

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bedrijvigheid Oudenaarde



Samenvatting van de startnota

Raadpleging over de startnota
vanaf 9 november 2020 tot en met 7 januari 2021



Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bedrijvigheid Oudenaarde

De Provincie werkt samen met de stad Oudenaarde aan het geïntegreerde planningsproces voor de participatieve opmaak van het PRUP Bedrijvigheid Oudenaarde. Dit is nodig voor een rechtszekere oplossing voor de regionale bedrijfsactiviteiten op het terrein Coupure. En om slecht gelegen ruimte voor regionale bedrijvigheid aan te pakken.

De **raadpleging** en de **adviesvraag** over de **startnota** zijn de **eerste formele stappen** in dit planningsproces. Met deze brochure willen we graag informeren over deze startnota. Verwacht in deze brochure geen gedetailleerd of technisch verhaal, maar eerder een **samenvatting**. We belichten belangrijke elementen zoals de (plan)doelstellingen en we blikken samen vooruit naar hoe de (plan)gebieden er in de toekomst komen uit te zien. Het is onmogelijk om een volledige samenvatting te geven van deze startnota. Wil je meer details? Dan raden we je aan om de startnota zelf te lezen.

Uiteraard geven we je graag ook een woordje uitleg. Je bent welkom op één van de **twee participatiemomenten**. Naast uitleg, krijg je dan ook de kans om jouw mening met ons te delen. Kan je er niet bij zijn? Geen nood. Je kunt op verschillende manier reageren. Hoe je dat doet, staat op de pagina 12.

Wat is een PRUP?

Een **Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan** of kortom een PRUP. Dat is een plan waarmee de **ruimtelijke bestemming** in een bepaald gebied wordt vastgelegd. Het geeft weer wat kan en niet kan binnen een bepaald afgebakend gebied. Kun je er wonen? Mogen bedrijven er zich vestigen? En zo ja, welke bedrijven? Waar mag er al dan niet gebouwd worden? Welke voorschriften gelden er over bijvoorbeeld de hoogte, de oppervlakte of het volume? En hoe wordt het gebied ingericht en beheerd? Denk hierbij aan de aanleg van een landschappelijke buffer of waterdoorlatende verharding.

Als een PRUP eenmaal is goedgekeurd, vervangt dit de bestemming die eerder werd vastgelegd in het gewestplan of een vorig Ruimtelijk UitvoeringsPlan. Als je dus de ruimtelijke bestemming van een gebied wil wijzigen, wordt een RUP opgemaakt.

We willen met de opmaak van het PRUP Bedrijvigheid Oudenaarde **enkele bestemmingen wijzigen**.

Wat is een startnota?

We beschrijven in de startnota **waarom** we een PRUP opmaken, over **welk gebied** het gaat (plangebied) en hoe we **de toekomst** zien (planopties). Een grafisch plan met stedenbouwkundige voorschriften is nog niet opgemaakt. Dat volgt in een latere fase.

Over welk gebied gaat het?

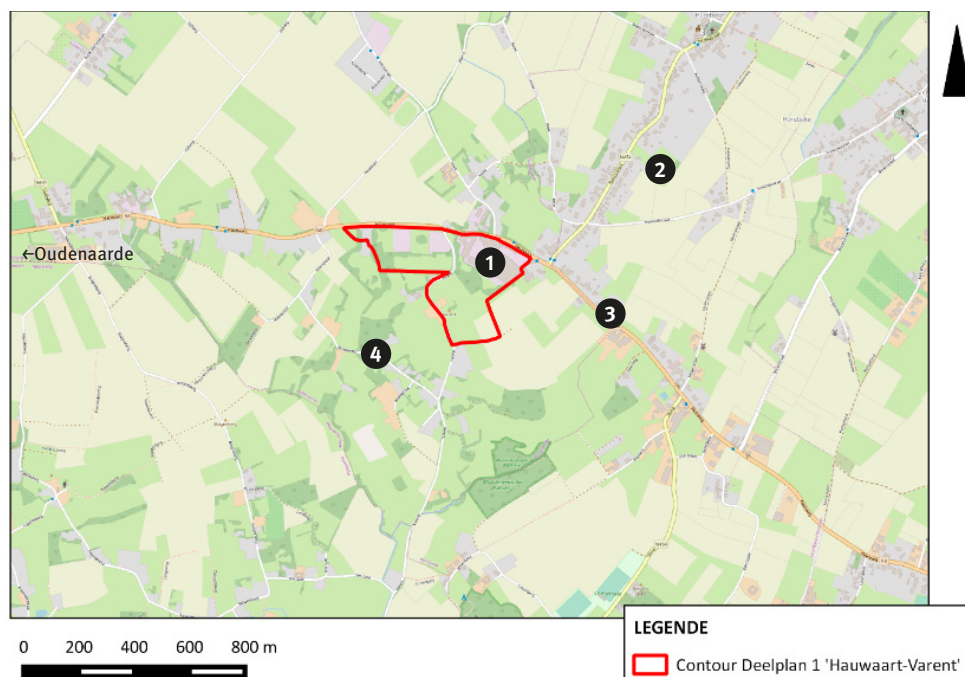
We leggen in een deelplan het gebied vast waarvan we de bestemming willen veranderen. Het PRUP Bedrijvigheid Oudenaarde bestaat momenteel uit 2 deelplannen: deelplan 1 *Hauwaart-Varent* en deelplan 2 *Coupure*.

Benieuwd naar de precieze (plan)doelstellingen per gebied? Lees het hieronder:

(Plan)doelstellingen deelplan 1: *Hauwaart-Varent*

Brouwerij Roman wil graag uitbreiden. De huidige bestemming op het gewestplan is *gebied voor milieubelastende industrie*.

Het voorstel is om Brouwerij Roman uitbreidingsmogelijkheden te bieden. Om te vermijden dat anderen bedrijven zich hier vestigen, wordt het resterende niet-ingevulde gedeelte van het bedrijventerrein (ca. 7,2 ha) herbestemd als **open ruimte** ('agrarisch gebied' en 'gemengd openruimtegebied').



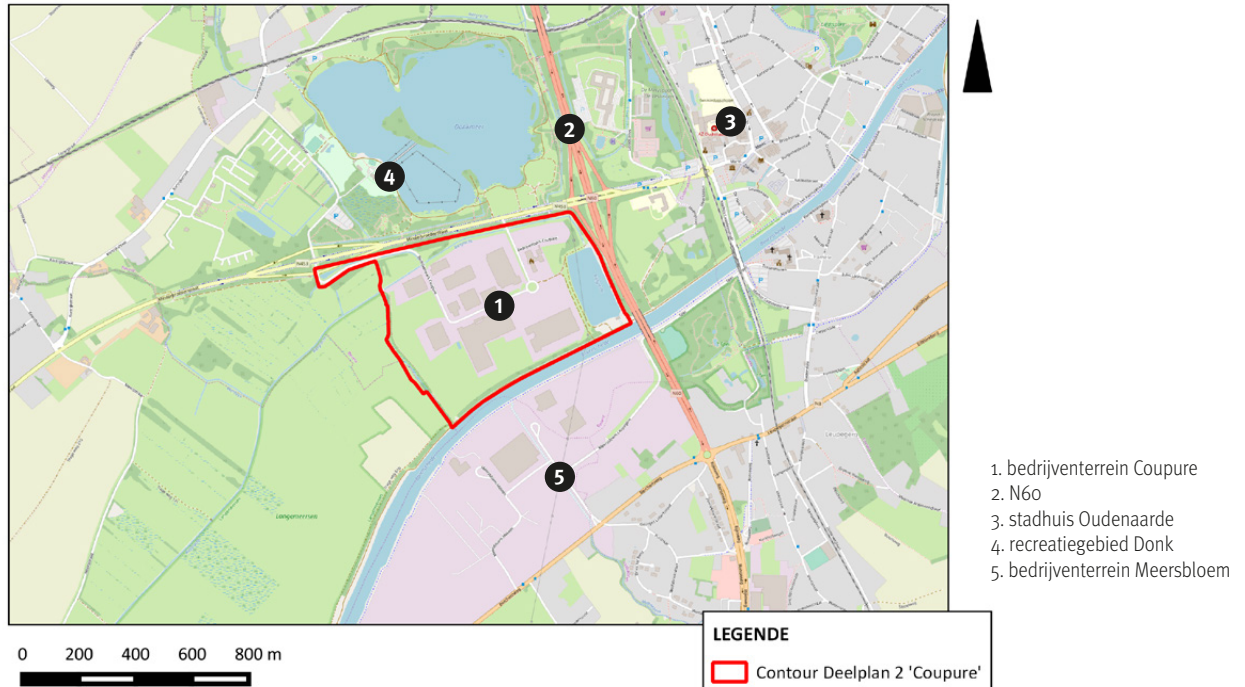
Voorlopige afbakening van deelplan 1 'Hauwaart-Varent'.

(Plan)doelstellingen deelplan 2: *Coupure*

Heel wat bedrijven zijn al gevestigd op het terrein Coupure. Maar op plan heeft dit terrein **niet de juiste bestemming**. Vanuit juridisch oogpunt bestaat dit terrein zelfs niet. We horen je al denken: *Hoe kan dat?*

Bouwvergunningen werden afgeleverd en het terrein kwam eruit te zien zoals we het vandaag kennen. Maar de Raad van State vernietigde de verschillende bestemmingsplannen die dit mogelijk maakten. We willen nu graag een oplossing. Het voorstel is om dit bedrijventerrein te **herbestemmen** als **gemengd regionaal bedrijventerrein** en **zone voor gemeenschapsvoorzieningen**.

Dit komt dan overeen met de situatie zoals het nu is.



Voorlopige afbakening van deelplan 2 'Coupure'.

Blik op de toekomst

Zin om samen vooruit te kijken? We leggen per deelplan uit welke veranderingen we wensen door te voeren met dit PRUP.

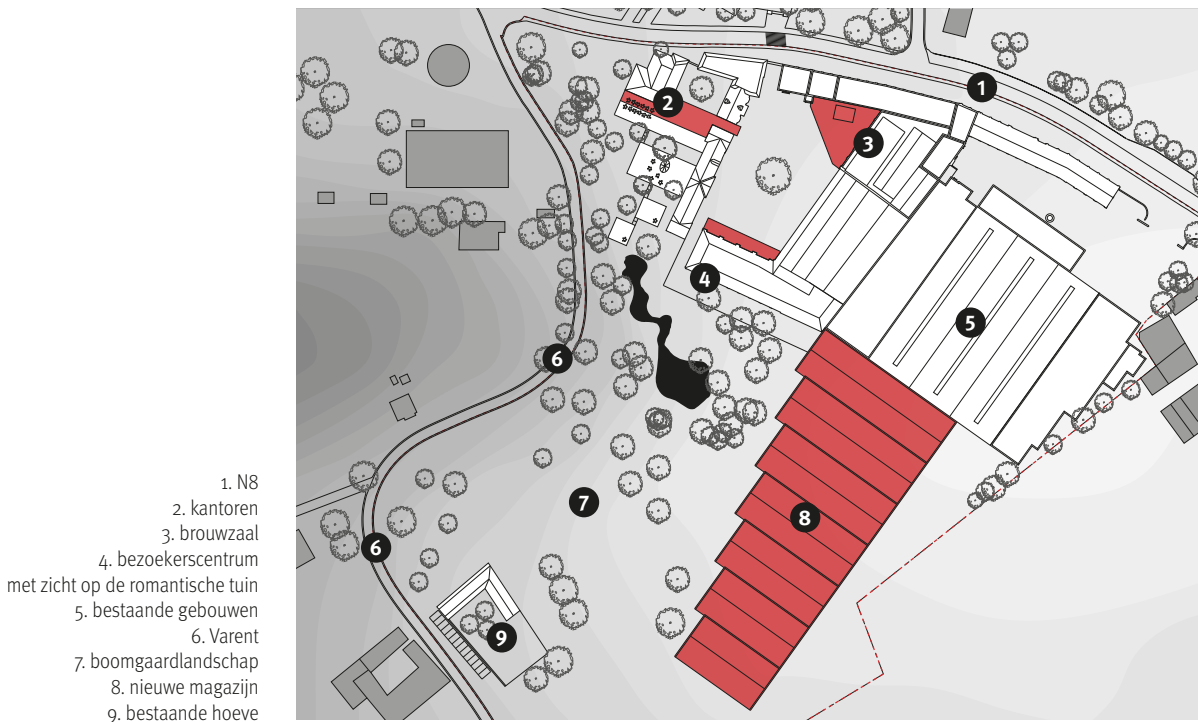
Deelplan 1: Hauwaart-Varent

We beschrijven in het deelplan Hauwaart-Varent de uitbreiding van Brouwerij Roman en welke delen we naar open ruimte herbestemmen.

Uitbreiding Brouwerij Roman

De brouwerij wil graag uitbreiden en inzetten op **biertoerisme**. Zij heeft daarvoor een nieuw magazijn van ca. 8 000 m² nodig. Het nieuwe magazijn ligt volledig binnen de eigendomsgrenzen van Brouwerij Roman en binnen het huidige gebied voor milieubelastende industrie op het gewestplan. Het magazijn wordt achter de bestaande bebouwing gebouwd. Als het **nieuwe magazijn** er eenmaal is, worden de bestaande gebouwen gebruikt als **brouwzaal** en **bezoekerscentrum**. Alle gebouwen worden landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.

4

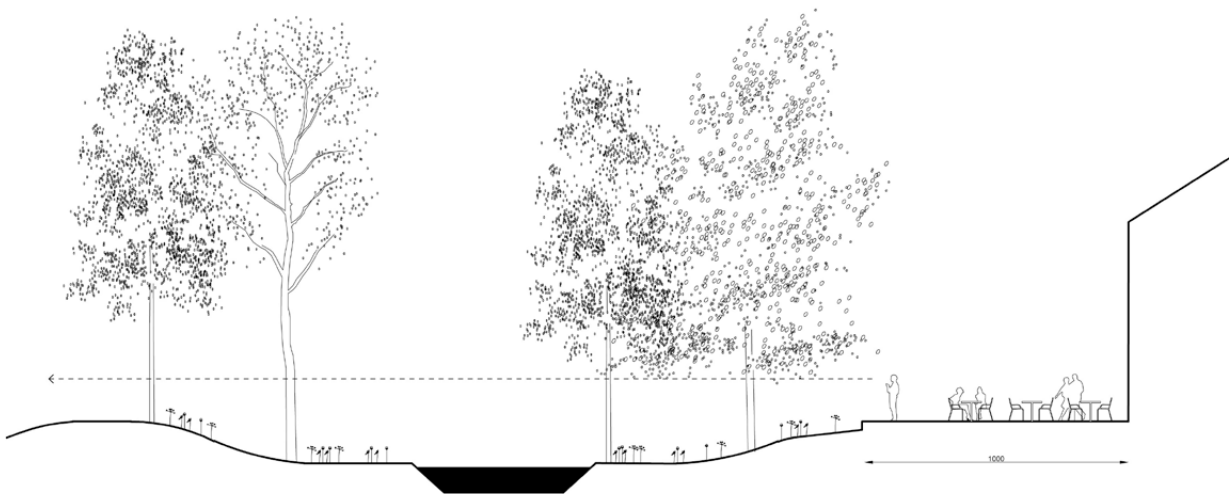


Het nieuwe magazijn achter de bestaande bebouwing gebouwd.



Binnenkoer met zicht op de voorkant van het nieuwe bezoekerscentrum.

Het nieuwe bezoekerscentrum kijkt op de achterkant uit op een **romantische tuin**. Deze is toegankelijk voor bezoekers.

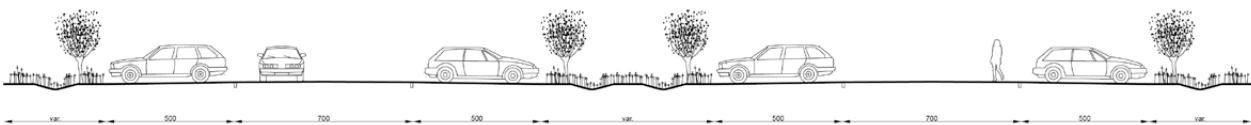


Zicht op de romantische tuin vanop het terras van het bezoekerscentrum.

De **bestaande parking** – aan de andere kant van de N8/overkant van de brouwerij – is groot genoeg. Na herinrichting zijn er 86 autoparkeerplaatsen.



6



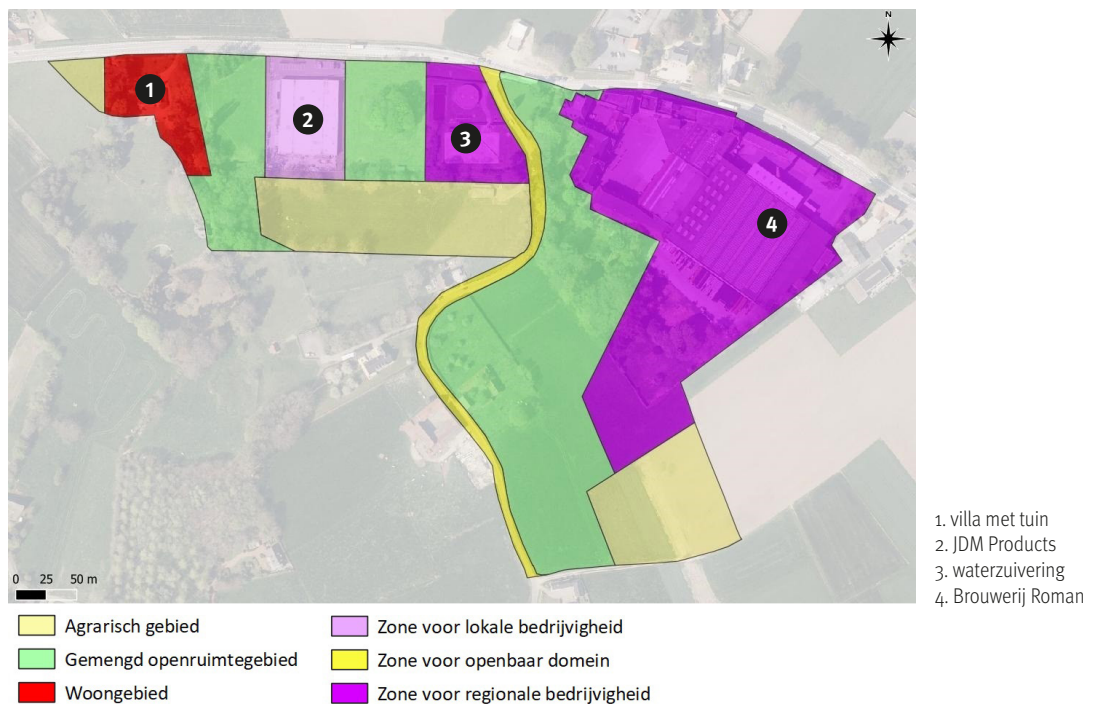
Nieuwe parking.

Naast het nieuwe magazijn en de romantische tuin komt er een **boomgaardlandschap**. De bomenrijen volgen de hoogtelijnen. Voordeel: water infiltreert en overtollig water wordt tijdelijk vastgehouden.

Welke herbestemmingen zijn nodig?

We stellen de volgende herbestemmingen voor:

- De bestaande bebouwing en verharding en de nieuwe bebouwing en verharding van Brouwerij Roman (inclusief de waterzuivering) krijgt de bestemming **'zone voor regionale bedrijvigheid'** (4,7 ha).
- Het bedrijf JDM Products krijgt de bestemming **'zone voor lokale bedrijvigheid'** (0,6 ha).
- De villa met tuin krijgt de bestemming **'woongebied'** (0,5 ha) met als voorwaarde dat maximaal één woongelegenheid toegelaten is.
- Het resterende niet-ingevulde gedeelte van het gebied voor milieubelastende industrie op het gewestplan wordt herbestemd naar **open ruimte**. De percelen die uitsluitend in landbouwgebruik zijn, krijgen de bestemming **'agrarisch gebied'** (2,3 ha). De andere percelen krijgen de bestemming **'gemengd openruimtegebied'** (4,9 ha). Wat met de bestaande hoeve? Dat onderzoeken we binnen die bestemming.



Planopties en inrichtingsprincipes voor plangebied 1 'Hauwaart-Varent'.

Deelplan 2: Coupure

Hoe kan het regionale bedrijventerrein Coupure zich verder ontwikkelen? Welke herbestemmingen zijn nodig? Het terrein is al grotendeels ingevuld. Dat is heel bepalend.

Het plangebied is op te delen in 3 zones:

- een zone voor regionale bedrijvigheid: 14,4 ha
- een zone voor watergebonden activiteiten gericht naar de Schelde: 15,4 ha
- een zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen: 9,2 ha (met brandweer, postsorteercentrum en waterspaarbekken).

Het is de bedoeling om bedrijven aan te trekken met regionale uitstraling. Bedrijven die gevaarlijke stoffen produceren, verwerken, behandelen, opslaan of opslagplaatsen voor explosieve stoffen (Seveso-activiteiten) zijn niet toegelaten op het bedrijventerrein.

Hoe kom je op het terrein?

Vanuit de Minderbroedersstraat bereik je via de bestaande weg de N60. Een rechtstreekse verbinding is onmogelijk door het hoogteverschil met de N60. Het bedrijventerrein ligt aan de Schelde, dus **watergebonden activiteiten** worden aangetrokken. Daardoor mag de bouwhoogte aan de Schelde (20 m) hoger zijn dan aan de noordkant (15 m). Het **jaagpad** langs de Schelde blijft **autovrij**.

Verplaatsen op het terrein zelf

Alles wordt opgebouwd rond een **centrale as** vanuit de **Minderbroedersstraat**. De brandweer kan ook binnendoor naar de Minderbroedersstraat net als fietsers en voetgangers. Er is ook een **evacuatiweg** voor hulpdiensten tussen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en de watergebonden bedrijvigheid. Deze evacuatiweg wordt gebruikt wanneer de weg voor de brandweer naar de Minderbroedersstraat dicht is door bijvoorbeeld festiviteiten. Ze kunnen dan wel langs de evacuatiweg. Een **veilige menging van het fiets- en vrachtverkeer** op het bedrijventerrein is dan een belangrijk aandachtspunt.

Bredere bufferzone met het natuurgebied 'Langemeersen'

Het voorstel is om de bestaande buffer tussen het bedrijventerrein en het aanpalende natuurgebied 'Langemeersen' te **verbreden** tot ongeveer 28 à 30 meter (inclusief het fiets- en wandelpad). De buffer mag enkel plaatselijk onderbroken worden door het jaagpad.

Het talud (helling) kan **verhoogd** worden van 3 naar maximaal 5 meter. Dit kan nodig zijn ter hoogte van de laad- en loskade als zicht- en geluidsbuffer.

Bouwwrije zone met archeologische waarde

Wist je dat er een prehistorische site is tussen de ontsluitingsweg, de Coupure (Rietgracht) en de Minderbroedersstraat? We ontwikkelen deze zone niet. Deze zone blijft een brouwvrije zone met archeologische waarde.

Coupure (Rietgracht)

De Coupure (Rietgracht) blijft zoals het is. We voorzien langs de waterloop bouwwrije zones om de huidige structuurkwaliteit van de waterloop te behouden.

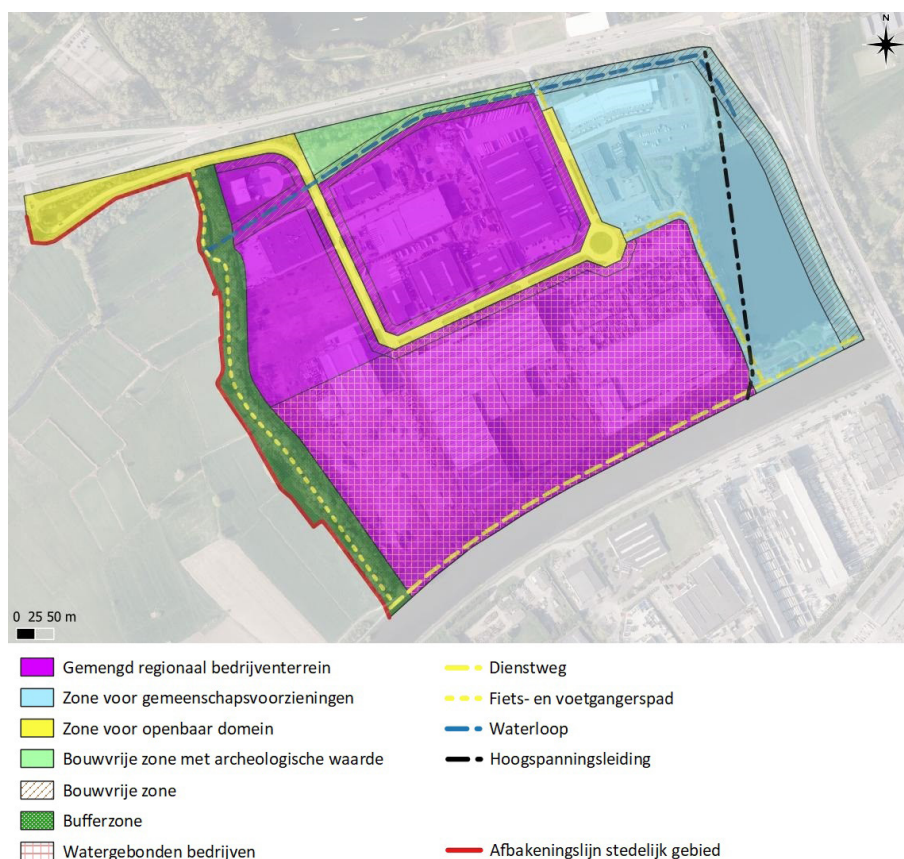
Hoogspanningsleiding

De hoogspanningsleiding verandert niet maar krijgt gepaste stedenbouwkundige voorschriften.

Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied

Het regionaal bedrijventerrein is een stedelijke functie. We tekenen daarom de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied mee in op het deelplan.

Samenvattende conceptschets: Plangebied Coupure



Planopties en inrichtingsprincipes voor plangebied 2 'Coupure'.

Bijkomende natuur in de Scheldevallei

We willen graag naast rechtszekerheid en ontwikkelingsmogelijkheden voor regionale bedrijven in Oudenaarde, in de Scheldevallei **bijkomende natuur** inrichten en de **bestaande natuurwaarden** waar mogelijk versterken. We zoeken samen met lokale natuur- en milieuorganisaties naar geschikte locaties die in de Reytmeersen, de Langemeersen, Ename, de Heurnemeersen en de Meldenmeersen liggen. We nemen deze zoektocht in een **parallel proces** op.



Plan Mer: Wat zijn de gevolgen voor de omgeving?

Onafhankelijke experts onderzoeken welke impact er kan zijn op het milieu. Zoals de invloed op mobiliteit, het oppervlaktewater en de biodiversiteit. Zo weten we in een vroeg stadium wat slecht is voor het milieu. Benieuwd naar dit onderzoek? Bekijk de startnota.

Timing

De opmaak van een PRUP duurt gemiddeld 2,5 jaar. We organiseren minstens 2 participatiemomenten. Het eerste nu, tijdens de raadpleging over de startnota, en een tweede tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp PRUP. Het kan zijn dat we tijdens het planningsproces extra participatiemomenten organiseren. Plannen maken we samen.



Hoe ziet zo'n planningsproces eruit?

Adviesvraag + publieke raadpleging
Startnota
Procesnota

9 november 2020 tot en met 7 januari 2021



Scopingnota



Opmaak voorontwerp PRUP
en ontwerp effectenrapporten



Opmaak ontwerp PRUP
en aangepaste ontwerp
effectenrapporten



Openbaar onderzoek



Definitieve vaststelling PRUP



Schorsings- en
vernietigingsmogelijkheid
Vlaamse Regering

We maken een start- en procesnota op aan het begin van het planningsproces.

Startnota: omschrijft waarom we het plan opmaken, het plangebied en de planopties. We leggen je de startnota voor tijdens de publieke raadpleging. En adviesinstanties vragen we dan om advies.

Procesnota: omschrijft de aanpak, de timing, de overleg- en participatiemomenten en de resultaten van elke fase. We passen dit document regelmatig aan tijdens het planningsproces.

De resultaten van de publieke raadpleging en de adviesvraag verwerkt het planteam* in de scopingnota. Deze nota vervangt de startnota.

(*Planteam: ruimtelijk planner van de Provincie, plan MER coördinator van een studiebureau, het team mer van de Vlaamse overheid), de participatiemedewerker van de Provincie en de omgevingsambtenaar van de Stad.

Het planteam maakt het voorontwerp PRUP op en de deskundigen de ontwerp effectenrapporten. Dat is een eerste versie van het plan en ook al een ontwerp van de mogelijke effecten die dat plan heeft op o.a. milieu (milieueffectenrapport).

Betrokken adviesinstanties geven hun advies over het voorontwerp.

Enmaal we alle adviezen hebben ontvangen, werkt het planteam het ontwerp PRUP verder uit. Ze houdt hierbij rekening met de adviezen.

Tijdens het openbaar onderzoek – dat 60 dagen duurt – kan je opnieuw je mening geven over het ontwerp PRUP en de ontwerp effectenrapporten. We organiseren dan een participatiemoment. Ook adviesinstanties vragen we om advies.

De PROCORO (Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening) bundelt en bespreekt alle reacties, ontvangen tijdens het openbaar onderzoek. Daarna geeft de PROCORO een gemotiveerd advies aan de Provincieraad. Afhankelijk van het advies kan het ontwerp PRUP nog worden aangepast. Eenmaal het PRUP en de effectenrapporten zijn afgewerkt, stelt de Provincieraad het plan definitief vast.

De Vlaamse Regering heeft 45 dagen om de beslissing van de Provincieraad te schorsen of te vernietigen. Nadien volgt een publicatie in het Belgisch Staatsblad en 14 dagen later treedt het PRUP effectief in werking.

Raadpleging over de startnota

De raadpleging over de startnota start op **9 november 2020** en loopt **tot en met 7 januari 2021**. Opmerkingen, suggesties of bezorgdheden? Bezorg ons deze zeker ten laatste op 7 januari 2021. Enkel dan kunnen we ze meenemen.

Waar?

- Op de website van de provincie Oost-Vlaanderen: www.oost-vlaanderen.be
- Bij de provinciale dienst Ruimtelijke Planning in het Provinciaal Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent
- Bij de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening, Omgevingsloket in het Administratief Centrum Maagdenale, Tussenmuren 17, 9700 Oudenaarde

Reageren?

- Per email: raadplegingen@oost-vlaanderen.be
- Per post: Provincie Oost-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning, Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent
- Per brief: af te geven tegen ontvangstbewijs bij de provinciale dienst Ruimtelijke Planning in het Provinciaal Administratief Centrum (PAC) 'Het Zuid', Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent
- Per brief: af te geven tegen ontvangstbewijs bij de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening, Omgevingsloket in het Administratief Centrum Maagdenale, Tussenmuren 17, 9700 Oudenaarde

Schrijf je in voor één van de online participatiemomenten

We geven je graag een woordje uitleg over de startnota.

We organiseren 2 webinars (online participatiemomenten)

Participatiemoment Coupure

Wanneer? Op 12 november 2020 om 14 uur

Waar? Je kan vanaf 13.50 uur inloggen voor de webinar.

De link en de nodige info krijg je na inschrijving toegestuurd.

Schrijf je in voor 12 november 2020

Participatiemoment Hauwaart-Varent


Wanneer? Op 17 november 2020 om 19 uur


Waar? Je kan vanaf 18.50 uur inloggen voor de webinar.

De link en de nodige info krijg je na inschrijving toegestuurd.

Schrijf je in voor 17 november 2020

Wil je graag deelnemen? Schrijf je dan zeker in.

 www.oost-vlaanderen.be/prup-bedrijvigheid-oudenaarde

 09 267 75 85

Passen deze momenten niet? En wil je toch graag een woordje uitleg?

Herbekijk de webinars op onze website.

Toch nog vragen? Maak dan een afspraak

Specifieke vragen over het plan? Praktische vragen? Afspraak maken?

Neem contact met ons op:

✉ bedrijvigheidoudenaarde@oost-vlaanderen.be

☎ 09 267 75 61

🌐 www.oost-vlaanderen.be/prup-bedrijvigheid-oudenaarde

Blijf je graag op de hoogte?

We vesturen regelmatig de nieuwsbrief: Bedrijvigheid Oudenaarde.

Je kunt je hiervoor inschrijven via onze website.

Dit is slechts een informatiebrochure. Het maakt geen deel uit van het Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan. Het kan dus op geen enkele manier een basis vormen voor het indienen van een klacht of recht in welke procedure of betwisting dan ook.

v.u.: Annemie Charlier, gedeputeerde, p/a Gouvernmentstraat 1, 9000 Gent.

