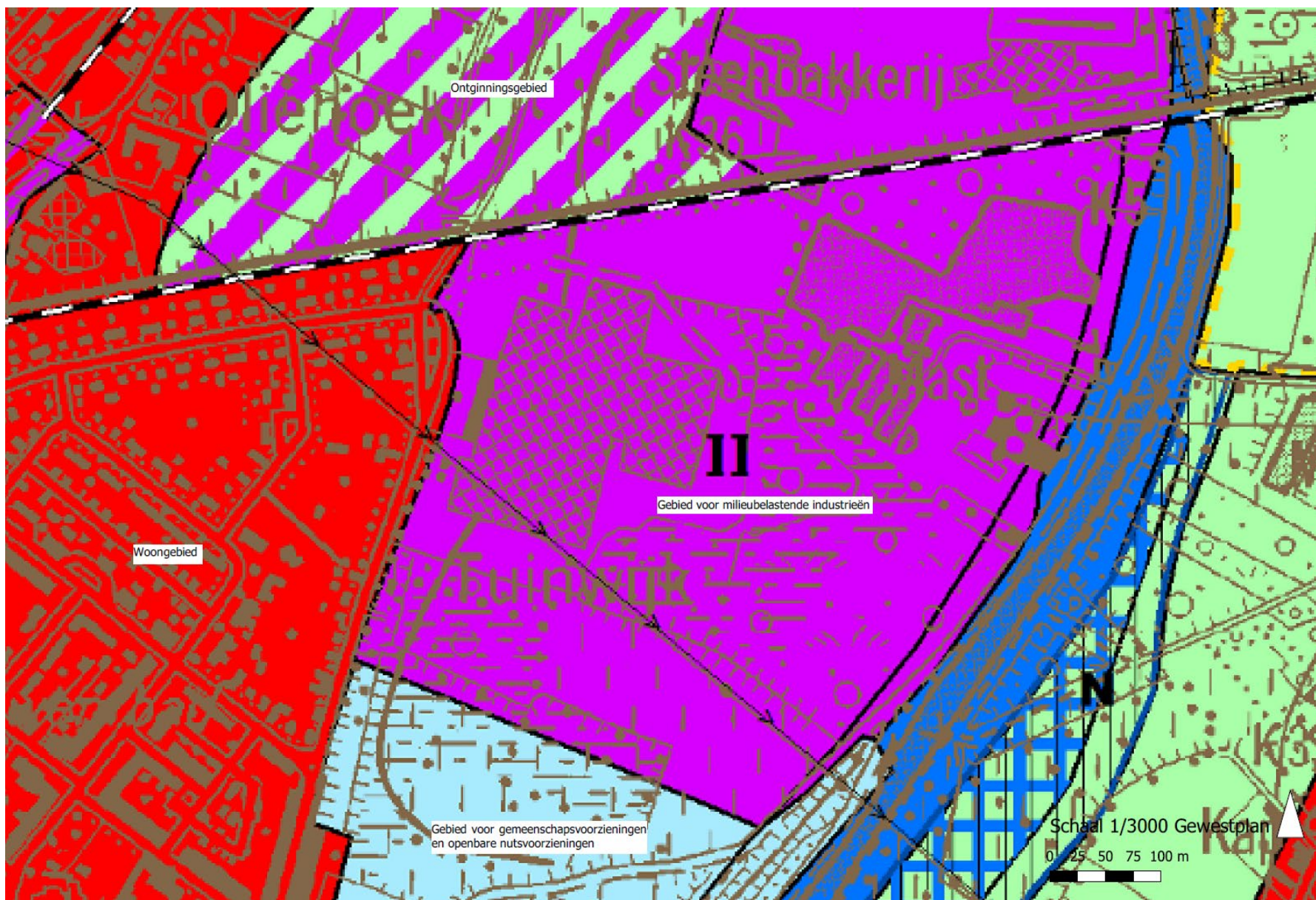
Site Santens



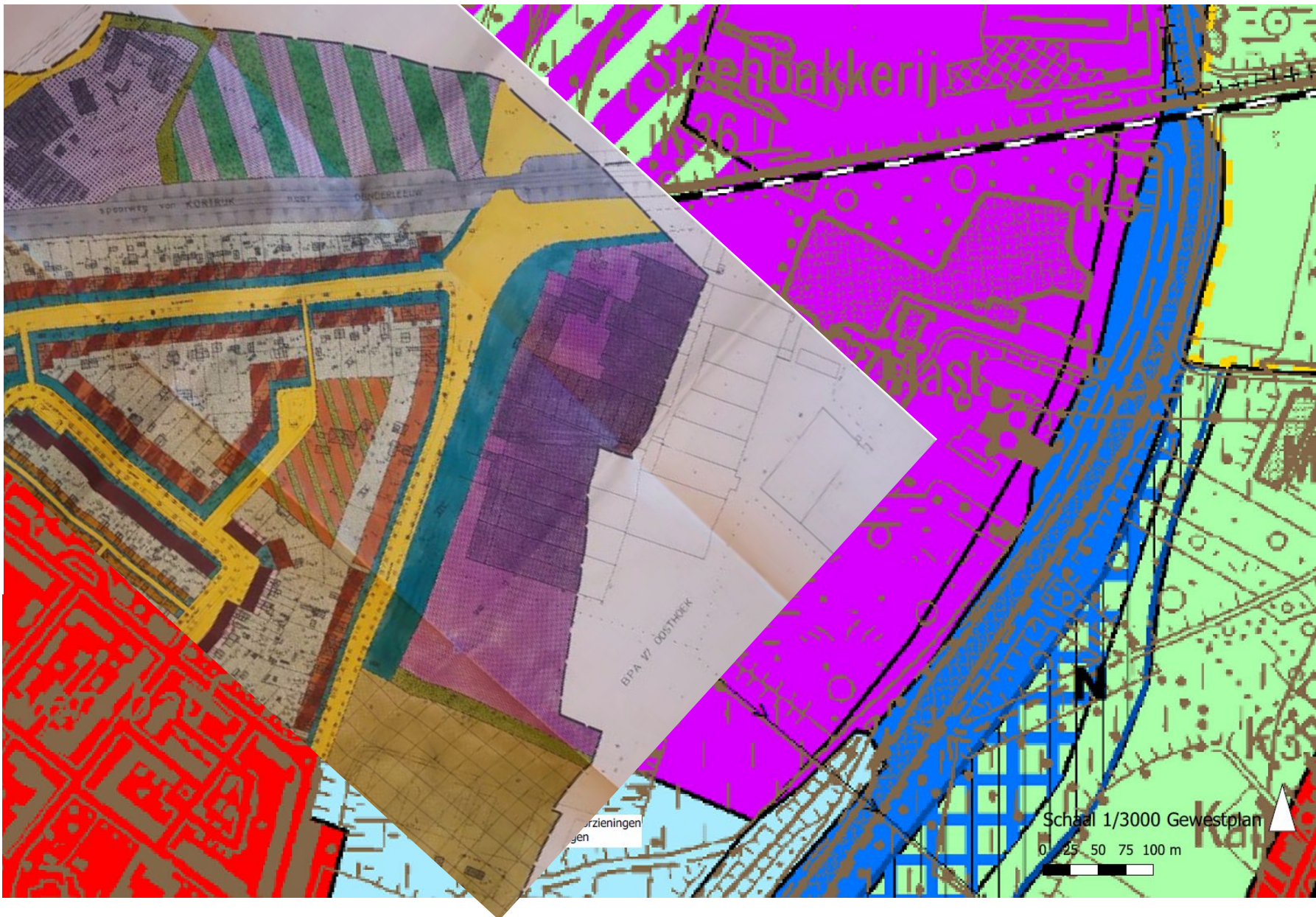
Orthofoto



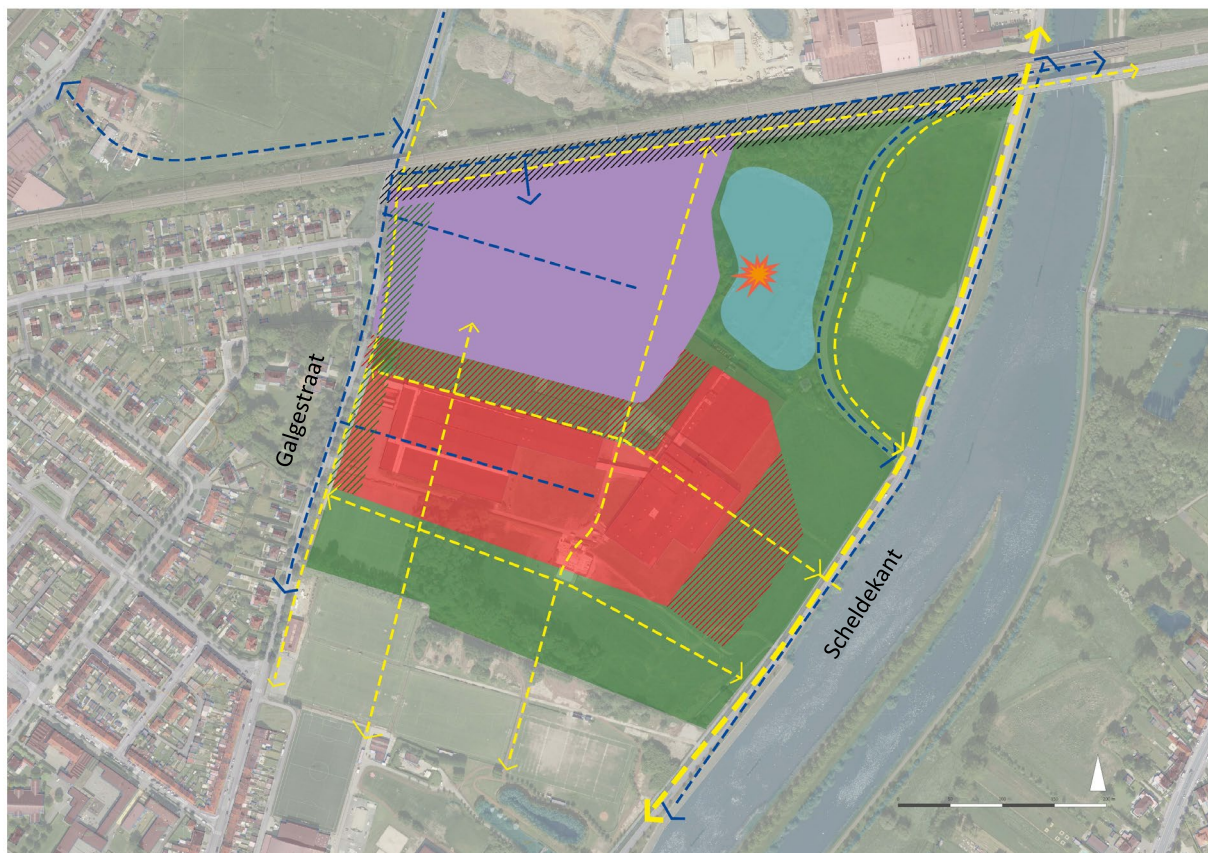
Gewestplan



BPA



Schetsmatig voorstel



Legende

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

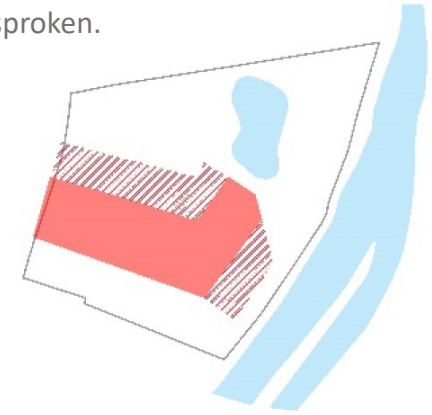
Het schetsmatig voorstel is geen grafisch plan dat samen met stedenbouwkundige voorschriften het eindproduct is van een RUP. Het grafisch plan maken we in een latere fase op. Dit leggen we tijdens de 5de participatiemarkt voor.

De planopties die hier voorliggen zijn eerste ideeën die nog verder met de eigenaar/ontwikkelaar worden besproken.

De planopties die hier voorliggen zijn eerste ideeën die nog verder met de eigenaar/ontwikkelaar worden besproken.

Planopties

Wonen en aanverwante



Max. 500 woontiteiten

- Afhankelijk van MER
- Gefaseerd/gekoppeld aansnijden

Max. 60.000 m² BVO

Min. 25 % grondgebonden eengezinswoningen

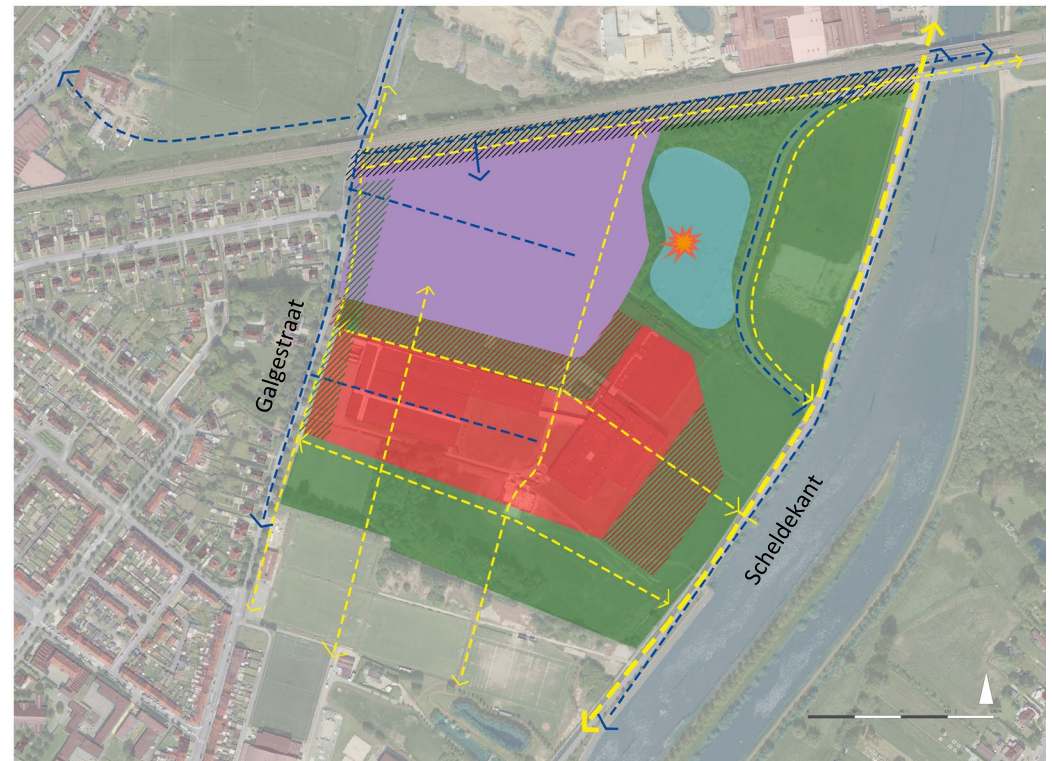
Min. 10 % sociale woningen

Een flexibel deel landschapspark

- Ontwerpvrijheid
- Oppervlakte wordt gecompenseerd in effectieve zone
- aantal woontiteiten blijft dezelfde

Bouwhoogte

- Afbouw richting Galgestraat
- Hoogste gebouwen bij de Schelde
 - Inplanting van volumes gedifferentieerd



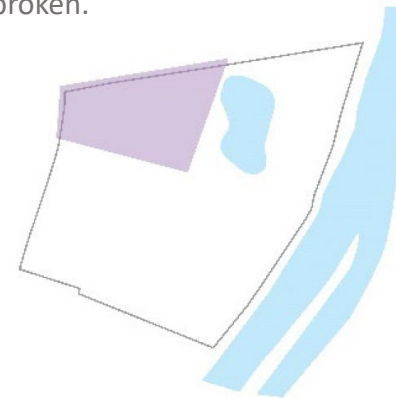
Ook aan het wonen verwante voorzieningen (vrije beroepen, buurtwinkel, fietsherstelplaats, kantoren, ...)

De planopties die hier voorliggen zijn eerste ideeën die nog verder met de eigenaar/ontwikkelaar worden besproken.

Planopties KMO

6 ha bruto oppervlakte

- Voor niet in het woongebied verweefbare economische activiteiten
- Activiteiten geen zwaar en/of veel vervoer genereren



De planopties die hier voorliggen zijn eerste ideeën die nog verder met de eigenaar/ontwikkelaar worden besproken.

Landschapspark

Ca. 10 ha

- Langs de Scheldekant (40 meter)
- Langs de sportsite
- Galgestraat wordt groen ingekleed

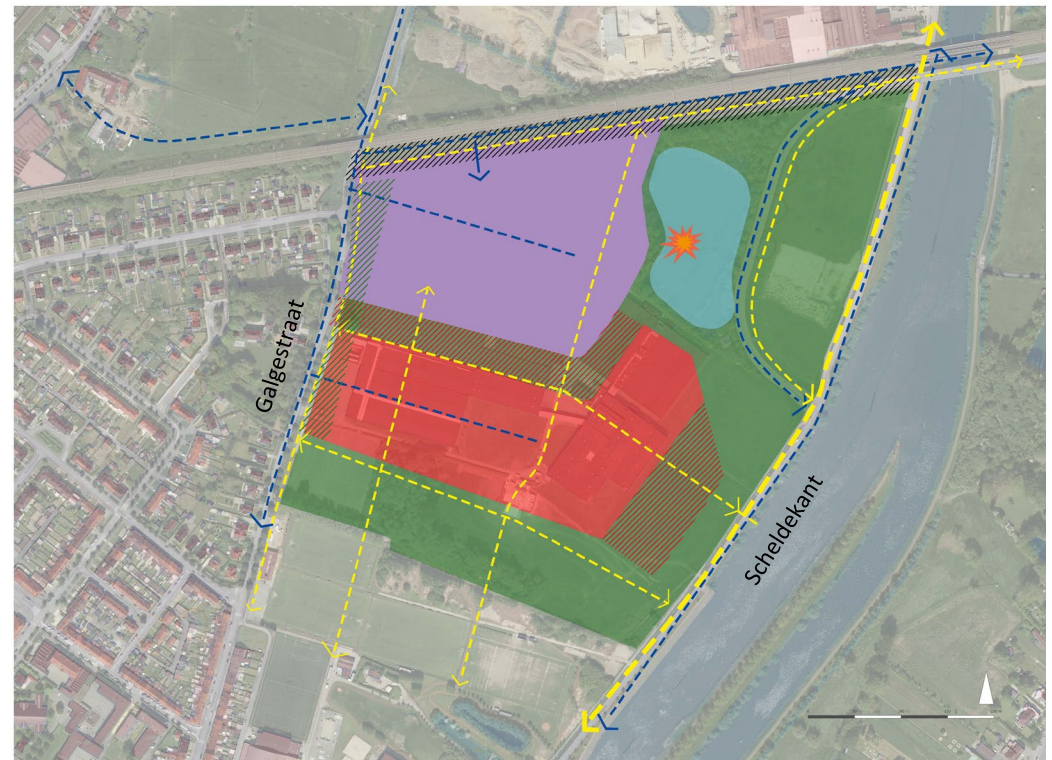
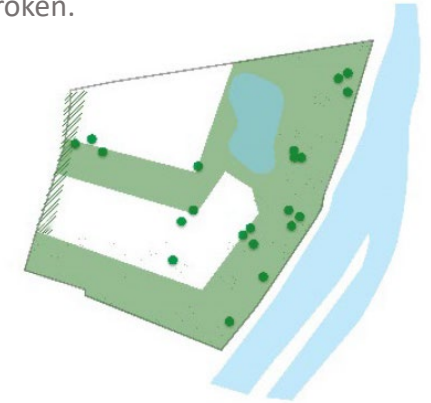
Bestaande waterpartij blijft behouden

Recreatieve functies zijn mogelijk

Rand met woonzone moet kwalitatief zijn

Woonfunctie en KMO worden van elkaar gescheiden

Er kan bebouwing voorzien worden richting KMO en Schelde, maar het landschap (groeninrichting) primeert.



De planopties die hier voorliggen zijn eerste ideeën die nog verder met de eigenaar/ontwikkelaar worden besproken.

Circulatie

Zachte weggebruiker

Fietspad langs Galgestraat doortrekken en verbinden met fietspad Oliehoekstraat

Voldoende doorwaadbaarheid

- Noord-zuid verbindingen (sportsite)
- Oost-west verbindingen (Galgestraat en Scheldekant)

Fietsen zoveel mogelijk promoten: per woontiteit minstens 2 bovengrondse overdekte fietsparkeerplaatsen verplicht en voorzien van deelfietsensysteem



De planopties die hier voorliggen zijn eerste ideeën die nog verder met de eigenaar/ontwikkelaar worden besproken.

Circulatie

Gemotoriseerd verkeer

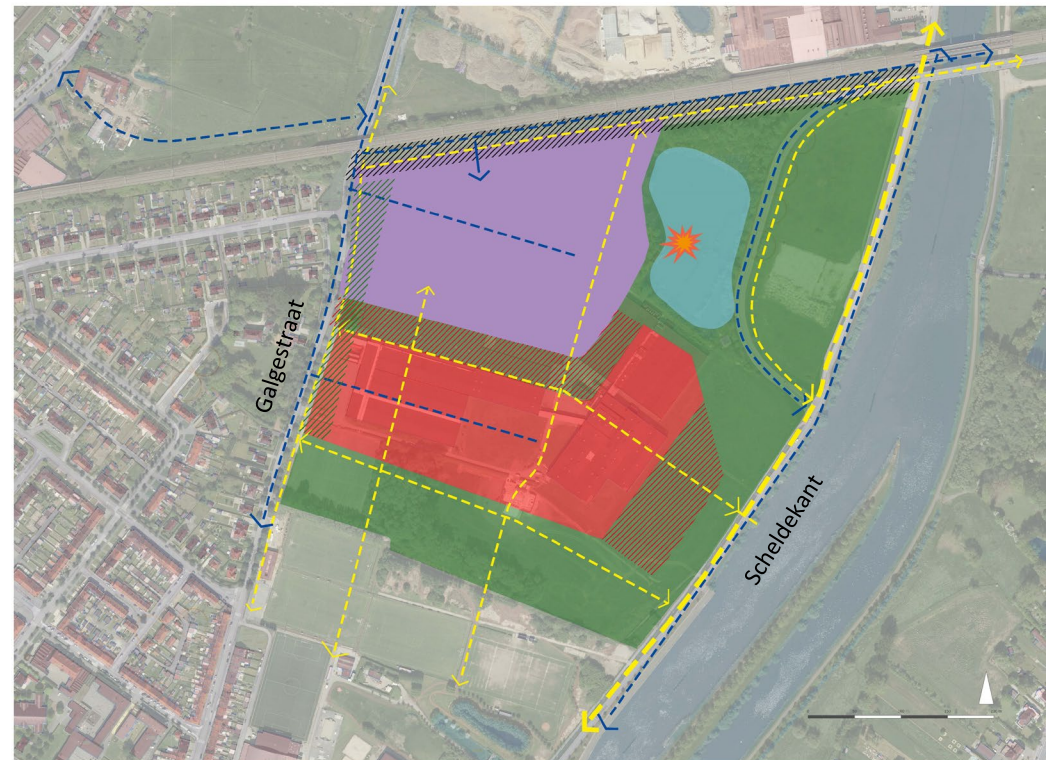
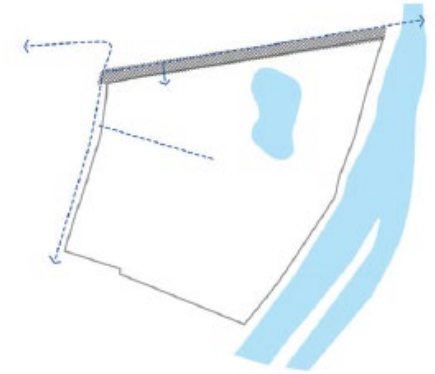
Parkeernorm

- Min. 1 auto per wooneenheid
- Max. 1,2 auto's per wooneenheid

Auto niet prominent aanwezig

- Collectief parkeren
- Parking aan zicht onttrekken
 - Ondergronds parkeren
 - Parkeergebouw

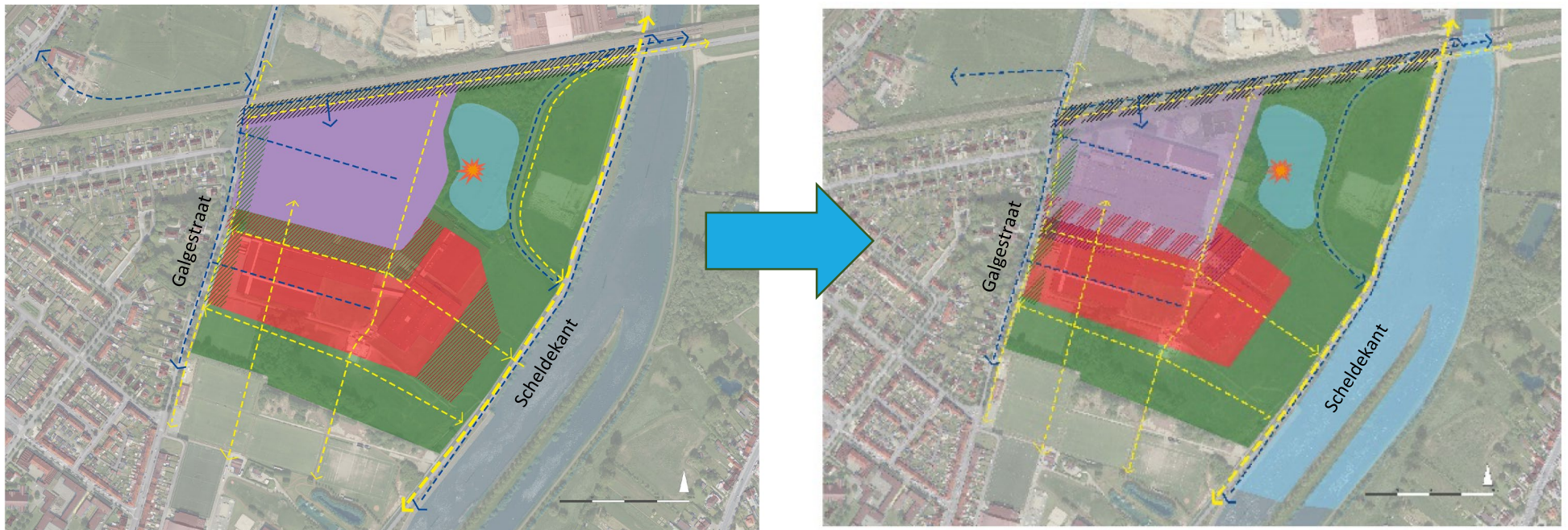
Inzetten op een autodeelsysteem



De planopties die hier voorliggen zijn eerste ideeën die nog verder met de eigenaar/ontwikkelaar worden besproken.

Inrichtingsalternatief

- Overgangszone tussen woon- en economische zone
- Verschillende buurtondersteunende functies mogelijk



Inspiratiebeelden



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



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



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

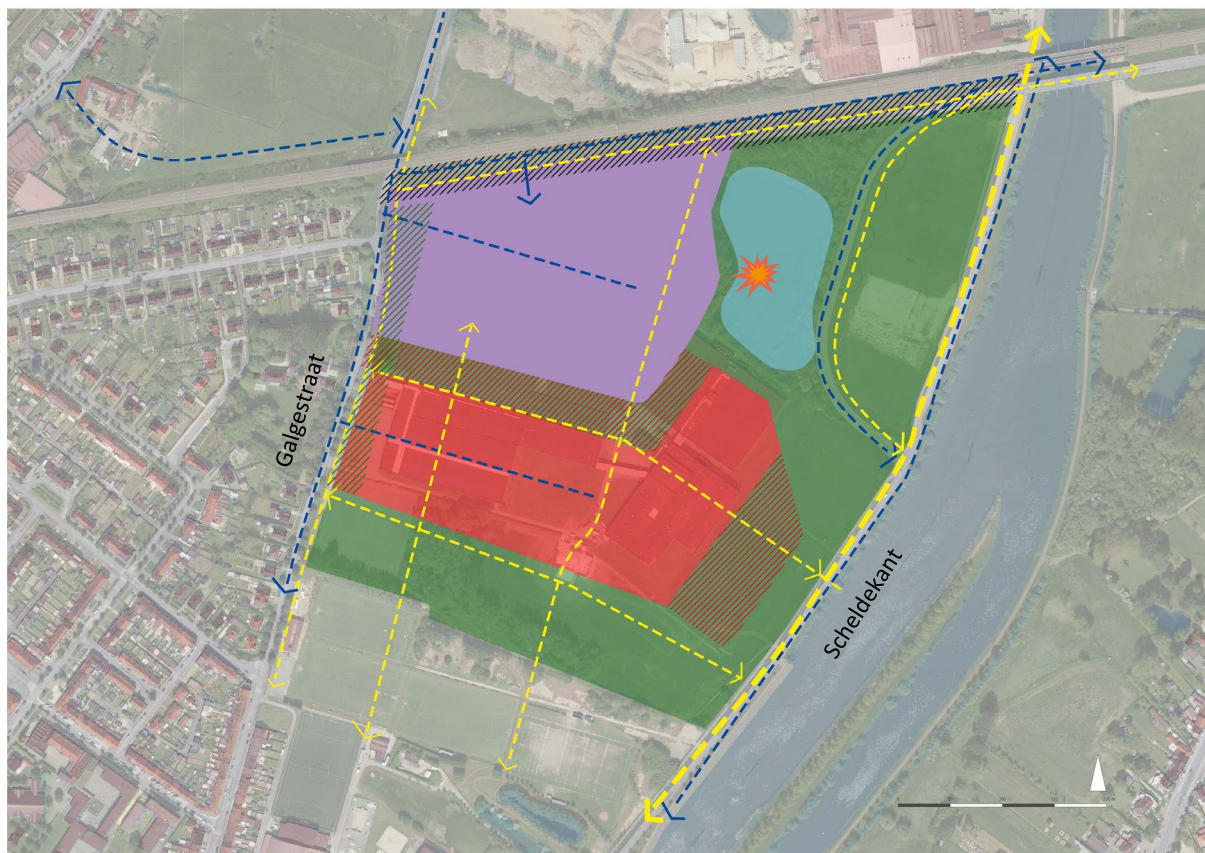


Voorbeeld: verbindingen in het park 'Jardins de la Palud' in Landerneau (FR), URBICUS



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

Vragen?



Legende

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

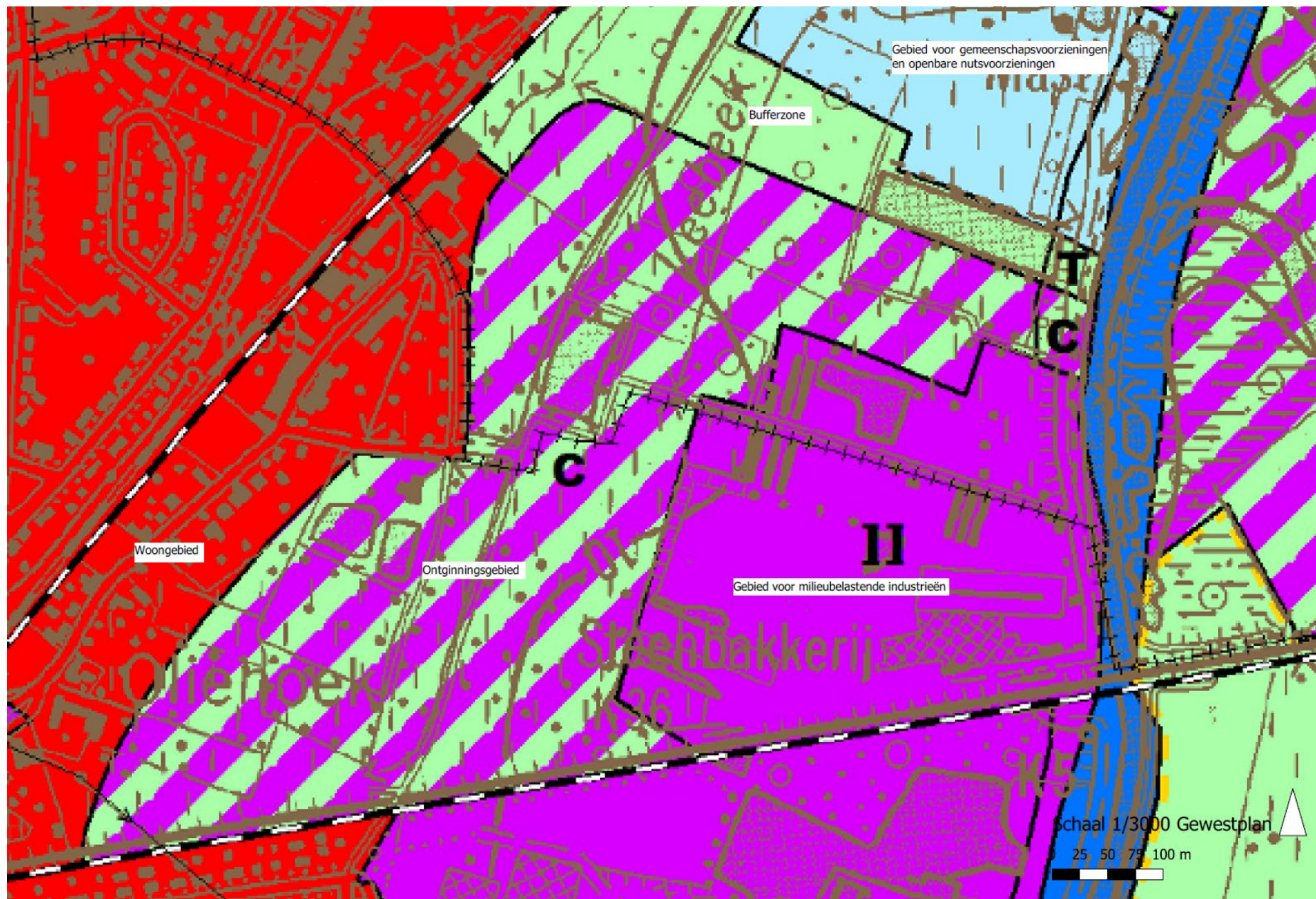
Steenbakkerij Vande Moortel



Orthofoto



Gewestplan



Schetsmatig voorstel

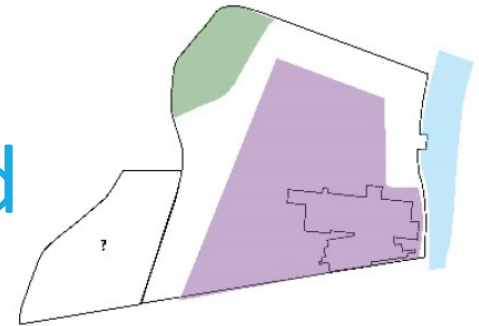


Legende

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

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

Herbestemmen ontginningsgebied



Deel ontginningsgebied en zone voor milieubelastende industrie

- Zone voor watergebonden bedrijvigheid

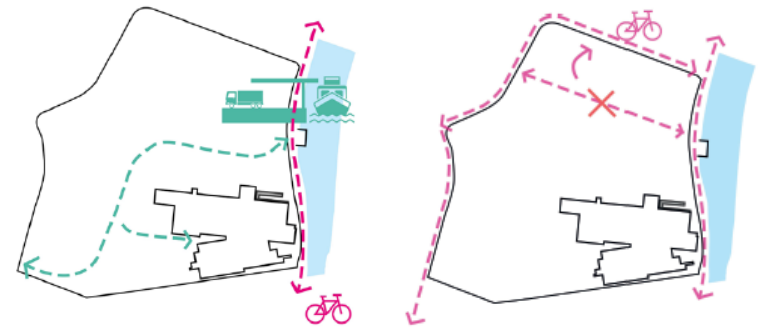
Het aanleggen van een bijkomende verbindingsweg wordt onderzocht.

Wanneer het tracé concreter is, zal het meegenomen worden binnen de plancontour van het deelplan Vande Moortel.



Circulatie

Zachte weggebruiker



Fietspad langs Leebeekstraat
aanleggen

- Langs zijde steenbakkerij (overeenkomst)
- Of langs zijde containerpark

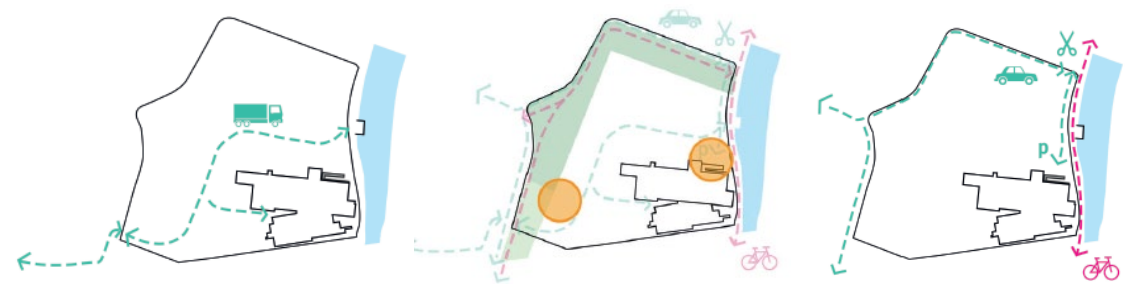
Aandacht voor laadkade

- veiligheid voor fietsers



Circulatie

Gemotoriseerd verkeer



Twee toegangswegen (indicatief)
gerelateerd aan de bijkomende
verbinding richting N60

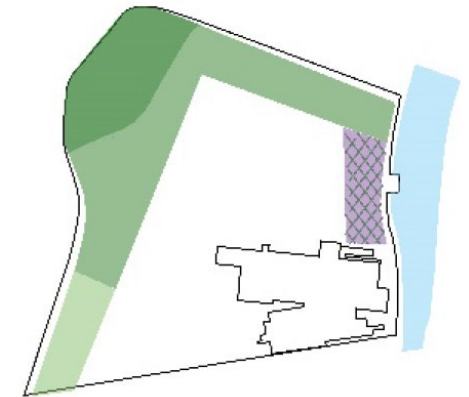
Vervolgens kan Scheldekant
(gedeeltelijk) autoluw worden



Landschapspark

Rondom het bedrijf wordt een landschapspark voorzien

- Water bufferen
- Kwaliteitsvolle aanplant -> groenplan koppelen

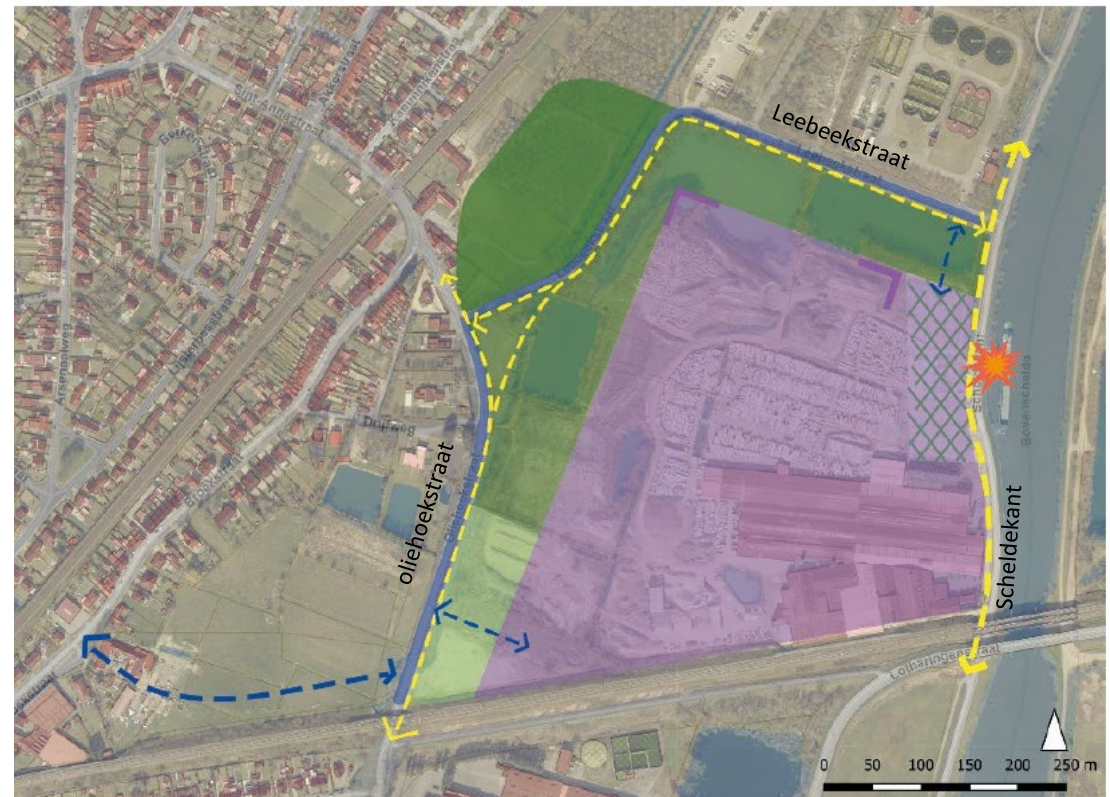


Kan plaatselijk beperkt worden

- Compensatie binnen zone voor watergebonden bedrijvigheid
- Publiek toegankelijk
- Min. breedte van 30 meter. De exacte breedte wordt in het verdere traject bepaald.

Langs Scheldekant groene inkleding

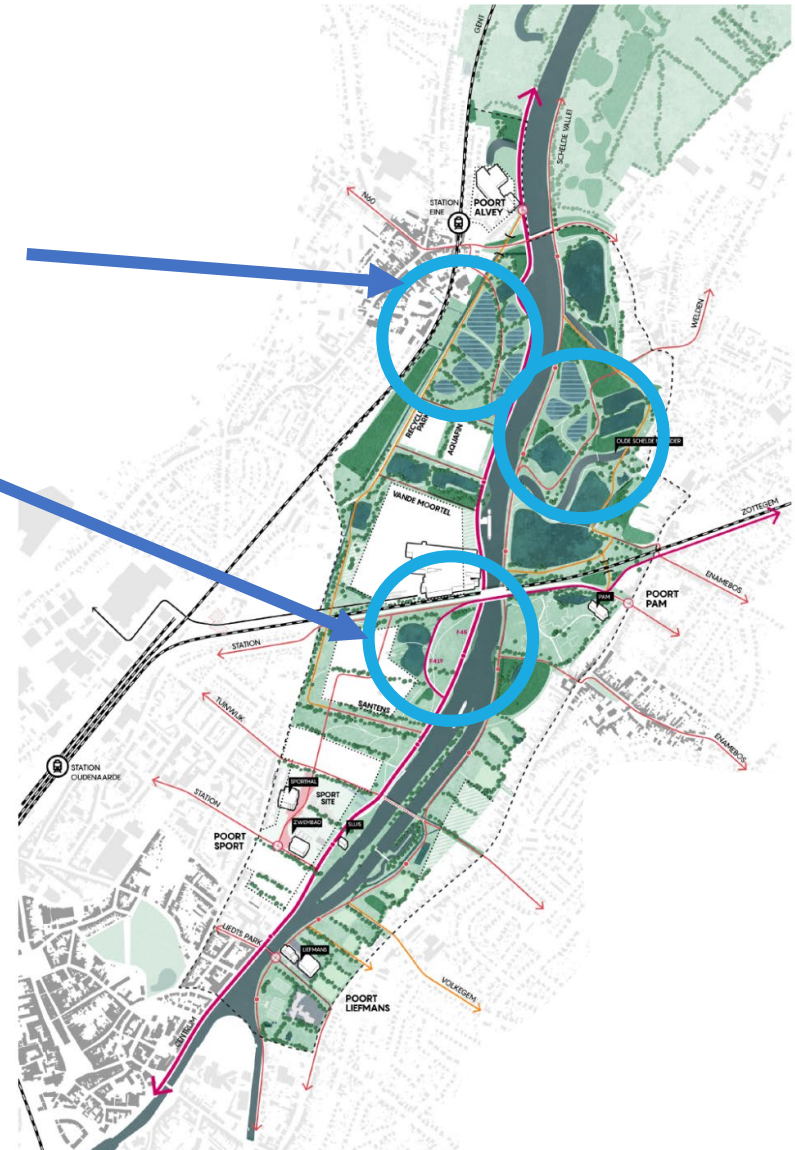
- Pas bij afbraak bestaande bebouwing.



Andere zaken

Er worden later afspraken gemaakt rond:

- De inrichting van de ontginningsputten (zowel linker- als rechteroever)
- Opname grond gelegen tussen de Lotharingenstraat en Scheldekant



Inspiratiebeelden



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

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

Vragen?



Legende

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

Site Alvey



Orthofoto



Gewestplan en BPA





Schetsmatig voorstel

Het schetsmatig voorstel is geen grafisch plan dat samen met stedenbouwkundige voorschriften het eindproduct is van een RUP.

Het grafisch plan maken we in een latere fase op. Dit leggen we tijdens de 5de participatiemarkt voor.

Legende

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



Programma

Wonen en aanverwante

Max. 100 woontiteiten

- Gefaseerd/ gekoppeld aansnijden

Max. 11.000 m² BVO

Min. 25 % eengezinswoningen (doelgroep gezinnen met kinderen)

- Gelijkvloers van de meergezinswoningen
- Per 2 gestapeld binnen overdrukzone lage bebouwing

Min. 10 % sociale woningen

Bouwhoogte

- 3 bouwlagen in de zone lage bebouwing
- 4 bouwlagen richting Schelde

Op hoek Scheldekant plint van 4 meter hoog

Ook aan het wonen verwante activiteiten





Programma

Economische activiteiten

ca. 0,4 hectare

- In ruime zin (KMO's, kantoren, etc.)
- De minimale oppervlakte wordt later opgenomen

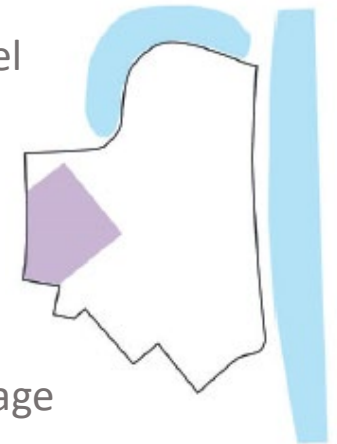
Wat kan er niet?

- zwaar en/of veel vervoer genererende bedrijven
- Grootschalige detailhandel

Bedrijfswoningen zijn toegelaten

Flexibele zone

- Woonfunctie en/of economische functie in lage bebouwingsvorm



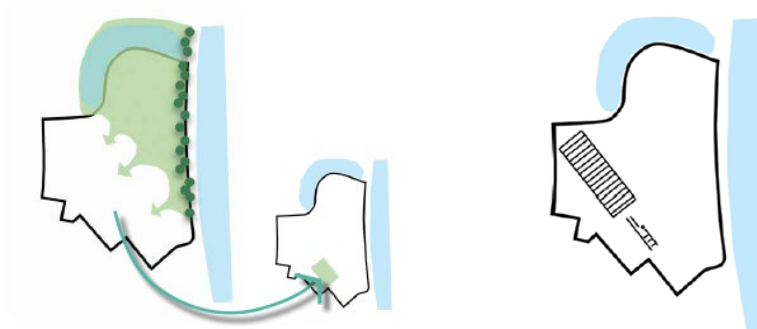


Landschapspark

Behoud van Scheldearm en bestaande groene ruimte

Een publiek groen binnenplein

Behoud van erfgoedelementen





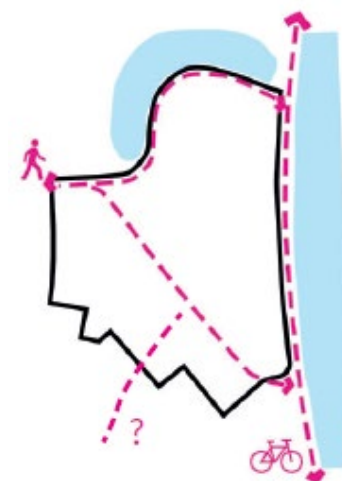
Circulatie

Zachte weggebruiker

Voldoende doorwaadbaarheid, verbinding:

- Tussen Misweg en Ankerstraat
- Bestaande pad oude Scheldearm

Fietsen zoveel mogelijk promoten: per woontiteit minstens 2 bovengrondse overdekte fietsparkeerplaatsen verplicht en voorzien van deelfietsensysteem





Circulatie

Gemotoriseerd verkeer

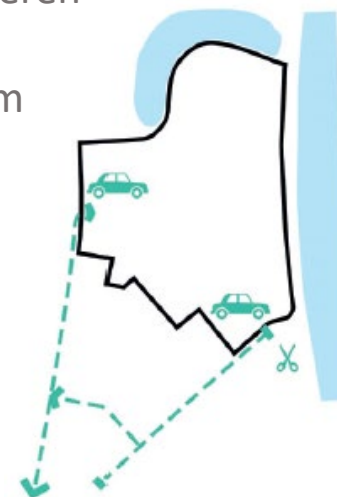
Parkeernorm

- Min. 1 auto per wooneenheid
- Max. 1,2 auto's per wooneenheid

Auto niet prominent aanwezig

- Collectief parkeren
- Parking aan zicht onttrekken
 - Ondergronds parkeren

Inzetten op een autodeelsysteem



Inspiratiebeelden



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



Pradopark in Kortrijk, De Smet Vermeulen architecten



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



Voorbeeld van beeldkwaliteit Castelijm Kappellen, Abscis architecten





Vragen?



Legende

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

HET MILIEUEFFECTENRAPPORT

(plan-MER)



Wat is een plan-MER?



Een plan-MER onderzoekt de mogelijke **milieugevolgen** van bepaalde activiteiten of veranderingen door dit GRUP.

In de startnota staat hoe men de milieueffecten gaat onderzoeken.

Op basis van o.a. de resultaten kan het voorstel nog wijzigen. In het verdere planproces worden de resultaten van het onderzoek kenbaar gemaakt.

Wat wordt onderzocht?

Volgende disciplines worden onderzocht:



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

Hoe worden de effecten onderzocht?



Er worden twee referentiesituaties onderzocht:

1. Effecten t.o.v. huidige toestand
2. Effecten t.o.v. planologische toestand (gewestplan, BPA)

Indien de effecten aanzienlijk zijn, moeten milderende maatregelen worden voorgesteld

Hoe worden de effecten onderzocht?

Drie ontsluitingsscenario's onderzoeken:

1. Scenario zonder bijkomende infrastructuur (= huidige toestand)
2. Scenario met nieuwe verbinding tussen Oliehoekstraat en Broekstraat
3. Scenario met nieuwe verbinding tussen Oliehoekstraat en Broekstraat én doorsteek tussen Lotharingenbrug en Galgestraat

Andere scenario's? Suggesties welkom!



Scenario 1

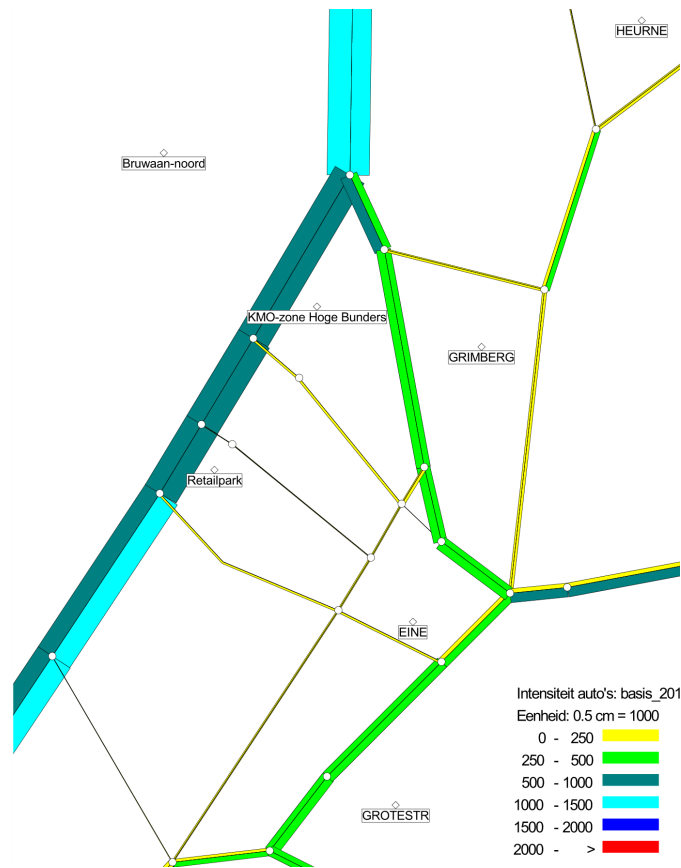


Scenario 2



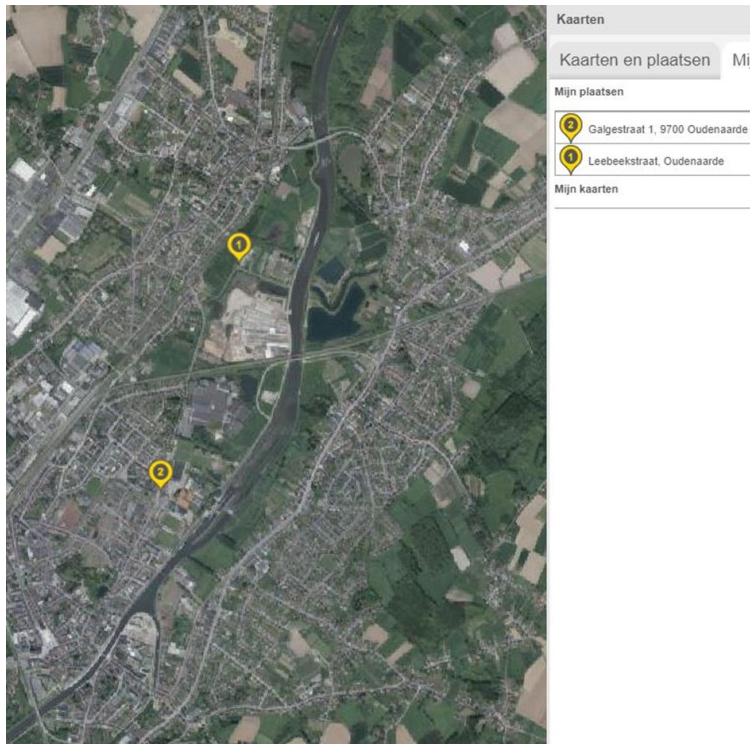
Scenario 3

Effecten discipline mobiliteit



- Fietzers en voetgangers
- Auto- en vrachtverkeer :
 - raming bijkomend verkeer drie deelplannen;
 - modelmatige doorrekening drie scenario's
- Verkeersleefbaarheid omgevende woonbuurten

Effecten discipline geluid en lucht



- Enerzijds op basis van verkeersdata uit discipline mobiliteit
 - Geluidshinder verkeer
 - Uitstoot verkeer t.o.v. luchtkwaliteitsdoelstellingen
- Anderzijds mogelijke hinder uitbreiding steenbakkerij
 - Geluidsmetingen (zie kaart)
 - Fijn stof e.d.

Effecten grondgebonden disciplines

- Bodem : o.a. bodemverontreiniging
- Water : hemelwater, afvalwater en grondwater
- Biodiversiteit : biotoopverlies, versnippering, verstoring, verontreiniging
- Landschap, erfgoed en archeologie : landschapsstructuur, erfgoedwaarden en visuele kenmerken
- Ruimtelijke aspecten : ruimtelijke context, gebruikswaarde, belevingswaarde



VRAGEN?

Opmerkingen, suggesties of bezorgdheden?



VERDER TRAJECT



PROCES (vervolg)

U BEVINDT ZICH HIER! 4de participatiemarkt

22 februari 2021 tot en met 22 april 2021
raadpleging startnota



5de participatiemarkt 60 dagen openbaar onderzoek



najaar 2019 - voorjaar 2021
Startfase

Opmaak proces- en startnota
Adviesvraag
Raadpleging startnota 60 dagen

midden 2021
Scopingsfase

Opmaak scopingsnota en
aangevulde procesnota

najaar 2021
Fase voorontwerp

Opmaak voorontwerp RUP (inclusief
milieueffectenplan (plan-MER))
Adviezen opvragen diensten

voorjaar 2022
Fase ontwerp

Aanpassen ontwerp RUP
Openbaar onderzoek 60 dagen

midden 2022 - voorjaar 2023
Fase definitief plan

Opmaak definitief RUP
Definitieve vaststelling gemeenteraad
Na schorsingsperiode treedt RUP in werking

WAAR RAADPLEGEN? HOE REAGEREN?



WAAR RAADPLEGEN?



Digitaal op de website van de stad Oudenaarde
www.oudenaarde.be

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

HOE REAGEREN?



Opmerkingen, suggesties of bezorgdheden?

per e-mail naar stedenbouw@oudenaarde.be

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



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

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

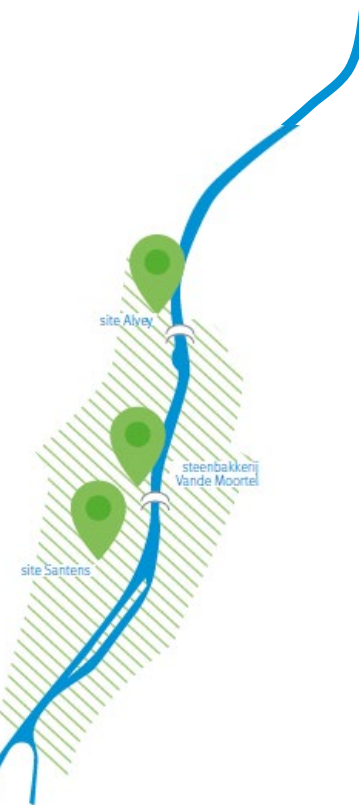
Reageren kan nog tot en met 22 april 2021

VRAGEN?

Opmerkingen, suggesties of bezorgdheden?



BEDANKT!



Het nieuwe wonen,
werken, (be)leven
aan de Schelde

