

Advies van de PROCORO voor de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen van het openbaar onderzoek over het ontwerp PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' – behandeld in zitting van 14/02/23

INLEIDING

Het openbaar onderzoek liep van 10 oktober 2022 tot en met 8 december 2022.

De adviezen, bezwaren en opmerkingen zijn als volgt in te delen:

Groep	Aantal
Adviezen – ontvankelijk	4
Bezwaren en opmerkingen – ontvankelijk	6

De adviezen zijn afkomstig van:

- A1. Departement Omgeving
- A2. Stad Oudenaarde
- A3. Gemeente Wortegem-Petegem
- A4. Elia

De adviezen, bezwaren en opmerkingen werden genummerd, de adviezen beginnende met de letter A en de bezwaren en opmerkingen beginnende met de letter B.

Vervolgens werden de adviezen, bezwaren en opmerkingen thematisch gebundeld en behandeld.

Volgende 16 thema's komen hierbij aan bod:

- Volledig plan – Gunstige adviezen en opmerkingen
- Volledig plan – Algemene aspecten
- Volledig plan – Plan-milieueffectenrapport (plan-MER)
- Deelplan 1 'Hauwaart-Varent' – Gunstige adviezen en opmerkingen
- Deelplan 1 'Hauwaart-Varent' – Algemene aspecten
- Deelplan 1 'Hauwaart-Varent' – Zone voor brouwerijactiviteiten
- Deelplan 1 'Hauwaart-Varent' – Zone voor lokale bedrijvigheid
- Deelplan 1 'Hauwaart-Varent' – Bouwvrij agrarisch gebied
- Deelplan 1 'Hauwaart-Varent' – Gemengd openruimtegebied
- Deelplan 1 'Hauwaart-Varent' – Plan-milieueffectenrapport (plan-MER)
- Deelplan 2 'Coupure' – Gunstige adviezen en opmerkingen
- Deelplan 2 'Coupure' – Algemene aspecten
- Deelplan 2 'Coupure' – Gemengd regionaal bedrijventerrein
- Deelplan 2 'Coupure' – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- Deelplan 2 'Coupure' – Hoogspanningsleiding
- Deelplan 2 'Coupure' – Plan-milieueffectenrapport (plan-MER)

De nummers van de adviezen en bezwaren en opmerkingen waarin het element staat dat behandeld wordt, staan steeds aangegeven.

Volledig plan – Gunstige adviezen en opmerkingen

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

A2

Inhoud:

Gunstig advies wordt uitgebracht met betrekking tot het ontwerp PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde'.

Motivering PROCORO:

De PROCORO neemt hiervan akte.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

A4

Inhoud:

Elia is **tevreden** te kunnen vaststellen dat de richtlijnen met betrekking tot de hoogspanningsinstallaties werden opgenomen in het voorliggend ontwerp. Inmiddels blijven wij steeds bereid om in samenspraak mee oplossingen te zoeken voor een optimale inrichting van het plangebied.

Motivering PROCORO:

De PROCORO neemt hiervan akte.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B6

Inhoud:

Het niet langer toepassen van ruimtelijke **verkoopsvoorwaarden** die een optimalisatie en verdichting van het bedrijventerrein in de weg staan, zoals gesuggereerd door de leidraad die werd opgemaakt in navolging van vermelde SOLV A-studie, wordt positief onthaald.

Motivering PROCORO:

De PROCORO neemt hiervan akte.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Volledig plan – Algemene aspecten

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

A2

Inhoud:

Voorliggend PRUP heeft **geen invloed op toekomstige planningsinitiatieven voor ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen** (bv. ter hoogte van Deinzestraat/Boterstraat).

Motivering PROCORO:

Voorliggend PRUP heeft inderdaad geen invloed op eventuele toekomstige gemeentelijke planningsinitiatieven voor de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen. Die eventuele toekomstige planningsinitiatieven zullen uiteraard wel rekening moeten houden met de op dat moment geldende ruimtelijke beleidskaders op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

A3

Inhoud:

Het college beslist ook inzake het voorlopig vastgesteld provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Bedrijvigheid Oudenaarde **gunstig advies** te verlenen **mits er geen (bos)compensaties gebeuren** ten nadele van waardevol landbouwgebied in Wortegem-Petegem.

Motivering PROCORO:

Het PRUP voorziet niet in planologische (bos)compensaties ten nadele van waardevol landbouwgebied.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

CBS Oudenaarde zou een **advies** gegeven hebben op 19 april 2022 over een terrein die ze zelf beheren. Dit advies heeft dus geen waarde.

Daarbij is dit advies pas getekend op 19 mei 2022 door de Burgemeester en 18 mei 2022 door de Algemeen directeur na de einde termijn (22 april 2022). Met dit advies en bijhorende artikelen mag geen rekening mee gehouden worden. Het advies heeft geen waarde.

Ook het **advies van Vlaamse Landmaatschappij** werd pas getekend op 25 april 2022 en dus na einde termijn van 22 april 2022 aangeleverd.

Motivering PROCORO:

De Stad Oudenaarde is een officiële adviesinstantie omdat het een PRUP op haar grondgebied betreft. Dat ze een deel van één van de plangebieden beheert, verandert hieraan niets. De Stad Oudenaarde is een overheidsinstantie die het algemeen belang bewaakt.

Verder stelt art. 2.2.14 van de VCRO:

“Als er geen plenaire vergadering wordt georganiseerd, wordt een schriftelijk advies uitgebracht door de instanties, vermeld in het eerste lid, en door het departement binnen een termijn van eenentwintig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.”

Als adviezen te laat worden ingediend, KAN aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. Het is dus niet verplicht om aan dergelijke adviezen voorbij te gaan, ze kunnen even goed toch meegenomen worden in het verdere planningsproces.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Het Ministerieel besluit houdende delegatie van planningsbevoegdheid voor het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Bedrijvigheid Oudenaarde’ aan de provincie Oost-Vlaanderen bevat een onzorgvuldige verwijzing naar het gewestplan:

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:

- het Koninklijk Besluit van 24 februari 1978 (en latere wijzigingen) houdende de definitieve vaststelling van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.

Motivering PROCORO:

Het gaat om een materiële vergissing in de context van het besluit die echter geen invloed heeft op de beslissing zelf.

Advies PROCORO:

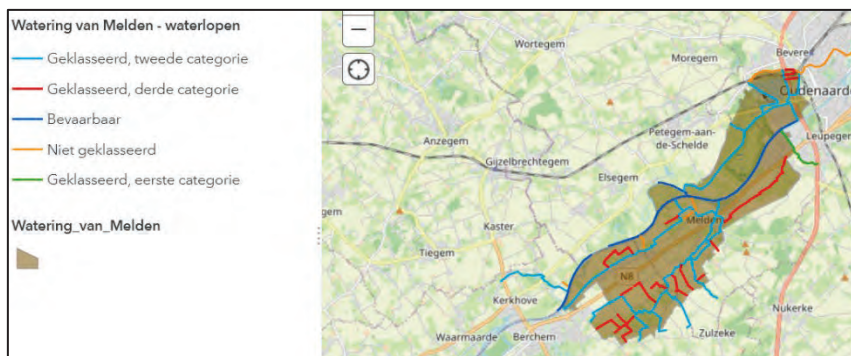
De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Het plangebied 'Coupure' maakt onderdeel uit van de Watering van Melden maar blijkbaar werd er in heel de procedure **geen advies aan het bestuur van deze Watering** gevraagd hoewel ze wel werden vermeld in Hoofdstuk 6.1 Adviesinstanties van de procesnota. Er is wel advies gevraagd aan de Vereniging van Vlaamse Polders en Wateringen op 9 november 2022 en 22 april 2022 wat een andere instantie is.



Motivering PROCORO:

Binnen het DSI-platform (DSI = Digitale Stedenbouwkundige Inlichtingen) is de afspraak dat adviesvragen voor Polders en Wateringen worden bezorgd aan de Vereniging van Vlaamse Polders en Wateringen, die de betreffende adviesvraag dan doorspeelt aan de bevoegde Polder of Watering. We kunnen er dus vanuit gaan dat er weldegelijk advies gevraagd werd aan de Watering van Melden.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B2

Inhoud:

Op pagina 67 van de toelichtingsnota wordt er melding gemaakt van de **bijkomende feitelijke natuur** in de Scheldevallei in de regio Oudenaarde. Er wordt gefocust op twee zoekgebieden: de Heurnemeersen en Langemeersen.

- We vinden het positief dat de landbouworganisaties betrokken zullen worden in het proces.
- In de startnota werden verschillende percelen voor bijkomende natuur aangeduid in de Heurnemeersen en de Langemeersen, maar ook Reytmeersen, Meldenmeersen, ...
 - Hoe kwam men tot deze percelen?
 - Waarom wordt er nu gefocust op de Langemeersen en de Heurnemeersen?
- Het bestuur van de bedrijfsfamilie betreurt dat er ook relatief snel gekeken wordt naar percelen binnen de gewestplanbestemming 'vallei – of brongebied'. Landbouw is mogelijk in deze bestemming. In de Langemeersen is in het valleigebied nog heel wat landbouw aanwezig, bovendien is dit ook geen afgebakend VEN-gebied. Landbouwers stemmen hun bedrijfsvoering af op het voor hen beschikbaar areaal. Er moeten weloverwogen keuzes gemaakt worden en er moet samen naar oplossingen gezocht worden.

Motivering PROCORO:

Het proces voor de bijkomende feitelijke natuur in de Scheldevallei in de regio Oudenaarde is een eigenstandig proces. Het maakt geen deel uit van het geïntegreerd planningsproces voor de opmaak van het PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde'. Er wordt in de toelichtingsnota van het PRUP in het hoofdstuk van de planningscontext wel naar dit proces verwezen. De concrete percelen die in aanmerking kunnen komen, maken geen deel uit van voorliggend PRUP en zijn dan ook niet langer opgenomen in de toelichtingsnota van het ontwerp dat in openbaar onderzoek lag. Door de Provincie, de Stad Oudenaarde en Natuurpunt wordt nu gefocust op de Heurnemeersen en de Langemeersen omdat er zich daar nog grote opportuniteiten voor bijkomende feitelijke natuur voordoen. Er wordt voor bijkomende natuur echter ook nog steeds gefocust op de Reytmeersen maar dan door het Agentschap voor Natuur en Bos.

Vallei- of brongebieden komen in tweede instantie inderdaad ook in aanmerking omdat daar de inrichting van natuur ook een expliciet toegelaten functie is. Het gaat echter steeds om het verwerven van percelen en/of de inrichting van natuur op vrijwillige basis. Er zullen weloverwogen keuzes gemaakt worden en er zal samen naar oplossingen gezocht worden.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B6

Inhoud:

Er wordt gevraagd het **voorschrift betreffende het collectief voorzien in een infiltratievoorziening of buffering met vertraagde afvoer** (art. 0.2) verder toe te lichten, bijvoorbeeld in die zin dat het aanwezige spaarbekken, dat in de stedenbouwkundige voorschriften wordt aangeduid als dienstig voor proceswatervoorziening, mogelijks ook kan worden ingezet als dergelijke buffervoorziening met vertraagde afvoer.

Motivering PROCORO:

Het is inderdaad aangewezen om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften aan te geven dat het aanwezige waterbufferbekken mogelijks ook kan worden ingezet als buffering met vertraagde afvoer.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van het algemeen stedenbouwkundig voorschrift rond 'waterhuishouding' (art. 0.2) aan te vullen dat het aanwezige waterbufferbekken in plangebied 2 'Coupure' mogelijks ook kan worden ingezet als buffering met vertraagde afvoer.

Volledig plan – Plan-milieueffectenrapport (plan-MER)

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Er is **geen MER-deskundige voor ‘trillingen’**. Volgens de meest recente lijst van MER-deskundigen is de heer Wijns alleen een MER-deskundige voor deeldomein ‘geluid’ maar niet voor deeldomein ‘trillingen’.

WIJNS, KRISTOF	EDA-739	deeldomein geluid	onbepaalde duur	SWECO BELGIUM	BE Arenbergstraat 13 Bus 1 1000 Brussel BE	info@swecobelgium.be +3223830640	ACTIEF
----------------	---------	-------------------	-----------------	---------------	---	-------------------------------------	--------

Het is merkwaardig dat ‘trillingen’ niet wordt behandeld voor de plangebieden in de erosiegevoelige Vlaamse Ardennen door een erkend MER-deskundige. Hierdoor is het Aangepast Ontwerp PLAN-MER onvolledig.

De heer Wijns is ook alleen maar MER-deskundige voor deeldomein ‘luchtverontreiniging’ binnen ‘Lucht’. Het is merkwaardig dat ‘**geurhinder**’ niet wordt behandeld door een erkend MER-deskundige. Alhoewel geurhinder zeker al aanwezig is op de site van de brouwerij Roman. Hierdoor is het Aangepast Ontwerp PLAN-MER onvolledig.

Deeldomein ‘**Geohydrologie**’, toch een belangrijk aspect in de Vlaamse Ardennen (grondwaterwinningen & bronnen) wordt blijkbaar niet behandeld door een erkend MER-deskundige. Hierdoor is het Aangepast Ontwerp PLAN-MER onvolledig.

Motivering PROCORO:

In het plan-MER zijn de disciplines ‘Geluid en trillingen’, ‘Lucht’ en ‘Bodem en Grondwater’ weldegelijk grondig onderzocht, zeker omdat het om een milieueffectenrapport op planniveau en niet op projectniveau gaat. Voor het deeldomein ‘geohydrologie’ of ‘grondwater’ is weldegelijk een erkende MER-deskundige opgenomen. Het apart aanduiden van een MER-deskundige voor de deeldomeinen ‘trillingen’ en ‘geur’ is niet noodzakelijk om de deeldomeinen toch meer dan voldoende te kunnen onderzoeken, wat dus in het plan-MER ook gebeurd is. Overigens zijn er op planniveau geen erkende MER-deskundigen noodzakelijk, enkel een erkend MER-coördinator. Het team van MER-deskundigen werd ook officieel goedgekeurd door het team Mer van de Vlaamse overheid in de scopingnota.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het plan-MER op dit punt niet aan te passen.

Deelplan 1 'Hauwaart-Varent' – Gunstige adviezen en opmerkingen

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

A1

Inhoud:

Het bedrijventerrein Hauwaart-Varent ligt buiten het kleinstedelijk gebied en is op het gewestplan historisch bestemd als 'gebied voor milieubelastende industrie'. Voor de brouwerij Roman worden ontwikkelingsmogelijkheden planologisch vastgelegd die gebaseerd zijn op een masterplan en binnen de contouren van het GRS zijn uitgetekend, daarbij worden onbebouwde delen van het terrein omgezet naar een zachte bestemming. **Het globale planopzet voor dit deelplan kan worden onderschreven.**

Motivering PROCORO:

De PROCORO neemt hiervan akte.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B2

Inhoud:

De bedrijfsgilde vindt het **positief** dat een deel van het plangebied herbestemd wordt naar landbouwgebied.

Motivering PROCORO:

De PROCORO neemt hiervan akte.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B3

Inhoud:

Wij beginnen graag met een **woord van dank**.

Doorheen het planproces werden wij als (evidente) stakeholder verschillende keren actief betrokken en kregen we verschillende keren de kans om onze opmerkingen te formuleren, dit ook in het licht van de beoogde uitbreiding van de brouwerij.

Hoewel de brouwerij logischerwijze geen vragende partij was in deze en de vaststelling blijft dat nog steeds een aanzienlijk deel van onze historische uitbreidingsgronden - volgens het gewestplan bestemd als "gebied voor milieubelastende industrie" - herbestemd worden, maakt het gevoerde overleg dat vandaag een plan en voorschriften voorliggen, waarbij minstens ook al rekening gehouden kon worden met verschillende bezorgdheden (en de toekomstvisie) van de brouwerij.

Motivering PROCORO:

De PROCORO neemt hiervan akte.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Deelplan 1 'Hauwaart-Varent' – Algemene aspecten

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

A1, B3

Inhoud:

In ons eerder advies werd gevraagd **het parkeren voor de site Roman** vanuit oogpunt verkeersveiligheid (oversteekbaarheid) verder te beschouwen omdat de bestemming van de bestaande bezoekersparking aan de overzijde van de N8 en deels zonevreemd gelegen buiten het plangebied vooropgesteld wordt. Onder het luik 'onderzoeksvraag, ligging en inrichting parking Brouwerij Roman' wordt in de plandocumenten ingegaan op het parkeren en worden 2 alternatieve locaties aangehaald binnen het plangebied. Concluderend wordt evenwel nog steeds voor de huidige parkeerlocatie geopteerd alhoewel in de plandocumenten wordt aangegeven dat een nieuwe locatie de voorkeur geniet vanuit oogpunt klimaat als bij een verplaatsing de huidige locatie opnieuw ingericht wordt als (groene) open ruimte.

De N8 is geselecteerd als secundaire weg type II in het PRS. Het Agentschap Wegen en Verkeer heeft in hun advies naar aanleiding van de plenaire fase een duidelijke voorkeur aangegeven voor een van de twee alternatieve locaties binnen het plangebied. In secundaire orde is in het advies aangegeven dat, als er gekozen wordt voor het bestendigen van het huidige parking, dit enkel kan mits ontsluiting via achterliggende wegenis.

Ons bestuur herneemt op basis van deze elementen dan ook ons voorbehoud aangaande het bestendigd gebruik van de bestaande parking en vraagt het parkeren gekoppeld aan dit deelplan opnieuw te beschouwen.

Wij onderschrijven de gemotiveerde keuze om de bestaande - effectief vergund geachte - parking aan de overzijde van de weg (Hauwaart) te behouden, temeer het niet evident en zeker niet efficiënt lijkt om deze te integreren op de eigenlijke brouwerijsite (waar de uitbreidingsmogelijkheden nu al beperkt worden).

Vandaar dat in ons eerder masterplan geopteerd werd voor het behoud (en een upgrade) van die bestaande parking.

Opmerkingen dienaangaande van de adviesinstanties werden correct en afdoende beantwoord. De bestaande parking is wel zonevreemd, zodat o.i. (zoals in voormelde adviezen ook opgemerkt) overwogen had kunnen worden (wij begrijpen dat dit in de huidige fase van het plan proces niet meer mogelijk is) om deze zone-eigen te kunnen maken (bestemming "parkeerzone").

Dit is niet gebeurd.

Het lijkt ons dan zinvol dat in toelichtende deel van het PRUP verduidelijkt wordt op basis van welke decretale afwijkingsbepalingen de parking kan heraangelegd worden, zodat daar later in het vergunningsdossier geen discussie meer over kan zijn.

Motivering PROCORO:

De bestaande parking is op die locatie vergund geacht. De parking volledig integreren op de site van de brouwerij is verre van evident omwille van de huidige configuratie van de bebouwing en de beplanting. Toch werd deze optie in het plan-MER onderzocht, zoals in de scopingnota werd

aangegeven. Aangezien in het plan-MER in alle milieudisciplines, met uitzondering van de discipline klimaat, wordt aangegeven dat de huidige locatie te verkiezen is of dat er minstens geen essentiële verschillen zijn tussen de locaties, wordt er voor geadviseerd om de huidige locatie (gelegen buiten het plangebied) als parking te behouden. De huidige locatie van de parking is vergund geacht en gelegen binnen agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter. Het is dan ook weinig waarschijnlijk dat bij een verplaatsing van de parking de huidige locatie opnieuw ingericht wordt als (groene) open ruimte. De eventuele positieve effecten van een verplaatsing van de parking die vanuit de discipline klimaat naar voren worden geschoven, zijn dan ook vermoedelijk niet te verwachten.

Vanuit landschapszorg hebben de 2 alternatieve locaties binnen het plangebied, waarbij de parking ingepland wordt ten zuiden van de brouwerijsite, in de omgeving van de voormalige hoeve, een aanzienlijk negatieve impact op de landschapskwaliteit van de kleinschalige hoevesite (microniveau) en de relictzone (macroniveau). In die zin accordeert de schaal van de gewestweg meer met de wens tot aanleg van een aanzienlijk grote parking. We wijzen hierbij ook op de impact van reliëf. De parking langs de N8 ligt op de kouterrug en is vanuit de ruimere omgeving eerder beperkt zichtbaar. Een parking op de valleiwand heeft visueel een veel grotere impact op de omgeving en het doet ook verder afbreuk aan de relictzone. Het laat ook een verdere inbreiding toe van de grootschalige brouwerijsite op de kleinschalige vierkantshoeve, wat afbreuk doet aan de contextwaarde en authenticiteitswaarde van deze site.

De oversteekbaarheid vormt inderdaad een belangrijk aandachtspunt. De vraag stelt zich of omwille van het sterk bebouwde karakter (niet alleen de brouwerij), de vrachtwagenbewegingen ter hoogte van de brouwerij en de nabijheid van het kruispunt van de N8 met de N454 een snelheidsregime van 50 km/u niet beter gepast is voor deze omgeving. Een aanpassing van een snelheidsregime kan echter niet in een RUP geregeld worden.

De bestaande parking is niet mee opgenomen binnen het plangebied, niet alleen omdat dat geen meerwaarde heeft omwille van de vergund geachte toestand maar ook omdat het uitgangspunt van het PRUP het herbestemmen van de zone voor milieubelastende industrie op het gewestplan is met het oog op het schrappen van overvloedige slecht gelegen ruimte voor regionale bedrijvigheid.

De bestaande parking is vergund geacht binnen agrarisch gebied. De zonevreemde basisrechten voor bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw (VCRO art. 4.4.16 – 4.4.19) zijn dus van toepassing. Dat kan inderdaad in de toelichtingsnota verder worden geduid.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de toelichtingsnota verder te duiden dat, aangezien de bestaande parking aan de overzijde van de N8 vergund geacht is binnen agrarisch gebied, de zonevreemde basisrechten voor bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw (VCRO art. 4.4.16 – 4.4.19) van toepassing zijn.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Een RUP moet het **algemeen belang dienen** maar naar mijn aanvoelen wordt het deelplan “HAUWAART VARENT” bekeken vanuit een visie uitgewerkt in een masterplan van een private rechtspersoon Brouwerij Roman (**een historisch gegroeid bedrijf**, gewestelijke materie?). Zo is het onderzoek van milieueffecten alleen gericht naar deze visie en dus worden onder druk belangen van de private rechtspersoon behartigd met slechts 1 voorkeursalternatief. De doelstelling voor het deelplan komt hier onder druk samen met de toekomstgerichtheid van het deelplan. De visie van de private rechtspersoon is namelijk zonder juridische waarde en geeft geen zekerheid en heeft zeker geen algemeen belang.

Moet Brouwerij Roman niet uit de stedenbouwkundige voorschriften worden verwijderd? “Het gaat om de zone in functie van Brouwerij Roman met de bestaande bebouwing en verharding (inclusief de waterzuivering), de op korte termijn voorziene nieuwe bebouwing en verharding en de reservegrond voor de langere termijn.”

Motivering PROCORO:

Deelplan 1 ‘Hauwaart-Varent’ is in het PRUP ‘Bedrijvigheid Oudenaarde’ opgenomen met als doelstelling om overtollige ruimte voor regionale bedrijvigheid op een beleidsmatig ongewenste locatie te schrappen. Deze doelstelling dient weldegelijk het algemeen belang. Het is immers ruimtelijk ongewenst om buiten het kleinstedelijk gebied nieuwe regionale bedrijvigheid te ontwikkelen. Het bedrijventerrein Hauwaart-Varent ligt buiten het kleinstedelijk gebied en is op het gewestplan bestemd als ‘gebied voor milieubelastende industrie’.

Daarnaast is het ook expliciet de bedoeling om Brouwerij Roman nog ruimtelijk gemotiveerde ontwikkelingsmogelijkheden te bieden gezien de historische verankering (sinds 1545) en het sterk plaatsgebonden karakter van het bedrijf (aanwezigheid waterbronnen). Het masterplan in opdracht van Brouwerij Roman zorgt louter mee voor de onderbouwing van de ruimtebehoefte op korte termijn. De reservegrond die Brouwerij Roman (of andere brouweractiviteiten) op lange termijn nog zou kunnen aansnijden, is ook ruimtelijk gemotiveerd. Vanuit landschappelijk oogpunt wordt minstens het zuidelijk gedeelte van de omgeving van het Varent gevrijwaard van verdere bebouwing en daarom mee opgenomen binnen een openruimtebestemming. Het gedeelte van de open ruimte ten oosten van het Varent kan (mee) ingezet worden voor de landschappelijke inkleding van en geldt als minimale afstandsbuffer voor de zone voor brouwerijactiviteiten. Er is dus vanuit het landschap (het algemeen belang) geredeneerd om de maximale ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van Brouwerij Roman (of andere brouwerijactiviteiten) vast te leggen, niet louter vanuit het masterplan in opdracht van Brouwerij Roman. Ook het milieueffectenonderzoek is opgemaakt in functie van de globale plandoelstellingen en niet louter in functie van de door Brouwerij Roman voorgestelde ontwikkelingen in het masterplan.

Het deelplan wordt geenszins opgemaakt om louter het privaat belang van Brouwerij Roman te dienen. Mocht dat het geval zijn, dan zou er geen sprake zijn van een gedeeltelijke herbestemming naar open ruimte, nota bene ook op gronden die momenteel in eigendom zijn van Brouwerij Roman.

Brouwerij Roman is inderdaad een historisch gegroeid bedrijf in het buitengebied maar aangezien het om buitengebied gaat op het grondgebied van een gemeente die deels binnen kleinstedelijk gebied ligt, gaat het hier weldegelijk om een provinciale bevoegdheid.

Het is inderdaad niet aangewezen dat in verordenende stedenbouwkundige voorschriften wordt verwezen naar de eigenaam van een bepaald bedrijf. Bezwaarindiener verwijst echter naar de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften. Er is vanuit juridisch oogpunt niets op tegen om in de toelichtende kolom te verduidelijken waarover het op het moment van de opmaak van het plan gaat.

Advies PROCORO:

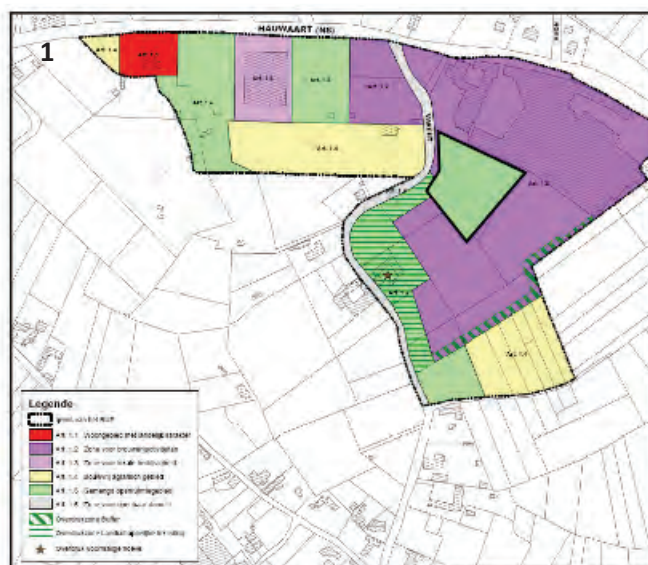
De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

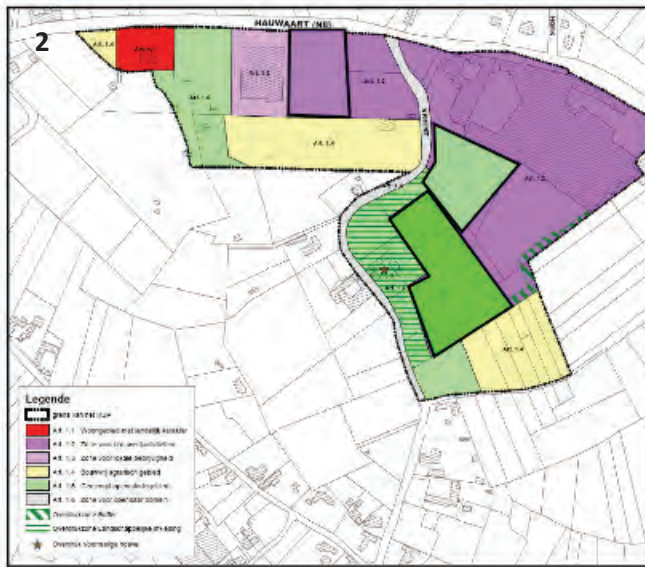
Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

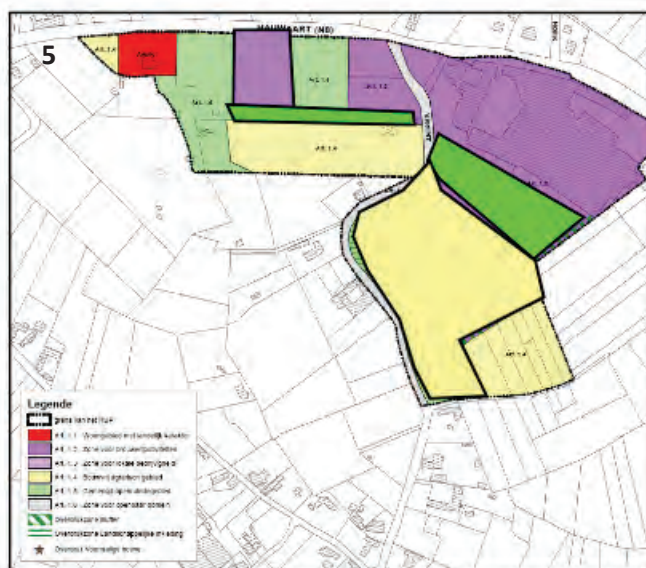
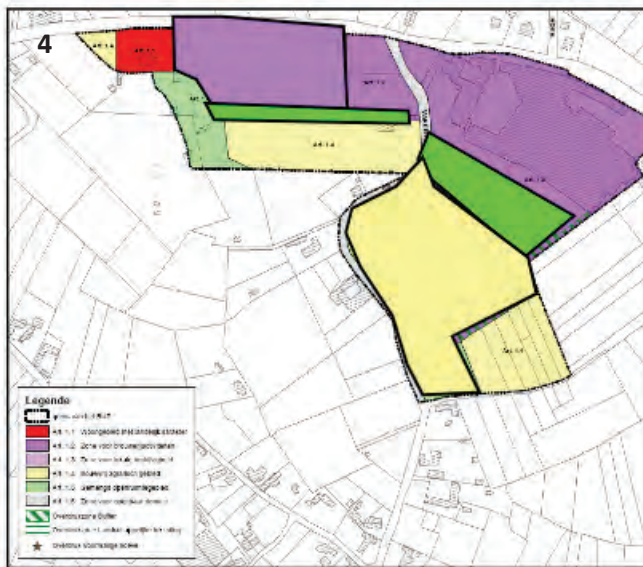
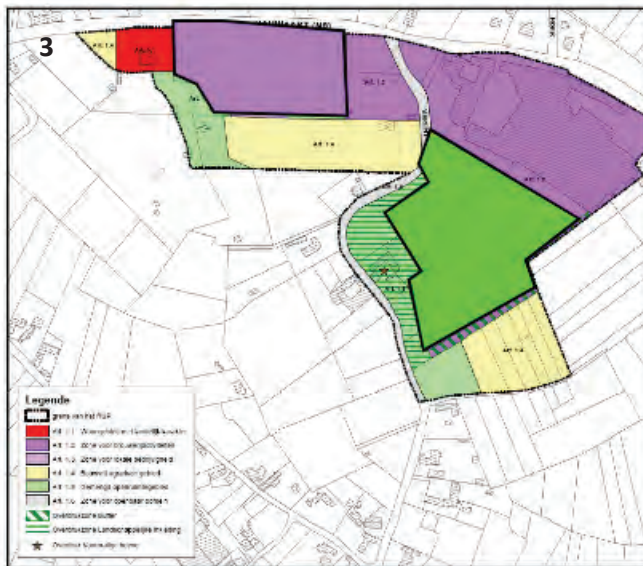
Inhoud:

Men kan zich vragen stellen over het (kasteel)parkgebied in 'Zone voor brouwerijactiviteiten' (artikel 1.2) waarom dit planologisch geen deel werd van richting 'Gemengd open ruimte gebied' (artikel 1.5) met 'Overdrukzone Landschappelijke inkleding' (artikel 1.5.3). Dit zou kunnen passen in de doelstellingen van het deelplan. En eigenlijk ook in de huidige visie van de private rechtspersoon maar door toch hier geen planologische wijzigingen toe te passen komt deze visie eigenlijk wankel te staan en geeft men de private rechtspersoon de mogelijkheid om hier ook aan uitbreidingen te doen. Men moet hier ook altijd in gedachten houden dat de private rechtspersoon in de toekomst niet dezelfde rechtspersoon hoeft te zijn en dat een visie van private rechtspersoon kan veranderen. Gelieve dus **volgende alternatieven of varianten** mee te nemen en de milieueffecten hier ook over na te beoordelen. Dit zijn alternatieven die volgens de doelstellingen van het deelplan kunnen onderzocht worden.





Door zeer nauw de visie te volgen worden alternatieven niet verder bekeken door bijvoorbeeld 'Zone voor brouwerijactiviteiten' (artikel 1.2) alleen te lokaliseren langs de N8 dus inclusief: OUDENAARDE 11 AFD/MATER/A27712, A277f2, A277k2, A277d2, al of niet met een ventweg en heraanleg N8 of toegangsweg langs achter deze percelen naar de brouwerij. En geen verdere verharding toe te laten op de huidige site van de brouwerij. Brouwerij Roman gaf hier eigenlijk een aanzet door de aankoop van het perceel met het oude bedrijf JDM Products zijn. Hierdoor zou OUDENAARDE 11 AFD/MATER/A682a, A689a, A702a kunnen behoren tot 'Gemengd open ruimte gebied' (artikel 1.5) of nog beter 'Bouwvrij agrarisch gebied' (artikel 1.4). De volgende redelijke alternatieven of varianten moeten meegenomen worden en de milieueffecten moeten ook worden beoordeeld. Dit zijn alternatieven die volgens de doelstellingen van het deelplan onderzocht moeten worden:



Motivering PROCORO:

De grond die Brouwerij Roman (of andere brouweractiviteiten) op lange termijn nog zou kunnen aansnijden (= de 'zone voor brouwerijactiviteiten') is ruimtelijk gemotiveerd. Vanuit landschappelijk oogpunt wordt minstens het zuidelijk gedeelte van de omgeving van het Varent gevrijwaard van verdere bebouwing en daarom mee opgenomen binnen een openruimtebestemming. Het gedeelte van de open ruimte ten oosten van het Varent kan (mee) ingezet worden voor de landschappelijke inkleding van en geldt als minimale afstandsbuffer voor de zone voor brouwerijactiviteiten. Wel is de PROCORO van mening dat vanuit landschappelijk oogpunt de percelen 693c en 703a (die in het ontwerp PRUP deels tot de 'zone voor brouwerijactiviteiten' behoren) volledig zouden moeten ingekleurd worden als 'gemengd openruimtegebied' met een 'overdrukzone Landschappelijke inkleding'. Op die manier is de impact op de wand van de vallei van de Maarkebeek en op de context van de voormalige hoeve met haar historische hagen en boomgaard kleiner.

De zone waar zich nu het park bevindt, sluit direct aan bij de bestaande bebouwing. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het te verantwoorden om hier vanuit het oogpunt van voldoende flexibiliteit naar de toekomst toe ook brouwerijactiviteiten toe te laten. Vandaar dat door bezwaarschrijver voorgesteld alternatief 1 niet is weerhouden.

Ook binnen de 'zone voor brouwerijactiviteiten' is groenaanleg trouwens een mogelijke functie. Het park (of een gedeelte ervan) kan dus op de huidige locatie bewaard blijven, zoals inderdaad voorzien is in het masterplan. Wel is het aangewezen om 'groenaanleg' expliciet als mogelijke functie in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften in te schrijven en om bijkomende toetsingscriteria rond de landschappelijke kwaliteit in de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften in te schrijven.

Er mag niet uit het oog verloren worden dat op vandaag het volledige plangebied als 'gebied voor milieubelastende industrieën' bestemd is. Verder bevatten de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' een rubriek 'Zorgvuldig ruimtegebruik' die ervoor zorgt dat het ruimtelijk rendement groot genoeg is en geen overbodige ruimte zal worden aangesneden. Zo moeten bedrijfsgebouwen maximaal gegroepeerd worden, moeten bedrijfsgebouwen aansluitend op bestaande bedrijfsgebouwen worden uitgebreid en moet zo veel mogelijk in meerdere lagen worden gebouwd. De 'zone voor brouwerijactiviteiten' is dan ook te beschouwen als het maximaal te ontwikkelen gebied, ruimtelijk verantwoord vanuit de landschappelijke context. Vandaar dat door bezwaarschrijver voorgesteld alternatief 2 niet is weerhouden.

Bij het bieden van uitbreidingsmogelijkheden moet ook rekening gehouden worden met de huidige bebouwing, het huidige productieproces en het huidige functioneren van de brouwerij. Vanuit dat oogpunt is het belangrijk dat nieuwe bebouwing aansluit bij de bestaande bebouwing. De delen langs de N8 liggen ruimtelijk gescheiden van de bestaande bebouwing van de brouwerij door de aanwezigheid van de weg 'Varent' en de waterzuivering. Vandaar dat door bezwaarschrijver voorgestelde alternatieven 3, 4 en 5 niet zijn weerhouden.

Brouwerij Roman heeft het vergunde bedrijfsgebouw van het voormalige groothandelsbedrijf JDM Products gekocht als tijdelijke stockageruimte om binnen hun bestaande gebouwen al werk te kunnen maken van de inrichting van de nieuwe brouwzaal. De producten die tijdelijk in dit

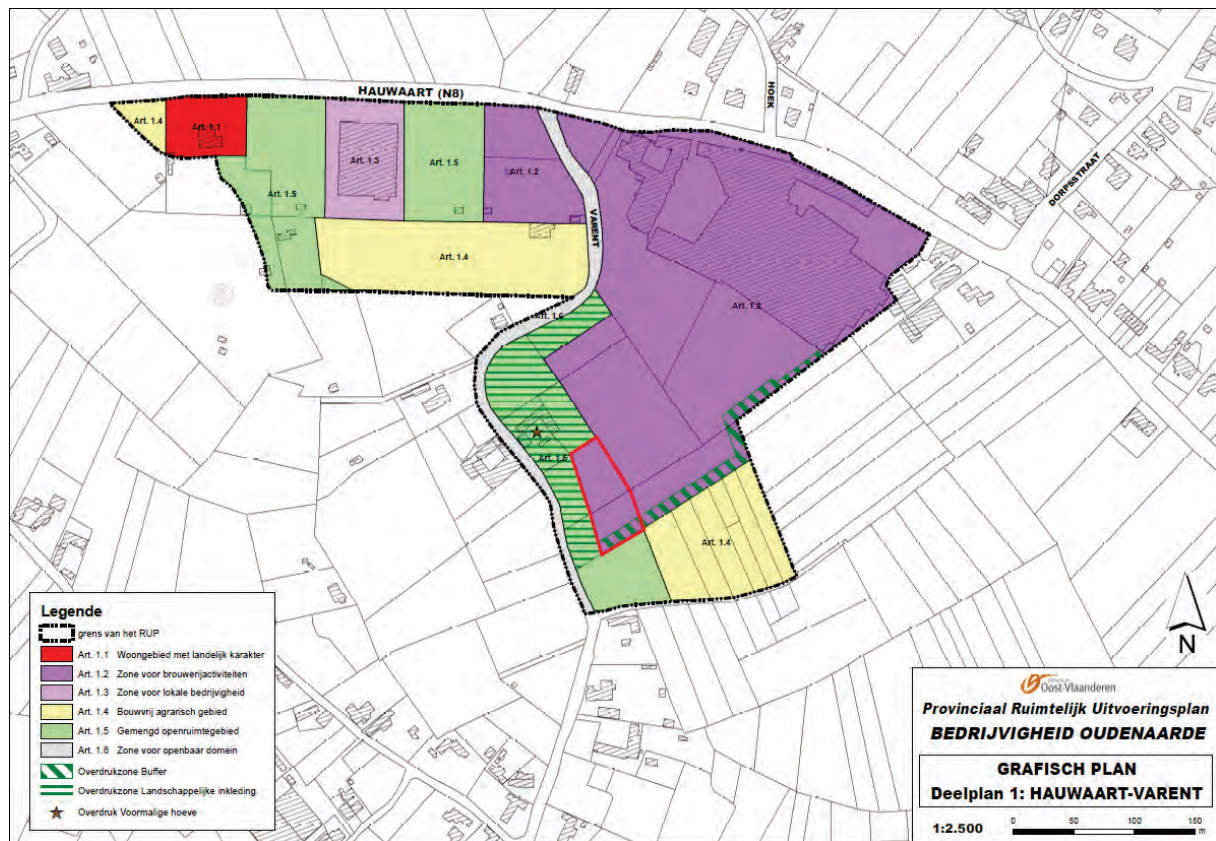
bedrijfsgebouw worden opgeslagen, zullen op termijn worden opgeslagen in de in het masterplan voorziene uitbreiding. Het ligt niet in de intentie van Brouwerij Roman om dit bedrijfsgebouw op langere termijn in te zetten, net omdat er transport nodig is tussen deze site en de brouwerij, wat niet efficiënt is. De intentie is om het gebouw binnen een paar jaar te verhuren of te verkopen als KMO-unit.

Minderheidsstandpunt (3 stemmen tegen 13):

Vanuit landschappelijk oogpunt is er geen meerwaarde om de percelen 693c en 703a volledig in te kleuren als 'gemengd openruimtegebied' met een 'overdrukzone Landschappelijke inkleding'.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om de percelen 693c en 703a volledig in te kleuren als 'gemengd openruimtegebied' (art. 1.5) met een 'overdrukzone Landschappelijke inkleding', dus ook de hieronder in rood omrande delen.



De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.1) expliciet in te schrijven dat ook groenaanleg een mogelijke functie is.

De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) onder 'kwalitatief ruimtegebruik' bijkomende toetsingscriteria rond de landschappelijke kwaliteit in te schrijven.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

‘Inrichting en beheer’ (artikel 1.2.2) voor ‘Zone voor brouwerijactiviteiten’ (artikel 1.2) breidt indirect de zone uit door te publiceren onder **INRICHTINGSSTUDIE**: “Met “het gebied” wordt niet alleen de voorliggende bestemmingszone bedoeld maar ook de aangrenzende delen (minstens de overdrukzone Landschappelijke inkleding binnen het Gemengd openruimtegebied).” Men zou er toch vanuit moeten gaan dat de stedenbouwkundige voorschriften kenbare en duidelijke regels zijn opgesteld en daarbij leesbaar, ondubbelzinnig, transparant en vlot verstaanbaar moeten zijn. Men zou hier beter verwijzen naar de interne buffer die noodzakelijk is bij bedrijventerreinen (zie boven) en dezelfde INRICHTINGSSTUDIE-paragraaf als stedenbouwkundige voorschrift ook toe te voegen aan ‘Overdrukzone Landschappelijke Inkleding’ (artikel 1.5.3).

In verband met de INRICHTINGSSTUDIE onder ‘Zone voor brouwerijactiviteiten’ (artikel 1.2) die verplicht wordt als deel van omgevingsvergunningsaanvragen is dit zeer nobel om dit toe te voegen maar een Ruimtelijk Uitvoeringsplan kan toch niet ingrijpen in de decretaal verankerde vergunningsprocedure?

Motivering PROCORO:

Er wordt in de toelichtende kolom van het voorschrift rond de inrichtingsstudie inderdaad verwezen naar een andere bestemmingszone van hetzelfde PRUP. Dat is vanuit juridisch oogpunt perfect mogelijk en er stelt zich hier ook geen interpretatieprobleem. Het gaat dus weldegelijk over kenbare en duidelijke regels die leesbaar, ondubbelzinnig, transparant en vlot verstaanbaar zijn. Bovendien wordt de inrichtingsstudie enkel gevraagd bij omgevingsvergunningsaanvragen die (al dan niet deels) betrekking hebben op de ‘zone voor brouwerijactiviteiten’. Als een omgevingsvergunningsaanvraag alleen betrekking heeft op de ‘overdrukzone Landschappelijke inkleding’ binnen het ‘gemengd openruimtegebied’ wordt een inrichtingsstudie niet noodzakelijk geacht. Er is ook geen sprake van een indirecte uitbreiding van de ‘zone voor brouwerijactiviteiten’, de hoofdfunctie van de ‘overdrukzone Landschappelijke inkleding’ is open ruimte.

Verder grijpt het voorschrift rond de inrichtingsstudie niet in op de decretaal verankerde vergunningsprocedure. In het voorschrift zelf wordt immers expliciet aangegeven dat het gaat om een informatief document bij de aanvraag zelf dat de vergunningverlenende overheid moet helpen om de aanvraag te beoordelen. Er wordt dus geen extra procedurestap ingevoerd. Bovendien is het voorschrift gebaseerd op een door de Vlaamse regering vastgelegd typevoorschrift.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Het inrichtingsvoorschrift voor ‘**Overdrukzone Landschappelijke Inkleding**’ (artikel 1.5.3) is dubbelzinnig want de overdrukzone is alleen gelegen in ‘Gemengd open ruimte gebied’ (artikel 1.5) volgens het Grafisch Plan 1 maar bevat elementen over ‘Zone voor brouwerijactiviteiten’ (artikel 1.2): “De overdrukzone dient (mee) ingezet te worden voor de landschappelijke inkleding van de brouwerijactiviteiten door middel van een diffuse buffering als die landschappelijke inkleding niet (volledig) binnen de zone voor brouwerijactiviteiten zelf gebeurt. ”

Motivering PROCORO:

Er wordt in het voorschrift inderdaad verwezen naar een andere bestemmingszone van hetzelfde PRUP. Dat is vanuit juridisch oogpunt perfect mogelijk en er stelt zich hier ook geen interpretatieprobleem. Er is dus geen sprake van een dubbelzinnigheid.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Deelplan 1 ‘Hauwaart-Varent’ – Zone voor brouwerijactiviteiten

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Om kenbare en duidelijke regels te hebben in de stedenbouwkundige voorschriften moet men de definitie ‘Brouwerij’ incorporeren als een onderneming die over een **eigen brouwinstallatie** beschikt en deze ook gebruikt voor het brouwen van eigen bier zodat ‘Gipsy Brewery’ (= brouwerij voor derde partijen) wordt uitgesloten want hierdoor krijgt men een totaal andere mobiliteit die dan effecten kunnen hebben op mens & dier, klimaat, biodiversiteit.

Uitbreiden van de brouwerij Roman mag niet behelzen dat de uitbreiding als functie ‘bottelarij voor externe bieren (elders gebrouwen)’ heeft want dit geeft een totaal andere mobiliteit (in- en uitvoer, distributie) die dan effecten kunnen hebben op mens & dier, klimaat, biodiversiteit. Dit zou deel van de stedenbouwkundige voorschriften moeten zijn voor ‘Zone voor brouwerijactiviteiten’ (artikel 1.2) of zou het niet beter zijn **‘Zone voor activiteiten gerelateerd aan de aanwezige waterbronnen’**.

Deze aanpassingen zijn echt wenselijk want de flexibiliteit naar de planologische aanpassing ‘Zone voor brouwerijactiviteiten’ (artikel 1.2) is beperkt en het **milieueffecten-onderzoek is alleen maar toegespitst op de huidige werking en een (niet juridische vastgelegde) visie van een privaatsrechtspersoon**: een brouwerij voor eigen bieren met het gebruik van de aanwezige waterbronnen.

Motivering PROCORO:

Het verplichten van een eigen brouwinstallatie is niet aan de orde aangezien de verordenende stedenbouwkundige voorschriften ook het produceren van andere dranken toelaten, dus ook niet-gebrouwen dranken. Het produceren van andere dranken dan bieren is ook toegelaten om vanuit bedrijfseconomisch perspectief de nodige flexibiliteit te behouden. Het milieueffectenonderzoek is uitgegaan van deze stedenbouwkundige voorschriften.

In verordenende stedenbouwkundige voorschriften kunnen mogelijke activiteiten worden bepaald maar niet welke (rechts)personen die activiteiten uitvoeren of voor welke (rechts)personen die activiteiten worden uitgevoerd. Of er nu ‘eigen’ bier wordt gebouwen of gebotteld of bier van derden doet vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet ter zake. Het milieueffectenonderzoek is uitgegaan van de betreffende stedenbouwkundige voorschriften.

Bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften moeten voldoende duidelijk en eenduidig interpreteerbaar zijn. Een bestemming als ‘zone voor activiteiten gerelateerd aan de aanwezige waterbronnen’ is dat niet. Een dergelijke bestemming zou bovendien ook kunnen leiden tot ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie, zoals de uitbouw van een kuuroord. Het is echter de bedoeling van het plan om enkel de historisch verankerde brouwerijactiviteiten ontwikkelingskansen te geven.

Het klopt niet dat het milieueffectenonderzoek alleen maar is toegespitst op de huidige werking en een loutere visie van een privaat rechtspersoon. Het milieueffectenonderzoek is uitgegaan van de voorgestelde planopties en de betreffende stedenbouwkundige voorschriften.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1, B3

Inhoud:

In verband met de beperkte flexibiliteit moet men ook eens stilstaan met de mogelijkheid dat Brouwerij Roman zou stoppen met brouwen of stoppen met elke productie. Is er dan geen nood om een **nabestemming** te implementeren? Dit is toch niet onlogisch om dit aan te vullen bij een historisch gegroeid bedrijf.

Waar de "zone voor milieubelastende industrie" volgens het gewestplan nu bestemmingsmatig gereduceerd en toegeschreven wordt naar een "zone voor brouwerijactiviteiten", hebben wij er tijdens ons overleg altijd op aangedrongen dat zou moeten nagedacht worden over een **nabestemming**, dit voor het - zeker niet zo waarschijnlijke, maar toch ook weer niet bij voorbaat onmogelijke - geval dat de brouwerij aldaar zou (moeten) wegtrekken.

Wij hebben begrepen dat dit niet mogelijk is, temeer zich ter zake nu geen probleem stelt en - mocht het onwaarschijnlijke gebeuren - er later nog steeds kan (en zal moeten) nagedacht worden over een nieuwe bestemming.

Dit blijft voor ons een moeilijker punt, waaromtrent wij ook enig voorbehoud moeten maken (nu dit punt natuurlijk ruimer ook de waarde van onze site aanbelangt).

Het is net met dit PRUP dat de bestemmingsmogelijkheden danig beperkt worden (het PRUP opent m.a.w. zelf een debat dat vandaag - met de meer generieke gewestplanbestemming - niet eens bestaat) en het lijkt ons dan ook van meer zorgvuldige ruimtelijke planning te getuigen om nu reeds na te denken over welke de invulling van de site kan zijn als de brouwerijactiviteiten ter plaatste moeten stoppen (aldus, een mogelijke nabestemming).

Als het onheuglijke gebeurt, dreigt anderszins een invullingsvraagstuk dat geruime tijd in beslag zal nemen, met alle problemen van dien.

Minstens vragen wij dat in de toelichtende nota van het PRUP verduidelijkt wordt dat de huidige aanduiding als "zone van brouwerijactiviteiten" niet uitsluit dat later - mocht de brouwerij de site moeten verlaten - kan nagedacht worden over een nieuwe invulling van de site.

Wij vragen ook om in de toelichtende kolom (artikel 1.2.1.) de zin "Er wordt gekozen voor een specifieke bestemming als "zone voor brouwerijactiviteiten" om te vermijden dat er zich nieuwe regionale bedrijven buiten de brouwerij- / drankensector zouden kunnen vestigen" te schrappen of minstens te herschrijven. Idem voor wat gelijkaardige bepalingen in de toelichtende nota betreft.

Wij begrijpen de redengeving, maar als nu nog niet kan nagedacht worden over een nabestemming, is het alleszins ook niet gewenst om nu reeds tot (zelfs maar toelichtende) bepalingen te komen waarin reeds voorafnames ter zake gemaakt worden (Lees, dat zekere bestemmingen nu al worden

uitgesloten.) of die minstens alzo geïnterpreteerd kunnen worden. Dat nieuwe zwaar milieubelastende inrichtingen ter plaatse niet kunnen lijkt legio, maar niet elke toekomstige invulling met een regionale bedrijvigheid (waarvan er verschillende soorten zijn) moet bij voorbaat uitgesloten worden.

Motivering PROCORO:

De zone is bestemd als ‘zone voor brouwerijactiviteiten’. Het produceren van andere dranken dan bieren is ook toegelaten om vanuit bedrijfseconomisch perspectief de nodige flexibiliteit te behouden. De verordenende delen van het PRUP bepalen nergens dat de zone enkel door Brouwerij Roman kan gebruikt worden. Dat is vanuit juridisch oogpunt trouwens niet mogelijk. Mocht Brouwerij Roman haar productie stopzetten, dan is ook de vestiging van een ander bedrijf in brouwerijactiviteiten (in de ruime zin van het woord) mogelijk.

Het implementeren van een andere (na)bestemming dan brouwerijactiviteiten (in de ruime zin van het woord) is op dit moment niet aan de orde. Mocht de site in de toekomst om de een of andere reden niet langer of opnieuw ingevuld geraken met brouwerijactiviteiten (in de ruime zin van het woord), zal op dat moment een planningsproces moeten gevoerd worden om binnen de ruimtelijke beleidskaders die op dat moment gelden te bepalen wat de best mogelijke toekomstige bestemming(en) van het gebied zou(den) zijn. Er zijn op dit moment teveel onzekere factoren om nu al in de toekomst te kunnen kijken en potentiële nabestemmingen juridisch-planologisch te kunnen verankeren. Het is aangewezen om dit in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ (art. 1.2.1) en in de toelichtingsnota te verduidelijken. De zinsnede “Er wordt gekozen voor een specifieke bestemming als ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ om te vermijden dat er zich nieuwe regionale bedrijven buiten de brouwerij- / drankensector zouden kunnen vestigen.” wordt voor de duidelijkheid best ook gewijzigd naar “Er wordt op dit moment gekozen voor een specifieke bestemming als ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ om te vermijden dat er zich nieuwe regionale bedrijven uit gelijk welke sector zouden kunnen vestigen.”

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ (art. 1.2.1) en in de toelichtingsnota te verduidelijken waarom het implementeren van een andere (na)bestemming dan brouwerijactiviteiten (in de ruime zin van het woord) op dit moment niet aan de orde is en om de zinsnede “Er wordt gekozen voor een specifieke bestemming als ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ om te vermijden dat er zich nieuwe regionale bedrijven buiten de brouwerij- / drankensector zouden kunnen vestigen.” te wijzigen naar “Er wordt op dit moment gekozen voor een specifieke bestemming als ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ om te vermijden dat er zich nieuwe regionale bedrijven uit gelijk welke sector zouden kunnen vestigen.”

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

In de 'Zone voor brouwerijactiviteiten' (artikel 1.2) moet er een beperkte overdruk zone worden voorzien voor een **inwendige buffer**:

- in het zuiden van het perceel van de waterzuivering;
- ten oosten van de brouwerij t/m de N8;
- ten zuiden van de brouwerij;
- ten westen van de brouwerij richting 'Gemengd open ruimte gebied' (artikel 1.5);
- ten westen van de brouwerij richting 'Bouwvrij agrarisch gebied' (artikel 1.4);
- ten westen van de zuiveringsinstallatie richting 'Gemengd open ruimte gebied' (artikel 1.5).

Deze inwendige buffer is noodzakelijk met als functie een visuele afscherming en buffering van de lokale bedrijvigheid ten opzichte van de omgeving. Dit is in analogie met Overdrukzone Buffer in het Deelplan 2: Coupure. Bufferzones dienen in als groene ruimte ingericht te worden als overgangsgedebied tussen gebieden a) waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of b) die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar gescheiden moeten gescheiden worden zoals dit hiervoor a) en b) het geval is. Het is hierbij natuurlijk noodzakelijk dat de afschermende functie vervuld blijft en principieel een bouwverbod omvat. Gelieve de diepte van deze inwendige buffer, van minimum 20 m vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften. Waarom is OUDENAARDE 11 AFD/MATER/A673c hiervoor niet meegenomen als 'Zone voor brouwerijactiviteiten' (artikel 1.2) om een volledige inwendige buffer van minimum 20 m mogelijk te maken? Dit lijkt me een gemiste kans. Het Inrichtingsbesluit bepaalt toch dat industriegebieden een bufferzone moeten bevatten (Artikel 7.2.0, eerste lid Inrichtingsbesluit, Ze moeten gesitueerd worden als stroken binnen de grenzen van het industriegebied en hebben in hoofdzaak een esthetische en stedenbouwkundige functie (RvS 18 november 1993, nr. 44.955, nv Noordvlees – Van Gool)).

Het deelplan gaat ervan uit dat in het westen het 'Gemengd open ruimte gebied' (artikel 1.5) mag gebruikt worden als buffer, maar het Inrichtingsbesluit spreekt over een inwendige buffer waardoor het grafisch plan verkeerd is getekend. De voorgestelde verordenende voorschriften geven zelf aan dat dit mee ingezet moet worden voor de landschappelijke inkleding van de brouwerijactiviteiten. De noodzaak van zo'n buffer is correct maar die moet inwendig gelegen dus binnen 'Zone voor brouwerijactiviteiten' (artikel 1.2) en niet als 'Gemengd open ruimte gebied' (artikel 1.5).

Men zou hiervoor de 'Overdrukzone Landschappelijke inkleding' (artikel 1.5.3) kunnen vergroten richting de brouwerij over de 'Zone voor brouwerijactiviteiten' (artikel 1.2) zodat een interne buffer ontstaat van minimum 20 m of de huidige 'Overdrukzone Landschappelijke inkleding' (artikel 1.5.3) volledig te laten overlappen met de 'Zone voor brouwerijactiviteiten' (artikel 1.2).

Het onderhoud van deze inwendige buffer is hierbij ook in handen van de perceelbeheerder.

De inwendige buffer ten oosten van de brouwerij moet trouwens getekend worden tot de N8 met gelijkwaardige diepte zoals bijvoorbeeld 20 m. Momenteel is zo'n buffer niet te verlengen tot de N8 maar een RUP is een planologische vastlegging die robuust moet zijn voor de toekomst. Men moet namelijk geen rekening houden met de huidige constructies en verharding.

In verband met 'Overdrukzone Landschappelijke inkleding' (artikel 1.5.3) is het duidelijk dat de stedenbouwkundige voorschriften geïnspireerd zijn op de visie van de private rechtspersoon. Een visie die geen enkele juridische waarde heeft. De private rechtspersoon wordt nog altijd de kans

gegeven om ten noorden van deze 'Overdrukzone Landschappelijke inkleding' (artikel 1.5.3) uit te breiden waardoor deze landschappelijke inkleding geen enkele voordeel heeft, zeker als er geen inwendige buffer van 20 meter wordt aangelegd. Momenteel zijn er geen 'mooie' doorzichten vanaf de Varent richting de brouwerij en moet men dit ook zo houden (zie Figuur 12-11)! Men neemt hier gewoon de visie van de brouwerij Roman over "om zicht op de brouwerij te krijgen tussen een boomgaard" maar is dit wel een meerwaarde voor het vallei-gebied of dient men hier een privaat rechtspersoon?

De stedenbouwkundige voorschriften 'Overdrukzone Buffer' (artikel 1.2.3) bevatten geen specifieke diepte van de bufferzone. Dit is voer voor discussie en de diepte zou overal gelijk moeten zijn en verlengd moeten worden tot de N8. Het deelplan houdt nu te veel rekening met de huidige constructies maar deze zijn ook vergankelijk en kunnen altijd worden afgebroken in de toekomst. Deze diepte zou vastgelegd moeten worden met een minimum van 20 meter. De stedenbouwkundige voorschriften zijn kenbare en duidelijke regels opgesteld en moeten daarbij leesbaar, ondubbelzinnig, transparant en vlot verstaanbaar zijn.

Motivering PROCORO:

Het is inderdaad aangewezen om ter hoogte van de waterzuivering een 'overdrukzone Buffer' met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften te voorzien ten opzichte van het achterliggende landschap. Een bufferstrook van 10 m volstaat omdat dat breed genoeg is voor een visuele afscherming en een bredere bufferstrook niet zou getuigen van zuinig ruimtegebruik. Op vandaag is deze strook trouwens al grotendeels beplant.

Ten (zuid)oosten van de brouwerij is een 'overdrukzone Buffer' vastgelegd. Deze bufferzone doortrekken tot aan de N8 heeft geen meerwaarde omdat er al gebouwen en verhardingen op de aangrenzende percelen aanwezig zijn. Bufferen tussen bestaande bebouwing is vanuit het oogpunt van ruimtelijk rendement niet aangewezen.

De specifieke diepte van de 'overdrukzone Buffer' is op het verordenend grafisch plan eenduidig vastgelegd. Dat is leesbaar, ondubbelzinnig, transparant en vlot verstaanbaar. De diepte varieert omdat hoe dieper in het landschap, hoe breder de bufferstrook moet zijn om de brouwerijactiviteiten te kunnen bufferen.

Ten (zuid)westen van de brouwerij wordt geen expliciete bufferzone voorzien omdat op het 'gemengd openruimtegebied' een 'overdrukzone Landschappelijke inkleding' is voorzien die (mee) dient ingezet te worden voor de landschappelijke inkleding van de brouwerijactiviteiten door middel van een diffuse buffering als die landschappelijke inkleding niet (volledig) binnen de zone voor brouwerijactiviteiten zelf gebeurt. Ook binnen de 'zone voor brouwerijactiviteiten' is groenaanleg (dus ook met een bufferende werking) een mogelijke functie. Wel is het aangewezen om 'groenaanleg' expliciet als mogelijke functie in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften in te schrijven.

De hoofdfunctie van de 'overdrukzone Landschappelijke inkleding' blijft open ruimte. Vandaar dat dit gebied niet mee wordt opgenomen binnen de 'zone voor brouwerijactiviteiten'. Het gaat immers om een eventuele diffuse buffering van de brouwerijactiviteiten (alleen als de landschappelijke inkleding niet volledig binnen de 'zone voor brouwerijactiviteiten' zelf gebeurt), zodat de hoofdfunctie van dit gebied als open ruimte niet in het gedrang komt.

Het plan-milieueffectenrapport schuift voor de zuidwestelijke buffering van de brouwerijactiviteiten

een diffuse buffering als beste optie naar voor. Dat heeft niets te maken met de visie van de private rechtspersoon maar wel met de landschappelijke context van de omgeving. Er werd hierbij net rekening gehouden met de relatie met het valleigebied. Een boomgaardlandschap is trouwens maar één van de mogelijkheden voor een diffusie buffering. De manier waarop diffuus moet gebufferd worden, wordt dan ook niet verordenend vastgelegd.

Het is inderdaad aangewezen om ten westen van de brouwerij richting het 'bouwvrij agrarisch gebied' een 'overdrukzone Buffer' met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften te voorzien. Een bufferstrook van 10 m volstaat omdat dat breed genoeg is voor een visuele afscherming en een bredere bufferstrook niet zou getuigen van zuinig ruimtegebruik. Op vandaag is deze strook trouwens al grotendeels beplant.

Ten westen van de waterzuivering richting 'gemengd openruimtegebied' wordt geen expliciete bufferzone voorzien omdat die geen meerwaarde heeft. Het lokale bedrijfsgebouw van het voormalige JDM Products bevindt zich immers in de directe omgeving van de waterzuivering.

Het 'inrichtingsbesluit' waar bezwaarschrijver naar verwijst, handelt over generieke bepalingen binnen gewestplanbestemmingen wanneer geen bufferstroken zijn vastgelegd. In ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen op basis van de specifieke situatie ter plaatse al dan niet bufferzones worden vastgelegd.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om op de 'zone voor brouwerijactiviteiten' een 'overdrukzone Buffer' van 10 m breed met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften te voorzien ter hoogte van de waterzuivering langs de zuidelijke zonegrens.

De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.1) expliciet in te schrijven dat ook groenaanleg een mogelijke functie is.

De PROCORO adviseert om op de 'zone voor brouwerijactiviteiten' een 'overdrukzone Buffer' van 10 m breed met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften te voorzien richting het westelijk gelegen 'bouwvrij agrarisch gebied' langs de westelijke zonegrens.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B3

Inhoud:

Minimum minimoris moet zijn dat "brouwerijactiviteiten" (de enige mogelijke bestemming die dan overblijft) **dan zo ruim mogelijk begrepen** wordt, temeer (a) een RUP niet voor enkele jaren gemaakt wordt en (b) het ook voor ons onduidelijk is hoe de brouwerijactiviteiten in de toekomst kunnen evolueren.

In die context lijkt het vereist dat onder artikel 1.2.1 hoogstens tot een exemplatieve opsomming van

"brouwerijactiviteiten" gekomen wordt.

Na het woord "verstaan", kan de loutere toevoeging "o.m." al dienstig zijn.

Motivering PROCORO:

De term "brouwerijactiviteiten" wordt al zo ruim mogelijk gedefinieerd om vanuit bedrijfseconomisch perspectief de nodige flexibiliteit te behouden. Zo worden niet alleen alle activiteiten die gelinkt zijn aan het brouwen van bieren maar ook alle activiteiten die gelinkt zijn aan het produceren van andere dranken toegelaten.

Verder moeten verordenende stedenbouwkundige voorschriften eenduidig en ondubbelzinnig interpreteerbaar zijn. Niet-limitatieve opsommingen horen er dan ook niet in thuis.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B3

Inhoud:

Lectuur van de stedenbouwkundige voorschriften leert ons dat een aantal voor ons toch wel belangrijke punten (enkel) **opgenomen werden in de "toelichtende kolom"**.

Wij begrijpen de ambitie om de voorschriften "leesbaar" te houden (en aanvaarden ook dat niet alles kan voorzien worden in de "verordenende voorschriften"), maar wij begrijpen ook dat als - meer juridisch - puntje bij paaltje komt, enkel de "verordenende voorschriften" echt spelen.

Wij denken hierbij o.m. aan de mogelijkheid om - evident accessoir aan de eigenlijke brouwerijactiviteiten - in een "bezoekerscentrum" te voorzien (dit begrip wordt enkel uitgelegd in de toelichtende kolom) en het gegeven dat de bouwhoogte van gebouwen en constructies (beperking tot 13 meter) enkel geldt voor nieuwe gebouwen en constructies (dit wordt zelfs enkel maar aangegeven in de toelichtende kolom).

Ook denken wij aan de mogelijkheid om tot op de scheidingslijn met andere bestemmingsgebieden of overdrukbestemmingen te bouwen (ook dit punt wordt enkel maar aangegeven in de toelichtende kolom).

Het lijkt ons alleszins zinvol om, de rechtszekerheid indachtig, wat ter zake nu in de toelichtende kolom werd opgenomen, over te nemen in de eigenlijke stedenbouwkundige voorschriften.

Zo kan bv. onder 1.2.2 ('Zorgvuldig ruimtegebruik') verduidelijkt worden dat kan gebouwd worden tot op de grens met andere bestemmingsgebieden of overdrukbestemmingen (nu net in die andere bestemmingen al in de noodzakelijk geachte buffering voorzien wordt).

Motivering PROCORO:

"Bezoekerscentrum" wordt verder gedefinieerd in de toelichtende kolom omdat het om een niet-limitatieve definitie gaat. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften moeten immers

eenduidig en ondubbelzinnig interpreteerbaar zijn. Niet-limitatieve opsommingen horen er niet in thuis.

Het is inderdaad aangewezen om de bepaling “De bouwhoogte van gebouwen en constructies bedraagt max. 13 m.” onder ‘kwalitatief ruimtegebruik’ in de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van de ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ (art. 1.2.2) te wijzigen in “De bouwhoogte van nieuwe gebouwen en constructies bedraagt max. 13 m.” De bepaling in de toelichtende kolom hierover kan ook blijven staan.

Dat, rekening houdend met de voorschriften voor ‘zorgvuldig ruimtegebruik’, alle delen van de ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ die niet tot een ‘overdrukzone Buffer’ behoren in aanmerking komen voor bebouwing, is binnen de context van een ruimtelijk uitvoeringsplan evident. Dat kan wel in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van de ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ (art. 1.2.2) onder ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ verduidelijkt worden.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van de ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ (art. 1.2.2) onder ‘kwalitatief ruimtegebruik’ de bepaling “De bouwhoogte van gebouwen en constructies bedraagt max. 13 m.” te wijzigen in “De bouwhoogte van nieuwe gebouwen en constructies bedraagt max. 13 m.”

De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van de ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ (art. 1.2.2) onder ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ te verduidelijken dat, rekening houdend met de voorschriften voor ‘zorgvuldig ruimtegebruik’, alle delen van de ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ die niet tot een ‘overdrukzone Buffer’ behoren in aanmerking komen voor bebouwing.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B3

Inhoud:

Wij hebben de ambitie om in het geplande bezoekerscentrum ook de mogelijkheid te bieden om - evident op een beperkte schaal - een **vergader- of seminarieruimte** te huren (B2B), dit ook in het kader van een ruimere brouwerijbeleving.

Wij vragen dat dit duidelijkheidshalve minstens (zie de opmerking hierboven) ook wordt opgenomen in de reeds louter exemplatieve / open definiëring van "bezoekerscentrum".

Motivering PROCORO:

Beperkte vergader- of seminarieaccommodatie past inderdaad binnen de context van een bezoekerscentrum. Het is dan ook aangewezen om de niet-limitatieve definitie van ‘bezoekerscentrum’ op dit punt aan te vullen.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.1) de niet-limitatieve definitie van 'bezoekerscentrum' aan te vullen met "ruimte voor beperkte vergader- of seminarieaccommodatie".

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B3

Inhoud:

De **bepaling inzake de bouwhoogtebeperking** (1.2.2) mist o.i. wat duidelijkheid.

Onze bezorgdheid dat de bestaande bebouwing / bestaande constructies soms al hoger is dan 13 meter vond ten dele vertaling [nu - weliswaar enkel in de toelichtende bepalingen; zie hoger - voorzien werd dat de bouwhoogtebeperking enkel geldt voor "nieuwe gebouwen en constructies" (en bestaande vergunde hogere constructies hoger dan 13 meter "kunnen behouden blijven")]. Wij zouden evenwel graag verduidelijkt zien dat ook wanneer inzake de bestaande bebouwing tot een (al dan niet partiële) herbouw moet gekomen worden, steeds tot de bestaande hoogte kan herbouwd worden (d.i. geen beperking tot 13 meter). In ontkennend geval dreigen immers oneigenlijke situaties (waarbij bv. bij een beperkte herbouw tot een oneigenlijk en mogelijk onwerkbaar niveauverschil zou moeten gekomen worden).

Verder moet ook wel gewaakt worden over de praktische haalbaarheid en efficiënte van / in het uitbreidingsverhaal. De hoogte van de 'kroonlijst' of 'dakrand' van de nieuwe magazijnen bedraagt in functie van een optimale organisatie en stapeling 10m.

De nokhoogte bedraagt dan 13m.

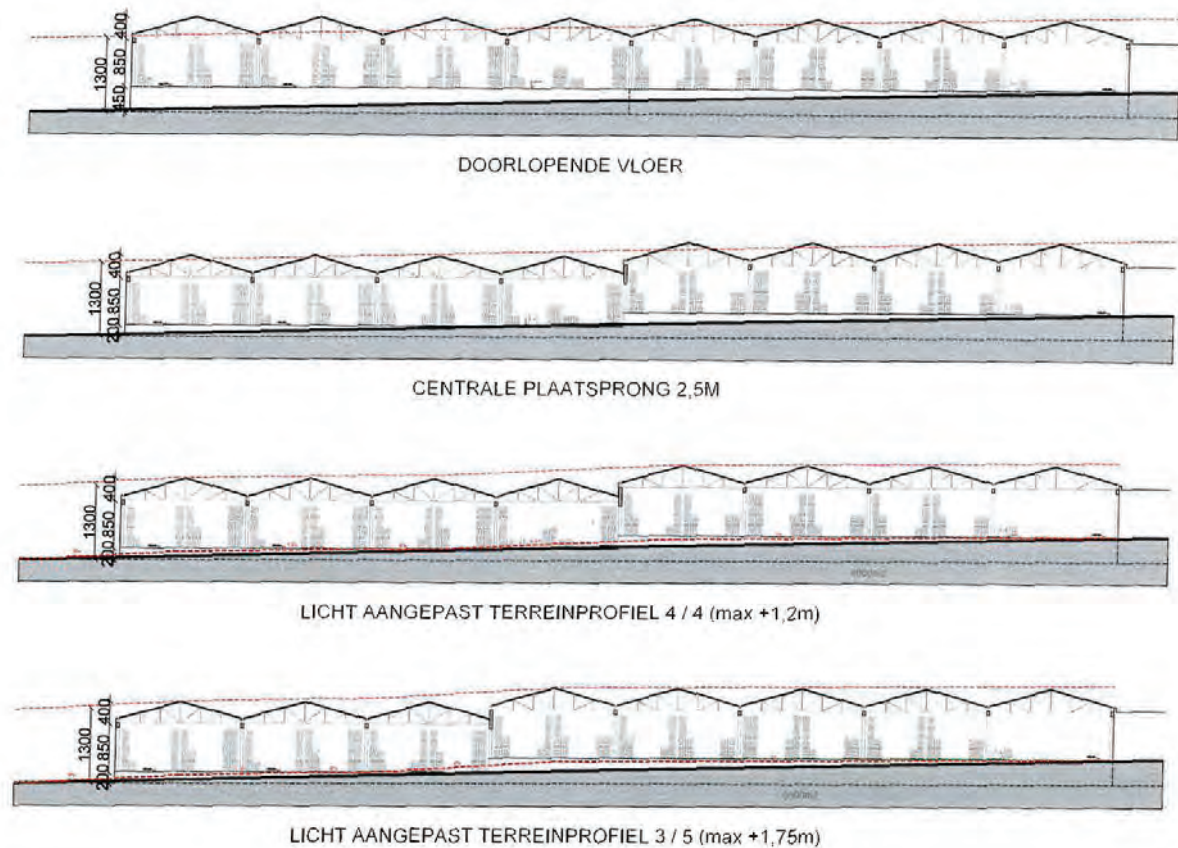
Voor nu zijn de plannen zo opgevat dat er effectief met hellende daken en aldus nokken zal gewerkt worden:

- De gebouwen rond de centrale koer van de brouwerij zijn uitgevoerd met een hellende dakvorm, een thema die we wensen door te zetten bij de uitbreiding van de stapelruimte;
- Voor een optimale organisatie van de stapelruimte zijn grote overspanningen (22m) noodzakelijk en een minimale aanwezigheid van verticale structurelementen gewenst. Voor het maken van de grote overspanningen wordt geopteerd voor een lichte, metalen dakstructuur in spantvorm, wat meteen ook leidt tot een hellende dakvorm;
- De brouwerij is zich bewust van de toch wel wat grotere schaal van de geplande uitbreiding. Een repetitie van hellende dakvormen brengt ritmiek en verschaling in het grote volume;
- Door de nieuwe stapelruimte op te vatten als een schakeling van volumes onder hellend dak wordt ook gerefereerd naar de dakvorm en schaal van bestaande loodsen in het landschap van de Vlaamse Ardennen;
- De hellende daken gericht op het zuiden bieden ook meteen een perfecte oriëntatie en hellingshoek voor de plaatsing van PV-panelen.

So far so good (er werd nu al voorzien in een bouwhoogte van maximaal 13 meter), maar ter zake dient ook rekening gehouden te worden met het nogal sterke verval van het terrein richting de Varent.

Dit kan deels opgevangen worden met een plaatsprong (abrupte niveauverzakking), maar sowieso en

altijd zal zich een zekere nivellering opdringen en de evidente nadelen van een te abrupte en onwerkbare plaatsprong kunnen ondervangen worden met een beperkt aangepaste terreinprofilering.



Wij zouden daarom graag uitdrukkelijk vermeld zien dat **beperkte terreinaanpassingen** (daartoe) mogelijk zijn. Ook bij bv. het aanleggen van de nodige brandwegen (maximaal verval) kunnen beperkte terreinaanpassingen zich opdringen.

Motivering PROCORO:

Het moet inderdaad mogelijk zijn om bestaande (hoofdzakelijk) vergund(e) (geachte) gebouwen en constructies die hoger zijn dan 13 m te herbouwen met een hoogte die maximaal de bestaande hoogte bedraagt. Het is dan ook aangewezen om dit in de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) onder 'kwalitatief ruimtegebruik' aan te vullen.

Beperkte terreinnivelleringen in functie van een zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik moeten mogelijk zijn. Het is dan ook aangewezen om de bepaling "Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, worden bedrijfsgebouwen maximaal gegroepeerd en worden bedrijfsgebouwen aansluitend op bestaande bedrijfsgebouwen uitgebreid." in de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) onder 'zorgvuldig ruimtegebruik' aan te vullen met "Hiertoe zijn beperkte terreinnivelleringen mogelijk." en in de toelichtende kolom hierbij te verwijzen naar de niveauverschillen van het terrein.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) onder 'kwalitatief ruimtegebruik' aan te vullen dat bestaande (hoofdzakelijk) vergund(e) (geachte) gebouwen en constructies die hoger zijn dan 13 m, kunnen herbouwd worden met een hoogte die maximaal de bestaande hoogte bedraagt.

De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) onder 'zorgvuldig ruimtegebruik' de bepaling "Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, worden bedrijfsgebouwen maximaal gegroepeerd en worden bedrijfsgebouwen aansluitend op bestaande bedrijfsgebouwen uitgebreid." aan te vullen met "Hiertoe zijn beperkte terreinnivelleringen mogelijk." en in de toelichtende kolom hierbij te verwijzen naar de niveauverschillen van het terrein.

Deelplan 1 'Hauwaart-Varent' – Zone voor lokale bedrijvigheid

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

In de 'Zone voor lokale bedrijvigheid' (artikel 1.3) is **geen overdrukzone buffer** voorzien. Deze inwendige buffer is echter noodzakelijk met als functie een visuele afscherming en buffering van de lokale bedrijvigheid ten opzichte van de omgeving. Dit is in analogie met Overdrukzone Buffer in het Deelplan 2: Coupure. Ze dienen als groene ruimte ingericht te worden en als overgangsgebied tussen gebieden a) waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of b) die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar gescheiden moeten gescheiden worden zoals dit hiervoor a) en b) het geval is. Het is hierbij natuurlijk noodzakelijk dat de afschermende functie vervuld blijft en principieel een bouwverbod omvat. Gelieve de diepte van deze inwendige buffer, van minimum 20 m vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het onderhoud van deze inwendige buffer is hierbij ook in handen van de perceelbeheerder. Het Inrichtingsbesluit bepaalt toch dat industriegebieden een bufferzone moeten bevatten (Artikel 7.2.0, eerste lid Inrichtingsbesluit, Ze moeten gesitueerd worden als stroken binnen de grenzen van het industriegebied en hebben in hoofdzaak een esthetische en stedenbouwkundige functie (RvS 18 november 1993, nr. 44.955, nv Noordvlees – Van Gool)).

Motivering PROCORO:

Het is inderdaad aangewezen om een 'overdrukzone Buffer' met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften te voorzien ten opzichte van het achterliggende landschap. Aangezien het gaat om weinig hinderlijke lokale bedrijfsactiviteiten, volstaat een bufferstrook van 5 m. Op vandaag is deze strook trouwens al beplant.

Het 'inrichtingsbesluit' waar bezwaarschrijver naar verwijst, handelt over generieke bepalingen binnen gewestplanbestemmingen wanneer geen bufferstroken zijn vastgelegd. In ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen op basis van de specifieke situatie ter plaatse al dan niet bufferzones worden vastgelegd.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om op de 'zone voor lokale bedrijvigheid' een 'overdrukzone Buffer' van 5 m breed met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften te voorzien langs de zuidelijke deelplangrens.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Verder zou in de 'Zone voor lokale bedrijvigheid' (artikel 1.3) **opslag buiten de bouwconstructies** niet mogen toegelaten worden. Dit moet deel zijn van de verordenende voorschriften.

Productie in de 'Zone voor lokale bedrijvigheid' (artikel 1.3) moet **binnen de bouwconstructies** worden uitgevoerd zodat er geen geluidsoverlast ontstaat in de omgeving. Dit moet deel zijn van de verordenende voorschriften.

Motivering PROCORO:

Het is inderdaad aangewezen om productie, opslag en ook bewerking en verwerking van goederen in open lucht niet toe te laten.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de 'zone voor lokale bedrijvigheid' (art. 1.3.1) toe te voegen dat productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen in open lucht niet toegelaten zijn.

Deelplan 1 'Hauwaart-Varent' – Bouwvrij agrarisch gebied

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

In de verordenende voorschriften voor 'Bouwvrij agrarisch gebied' (artikel 1.4) moet men toevoegen dat '**plastictunnels**' niet worden aanvaard omdat die sowieso storend zijn voor het landschap.

Motivering PROCORO:

De betreffende voorschriften, die plastictunnels wel toelaten, zijn gebaseerd op de door de Vlaamse regering vastgelegde typevoorschriften voor bouwvrij agrarisch gebied. Om beroepslandbouw (de hoofdbestemming van dit gebied) alle kansen te geven, is het zeker te verantwoorden om o.a. plastictunnels toe te laten.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B2

Inhoud:

Als milderende maatregel wordt er vermeld dat het **grasland niet gescheurd** mag worden. Erosieverplichtingen worden in de daartoe geldende wetgeving beschreven en teeltbeperkingen maken daar geen onderdeel van uit. Dit moet ook in dit RUP gerespecteerd worden.

Motivering PROCORO:

Het gaat om een milderende maatregel die volgens het aangepast ontwerp plan-MER een doorvertaling moet krijgen in het RUP. De bepaling is gericht op het tegengaan van erosie. Het uitgangspunt is hier dus niet het beperken van de vrijheid van teeltkeuze.

Minderheidsstandpunt (2 stemmen tegen 14):

Het de facto inschrijven van een teeltbeperking binnen een agrarisch gebied kan vanuit principieel oogpunt niet worden aanvaard.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Deelplan 1 ‘Hauwaart-Varent’ – Gemengd openruimtegebied

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B2

Inhoud:

In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften wordt er vermeld dat binnen dit gebied **natuurbehoud en landbouw nevensgeschikte functies** zijn. Echter, het bestuur van de bedrijfsgilde Oudenaarde vreest dat toekomstige wetgevingen hier een onderscheid kunnen inmaken (bijvoorbeeld niet meer bemesten in gemengd openruimtegebied, ...).

Motivering PROCORO:

De opmerking heeft geen betrekking op het PRUP zelf maar op eventueel in de toekomst wijzigende andere regelgeving. Volgens de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van voorliggend PRUP zijn binnen het gemengd openruimtegebied natuurbehoud en landbouw, naast bosbouw, landschapszorg en recreatie alvast nevensgeschikte en dus evenwaardige functies.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B2

Inhoud:

Op pagina 117 van de toelichtingsnota en in de stedenbouwkundige voorschriften wordt een **‘overdrukzone landschappelijke inkleding’** ingekleurd. Het is onduidelijk wat hiermee bedoeld wordt en hoe dit in de praktijk gezet zal worden.

Motivering PROCORO:

De stedenbouwkundige voorschriften maken duidelijk wat de bedoeling is van de ‘overdrukzone Landschappelijke inkleding’:

“De overdrukzone dient (mee) ingezet te worden voor de landschappelijke inkleding van de brouwerijactiviteiten door middel van een diffuse buffering als die landschappelijke inkleding niet (volledig) binnen de zone voor brouwerijactiviteiten zelf gebeurt.”

Omdat de zone voor brouwerijactiviteiten tot aan de zonegrens kan ingezet worden voor brouwerijactiviteiten, dient het gedeelte van de landschappelijke inkleding dat niet in de zone voor brouwerijactiviteiten zelf gebeurt in een deel van het gemengd openruimtegebied te gebeuren. De overdrukzone geldt zo ook als minimale afstandsbuffer tot de brouwerijactiviteiten. Het aangepast

ontwerp plan-MER geeft aan dat hier, gezien de voorziene ruimte en de context van de voormalige hoeve, eerder een diffuse buffering (zoals bv. een boomgaardlandschap) te verkiezen is.

De hoofdfunctie van deze zone blijft echter 'gemengd openruimtegebied', waar natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies zijn.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B2

Inhoud:

De bedrijfsgilde betreurt dat in de voorschriften van 'gemengd openruimtegebied' **maximale bebossing** opgenomen staat. Op deze manier is landbouw niet nevensgeschikt aan natuurbehoud.

Motivering PROCORO:

Het gaat niet om een verordenend stedenbouwkundig voorschrift maar om een aanbeveling vanuit het plan-MER, om de weerbaarheid tegen de gevolgen van de klimaatverandering te vergroten, die in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften informatief is opgenomen. Verordenend zijn binnen het 'gemengd openruimtegebied' natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie weldegelijk nevensgeschikte functies en zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de functies natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie toegelaten.

Ook is het zo dat, om de weerbaarheid tegen de gevolgen van de klimaatverandering te vergroten, ook andere maatregelen dan bebossing mogelijk zijn, bebossing is maar een voorbeeld. Het is dan ook aangewezen om de bepaling in die zin te nuanceren.

Minderheidsstandpunt (2 stemmen tegen 14):

Het de facto inschrijven van een teeltbeperking binnen een agrarisch gebied kan vanuit principieel oogpunt niet worden aanvaard.

Verder is het scheuren van oude permanente graslanden voor het aanplanten van bos geen nuttige klimaatmaatregel.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het 'gemengd openruimtegebied' (art. 1.5.2) aan te geven dat maatregelen om de weerbaarheid tegen de gevolgen van de klimaatverandering te vergroten aangewezen zijn, zoals bv. bebossing.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

Inhoud:

Wat betreft de **voormalige hoeve** aan de Varent wordt het verplichte behoud vooropgesteld.

Het herbouwen van de hoeve wordt - zonder meer - uitgesloten.

Ter zake spelen erfgoedredenen.

Erfgoedredenen die wij ergens ook wel kunnen onderschrijven, maar de bouwfysische toestand van de hoeve (in het PRUP nochtans ook beschreven als "bouwvallig") maakt "verbouwen" minstens al niet evident en er moet o.i. ook rekening gehouden worden met het scenario dat een verbouwing materialiter of economisch geheel of ten dele (zekere onderdelen van de hoeve) onmogelijk / kennelijk onredelijk blijkt.

Wij begrijpen m.a.w. dat het behoud van de voormalige hoeve "voorop staat", maar het - zonder meer - uitsluiten van een herbouw lijkt wat onzorgvuldig (wat als dat gewoon niet mogelijk is; wat actueel alleszins ook nog niet - laat staand afdoende - onderzocht of uitgesloten is?) en er wordt eigenlijk ook geen afdoende redengeving naar voor gebracht om ter zake tot strengere voorschriften te komen dat de zonevreemde basisrechten (door het nu werkelijk verplichte behoud krijgt de hoeve quasi de status van een "monument", terwijl de hoeve uiteindelijk ook "maar" op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed staat).

Er kan en moet o.i. bij wijze van compromis opgenomen worden dat het behoud van de voormalige hoeve voorop staat en een (gehele of gedeeltelijke) herbouw maar kan wanneer een verbouwing materialiter of economisch onmogelijk / kennelijk onredelijk is.

Aan die herbouw kunnen - zo nodig - in de voorschriften de nodige eisen gesteld worden die maken dat de huidige erfgoedwaarden vertaling vinden in een nieuw concept (vorm, inplanting, materiaalgebruik, etc.).

Wat betreft diezelfde voormalige hoeve aan de Varent zou wij graag ingeschreven zien dat deze ook kan gebruikt worden in het kader van / als onderdeel van het bezoekerscentrum dat wij beogen (verwijzing naar artikel 1.2), d.i. inclusief de beoogde B2B-verhuring.

Motivering PROCORO:

De voormalige hoeve heeft een belangrijke erfgoedwaarde. Ze is daarom ook opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed. De voormalige hoeve is tegelijkertijd inderdaad aan renovatie toe. Net om het behoud en die renovatie (ook financieel-economisch) mogelijk te maken, worden heel wat functies in het PRUP stedenbouwkundig mogelijk gemaakt (wonen, diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatievoorzieningen met inbegrip van verblijfsaccommodatie). Het toelaten van het herbouwen van de voormalige hoeve is vanuit die filosofie niet te verantwoorden.

De toegestane activiteiten in de voormalige hoeve zijn in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften voor de 'overdruk Voormalige hoeve' (art. 1.5.4) duidelijk omschreven (wonen, diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatievoorzieningen met inbegrip van verblijfsaccommodatie). Zolang het binnen die range van activiteiten gebeurt, is het mogelijk dat de voormalige hoeve een onderdeel vormt van het beoogde bezoekerscentrum. Het is aangewezen om dat in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften verder te verduidelijken.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften voor de 'overdruk Voormalige hoeve' (art. 1.5.4) te duiden dat, zolang het binnen de range van toegelaten activiteiten gebeurt, het mogelijk is dat de voormalige hoeve een onderdeel vormt van het beoogde bezoekerscentrum.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B3

Inhoud:

Zoals reeds uitgelegd is het voor de realisatie van ons masterplan van cruciaal belang dat in het "gemengde openruimtegebied" een **brandweg** kan aangelegd worden.

Dit vond reeds vertaling in voorschrift 1.5.

Er werd op plan voorzien in een "overdrukzone landschappelijke inkleding".

Mogen wij ervan uit gaan dat de bestemmingsmogelijkheden binnen het "gemengde openruimtegebied" (waaronder dus de mogelijkheid om aldaar tot brandwegen te komen) onverminderd gelden in de overdrukbestemming?

In ontkennend geval zou dit alleszins nog moeten voorzien worden.

Motivering PROCORO:

De bepalingen van de hoofdbestemming ('gemengd openruimtegebied') gelden inderdaad ook binnen de 'overdrukzone Landschappelijke inkleding'.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Deelplan 1 ‘Hauwaart-Varent’ – Plan-milieueffectenrapport (plan-MER)

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Men moet zich toch vragen stellen met de zin op P39 Aangepast Ontwerp Plan-MER: “Ten tijde van de **verkeerstellingen** in de week van 17 t.e.m. 23 mei 2021, op de N8-Hauwaart t.h.v. het plangebied, uitgevoerd in functie van dit plan-MER, was het bedrijf JDM Products nog actief...” en de zin op P40 Aangepast Ontwerp Plan-MER: “Ter hoogte van Deelplan 1 ‘Hauwaart’ is het bedrijf JDM Products echter sinds augustus 2021 niet meer actief.” (Op 20 juni 2022 werd reeds een akte neergelegd door “J.D.M. Products” (ondernemingsnummer 0871431073) met als ontwerp: “Voorstel van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting”). De verkeerstellingen bevatten dus metingen inclusief verkeer van een tanende business en dus deze totaal niet representatief. De business-cijfers in de periode van mei tot en met augustus zouden dus geïncorporeerd moeten worden het Ontwerp Plan-MER om hier een kijk op te hebben welke impact dit had op de verkeerstellingen. De milieueffecten (mens – mobiliteit) werden blijkbaar niet grondig onderzocht. De ‘zone voor lokale bedrijvigheid’ is hierbij ook uitgebreid aan de huidige situatie namelijk ‘productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen’ waardoor de mobiliteitseffecten groter zijn dan werd verondersteld in het Ontwerp Plan-MER. Een voorstel is om de verordenende voorschriften aan te vullen met alleen bestemmingen die een lage verkeersdruk leggen.

In verband met de verkeerstellingen is het verbazend dat additionele input aan de Brouwerij Roman niet is gevraagd hieromtrent. Ik ga er toch vanuit dat zij de kennis hebben van het aantal in- en uitrij verkeer per jaar/ per maand die de brouwerij veroorzaakt. In mei 2021 werd na een jaar en een half sluiting de horeca weer opgestart. Dus de verkeersinstellingen van mei 2021 kunnen wel sterk beïnvloed zijn.

Motivering PROCORO:

Op het moment van de verkeerstellingen was JDM Products nog actief. Gezien het om een groothandelsbedrijf ging, trok die activiteit relatief veel verkeersbewegingen aan. Productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen trekken in de regel minder verkeer aan. Bovendien is in het plan-MER aangetoond dat de capaciteit van de N8 nog ruimschoots voldoende is om het verkeer te kunnen verwerken. Eventuele beperkte verkeersschommelingen zullen geen significante invloed hebben op de conclusies van het plan-MER.

Wel kan het op deze locatie inderdaad niet de bedoeling zijn om activiteiten met een hoge verkeersintensiteit aan te trekken. Het is dan ook aangewezen om dergelijke activiteiten uit te sluiten.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de 'zone voor lokale bedrijvigheid' (art. 1.3.1) toe te voegen dat activiteiten met een hoge verkeersintensiteit niet toegelaten zijn.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

De **geluidsmetingen**, waaronder meetpunt 14, werden uitgevoerd toen het bedrijf JDM Products niet meer actief was. In de effect bespreking wordt er hier ook geen rekening mee gehouden als in 'Zone voor lokale bedrijvigheid' (artikel 1.3) een KMO zou vestigen met invloed met een additionele geluidsbron. Dit tegenover het onderzoek voor Deelplan 2. De milieueffecten (geluidsklimaat door verkeer, geluidsklimaat in 'Zone voor lokale bedrijvigheid' (artikel 1.3) werden blijkbaar niet onderzocht. Dit lijkt me toch noodzakelijk. De 'Zone voor lokale bedrijvigheid' (artikel 1.5) is hierbij ook uitgebreid aan de huidige situatie namelijk 'productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen' zoals een houtzagerij waardoor de geluidseffecten groter zijn dan werd gepubliceerd. Een voorstel is om de verordenende voorschriften aan te vullen met alleen bestemmingen die een lage geluidsbelasting leggen.

Motivering PROCORO:

De geluidsmetingen brengen de huidige situatie in kaart. Planologisch is er wel onderzocht wat er wel nog mogelijk is en toekomstige of fictieve bedrijven zullen sowieso moeten voldoen aan Vlare II, waarnaar ook verwezen wordt in het plan-MER. Hierdoor kan worden aangenomen dat de geluidshinder steeds (conform de milieuwetgeving) beperkt is.

Wel is het aangewezen om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften aan te geven dat steeds de vigerende milieuwetgeving dient gevolgd te worden.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de 'zone voor lokale bedrijvigheid' (art. 1.3.1) toe te voegen dat steeds de vigerende milieuwetgeving dient gevolgd te worden.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Idem dito geldt dit ook over de milieueffecten op de **luchtkwaliteit**. Blijkbaar wordt er met de uitbreiding naar 'Zone voor lokale bedrijvigheid' (artikel 1.3) met dus 'productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen' zoals een drukkerij geen rekening gehouden naar de mogelijke

milieueffecten op de luchtkwaliteit die zouden kunnen optreden. Ik ga ervan uit dat deze vergetelheid bij alle milieueffecten in het Aangepast Ontwerp PLAN-MER te vinden zijn dus dit moet aangevuld worden en alles aangepast moet worden. Of men moet de verordende voorschriften voor 'Zone voor lokale bedrijvigheid' (artikel 1.3) beperken tot alleen maar de huidige functie: groothandel.

Motivering PROCORO:

De luchtmetingen brengen de huidige situatie in kaart. Planologisch is er wel onderzocht wat er wel nog mogelijk is en toekomstige of fictieve bedrijven zullen sowieso moeten voldoen aan Vlarem II, waarnaar ook verwezen wordt in het plan-MER. Hierdoor kan worden aangenomen dat de luchthinder steeds (conform de milieuwetgeving) beperkt is.

Bovendien mag niet uit het oog verloren worden dat de huidige bestemming van de zone 'gebied voor milieubelastende industrieën' is, een bestemming die veel meer toelaat dan alleen 'groothandel'.

Wel is het aangewezen om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften aan te geven dat steeds de vigerende milieuwetgeving dient gevolgd te worden.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de 'zone voor lokale bedrijvigheid' (art. 1.3.1) toe te voegen dat steeds de vigerende milieuwetgeving dient gevolgd te worden.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

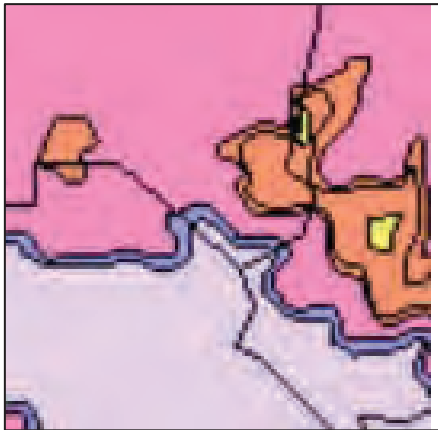
B1

Inhoud:

P227 "Aangepast Ontwerp PLAN-MER:" geeft aan 'Naast het beschouwen van relevante ingrepen, is het van belang na te gaan of die handelingen plaatsgrijpen ter hoogte van verstoorde of niet-verstoorde bodemprofielen. Het plangebied bestaat volgens de **bodemkaart** bijna volledig uit antropogene gronden. Op de bodemkaart staan deze aangeduid als bebouwd bodem (OB). Uitzondering is een zone in de omgeving van de Hoeve Varent 5. Deze gronden binnen het plangebied zijn momenteel hoofdzakelijk in gebruik als graslanden.' Dit is niet correct. Er zijn namelijk geen metingen gebeurd in deze zones tijdens het opstellen van de bodemkaart. Men heeft daarom alles maar ingekleurd als antropogene grond omdat ze behoorden tot de brouwerij. Dit werd aangekaart door een tijdens de adviesronde en toegevoegd in P36-P37 Aangevulde Scopingsnota maar niettemin blijft men stug houden aan de bestaande en niet volledige bodemkaart waardoor ook de overstromingsgevoelige gebieden kaart 2017 ook niet volledig is (= gebaseerd op de bodemkaart).

De aanwezigheid van formatie van Kortrijk, lid van Aalbeke rond het projectgebied maakt dat er toch meer omzichtig moet omgesprongen in het Aangepast Ontwerp Plan-MER wanneer men additionele

bouwconstructies zou toelaten. Massaverschuivingen binnen of net buiten het projectgebied zijn hier wel degelijk mogelijk.



In het Aangepast Ontwerp PLAN-MER gaat men toch hierover iets te kort voorbij. Een degelijke studie lijkt me dan ook aangewezen door bijvoorbeeld de Physical and Regional Geography Research Group van de K.U. Leuven (M. Van Den Eeckhaut, G. Verstraeten, J. Poesen). De effecten zullen zich misschien niet manifesteren in het projectgebied maar lager in het zuiden van het projectgebied. Het is algemeen geweten dat grondwater gebruik, waterwinning, gebruik van bronwater en bemaling indirect de instabiliteit op de hellingen veroorzaken op korte en lange termijn waardoor massaverschuivingen mogelijk zijn.

Het is hier ook opmerkelijk dat er geen MER-deskundige is aangeduid voor het deeldomein 'geohydrologie'. Het Aangepast Ontwerp PLAN-MER is dus onvolledig.

Motivering PROCORO:

In het plan-MER zijn de disciplines 'Bodem en grondwater' en 'Oppervlaktewater' weldegelijk grondig onderzocht, zeker omdat het om een milieueffectenrapport op planniveau en niet op projectniveau gaat. Voor het deeldomein 'geohydrologie' of 'grondwater' is weldegelijk een erkende MER-deskundige opgenomen.

Uiteraard moet in het milieueffectenonderzoek uitgegaan worden van de beschikbare data en bronnen, zoals de bodemkaart en de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden.

In het plan-MER worden voor de discipline 'Bodem en grondwater' voldoende milderende maatregelen en aanbevelingen gedaan, o.a. om erosie en massaverschuivingen te vermijden, die in de mate van het mogelijke ook doorvertaald zijn in het PRUP. Voor wat de discipline 'Oppervlaktewater' betreft, stellen er zich geen significante problemen aangezien de locatie zich op de top van de Varentberg bevindt.

Advies PROCORO:

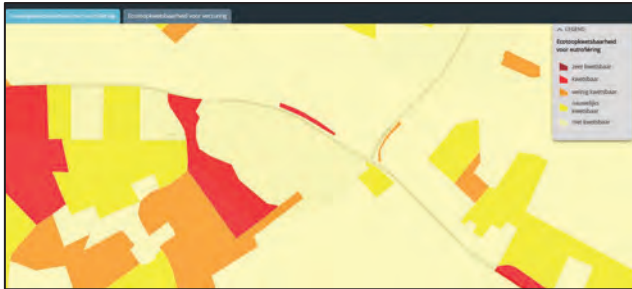
De PROCORO adviseert om het plan-MER en het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Het lijkt me logisch dat de **ecotoopkwetsbaarheid** (eutrofiering, verzuring) van het projectgebied verder zou bekeken worden. in het Aangepast Ontwerp PLAN-MER niet aan de orde hoewel dit toch deel van het milieueffectenrapport zou moeten zijn.



Voor de eutrofiering werd de verkeerstoename door de verruiming van de huidige functie in 'Zone voor lokale bedrijvigheid' (artikel 1.3) ook weer niet meegenomen. Er kan wel degelijk door een KMO additionele eutrofiering komen in het projectgebied (door verkeerstoename of eigen uitstoot).

Motivering PROCORO:

Eutrofiëring en verzuring zijn weldegelijk meegenomen in het aangepast ontwerp plan-MER (pp. 277-278, pp. 281-282, pp. 288-290, p. 294, pp. 296-297, pp. 472-473).

Verder mag niet uit het oog verloren worden dat de huidige bestemming van de 'zone voor lokale bedrijvigheid' 'gebied voor milieubelastende industrieën' is, een bestemming die veel meer toelaat dan alleen 'groothandel'. Wel kan het op deze locatie inderdaad niet de bedoeling zijn om zwaar lucht vervuilende activiteiten, die een invloed zouden kunnen hebben op de kwetsbaarheid van ecotopen in de omgeving, aan te trekken. Het is dan ook aangewezen om dergelijke activiteiten in deze zone uit te sluiten.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de 'zone voor lokale bedrijvigheid' (art. 1.3.1) toe te voegen dat zwaar lucht vervuilende activiteiten niet toegelaten zijn.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

De **emissies van de waterzuiveringsinstallatie** door de brouwerij is niet meegenomen hoewel geurhinderproblemen wel gekend zijn. Moet dit dan geen deel worden van het milieueffectenrapport?

Motivering PROCORO:

Het is inderdaad aangewezen om in het plan-MER ook de emissies van de waterzuiveringsinstallatie van de brouwerij mee te nemen.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in het plan-MER ook de emissies van de waterzuiveringsinstallatie van de brouwerij mee te nemen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Gelieve **aan te passen** in Aangepast Ontwerp PLAN-MER:

P19 – “Verder ligt in dat deel van het plangebied ook ~~JDM Products (0,65 ha), een groothandelsbedrijf met machines en producten voor de vakman gelegen langs de N8, en een villa met tuin (0,33 ha).~~”

P270 “Verder ligt in dat deel van het plangebied ook ~~JDM Products (0,65 ha), een groothandelsbedrijf met machines en producten voor de vakman gelegen langs de N8, en een villa met tuin (0,37 ha).~~”

P307 – “Ten westen van de weg ligt de waterzuivering van de brouwerij, en ~~JDM Products (groothandelsbedrijf).~~”

P322 – “Het gebouw bevindt zich op een unieke locatie, op de grens tussen de brouwerij en het open landschap”

P334 – “Het plangebied wordt doorsneden door de kasseiweg Varent. Ten westen van deze weg bevindt zich ~~het groothandelsbedrijf JDM Products en de waterzuivering van de brouwerij.~~”

P397 – “De totale oppervlakte die op het bedrijventerrein Hauwaart-Varent is ingenomen door industriële installaties bedraagt 2,98 ha (brouwerij) + 0,65 ha (**voormalige JDM Products**) + 0,64 (WZI) = 4,27 ha. B”

P401 – “In de huidige situatie nemen de bedrijventerreinen 4,27 ha in (brouwerij + waterzuivering + ~~JDM~~).”

P429 – “Anderzijds is er een verlies aan ruimte voor bedrijvigheid. Rekening houdende met de ruimte die wel wordt voorzien specifiek voor brouwerijactiviteiten en de context die minder aansluit bij andere industrie kan dit verlies als beperkt negatief beoordeeld worden.”

Motivering PROCORO:

Het is aangewezen om in het plan-MER het te hebben over het lokale bedrijfsgebouw van het voormalige JDM Products. Daarnaast is het aangewezen om de tikfouten in het plan-MER te verbeteren.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in het plan-MER het te hebben over het lokale bedrijfsgebouw van het voormalige JDM Products en om de tikfouten in het plan-MER te verbeteren.

Deelplan 2 'Coupure' – Gunstige adviezen en opmerkingen

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

A1

Inhoud:

Vanuit de historiek voorziet het plan een hernaam van een planningsinitiatief voor deze terreinen waarbij een herbestemming wordt voorzien naar 'gemengd regionaal bedrijventerrein' en 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen', bestemmingen die overeenkomen met de huidige feitelijke situatie.

Het departement Omgeving gaat akkoord met de voorgestelde locatie, gezien de aard van het opgespoten terrein, de ligging onderdeel uitmakend van de afgebakende stedelijke ruimte, in de directe nabijheid van het stadscentrum en de directe ontsluitingsmogelijkheden naar het hoger wegennet en gelet op de mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid via de Schelde.

In wezen draagt het programma in dit deelplan bij tot de invulling in het kleinstedelijk gebied Oudenaarde van het stedelijk beleidslijnen aangaande ruimte voor bedrijvigheid uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

Motivering PROCORO:

De PROCORO neemt hiervan akte.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Deelplan 2 'Coupure' – Algemene aspecten

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

A1

Inhoud:

Voorliggend planproces voorziet een remediëring voor het terrein 'Coupure'. Het provinciebestuur dient er als procesvoerende overheid over te waken dat **de aangehaalde middelen in het arrest van de Raad van State over de vernietiging van het vorige PRUP 'Coupure' doorwerking vinden in voorliggend planproces.**

Motivering PROCORO:

De aangehaalde middelen in het arrest van de Raad van State over de vernietiging van het vorige PRUP 'Coupure' vinden weldegelijk doorwerking in voorliggend planproces. Er wordt immers niet uitgegaan van de geldigheid van en niet gesteund op de gewestplanwijziging van 1999 voor wat het gebied 'Coupure' betreft. Het planningsproces gaat voor het plangebied 'Coupure' uit van de gewestplanbestemmingen van het oorspronkelijke gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

A1

Inhoud:

Het plan paalt aan **de N60, een primaire weg type I** en aan **de Schelde, een hoofdwaterweg** volgens de selecties uit het RSV. De uitwerking van de planopties in het vervoltraject zal rekening moeten blijven houden met de modaliteiten van deze selecties.

Motivering PROCORO:

De planopties houden al rekening met de modaliteiten van deze selecties uit het RSV en zullen dat ook blijven doen. Zo ontsluit het terrein via de Minderbroedersstraat (N453) en het bestaande knooppunt naar de N60: geen rechtstreekse ontsluiting op de primaire weg type I maar wel een vlotte ontsluiting naar het hogere wegennet. Verder gaat ook de nodige aandacht naar watergebonden bedrijvigheid, zodat de potenties van de Schelde als hoofdwaterweg worden benut.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

De **behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen** is niet aangetoond. Men vertrekt namelijk van het idee om een regularisatie via een RUP op te zetten. Hierdoor krijgt men een onvolledigheid.

Motivering PROCORO:

Zoals de toelichtingsnota aangeeft werd in het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde' (2009) de kwantitatieve optie uit het PRS van 65 ha voor lokale en regionale bedrijventerreinen voor de periode 1994-2012 voor het kleinstedelijk gebied Oudenaarde geactualiseerd. Na actualisatie bedroeg deze kwantitatieve optie 72,9 ha. Van deze kwantitatieve optie werd al 11,5 ha ingevuld in het deel-RUP 'Bruwaan Noord' van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde'. Deelplan 2 'Coupure' van voorliggend PRUP geeft deels verdere invulling aan deze kwantitatieve optie door ca. 30 ha te voorzien voor regionale bedrijvigheid. De voorziene kwantitatieve optie wordt dus zeker niet overschreden.

Verder zijn op het terrein Coupure de bestaande bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen vergund. Er is geen terugwerkende kracht bij vergunningen. Afgeleverde vergunningen bestaan dus nog weldegelijk en zijn wettig en onaantastbaar. De bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen kunnen minstens blijven bestaan. De plandoelstelling is om de feitelijke vergunde situatie in lijn te brengen met de planologische en daarbij na te gaan welke ontwikkelingsperspectieven bijkomend kunnen worden aanvaard.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

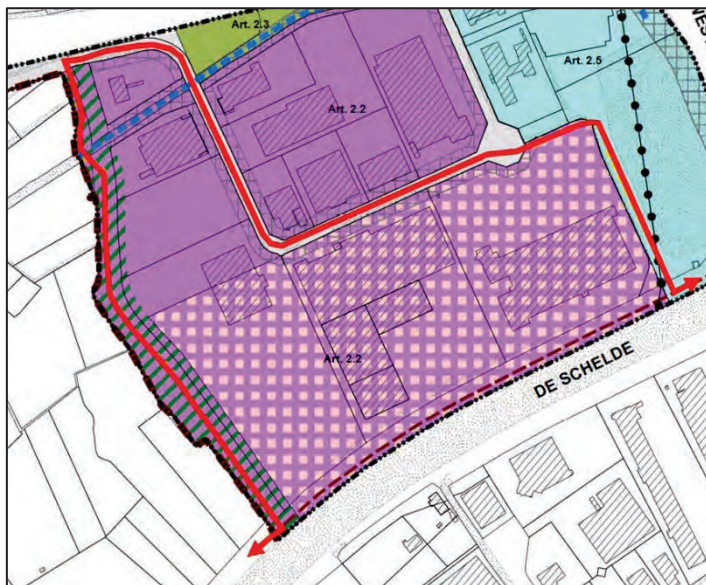
Inhoud:

P496 Aangepast Ontwerp PLAN-MER geeft aan "Gedeeltelijk zou hiervoor kunnen worden teruggevallen op de bestaande trage wegen van/naar de Scheldedijk binnen het plangebied, maar anderzijds lijkt ook een bijkomende doorsteek tussen deze bestaande trage wegen en het fietspad ter hoogte van de buffer in zo'n geval zeker wenselijk en kan het zinvol zijn hier de nodige ruimte voor te vrijwaren." Maar deze doorsteek is wel geen deel van het Grafisch Plan 2 hoewel aangeduid als milderende maatregel voor **alternatieve route jaagpadverkeer** i.g.v. laad-/loskade. Gelieve daarom deze doorsteek toe te voegen aan het Grafisch Plan 2 (zie ook P106 Aangepast Ontwerp PLAN-MER).

Motivering PROCORO:

Als milderende maatregel is in het plan-MER opgenomen: “Voorzien van een veilige omleidingsroute voor het fietsverkeer bij onbruikbaarheid van het jaagpad ingevolge laad- en losactiviteiten.”

Dergelijke veilige omleidingsroute is op het verordenend grafisch plan voorzien door de combinatie ‘Indicatieve lijnoverdruk Dienstweg’ – ‘Zone voor openbaar domein’ – ‘Indicatieve lijnoverdruk Fiets- en voetgangerspad’, zoals hieronder in het rood aangeduid.



In de toelichtingsnota is volgende passage opgenomen: “Wanneer de kade aan de Schelde wordt gebruikt, is er tijdelijk (tijdens het lossen en laden) geen fietsverkeer mogelijk langs het jaagpad ter hoogte van de kade. De evacuatiweg voor de brandweer kan in dat geval fungeren als alternatieve fietsroute. In dat geval is een veilige menging van het fiets- en het vrachtverkeer op het bedrijventerrein een belangrijk aandachtspunt. Omdat de laad- en loskade slechts beperkt versperd is, is het voldoende om een veilige aansluiting en signalisatie te voorzien van de fietsroutes op het bedrijventerrein. In samenspraak met de bedrijven wordt er naar een goede oplossing gezocht voor het tijdelijk afsluiten van het jaagpad.”

Een bijkomende doorsteek voor zacht verkeer creëren over het private perceel van een bedrijf heeft geen meerwaarde omdat de bijkomende omrijfactor voor het zacht verkeer (dan nog enkel bij laden en lossen aan de kade) beperkt is.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Het is onduidelijk tot waar de afbakening van het deelplan gaat langs **de Schelde**. Gaat deze tot kruin of wordt het buitentalud (kant Schelde) meegenomen in deze afbakening. Gelieve dit duidelijk te beschrijven en grafisch te tekenen (inclusief in het Plan-MER). Er is sprake van een loskade in de RUP waardoor de Schelde lokaal in een keurslijf zal komen met een verticale verharding aan de buitenteen van de Schelde (> versmalling) net zoals aan de overkant waarbij een zachte en ecologische oever verdwijnt. De milieueffecten hieromtrent worden niet onderzocht in Aangepast Ontwerp PLAN-MER.

Hoe zit het dan met **gevolgen door damplanken** voor nieuwe sedimentatie-afzettingen; schade van de waterbodemkwaliteit en achteruitgang van het ecologisch aquasysteem? Of blijft watergebonden industrie een dode letter?

Moet dit niet gecheckt worden met het **maatregelenprogramma in de stroomgebiedbeheerplannen** die op 1 juli 2022 door de Vlaamse Regering zijn vastgelegd. Deze behoren blijkbaar ook niet tot de bijlage met juridische en beleidsmatige context.

Het wijzigen van een bevaarbare waterweg is een **bevoegdheid van de Vlaamse Regering** (= Vlaamse Projecten). En is er hiervoor geen delegatie van planningsbevoegdheid nodig bij een noodzakelijke versmalling voor een loskade aan de Schelde die deel is van het Hoofdwaterwegennet (RSV)?

Is het niet logischer dat de geplande **loskade als overdrukzone** of als aparte zone wordt aangeduid? Nu geeft men watergebonden bedrijven de kans tot de Scheldeoever te bouwen met bijvoorbeeld een overkapping van het jaagpad.



De bijgaande foto toont aan dat de verordende voorschriften te weinig zijn om zo'n toestanden te weerhouden.

Motivering PROCORO:

Het plangebied is nauwkeurig ingetekend met het GRB als achtergrond. Er zijn wat dat betreft geen interpretatieproblemen. De zuidelijke plangrens komt overeen met de noordelijke grens van de Schelde. Het waterlichaam van de Schelde ligt dus volledig buiten het plangebied. Die plangrens komt ook overeen met de huidige gewestplangrenzen: de grens tussen het 'recreatiegebied' en het 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut' enerzijds en de 'bestaande waterweg' anderzijds.

Het bouwen van een laad- en loskade is uitsluitend mogelijk binnen het plangebied. Een RUP kan geen uitspraken doen over gebieden buiten de betreffende plangebieden. Dat betekent dat er geen sprake is van een versmalling van de Schelde.

Verder zijn in het aangepast ontwerp plan-MER weldegelijk de milieueffecten van de bouw van een laad- en loskade onderzocht (zie o.a. p. 140, pp. 285-287, p. 292, pp. 294-295, p. 462, p. 464 en p. 510).

Aangezien de Schelde volledig buiten het plangebied ligt, is een check met het maatregelenprogramma in de stroomgebiedbeheerplannen niet relevant. Ook een delegatie van planningsbevoegdheid van de Vlaamse regering is om die reden niet aan de orde.

Er zijn in de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften voor het 'gemengd regionaal bedrijventerrein' (art. 2.2.2) onder 'Hinderaspecten' weldegelijk beperkingen opgenomen die ook betrekking hebben op de laad- en loskade:

- "Activiteiten zijn enkel vergunbaar als ze niet leiden tot significant negatieve effecten op de bewoning of het natuurgebied in de omgeving, rekening houdend met hun specifieke locatie op de zone en met cumulatieve effecten van bestaande hinderbronnen."
- "Stedenbouwkundige handelingen en plaatsing van constructies en installaties moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving zowel ten opzichte van de omliggende bewoning als ten opzichte van het natuurgebied tot een minimum beperkt wordt. De vergunningsaanvraag dient de nodige elementen te bevatten die dit kunnen staven."

Ook in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften voor de 'overdrukzone Watergebonden bedrijven' (art. 2.2.3) zijn bepalingen over de laad- en loskade opgenomen:

"In deze overdrukzone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van een laad- en loskade en aanhorigheden langs de Schelde op voorwaarde dat de afstand van de laad- en loskade en aanhorigheden tot de westelijke grens van het deelplan minimaal 100 m bedraagt."

Om watergebonden bedrijvigheid zo veel als mogelijk te faciliteren, worden er geen verdere beperkingen voor de laad- en loskade opgelegd en wordt ook geen overdrukzone of aparte zone opgenomen.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP en het plan-MER op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Ondertussen zijn er al verschillende omgevingsvergunningsaanvragen in verband met **Roompot** tussen Kortrijkstraat en Donkstraat vergund geraakt en is er een nieuw erfpacht overeenkomst

tussen stad Oudenaarde en Roompot getekend met nieuwe fases. Gelieve deze nieuwe situatie aan te vullen.

Motivering PROCORO:

Het is inderdaad aangewezen om de meest recente informatie in verband met het Roompot vakantiepark in de toelichtingsnota op te nemen.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de toelichtingsnota onder het hoofdstuk 'Al besliste geplande ontwikkelingen' in verband met het Roompot vakantiepark de vergunningtoestand te updaten en te verwijzen naar de nieuwe erfpachtovereenkomst.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1, B5

Inhoud:

Men kan zich zwaar vragen stellen over de **klimaatrobuustheid** van dit deelplan en de ligging van **overstromingsgevoelig gebied**. Er worden geen maatregelen getroffen om te gaan met klimaatwijzigingen zoals hevige en langdurige regen... De effecten worden ook niet onderzocht.

Geen rekening gehouden met de bepalingen, doelstellingen en beginselen van het **Waterwetboek**
Een van de doelstellingen van het Waterwetboek is

4° het voorkomen van de verdere achteruitgang van aquatische ecosystemen, van rechtstreeks van waterlichamen afhankelijke terrestrische ecosystemen en van waterrijke gebieden, onder meer door:

- a) het zoveel mogelijk behouden en herstellen van de natuurlijke werking van watersystemen;
- b) het ongedaan maken of het beperken van het schadelijk effect van versnippering die is ontstaan door niet-natuurlijke elementen in en langs oppervlaktewaterlichamen;

Ondanks dat het plangebied midden in de Scheldevallei gelegen is, voorziet het ontwerp plan niets om het schadelijk effect van versnippering langsheen de Schelde ongedaan te maken of minstens te beperken bv. door het aanduiden van een corridor die redelijk dienst kan doen voor de fauna en flora van de Scheldevallei, t.t.z. dat die voldoende breedte heeft. Nu wordt met voorliggend plan de volledige breedte van de Scheldevallei hier (i.c. 450 à 550 m) voorzien voor een harde functie, terwijl het redelijk zou zijn hiervan een breedte van 50 à 100 m (dit is slechts 10 à 20% van de volledige breedte) te voorzien als corridor teneinde een functionele corridor te hebben voor fauna en flora. Ondanks de ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied voorziet het plan niets om de verloren ruimte voor het watersysteem te compenseren. Daarnaast heeft het plangebied door diens ligging midden in de Scheldevallei een uitstekende ligging om extra ruimte voor water te creëren. Uit niets blijkt dat de plannende overheid rekening heeft gehouden met de doelstelling die gericht is op het behouden en herstellen van de natuurlijke werking van watersystemen van de Scheldevallei en met de doelstelling om zoveel mogelijk ruimte te bieden aan water, waarbij het waterbergend vermogen van overstromingsgevoelige gebieden zo veel als mogelijk gevrijwaard wordt en watergebonden functies van de oeverzones en overstromingsgebieden worden behouden en waar nodig hersteld.

Motivering PROCORO:

De klimaatrobuustheid en de overstromingsgevoeligheid werden weldegelijk grondig onderzocht.

Zo werd de discipline Klimaat zelfs als volwaardige discipline in het plan-MER onderzocht.

De milderende maatregel “Voorzien van groenblauwe dooradering van het bedrijventerrein, om de gevolgen van hittestress en wateroverlast te helpen milderen.” werd ook doorvertaald in het PRUP:

- In de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het ‘Gemengd regionaal bedrijventerrein’ (art. 2.2.1) is groenaanleg expliciet toegelaten.
- In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het ‘Gemengd regionaal bedrijventerrein’ (art. 2.2.2) is zijn voorschriften rond ‘Waterhuishouding’ opgenomen.
- Op het verordenend grafisch plan is o.a. op het ‘Gemengd regionaal bedrijventerrein’ een ‘Overdrukzone Bouwvrij’ aangebracht. In de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 2.2.4) is o.a. aangegeven dat:
 - in deze overdrukzone min. 70 % groen aan te leggen is;
 - in deze overdrukzone ook grasperken, waterpartijen en waterbuffering mogen voorkomen;
 - wanneer de bestaande langsgrachten worden heraangelegd, de betonelementen dienen verwijderd te worden en deze dienen ingericht te worden met zwak hellende taluds en ruimte voor de oevers.
- Op het verordenend grafisch plan is op het ‘Gemengd regionaal bedrijventerrein’ een ‘Overdrukzone Buffer’ aangebracht. De bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 2.2.5) bepalen o.a. dat:
 - de buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen;
 - waterlopen in de buffer ruimte krijgen voor natuurlijke ontwikkeling en dat er natuurvriendelijk oeverbeheer wordt toegepast.
- Op het verordenend grafisch plan is een ‘Bouwvrije zone met archeologische waarde’ aangebracht. In de bijhorende verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften (art. 2.3.2) is o.a. aangegeven dat:
 - in deze zone min. 70 % groen aan te leggen is;
 - in deze zone ook grasperken, waterpartijen en waterbuffering mogen voorkomen.
- Op het verordenend grafisch plan is een ‘Indicatieve lijnoverdruk Waterloop’ aangebracht. De bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (art. 2.2.10, art. 2.3.4, art. 2.4.3 en art. 2.5.7) bepalen o.a.:
 - dat de bestaande waterloop behouden dient te worden;
 - dat het open en natuurlijk karakter maximaal dient te worden geconsolideerd en zo nodig hersteld en als dusdanig beheerd;
 - dat de waterloop ruimte krijgt voor natuurlijke ontwikkeling en dat natuurvriendelijk oeverbeheer wordt toegepast.

Ook de discipline Oppervlaktewater werd volwaardig in het plan-MER onderzocht.

De aanbeveling “Verhardingen waar mogelijk waterdoorlaatbaar uit te voeren en enkel met

ondoorlatende verhardingen werken waar dit noodzakelijk is.” werd ook doorvertaald in het PRUP:

In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften is in de algemene bepalingen (art. 0.2) onder ‘Waterhuishouding’ o.a. opgenomen dat bij aanleg van verhardingen er rekening dient mee

gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, of door afleiding van het regenwater naar onverharde delen, of door afleiding naar daartoe voorziene constructies om water te infiltreren of te bufferen.

De aanbeveling “Bij het dwarsen van de Rietgracht: Behouden van de open waterloop; Overwelving enkel waar strikt noodzakelijk; Vrijhouden van de oeverstroken; Natuurvriendelijke inrichting van eventueel aan te passen waterlopen, langsgrachten en in te richten infiltratie-/bufferbekkens (tevens i.f.v. het faunistisch belang – discipline biodiversiteit); Eventueel voorzien van migratiemogelijkheden voor fauna langsheen de waterloop (cfr. discipline biodiversiteit); Kwaliteitsvolle inrichting ‘kruispunten’ weg – waterloop.” werd ook doorvertaald in het PRUP:

Op het verordenend grafisch plan is voor de Rietgracht een ‘Indicatieve lijnoverdruk Waterloop’ aangebracht. In de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 2.2.10, art. 2.3.4, art. 2.4.3 en art. 2.5.7) is o.a. bepaald dat:

- ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk de bestaande waterloop dient behouden te worden;
- het open en natuurlijk karakter maximaal dient te worden geconsolideerd en zo nodig hersteld en als dusdanig beheerd;
- de waterloop ruimte voor natuurlijke ontwikkeling krijgt en dat natuurvriendelijk oeverbeheer wordt toegepast;
- overwelvingen uitzonderlijk zijn toegelaten voor noodzakelijke plaatselijke overbruggingen.

Op het verordenend grafisch plan is o.a. op het ‘Gemengd regionaal bedrijventerrein’ een ‘Overdrukzone Bouwvrij’ opgenomen. In de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 2.2.4) is o.a. bepaald dat wanneer de bestaande langsgrachten worden heraangelegd, de betonelementen dienen verwijderd te worden en deze dienen ingericht te worden met zwak hellende taluds en ruimte voor de oevers.

De Schelde en haar oevers (grotendeels buiten het plangebied) blijven weldegelijk fungeren als groene en functionele corridor voor fauna en flora. Daarnaast stroomt doorheen het plangebied ook de Rietgracht, die op het verordenend grafisch plan en in de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften de nodige ruimte krijgt (zie hierboven), een ruimte die ook fungeert als groene en functionele corridor voor fauna en flora.

Op 1 januari 2023 trad het nieuwe Watertoetsbesluit in voege. Het plangebied is volgens de nieuwe watertoetskaarten (1 januari 2023) maar beperkt overstromingsgevoelig, zowel volgens de fluviale als de pluviale kaarten (dan nog hoofdzakelijk de Rietgracht en het waterbufferbekken) en dus niet meer volledig mogelijk overstromingsgevoelig. Er is geen nood aan het compenseren van verloren ruimte voor het watersysteem. Temeer omdat het plan heel wat maatregelen bevat gericht op het niet bijkomend belasten van het watersysteem, zoals o.a. hierboven beschreven.

Wel moet de watertoets aangepast worden en nu gebeuren op basis van de nieuwe watertoetskaarten die op 1 januari 2023 in voege traden. Dat geldt trouwens niet alleen voor deelplan 2 ‘Coupure’ maar ook voor deelplan 1 ‘Hauwaart-Varent’.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om voor beide deelplannen de watertoets aan te passen en uit te voeren op basis van de nieuwe watertoetskaarten die op 1 januari 2023 in voege traden.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

De afwerking van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde (artikel 2.1). Dit is deel van het deelplan "Coupure" maar **alternatieven** of keuze van afbakening worden niet besproken naast het **gemis van effectenbeoordeling** bij deze afwerking.

Een redelijk **locatiealternatief** die niet besproken is, is een uitbreiding van de bestaande industrie tussen Serpentstraat, Pater Ruyffelaertstraat en Fietelstraat waar een WUG is gelegen.

Motivering PROCORO:

Het terrein Coupure wordt niet a priori beschouwd als horende bij het kleinstedelijk gebied. Het mee opnemen van het terrein Coupure binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde is het gevolg van het feit dat de locatie weldegelijk ruimtelijk geschikt is als locatie voor regionale bedrijvigheid en (grootschalige) gemeenschapsvoorzieningen, zoals ook in de toelichtingsnota is gemotiveerd. De redenen hiervoor zijn:

- de aansluiting bij het ruimtelijk-morfologisch stedelijk weefsel van de stad Oudenaarde;
- de aanwezigheid van ontsluitingsinfrastructuur naar de N453 en zo naar de primaire weg I N60;
- de aanwezigheid van de Schelde, een belangrijke bevaarbare waterloop, waardoor de locatie potenties heeft voor watergebonden bedrijvigheid;
- het opgespoten karakter van het gebied;
- de harde bestemmingen 'recreatiegebied' en 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' op het gewestplan van 1977;
- de afwezigheid van grenstellende elementen vanuit het buitengebied: de locatie ligt buiten overstromingsgebied (water), de locatie behoort niet tot VEN- of habitatrictlijngebied (natuur), de locatie behoort niet tot herbevestigd agrarisch gebied (landbouw) en de locatie behoort niet tot een ankerplaats (landschap).

Verder zijn op het terrein Coupure de bestaande bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen vergund. Er is geen terugwerkende kracht bij vergunningen. Afgeleverde vergunningen bestaan dus nog weldegelijk en zijn wettig en onaantastbaar. De bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen kunnen minstens blijven bestaan. De plandoelstelling is om de feitelijke vergunde situatie in lijn te brengen met de planologische en daarbij na te gaan welke ontwikkelingsperspectieven bijkomend kunnen worden aanvaard.

Er zijn voor deelplan 2 'Coupure' geen redelijke locatiealternatieven in het licht van de plandoelstelling om de feitelijke vergunde situatie in lijn te brengen met de planologische en daarbij na te gaan welke ontwikkelingsperspectieven bijkomend kunnen worden aanvaard. De door bezwaarschrijver aangehaalde locatie is geen redelijk alternatief omwille van volgende redenen:

- Het gebied is te klein om de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid en grootschalige gemeenschapsvoorzieningen op te vangen.

- Het gebied is grotendeels overstromingsgevoelig volgens de kaart van de pluviale overstromingsgevoelige gebieden (omgeving Marollebeek).
- Er zijn verschillende biologisch waardevolle elementen aanwezig.
- Er zijn geen potenties voor watergebonden bedrijvigheid.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

‘Inrichting en beheer’ (artikel 2.2.2); ‘Inrichting en beheer’ (artikel 2.3.2); ‘Inrichting en beheer’ (artikel 2.4.2) en ‘Inrichting en beheer’ (artikel 2.5.2) moet bevatten dat er aangepast **buitenverlichting** zonder opwaartse lichtverstrooiing moet zijn (inclusief loskade). Het lichtspectrum van deze verlichting moet aangepast zijn om niet storend te zijn voor vleermuizen.

Motivering PROCORO:

Het aspect lichthinder is in het plan-MER onderzocht. Vanuit dat onderzoek zijn geen milderende maatregelen of aanbevelingen die een doorvertaling in het RUP kunnen krijgen naar voren geschoven. Het is dan ook niet nodig om hiervoor specifieke voorschriften te voorzien.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Het is bevreemdend in tijden van klimaatveranderingen en goedgekeurde klimaatplannen dat er **geen openbaar vervoer** in de directe omgeving van het industrieterrein te vinden zal zijn. Dit is geen duurzaam beleid. De beheerder zou verplicht moeten worden om dan zelf gemeenschappelijk vervoer te organiseren.

Motivering PROCORO:

In een RUP kunnen enkel stedenbouwkundige voorschriften opgenomen worden inzake bestemming, inrichting en beheer van een bepaald plangebied. Het verplicht opleggen van het organiseren van openbaar vervoer is niet stedenbouwkundig van aard en kan dan ook niet opgenomen worden in verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

Verder zijn de mobiliteitseffecten in het plan-MER onderzocht, rekening houdende met de huidige situatie van het openbaar vervoer.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Het is ook ontzettend raar dat zelfs na de vernietiging van PRUP 'Coupure' in 2017 het plangebied **verder wordt verhard en ontgroend** (luchtfoto 2017 met verhardingen in het blauw; ontgroening in het groen; zie ook bijlage met vergunning in het plangebied).



Een archeologisch vooronderzoek op 1 van de percelen verduidelijkt nog eens dat stad Oudenaarde duidelijk bleef vergunnen in 2017 hoewel stad Oudenaarde weet had van de zeer grote kans dat PRUP Coupure zou worden vernietigd:

Het perceel waarop de geplande werken gerealiseerd zullen worden, kadastraal gekend als 8^{ste} afdeling Sectie B nr. 398B, werd 3m aangeaard en opgehoogd. Als bewijsstukken hiervoor hebben wij een mail van diensthoofd Ruimtelijke Ordening van stad Oudenaarde ontvangen die dit verhaal staft met de nodige opmetingsplannen:

"In navolging van de bespreking van deze voormiddag kan ik u bevestigen dat het perceel, kadastraal gekend 8ste afdeling sectie B nr. 398B, waarvoor een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning lopende is op naam van B-post, werd opgehoogd. Gelieve in bijlage een uittreksel van een metingsplan te willen vinden van 12/03/2001 waaruit blijkt dat het terrein +/- 3m werd aangeaard (natuurlijk maaiveld was +/- 10.00taw - zie hoogtepunten waterloop Coupure) (persoonlijke communicatie Maaike Bockstal, 19/06/2017)."

Men ziet trouwens tussen nu en de vorige poging PRUP Coupure het aantal bedrijven of uitbreidingen stijgen op het zonevreemde bedrijventerrein: BPost, Trayco, Camps's BVBA.

Beslissingsnemende overheden vergunden zelfs na de vernietiging van de PRUP Coupure in eind september 2017 nog milieuvergunningaanvragen voor BPOST op 27/11/2017 (planologisch =

reactiegebied). Ook voor de andere bedrijven werden vlg nog milieuvergunningaanvragen of wijzigingen vergund: Vancamps bvba (2/6/2017); Willy Naessens Construct nv (23/3/2017). Na de vernietiging van de PRUP werden milieuvergunningen geamendeerd en goedgekeurd: Megaton (05/03/2018); vergunning voor hoogspanningscabine (19/02/2018).

Motivering PROCORO:

Vooreerst is de kaart van bezwaarindiener niet correct. Het grootste gedeelte van de zogenaamde 'ontgroende' delen zijn op vandaag nog steeds groen. Verder zijn de op de kaart aangegeven verhardingen vergund.

Een groot deel van de genoemde vergunningen dateren van voor de vernietiging van het PRUP. Betreffende vergunningen zijn te goeder trouw afgeleverd op het moment dat het PRUP 'Coupure' in werking was (de periode tussen de inwerkingtreding en de vernietiging door de Raad van State). Er is geen terugwerkende kracht bij die vergunningen. Die vergunningen bestaan dus nog weldegelijk en zijn wettig en onaantastbaar.

Verder zijn er ook zonevreemde basisrechten voor constructies andere dan woningbouw binnen recreatiegebied. Op basis daarvan kunnen ook vergunningen worden afgeleverd.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Zone voor openbaar domein (artikel 2.4) is een inrichting en moet dus deel zijn van Gemengd regionaal bedrijventerrein (artikel 2.2). "Tijdsdimensie in het Omgevingsbeleid" van het Departement Omgeving pleit toch voor doelregelgeving...

Motivering PROCORO:

De hoofdfunctie de zone voor openbaar domein is openbare wegenis, niet enkel in functie van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein' maar ook in functie van de 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen'. De bestemming als 'zone voor openbaar domein' is dan ook de meest passende.

Advies PROCORO:

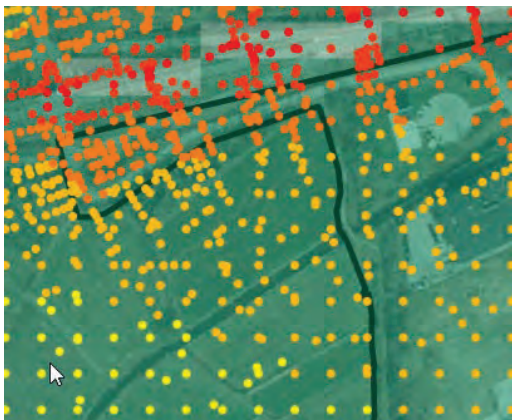
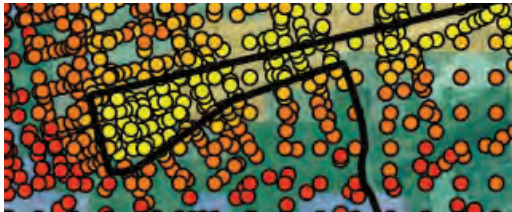
De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

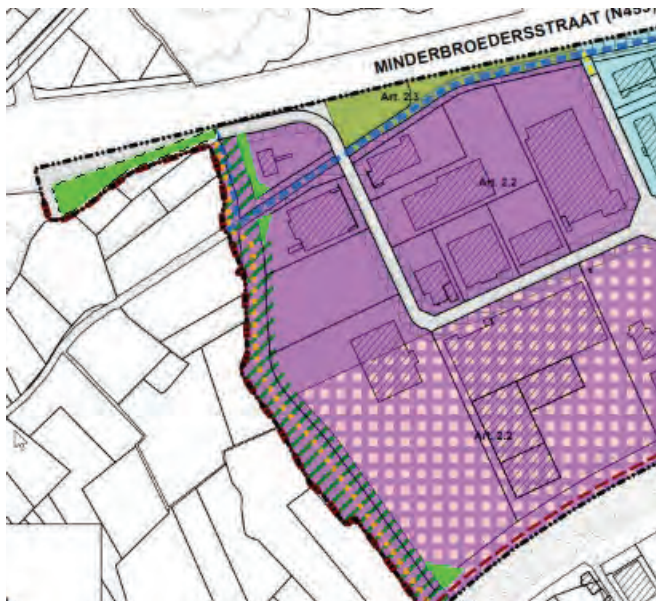
B1

Inhoud:

In verband met 'Overdrukzone Buffer' (artikel 2.2.5) ontbreekt interne buffering van de bedrijfsactiviteiten aan deze inrichting en toegangsweg van de huidige zonevreemde industriegebied. Als we de PM10 kaart (fijnstof) er bij halen moet hier de interne buffering veel dichter en breder worden genomen om geen schade aan het VEN-gebied te bekomen. Men kan het aanwezige groenstructuur van het VEN-gebied hiervoor niet gebruiken.

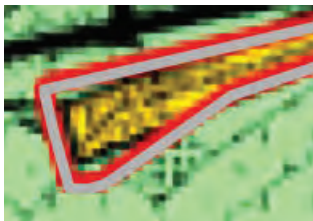


Ook moet de buffering dubbel zo breed zijn aan de passage van de Rietgracht en aan de Schelde om het VEN-gebied te beschermen. Ook is de buffering te smal getekend op het grafisch plan aan het huidige zonevreemde bedrijf Camp's BVBA. De gevraagde wijzigingen zijn aangeduid op het hierna volgende plan in lichtgroen.

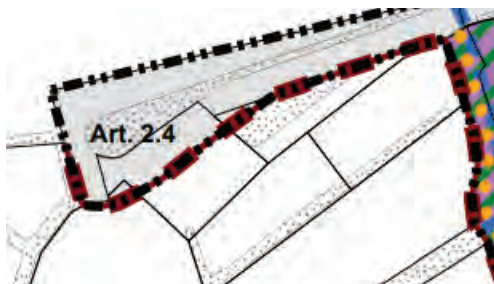


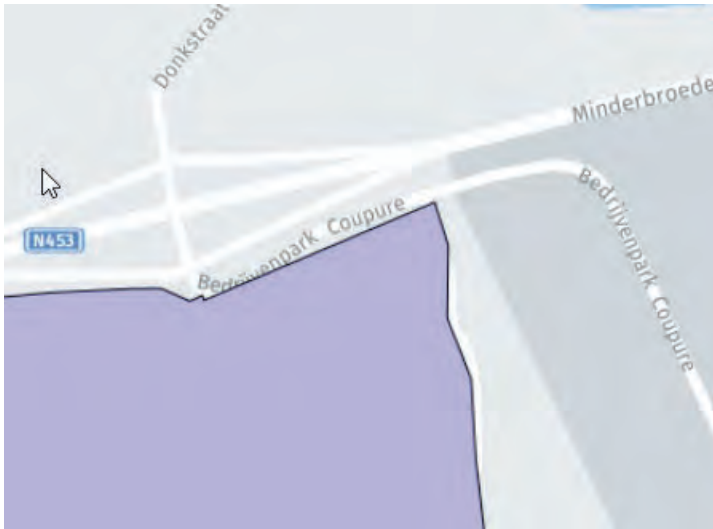
Is trouwens dat groen stuk aan de ingang van het zonevreemde industrieterrein **geen deel van VEN-gebied**? Hoe kan dit dan aangeduid zijn als de inrichting: Zone voor openbaar domein (artikel 2.4). Is dit geen gewestelijke aangelegenheid?

Het eind van de inrichting is ook breder dan de planologische indeling van het **gewestplan**. Moet men dit niet compenseren? Planschade?



Analoog loopt de Afbakeningslijn stedelijk gebied (artikel 2.1) **niet door het VEN-gebied**? De afbakeningslijn van het VEN-gebied zal naar alle waarschijnlijk gebaseerd zijn op het gewestplan.

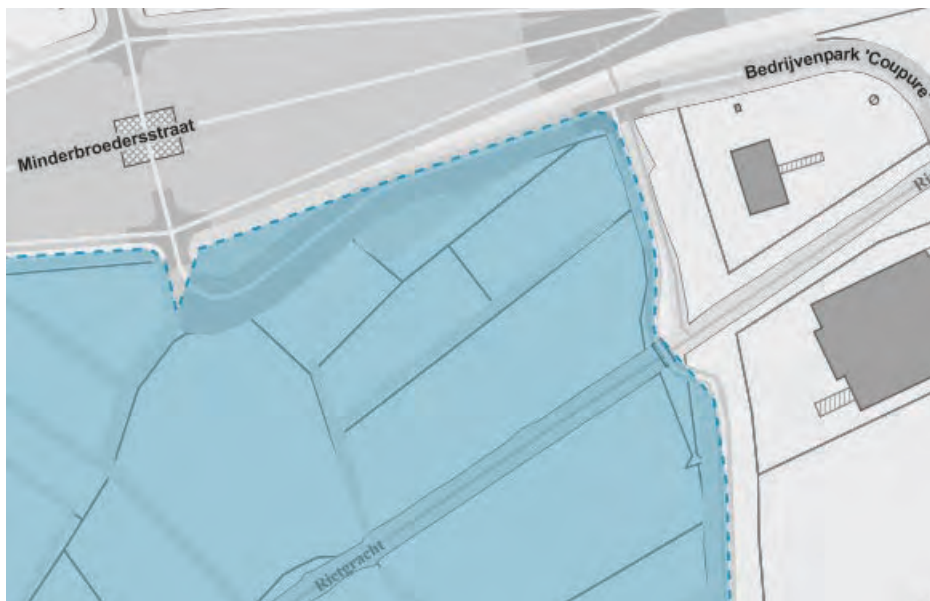




Hetzelfde kan ook gezegd worden van een **mogelijke overlap** aan Zone voor openbaar domein (artikel 2.4) **met Vastgesteld landschapsatlasrelict**? Waar de interne buffer langsheen het VEN-gebied ook toe behoort... wat eigenlijk niet hoort...



Hetzelfde kan ook gezegd worden van een **overlap** aan Overdrukzone Buffer (artikel 2.2.5) **met Vastgesteld landschapsatlasrelict**? Zo'n interne buffer is deel van een industriezone en kan dus geen deel zijn van een vastgesteld landschapsrelict.



Motivering PROCORO:

De 'overdrukzone Buffer' dient om de regionale bedrijfsactiviteiten te bufferen ten opzichte van het aangrenzende natuurgebied van de Langemeersen. Ter hoogte van het begin van de toegangsweg vanaf de Minderbroedersstraat zijn er echter geen regionale bedrijfsactiviteiten mogelijk. Er bestaat hier dan ook geen noodzaak tot buffering van regionale bedrijfsactiviteiten. Bovendien is er ten zuiden van de toegangsweg weldegelijk een groenbufferschermbinnen het plangebied (deel uitmakend van de 'zone voor openbaar domein') aanwezig.

Verder is de 'overdrukzone Buffer' overal breed genoeg om een ononderbroken groenbuffer van min. 25 m breed te kunnen aanleggen, ook aan de passage van de Rietgracht, ter hoogte van de Schelde en ter hoogte van het bedrijf Camp's. Die minimale breedte van 25 m ononderbroken groen wordt in het plan-MER naar voor geschoven om de milieueffecten van het bedrijventerrein voldoende te kunnen milderen.

Het gewestplan is in 1977 analoog opgemaakt op de achtergrond van een toenmalige topografische kaart op een schaal van 1:25.000. De aangehaalde kaarten voor het VEN en de landschapsatlas zijn ook op een vergelijkbare kleine schaal opgemaakt. Het gewestplan en de kaarten voor het VEN en de landschapsatlas zijn nooit opgemaakt met als bedoeling ze op het grootschalige perceelsniveau digitaal te interpreteren. Op perceelsniveau zijn m.a.w. beperkte grenscorrecties mogelijk. Dat is wat hier is gebeurd. Er worden dus geen delen van het VEN-gebied, het natuurgebied of het landschapsrelict ingenomen. Er is dan ook geen delegatie vanuit het gewest of planschade aan de orde.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B4, B6

Inhoud:

In het ontwerp plan-MER werd de wenselijkheid vanuit milieuoogpunt van **windturbines** in het plangebied als onderzoeksvraag meegenomen. Echter merken we nu op dat windturbines volgens de verordenende stedenbouwkundige voorschriften bij het ontwerp RUP niet worden toegelaten, onder meer in de zone die op het deelplan 'Coupure' aangeduid wordt als gemengd regionaal bedrijventerrein (art. 2.2), dit ten gevolge van de ligging in de nabijheid van voor natuur en landschap belangrijke elementen.

Naast de globalere klimaatdoelstellingen kan hierbij eerst en vooral aangegeven worden dat de provincie Oost-Vlaanderen streeft naar een klimaatneutraliteit tegen 2040. Het Klimaatactieplan 2021-2025 van de provincie vermeldt hiertoe expliciet de uitdaging om het aandeel energie uit wind te vergroten. Wat betreft bedrijventerreinen, worden deze in het 'Provinciaal Beleidskader Windturbines' specifiek als mogelijke inplantingsplaats voor windturbines beschouwd, enerzijds door de directe landschappelijke impact van bedrijventerreinen en anderzijds vanwege de directe ruimtelijke koppeling tussen productie en verbruik. Niet verrassend werd de bedrijventerzone Coupure in het provinciaal beleidskader dan ook ingekleurd als een mogelijke inplantingslocatie voor midden- en grootschalige windturbines.

Echter, het verder onderzoek of windturbines daadwerkelijk op het bedrijventerrein Coupure mogelijk zijn, dient los te staan van het plan-MER en het aansluitende RUP-proces. Immers, de mogelijkheden voor windturbines in een specifieke zone dienen in detail onderzocht te worden op projectniveau, in een individuele project-MER/vergunningsaanvraag. Slechts na gedetailleerd onderzoek, zowel op milieutechnisch, ruimtelijk, als op energetisch vlak, en dit met concrete inplantingslocaties en windturbintypes, kan beoordeeld worden of windturbines al dan niet mogelijk zijn op die specifieke locatie. Project specifieke bijzondere voorwaarden kunnen steeds opgelegd worden indien bepaalde knelpunten in het kader van de vergunningverlening zich voordoen. Zoals in het plan-MER ook wordt aangegeven, werd de inplanting van windturbines in het kader van het RUP-proces slechts in hoofdlijnen naar wenselijkheid geëvalueerd, dit naast de eigenlijke, hoger vermelde doelstelling van het planningsproces. Het meteen uitsluiten van windturbines in deze bedrijventerzone op basis van een ruwe inschatting van potentiële effecten zonder gedetailleerd nader onderzoek is moeilijk te verantwoorden, zeker in het licht van de klimaatdoelstellingen en de huidige energiecrisis die aantoont dat er nu meer dan ooit nood is aan bijkomende decentrale productie. Op vandaag lijkt het dan ook ondenkbaar dat windturbines in industriezones niet toegelaten zouden worden.

Om deze redenen vraagt Aspiravi nv om het ontwerp RUP aan te passen en in de stedenbouwkundige voorschriften expliciet de mogelijkheid tot inplanting van windturbines toe te laten.

Cliënten vinden de wijze waarop iedere mogelijkheid tot het **inzetten van windenergie** op het bedrijventerrein wordt verboden, terwijl de kleinschalige productie van energie uitdrukkelijk als toegelaten activiteit wordt vermeld, contradictorisch, tegenstrijdig en - zeker gelet op de actuele energiecrisis met bijhorend exploderende energiekosten - niet logisch en zelfs maatschappelijk onverantwoord, te meer daar het betrokken plangebied door de provincie Oost-Vlaanderen ook in het Provinciaal Beleidskader Windturbines (2009) eerder werd aangemerkt als potentiële inplantingslocatie voor windturbines.

Er wordt aangedrongen op een verfijning van het verbod op de productie van energie met windturbines, waarbij een nauwkeurige afweging wordt gemaakt en rekening wordt gehouden met de mogelijkheden die windturbines van verschillende schaal en constructie bieden. Een eventueel verbod van bepaalde types windturbines dient nauwkeurig en beter gemotiveerd te worden. Een algemeen of generiek verbod op energieproductie door middel van windturbines is niet wenselijk.

Motivering PROCORO:

Het plan-MER heeft de mogelijke milieueffecten van windturbines slechts op hoofdlijnen (het niveau van een plan) onderzocht. Het plan-MER kwam tot de conclusie dat windturbines op deze locatie “niet wenselijk” zijn. Dat wil echter niet zeggen dat ze in het PRUP bij voorbaat verordenend moeten worden uitgesloten, zeker omdat door toekomstige technische evoluties de milieueffecten potentieel beter zouden kunnen gemilderd worden.

Bovendien wordt het terrein Coupure in het provinciaal beleidskader inderdaad aangegeven als een potentiële inplantingsplaats voor midden- en grootschalige windturbines.

De mogelijkheden voor windturbines dienen in detail onderzocht te worden op projectniveau, in een individuele omgevingsvergunningaanvraag met project-MER met de kennis en technische mogelijkheden van dat moment. Slechts na gedetailleerd onderzoek, zowel op milieutechnisch, ruimtelijk, als op energetisch vlak, en dit met concrete inplantingslocaties en windturbintypes, kan beoordeeld worden of windturbines al dan niet mogelijk zijn. Projectspecifieke bijzondere voorwaarden kunnen steeds opgelegd worden indien bepaalde knelpunten in het kader van de vergunningverlening zich voordoen.

Het is dus aangewezen om windturbines, zowel groot-, midden- als kleinschalige, niet bij voorbaat in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften expliciet uit te sluiten. Uiteraard kan toelichtend (in de toelichtingsnota en de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften) wel aangegeven worden dat het plan-MER aangeeft dat de inplanting van windturbines, zeker groot- en middenschalige, niet evident zal zijn.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ (art. 2.2.1) en de ‘zone voor gemeenschapsvoorzieningen’ (art. 2.5.1) de productie van energie met windturbines en andere vormen van grootschalige productie van energie niet expliciet uit te sluiten. Toelichtend (in de toelichtingsnota en de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften) kan wel aangegeven worden dat het plan-MER aangeeft dat de inplanting van windturbines, zeker groot- en middenschalige, niet evident zal zijn.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B5

Inhoud:

Gebrek aan **natuurcompensatie** – schending van het standstill-beginsel en zorgplicht

Uit de verschillende versies van de Biologische waarderingskaart blijkt dat het plangebied een biologisch waardevol tot biologisch zeer waardevol terrein was voor de realisatie van het te regulariseren bedrijventerrein

De natuurwetgeving voorziet een standstill-beginsel van de natuurwaarden en zorgplicht. Artikelen 8 en 14 uit het Natuurdecreet bepalen

"de Vlaamse Regering alle nodige maatregelen neemt ter aanvulling van de bestaande regelgeving om over het gehele grondgebied van het Vlaamse Gewest de milieukwaliteit te vrijwaren de vereiste is voor het behoud van de natuur en om het standstill-beginsel toe te passen zowel wat betreft de kwaliteit als de kwantiteit van de natuur"

"iedereen die handelingen verricht of hiertoe de opdracht verleent, en die weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving daardoor kunnen worden vernietigd of ernstig geschaad, is verplicht om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem kunnen worden gevergd om de vernietiging of de schade te voorkomen, te beperken of te herstellen (zgn. zorgplicht). Indien dit niet mogelijk is, dient het verlies gecompenseerd te worden".

Ondanks het gigantische verlies aan natuur midden in de Scheldevallei, voorziet men in dit PRUP geen enkele vorm van compensatie, waardoor voornoemde artikelen 8 en 14 van het Natuurdecreet op flagrante wijze zijn geschonden met voorliggend ontwerp PRUP.

Verwijzingen naar andere natuurinitiatieven die lopen in de Scheldevallei (waaronder de natuurreservaten en het punt 4.14 Bijkomende feitelijke natuur in de Scheldevallei in de regio Oudenaarde van de toelichtingsnota, hetgeen gaat over "Voor de realisatie van die bijkomende feitelijke (geen bijkomende planologische) natuur in de Scheldevallei in de regio Oudenaarde" en waarbij men dus erkent dat hiermee geen planologische compensatie komt voor dit aanzienlijke natuurverlies) verhelpen niet aan dit gebrek van dit PRUP.

Motivering PROCORO:

Er is weldegelijk voldaan aan het standstill-beginsel van de natuurwaarden en de zorgplicht. Bij de opmaak van het PRUP is maximaal getracht natuurschade te voorkomen en te beperken én er zijn in het plan bepalingen ingeschreven met het oog op het maximale herstel van de onvermijdelijke schade. Zo kan hierbij o.a. verwezen worden naar:

- In de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het 'Gemengd regionaal bedrijventerrein' (art. 2.2.1) is groenaanleg expliciet toegelaten.
- In de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften voor het 'Gemengd regionaal bedrijventerrein' (art. 2.2.1) is opgenomen dat de aanleg van tijdelijke natuur mogelijk is.
- In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het 'Gemengd regionaal bedrijventerrein' (art. 2.2.2) is zijn voorschriften rond 'Waterhuishouding' opgenomen.
- Op het verordenend grafisch plan is o.a. op het 'Gemengd regionaal bedrijventerrein' een 'Overdrukzone Bouwvrij' aangebracht. In de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 2.2.4) is o.a. aangegeven dat:

- in deze overdrukzone min. 70 % groen aan te leggen is;
- in deze overdrukzone ook grasperken, waterpartijen en waterbuffering mogen voorkomen;
- wanneer de bestaande langsgrachten worden heraangelegd, de betonelementen dienen verwijderd te worden en deze dienen ingericht te worden met zwak hellende taluds en ruimte voor de oevers.
- Op het verordenend grafisch plan is op het 'Gemengd regionaal bedrijventerrein' een 'Overdrukzone Buffer' aangebracht. De bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 2.2.5) bepalen o.a. dat:
 - de buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen;
 - waterlopen in de buffer ruimte krijgen voor natuurlijke ontwikkeling en dat er natuurvriendelijk oeverbeheer wordt toegepast.
- Op het verordenend grafisch plan is een 'Bouwvrije zone met archeologische waarde' aangebracht. In de bijhorende verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften (art. 2.3.2) is o.a. aangegeven dat:
 - in deze zone min. 70 % groen aan te leggen is;
 - in deze zone ook grasperken, waterpartijen en waterbuffering mogen voorkomen.
- Op het verordenend grafisch plan is een 'Indicatieve lijnoverdruk Waterloop' aangebracht. De bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (art. 2.2.10, art. 2.3.4, art. 2.4.3 en art. 2.5.7) bepalen o.a.:
 - dat de bestaande waterloop behouden dient te worden;
 - dat het open en natuurlijk karakter maximaal dient te worden geconsolideerd en zo nodig hersteld en als dusdanig beheerd;
 - dat de waterloop ruimte krijgt voor natuurlijke ontwikkeling en dat natuurvriendelijk oeverbeheer wordt toegepast.

Verder zijn de kleine gedeelten bos die op het terrein Coupure werden verwijderd, al in het kader van de vergunningverlening gecompenseerd in het gebied Reytmeersen.

Er kunnen trouwens sowieso ernstige vragen worden gesteld bij de 'verloren gegane' natuurwaarden op het terrein. Het ging immers om spontaan gegroeide vegetatie op een opgespoten terrein. De natuurwaarde hiervan was beperkt. Het betrof in elk geval geen verboden te wijzigen vegetatie.

Verder werd er door de omzetting van het gebied Reytmeersen van industriegebied naar natuurgebied en vallei- en brongebied in de gewestplanwijziging van 1999 ook al ruimschoots planologisch gecompenseerd. Het industriegebied dat in 1999 als planologische compensatie werd geschraapt, had een oppervlakte van ca. 56 ha. De oppervlakte van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein' zoals nu voorzien in deelplan 2 van het PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' bedraagt daarentegen slechts 29,65 ha.

Het feitelijk creëren van bijkomende natuur is een parallel eigenstandig proces dat juridisch niet gekoppeld wordt aan het PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde'. Naast het bieden van rechtszekerheid aan een aantal regionale bedrijven in Oudenaarde in het PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde', is het de beleidsmatige wens van de Provincie Oost-Vlaanderen en de Stad Oudenaarde om ook in te zetten op het creëren van bijkomende feitelijke natuur in de regio. Parallel aan het geïntegreerde planningsproces voor het PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' wordt dan ook een proces doorlopen om

in de Scheldevallei in de regio van Oudenaarde bijkomende feitelijke natuur te creëren. Voor de realisatie van die bijkomende feitelijke natuur is op 26 oktober 2022 een samenwerkingsovereenkomst tussen de Provincie Oost-Vlaanderen, de Stad Oudenaarde en Natuurpunt Oudenaarde Plus afgesloten.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B6

Inhoud:

Waar de definitieve vaststelling van het PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' eerst was voorzien tegen januari 2022, werd dit eerder uitgesteld tot juli 2022, en noteerden cliënten tijdens de infonamiddag van 13/10/22 dat de eigenlijke inwerkingtreding momenteel wordt voorzien tegen juni 2023.

Het feit dat de provincieraad van Oost-Vlaanderen uiteindelijk op 07/09/2022 het ontwerp PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' en het aangepast ontwerp plan-MER voorlopig kon vaststellen, stemt cliënten positief, al zijn er op het ontwerp PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' nog zeer pertinente en belangrijke opmerkingen te maken.

Cliënten rekenen er in ieder geval ten stelligste op dat de door hen **sinds lang gevraagde definitieve oplossing tegen de gestelde datum van juni 2023** ook effectief een feit zal zijn. Enkel op die manier kan en zal immers een einde kunnen worden gesteld aan de belangrijke rechtsonzekerheid en de daaruit volgende belemmeringen en schade waarmee de bedrijven op 'Coupure' nu reeds jarenlang, volstrekt buiten hun toedoen en wil, werden en worden geconfronteerd.

Cliënten herhalen en bevestigen vooreerst de algemene opmerkingen die zij in vermeld schrijven dd. 06/01 /21 reeds formuleerden, hier dan ook uitdrukkelijk, in het bijzonder de dringende vraag om aan de bedrijven die actueel op het bedrijventerrein 'Coupure' reeds gevestigd zijn **geen nieuwe, bijkomende of strengere juridische verplichtingen of vergunningseisen of -voorwaarden** op te leggen en hen evenmin te verplichten tot nieuwe of bijkomende investeringen, bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, inzake verhoging van het ruimtelijke rendement of inzake watergebondenheid van de activiteiten.

Onder voorbehoud van hetgeen hierna volgt, menen cliënten tot hun tevredenheid te mogen begrijpen dat met deze verzuchting ook effectief rekening wordt gehouden bij de verdere opmaak van het PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde'.

Motivering PROCORO:

De PROCORO en de plannende overheid zijn zich bewust van de urgentie en stellen alles in het werk om het geïntegreerd planningsproces op een juridisch correcte manier en met een zo groot mogelijke kans op succes zo vlot mogelijk te doorlopen. Het ligt alvast in de intentie van de plannende overheid om de definitieve vaststelling van het PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' vóór de zomer van 2023 in de provincieraad te agenderen.

Het is de bedoeling om te streven naar een zo hoog mogelijk ruimtelijk rendement op het terrein. Er is vanuit dat uitgangspunt vertrokken bij het opmaken van het verordenend grafisch plan en de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Uiteraard zijn er vanuit de milieueffectenbeoordeling in het plan-MER en vanuit het ruimtelijk ontwerp onderzoek een aantal milderende maatregelen, aanbevelingen en ruimtelijke randvoorwaarden naar voren gebracht die ook zijn doorvertaald in het verordenend grafisch plan en de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B6

Inhoud:

Cliënten stellen vast dat hun percelen werden opgenomen in het 'Register Plancompensaties', en wel als 'percelen die in aanmerking kunnen komen voor **planbaten**', dit ingevolge de voorgenomen bestemmingswijziging van respectievelijk 'recreatie' of 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' naar 'bedrijvigheid'.

Cliënten begrijpen uiteraard dat dit gebeurt in uitvoering van de ter zake geldende regelgeving als noodzakelijk onderdeel van het RUP, evenals dat dit register in beginsel slechts een informatieve en indicatieve betekenis heeft.

Cliënten voelen zich evenwel verplicht nu reeds mee te delen dat ieder gewag van planbaten in hun hoofde in deze bijzonder wrang klinkt, nu planbaten een heffing inhouden op een (vermeende) meerwaarde die gronden krijgen door de door het planinitiatief voorgenomen bestemmingswijziging, terwijl cliënten in voorliggend geval reeds jaren geleden en ab initio gronden met de bestemming 'industrie' verwierven van de overheid en zij, volstrekt buiten hun toedoen en louter door de fout(en) van de overheid zelf, reeds jarenlang in onzekerheid blijven omtrent de ruimtelijke bestemming van hun percelen, met alle reeds aangehaalde nadelige gevolgen van dien.

In de gegeven omstandigheden kan dan ook geen sprake zijn van enige 'planbaten', wel integendeel. Cliënten formuleren dienaangaande dan ook uitdrukkelijk het meest volledige voorbehoud en zij zullen zich evident desgevallend met alle hen ter beschikking staande middelen, zowel gerechtelijk als buitengerechtelijk, verzetten in geval hen enige planbatenheffing zou worden opgelegd.

Motivering PROCORO:

Zoals bezwaarschrijver en de toelichtingsnota terecht aangeven heeft het register slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen.

Zo is er volgens art. 2.6.5 6° van de VCRO geen planbatenheffing verschuldigd wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan een zonevreemd, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf in de zin van artikel 4.4.10 gevestigd is, een voor bedrijvigheid geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan. Het Register Plancompensaties, zoals opgenomen in het PRUP, brengt deze uitzonderingsgrond, net als eventuele andere uitzonderingsgronden trouwens, niet in rekening.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Deelplan 2 ‘Coupure’ – Gemengd regionaal bedrijventerrein

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

De **langsgrachten** zouden onverhard moeten worden aangelegd zodat ecologisch beheer en betere hemelwater-infiltratie mogelijk wordt.

Motivering PROCORO:

In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de ‘overdrukzone Bouwvrij’ (art. 2.2.4) op het gemengd regionaal bedrijventerrein is al opgenomen: “Wanneer de bestaande langsgrachten worden heraanlegd, dienen de betonelementen verwijderd te worden en dienen deze ingericht te worden met zwak hellende taluds en ruimte voor de oevers.”

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

‘Inrichting en beheer’ (artikel 2.2.2) verplicht een **geluid- en luchtstudie** als deel van omgevingsvergunningsaanvragen. Dit is zeer nobel om dit toe te voegen maar een Ruimtelijk Uitvoeringsplan kan toch niet ingrijpen in de decretaal verankerde vergunningsprocedure? Voorwaarden aan geluid en lucht kunnen wel verordenend gesteld worden.

Motivering PROCORO:

De voorschriften rond de geluid- en luchtstudie grijpen niet in op de decretaal verankerde vergunningsprocedure. In de voorschriften zelf wordt immers expliciet aangegeven dat het gaat om informatieve documenten bij de aanvraag zelf die de vergunningverlenende overheid moet helpen om de aanvraag te beoordelen. Er wordt dus geen extra procedurestap ingevoerd.

Verder bevatten de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein (art. 2.2.2) onder ‘Hinderaspecten’ weldegelijk bepalingen die ook voor geluid en lucht van toepassing zijn:

- Activiteiten zijn enkel vergunbaar als ze niet leiden tot significant negatieve effecten op de bewoning of het natuurgebied in de omgeving, rekening houdend met hun specifieke locatie op de zone en met cumulatieve effecten van bestaande hinderbronnen.

- Stedenbouwkundige handelingen en plaatsing van constructies en installaties moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving zowel ten opzichte van de omliggende bewoning als ten opzichte van het natuurgebied tot een minimum beperkt wordt. De vergunningsaanvraag dient de nodige elementen te bevatten die dit kunnen staven.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Hoe zit het trouwens met de plancompensatie wanneer de basis van de **grond**dam en buffer wordt verbreedt richting de huidige zonevreemde bedrijven? Hier wordt geen woord over gerept en dus onvolledigheid is troef. Drukkerij Vuye is trouwens al goed richting de huidige grond

dam aan het verhard

en (na 2017!).

Is er hierdoor geen nood aan onteigening? Ontbreekt daarom geen onteigeningsbesluit?

Is trouwens zo'n grond

dam de enige methode als milderende maatregelen. Het deelplan is toch gelegen in overstromingsgevoelig gebied waar dus een zware reliëfwijziging niet te rijmen valt?

Motivering PROCORO:

Planschade is niet aan de orde want ook de 'overdrukzone Buffer' valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'.

Een onteigening is op dit moment niet aan de orde. Op het moment dat de grond

dam moet worden aangelegd, zal worden getracht de nodige gronden minnelijk te verwerven. Mocht dat niet lukken, kan op dat moment nog een onteigeningsbesluit worden opgemaakt.

De grond

dam is na gedegen onderzoek naar de milieueffecten als milderende maatregel naar voren geschoven. Bovendien is het plangebied volgens de nieuwe watertoetskaarten (1 januari 2023) maar beperkt overstromingsgevoelig (dan nog hoofdzakelijk de Rietgracht en het waterbufferbekken).

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B6

Inhoud:

Bij de niet toegelaten activiteiten worden onder andere vermeld: "zwaar geluid belastende industrie", "grootschalige productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen in open lucht" en "afvalverwerking met inbegrip van recyclage".

Cliënten merken op dat de omschrijving van **niet toegelaten activiteiten volstrekt niet bestaanbaar is met bestaande bedrijven** die nu reeds op het bedrijventerrein gevestigd en regelmatig vergund zijn.

Cliënten verwijzen bijkomend naar het voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg waarin werd aangedrongen om bepaalde van de vermelde niet toegelaten activiteiten net wél toe te laten, nu dit bij uitstek bedrijven zijn die er zich toe lenen om grote hoeveelheden goederen van de weg te halen en te transporteren via het water en zo de mobiliteit te verbeteren en de CO₂-uitstoot te verminderen.

Evident kan en zal in ieder geval niet aanvaard worden dat bestaande, op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven die regelmatig vergund zijn, in de toekomst zonevremd of 'niet toegelaten' zouden worden. Er kan geen afbreuk worden gedaan aan de verdere bestaanbaarheid, rechtszekerheid of regelmatig verworven rechten van de op het bedrijventerrein bestaande bedrijven.

Er wordt met de grootst mogelijke aandrang en nadruk aangedrongen op een noodzakelijke verdere verfijning van de definiëring van toegelaten en niet-toegelaten activiteiten op basis van een volledige en grondige screening van de aan de op het bedrijventerrein 'Coupure' reeds gevestigde bedrijven afgeleverde milieu- en omgevingsvergunningen, en wel op dergelijke wijze, dat deze bestaande bedrijven op geen enkele manier nadelig getroffen worden in hun bestaans- en rechtszekerheid. Minstens vereist dit dat bestaande, regelmatig vergunde inrichtingen en activiteiten door het PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' niet worden aangemerkt als 'niet toegelaten activiteiten'.

Motivering PROCORO:

De aangehaalde activiteiten worden niet toegelaten omdat het plan-MER milderende maatregelen in die zin heeft geformuleerd. Anderzijds moeten bestaande vergunde activiteiten uiteraard wel nog mogelijk blijven. In die zin is het aangewezen om in de betreffende verordenende stedenbouwkundige voorschriften een bepaling in die zin op te nemen.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein' (art. 2.2.1) na de opsomming van de niet toegelaten activiteiten een bepaling toe te voegen die ervoor zorgt dat bestaande vergunde activiteiten kunnen blijven bestaan.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B6

Inhoud:

Cliënten vinden de **uitsluiting van autonome kantoren**, welke nochtans volstrekt complementair kunnen zijn aan regionale bedrijven contradictorisch, zeker wanneer bijvoorbeeld kindercrèches wel als complementair worden beschouwd.

Er wordt gevraagd om autonome kantoren die complementair zijn aan de regionale bedrijven als toegelaten activiteit te beschouwen.

Motivering PROCORO:

Collectieve kantoren en vergaderruimtes complementair aan de regionale bedrijven moeten inderdaad mogelijk zijn. Die vallen onder 'dienstverlening complementair aan de regionale bedrijven'. Het is dan ook aangewezen om de betreffende stedenbouwkundige voorschriften in die zin te herformuleren.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein' (art. 2.2.1) bij de niet toegelaten activiteiten "autonome kantoren" te vervangen door "autonome kantoren met uitzondering van collectieve kantoren complementair aan de regionale bedrijven".

De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein' (art. 2.2.1) bij de voorbeelden van 'dienstverlening complementair aan de regionale bedrijven' "collectieve kantoren en collectieve vergaderruimtes" toe te voegen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B6

Inhoud:

Cliënten wijzen op de bepaling van artikel 4.3.6 VCRO, lid 1, welke als decretaal beoordelingselement bij het verlenen van omgevingsvergunningen uitdrukkelijk voorziet dat voor het bouwen of uitbreiden van een **bedrijfswoning** bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een volume van ten hoogste 1000 m³, of 1250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Er wordt gevraagd om het stedenbouwkundig voorschrift inzake huisvesting te conformeren aan artikel 4.3.6 VCRO en geen verdere of strengere beperking op te leggen dan de in dit artikel vermelde (volume) beperkingen.

Motivering PROCORO:

Het is inderdaad aangewezen om het stedenbouwkundig voorschrift inzake bedrijfshuisvesting te conformeren aan art. 4.3.6 van de VCRO (volume van ten hoogste 1000 m³ of 1250 m³ in geval van

bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin). Het integreren van de bedrijfshuisvesting binnen het gebouw blijft wel een randvoorwaarde.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein' (art. 2.2.1) de bepaling inzake bedrijfshuisvesting te conformeren aan art. 4.3.6 van de VCRO (volume van ten hoogste 1000 m³ of 1250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin). Het integreren van de bedrijfshuisvesting binnen het gebouw blijft wel een randvoorwaarde.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B6

Inhoud:

Er wordt gevraagd dat in de toelichting zou worden verduidelijkt dat de aanleg van '**tijdelijke natuur**' (art. 2.2.1) er niet kan toe leiden dat de realisatie van de bestemming ('gemengd regionaal bedrijventerrein') wordt belemmerd of definitief onmogelijk wordt gemaakt, evenals dat (iedere beslissing omtrent) de uitoefening van het beheer van tijdelijke natuur uitsluitend toekomt aan de eigenaar van de desbetreffende percelen of ongebruikte delen.

Motivering PROCORO:

Dat kan inderdaad in de toelichtende kolom van de betreffende stedenbouwkundige voorschriften verduidelijkt worden.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein (art. 2.2.1) bij het aspect 'aanleg van tijdelijke natuur' te verduidelijken dat de aanleg van tijdelijke natuur er niet kan toe leiden dat de realisatie van de bestemming als 'gemengd regionaal bedrijventerrein' wordt belemmerd of definitief onmogelijk wordt gemaakt, evenals dat (iedere beslissing omtrent) de uitoefening van het beheer van tijdelijke natuur uitsluitend toekomt aan de eigenaar van de desbetreffende percelen of ongebruikte delen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B6

Inhoud:

Er wordt genoteerd dat bestaande vergunde grondwaterwinningen kunnen behouden blijven tot het einde van de vergunde periode, evenals dat nadien water uit het spaarbekken kan worden gebruikt

als **proceswatervoorziening**, zoals ook in de toelichting bij het stedenbouwkundig voorschrift vermeld.

Motivering PROCORO:

Het PRUP biedt hiervoor inderdaad het kader. Dat neemt niet weg dat er op operationeel niveau nog afspraken moeten gemaakt worden met de beheerder omtrent het gebruik van water uit het waterbufferbekken als proceswater.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B6

Inhoud:

Er wordt gevraagd dat de **bepalingen rond 'ontwikkelaar' en 'beheerder'** in de stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein' in de mate van het mogelijke zouden gepreciseerd worden, zodat minstens duidelijk wordt dat de ontwikkelaar, respectievelijk beheerder, in ieder geval een openbaar bestuur of overheidsdienst zal zijn.

Motivering PROCORO:

Welke instantie een bepaald gebied beheert, is niet stedenbouwkundig van aard. In verordenende stedenbouwkundige voorschriften kan een dergelijk aspect dan ook niet geregeld worden.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B6

Inhoud:

Er wordt genoteerd dat binnen de '**overdrukzone Watergebonden bedrijven**' bestaande bedrijven die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het PRUP niet watergebonden zijn, verder kunnen blijven functioneren.

Motivering PROCORO:

De verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de 'overdrukzone Watergebonden bedrijven' bepalen inderdaad dat bestaande bedrijven die op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit RUP niet watergebonden zijn, verder kunnen blijven functioneren.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B6

Inhoud:

Er wordt gevraagd om zowel het grafisch plan als het stedenbouwkundig voorschrift inzake de **overdrukzone Bouwvrij** aan te passen en te conformeren aan hetgeen op grond van de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Koninklijk Besluit van 5 augustus 1970 houdende algemeen politiereglement van de onbevaarbare waterlopen, het provinciaal reglement van 27 mei 1955 en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juni 2003 werd geadviseerd door het Provinciebestuur Dienst Integraal Waterbeleid.

Aldus kan de bouwvrije zone worden beperkt tot de 5-meterzone inzake de wettelijke erfdienstbaarheid langs waterlopen, in casu de Rietgracht, en kunnen in deze 5-meterzone ook opritten, paden en verhardingen worden aangelegd, (wegneembare) afsluitingen worden geplaatst en aanplantingen worden uitgevoerd.

Het is niet duidelijk waarom het grafisch plan en het desbetreffende voorschrift paden voor gemotoriseerd verkeer uitsluit, en evenmin, waarom deze strook zou uitgebreid worden tot een zone "van 5 tot 8 m, gemeten vanaf de oevertop" (zie toelichtingsnota, p. 24).

Analoog wordt ook gevraagd om de stedenbouwkundige voorschriften voor de 'indicatieve lijnoverdruk Waterloop' (art. 2.2.9, 2.3.4 en 2.4.3) aan te passen dat de zone voor toegankelijkheid en beheer van de betrokken waterlopen wordt beperkt tot 5 meter (en niet '5 tot 8 m', cfr. wettelijke erfdienstbaarheid).

Motivering PROCORO:

De overdrukzones Bouwvrij spelen niet alleen een functionele rol in het beheer van de Rietgracht maar spelen ook een belangrijke rol in de groenblauwe dooradering van het bedrijventerrein, die de gevolgen van hittestress en wateroverlast helpt te minderen. Het voorzien van die groenblauwe dooradering is in het plan-MER als milderende maatregel naar voren geschoven en in het PRUP mede doorvertaald binnen de (stedenbouwkundige voorschriften van de) overdrukzones Bouwvrij. Het is dan ook aangewezen om de op het grafisch plan voorziene breedtes van de overdrukzones bouwvrij te behouden.

De bepaling "Om de toegankelijkheid en het beheer van de betrokken waterloop te kunnen garanderen, zal een zone van 5 tot 8 m, gemeten van de oevertop, dienen vrij te blijven van elke constructie." in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften voor de 'indicatieve lijnoverdruk Waterloop' (art. 2.2.9, 2.3.4 en 2.4.3) is wel gericht op het functionele beheer van de waterloop. Daarom is het aangewezen om "een zone van 5 tot 8 m" te vervangen door "een zone van min. 5 m".

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften voor de ‘indicatieve lijnoverdruk Waterloop’ (art. 2.2.9, 2.3.4 en 2.4.3) in de bepaling “Om de toegankelijkheid en het beheer van de betrokken waterloop te kunnen garanderen, zal een zone van 5 tot 8 m, gemeten van de oevertop, dienen vrij te blijven van elke constructie.” “een zone van 5 tot 8 m” te vervangen door “een zone van min. 5 m”.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B6

Inhoud:

Gezien de bedrijven van cliënten nu reeds voldoende gebufferd zijn, wordt gevraagd af te zien van de **voorgenomen uitbreiding van bufferzone** en verhoging van de berm en hiervoor geen private eigendom van cliënten in te nemen.

Motivering PROCORO:

De beplante bufferzone dient min. 25 m breed te zijn om bufferend te werken, wat inhoudt dat het fiets- en voetgangerspad, dat in de langse richting de bufferzone doorsnijdt, niet in de 25 m inbegrepen is. Men mag dus maar meten vanaf de rand van het fiets- en voetgangerspad tot de rand van de bufferzone aan de grens met het bedrijventerrein voor het bekomen van de 25 m. Op het moment van de inwerkingtreding van het PRUP bestaande vergund(e) (geachte) verhardingen kunnen wel behouden blijven.

In het aangepast ontwerp plan-MER is het voorzien van de mogelijkheid van een gronddam van min. 5 m hoog, voor in het geval men hogere emissieniveaus of meerdere mobiele werktuigen wenst in te zetten op de rand van het bedrijventerrein, als milderende maatregel opgenomen. Zo blijkt uit het aangepast ontwerp plan-MER dat de uitbouw van een laad- en loskade een aantal negatieve milieueffecten met zich kan meebrengen. Van belang is de geluidsverstoring van het nabijgelegen natuurgebied. Door een voldoende afstand tussen het natuurgebied en de laad- en loskade te respecteren, door de inzet van materieel met beperkt geluidsniveau en door de realisatie van een gronddam van min. 5 m hoog kan voorkomen worden dat de uitbouw van de laad- en loskade aanleiding geeft tot een significante bijkomende geluidsverstoring in het natuurgebied. Een gepaste mix van deze mogelijke milderende maatregelen dient op projectniveau geconcretiseerd te worden.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Deelplan 2 ‘Coupure’ – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

P241 Aangepast Ontwerp PLAN-MER geeft aan “Binnen het plangebied bieden de te voorziene hemelwaterbuffers of bufferbekkens en het **waterspaarbekken** trouwens alternatieven als bron voor proceswater.” en P246 Aangepast Ontwerp PLAN-MER geeft aan “Het is aanbevolen alternatieven zoals de waterspaarbekkens en bufferbekkens in te zetten om aan de waterbehoefte te voldoen.” Ook de toelichting bij ‘2.2 Gemengd regionaal bedrijventerrein’ (artikel 2.2) geeft aan “Bestaande vergunde grondwaterwinningen kunnen behouden blijven tot aan het einde van de vergunde periode. Nadien kan het water uit het spaarbekken gebruikt worden als proceswatervoorziening.”. Dus in de nabije toekomst zal al het proceswater worden onttrokken van het spaarbekken. Blijkbaar acht men het niet nodig de milieueffecten hierover te bekijken want dit is nefast voor het natuurbehoud op de Langemeersen waaronder vismigratie. De rietgracht mag tussen spaarbekken en Langemeersen hierbij zeker nooit droogvallen. Door het toelaten dat het spaarbekken gebruikt wordt als proceswatervoorziening moet het spaarbekken deel worden van ‘2.2 Gemengd regionaal bedrijventerrein’ (artikel 2.2) of als overdrukzone worden bestempeld binnen ‘2.2 Gemengd regionaal bedrijventerrein’ (artikel 2.2). Dus het kan geen deel meer zijn van ‘2.5 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen’ (artikel 2.5) met specifieke verordenende voorwaarden voor de effecten te milderen voor Langemeersen.

Motivering PROCORO:

Binnen de context van het PRUP is het mogelijk dat proceswater uit het waterspaarbekken wordt onttrokken, dit vanuit het principe van hergebruik van regenwater. Dat betekent echter niet dat al het proceswater uit het waterspaarbekken zal worden onttrokken. O.a. ook andere hemelwaterbuffers komen hiervoor in aanmerking. Verder is de capaciteit van het waterspaarbekken erg groot. Het lijkt dan ook onwaarschijnlijk dat de Rietgracht kan droog komen te staan en dat er een effect zou zijn op de Langemeersen. Er is trouwens een systeem van schotten op de Rietgracht om het waterpeil te regelen. Toch is het aangewezen dit aspect verder in het plan-MER te onderzoeken.

De hoofdfunctie van het waterspaarbekken blijft een nutsvoorziening in functie van de hele gemeenschap. Het eventuele beperkte gebruik van water uit het bekken door bedrijven in hun procesvoering doet hieraan geen afbreuk. De bestemming als ‘zone voor gemeenschapsvoorzieningen’ is dan ook de meest passende.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in het plan-MER de eventuele milieueffecten van het eventuele gebruik van water uit het waterspaarbekken als proceswater voor bedrijven in kaart te brengen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Een alternatief voor het waterspaarbekken is het gedeeltelijk dumpen met behoud van een brede gracht die aansluit met de rietgracht en behoudt in '2.5 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen' (artikel 2.5) voor een **intergemeentelijk politiekantoor** in plaats van voorzieningen te treffen op Bruwaan Noord (regionaal bedrijventerrein) om dit kantoor daar te lokaliseren.

Motivering PROCORO:

Het waterspaarbekken heeft een belangrijke functie binnen het gebied. Het kan worden ingezet voor de opvang van overtollig regenwater. Daarnaast is het ook een reservoir van water dat o.a. ook kan worden ingezet als proceswater. Het is dus verre van aangewezen om het (gedeeltelijk) te dumpen.

Verder heeft de opmerking over het al dan niet voorzien van een politiekantoor op Bruwaan Noord geen betrekking op het voorliggende plan.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Deelplan 2 ‘Coupure’ – Hoogspanningsleiding

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

A1

Inhoud:

Inzake de elektriciteitsleidingen wordt volgens het RSV op Vlaams niveau het hoogspanningsnet van 70 kV leidingen en meer geselecteerd en in ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd. Het deelplan ‘Coupure’ wordt doorsneden door een hoogspanningsleiding van 70 kV op het grafische plan van het PRUP wordt aangeduid aanduiden. Op 29 augustus 2022 werd hiervoor **delegatie van planningsbevoegdheid** verleend aan de provincie Oost-Vlaanderen.

Motivering PROCORO:

In de toelichtingsnota van het ontwerp PRUP wordt enkel verwezen naar de delegatievraag, niet naar de delegatie zelf. Het is dan ook aangewezen om de toelichtingsnota op dit punt aan te vullen.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in de toelichtingsnota de delegatie van de Vlaamse minister van Omgeving voor het aanduiden van de hoogspanningsleiding van 70 kV op het deelplan 2 ‘Coupure’ verder te duiden en om ook het integrale delegatiebesluit op te nemen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

A4

Inhoud:

Elia verwijst naar haar advies op de startnota:

Elia is tevreden dat in het ontwerp dossier – op het bijgevoegde plan – rekening werd gehouden met de aanwezigheid van de hoogspanningslijn welke zich doorheen het betrokken deelgebied Coupure situeert. **Wij vragen dan ook om de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in de verdere ontwikkelingsplannen (RUP, BPA,...), zodat enerzijds deze installaties in de mate van het mogelijke in stand gehouden kunnen worden en er anderzijds rekening gehouden wordt met de geldende veiligheidsvoorschriften in latere stedenbouwkundige voorschriften.** Hieronder vindt u alvast onze standaardtekst die hiervoor gebruikt kan worden: “Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken

zoals o.m. bepaald in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 2, Hoofdstuk 2.11, onderafdeling 2.11.1, Deel 7, Hoofdstuk 7.1, onderafdeling 7.1.3.6 en Deel 9, Hoofdstuk 9.3, onderafdeling 9.3.1. - 9.3.2.1. - 9.3.2.2. - 9.3.2.3. - 9.3.3.1. - 9.3.3.2. - 9.3.4.1. - 9.3.4.2. - 9.3.4.3. - 9.3.4.4. - 9.3.5.1. - 9.3.5.2. - 9.3.5.3. - 9.3.5.4. - 9.3.5.5. - 9.3.5.6 en 9.3.6.1 (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.”

De geleiders van een bovengrondse hoogspanningslijn kunnen zowel horizontaal als verticaal bewegen. Voor vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen gelden veiligheidsafstanden zoals onder meer bepaald in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 2, Hoofdstuk 2.11, onderafdeling 2.11.1, Deel 7, Hoofdstuk 7.1, onderafdeling 7.1.3.6 en Deel 9, Hoofdstuk 9.3, onderafdeling 9.3.1. - 9.3.2.1. - 9.3.2.2. - 9.3.2.3. - 9.3.3.1. - 9.3.3.2. - 9.3.4.1. - 9.3.4.2. - 9.3.4.3. - 9.3.4.4. - 9.3.5.1. - 9.3.5.2. - 9.3.5.3. - 9.3.5.4. - 9.3.5.5. - 9.3.5.6 en 9.3.6.1 (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De hoogtebeperking die hieruit volgt wordt door meerdere factoren bepaald (o.a. het type van de verbinding en de kabel, de afstand tussen 2 pylonen, omgevingsvariabelen wind en temperatuur, de belasting op de hoogspanningslijn), zodat wij geen globaal cijfer kunnen opgeven. Per project voeren wij waar noodzakelijk gratis een hoogtemeting uit, teneinde een gedetailleerd advies te kunnen formuleren. Als algemene regel wordt minstens in een strook van 25 meter langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn rekening gehouden met mogelijke beperkingen. Bij de vaste constructies horen ook de constructies bovenop daken zoals liften, airco, zonnepanelen en schoorstenen. Ook voor verlichtingspalen, reclameborden, tijdelijke constructies zoals tenten en wegneembare serres zijn de veiligheidsafstanden voor constructies van toepassing. Bij werken vragen wij bijzondere aandacht voor de opstelling van een bouwkraan, uitvoering van kraanwerken, hoogtewerkers, betonpompen, stellingen, ladders, vrachtwagens met kيبak, heftrucks, ...). Dezelfde veiligheidsafstanden zijn van toepassing voor groenaanplanting onder en naast de hoogspanningslijnen. Naast de in acht te nemen veiligheidsafstanden t.o.v. de geleiders van een luchlijn, is het eveneens belangrijk om rekening te houden met de aanwezige pylonen. Er zijn ook hier veiligheidsafstanden van toepassing naargelang de activiteit die errond uitgevoerd zal worden. Graafwerken, grondwaterbemaling, wijzigingen aan het niveau van het maaiveld, ... kunnen de stabiliteit van de pylonen in gevaar brengen en de funderingen en aardingslussen beschadigen. De pylonen dienen bovendien steeds toegankelijk te zijn voor onze medewerkers, voor controle en onderhoudswerkzaamheden, zodat bij eventuele problemen de elektriciteitsbevoorrading verder gegarandeerd kan worden.

Ingesloten geven wij ook nog de veiligheidsvoorschriften mee met betrekking tot werken in de omgeving van ondergrondse hoogspannings- en glasvezelkabels. Er mag bovendien niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.

Motivering PROCORO:

In de stedenbouwkundige voorschriften voor de ‘Indicatieve lijnoverdruk Hoogspanningsleiding’ wordt grotendeels gebruik gemaakt van de door Elia voorgestelde voorschriften. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor het behoud en de exploitatie van de bestaande

hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden worden toegelaten. De aanleg van nieuwe hoogspanningsleidingen met een hogere elektrische spanning dan 70 kV wordt echter niet toegelaten. Dit om te voorkomen dat er grotere effecten op het milieu of de veiligheid zouden kunnen optreden dan de huidige effecten.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Deelplan 2 'Coupure' – Plan-milieueffectenrapport (plan-MER)

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Dit deelplan is bedoeld om een planologische oplossing te bieden voor **zonevreemde constructies**. Deze maken dan het voorwerp uit van het plan maar **in het MER moeten ze uit de referentiesituatie 'weggedacht' worden** om het effect van de 'regularisatie' correct in te schatten. Het is namelijk logisch dat de regularisatie van de bestaande bedrijven niet het opzet van het plan mag zijn maar er wel het gevolg van kan zijn. Men begeeft zich hier op een zeer slappe koord (zie ook P357 - Aangepast Ontwerp PLAN-MER "Het plangebied is vandaag reeds grotendeels ingevuld. De intentie van het deelplan is het rechtszeker voorzien van ruimte voor regionale bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen."). Alleen al de aanleg van het bedrijventerrein met weg- en rioleringswerken zijn allemaal illegaal (<> zonevreed) waarvoor geen vergunning voor bestaat (zie verder) en bestaat er ook een illegale afgraving van zandterrein en opzetten buffer berm en illegale ontbossing.

De **referentiesituatie** voor dit deelplan is daarom **niet goed genomen**. De gebouwen kunnen misschien vergund (hoewel de beslissingsnemende overheid weet had van de penibele situatie) zijn maar de exploitatie moet dan nog altijd worden weggedacht.

Er is sprake van een **historische referentiesituatie 2003** naar voor gebracht maar die is nooit evenwaardig beoordeelt tegenover de huidige (maar foute) referentiesituatie. Met gevolg dat er is niet voldaan aan artikel 2.2.5, eerste lid, 4° en 5° VCRO.

Maar moet de **historische referentiesituatie niet 1977** (goedkeuring gewestplan) zijn? Men kiest blijkbaar voor 2003 omdat er een MER was voor de vernietigde BPA Coupure. Het dossier van deze BPA is echter gestart vermoedelijk in 2002. De planning geeft toch een dossier-datum aan van juni 2002. De meetgegevens voor de effectbeoordelingen zijn dus zeer waarschijnlijk niet gemeten in 2003. Na de goedkeuring van het BPA werden het afgraven van een zandterrein en opzetten van een bufferberm tussen Minderbroedersstraat en Schelde (op 12 mei 2004), weg- en rioleringswerken voor aanleggen van een bedrijventerrein De Coupure (op 10 september 2004) en het bouwen van een drinkwaterproductiecentrum (op 31 maart 2006) zonevreed vergund. De beslissing van 12 mei 2004 voor het afgraven van een zandterrein en opzetten van een bufferberm tussen Minderbroederstraat en Schelde werd echter later vernietigd in het arrest 187.224. De beslissing van 10 september 2004 voor aanleggen van een bedrijventerrein De Coupure weg- en rioleringswerken werd echter later vernietigd in het arrest 187.224. De aankoopakte van een perceel in het plangebied geeft ook al aan dat de aankoper (BPost) zich bewust is van de situatie over het zonevreemde bedrijfspark, hoewel de genoemde vergunningen vernietigd werden. De verkoper was zich bij de verkoop wel degelijk van bewust dat er stedenbouwkundige overtredingen aanwezig waren.

De **MER uit 2003 van de BPA Coupure wordt hierbij zwaar in twijfel getrokken** wegens het niet volgen van de richtlijn 2001/42/EG. Sommige nadelige milieueffecten (mens-gezondheid; mens-

mobiliteit, mens-ruimte, licht, water, bodem, lucht, landschap, fauna-flora biodiversiteit, klimaatbestendigheid...) inclusief de cumulatieve effecten werden niet onderzocht!

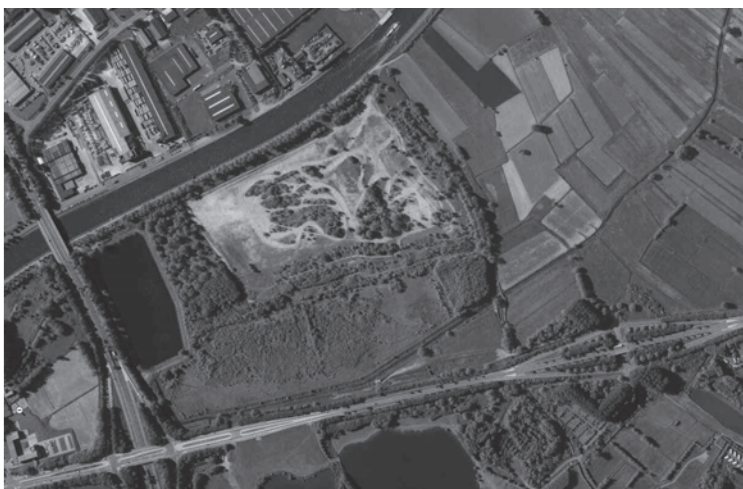
* Luchtfoto 1971



* Luchtfoto 6 april 2002



* Luchtfoto 28 05 2004



Motivering PROCORO:

Vanuit planologisch oogpunt is het terrein Coupure geen regionaal bedrijventerrein en maar deels bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Op het terrein Coupure zijn de bestaande bedrijven en

gemeenschapsvoorzieningen echter wel vergund, zowel stedenbouwkundig als naar 'exploitatie' (milieukundig) toe. Er is geen terugwerkende kracht bij vergunningen. Afgeleverde vergunningen bestaan dus nog weldegelijk en zijn wettig en onaantastbaar. De bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen kunnen minstens blijven bestaan (zowel stedenbouw- als milieukundig) en moeten gezien worden als zonevreemd binnen (hoofdzakelijk) recreatiegebied. De plandoelstelling is om de feitelijke vergunde situatie in lijn te brengen met de planologische en daarbij na te gaan welke ontwikkelingsperspectieven bijkomend kunnen worden aanvaard. In de huidige feitelijke referentiesituatie moeten de zonevreemde gebouwen en constructies dus niet 'weggedacht' worden.

Bovendien wordt inderdaad bijkomend gewerkt met een historische feitelijke referentiesituatie (anno 2003). Voor de beschrijving van de situatie voorafgaand aan de realisatie van het bedrijventerrein wordt gesteund op de beschrijving van de toenmalige huidige situatie in het in 2003 goedgekeurde MER (opgemaakt in het kader van het (inmiddels vernietigde) BPA). Deze beschrijving geeft immers de situatie zonder bedrijven weer op een ogenblik zo kort mogelijk voor de realisatie ervan. Dit is dus de best mogelijke historische feitelijke referentiesituatie. Dat al zou gestart zijn met dit MER in 2002 doet hierbij niet ter zake. Verder zijn de milieueffecten ook bekeken ten opzichte van de planologische bestemming (gewestplan 1977). Er is hiermee weldegelijk voldaan aan artikel 2.2.5, §1, 4° en 5° van de VCRO.

De beoordeling van de milieueffecten ten opzichte van de historische feitelijke toestand (2003) en ten opzichte van de planologische bestemming (1977) is in het plan-MER discipline-overschrijdend opgenomen onder een apart hoofdstuk waarbij voor de verschillende disciplines en hun effectgroepen de milieueffecten relatief ten opzichte van de effecten ten aanzien van de huidige feitelijke toestand worden beoordeeld.

De focus van de milieubeoordeling van het plan ligt zo inderdaad op de beoordeling ten aanzien van de huidige feitelijke referentiesituatie. Deze referentiesituatie vormt de basis voor het in beeld brengen van eventuele knelpunten (negatieve effecten) ten gevolge van het plan en het formuleren van milderende maatregelen (en aanbevelingen) die kunnen doorvertaald worden in het RUP (of later op vergunningsniveau).

De planologische referentiesituatie (1977) is een zeer hypothetische en fictieve referentiesituatie waarbij de resulterende effecten sterk afhangen van aannames die worden gemaakt in functie van deze planologische invulling. De effecten variëren veelal naargelang de aannames van de invulling op terrein van de planologische situatie. De gewestplanbestemming als 'recreatiegebied' kan immers een grote verscheidenheid aan mogelijke invullingen omvatten, gaande van hoogdynamische recreatie (bv. zwemparadijs, pretpark) naar laagdynamische recreatievormen (bv. zachte recreatie zoals wandelen en fietsen). Hiermee rekening houdende is het relevanter om de beoordeling ten aanzien van deze planologische referentiesituatie relatief te bekijken ten opzichte van de beoordeling van het plan ten aanzien van de feitelijke referentiesituaties. Het heeft hierbij weinig zin om een gedetailleerde kwantitatieve beoordeling te maken, rekening houdende met de grote verscheidenheid aan mogelijke invullingen en de vele aannames daaraan gekoppeld. Ook het formuleren van milderende maatregelen (of aanbevelingen) bij eventuele (aanzienlijk) negatieve effecten in functie van de doorvertaling naar het RUP is in dit opzicht weinig zinvol.

Ook de beoordeling ten aanzien van de historische feitelijke situatie (2003) wordt hoofdzakelijk kwalitatief benaderd en in verhouding tot de beoordeling ten aanzien van de huidige feitelijke referentiesituatie. De (negatieve) effecten zullen hierbij veelal groter zijn. Rekening houdende met een achterhaalde referentiesituatie is het echter niet altijd zinvol milderende maatregelen (en aanbevelingen) te formuleren in functie van de doorvertaling in het RUP (zeker omdat de bestaande gebouwen en constructies weldegelijk vergund zijn en de plandoelstelling erin bestaat om de feitelijke vergunde situatie in lijn te brengen met de planologische en daarbij na te gaan welke ontwikkelingsperspectieven bijkomend kunnen worden aanvaard). De relevantie of noodzaak hiertoe is echter wel in het discipline-overschrijdend hoofdstuk van het plan-MER nagegaan.

In de huidige feitelijke referentiesituatie wordt uitgegaan van de vergunde gebouwen en constructies, niet van de vernietigde vergunningen voor het afgraven van een zandterrein en opzetten van een bufferberm tussen Minderbroedersstraat en Schelde en voor weg- en rioleringswerken voor aanleggen van een bedrijventerrein De Coupure.

Voor voorliggend PRUP wordt een nieuw volwaardig plan-MER opgemaakt. Het in twijfel trekken van het MER uit 2003 doet dan ook niet ter zake. Het MER uit 2003 wordt enkel en alleen gebruikt om de historische feitelijke referentiesituatie te beschrijven.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het plan-MER op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Verder is **stad Oudenaarde beheerder** van het zonevreemde bedrijventerrein maar dit wordt niet vernoemd in Aangepast Ontwerp PLAN-MER maar toch wel een belangrijke factor voor het publiek want zij waren verantwoordelijk als beslissingsnemende overheid voor de (milieu)vergunningen van de zonevreemde bedrijven. Dit verzwijgen aan het publiek maakt dat dit openbaar onderzoek niet correct verloopt.

Motivering PROCORO:

Wie beheerder is van het terrein doet niet ter zake om de milieueffecten te kunnen beoordelen. Er is in deze helemaal geen sprake van een 'verzwijgen aan het publiek', het is simpelweg niet relevant.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het plan-MER op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

De locatie van de zonevreemde bedrijven (omgevingsvergunningen zijn nog altijd onder voorbehoud van burgerlijke rechten) wordt in het Aangepast Ontwerp PLAN-MER **al beschouwd als stedelijk gebied** maar de “afbakeningslijn” is momenteel nog altijd niet gesloten in principe zou de afbakeningslijn het plangebied kunnen uitsluiten. Er wordt hier wel open ruimte aangesneden buiten het kleinstedelijk gebied Oudenaarde wat lijnrecht staat tegenover de provinciale strategische visie van de conceptnota ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50’.

Motivering PROCORO:

Het terrein Coupure wordt niet a priori beschouwd als horende bij het kleinstedelijk gebied. Het mee opnemen van het terrein Coupure binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde is het gevolg van het feit dat de locatie weldegelijk ruimtelijk geschikt is als locatie voor regionale bedrijvigheid en (grootschalige) gemeenschapsvoorzieningen, zoals ook in de toelichtingsnota is gemotiveerd. De redenen hiervoor zijn:

- de aansluiting bij het ruimtelijk-morfologisch stedelijk weefsel van de stad Oudenaarde;
- de aanwezigheid van ontsluitingsinfrastructuur naar de N453 en zo naar de primaire weg I N60;
- de aanwezigheid van de Schelde, een belangrijke bevaarbare waterloop, waardoor de locatie potenties heeft voor watergebonden bedrijvigheid;
- het opgespoten karakter van het gebied;
- de harde bestemmingen ‘recreatiegebied’ en ‘gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen’ op het gewestplan van 1977;
- de afwezigheid van grenstellende elementen vanuit het buitengebied: de locatie ligt buiten overstromingsgebied (water), de locatie behoort niet tot VEN- of habitatrictlijngebied (natuur), de locatie behoort niet tot herbevestigd agrarisch gebied (landbouw) en de locatie behoort niet tot een ankerplaats (landschap).

Verder zijn op het terrein Coupure de bestaande bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen vergund. Er is geen terugwerkende kracht bij vergunningen. Afgeleverde vergunningen bestaan dus nog weldegelijk en zijn wettig en onaantastbaar. De bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen kunnen minstens blijven bestaan. Er is dus geen sprake van het bijkomend aansnijden van open ruimte (of bijkomend ruimtebeslag). Het gaat integendeel om een strategische plek voor niet-verweefbare activiteiten volgens het voorontwerp Provinciaal Beleidsplan Ruimte ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het plan-MER op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Cumulatieve effecten op mobiliteit naar aanleiding van het vakantieoord Roompot worden ook niet beoordeeld of meegenomen in het milieueffectenrapport.

Motivering PROCORO:

De ontwikkeling van het Roompot vakantiepark werd in het plan-MER meegenomen in de huidige feitelijke referentiesituatie (p. 41 en 73). Hierdoor werden de cumulatieve effecten weldegelijk al in beschouwing genomen.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het plan-MER op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Voor de stedenbouwkundige voorschrift van 'Overdrukzone Watergebonden bedrijven' (artikel 2.2.3) zou de **minimale 100m afstand voor loskade en VEN-gebied** minimaal 250m moeten zijn in lijn met het standstill-verplichting. Een loskade zal de Schelde namelijk versmallen en geluid zal dragen over de Schelde richting het VEN-gebied. Zelfs na milderende maatregelen blijft de score -1 wat niet aanvaardbaar is voor het VEN-gebied (zie tabel P168).

Dit is analoog voor **Lucht, Ecotoopwijziging, Versnippering, Verstoring, Eutrofiëring...** waar na milderende maatregelen een score van -1 wordt gehaald in de directe nabijheid van het VEN-gebied. Het is duidelijk dat er strengere milderende maatregelen moeten worden getroffen.

Motivering PROCORO:

In het plan-MER zijn deze aspecten degelijk en objectief onderzocht en zijn vanuit dat onderzoek milderende maatregelen en aanbevelingen naar voren geschoven die in de mate van het juridisch mogelijke ook in het PRUP werden doorvertaald. Een score -1 betekent echter een beperkt of aanvaardbaar negatief effect. Verdere milderende maatregelen zijn bij deze score dan ook niet noodzakelijk.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het plan-MER en het PRUP op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Wat met



The screenshot shows a GIS application interface. On the left, an aerial map displays a yellow hatched area representing a habitat. A blue line labeled 'Heterrecht' is visible on the map. On the right, an 'Info' window is open, displaying details for 'BWK 2 - Habitat'. The window includes a table with the following data:

Kenmerk	Waarde
Identificator	599110_v2014
Karteringseenheid 1	Verbond van grote vossnstaart, associatie van Weidekerveltorkruid
Code karteringseenheid 1	6510_hua
Aandeel karteringseenheid 1 [%]	70
Karteringseenheid 2	regionaal belangrijk biotoop dotterbloemgrasland
Code karteringseenheid 2	rbbhc
Aandeel karteringseenheid 2 [%]	30
Karteringseenheid 3	geen
Aandeel karteringseenheid 3 [%]	0
Karteringseenheid 4	geen

? Het lijkt er op dat **niet alles is opgelijst en de effecten niet zijn bekeken?**

Wat met



? Het lijkt er op dat **niet alles is opgelijst en de effecten niet zijn bekeken?**

Motivering PROCORO:

Het aangehaalde habitat grenzend aan het plangebied is weldegelijk onderzocht in het plan-MER (zie vanaf p. 277, vanaf p. 290 en kaart 'NATURA 2000 Habitat en BOSWIJZER').

Hoewel de effecten op de biodiversiteit in het plan-MER weldegelijk grondig zijn onderzocht, zijn de gebieden met belangrijke faunistische waarde niet aangeduid op de kaarten met de biologische waarderingskaarten van deelplan 2 'Coupure'. Het is dan ook aangewezen om die kaarten op dit punt aan te vullen.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in het plan-MER op de kaarten met de biologische waarderingskaarten voor deelplan 2 'Coupure' ook de gebieden met belangrijke faunistische waarde aan te geven.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Als we de **discipline Lucht** bekijken is het verontrustend dat in de synthese **geen melding gemaakt** wordt **over de nabijheid van het VEN-gebied**. De nabijheid van het natuurgebied vormt toch een kritische factor voor de totale emissies van NOx van het geplande bedrijventerrein. Er moeten toch limieten van zo'n emissies toch deel zijn van de synthese voor de discipline Lucht als men het

natuurgebied respecteert. (zie hiervoor de fijnstof-/ roet-kaarten op de locatie van de toegangsweg en grenzend aan VEN gebied).

Motivering PROCORO:

De mogelijke milieueffecten op het nabije VEN-gebied zijn weldegelijk terdege onderzocht binnen alle relevante disciplines. Dat er in een synthese binnen een welbepaalde discipline, die uiteraard enkel de meest relevante conclusies aanhaalt, geen expliciete melding van wordt gemaakt, doet hieraan geen afbreuk.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het plan-MER op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Hoe kan de Aangepast Ontwerp PLAN-MER **verwijzen naar een vernietigde MER** in “In het MER van 2014 werd verwezen naar grondwaterstandmetingen die uitgevoerd werden bij boringen en sonderingen in de rand van het plangebied, nl. t.h.v. de Scheldedijk en op en naast de taluds van de N453/Minderbroedersstraat. Hieruit bleek een grote variatie in de grondwaterstand, nl. 8,59 tot 11,83 m TAW. Deze metingen dienen echter met enige voorzichtigheid bekeken te worden, gezien dergelijke metingen bij boringen en sonderingen niet noodzakelijk exact overeenstemmen met de actuele grondwaterstand.”?

Verwijzingen naar het (vernietigde) MER van 2014 kan men ook vinden op P289, 298, 332 als informatiebron!

Er worden letterlijk **verschillende paragrafen** (motivaties / synthese) onder “12 Discipline Landschap, Bouwkundig erfgoed en Archeologie ” **gewoon overgenomen** van het MER voor de PRUP Coupure wat volledig is vernietigd.

Dit is trouwens niet alleen onder deze discipline maar ook bij andere disciplines neemt men gewoon verschillende paragrafen (motivaties / synthese) letterlijk over van de vorige vernietigende MER. Het aantal gekopieerde paragrafen bestaat uit zo’n 7200 woorden. Dit is verwonderlijk en totaal geen blijk van een degelijk en onafhankelijk milieuonderzoek en gemakzuchtig en onzorgvuldig mag bestempeld worden waardoor de MER volledig in twijfel wordt gesteld.

Hiervoor werd reeds gewaarschuwd tijdens de adviesronde van de startnota zie hiervoor Aangevulde scopingnota.: “In de vorige poging om Coupure (PRUP Coupure Oudenaarde, Dossiercode PL0139) juridisch-planologisch vast te leggen als industrie-site werd er ook een team MER Deskundigen opgesteld die allen medewerkers waren van ingenieursbureau Grontmij Belgium dat later werd overgenomen door SWECO begin 2016. Deze PRUP inclusief MER werd later vernietigd waardoor de bedrijven op Coupure zonevreemd bleven. Nu blijken de volgende personen uit het voorgestelde team in de startnota, waaronder ook de coördinator, reeds lid waren van het team MER Deskundigen uit de vernietigde PRUP en PlanMER: Soetkin Verryt, Paul Durinck, Sofie Heirman. En door het feit dat

hetzelfde studiebureau SWECO (het vroegere Grontmij) weer aan zet is voor het opstellen van de PRUP kan men grote vragen stellen bij deze voorkeur van onafhankelijke deskundigen. Het studie en alternatievenonderzoek vereist onpartijdigheid die hier niet gegarandeerd is. Een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en onpartijdigheidsbeginsel komt hier op de voorgrond. Wegens deze onzorgvuldigheid is het opstellen van een nieuwe startnota (inclusief nieuwe adviesronde) opportuun of een gewijzigd team van MER Deskundigen in de scopingnota.”

Het is dan ook verbazend dat tijdens de adviesronde voor de startnota het planteam op bezwaren aangaf dat men **geen overname van andere planinitiatieven** aanvaard (P26; P48; - Aangevulde scopingnota) maar dit hier wel duidelijk doet.

Motivering PROCORO:

Voor voorliggend PRUP wordt een nieuw volwaardig plan-MER opgemaakt. De meeste uit het vernietigde plan-MER van 2014 overgenomen elementen hebben betrekking op (historische) feitelijke referentiesituatie. Hierbij wordt duidelijk aangegeven dat hiervoor wordt teruggegrepen naar het (vernietigde) plan-MER uit 2014. De milieueffectenbeoordeling zelf staat hier los van. Het is wel aangewezen om voor elementen die geen betrekking hebben op de beschrijving van de (historische) feitelijke referentiesituatie niet te verwijzen naar het vernietigde plan-MER uit 2014.

Het milieueffectenonderzoek is degelijk en onafhankelijk gevoerd. Het aangeduide team van MER-coördinator en MER-deskundigen is weldegelijk onafhankelijk en competent. Dat de coördinator en een aantal deskundigen ook betrokken was bij de opmaak van een vorig plan-MER voor het terrein Coupure, waarvan de goedkeuring door de Raad van State werd vernietigd, doet hieraan geen afbreuk. De Raad van State vernietigde het plan-MER immers omdat het uitgang van het bestaan van de gewestplanwijziging van 1999 voor het gebied Coupure, niet omdat het milieueffectenonderzoek niet gedegen of onafhankelijk zou zijn gebeurd.

Verder verwijst bezwaarindienaar naar de stelling in de (aangevulde) scopingnota dat citaten uit het PRUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde’ niet kunnen worden aangepast. Het overnemen van relevante passages uit oudere teksten in het plan-MER heeft hiermee niets van doen.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om in het plan-MER verwijzingen naar het vernietigde plan-MER uit 2014 die geen betrekking hebben op de beschrijving van de (historische) feitelijke referentiesituatie te schrappen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Het MER baseert zich veel te veel op de bestaande invulling maar de effecten hadden gebaseerd moeten zijn op een invulling van een **‘worst-case’** regionale bedrijvigheid.

Motivering PROCORO:

Een 'worst-case' invulling van regionale bedrijvigheid is niet aan de orde omdat er net vanuit het plan-MER milderende maatregelen zijn voorgesteld die zijn doorvertaald in het PRUP om te vermijden dat er zich bedrijven kunnen vestigen die significant negatieve effecten zouden hebben op het milieu. Ook andere stedenbouwkundige voorschriften voorkomen dat er zwaar milieuhinderlijke bedrijvigheid kan komen.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het plan-MER op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Ik heb mijn grote twijfels over de redenering P325 Aangepast Ontwerp PLAN-MER "De impact op het aanwezige **archeologische erfgoed** in de bodem is te verwaarlozen. De bodem in het plangebied is immers ter hoogte van de zandopspuitingen reeds verstoord." Door opspuitingen wordt de historisch bodem toch eigenlijk beschermd en niet verstoord. Natuurlijk waar al zonevreemde constructies aanwezig is dit wel degelijk vernietigd wat door de zonevreemdheid een schending van het Verdrag van Malta kan inhouden als er geen archeologisch onderzoek is geweest voor het bouwen van deze constructies.

Het Ontwerp PLAN-MER gaat trouwens veel te vlug over de bodem-archeologie in dit deelplan. Er zijn nog altijd percelen in het deelplan die geen zonevreemde constructie hebben. Er ontbreekt hier duidelijk verder onderzoek naar de effecten en de historische gegevens die wel degelijk beschikbaar zijn.

Motivering PROCORO:

Het aspect archeologie is weldegelijk voldoende en correct onderzocht in het plan-MER, zeker omdat het een milieueffectenonderzoek op planniveau en niet op projectniveau betreft. Verder worden potentieel negatieve effecten ten aanzien van het archeologisch erfgoed over grote oppervlakten ondervangen door hoofdstuk 5 van het Onroerend erfgoed decreet, dat op projectniveau sowieso van toepassing is.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het plan-MER op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Wat met de **relictzone 'Scheldevallei van Berchem tot Oudenaarde'**? Moet dit geen deel zijn in de discipline Landschap / Erfgoed / Archeologie?

Motivering PROCORO:

De relictzone 'Scheldevallei van Berchem tot Oudenaarde' komt ter hoogte van het plangebied in de nieuwe wetenschappelijke inventaris overeen met het landschappelijk erfgoed – geheel 'Scheldemeersen tussen Bevere, Petegem en Melden en de kouter van Petegem'. De milieueffecten daarop werden weldegelijk in het plan-MER onderzocht.

Advies PROCORO:

De PROCORO adviseert om het plan-MER op dit punt niet aan te passen.

Nummers adviezen, bezwaren en opmerkingen:

B1

Inhoud:

Gelieve **aan te passen** in Aangepast Ontwerp PLAN-MER:

P131 – “In het zuiden van het plangebied is geluid waarneembaar afkomstig van de scheepvaart op het kanaal en de bedrijvigheid aan de overzijde van ~~het kanaal~~ **de Schelde**.”

P133 & P134 – “~~Kanaal~~ **Schelde** grens industriegebied”

P136 – “In het zuidoosten van het plangebied is geluid waarneembaar afkomstig van de scheepvaart op de boven-Schelde en de bedrijvigheid aan de overzijde van ~~het kanaal~~ **de Schelde**. Langsheen ~~het kanaal~~ **de Schelde** zijn er in het plangebied momenteel geen watergebonden activiteiten aanwezig.”

P161 – “Deze werkzaamheden zullen afhankelijk van de locatie langsheen ~~het kanaal~~ **de Schelde** een verhoging van het geluidsniveau veroorzaken ten opzichte van het reeds aanwezige omgevingsgeluid”

P163 – “De afstand van de plaats waar scheepvaartemissies optreden tot locaties waar zich doorgaans mensen bevinden (bvb bewoning langsheen ~~het kanaal~~ **de Schelde**,.....) is meestal veel groter dan de rechtstreekse impactzone voor vrachtverkeer”

P200 – “De afstand van de plaats waar scheepvaartemissies optreden tot locaties waar zich doorgaans mensen bevinden (bvb bewoning langsheen ~~het kanaal~~ **de Schelde**, fietspaden,.....) is meestal veel groter dan de rechtstreekse impactzone voor vrachtverkeer. ”

P384 & P484 - “Deze werkzaamheden zullen afhankelijk van de locatie langsheen ~~het kanaal~~ **de Schelde** een verhoging van het geluidsniveau veroorzaken ten opzichte van het reeds aanwezige omgevingsgeluid. ”

P252 & P253 & 253 wordt er verwezen naar een onbestaande “Kaart 9”. Dit krijg je natuurlijk als men teksten letterlijk kopieert van een vernietigende RUP.

P341- hier missen wel toch nog bestaande industrieterreinen die effectief ook nog gebruikt worden: Industrieterrein 'Galgenstraat': dit industrieterrein is gelegen tussen de Galgestraat, Schelde en spoorweg, op ca. 2 km ten noordoosten van het plangebied, en is ongeveer 28 ha groot. en de Alvey-site aan het VEN-gebied "Heurnemeersen". Figuur 13-6 is dan ook onvolledig.

Motivering PROCORO:

Het is inderdaad aangewezen om het in het plan-MER te hebben over de Schelde en niet over het kanaal en om foute verwijzingen in het plan-MER aan te passen of te schrappen.

De bedrijventerreinen Galgestraat en Alvey kunnen inderdaad ook in de tekst van het plan-MER vermeld worden als bedrijventerreinen in de ruime omgeving van het plangebied. Figuur 13-6 wil enkel de bedrijventerreinen in de directe omgeving van het plangebied weergeven dus die figuur is niet onvolledig.

Advies PROCORO:

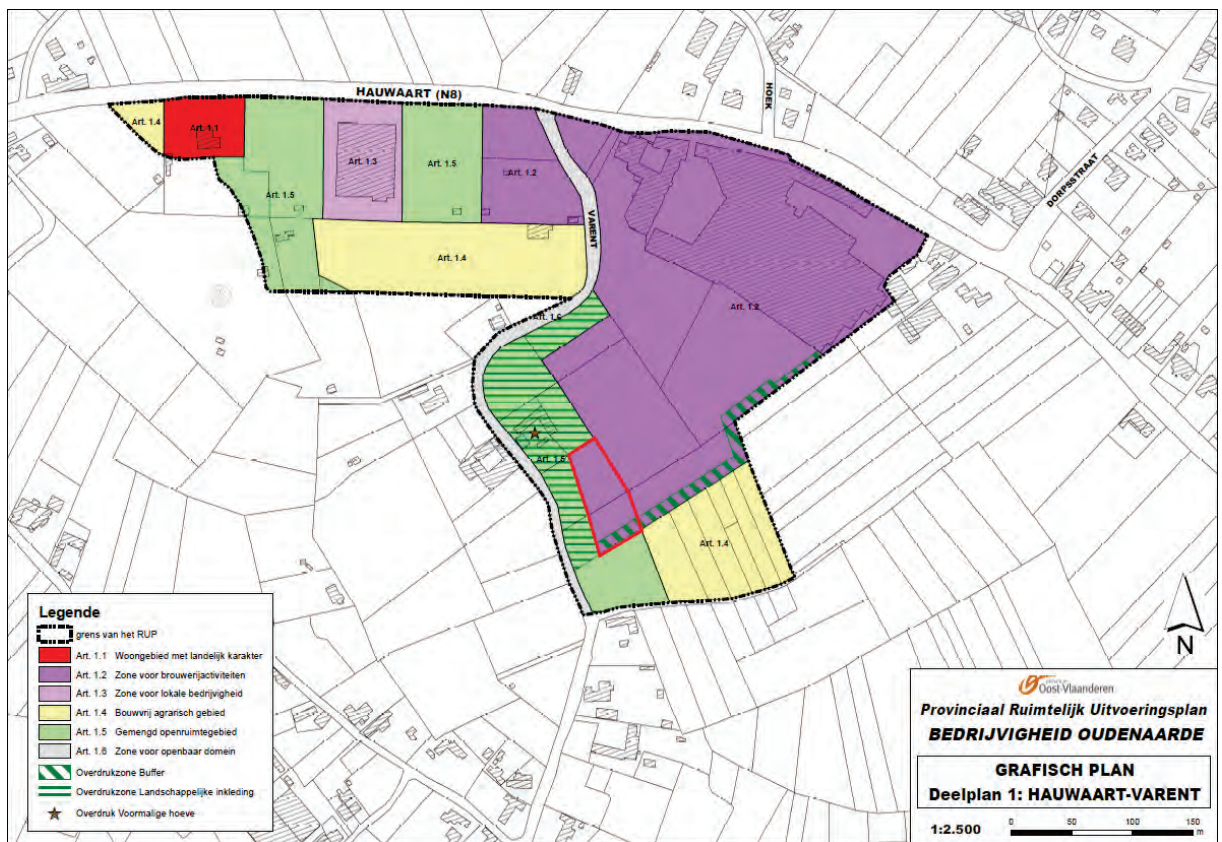
De PROCORO adviseert om in het plan-MER het te hebben over de Schelde en niet over het kanaal en om foute verwijzingen in het plan-MER aan te passen of te schrappen.

De PROCORO adviseert om in het plan-MER in de tekst de bedrijventerreinen Galgestraat en Alvey te vermelden als bedrijventerreinen in de ruime omgeving van het plangebied.

BESLUIT

Samenvattend stelt de PROCORO op basis van de ingediende adviezen, bezwaren en opmerkingen volgende wijzigingen aan het ontwerp PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' voor:

- De PROCORO adviseert om voor beide deelplannen de watertoets aan te passen en uit te voeren op basis van de nieuwe watertoetskaarten die op 1 januari 2023 in voege traden.
- De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van het algemeen stedenbouwkundig voorschrift rond 'waterhuishouding' (art. 0.2) aan te vullen dat het aanwezige waterbufferbekken in plangebied 2 'Coupure' mogelijks ook kan worden ingezet als buffering met vertraagde afvoer.
- De PROCORO adviseert om de percelen 693c en 703a volledig in te kleuren als 'gemengd openruimtegebied' (art. 1.5) met een 'overdrukzone Landschappelijke inkleding', dus ook de hieronder in rood omrande delen.



- De PROCORO adviseert om op de 'zone voor brouwerijactiviteiten' een 'overdrukzone Buffer' van 10 m breed met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften te voorzien:
 - ter hoogte van de waterzuivering langs de zuidelijke zonegrens;
 - richting het westelijk gelegen 'bouwvrij agrarisch gebied' langs de westelijke zonegrens.
- De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.1) expliciet in te schrijven dat ook groenaanleg een mogelijke functie is.
- De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.1) en in de toelichtingsnota te verduidelijken waarom het implementeren van een andere

(na)bestemming dan brouwerijactiviteiten (in de ruime zin van het woord) op dit moment niet aan de orde is en om de zinsnede “Er wordt gekozen voor een specifieke bestemming als ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ om te vermijden dat er zich nieuwe regionale bedrijven buiten de brouwerij- / drankensector zouden kunnen vestigen.” te wijzigen naar “Er wordt op dit moment gekozen voor een specifieke bestemming als ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ om te vermijden dat er zich nieuwe regionale bedrijven uit gelijk welke sector zouden kunnen vestigen.”

- De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ (art. 1.2.1) de niet-limitatieve definitie van ‘bezoekerscentrum’ aan te vullen met “ruimte voor beperkte vergader- of seminarieaccommodatie”.
- De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van de ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ (art. 1.2.2):
 - onder ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ de bepaling “Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, worden bedrijfsgebouwen maximaal gegroepeerd en worden bedrijfsgebouwen aansluitend op bestaande bedrijfsgebouwen uitgebreid.” aan te vullen met “Hiertoe zijn beperkte terreinnivellerings mogelijk.” en in de toelichtende kolom hierbij te verwijzen naar de niveauverschillen van het terrein;
 - onder ‘kwalitatief ruimtegebruik’ bijkomende toetsingscriteria rond de landschappelijke kwaliteit in te schrijven;
 - onder ‘kwalitatief ruimtegebruik’ de bepaling “De bouwhoogte van gebouwen en constructies bedraagt max. 13 m.” te wijzigen in “De bouwhoogte van nieuwe gebouwen en constructies bedraagt max. 13 m.”;
 - onder ‘kwalitatief ruimtegebruik’ aan te vullen dat bestaande (hoofdzakelijk) vergund(e) (geachte) gebouwen en constructies die hoger zijn dan 13 m, kunnen herbouwd worden met een hoogte die maximaal de bestaande hoogte bedraagt.
- De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van de ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ (art. 1.2.2) onder ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ te verduidelijken dat, rekening houdend met de voorschriften voor ‘zorgvuldig ruimtegebruik’, alle delen van de ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ die niet tot een ‘overdrukzone Buffer’ behoren in aanmerking komen voor bebouwing.
- De PROCORO adviseert om op de ‘zone voor lokale bedrijvigheid’ een ‘overdrukzone Buffer’ van 5 m breed met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften te voorzien langs de zuidelijke deelplangrens.
- De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de ‘zone voor lokale bedrijvigheid’ (art. 1.3.1) toe te voegen dat:
 - productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen in open lucht niet toegelaten zijn;
 - activiteiten met een hoge verkeersintensiteit niet toegelaten zijn.
- De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de ‘zone voor lokale bedrijvigheid’ (art. 1.3.1) toe te voegen dat steeds de vigerende milieuwetgeving dient gevolgd te worden.
- De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het ‘gemengd openruimtegebied (art. 1.5.2) aan te geven dat

maatregelen om de weerbaarheid tegen de gevolgen van de klimaatverandering te vergroten aangewezen zijn, zoals bv. bebossing.

- De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften voor de ‘overdruk Voormalige hoeve’ (art. 1.5.4) te duiden dat, zolang het binnen de range van toegelaten activiteiten gebeurt, het mogelijk is dat de voormalige hoeve een onderdeel vormt van het beoogde bezoekerscentrum.
- De PROCORO adviseert om in de toelichtingsnota verder te duiden dat, aangezien de bestaande parking aan de overzijde van de N8 vergund geacht is binnen agrarisch gebied, de zonevreemde basisrechten voor bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw (VCRO art. 4.4.16 – 4.4.19) van toepassing zijn.
- De PROCORO adviseert om in het plan-MER:
 - ook de emissies van de waterzuiveringsinstallatie van de brouwerij mee te nemen;
 - het te hebben over het lokale bedrijfsgebouw van het voormalige JDM Products en om de tikfouten in het plan-MER te verbeteren.
- De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ (art. 2.2.1) en de ‘zone voor gemeenschapsvoorzieningen’ (art. 2.5.1) de productie van energie met windturbines en andere vormen van grootschalige productie van energie niet expliciet uit te sluiten. Toelichtend (in de toelichtingsnota en de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften) kan wel aangegeven worden dat het plan-MER aangeeft dat de inplanting van windturbines, zeker groot- en middenschalige, niet evident zal zijn.
- De PROCORO adviseert om in de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ (art. 2.2.1) de bepaling inzake bedrijfshuisvesting te conformeren aan art. 4.3.6 van de VCRO (volume van ten hoogste 1000 m³ of 1250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin). Het integreren van de bedrijfshuisvesting binnen het gebouw blijft wel een randvoorwaarde.
- De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ (art. 2.2.1):
 - bij de niet toegelaten activiteiten “autonome kantoren” te vervangen door “autonome kantoren met uitzondering van collectieve kantoren complementair aan de regionale bedrijven”;
 - na de opsomming van de niet toegelaten activiteiten een bepaling toe te voegen die ervoor zorgt dat bestaande vergunde activiteiten kunnen blijven bestaan;
- De PROCORO adviseert om in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ (art. 2.2.1):
 - bij de voorbeelden van ‘dienstverlening complementair aan de regionale bedrijven’ “collectieve kantoren en collectieve vergaderruimtes” toe te voegen;
 - bij het aspect ‘aanleg van tijdelijke natuur’ te verduidelijken dat de aanleg van tijdelijke natuur er niet kan toe leiden dat de realisatie van de bestemming als ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ wordt belemmerd of definitief onmogelijk wordt gemaakt, evenals dat (iedere beslissing omtrent) de uitoefening van het beheer van tijdelijke natuur uitsluitend toekomt aan de eigenaar van de desbetreffende percelen of ongebruikte delen.
- De PROCORO adviseert om in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften voor de ‘indicatieve lijnoverdruk Waterloop’ (art. 2.2.9, 2.3.4 en 2.4.3) in de bepaling “Om de

toegankelijkheid en het beheer van de betrokken waterloop te kunnen garanderen, zal een zone van 5 tot 8 m, gemeten van de oevertop, dienen vrij te blijven van elke constructie.”
“een zone van 5 tot 8 m” te vervangen door “een zone van min. 5 m”.

- De PROCORO adviseert om in de toelichtingsnota:
 - onder het hoofdstuk ‘Al besliste geplande ontwikkelingen’ in verband met het Roompot vakantiepark de vergunningtoestand te updaten en te verwijzen naar de nieuwe erfpachtovereenkomst;
 - de delegatie van de Vlaamse minister van Omgeving voor het aanduiden van de hoogspanningsleiding van 70 kV op het deelplan 2 ‘Coupure’ verder te duiden en om ook het integrale delegatiebesluit op te nemen.
- De PROCORO adviseert om in het plan-MER:
 - de eventuele milieueffecten van het eventuele gebruik van water uit het waterspaarbekken als proceswater voor bedrijven in kaart te brengen;
 - op de kaarten met de biologische waarderingskaarten voor deelplan 2 ‘Coupure’ ook de gebieden met belangrijke faunistische waarde aan te geven;
 - verwijzingen naar het vernietigde plan-MER uit 2014 die geen betrekking hebben op de beschrijving van de (historische) feitelijke referentiesituatie te schrappen;
 - het te hebben over de Schelde en niet over het kanaal en om foute verwijzingen in het plan-MER aan te passen of te schrappen;
 - in de tekst de bedrijventerreinen Galgestraat en Alvey te vermelden als bedrijventerreinen in de ruime omgeving van het plangebied.

De PROCORO heeft geen bijkomende opmerkingen.

Na beraadslaging,

Gent, 14 februari 2023

Namens de PROCORO:

de secretaris

Getekend door: Mark Cromheecke (Signat
Getekend op: 2023-03-06 08:49:33 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed



Mark Cromheecke

de voorzitter



Sylvie Van Damme

Bijlage:

Advies van het Departement Omgeving (maakt integraal deel uit van het advies van de PROCORO)

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 GENT
T 09 276 24 00
www.omgeving.vlaanderen.be

Provinciebestuur Oost-Vlaanderen
Gouvernementstraat 1
9000 GENT

uw bericht van

DSI

contactgegevens

Francis Beosiere
francis.beosiere@vlaanderen.be
09 276 23 61

ons kenmerk

2.13/40000/203.1

datum

uw kenmerk

DSI

bijlagen

///

Betreft: provinciaal RUP “ [Bedrijvigheid Oudenaarde](#) ” : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte leden van de deputatie,

Zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vindt U hierbij het advies van het departement Omgeving naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Bedrijvigheid Oudenaarde”.

De stad Oudenaarde is geselecteerd als economisch knooppunt. Onderdelen van de stad Oudenaarde behoren tot het kleinstedelijk gebied. Om de rol van Oudenaarde als bovenlokale tewerkstellingspool te kunnen waarmaken is het belangrijk dat bedrijven een plaats kunnen vinden binnen het stedelijk gebied. Dit planproces kent een voorgeschiedenis. In 2009 werd het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde’ met verschillende deelplannen goedgekeurd. De Raad van State vernietigde nadien de deelplannen die te maken hadden met ruimte voor regionale bedrijvigheid. In 2015 werd het PRUP ‘Coupure’ opnieuw goedgekeurd. De Raad van State vernietigde ook dat plan. In het arrest van nr. 239.204 van 26 september 2017 werd aangegeven dat de zorgvuldigheids- en materiële motiveringsplicht werd geschonden omdat het bestreden PRUP uitgaat van de geldigheid van de gewestplanwijziging van 1999 en hierop steunt. Dat heeft tot gevolg dat de eerder gerealiseerde invulling van het terrein ‘Coupure’ op vandaag niet meer overeenkomt met het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend planproces voorziet hiertoe een remediëring. Het provinciebestuur dient er als procesvoerende overheid over te waken dat de aangehaalde middelen in het arrest doorwerking vinden in voorliggend planproces.



Het voorliggende PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' bestaat vanuit een geactualiseerde planopgave uit twee deelplannen. Voor een omstandige beschrijving wordt verwezen naar de plandocumenten.

Deelplan 1 'Hauwaart-Varent':

Het bedrijventerrein Hauwaart-Varent ligt buiten het kleinstedelijk gebied en is op het gewestplan historisch bestemd als 'gebied voor milieubelastende industrie'. Voor de brouwerij Roman worden ontwikkelingsmogelijkheden planologisch vastgelegd die gebaseerd zijn op een masterplan en binnen de contouren van het GRS zijn uitegetekend, daarbij worden onbebouwde delen van het terrein omgezet naar een zachte bestemming. Het globale planopzet voor dit deelplan kan worden onderschreven.

In ons eerder advies werd gevraagd het parkeren voor de site Roman vanuit oogpunt verkeersveiligheid (oversteekbaarheid) verder te beschouwen omdat de bestemming van de bestaande bezoekersparking aan de overzijde van de N8 en deels zonevreemd gelegen buiten het plangebied vooropgesteld wordt. Onder het luik 'onderzoeksvraag, ligging en inrichting parking Brouwerij Roman' wordt in de plandocumenten ingegaan op het parkeren en worden 2 alternatieve locaties aangehaald binnen het plangebied. Concluderend wordt evenwel nog steeds voor de huidige parkeerlocatie geopteerd alhoewel in de plandocumenten wordt aangegeven dat een nieuwe locatie de voorkeur geniet vanuit oogpunt klimaat als bij een verplaatsing de huidige locatie opnieuw ingericht wordt als (groene) open ruimte.

De N8 is geselecteerd als secundaire weg type II in het PRS. Het Agentschap Wegen en Verkeer heeft in hun advies naar aanleiding van de plenaire fase een duidelijke voorkeur aangegeven voor een van de twee alternatieve locaties binnen het plangebied. In secundaire orde is in het advies aangegeven dat, als er gekozen wordt voor het bestendigen van het huidige parking, dit enkel kan mits ontsluiting via achterliggende wegenis.

Ons bestuur herneemt op basis van deze elementen dan ook ons voorbehoud aangaande het bestendigd gebruik van de bestaande parking en vraagt het parkeren gekoppeld aan dit deelplan opnieuw te beschouwen.

Deelplan 2 'Coupure':

Dit deelplan ligt in het westen van het grondgebied van de stad Oudenaarde binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde.

Vanuit de historiek voorziet het plan een hernaam van een planningsinitiatief voor deze terreinen waarbij een herbestemming wordt voorzien naar 'gemengd regionaal bedrijventerrein' en 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen', bestemmingen die overeenkomen met de huidige feitelijke situatie. Het departement Omgeving gaat akkoord met de voorgestelde locatie, gezien de aard van het opgespoten terrein, de ligging onderdeel uitmakend van de afgebakende stedelijke ruimte, in de directe nabijheid van het stadscentrum en de directe ontsluitingsmogelijkheden naar het hoger wegennet en gelet op de mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid via de Schelde.

In wezen draagt het programma in dit deelplan bij tot de invulling in het kleinstedelijk gebied Oudenaarde van het stedelijk beleidslijnen aangaande ruimte voor bedrijvigheid uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

Inzake de elektriciteitsleidingen wordt volgens het RSV op Vlaams niveau het hoogspanningsnet van 70 kV leidingen en meer geselecteerd en in ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd. Het deelplan 'Coupure' wordt doorsneden door een hoogspanningsleiding van 70 kV op het grafische

plan van het PRUP wordt aangeduid aanduiden. Op 29 augustus 2022 werd hiervoor delegatie van planningsbevoegdheid verleend aan de provincie Oost-Vlaanderen.

Het plan paalt verder aan de N60, een primaire weg type I en aan de Schelde, een hoofdwaterweg volgens de selecties uit het RSV. De uitwerking van de planopties in het vervolgetraject zal rekening moeten blijven houden met de modaliteiten van deze selecties.

Conclusie:

Er kan een gunstig advies worden verleend mits in achtnaam van het bovenvermelde overwegingen.

Met de meeste hoogachting,

Voor het departement,

Koen
Grootaert
(Signatur
e)

Digitaal
ondertekend
door Koen
Grootaert
(Signature)
Datum:
2022.11.21
11:09:00 +01'00'

Koen Grootaert
Adj. van de directeur