



PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

'BEDRIJVIGHEID OUDENAARDE'

STAD OUDENAARDE

TOELICHTINGSNOTA

4 mei 2023

COLOFON

DIT DOCUMENT IS EEN PUBLICATIE VAN

Provincie Oost-Vlaanderen
Gouvernementstraat 1
9000 Gent

dienst Ruimtelijke Planning
ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be
09 267 75 61

PLAN-ID

RUP_40000_213_00143_00001

PLANTEAM

- Erkend ruimtelijk planner: Bart Verbeke
- Participatiemedewerker: Liesbeth Descheemaeker
- Omgevingsambtenaar Stadsontwikkeling Stad Oudenaarde: Frederic Stragier
- Plan-MER-coördinator: Ann Van Wauwe (Sweco Belgium)
- Vertegenwoordiger team Omgevingseffecten Vlaamse overheid: Melanie Franck

DOSSIERVERLOOP

- | | |
|---|----------------------|
| • Opstart geïntegreerd planningsproces door deputatie | 20/02/20 |
| • Goedkeuring startnota door deputatie | 08/10/20 |
| • Raadpleging startnota | 09/11/20 – 07/01/20 |
| • Participatiemomenten raadpleging | 12/11/20 en 17/11/20 |
| • Goedkeuring scopingnota door deputatie | 15/07/21 |
| • Goedkeuring voorontwerp door deputatie | 17/03/22 |
| • Voorlopige vaststelling door provincieraad | 07/09/22 |
| • Openbaar onderzoek | 10/10/22 – 08/12/22 |
| • Advies PROCORO | 14/02/23 |
| • Definitieve vaststelling door provincieraad | 24/05/23 |

LEESWIJZER

In voorliggende toelichtingsnota staat alle toelichtende informatie over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Bedrijvigheid Oudenaarde'. Toegegeven, voor wie niet met deze materie vertrouwd is, kan de nota overweldigend overkomen. Vandaar een klein woordje uitleg.

De toelichtingsnota bestaat uit verschillende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 staat te lezen wat een ruimtelijk uitvoeringsplan is. Hoofdstuk 2 bespreekt het advies van de PROCORO voor de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen van het openbaar onderzoek. Een beschrijving en verduidelijking van het plan zijn terug te vinden in hoofdstuk 3.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidscontext waarbinnen het plan tot stand komt. Het gaat hierbij over de verhouding van het plan met de ruimtelijke structuurplannen en andere relevante beleidsplannen, studies en processen.
- Hoofdstuk 5 schetst de globale visie op regionale bedrijvigheid in Oudenaarde. Uit die visie blijkt o.a. dat Coupure een geschikte locatie is voor regionale bedrijvigheid en grootschalige gemeenschapsvoorzieningen.
- Hoofdstuk 6 somt de al besliste geplande ontwikkelingen in de plangebieden en de directe omgeving op. Hoofdstuk 7 beschrijft de feitelijke toestand van de plangebieden, zoals die op vandaag bestaat. Hoofdstuk 8 schetst dan weer de juridische toestand, zoals de nu geldende bestemmingsplannen. Hoofdstuk 9 bevat de watertoets.
- Eén van de belangrijkste en wellicht meest interessantste hoofdstukken is hoofdstuk 10. In dat hoofdstuk worden de gewenste toekomstige planopties en inrichtingsprincipes voor de plangebieden meegegeven.
- Hoofdstuk 11 beschrijft hoe de in het plan-milieueffectenrapport (plan-MER) voorgestelde milderende maatregelen en aanbevelingen in het PRUP worden doorvertaald. In hoofdstuk 12 toont de RVR-toets aan dat het niet nodig is om voor het plan een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) op te maken.
- Hoofdstuk 13 ten slotte bevat een aantal technische aspecten: de ruimtebalans, de op te heffen stedenbouwkundige voorschriften, de registers van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn en de delegatie van de Vlaamse regering.

INHOUD

1	INLEIDING	8
2	BESPREKING ADVIES PROCORO BEHANDELING OPENBAAR ONDERZOEK	10
3	BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJING VAN HET PLAN	17
3.1	Aanleiding.....	17
3.2	Deelplannen	17
3.2.1	<i>Deelplan 1 ‘Hauwaart-Varent’</i>	17
3.2.2	<i>Deelplan 2 ‘Coupure’</i>	18
3.3	Plandoelstellingen	19
3.3.1	<i>Deelplan 1 ‘Hauwaart-Varent’</i>	19
3.3.2	<i>Deelplan 2 ‘Coupure’</i>	19
4	PLANNINGSCONTEXT	21
4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997 en 2011).....	21
4.2	Afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur (2004 – 2009).....	22
4.3	Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2018).....	25
4.4	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (2004 en 2012)	26
4.4.1	<i>Globale ontwikkelingsvisie</i>	26
4.4.2	<i>Ontwikkelingsvisie voor het Zuidelijk Openruimtegebied</i>	26
4.4.3	<i>Visie op het kleinstedelijk gebied Oudenaarde</i>	27
4.4.4	<i>Gewenste ruimtelijk-economische structuur</i>	28
4.4.5	<i>Kwantitatieve optie</i>	29
4.4.6	<i>Beleidskader windturbines</i>	29
4.5	PRUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde’ (2009)	29
4.5.1	<i>Globale gewenste ruimtelijke structuur</i>	29
4.5.2	<i>Gewenste ruimtelijk-economische structuur</i>	31
4.5.3	<i>Kwantitatieve optie</i>	34
4.6	Ontwerp Provinciaal Beleidsplan Ruimte ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’ (2023)	34
4.7	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Oudenaarde (2005)	36
4.7.1	<i>Visie, basisdoelstellingen en ruimtelijke concepten</i>	36
4.7.2	<i>Gewenste economische structuur</i>	38
4.8	Mobiliteitsplan Oudenaarde (2009 en in opmaak)	40

4.9	Regionaal Mobiliteitsplan Vervoerregio Vlaamse Ardennen (in opmaak).....	40
4.10	Streefbeeld N60.....	40
4.11	Fietsnetwerk.....	41
4.11.1	<i>Fietsnelwegen</i>	41
4.11.2	<i>Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF)</i>	42
4.11.3	<i>Lokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (LFF)</i>	44
4.12	Ruimtelijk-economische studie (2018).....	46
4.13	Studie verhogen ruimtelijk rendement op bestaande (regionale) bedrijventerreinen (2019).	47
4.14	Bijkomende feitelijke natuur in de Scheldevallei in de regio Oudenaarde.....	51
5	VISIE OP REGIONALE BEDRIJVIGHEID IN OUDENAARDE	53
5.1	Context: ruimtelijk-economische behoeftestudie	53
5.2	Inzetten op verhogen ruimtelijk rendement op bestaande (regionale) bedrijventerreinen binnen kleinstedelijk gebied.....	53
5.3	Schrappen van slecht gelegen aanbod voor regionale bedrijvigheid	54
5.4	Oplossing voor het terrein Coupure.....	55
5.5	Visie op lange termijn.....	55
6	AL BESLISTE GEPLANDE ONTWIKKELINGEN	57
6.1	Deelplan 1 ‘Hauwaart-Varent’.....	57
6.1.1	<i>In het plangebied</i>	57
6.1.2	<i>In de directe omgeving van het plangebied</i>	58
6.2	Deelplan 2 ‘Coupure’	59
6.2.1	<i>In de directe omgeving van het plangebied</i>	59
7	FEITELIJKE TOESTAND.....	61
7.1	Deelplan 1 ‘Hauwaart-Varent’.....	61
7.2	Deelplan 2 ‘Coupure’	66
7.2.1	<i>Huidige feitelijke toestand (anno 2022)</i>	67
7.2.2	<i>Historische feitelijke toestand (anno 2003)</i>	72
8	JURIDISCHE TOESTAND	77
8.1	Deelplan 1 ‘Hauwaart-Varent’.....	77
8.1.1	<i>Gewestplan</i>	77
8.1.2	<i>Bijzondere plannen van aanleg (BPA’s)</i>	78
8.1.3	<i>Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP’s)</i>	78

8.1.4	<i>Verkavelingen</i>	78
8.1.5	<i>Buurt- en voetwegen</i>	80
8.2	Deelplan 2 'Coupure'.....	80
8.2.1	<i>Gewestplan</i>	80
8.2.2	<i>Bijzondere plannen van aanleg (BPA's)</i>	82
8.2.3	<i>Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)</i>	82
8.2.4	<i>Verkavelingen</i>	83
8.2.5	<i>Buurt- en voetwegen</i>	84
9	WATERTOETS	85
9.1	Deelplan 1 'Hauwaart-Varent'.....	85
9.2	Deelplan 2 'Coupure'.....	86
10	PLANOPTIES EN INRICHTINGSPRINCIPES	90
10.1	Deelplan 1 'Hauwaart-Varent'.....	90
10.1.1	<i>Uitbreiding Brouwerij Roman</i>	90
10.1.2	<i>Voorziene herbestemmingen</i>	98
10.1.3	<i>Samenvattende conceptschets</i>	100
10.2	Deelplan 2 'Coupure'.....	100
10.2.1	<i>Algemene visie</i>	100
10.2.2	<i>Externe ontsluiting</i>	101
10.2.3	<i>Interne ontsluiting</i>	101
10.2.4	<i>Bufferzone met de Langemeersen</i>	102
10.2.5	<i>Bouwwrije zone met archeologische waarde</i>	102
10.2.6	<i>Jaagpad</i>	102
10.2.7	<i>Rietgracht en Volkaartbeek</i>	103
10.2.8	<i>Hoogspanningsleiding</i>	103
10.2.9	<i>Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied</i>	103
10.2.10	<i>Samenvattende conceptschets</i>	104
11	DOORVERTALING PLAN-MER	105
11.1	Deelplan 1 'Hauwaart-Varent'.....	105
11.1.1	<i>In het PRUP doorvertaalbare milderende maatregelen</i>	105
11.1.2	<i>In het PRUP doorvertaalbare aanbevelingen</i>	110
11.1.3	<i>Onderzoeksvraag 'ligging en inrichting parking Brouwerij Roman'</i>	112
11.1.4	<i>Onderzoeksvraag 'optimalisaties m.b.t. openruimtebestemmingen'</i>	113

11.2	Deelplan 2 ‘Coupure’	114
11.2.1	<i>In het PRUP doorvertaaltbare milderende maatregelen</i>	114
11.2.2	<i>In het PRUP doorvertaaltbare aanbevelingen</i>	118
11.2.3	<i>Onderzoeksvraag ‘geschiktheid inplanting windturbines’</i>	122
12	RVR-TOETS	123
13	TECHNISCHE ASPECTEN	125
13.1	Ruimtebalans.....	125
13.1.1	<i>Deelplan 1 ‘Hauwaart-Varent’</i>	125
13.1.2	<i>Deelplan 2 ‘Coupure’</i>	125
13.2	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften.....	126
13.3	Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade van toepassing kan zijn	126
13.4	Delegatie van de gewestelijke planningsbevoegdheid	126

1 INLEIDING

Dit document is de toelichtingsnota van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Bedrijvigheid Oudenaarde' op het grondgebied van de stad Oudenaarde in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Een PRUP is het resultaat van een provinciaal ruimtelijk planningsproces waarbij de effectbeoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces, genoemd geïntegreerd planningsproces. Die integratie houdt in dat de effectbeoordelingen plaatsvinden tijdens het proces voor de opmaak van het PRUP. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen PRUP. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen PRUP.

Een PRUP bevat volgens de VCRO:

1. een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan
2. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is
3. de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)
4. een weergave van de juridische toestand
5. een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens
6. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk beleidsplan of de ruimtelijke structuurplannen of ruimtelijke beleidsplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen
7. in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden
8. de kwaliteitsbeoordeling en, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 7, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan:
 - a. het planmilieueffectrapport (plan-MER)
 - b. de passende beoordeling (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)
 - c. het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)
 - d. andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)in voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)
9. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van de VCRO, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van de VCRO, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
10. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding

kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen

11. in voorkomend geval, het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)
12. in voorkomend geval, de inrichtingsnota, vermeld in artikel 4.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)
13. in voorkomend geval, een overzicht van de instrumenten waarover samen met het ruimtelijk uitvoeringsplan een beslissing genomen wordt door de bevoegde overheid om die aspecten te regelen of om de maatregelen of voorwaarden te bepalen die de bevoegde overheid op basis van het planningsproces, in het bijzonder de effectbeoordelingen, noodzakelijk acht voor de vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan en die niet geregeld worden met toepassing van punten 1 tot en met 12 (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)
14. in voorkomend geval het rooilijnplan, vermeld in het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de gewestelijke rooilijnen en het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)

Het grafische plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

Voorliggende toelichtingsnota heeft als dusdanig geen verordenende kracht maar behoudt haar waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het PRUP.

De registers met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie hebben slechts een informatief karakter.

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt op een geïntegreerde manier gedurende het planningsproces. Hoofdstuk 11 van voorliggende toelichtingsnota bevat de conclusies van de milieueffectenbeoordeling. De volledige milieueffectenbeoordeling is opgenomen in het plan-MER als bijlage.

De RVR-toets is opgenomen in hoofdstuk 12 van voorliggende toelichtingsnota.

2 BESPREKING ADVIES PROCORO BEHANDELING OPENBAAR ONDERZOEK

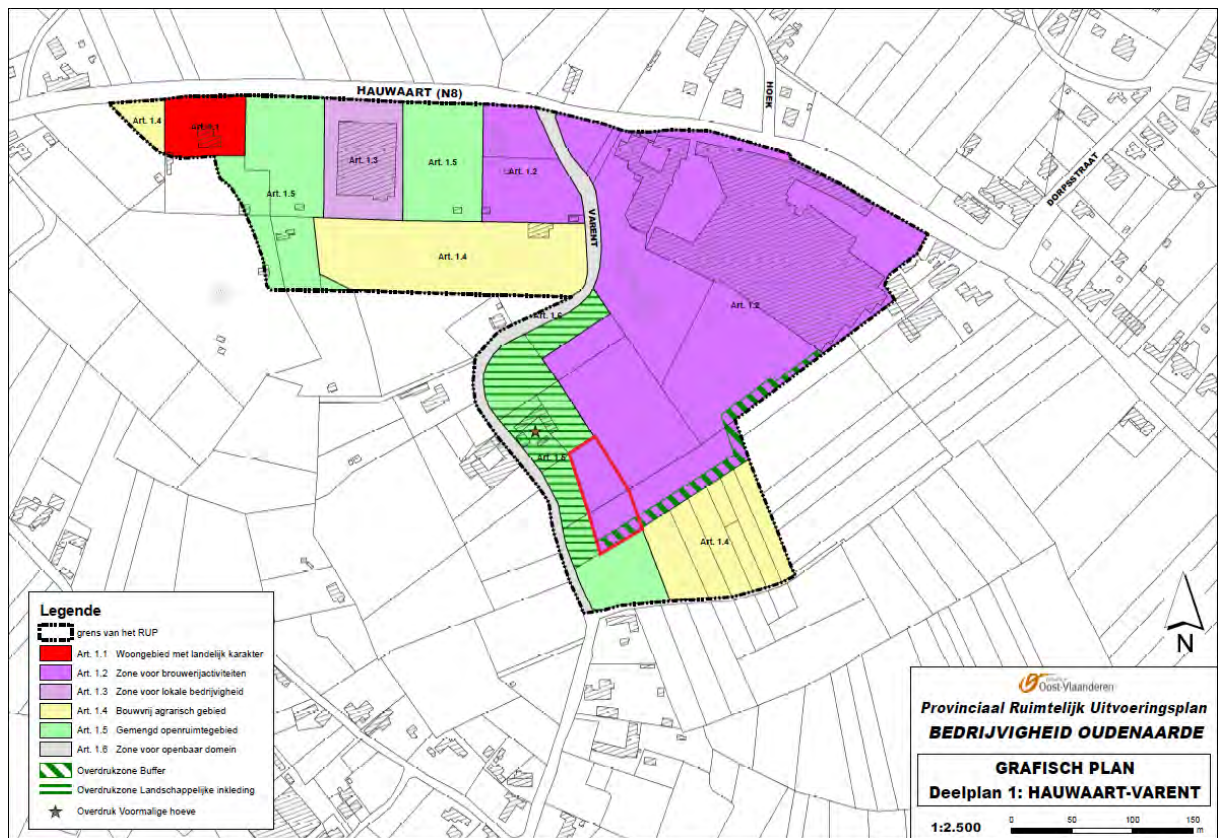
Het openbaar onderzoek over het ontwerp PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' en het bijhorende aangepast ontwerp plan-MER liep van 10 oktober 2022 tot en met 8 december 2022. De PROCORO ontving 4 adviezen en 6 bezwaren.

De adviezen waren afkomstig van:

- Departement Omgeving
- Stad Oudenaarde
- Gemeente Wortegem-Petegem
- Elia

De PROCORO stelde op basis van de ingediende adviezen, bezwaren en opmerkingen volgende wijzigingen aan het ontwerp PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' en het bijhorende aangepast ontwerp plan-MER 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 terreinnivelleringen 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.

In voorliggend definitief PRUP en het definitief plan-MER zijn de door de PROCORO voorgestelde wijzigingen verwerkt met uitzondering van het volledig inkleuren van de percelen 693c en 703a als 'gemengd openruimtegebied' (art. 1.5) met een 'overdrukzone Landschappelijke inkleding'. Vanuit landschappelijk oogpunt is er immers geen meerwaarde om de percelen 693c en 703a volledig in te kleuren als 'gemengd openruimtegebied' met een 'overdrukzone Landschappelijke inkleding'. Er is overal een voldoende afstand tot het Varent genomen: min. 25 m en in de omgeving van de voormalige hoeve en in de bocht van het Varent zelfs meer dan 50 m.

De door de PROCORO voorgestelde wijziging om op de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2) een 'overdrukzone Buffer' van 10 m breed met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften te voorzien ter hoogte van de waterzuivering langs de zuidelijke zonegrens en richting het westelijk gelegen 'bouwrij agrarisch gebied' langs de westelijke zonegrens is in voorliggend definitief PRUP verder verfijnd op basis van de feitelijke situatie op het terrein:

- Ter hoogte van de waterzuivering langs de zuidelijke zonegrens is een 'overdrukzone Bouwrij met groenscherm' met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften voorzien. Een volledige beplanting van deze strook van 10 m breed is hier niet mogelijk omwille van volgende redenen:
 - Er is een weg met recht van doorgang naar het naastliggende perceel gelegen in deze strook.
 - De zuidkant van de waterzuivering moet i.f.v. onderhoud toegankelijk blijven. Wel moet in deze strook het bestaande groenscherm, dat zorgt voor een voldoende landschappelijke buffering, behouden blijven en kunnen er in deze strook geen nieuwe gebouwen worden opgericht.
- Richting het westelijk gelegen 'bouwrij agrarisch gebied' langs de westelijke zonegrens is een 'overdrukzone Bouwrij park' met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften voorzien. Het betreft immers een deel van een park achter een muur. Een dichte groenbuffer is daar niet aangewezen. In deze strook moet de bestaande parkomgeving, die zorgt voor een voldoende landschappelijke buffering, behouden blijven en kunnen er geen gebouwen worden opgericht.

De door de PROCORO voorgestelde wijziging 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), waarbij het integreren van de bedrijfshuisvesting binnen het gebouw wel een randvoorwaarde blijft, is in voorliggend definitief PRUP ook toegepast in de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.1). Dit omdat het een analoge situatie betreft.

Op advies van de PROCORO bracht het definitief plan-MER de eventuele milieueffecten van het eventuele gebruik van water uit het waterspaarbekken als proceswater voor bedrijven in kaart. Op basis hiervan werd in het definitief plan-MER volgende bijkomende milderende maatregel opgenomen: "Het waterpeil in het waterspaarbekken mag niet lager komen dan 8 cm onder de meest afwaartse stuw i.f.v. vismigratie." In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van de 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' (art. 2.5.2) van voorliggend definitief PRUP is dan ook opgenomen dat het waterpeil in het waterspaarbekken niet lager mag komen dan 8 cm onder de meest afwaartse stuw. In de bijhorende toelichtende kolom staat dat die bepaling is opgenomen in functie van vismigratie.

Naast de door de PROCORO voorgestelde wijzigingen, zijn in voorliggend definitief PRUP op basis van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen, bezwaren en opmerkingen ook volgende wijzigingen aan het ontwerp PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' en het bijhorende aangepast ontwerp plan-MER doorgevoerd:

- In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) is een rubriek 'stabiliteitsstudie' opgenomen waarin is bepaald dat bij omgevingsvergunningsaanvragen een stabiliteitsstudie wordt gevoegd en waarin de modaliteiten hiervoor zijn vastgelegd.

Omwille van de bezorgdheden die tijdens het openbaar onderzoek zijn geuit over de erosiegevoeligheid van het gebied, is in het definitief plan-MER de milderende maatregel "De ontwikkeling/bebouwing van het oostelijke deel van het plangebied kan, wanneer uit een geotechnisch en stabiliteitsonderzoek blijkt dat dit geen verhoogde risico's inhoudt voor grondverschuivingen. Niet alleen het optrekken van bebouwing dient hierbij in rekening gebracht te worden, maar tevens het concept voor de infiltratie van hemelwater. Op deze manier kunnen eventuele risico's uitgesloten worden." als verordenend door te vertalen in het RUP opgenomen. Die milderende maatregel is dan ook in voorliggend definitief PRUP verordenend doorvertaald.

- In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de 'overdruk Voormalige hoeve' (art. 1.5.4) is opgenomen dat zolang een aankoppeling op een DWA-leiding niet is gerealiseerd, de voormalige hoeve zelf dient in te staan voor een (tijdelijke) eigen waterzuivering.

Omwille van de bezorgdheden die tijdens het openbaar onderzoek zijn geuit over de waterkwaliteit in het gebied, is in het definitief plan-MER de milderende maatregel "Met betrekking tot de voormalige hoeve (met mogelijkheid tot beperkte kampeeractiviteiten) dient deze zelf in te staan voor een tijdelijke eigen zuivering, tot zolang een aankoppeling op de geplande DWA-leiding niet is gerealiseerd." als verordenend door te vertalen in het RUP opgenomen. Die milderende maatregel is dan ook in voorliggend definitief PRUP verordenend doorvertaald.

- Omwille van de bezorgdheden die tijdens het openbaar onderzoek zijn geuit over de doorwerking in het PRUP van milderende maatregelen en aanbevelingen uit het plan-MER die zich eerder op projectniveau situeren, zijn in voorliggend definitief PRUP waar relevant milderende maatregelen en aanbevelingen uit het plan-MER die zich eerder op projectniveau situeren opgenomen in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften.

3 BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJING VAN HET PLAN

3.1 Aanleiding

Binnen het stedelijk gebied van Oudenaarde is er bijna geen ruimte meer voor (regionale) bedrijvigheid. Om de rol van Oudenaarde als bovenlokale tewerkstellingspool te kunnen blijven waarmaken, is het belangrijk dat (regionale) bedrijven een plaats blijven vinden binnen het stedelijk gebied.

Bijkomende inname van ruimte is de grote uitzondering volgens het ontwerp provinciaal beleidsplan ruimte 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50'. Er wordt dan ook expliciet niet ingezet op het substantieel aansnijden van open ruimte buiten het stedelijk gebied voor de realisatie van bijkomende regionale bedrijventerreinen. In de eerste plaats wordt ingezet op een verhoging van het ruimtelijk rendement op de bestaande (regionale) bedrijventerreinen binnen het stedelijk gebied. Het gaat over het activeren van restpercelen, het vermijden van zonevreemde handelsactiviteiten, het toestaan van hogere bebouwing en kleinere units, een multifunctionelere invulling, ... Ook kansen om bestaande (regionale) bedrijventerreinen klimaatgezonder te maken worden aangegrepen. Slecht gelegen aanbod voor regionale bedrijvigheid buiten het stedelijk gebied wordt binnen deze planningscontext geschrapd.

In 2009 werd het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) '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 echter ook dat plan. Dat heeft tot gevolg dat de feitelijke invulling van het terrein 'Coupure' op vandaag niet overeenkomt met de bestemming. Hiervoor dringt er zich dus een oplossing op.

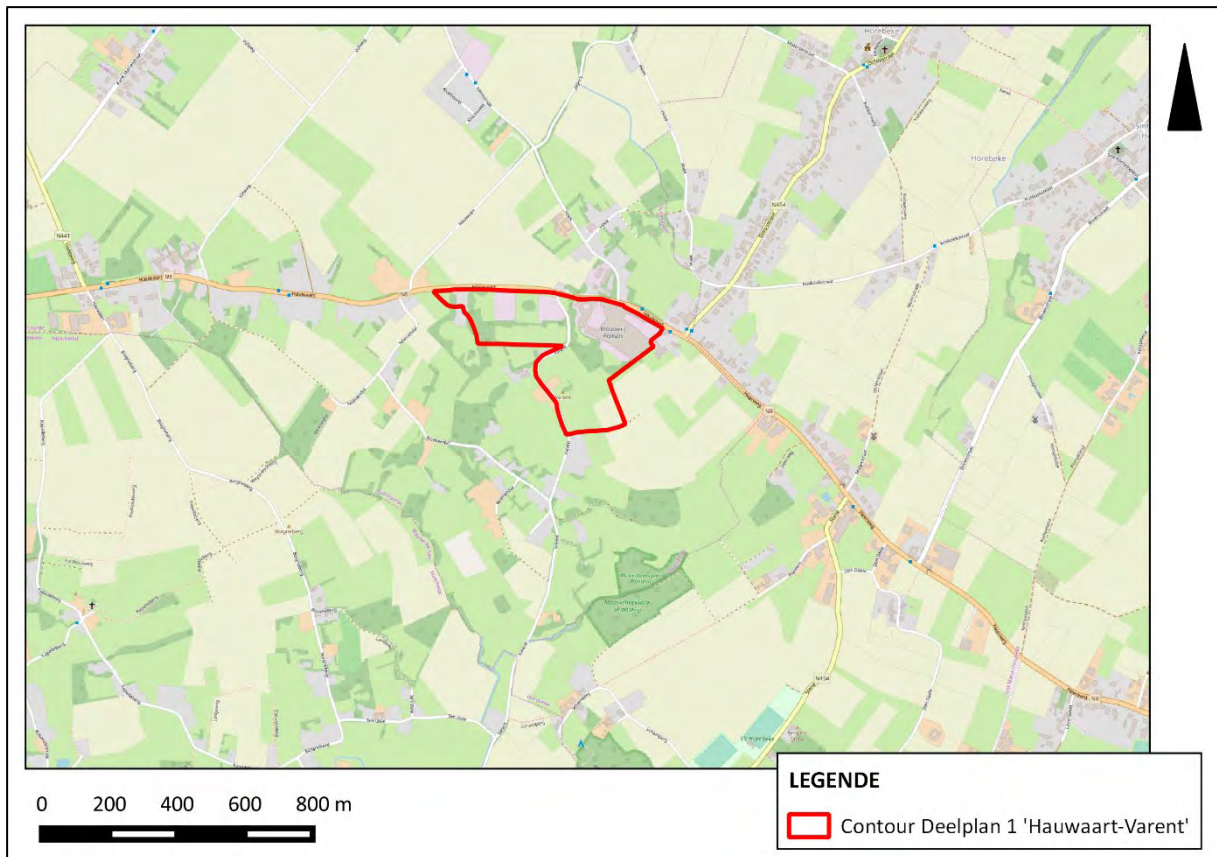
3.2 Deelplannen

Het PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' bestaat uit volgende twee deelplannen:

- Deelplan 1 'Hauwaart-Varent'
- Deelplan 2 'Coupure'

3.2.1 Deelplan 1 'Hauwaart-Varent'

Deelplan 1 'Hauwaart-Varent' ligt in het oosten van het grondgebied van de stad Oudenaarde, nabij de grens met de gemeente Horebeke. Het deelplan ligt in het buitengebied, langs het gedeelte van de N8 tussen Oudenaarde en Brakel.

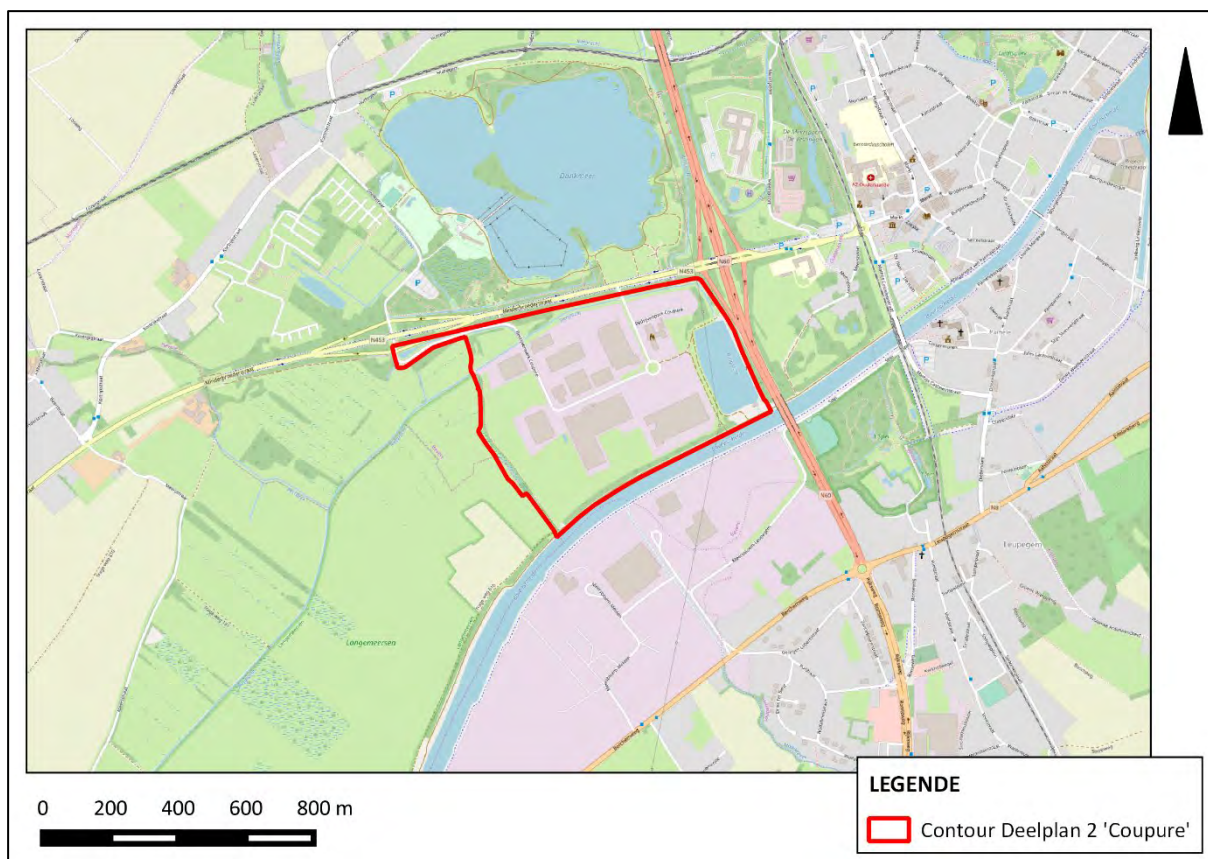


Afbakening van deelplan 1 'Hauwaart-Varent' (Kaart: OpenStreetMap)

De oppervlakte van plangebied 1 'Hauwaart-Varent' bedraagt 13,52 ha.

3.2.2 Deelplan 2 'Coupure'

Deelplan 2 'Coupure' ligt in het westen van het grondgebied van de stad Oudenaarde, nabij de grens met de gemeente Wortegem-Petegem. Het deelplan ligt ten zuidwesten van het centrum van Oudenaarde. Het is omgeven door de N453 (Minderbroedersstraat) in het noorden, de N60 in het oosten, de Schelde in het zuiden en de Langemeersen in het westen.



Afbakening van deelplan 2 'Coupure' (Kaart: OpenStreetMap)

De oppervlakte van plangebied 2 'Coupure' bedraagt 42,54 ha.

3.3 Plandoelstellingen

3.3.1 Deelplan 1 'Hauwaart-Varent'

Het is 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'. De bestaande Brouwerij Roman krijgt ruimtelijk gemotiveerde ontwikkelingsmogelijkheden en de andere bestaande harde functies binnen het gebied (een lokaal bedrijfsgebouw en een villa) krijgen een gepaste bestemming. Het resterende niet-ingevulde gedeelte van het bedrijventerrein (ca. 5 ha) wordt herbestemd naar open ruimte ('agrarisch gebied' en/of 'gemengd openruimtegebied').

3.3.2 Deelplan 2 'Coupure'

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. 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.

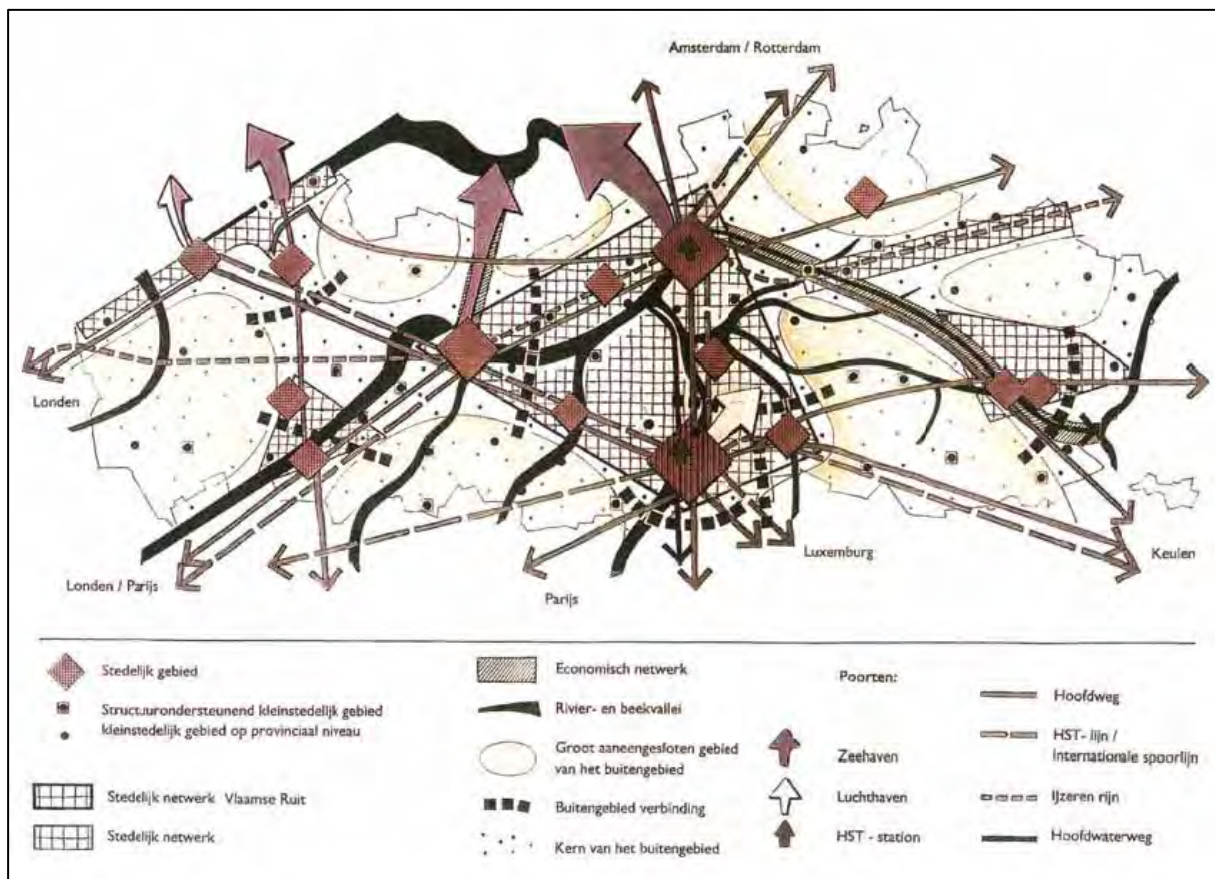
4 PLANNINGSCONTEXT

4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997 en 2011)

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt geopteerd om de bestaande ruimtelijke structuur van Vlaanderen als basis te nemen voor de ruimtelijke ontwikkeling. De aanwezige dynamiek wordt positief aangewend zodat er voor Vlaanderen sociale, economische en ruimtelijke meerwaarden ontstaan en dat de negatieve tendensen inzake ruimtegebruik worden omgebogen. Dat wordt nagestreefd door middel van het principe van de gedeconcentreerde bundeling.

De bundeling streeft een selectieve concentratie na van de groei van het wonen, het werken en van de andere maatschappelijke functies in de steden en in de kernen van het buitengebied, steeds met respect voor de draagkracht van de stedelijke gebieden. Verweving van activiteiten en functies staat daarbij voorop. De deconcentratie houdt rekening met het bestaande (gedeconcentreerde) spreidingspatroon en met de dynamiek van de functies in Vlaanderen.

Gedeconcentreerde bundeling gaat in tegen ongebreidelde suburbanisatie en versnippering en vermindert zo de druk op het buitengebied. Concentratie biedt mogelijkheden voor het draagvlak van de steden en de kernen van het buitengebied, voor het collectief vervoer en het behoud van de verscheidenheid van de landschappen. De bundeling kan ook schaalvoordelen opleveren.



Schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen

Het RSV bepaalt dat tussen 1994 en 2007 in Oost-Vlaanderen 1.715 ha bijkomende ruimte voor economische activiteiten voorzien kan worden. 77 % tot 82 % daarvan moet worden gesitueerd in de economische knooppunten, die in het RSV bindend zijn geselecteerd.

In het Addendum bij het RSV wordt beleidsmatig aanvaard dat het volledige engagement uit het RSV1 wordt overgedragen naar de planperiode 2007-2012. De ruimteboekhouding op 1/1/2007 geeft voor Oost-Vlaanderen 741 ha. Hierbij wordt niet vermeld om welke bedrijventerreinen dit planmatig gaat en waar deze gelegen zijn. Uitgaande van de oorspronkelijk in 1994 vooropgestelde 1.715 ha betekent dit dat er voor Oost-Vlaanderen een overgedragen engagement van 974 ha is. Hierbij wordt tevens een ruimtebehoefte voor de periode 2007-2012 bepaald. Deze bedraagt 5 ha. De nieuwe provinciale verdeling bedraagt aldus 979 ha voor de periode 2007-2012. Dit betekent dat de vooropgestelde verhoudingen (77-23) en de kwantitatieve opties voor de periode 1994-2007 behouden en overgedragen worden naar de periode 2007-2012.

Het RSV formuleert volgende taakstellingen m.b.t. de ruimtelijk-economische structuur voor het provinciaal structuurplan:

- de verdeling van de behoefte aan bijkomende ruimte voor economische activiteiten naar de kleinstedelijke gebieden en specifiek economische knooppunten en de gemeenten buiten de economische knooppunten;
- het uitwerken van een visie op de kleinhandel van bovenlokaal niveau.

De plangebieden zijn gelegen in Oudenaarde. In het RSV is Oudenaarde aangeduid als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en zo ook als economisch knooppunt. Kleinstedelijke gebieden hebben potenties om een belangrijk aandeel van de groei aan bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en economische activiteiten op te vangen. Dit houdt in dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden om de stedelijke ontwikkeling te stimuleren en het buitengebied van stedelijke ontwikkeling te vrijwaren. In het RSV is de taakstelling voor het afbakenen van structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden aan de Provincies gegeven. Deze afbakening, in de vorm van een PRUP, heeft de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 18 december 2008 definitief vastgesteld (zie verder).

4.2 Afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur (2004 – 2009)

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met Gemeenten, Provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. In de operationele uitvoeringsprogramma's voor de buitengebiedregio's is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

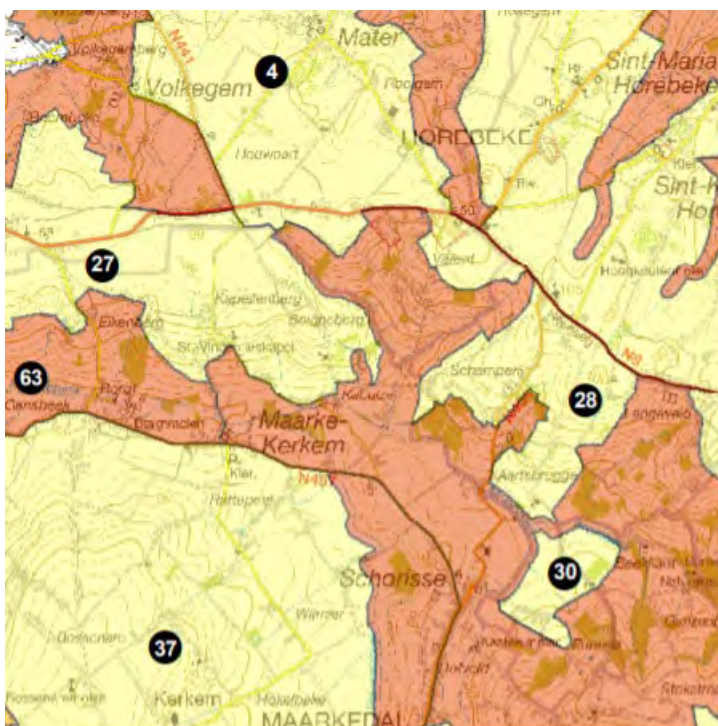
Plangebied 1 'Hauwaart-Varent' is gelegen binnen de buitengebiedregio 'Vlaamse Ardennen'. In uitvoering van het RSV stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor die buitengebiedregio. Op 8 mei 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 29.000 ha

agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Meer concreet is plangebied 1 'Hauwaart-Varent' gelegen binnen deelruimte 2 'Vlaamse Ardennen'. In het oostelijk gedeelte van het plangebied werd het bestaande gewestplan beleidsmatig herbevestigd voor landbouw, natuur en bos (categorie 0). Het westelijk gedeelte van het plangebied behoort tot een ruimer gebied waarvoor specifiek onderzoek wordt opgestart voorafgaand aan een uitvoeringsactie (categorie II). Het gaat om uitvoeringsactie 63 'Benedenloop Maarkebeek tot Maarke-Kerkem' – Opmaak van een gewestelijk RUP voor:

- het versterken van de natuurlijke en bosstructuur in de vallei en de valleisteilrand van de Maarkebeek tussen Maarke-Kerkem en Leupegem met onder meer de Longkruidbosjes met plaatselijk differentiatie van het agrarisch gebied als natuurverwevingsgebied
- het hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor het landbouwgebied van Nukerke tot Zegelsem / Opbrakel

De in voorliggend PRUP voor deelplan 1 'Hauwaart-Varent' voorgestelde plandoelstellingen passen binnen de buitengebiedopties van de Vlaamse overheid.



Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Vlaamse Ardennen
Operationeel uitvoeringsprogramma - beslissing Vlaamse Regering 8 mei 2009

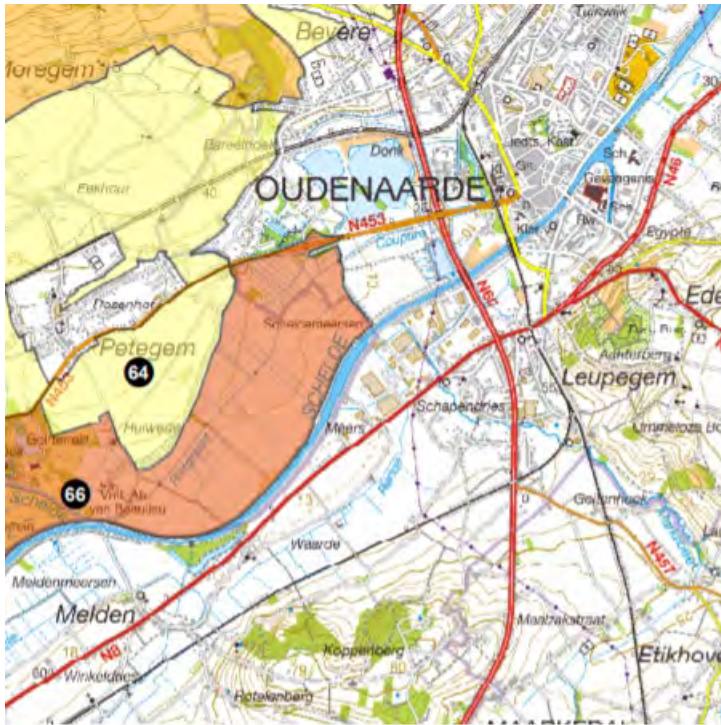
- Categorie 0 : Beleidsmatig herbevestigen gewestplan voor landbouw, natuur en bos
- Categorie 0: herbevestigen met optie natuurverweving
- Categorie I : Uitvoeringsacties (RUP) op korte termijn opstarten
- Categorie II : Uitvoeringsacties (RUP) opstarten na verder onderzoek
- Categorie III : Uitvoeringsacties (RUP) op langere termijn o.w.v. relatie met andere planningsprocessen
- Grenslijn regionaalstedelijk gebied Aalst

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart op schaal 1:50.000, uitgave NGI, 2001
(c) fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI








Plangebied 2 'Coupure' is gelegen binnen de buitengebiedregio 'Leiestreek'. In uitvoering van het RSV stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor die buitengebiedregio. Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden. Meer concreet is plangebied 2 'Coupure' gelegen binnen deelruimte 6 'Vallei van de Bovenschelde'. In het oostelijk gedeelte van het plangebied werd het bestaande gewestplan beleidsmatig herbevestigd voor landbouw, natuur en bos (categorie 0). Voor het gebied ten westen van het plangebied wordt specifiek onderzoek opgestart voorafgaand aan een uitvoeringsactie (categorie II). Het gaat om uitvoeringsactie 66 'Scheldevallei Oudenaarde-Kerkhove' – Hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor delen van het landbouwgebied samen met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, rekening houdend met het behoud en de versterking van het typische landschap van de Scheldemeersen tussen Bevere, Petegem en Melden en kouter van Petegem voor:

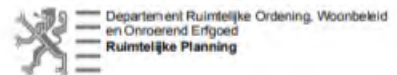
- het versterken van de natuurwaarden en de waterbergingsfunctie in de Scheldemeersen
- het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en de waterbergingsfunctie in de Meldenmeersen, de Scheldevallei te Elsegem en de Rennebeekvallei



**Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Leiestreek
Operationeel uitvoeringsprogramma - 24 oktober 2008**

-  Categorie 0: herbevestiging gewestplan
-  Categorie I: RUP's op korte termijn
-  Categorie II: RUP's na verder onderzoek
-  Categorie III: RUP op lange termijn, geen actie op korte termijn
-  Grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart op schaal 1/50.000, uitgave NGI, 2001
 (c) fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI



4.3 Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2018)

De Vlaamse regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. Bedoeling is om de ruimte te transformeren door het bestaande ruimtebeslag beter te benutten en de open ruimte maximaal te vrijwaren. De Vlaamse regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

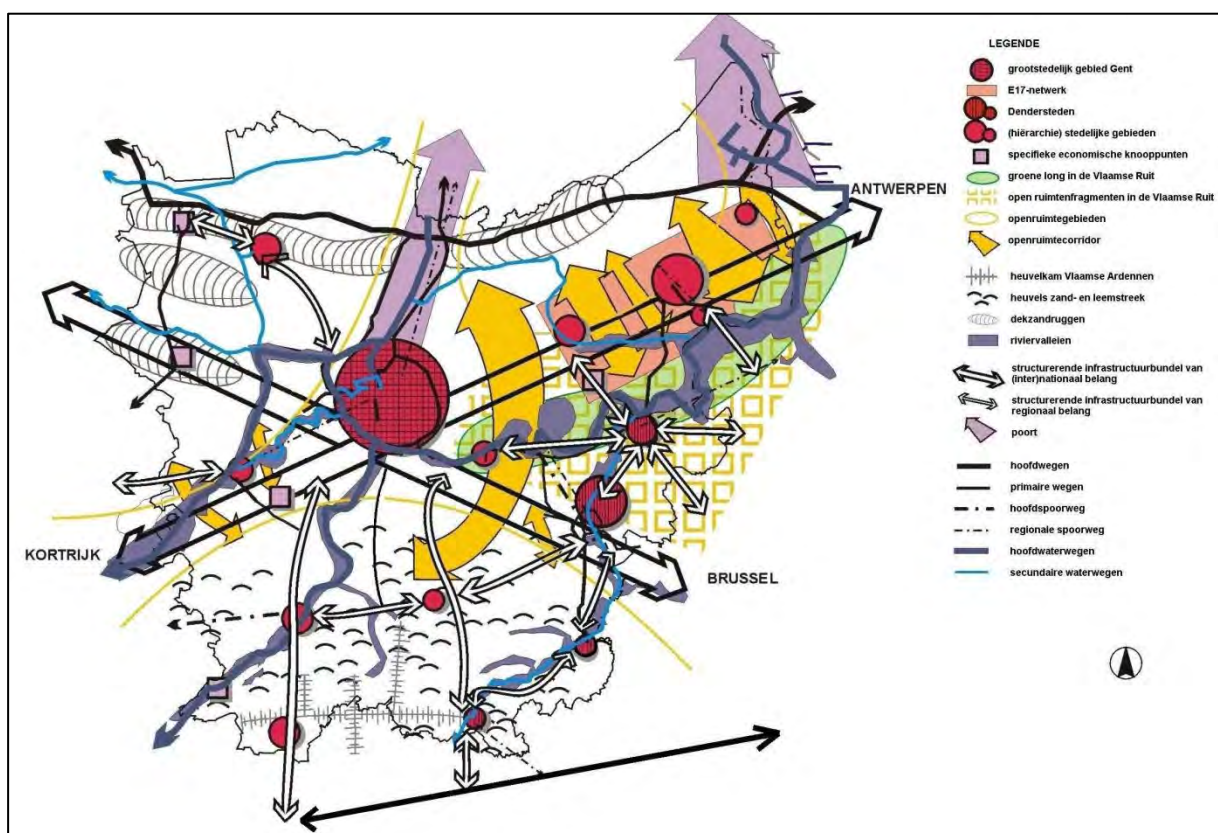
De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

Vlaanderen zet vanuit de strategische visie in op het stimuleren van lokaal initiatief om de doelstellingen van de strategische visie van het BRV in de praktijk uit te rollen. Er worden goede voorbeelden gedetecteerd en in de kijker gezet en pilootprojecten en proeftuinen gelanceerd. Ook wordt ondersteuning aangereikt om aan de slag te gaan met lokale ruimtelijke beleidsplanning.

4.4 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (2004 en 2012)

4.4.1 Globale ontwikkelingsvisie

In de globale ontwikkelingsvisie van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) is te zien dat Oudenaarde enerzijds op de as Gent – Ronse ligt, maar anderzijds ook omringd wordt door de heuvels van de zand- en leemstreek die zeer typerend zijn voor de Vlaamse Ardennen.



Globale ontwikkelingsvisie in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

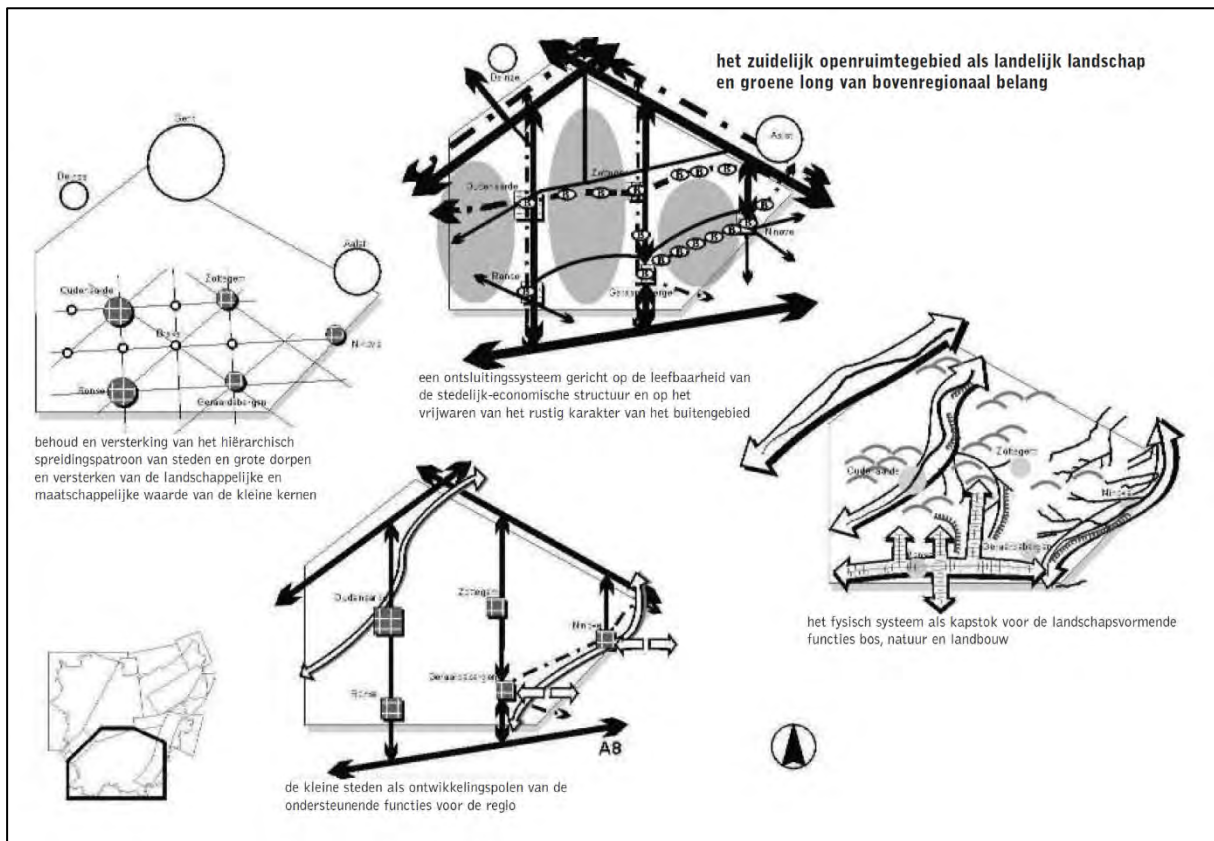
4.4.2 Ontwikkelingsvisie voor het Zuidelijk Openruimtegebied

Volgens het PRS maakt Oudenaarde deel uit van het Zuidelijk Openruimtegebied. Het volledige Zuidelijk Openruimtegebied wordt als landschappelijk zeer waardevol ervaren en heeft een bovenregionale toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht. Verdere ontwikkeling als openruimtegebied met een belangrijk recreatief en toeristisch belang vormt dan ook één van de belangrijkste ontwikkelingsmogelijkheden.

Het PRS stelt in de deelruimte Zuidelijk Openruimtegebied een beleid voor gericht op het leefbaar maken als openruimtegebied en het voorkomen van verdere verstedelijking. Er wordt uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie, het garanderen van de leefbaarheid van de landbouw en het versterken van het belang van de stedelijke kernen en de globale leefbaarheid van het openruimtegebied.

De volgende ruimtelijke principes worden vooropgesteld.

- Het fysisch systeem als kapstok voor de landschapsvormende functies: bos, natuur en landbouw
- Behoud en versterking van het hiërarchisch spreidingspatroon en de cultuurhistorische waarde van de nederzettingen
- De kleine steden als ontwikkelingspolen in de regio
- Een ontsluitingssysteem gericht op de leefbaarheid van de stedelijk-economische structuur en op het behouden van het rustig karakter van het buitengebied



Ruimtelijke visie voor het Zuidelijk Openruimtegebied

4.4.3 Visie op het kleinstedelijk gebied Oudenaarde

In het Zuidelijk Openruimtegebied liggen de kleinstedelijke gebieden van Oudenaarde, Ronse, Zottegem, Ninove en Geraardsbergen gelijkmatig verspreid. Ze zijn omringd door eerder kleine landelijke dorpen. Brakel vult als goed uitgeruste kern dit net van steden aan. Deinze vervult een kleinstedelijke rol in het westelijke deel van dit openruimtegebied.

De eigen rol van elk van de stedelijke gebieden in het hiërarchisch net wordt vastgehouden. Bijkomende woongelegenheden en bovenlokale economische ontwikkelingen worden zoveel mogelijk in de stedelijke gebieden geconcentreerd, waarbij een compacte stadsvorm wordt nagestreefd.

Het kleinstedelijk gebied Oudenaarde is niet alleen de hoofdplaats van een gerechtelijk arrondissement, maar het is ook beter uitgerust dan de andere kleinstedelijke gebieden in het Zuidelijk Openruimtegebied. Net zoals Dendermonde is het een stad van subregionaal belang en profileert het zich op een hoger niveau dan de andere kleinstedelijke gebieden. Toch wordt rekening gehouden met de invloed van Gent. Oudenaarde is de economische motor in het westelijke deel van het Zuidelijk Openruimtegebied. Oudenaarde wordt ook verder ondersteund als toeristische en recreatieve pool in het Zuidelijk Openruimtegebied, waarbij aanvulling met Ronse en Geraardsbergen wordt nagestreefd.

Belangrijke aandachtspunten bij het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde waren: de Schelde en Scheldevallei, de grote aaneengesloten openruimtegehelen, de Maarkebeek, het Enamebos, de N60, de spoorweg en de stationsomgeving.

4.4.4 Gewenste ruimtelijk-economische structuur

Het PRS stelt voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur volgende doelstellingen voorop:

- Bundelen van economische activiteiten met aandacht voor het buitengebied
- Voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan bedrijventerreinen
- Efficiënt en doordacht ruimtegebruik op bedrijventerreinen
- Een sturend ruimtelijk-economisch beleid door een aanbod- en locatiebeleid

Het kleinstedelijk gebied Oudenaarde is geselecteerd als economisch knooppunt in het Zuidelijk Openruimtegebied.

Het Zuidelijk Openruimtegebied situeert zich tussen de Vlaamse Ruit en het netwerk Kortrijk-Rijsel en maakt deel uit van een groter grensoverschrijdend openruimtegebied. Het beleid is erop gericht verdere verstedelijking te voorkomen en de leefbaarheid van het openruimtegebied te versterken. Bijkomende economische ontwikkelingen moeten in de economische knooppunten gesitueerd worden, maar met respect voor draagkracht en hiërarchie van die knooppunten. Bijkomende ontwikkelingen zijn erop gericht ruimte te voorzien voor de opvang van werkgelegenheid in de eigen streek, als ondersteunende functie. Prioritaire knooppunten zijn Aalst, Oudenaarde en Ronse en in tweede orde Ninove, Zottegem en Geraardsbergen. De economische ontwikkelingen in de economische knooppunten van het Zuidelijk Openruimtegebied moeten worden afgestemd op de situering van het knooppunt in dit hiërarchisch netwerk. Bovenlokale commerciële ontwikkelingen en nieuwe terreinen specifiek voor kleinhandel worden gesitueerd in Oudenaarde, Ronse, Deinze (of Kortrijk, Waregem).

Oudenaarde vormt, als subregionale kern, het economisch centrum in het Zuidelijk Openruimtegebied. Bijkomende economische ontwikkelingen worden gesitueerd in functie van de draagkracht, de ontsluitingsmogelijkheden en de openruimtepotenties (Scheldevallei). Op een iets lager niveau speelt ook Ronse een belangrijke rol. Beide stedelijke gebieden vervullen een centrale

rol voor een groot gedeelte van het Zuidelijk Openruimtegebied. Bijkomende regionale ontwikkelingen worden weliswaar gesitueerd in functie van de ontsluitingsmogelijkheden. Een betere ontsluiting naar de A8 zou vooral de rol van Ronse als kleinstedelijk gebied positief kunnen beïnvloeden.

4.4.5 Kwantitatieve optie

De kwantitatieve optie vanuit het RSV werd in het PRS verdeeld over de verschillende economische knooppunten. Voor het kleinstedelijk gebied Oudenaarde bedraagt de kwantitatieve optie in het PRS 65 ha voor lokale en regionale bedrijventerreinen voor de periode 1994-2012. In het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde' werd deze kwantitatieve optie geactualiseerd (zie verder).

4.4.6 Beleidskader windturbines

Plangebied 2 'Coupure' werd in het provinciaal beleidskader windturbines ingekleurd als een mogelijke inplantingslocatie voor midden- en grootschalige windturbines. Bij het voeren van een planningsproces dient dan onderzocht te worden in hoeverre er effectief windturbines op deze locatie kunnen gerealiseerd worden. Deze onderzoeksvraag werd meegenomen in het plan-MER.

4.5 PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde' (2009)

Op 20 maart 2009 keurde de Vlaamse minister voor Ruimtelijke Ordening het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde' goed. Het PRUP bevatte de deel-RUP's 'Afbakeningslijn', 'Bruwaan-West', 'Diepenbeek', 'Bruwaan-Noord' en 'Coupure'. De Raad van State vernietigde de deel-RUP's 'Diepenbeek', 'Bruwaan-West' en de delen van het deel-RUP 'Afbakeningslijn' grenzend aan die deel-RUP's op 23 november 2010. Op 14 maart 2012 vernietigde de Raad van State ook het deel-RUP 'Coupure' en het deel van het deel-RUP 'Afbakeningslijn' grenzend aan dat deel-RUP.

4.5.1 Globale gewenste ruimtelijke structuur

Volgende ruimtelijke concepten staat voorop:

- Versterken van stedelijk gebied: stedelijke ovaal met stedelijk kerngebied in brandpunt
- N60 als drager van doorgaand verkeer en economische activiteiten
- Scheldevallei uitbouwen als groene hoofdader doorheen het stedelijk gebied

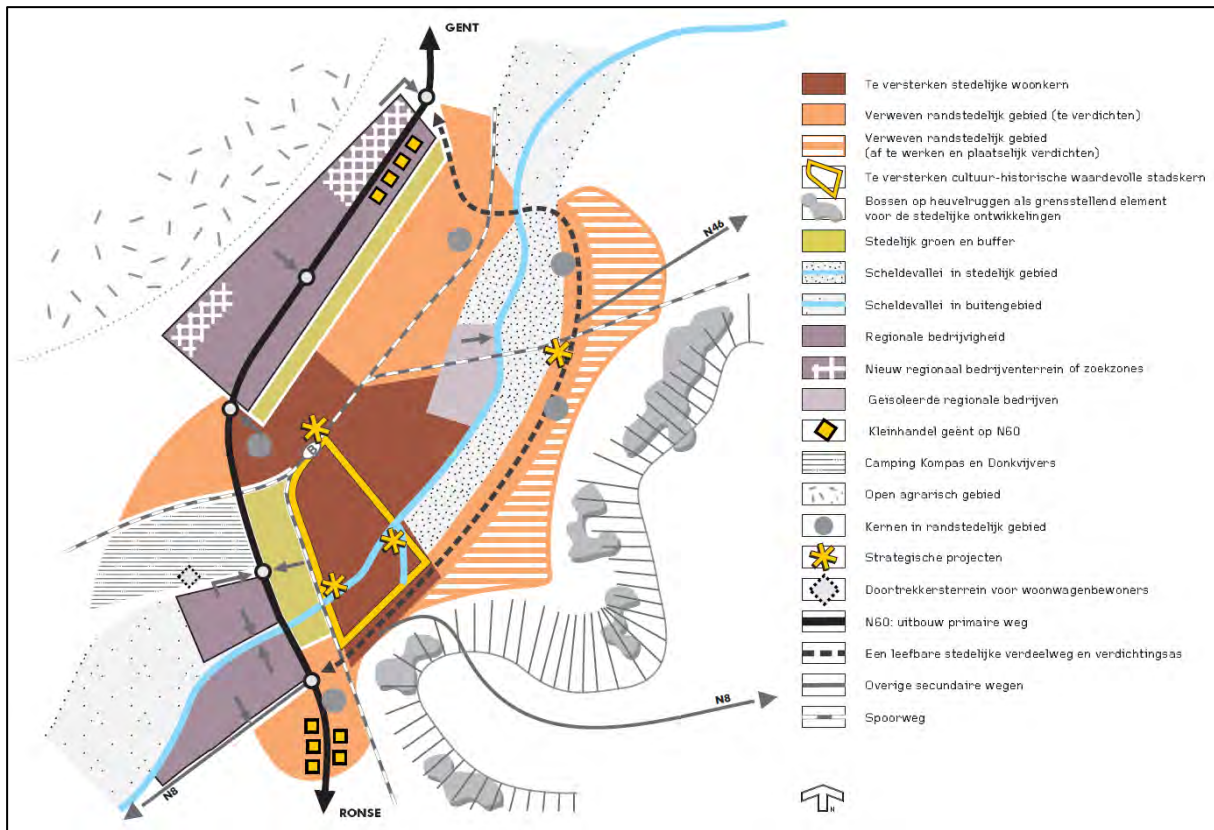
Het stedelijk weefsel van Oudenaarde kan opgevat worden als een stadskern, met daar rond een randstedelijk gebied. Het stedelijk gebied wordt doorsneden door twee lijnelementen. Enerzijds de Scheldevallei en anderzijds de N60. Enkel in Leupegem en in Bevere snijdt de N60 door het woonweefsel. Deze barrièrewerking zal in Leupegem worden verminderd door een fietsverbinding te

voorzien onder de N60 (ondertussen gerealiseerd). De N60 is vooral belangrijk als verbindingsweg naar Gent en naar Ronse. Ook wordt de bestaande en nieuwe bedrijvigheid geënt op de N60. De Scheldevallei loopt wel door het woonweefsel. De vallei kan uitgroeien tot een levensader van het stedelijk weefsel. De Schelde heeft een economische functie maar ook een belangrijke toeristisch-recreatieve rol en buiten het stedelijk gebied ook een belangrijke ecologische rol. Ook de stadskern met zijn cultuurhistorische waarde, de archeologisch site en het gebied rond de Donkvijvers zijn belangrijke toeristisch-recreatieve polen.

De stadskern gaande van Pamele tot de stationsomgeving wordt als kerngebied voor diensten en handel erkend. Rond deze stadskern ligt het randstedelijk gebied. Op de linkeroever vinden we Bevere en Eine. In deze gebieden is een verdichting wenselijk. Ook in Leupegem op de rechteroever zijn er een aantal verdichtingen mogelijk. In Ename en Nederename, ook op de rechteroever, worden de verkavelingen verder afgewerkt en plaatselijk verdicht. Een verdichting zal ook gebeuren rond de stedelijke verdeelweg.

De grenzen van het stedelijk gebied worden enerzijds bepaald door de elementen vanuit het buitengebied, en anderzijds door de bestaande bebouwde structuur. In het zuidoosten is vooral de beboste heuvelrug grensstellend. In het noordwesten wordt een nieuw bedrijventerrein gepland langs de N60 (Bruwaan Noord). Een verder aansnijden van het achterliggende waardevol landbouwgebied is niet wenselijk. Een groei van het stedelijk gebied moet inwendig worden opgevangen, zowel door verdichting in de stadskern als in het randstedelijk gebied van Eine en Bevere. Het randstedelijk gebied van Ename en Nederename wordt verder ingevuld en verdicht, doch in mindere mate dan Eine en Bevere. Een aantal strategische projecten kunnen in het stedelijk gebied voor een impuls zorgen. Vooral de reconversie van oude fabrieksgebouwen biedt mogelijkheden. Dit zowel in het kernstedelijk gebied als in het randstedelijk gebied.

Rondom het stedelijk gebied zijn er belangrijke groen- en natuurgebieden gelegen : Scheldevallei, Bos 't Ename, Koppenbergbos, naast belangrijke landbouwgebieden. Ook binnen het stedelijk gebied zijn er een aantal bovenlokale groengebieden die de nodige aandacht vragen als het Speibos, de Meersbloem, de uitvoering van het landinrichtingsproject Ename, strategisch project in het gebied rond de Donkvijvers (ondertussen in uitvoering), waar er een evenwicht dient gezocht tussen natuur en recreatie, ...



Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur

4.5.2 Gewenste ruimtelijk-economische structuur

Uitgangspunten

- Regionale bedrijvigheid ophangen aan de N60
- Nieuwe bedrijventerreinen koppelen aan de bestaande bedrijvigheid
- Aandacht voor de inkleding van de bedrijventerreinen
- Diversifiëren van de economische activiteiten te Oudenaarde
- Verdere concentratie van de kleinhandel in het centrum van de stad
- Kiezen voor verweving van functies
- Meer aandacht aan watergebonden bedrijvigheid

Optimaliseren van bestaande bedrijventerreinen

Een positief imago voor de bedrijvigheid is zowel van belang op het niveau van de gemeente, maar ook op het niveau van de bedrijven (goed nabuurschap, uitstraling en profilering). Daartoe is van groot belang dat de bestaande bedrijventerreinen voortdurend worden aangepast aan de heersende normen en verwachtingen, zodoende een volgend en zelfs sturend terreinaanbod te kunnen creëren.

Volgende principes worden hiervoor naar voor geschoven:

- Een meer zuinig ruimtegebruik (bouwen in meerdere lagen, gezamenlijke gemeenschappelijke voorzieningen, verhoogde dichtheid, gezamenlijke parkeervoorzieningen, ...)
- Beperken van reserve in eigendom van de bedrijven (de toegestane grootte van de reserve wordt afgestemd op de bestaande omvang en de ontwikkelingsperspectieven en -mogelijkheden van het bedrijf)
- Verlaten bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen dienen opnieuw als bedrijfsruimte ter beschikking worden gesteld
- Het ambitieniveau van de bedrijventerreinen op alle mogelijke manieren duidelijk maken; in publieke en private ruimte, in architectuur van gebouwen en landschap, in naamgeving, in bewegwijzering, ...
- Vastleggen van inrichtingsprincipes zoals perceelsinrichting, integratie van natuurlijke en landschappelijke elementen, eenheid in aanleg, bufferzone, ...
- Aandacht voor toegankelijkheid

Voor het bedrijventerrein 'Hauwaart-Varent' wordt als ambitieniveau het behoud van het historisch gegroeide gebouw (brouwerij), met respect voor het omliggende landschap, naar voren geschoven. Een aandachtspunt vormt een onderzoek naar de aanwezige reservegronden: die zijn in overeenstemming te brengen met de bestaande bedrijven.

Voor het terrein 'Coupure' wordt als ambitieniveau een gemengd regionaal bedrijventerrein, deels watergebonden, naar voren geschoven.

Ontwikkeling en kwalitatieve inrichting van het terrein 'Coupure' voor regionaal gerichte en/of watergebonden bedrijven

Een belangrijk aspect voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein is om er voor te zorgen dat die bedrijven worden aangetrokken die een regionale of grensoverschrijdende uitstraling hebben (= bepalen van het profiel van het bedrijventerrein). De vlotte ontsluiting via de N60 en de ligging aan de Schelde zal dan ook prioritair zijn voor deze bedrijven. Watergebonden activiteiten dienen gestimuleerd te worden.

Een belangrijk punt bij het ontwikkelen van dit bedrijventerrein is de inrichting ervan. Het inrichtingsplan zorgt voor een landschappelijke en ecologisch verantwoorde inpassing van het bedrijventerrein in de Scheldevallei. Een goede samenwerking tussen de verschillende betrokken beleidsvelden – ruimtelijke ordening, economie, milieu – is van essentieel belang.

Windturbines

Industrieterreinen zijn bevoorrechte locaties voor de inplanting van windturbines en kunnen en moeten voor een significant deel van het noodzakelijke ruimteaanbod voor deze turbines instaan. Om snel op de bal te kunnen spelen en een goede inplanting te waarborgen, is het noodzakelijk om binnen het kader van de opmaak van RUP's voor regionale bedrijvigheid de mogelijkheden voor

windturbines te onderzoeken en indien deze er zijn te komen tot afdoende voorwaarden om tot een goede integratie van de turbines binnen het bedrijventerrein en de omgeving te komen.

Limiteren van baanwinkellinten en grootschalige activiteiten

Ongebreidelde commerciële verlinting gaat gepaard met negatieve impact op waardevolle gebieden, met ongestructureerde verkeersstromen, met het aantasten van de woonfunctie (de leefbaarheid) in dergelijke linten en het verlies aan 'leesbaarheid' van de bebouwde omgeving. Het druist in tegen de wens naar een kwalitatieve identiteit van de stad. Concreet gaat het over het lint ter hoogte van Eine langs de N60 dat vergroeid is met de aanwezige bedrijvigheid en het lint ter hoogte van Leupegem eveneens langs de N60. Er moet over gewaakt worden dat dergelijke linten niet verder uitlopen. Hiervoor zullen geen planmatige acties worden genomen, in het vergunningenbeleid zal hier echter wel over gewaakt worden.

Het erkennen van de historische kernstad van Oudenaarde als kernwinkelgebied voor kleinhandel, horeca en diensten

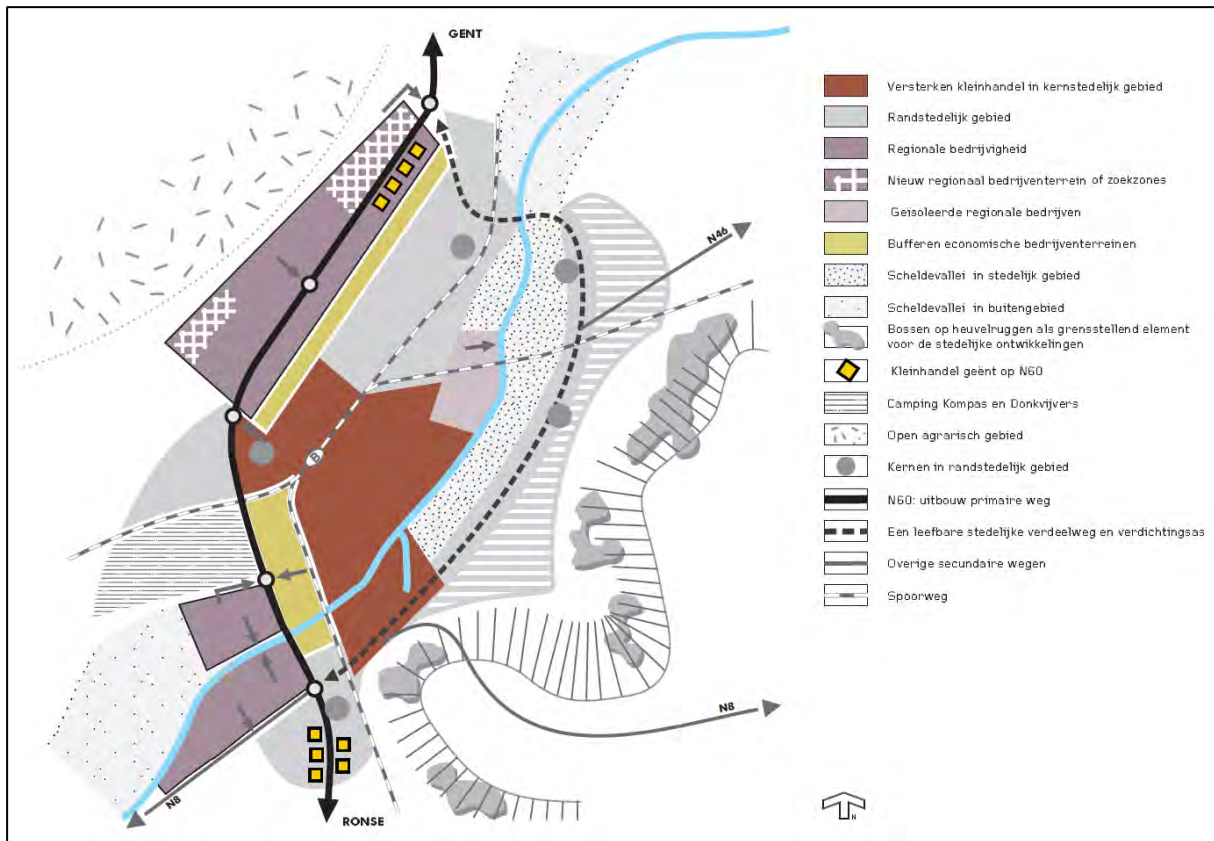
De historische binnenstad van Oudenaarde wordt als kerngebied voor kleinhandel en diensten erkend. De ruimtelijke samenhang van het handelsapparaat en daaraan gekoppelde herinrichting van het openbaar domein moet verder versterkt worden. Dit betekent echter niet dat andere functies worden uitgesloten om zich hier te vestigen. Integendeel, er dient gestreefd te worden naar een versterking van de verwevenheid van functies en activiteiten, waarbij ook gedacht wordt aan wonen en cultuur.

Rond het station wordt de ontwikkeling van diensten en winkels gestimuleerd, bijvoorbeeld door leegstaande panden nieuw leven in te blazen. De Stad heeft hier ook al ruimte voorzien voor een evenementenhal. Er dient tevens gestreefd te worden naar een aangename verbinding tussen het station en het winkelgebeuren.

Er is in Oudenaarde geen specifieke vraag naar bijkomende kantoorruimtes. In de stationsomgeving is er nog ruimte om bijkomende kantoren op te vangen. Hier zijn geen planningsinitiatieven noodzakelijk.

Herbestemmen oude bedrijfsgebouwen

In de binnenstad komen ook een aantal leegstaande economische gebouwen in aanmerking voor een herbestemming. Wanneer een gebruiker een industrieel pand verlaat, kan er opnieuw uitgekeken worden naar een bestemming in de sector economie, als deze verenigbaar is met de omgeving. De leegstaande panden zullen dus een deel van de behoeften inzake lokale bedrijvigheid kunnen opvangen. Indien een nieuwe economische functie niet mogelijk is, kan ook een andere functie worden overwogen.



Gewenste economische structuur

4.5.3 Kwantitatieve optie

In het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde' werd 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.

4.6 Ontwerp Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' (2023)

De Provincie maakt werk van een nieuw Provinciaal Beleidsplan Ruimte met daarin de langetermijnvisie voor het gebruik van de ruimte de komende jaren en tot 2050 in Oost-Vlaanderen. De indeling van onze ruimte vandaag heeft gevolgen op lange termijn, dus moeten we er goed over nadenken en de toekomst van onze kinderen en kleinkinderen steeds voor ogen houden.

Op 22 maart 2023 keurde de provincieraad het ontwerp voor het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' goed. Het ontwerp bestaat uit een strategische visie en 3

beleidskaders: ‘Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte’, ‘Transitie naar een circulaire samenleving’ en ‘Transitie naar een aangename (be)leefomgeving’.

De strategische visie gaat uit van 7 kernwaarden, die het fundament vormen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2050:

- Gezondheid en veiligheid
- Kwaliteit en comfort
- Identiteit en authenticiteit
- Autonomie en robuustheid
- Welvaart
- Rechtvaardigheid
- Sociale cohesie en inclusie

Op basis van tendensen, uitdagingen en kansen, stellen we 4 strategische doelstellingen voorop om de centrale waarden in de toekomst te garanderen:

- Het fysisch-natuurlijk systeem, de biodiversiteit en ecosysteemdiensten versterken
- Circulair en geïntegreerd denken en handelen
- Een duurzame maatschappelijke groei realiseren
- Klimaatgezond zijn

Om deze doelstellingen te realiseren is een ommekeer in ons ruimtegebruik nodig. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van deze strategische visie richting 2050 draait om het herstellen van de ruimtelijke draagkracht en het evenwicht tussen open ruimte en bebouwde ruimte.

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief, de ommekeer in ons ruimtegebruik om de strategische doelstellingen te realiseren en zo de waarden te garanderen, maken we in onze strategische visie 2050 concreet in 5 ruimtelijke principes:

- Gezonde ecosystemen en ecosysteemdiensten garanderen
- Nabijheid en bereikbaarheid versterken
- Meervoudig en intensief ruimtegebruik versterken
- Klimaatbestendig en klimaatneutraal inrichten
- Maatschappelijke betaalbaarheid verhogen

De strategische doelstellingen en de ruimtelijke principes vormen de leidraad voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de 3 beleidskaders worden operationele doelstellingen geformuleerd die enerzijds inspelen op de grote uitdagingen waar we nu mee worden geconfronteerd en anderzijds bijdragen tot het realiseren van de strategische doelstellingen. We zetten ruimte slim in om de vooropgestelde waarden veilig te stellen.

Het beleidskader ‘Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte’ gaat uit van volgende doelstellingen:

- Doelstelling 1: Robuuste open ruimte (bovenlokale samenhang)
- Doelstelling 2: Sterk groenblauw netwerk (gebiedsgerichte benadering)
- Doelstelling 3: Robuustheid en veerkracht is overal (kwaliteit)

Het beleidskader ‘Transitie naar een circulaire samenleving’ gaat uit van volgende doelstellingen:

- Ruimtebeslag in balans (alle perspectieven)

- Doelstelling 1: Organiseren van ruimtegebruik op strategisch gelegen plekken (bovenlokale samenhang)
- Doelstelling 2: Transformeren in functie van een circulaire gebiedsontwikkeling (gebiedsgerichte benadering)
- Doelstelling 3: Optimaliseren van het ruimtegebruik (kwaliteit)

Het beleidskader 'Transitie naar een aangename (be)leefomgeving' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :

- Doelstelling 1: Focus in een netwerk van kernen (bovenlokale samenhang)
- Doelstelling 2: Alles op de juiste plek (gebiedsgerichte benadering)
- Doelstelling 3: (Be)leefbare kernen (kwaliteit)

Doorheen de 3 beleidskaders wordt uitwerking gegeven aan 3 transversale thema's:

- Transitie naar een slimme en duurzame mobiliteit
- Transitie naar een duurzaam energiesysteem
- Transitie naar een robuust en veerkrachtig watersysteem

4.7 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Oudenaarde (2005)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Oudenaarde dateert al van 2005, waardoor veel zaken al achterhaald zijn. Hieronder worden de belangrijkste nog relevante zaken vermeld.

4.7.1 Visie, basisdoelstellingen en ruimtelijke concepten

Het GRS Oudenaarde stelt dat het een uitdaging is een in alle opzichten hoogwaardige woon- en werkgemeente te maken, waarin de economische en ook stedelijke dynamiek belangrijk blijft en waarbij de open ruimte als troefkaart wordt uitgespeeld.

Als toekomstvisie wordt er geopteerd voor het versterken van een al goed functionerende en leefbare woon- en werkgemeente omringd door een kwaliteitsvolle open ruimte met duidelijk aanwezige groengebieden. Daarom zal het noodzakelijk zijn dat nieuwe behoeften, krachten en traditionele waarden evenwichtig evolueren. Daarnaast dient men te zoeken naar een harmonie tussen het bebouwde en het onbebouwde. De aanwezigheid van groen en open ruimte versterken enkel maar het aangename wonen in de gemeente. Zowel binnen als buiten het verstedelijkt gebied is het belangrijk dat de eigen identiteit, de leefbaarheid en het eigen karakter van elk van de kernen worden verzekerd.

Oudenaarde streeft naar een imago van een dynamisch stedelijk centrum. Een stedelijk centrum versus platteland. Een centrum gelegen aan de Schelde en ontstaan dankzij de Schelde. De voeling van Oudenaarde met de Schelde moet weer duidelijk worden. Eén van de doelstellingen is dan ook de Schelde terug op te nemen in het stedelijk gebeuren, er nieuwe functies aan te geven en er een volwaardig stadselement van te maken.

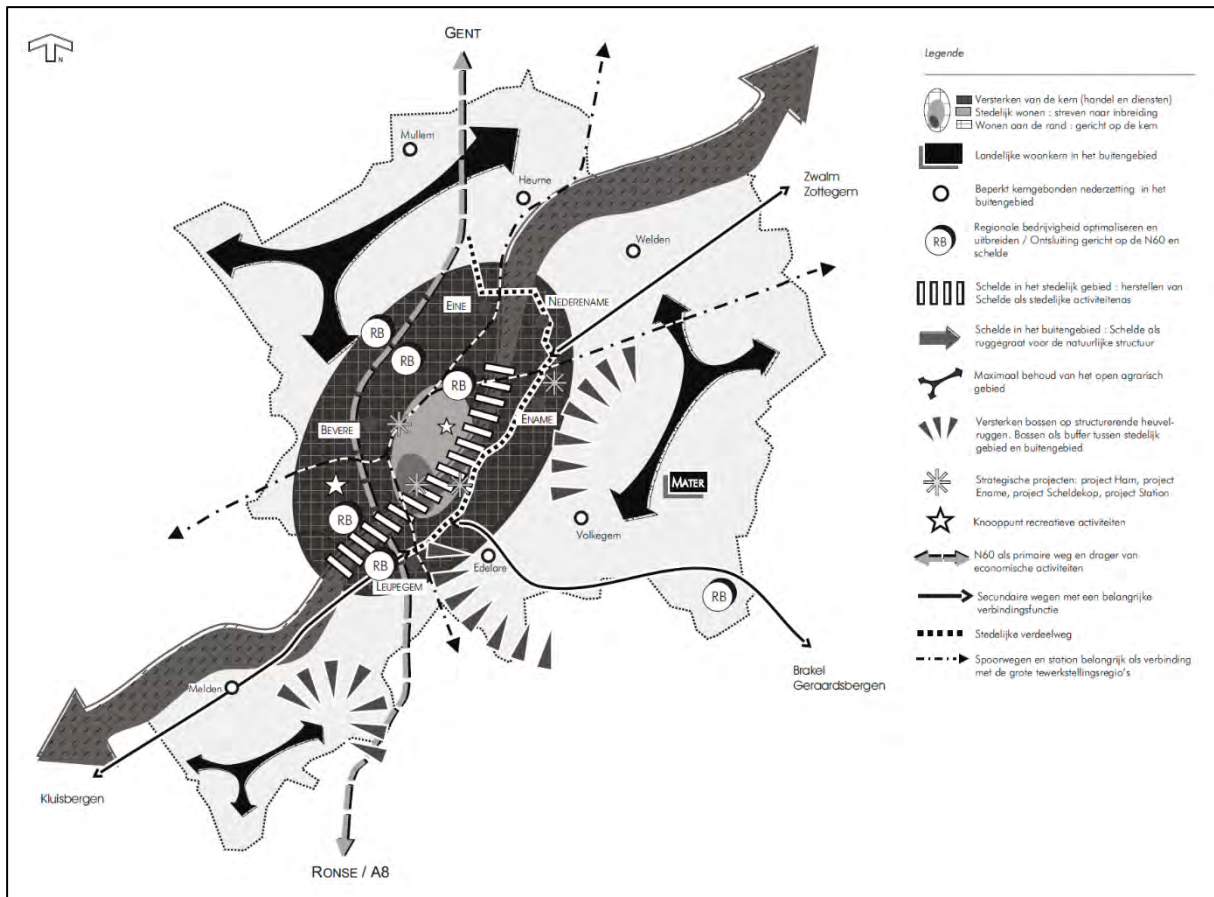
De vervoersfunctie van de Schelde moet ook opnieuw worden versterkt. Dit betekent dat zij andere functies zoals natuur in de stad, een recreatieve functie of een begeleidende woonfunctie kan opnemen in de toekomst (“wonen aan het water”).

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Oudenaarde vormt het aanknopingspunt voor het formuleren van een aantal basisdoelstellingen voor het ruimtelijk beleid in de gemeente:

1. Versterken kleinstedelijk gebied Oudenaarde
2. Oudenaarde biedt mogelijkheden om zich te ontwikkelen als een kwalitatieve en leefbare woongemeente
3. Behoud en ondersteunen van de leidende economische positie van Oudenaarde in de regio
4. Verbetering van de verkeersleefbaarheid en de bereikbaarheid van Oudenaarde
5. Leefbaarheid van de grondgebonden landbouw garanderen
6. Uitbouw van een volwaardige natuurlijke structuur
7. Toerisme en recreatie
8. Verbeteren kwaliteit en ‘leesbaarheid’ van het landschap

De visie en de basisdoelstellingen worden vertaald in een aantal ruimtelijke concepten (principes):

1. Concept 1: Versterken van het kernstedelijk gebied
2. Concept 2: Een gedifferentieerde woonontwikkeling in een ringvormige structuur rond de stedelijke kern
3. Concept 3: Behoud van de kernen in het buitengebied
4. Concept 4: N60 als drager van doorgaand verkeer en economische activiteiten
5. Concept 5: Een leefbare verdeelweg ter ondersteuning van de ringstructuur
6. Concept 6: De Schelde, blauwe slagader in stedelijk gebied en in buitengebied
7. Concept 7: Behoud en versterken bosgebieden op de structurerende heuvelruggen
8. Concept 8: Open ruimte afgestemd op agrarische activiteiten

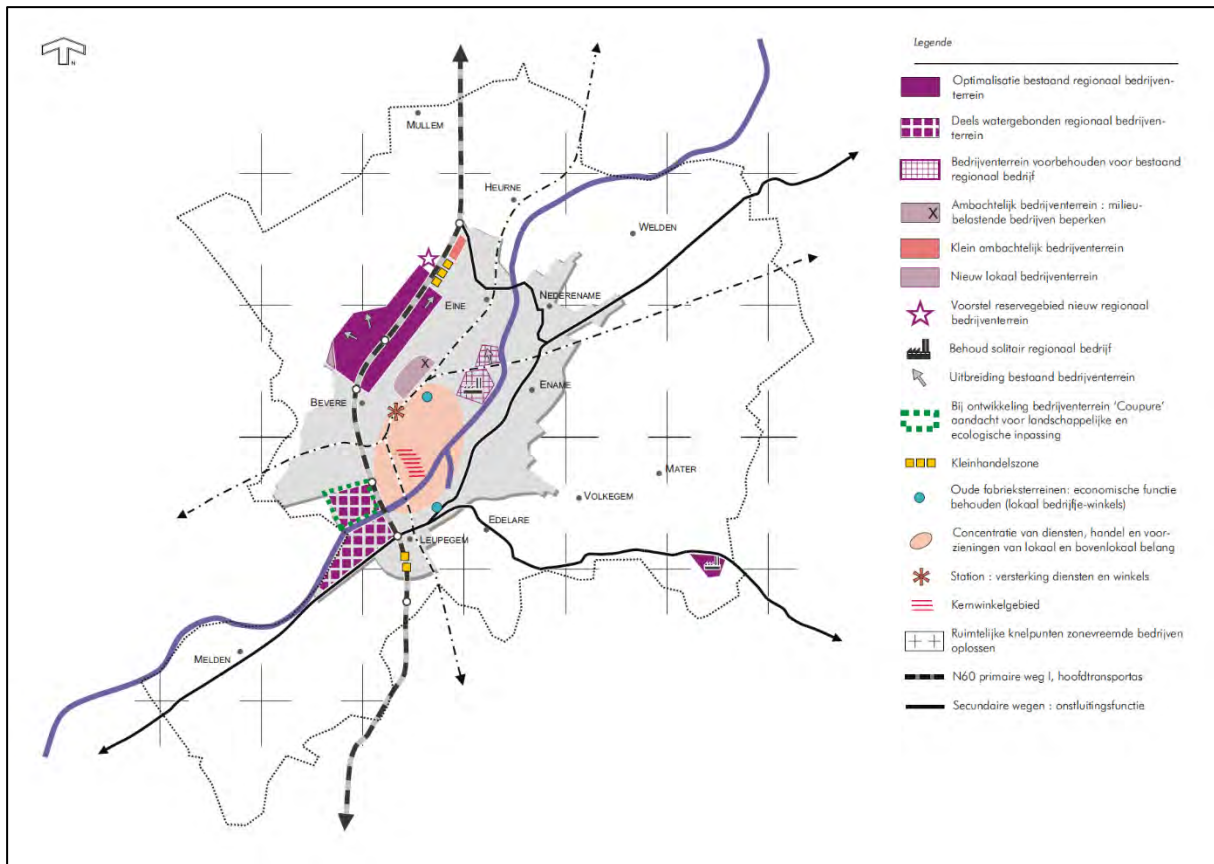


Schematische weergave van de ruimtelijke visie van Oudenaarde

4.7.2 Gewenste economische structuur

Het GRS Oudenaarde stelt voor de economische structuur volgende ontwikkelingsopties voorop:

- De wens tot een intensief en doelmatig grondgebruik: hoge productiviteit met minder ruimtebeslag
- Streven naar diversiteit: integratie van wonen en werken zonder aanleiding te geven van onacceptabele hinder van bedrijven voor de bewoners
- Behoud en stimuleren van de werkgelegenheid zonder ruimtelijke effecten van groot gewicht
- Alternatieve vestigingsplaatsen voor te verplaatsen bedrijven
- Werkgebieden laten aansluiten op bestaande werkzones of op geluidszones rond de hoofdwegen
- Meer gebruik van alternatieve modi voor vrachtvervoer



Schematische weergave gewenste economische structuur

Het GRS Oudenaarde stelt voor de economische structuur volgende ruimtelijke beleidselementen voorop:

- Opmaken en bijhouden van een ruimtebalans: een kwantitatief beleidskader
- Behoud en streven naar verweving van functies in de kernen
- Bestaande en nieuwe bedrijventerreinen optimaal ontwikkelen en inrichten
- Versterken handelsapparaat
- Afbakenen van baanwinkels en andere grootschalige activiteiten
- Streven naar eenduidige ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen

De tekst van het GRS dateert nog van voor de (volledige) ontwikkeling van het terrein Coupure. Het GRS stelt een kwalitatieve inrichting van het bedrijventerrein voor regionaal gerichte en/of watergebonden bedrijven voorop. Een belangrijk aspect is volgens het GRS om er voor te zorgen dat die bedrijven worden aangetrokken die een regionale of grensoverschrijdende uitstraling hebben (= bepalen van het profiel van het bedrijventerrein). De vlotte ontsluiting via de N60 en de ligging aan de Schelde zal dan ook prioritair zijn voor deze bedrijven. Watergebonden activiteiten dienen gestimuleerd te worden. Een belangrijk punt is de inrichting van het bedrijventerrein. Het inrichtingsplan zorgt voor een landschappelijke en ecologisch verantwoorde inpassing van het bedrijventerrein in de Scheldevallei. Een goede samenwerking tussen de verschillende betrokken beleidsvelden – ruimtelijke ordening, economie, milieu – is van essentieel belang.

Het GRS stelt het behoud van het solitair regionaal bedrijf Brouwerij Roman voorop. Ontwikkelingsmogelijkheden dienen ter plaatse te worden voorzien.

4.8 Mobiliteitsplan Oudenaarde (2009 en in opmaak)

Het huidige mobiliteitsplan van Oudenaarde dateert van 2011 en heeft een duurzame mobiliteit tot doel. Het college van burgemeester en schepenen keurde op 4 november 2019 de opmaak van een nieuw mobiliteitsplan goed. Vandaag is het huidige mobiliteitsplan nog van kracht. Dat hanteert de volgende krachtlijnen:

- Doorgaand verkeer weren uit het centrum van de stad, o.a. door verkeerscirculatieve maatregelen
- Het huidig parkeerbeleid verderzetten: van een vraagvolgend beleid naar een sturend en geïntegreerd beleid
- Overslag van goederen via de waterweg verder uitbouwen
- Stationsomgeving aanpakken volgens het STOP-principe
Het stopprincipe stelt prioriteiten wat betreft de keuze voor een vervoersmiddel. Stappen krijgt de voorkeur, daarna Trappen (fietsen), vervolgens het Openbaar vervoer en tot slot pas het Privévervoer (auto).
- Indien nodig doorstromingsmaatregelen treffen om de doorstroming van de belbus te garanderen
Hierdoor wordt getracht om tegemoet te komen aan de doelstellingen van de basismobiliteit.
- Het fietsverkeer verder uitbouwen met een samenhangend, continu en comfortabel fietsnetwerk waarbij ook het fietsgebruik wordt gestimuleerd
Op belangrijke locaties worden veilige fietsstallingen voorzien.

4.9 Regionaal Mobiliteitsplan Vervoerregio Vlaamse Ardennen (in opmaak)

In 2018 besliste de Vlaamse overheid dat gemeentebesturen meer zelf kunnen beslissen hoe ze 'hun' mobiliteit organiseren. Maar omdat verkeer natuurlijk niet stopt aan de grens van een gemeente werd Vlaanderen hiervoor opgedeeld in 15 zogenaamde vervoerregio's. In deze vervoerregio's of VVR's werken verschillende gemeenten samen een mobiliteitsplan uit, specifiek voor hun regio. Vervoerregio Vlaamse Ardennen is een van die regio's. Het Regionaal Mobiliteitsplan voor de Vervoerregio Vlaamse Ardennen is nog in opmaak.

4.10 Streefbeeld N60

Binnen de visie van het streefbeeld voor de N60 wordt het aantal knooppunten met de N60 gereduceerd en worden langsheen het gehele tracé slechts 14 knooppunten weerhouden. Relevant voor deelplan 2 'Coupure' vormt daarbij de hoofdontsluiting van het stadscentrum van Oudenaarde via de N453 Minderbroederstraat. Ook fungeert de N453 Minderbroederstraat als ontsluitingsroute voor het gebied 'Coupure' naar wegen van een hoger schaalniveau, waaronder de N60 en de E17.

Concreet is de landschappelijke inpassing van de N60 ten aanzien van de omgeving van belang, waarbij aandacht uitgaat naar het behoud en het versterken van het zicht op de Schelde en het bijhorende natuurverbingsgebied.

Voor het knooppunt met de N453 Minderbroederstraat wordt daarom vanuit het streefbeeld het bestaande wegprofiel en de ongelijkgrondse aansluiting behouden. Echter worden de op- en afritten wel beveiligd door middel van in- en uitvoegstroken (ondertussen al gerealiseerd). Verder worden geen specifieke maatregelen wenselijk geacht in de nabijheid van de plangebieden.



Uittreksel uit het streefbeeld N60

4.11 Fietsnetwerk

4.11.1 Fietssnelwegen

Via de fietssnelwegen kan je Oost-Vlaamse steden en economische knooppunten met de fiets bereiken. Een fietssnelweg maakt het mogelijk om veilig en comfortabel te fietsen. De Provincie is bouwheer van deze fietspaden/-snelwegen. De gemeenten nemen nadien de aangelegde fietsinfrastructuur over en zorgen voor het onderhoud ervan. De snelwegen worden ingericht als 'gestrekte' route: vlak, rechtdoor en zoveel mogelijk conflictvrij en met beveiligde kruispunten. De minimumbreedte is 3 meter, bij voorkeur in beton of asfalt.

Op het grondgebied van Oudenaarde lopen 3 fietssnelwegen:

- F45: Gent – Oudenaarde – Kortrijk
- F419: Oudenaarde – Zottegem

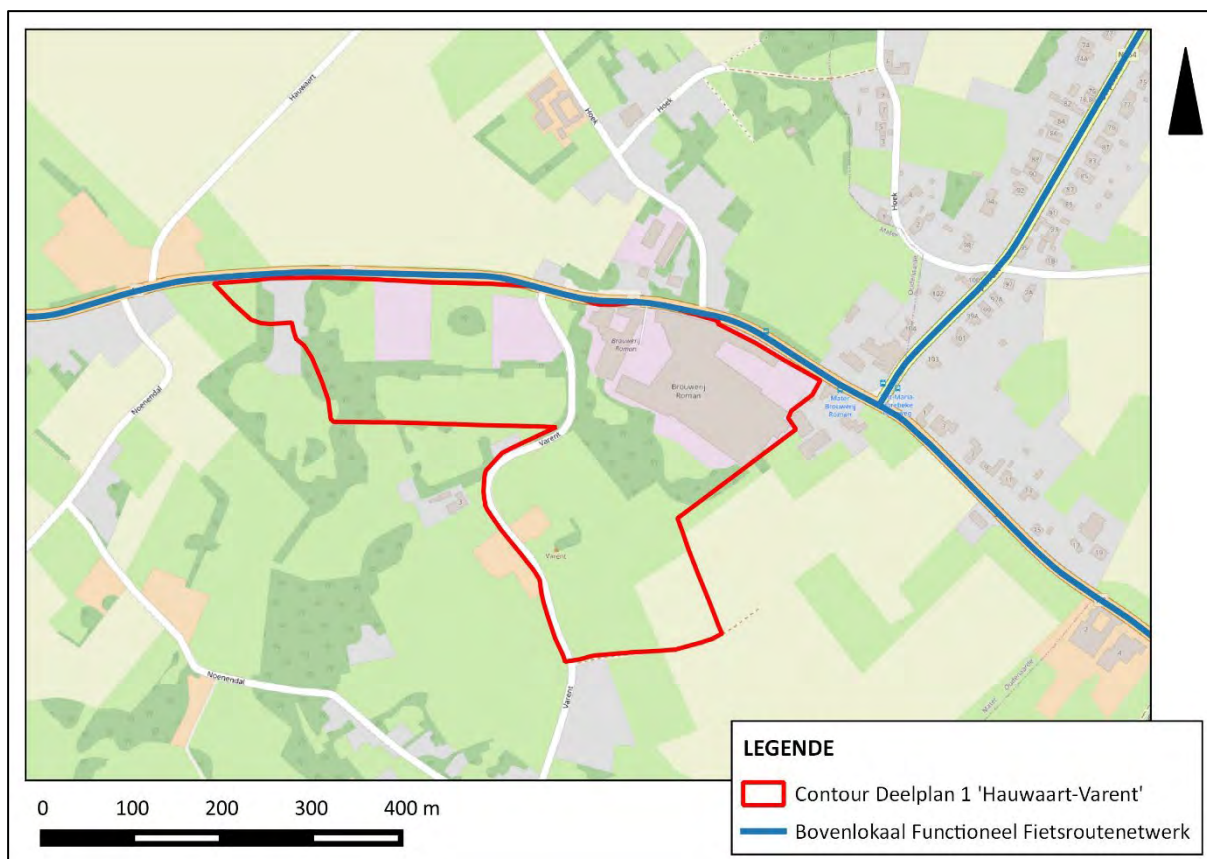
- F428: Oudenaarde – Ronse (in het kader van het project ‘Rond Ronse’)



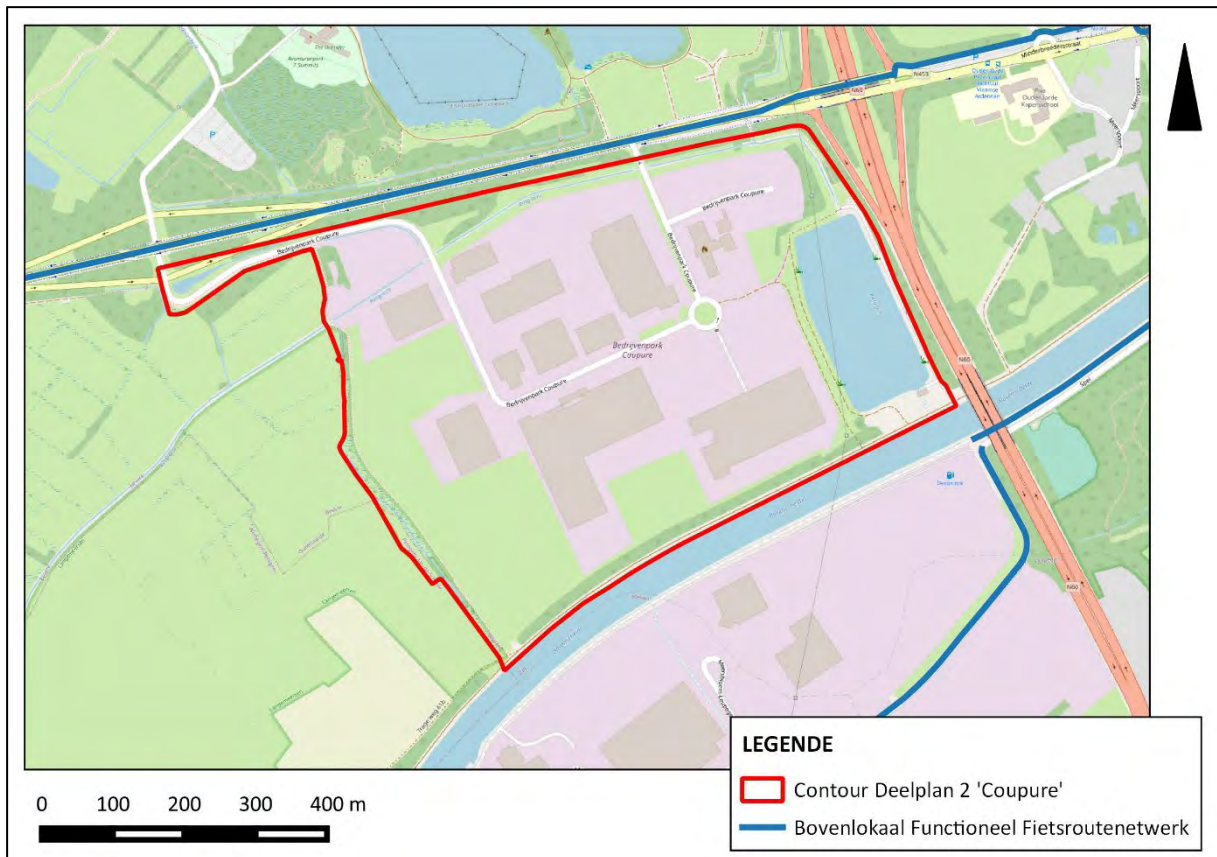
Overzicht van de fietssnelwegen in Oudenaarde en omgeving (Bron: fietssnelwegen.be)

4.11.2 Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF)

Het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF) is een gemeente-overschrijdend fietsroutenetwerk dat zich richt op doelgerichte verplaatsingen van meer dan 5 km. Het BFF focust zich op fietsverkeer naar woonkernen, scholen, stations, winkelcentra, bedrijventerreinen, ... Het netwerk is opgemaakt door de Provincies en het Vlaams gewest in samenspraak met de gemeenten.



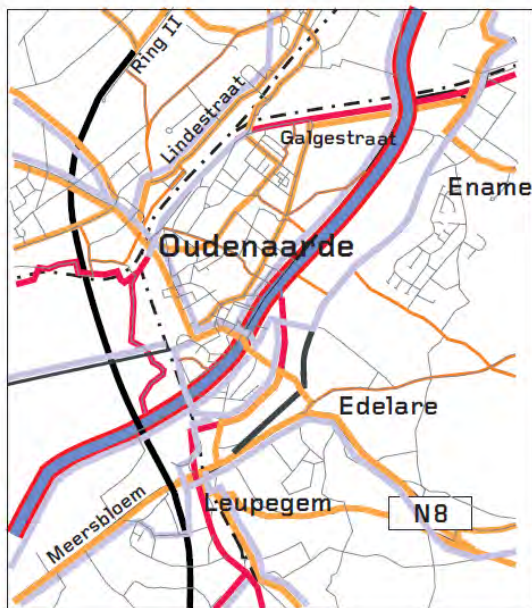
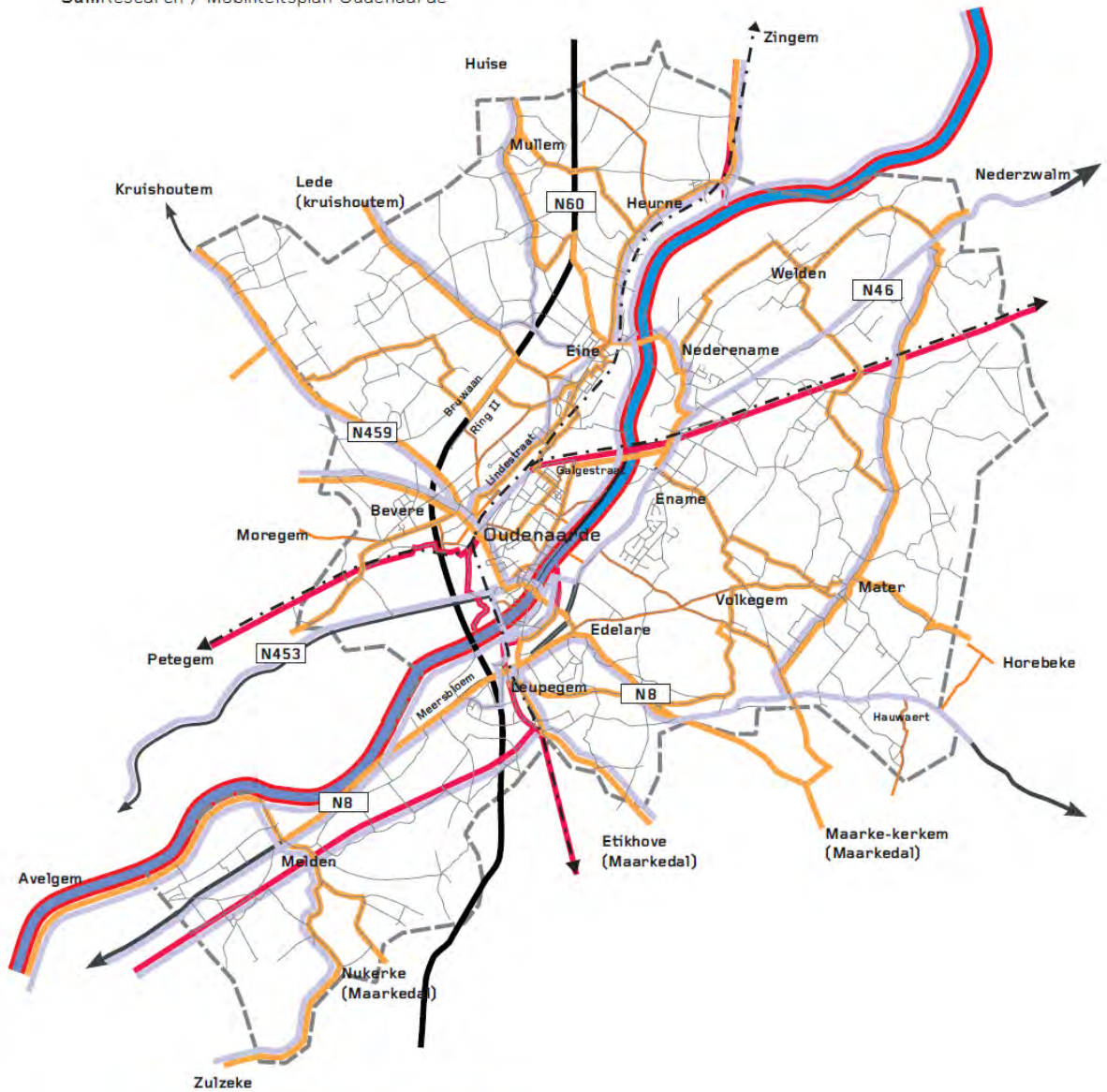
Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk ter hoogte van plangebied 1 'Hauwaart-Varent' (Kaart: OpenStreetMap)



Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk ter hoogte van plangebied 2 'Coupure' (Kaart: OpenStreetMap)

4.11.3 Lokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (LFF)

Het Lokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (LFF) vervolledigt het bovenlokaal netwerk op gemeentelijk niveau. De routes richten zich op doelgerichte verplaatsingen van minder dan 5 km naar het werk, de school, haltes openbaar vervoer, de winkel, het sportcentrum en vrije tijd in het algemeen. De gemeenten staan in voor het netwerk en nemen het op in hun gemeentelijk mobiliteitsplan.



Stad Oudenaarde
6091/PhM/12-2011

Fietsroutenetwerk

Bovenlokale fietsroute

- Fietspaden over lange afstand
- Bovenlokale functionele fietsroute
- Provinciaal fietsnetwerk

Lokale fietsroute

- Lokale fietsroute

4.12 Ruimtelijk-economische studie (2018)

De Stad Oudenaarde heeft in 2018 door SOLVA een ruimtelijk-economische studie laten opmaken. De ruimtelijk-economische studie onderzoekt de toekomstige vraag naar bijkomende ruimte voor bedrijvigheid op bedrijventerreinen in Oudenaarde. De focus ligt op regionale bedrijvigheid. Er worden twee tijdshorizonten genomen, namelijk 2025 en 2030.

Het aanbod aan ruimte voor regionale bedrijvigheid in Oudenaarde op lange termijn bedraagt 38,0 ha. Dit cijfer omvat al het nog te realiseren bedrijventerrein Bruwaan Noord en enkele locaties waar ruimtelijke ontwikkelingen voor bedrijvigheid niet meer realistisch of wenselijk zijn. Na het uitvoeren van deze correctie rest er nog 26,8 ha, waarvan het leeuwendeel (20,3 ha) gevormd wordt door het bedrijventerrein Galgestraat, de voormalige bedrijfssite Santens. Naast enkele verspreid gelegen restpercelen en leegstaande panden zijn op de bedrijventerreinen Bruwaan-Ring II en Eine Stationsplein 2/1 5/7 respectievelijk nog 2,6 ha en 1,9 ha beschikbaar. Daarnaast houden de bedrijven in Oudenaarde 14,7 ha bedrijfsruimte in eigendom als uitbreidingsreserve en wordt 8,7 ha netto bedrijfsoppervlakte voorzien op het bedrijventerrein Bruwaan Noord.

Om de vraag naar ruimte voor regionale bedrijvigheid te becijferen, zijn volgende parameters in rekening gebracht:

- De open bevolkingsprognose voor de stad Oudenaarde;
- een stabiele jobdensiteit op bedrijventerreinen en een stabiel aandeel jobs op bedrijventerreinen ten opzichte van de totale tewerkstelling;
- een toename van de werkzaamheidsgraad en de jobratio.

Op basis van dit scenario wordt de bruto ruimtevraag voor regionale bedrijvigheid in Oudenaarde tot 2025 geschat op 19,5 ha. Tegen 2030 wordt een bijkomende vraag van 5,2 ha verwacht. Samen maakt dit 24,7 ha bijkomende vraag naar ruimte voor bedrijvigheid tegen 2030.

De confrontatie tussen vraag en aanbod aan ruimte voor regionale bedrijvigheid toont aan dat de stad Oudenaarde theoretisch gezien tot 2030 over voldoende juridisch aanbod beschikt om de vraag naar ruimte voor regionale bedrijvigheid op te vangen.

Drie vierde van dit juridische aanbod bevindt zich op het bedrijventerrein Galgestraat. Met betrekking tot deze site dient opgemerkt dat de ontsluiting ervan op het hogere wegennet via residentiële woonomgevingen gebeurt. Bovendien grenst het langs de westzijde aan een woongebied. Zowel de bovenlokale bereikbaarheid als de lokale inpassing vormen aandachtspunten die mogelijks potentiële beperkingen met zich meebrengen bij de herontwikkeling van de site als regionale bedrijventerrein. Zoals gezegd volstaat het bestaande juridische ruimteaanbod om de vraag op te vangen wanneer het bedrijventerrein Galgestraat volledig wordt ingevuld met regionale bedrijvigheid. Indien echter geopteerd wordt om hier slechts een beperkt segment aan bedrijvigheid toe te laten omwille van de verweefbaarheid met het woonweefsel of slechts een deel van de site opnieuw als bedrijventerrein in te vullen, dient elders bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid gecreëerd te worden. Een alternatievenonderzoek dient in dit geval te bepalen op welke locatie de nood aan bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid het beste kan opgevangen worden.

Een deel van de bijkomende vraag naar ruimte voor bedrijvigheid kan ten slotte opgevangen worden door te streven naar het verhogen van de ruimte-efficiëntie op de bestaande bedrijventerreinen

door onder meer de (her)ontwikkeling van braakliggende en leegstaande percelen of via bijvoorbeeld het inzetten op bijkomende bouwlagen. Hierbij kan gewezen worden op de ruimte die als uitbreidingsreserve door bedrijven in eigendom wordt gehouden of percelen die slechts deels in gebruik zijn of slechts deels een economische functie vervullen. Een gedetailleerde locatiestudie kan inzicht bieden in welke mate deze terreinen op korte of middellange termijn (her)ontwikkeld kunnen worden.

4.13 Studie verhogen ruimtelijk rendement op bestaande (regionale) bedrijventerreinen (2019)

In navolging van de ruimtelijk-economische studie heeft SOLVA in 2019 in opdracht van de Stad Oudenaarde en met subsidie van de Provincie de studie verhogen ruimtelijk rendement op bestaande (regionale) bedrijventerreinen opgemaakt. Dit om na te gaan hoe op de bestaande (regionale) bedrijventerreinen binnen het kleinstedelijk gebied Oudenaarde meer kan gedaan worden op dezelfde ruimte.

In deze studie worden 13 maatregelen en 19 instrumenten aangereikt om het ruimtelijk rendement op bedrijventerreinen te verhogen. Het is een vaststelling dat maatregelen die veel ruimtewinst opleveren ook gepaard gaan met een hoge kostprijs. De concrete haalbaarheid van de maatregelen op de bedrijventerreinen in Oudenaarde staan echter los van deze kostprijs. Er zijn zowel goedkope als dure maatregelen mogelijk, die in meer of mindere mate voor bijkomend ruimtelijk rendement zorgen. De kleinste ruimtelijke winsten worden geboekt door maatregelen die in verband staan met transport en mobiliteit. Ongeveer de helft van de voorgestelde maatregelen hebben daarentegen het potentieel om substantiële ruimtewinst op te leveren. De zes voornaamste maatregelen met een hoog ruimtelijk rendement zijn:

- Zonevreemdheid aanpakken
- Leegstand aanpakken
- De bebouwingsgraad verhogen, bijvoorbeeld door parkeren te bundelen
- Dakoppervlaktes beter benutten
- De bouwhoogte verhogen
- Restpercelen activeren

Niet alle maatregelen zijn even haalbaar op elk van de onderzochte bedrijventerreinen. De regionale terreinen Bruwaan-Ring II, Lindestraat en Coupure en de KMO-zones Meersbloem en Hoge Bunders hebben elk hun eigen specifieke kenmerken met bijhorende sterktes en zwaktes. Opvallend daarbij is dat de beeldkwaliteit van de bedrijventerreinen samenhangt met de leeftijd van de terreinen. De meest recente terreinen Coupure en Hoge Bunders vormen duidelijk een meer samenhangend geheel, maar ook voor deze terreinen zijn nog maatregelen ter bevordering van het ruimtelijk rendement mogelijk. De grootste ruimtelijke winsten zijn dan weer te behalen op het regionaal bedrijventerrein Bruwaan-Ring II dat naar oppervlakte instaat voor het leeuwendeel van de bedrijvigheid in Oudenaarde.

Voor elke maatregel worden één of meerdere instrumenten naar voren geschoven om deze maatregel in de praktijk te brengen. Veel van de aangereikte instrumenten hebben rechtstreeks

betrekking tot het beleid en de geldende ruimtelijke voorwaarden. Bij de ontwikkeling van deze bedrijventerreinen heeft de Stad Oudenaarde namelijk verkoopsvoorwaarden opgemaakt, waarin ook ruimtelijke beperkingen zijn opgenomen. Deze ruimtelijke voorwaarden zijn vandaag verouderd en laten bepaalde initiatieven die het ruimtelijk rendement kunnen verhogen niet toe. De ruimtelijke voorwaarden houden bijvoorbeeld geen rekening met de mogelijkheid tot koppelbouw of het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen. Bovendien leggen de verkoopsvoorwaarden beperkingen op die een optimaal gebruik van de beschikbare ruimte verhinderen. De belangrijkste voorbeelden hiervan zijn de omvangrijke bouwvrije stroken en een maximaal bebouwingspercentage van 75 %.

Eén van de voornaamste maatregelen om de ruimte voor bedrijvigheid op de bedrijventerreinen in Oudenaarde te verhogen bestaat erin deze bedrijventerreinen (opnieuw) te reserveren voor de activiteiten waarvoor deze terreinen zijn bedoeld door **het aanpakken van zonevreemdheid**. Op basis van de NACE-classificatie blijkt er namelijk sprake te zijn van activiteiten die als zonevreemd kunnen worden beschouwd, voornamelijk detailhandel. Een niet onbelangrijk deel van de bedrijven op de bedrijventerreinen heeft geen NACE-classificatie die aangeeft dat dit bedrijf een activiteit uitoefent die moeilijk verweefbaar is met woonfuncties en dus thuishoort op bedrijventerreinen. Een gedetailleerdere analyse leert dat deze zonevreemde functies zich voornamelijk situeren op zichtlocaties langsheen de N60, waarbij een sterke kleinhandelsdruk wordt vastgesteld op de bedrijventerreinen Bruwaan-Ring II en Hoge Bunders. Hoewel deze maatregel naar ruimtelijk rendement een hoge prioriteit kent, is de haalbaarheid ervan op korte termijn eerder beperkt omdat krachtdadige instrumenten ontbreken. Enkel tegen illegale zonevreemdheid kan een strikt handhavingbeleid een antwoord bieden. Daartegenover beschikt de lokale overheid wel over een reeks instrumenten voor **het aanpakken van leegstand**. Hoewel het percentage leegstaande bedrijfsgebouwen op de bedrijventerreinen in Oudenaarde eerder beperkt is, kan deze maatregel toch als een quick-win worden beschouwd. De leegstand situeert zich voornamelijk op het bedrijventerrein Lindestraat. Uit de maatregelenmatrix komt naar voren dat het verhogen van het ruimtelijk rendement via deze maatregel kan gebeuren met een beperkte financiële kost.

De bebouwingsgraad van de bedrijventerreinen is over het algemeen gemiddeld tot hoog, behalve op terrein Coupure. De meeste percelen hebben een bebouwingspercentage van meer dan 40 %. Op het bedrijventerrein Meersbloem stijgt dit tot meer dan 60 %. Toch zijn er maatregelen mogelijk die de bebouwingsgraad verhogen, zeker gezien dit percentage nog steeds ver onder de grens van maximaal 75 % uit de verkoopsvoorwaarden blijft. Een belangrijke hinderpaal om de bebouwde oppervlakte van de bedrijfspercelen te verhogen zijn de bouwvrije stroken die opgelegd worden. Ten opzichte van de uitbatingswegen dient 10 m bouwvrij gehouden te worden, rond de N60 bedraagt dit 30 m. Deze stroken zouden beperkt kunnen leeg worden zodat extra ruimte vrijkomt voor bedrijvigheid, voor bijkomende biodiverse groenzones en/of voor maatregelen ter bevordering van de beeldkwaliteit. Deze bouwvrije zones worden vandaag voornamelijk ingenomen door laag-kwalitatieve groenzones en parkeerruimte. Zo is het ruimtebeslag voor parkeren op de bedrijventerreinen over het algemeen erg hoog. Op het bedrijventerrein Bruwaan-Ring II alleen worden ruim 1.000 parkeerplaatsen voorzien op privaat domein en is er daarnaast nog steeds een sterke bijkomende parkeerdruk op het publiek domein. Deze vaststelling kan in verband gebracht worden met de zwakke bediening van de bedrijventerreinen door het openbaar vervoer en het in grote mate ontbreken van aandacht voor trage weggebruikers bij het ontwerp en de aanleg van infrastructuur. Bovendien wordt er een behoefte gedetecteerd voor meer ruimte voor het parkeren

van vrachtwagens. **Het bundelen van parkeren** biedt de mogelijkheid om het hoog ruimtebeslag voor stilstaande voertuigen terug te dringen en tegelijk een antwoord te bieden aan de vraag tot ruimte voor vrachtwagenparkeren. Uit de theoretische oefening, waarbij het bestaande aantal parkeerplaatsen van het bedrijf Samsonite en het naastliggende bedrijf ON Semiconductor worden ondergebracht in een parkeergebouw, blijkt dat bij de oprichting van een parkeergebouw op de terreinen van Samsonite er een nieuwe kavel voor bedrijvigheid kan gecreëerd worden door het perceel van bedrijf Semiconductor te verkavelen. De kostprijs voor dergelijk gebouw varieert tussen ca. 3 miljoen euro voor een metalen constructie tot ca. 8 miljoen euro voor een volwaardig parkeergebouw. Omgerekend bedraagt de kostprijs voor de bijkomende ruimte voor bedrijvigheid ca. 350 euro per m² tot ca. 900 euro per m². Daarnaast moeten ook de kosten voor het beheer van het parkeergebouw en de afspraken tussen de bedrijven voor deze gemeenschappelijke functie nog in rekening gebracht worden. Het bundelen van parkeren in parkeergebouwen is met andere woorden een zinvolle, maar geen goedkope maatregel om het ruimtelijk rendement te verhogen.

Daarnaast kan voor het terugdringen van het ruimtebeslag voor geparkeerde voertuigen eveneens naar **het beter benutten van dakoppervlaktes** gekeken worden. Op het bedrijventerrein Meersbloem is vandaag reeds één dakparking aanwezig. De theoretische oefening op het bedrijventerrein Lindestraat toont aan dat de kostprijs van de aanleg van dakparkings, zonder dakversterkende structuren, op bestaande gebouwen erg hoog is, maar dat op het grootste bedrijfsgebouw wel ruim 1.000 parkeerplaatsen gecreëerd zouden kunnen worden, voldoende om de volledige parkeerbehoefte van het bedrijventerrein op te vangen. Ook de ingebruikname van de daken als serres voor tuinbouwactiviteiten blijkt economisch niet rendabel. Een dergelijke constructie is al snel achtmaal duurder dan de huidige marktprijs voor landbouwgrond. Wel kan deze maatregel als piste onderzocht worden voor de compensatie van landbouwgrond bij eventuele ruimtelijke uitbreidingen van bedrijventerreinen. De meest zinvolle bestemming voor de onbenutte dakoppervlaktes is echter de aanleg van zonnepanelen. Er zijn vandaag in beperkte mate al bedrijven met zonnepanelen op Bruwaan-Ring II, Hoge Bunders en Lindestraat, maar de dakoppervlaktes van de terreinen Meersbloem en Coupure zijn opvallend beter benut voor het opwekken van zonne-energie. Voor het bedrijventerrein Lindestraat leert een theoretische berekening op basis van een levensduur van 25 jaar dat een totale financiële winst van ca. 30 miljoen euro kan worden gegenereerd mits een optimale benutting van de dakoppervlaktes voor zonne-energie. Deze maatregel levert vanzelfsprekend geen onmiddellijke ruimtewinst voor bedrijvigheid, maar verhoogt wel het ruimtelijk rendement en maakt de bedrijventerreinen klimaatgezonder. Hetzelfde geldt voor de aanleg van groendaken waarbij de geschatte kostprijs varieert van 35 tot 100 euro per m², zonder dakversterkende structuren. Ook hier zijn er aantoonbare voordelen, maar geen onmiddellijke reële winst op vlak van bedrijfsruimte.

De meest duidelijke maatregel om bijkomende vloeroppervlakte te creëren is **de bouwhoogte verhogen** door extra bouwlagen toe te voegen. De gemiddelde bouwhoogte van de bedrijven in Oudenaarde ligt vandaag rond 7 m waarbij de bedrijven over het algemeen beperkt zijn tot slechts één bouwlaag. Alleen op Ring II en Coupure vinden we enkele hogere bedrijfsgebouwen terug. Het voorzien van een extra bouwlaag op bestaande gebouwen blijkt door de stabiliteitsvereisten een erg dure maatregel. Het verhogen van de bouwhoogte moet dan ook vooral gestimuleerd worden bij nieuwbouw. De oprichting van een multifunctionele bedrijfstoren met 12 bouwlagen aan de Schelde op het bedrijventerrein Meersbloem zou een gestapelde oppervlakte van 10 800 m² bedrijfsruimte opleveren. De kostprijs van dergelijke toren loopt al snel op tot ruim 15 miljoen euro, maar is sterk

afhankelijk van de hoogte van de toren, de stabiliteitswerken en de functies die in de toren worden opgenomen. De bovenste verdiepingen zouden hierbij dienst kunnen doen voor het bundelen van de administratieve functies op het bedrijventerrein.

Ten slotte is 7 % van de bruto-oppervlakte op de bedrijventerreinen in Oudenaarde vandaag reestruimte. Het gaat in totaal om 20,2 ha ruimte voor bedrijvigheid die niet wordt benut, maar waarbij maatregelen genomen kunnen worden die **de restpercelen activeren**. De reestruimte situeert zich bijvoorbeeld op het bedrijventerrein Meersbloem langs de Schelde en achter bedrijfsgebouwen op Bruwaan-Ring II, hoofdzakelijk gaat het om de uitbreidingsreserves van de voorgelegen bedrijven. Deze reestruimte kent vandaag ook zelden een andere (tijdelijke) functie en is veelal grasoppervlakte. Een gedetailleerde oefening voor twee grote stukken reestruimte (2,7 ha) op het bedrijventerrein Ring II leert dat door de kosten van de verwerving en de aanleg van de wegenis, de verkoopprijs van deze gronden hoog kan oplopen. Omdat deze gronden door de bedrijven als uitbreidingsreserves worden aangehouden, is voornamelijk onderhandelingen met deze bedrijven de aangewezen methode. Wanneer de gronden verworven kunnen worden als percelen aan de niet-uitgeruste weg, is het vermarkten van deze gronden financieel rendabel. De ruimtelijke winst die via deze maatregel geboekt kan worden is groot.

Verschillende maatregelen dragen het potentieel in zich om substantiële ruimtelijke winsten op te leveren op de bedrijventerreinen in Oudenaarde. Via het activeren van restpercelen, het aanpakken van leegstand en het aanpakken van zonevreemdheid kan effectief ruimte gecreëerd worden om nieuwe bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen te huisvesten. De potentiële winst van deze maatregelen situeert zich tussen enkele hectares winst als quick-win tot 25 à 30 ha bijkomende bedrijfsgronden bij een verregaand beleid. Dergelijke ruimtewinsten kunnen echter enkel op lange termijn worden behaald gezien de vaak verstrekkende ruimtelijke ingrepen. Het is daarbij duidelijk dat vooral momenten waarop bedrijfsgebouwen volledig worden vernieuwd de grootste opportuniteiten bieden om zowel verticaal als horizontaal de ruimte beter te benutten. Deze bijkomende ruimte zal bovendien voornamelijk door de bestaande bedrijven ingenomen kunnen worden bij uitbreidingen van hun economische activiteit. Het is niet realistisch om de bestaande bedrijventerreinen van vandaag op morgen volledig herop te bouwen maar er kan gestreefd worden naar een graduele verdichtingsstrategie met voldoende aandacht voor de klimaatrobustheid van het bedrijventerrein en de beeldkwaliteit. Voor ruimtebehoefte voor bedrijvigheid op korte en middellange termijn bieden maatregelen die het ruimtelijk rendement verhogen op de bestaande bedrijventerreinen slechts een beperkt antwoord. Zeker wanneer de kostprijs van de maatregelen en de bijhorende instrumenten eveneens in rekening worden gebracht, wordt duidelijk dat een verregaand beleid gericht op grote ruimtelijke winsten enkel gerealiseerd kan worden op lange termijn en mits de investering van aanzienlijke private en publieke middelen.

Een dergelijk doorgedreven beleid gericht op grote ruimtelijke winsten vereist bovendien een sterk instrumentarium waarbij onteigening onvermijdelijk is en waarmee eveneens een hoge financiële kost gepaard gaat. Om op middellange termijn het bebouwingspercentage te verhogen en ruimte in de hoogte te winnen, is het belangrijk dat de ruimtelijke voorwaarden het efficiënt ruimtegebruik bevorderen en niet bemoeilijken. Hierbij kan gedacht worden aan het toelaten van koppelbouw, het opnemen van minimale in plaats van maximale bebouwingspercentages of het flexibel omgaan met bouwen in de hoogte. De belangrijkste opportuniteiten liggen hierbij bij nieuwbouw. De opmaak van

een richtinggevende leidraad voor een optimalisatie en verdichting op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen is aangewezen.

4.14 Bijkomende feitelijke natuur in de Scheldevallei in de regio Oudenaarde

De **Provincie Oost-Vlaanderen**, de **Stad Oudenaarde** en **Natuurpunt Oudenaarde Plus** doorlopen een **proces** om in de Scheldevallei in de regio van Oudenaarde bijkomende feitelijke natuur in te richten, in eerste instantie op percelen die daarvoor planologisch al de juiste bestemming hebben maar die in de feiten momenteel geen of maar beperkte natuurwaarden kennen in de Heurnemeersen en de Langemeersen. Het gaat in eerste instantie om percelen binnen de gewestplanbestemmingen ‘natuurgebied (met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaat)’ en ‘vallei- of brongebied’. De Provincie Oost-Vlaanderen, de Stad Oudenaarde en Natuurpunt Oudenaarde Plus engageren zich er toe om indien mogelijk delen van de gecreëerde bijkomende natuur publiek toegankelijk te maken en ook landbouwers in te schakelen bij het natuurbeheer.

Voor de realisatie van die bijkomende feitelijke (geen bijkomende planologische) natuur in de Scheldevallei in de regio Oudenaarde sloten de Provincie Oost-Vlaanderen, de Stad Oudenaarde en Natuurpunt Oudenaarde Plus op 26 oktober 2022 een **samenwerkingsovereenkomst** af om zich te engageren tot inspanningsverbintenissen.

Voor het creëren van bijkomende feitelijke natuur zullen de Provincie Oost-Vlaanderen, de Stad Oudenaarde en Natuurpunt Oudenaarde Plus aan **actieve prospectie** doen met het oog op de verwerving van en/of de inrichting van natuur op percelen die in de feiten momenteel geen of maar beperkte natuurwaarden kennen, in eerste instantie binnen volgende **twee zoekgebieden**:

- het op het gewestplan aangeduide ‘natuurgebied (met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaat)’ van de **Heurnemeersen** (op het grondgebied van de stad Oudenaarde)
- het op het gewestplan aangeduide ‘natuurgebied (met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaat)’ en ‘vallei- of brongebied’ van de **Langemeersen** (op het grondgebied van de stad Oudenaarde en de gemeente Wortegem-Petegem)

De actieve prospectie gebeurt **eerst voor percelen binnen de gewestplanbestemming ‘natuurgebied (met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaat)’**. De actieve prospectie voor percelen binnen de gewestplanbestemming ‘vallei- of brongebied’ volgt daarna omdat daar ook landbouw een mogelijke functie is (weliswaar mogen binnen die bestemming slechts agrarische werken en handelingen worden uitgevoerd die het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden).

In tweede instantie komen ook andere op het gewestplan aangeduide natuurgebieden (al dan niet met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaten) en vallei- of brongebieden binnen de pleistocene Scheldevallei op het grondgebied van de stad Oudenaarde en de gemeente Wortegem-Petegem in aanmerking.

De **Provincie Oost-Vlaanderen** (die nu al eigenaar is van een deel van de Heurnemeersen) en de **Stad Oudenaarde** (die nu al eigenaar en beheerder is van een deel van de Langemeersen) engageren zich elk tot een totale financiële inbreng van minstens € 300.000. Die gezamenlijke financiële inbreng van

minstens € 600.000 zullen de Provincie en de Stad na actieve prospectie in eerste instantie inzetten voor:

- de aankoop van of subsidiëring van Natuurpunt voor de aankoop aan de best mogelijke marktconforme prijs van percelen die in de feiten momenteel geen of maar beperkte natuurwaarden kennen op basis van de biologische waarderingskaart en/of de effectieve situatie op het terrein in de Heurnemeersen en de Langemeersen
- de inrichting van of subsidiëring van Natuurpunt voor de inrichting van natuur op percelen die in de feiten momenteel geen of maar beperkte natuurwaarden kennen op basis van de biologische waarderingskaart en/of de effectieve situatie op het terrein in de Heurnemeersen en de Langemeersen

Natuurpunt Oudenaarde Plus (dat nu al eigenaar is van een deel van de Heurnemeersen en een groot deel van de Langemeersen en beheerder is van een groot deel van de Heurnemeersen en een groot deel van de Langemeersen) engageert zich om in eerste instantie actief te werken aan:

- de aankoop aan de best mogelijke marktconforme prijs van percelen die momenteel in de feiten geen of maar beperkte natuurwaarden kennen op basis van de biologische waarderingskaart en/of de effectieve situatie op het terrein in de Heurnemeersen en de Langemeersen met subsidies vanuit de gezamenlijke financiële inbreng van de Provincie en de Stad
- de inrichting van natuur op percelen die in de feiten momenteel geen of maar beperkte natuurwaarden kennen op basis van de biologische waarderingskaart en/of de effectieve situatie op het terrein in de Heurnemeersen en de Langemeersen (al dan niet met subsidies vanuit de gezamenlijke financiële inbreng van de Provincie en de Stad)

De Provincie Oost-Vlaanderen, de Stad Oudenaarde en Natuurpunt Oudenaarde Plus engageren zich om in het proces minstens ook volgende **louter niet-bindend adviserende stakeholders** te betrekken:

- het gewestelijk Agentschap voor Natuur en Bos (ANB)
- Gemeente Wortegem-Petegem
- Milieufrent Omer Wattez
- Boerenbond en Algemeen Boerensyndicaat (ABS)

Naast de Provincie Oost-Vlaanderen, de Stad Oudenaarde en Natuurpunt Oudenaarde Plus is ook het **Agentschap voor Natuur en Bos (ANB)** actief bezig met het creëren van bijkomende feitelijke natuur in de Scheldevallei in de regio van Oudenaarde, meer bepaald in de Reytmeersen. Hoewel het ANB geen partner is in de samenwerkingsovereenkomst, zal ook het ANB een open communicatielijn voeren met alle betrokkenen inzake de actieve prospectie en de natuurontwikkelingen in de (omgeving van de) Reytmeersen.

5 VISIE OP REGIONALE BEDRIJVIGHEID IN OUDENAARDE

De ruimtelijke visie op regionale bedrijvigheid in Oudenaarde vertrekt van de ruimtelijk-economische behoeftestudie. Binnen die context worden volgende elementen naar voren geschoven:

- Inzetten op verhogen ruimtelijk rendement op bestaande (regionale) bedrijventerreinen binnen kleinstedelijk gebied
- Schrappen van slecht gelegen aanbod voor regionale bedrijvigheid
- Oplossing voor het terrein Coupure
- Visie op lange termijn

5.1 Context: ruimtelijk-economische behoeftestudie

De ruimtelijk-economische behoeftestudie van SOLVA uit 2018 (zie paragraaf 4.12) toonde aan dat er in Oudenaarde tegen 2030 een **vraag** is aan ruimte voor (regionale) bedrijvigheid van **24,7 ha** (bruto).

Op vandaag is er binnen het kleinstedelijk gebied een aanbod aan ruimte voor (regionale) bedrijvigheid van 15,7 ha (bruto):

- Het aanbod op de bestaande (regionale) bedrijventerreinen (zonder de sites Santens en Alvey): 4,5 ha (bruto)
- Het geplande bedrijventerrein Bruwaan Noord: 11,2 ha (bruto)

Op korte tot middellange termijn komt daar een aanbod van 12,8 ha (bruto) bij door de voorziene herbestemmingen in het gemeentelijk RUP 'Linkeroever':

- De voorziene zone voor bedrijvigheid op de site Santens: 6,0 ha (bruto)
- De voorziene uitbreiding van steenbakkerij Vande Moortel: 6,4 ha (bruto)
- De voorziene zone voor bedrijvigheid op de site Alvey: 0,4 ha (bruto)

In totaliteit bedraagt het huidige of op termijn beschikbare **aanbod** aan ruimte voor (regionale) bedrijvigheid binnen het kleinstedelijk gebied dus **28,5 ha** (bruto). Dat is theoretisch voldoende om de vraag van 24,7 ha op te vangen.

5.2 Inzetten op verhogen ruimtelijk rendement op bestaande (regionale) bedrijventerreinen binnen kleinstedelijk gebied

Om de toekomstige behoefte aan ruimte voor (regionale) bedrijvigheid op te vangen, wordt in de eerste plaats ingezet op het **verhogen van het ruimtelijk rendement** op de bestaande (regionale) bedrijventerreinen binnen het kleinstedelijk gebied.

Hiervoor wordt verwezen naar de **studie** 'Verhogen ruimtelijk rendement op bestaande (regionale) bedrijventerreinen binnen het kleinstedelijk gebied Oudenaarde' van SOLVA uit 2019 (zie paragraaf 4.13).

In navolging van die studie wordt een **leidraad** uitgewerkt voor de optimalisatie / verdichting van de bestaande (regionale) bedrijventerreinen binnen het kleinstedelijk gebied. Het gaat hierbij o.a. over

het niet langer toepassen van de ruimtelijke verkoopvoorwaarden die een optimalisatie / verdichting in de weg staan. Die leidraad zal door het college van burgemeester en schepenen of de gemeenteraad worden goedgekeurd. Hieronder wordt een overzicht gegeven van mogelijke nieuwe stedenbouwkundige voorschriften die in de plaats van de verouderde ruimtelijke verkoopvoorwaarden zouden kunnen komen.

ONDERWERP	VERKOOPSVORWAARDEN	CONCEPT STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bezettingscoëfficiënt	Maximum 75%	Minimum 60-75%
Vorm en volume	Vorm en volumes moeten in stedenbouwkundig en technisch oogpunt verantwoord zijn	Mogelijk maken groeps of koppelbouw, meerdere lagen
Inplanting	30m van rooilijn Ringlaan, 10m van rooilijn uitbatingsweg, 5m van perceelsgrens	Ifv zorgvuldig ruimtegebruik, parallel aan perceelsgrens, ...
Groenzones	Verplicht 5m langs perceelsgrenzen, 10m langs openbare weg	Groenbuffers enkel aansluitend aan woongebied, groengebieden, ... waar het echt nodig is, collectieve buffer in plaats van per perceel
Parkeerplaatsen	Buiten de groenzones en in verhouding met de personeelsbezetting	Mogelijkheid tot: oprichting collectieve parkings, groeperen/afstemmen met vrachtwagenparkeren, laad- en loszones, mobipunt, ...
Niet bebouwde oppervlakten	Inrichten als groenzone	Tijdelijke functies
Toegangswegen	Eerste 4m verhard met uitneembare fabrieksdallen	Gezamenlijke opritten
V/T-index / bouwhoogte	/	Minimale V/T-index en bouwhoogte opleggen
(Neven)functies	/	Mogelijkheid tot: watergebonden bedrijvigheid, integreren kantoor, woning, groendak, zonnepanelen, opvang hemelwater, ... zodat de grondoppervlakte intensief benut wordt

Verder zal de Stad op basis van de aanbevelingen in de studie volop **inzetten op sensibiliseren, stimuleren, faciliteren en begeleiden**. Zo zal er o.a. een duidelijk aanspreekpunt komen voor bedrijven die het ruimtelijk rendement op hun site willen verhogen.

5.3 Schrappen van slecht gelegen aanbod voor regionale bedrijvigheid

Het is 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'. In deelplan 1 van het PRUP krijgt de bestaande Brouwerij Roman ruimtelijk gemotiveerde ontwikkelingsmogelijkheden en krijgen de andere bestaande harde functies binnen het gebied een gepaste bestemming maar het resterende niet-ingevulde gedeelte van het bedrijventerrein (ca. 5 ha) wordt herbestemd naar open ruimte ('agrarisch gebied' en 'gemengd openruimtegebied').

5.4 Oplossing voor het terrein Coupure

De **Raad van State** vernietigde het PRUP 'Coupure' omdat het PRUP zich baseerde op de gewestplanwijziging van 1999, die onwettig werd bevonden omdat het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State niet naar behoren werd ingewonnen. Vanuit planologisch oogpunt is het terrein Coupure dus geen regionaal bedrijventerrein. Dit feitelijk bestaande en grotendeels al ingevulde terrein wordt in deelplan 2 van het PRUP bestemd naar 'gemengd regionaal bedrijventerrein' en 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen', bestemmingen die overeenkomen met de huidige feitelijke vergunde situatie.

Op het terrein Coupure zijn de bestaande bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen **vergund**. Er is geen terugwerkende kracht bij vergunningen. Afgeleverde vergunningen bestaan dus nog en zijn wettig en onaantastbaar. De bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen kunnen dus sowieso blijven bestaan en moeten gezien worden als zonevreemd binnen recreatiegebied (voor zover ze niet binnen het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen op het gewestplan gelegen zijn). Voor verdere uitbreidingen en vernieuwingen van omgevingsvergunningen voor milieu is het echter noodzakelijk dat het terrein ook de gepaste bestemmingen krijgt.

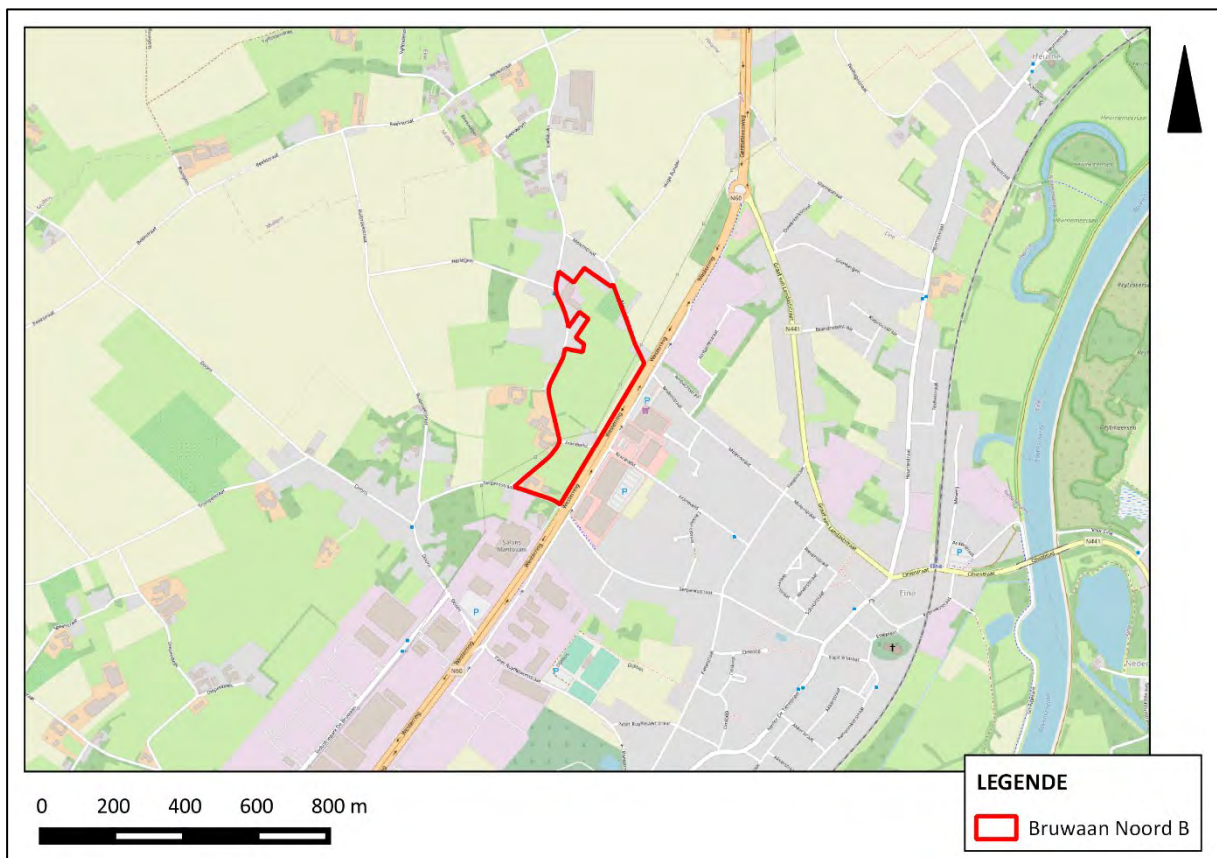
De Raad van State vernietigde het PRUP 'Coupure' om procedurele redenen. De **locatie Coupure** is **weldegelijk ruimtelijk geschikt** als locatie voor regionale bedrijvigheid en (grootschalige) gemeenschapsvoorzieningen omwille van:

- 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).

5.5 Visie op lange termijn

Op vandaag is er **geen behoefte** om bijkomende zones te herbestemmen naar regionale bedrijvigheid. Om een zicht te krijgen op de behoefte na 2030, zal de ruimtelijk-economische behoeftestudie in de tweede helft van 2024 geactualiseerd worden. Als uit die actualisatie blijkt dat er na 2030 nog behoefte aan ruimte voor regionale bedrijvigheid zou bestaan, wordt op dat moment een geïntegreerd planningsproces met het hieraan gelinkte alternatievenonderzoek voor de participatieve opmaak van een PRUP voor het herbestemmen van een zone naar regionale bedrijvigheid opgestart.

Voor het opvangen van een eventuele toekomstige behoefte aan ruimte voor regionale bedrijvigheid op lange termijn (na 2030) lijkt op dit moment in eerste instantie de **zone 'Bruwaan Noord B'** in beeld te komen. Het betreft een zone van maximaal 9,9 ha (bruto).



(Kaart: OpenStreetMap)

De zone Bruwaan Noord B is **geschikt als locatie** voor regionale bedrijvigheid omwille van:

- de aansluiting bij het ruimtelijk-morfologisch stedelijk weefsel van de stad Oudenaarde: de zone ligt binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied en sluit ruimtelijk onmiddellijk aan op het regionaal bedrijventerrein Bruwaan-Ring II, het in ontwikkeling zijnde regionaal bedrijventerrein Bruwaan Noord A en de primaire weg I N60;
- de mogelijkheid om via het in ontwikkeling zijnde regionaal bedrijventerrein Bruwaan Noord A onmiddellijk aan te takken op de primaire weg I N60 via de rotonde in Eine.

Als zone Bruwaan Noord B later ontwikkeld wordt, zal dat door intercommunale **SOLVA of de Stad Oudenaarde** gebeuren.

6 AL BESLISTE GEPLANDE ONTWIKKELINGEN

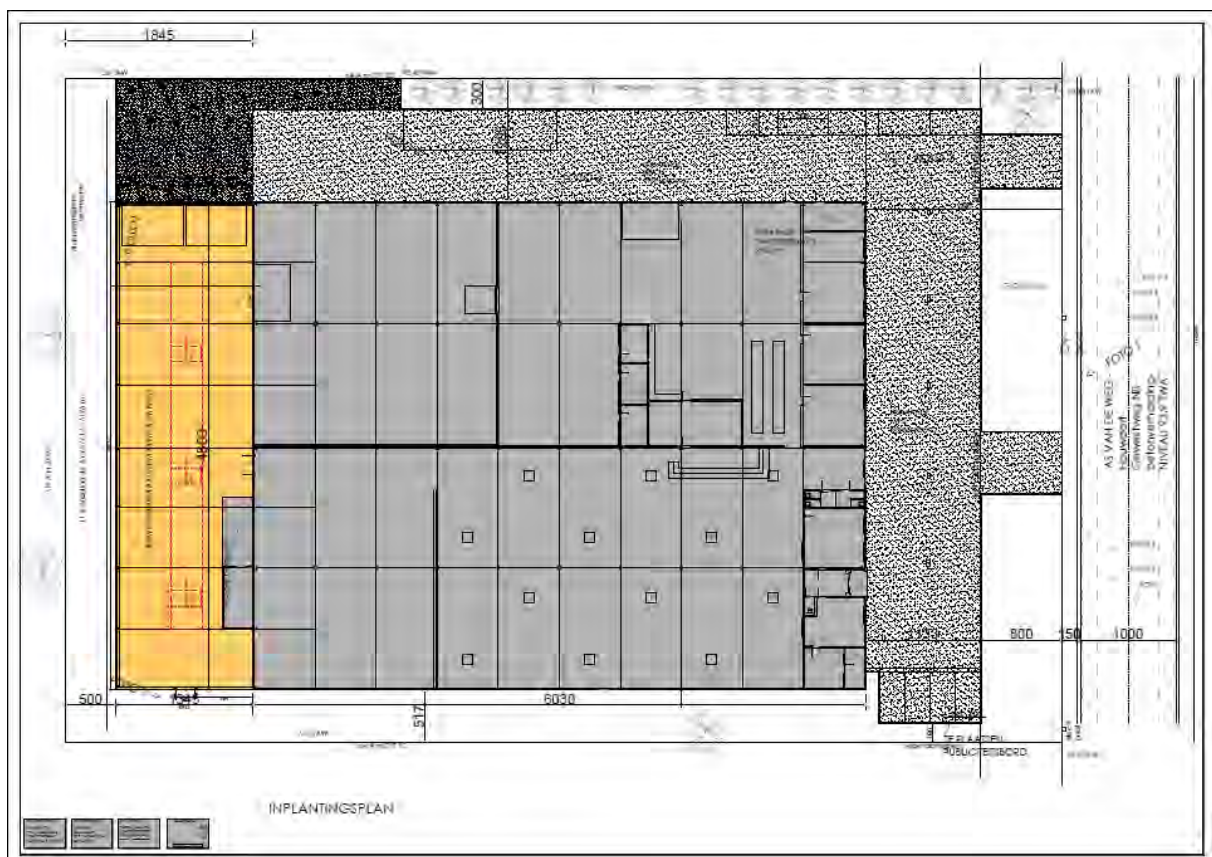
Dit hoofdstuk somt de al besliste geplande ontwikkelingen in de plangebieden en de directe omgeving van de plangebieden op. Deze besliste geplande ontwikkelingen zijn nog niet of nog maar recent uitgevoerd.

6.1 Deelplan 1 'Hauwaart-Varent'

6.1.1 In het plangebied

Hauwaart 95 (voormalige JDM Products)

Op 25 november 2019 vergunde het college van burgemeester en schepenen het uitbreiden van de bestaande groothandelsruimte van het toenmalige JDM Products. Het bestaande gebouw met een breedte van 48 m wordt achteraan uitgebreid met 13,45 m. De nieuwe opslagplaats met een oppervlakte van 645 m² heeft een maximale hoogte van 5,55 m, gelijk met de maximale hoogte van het bestaande gebouw. Deze uitbreiding is ondertussen gerealiseerd.



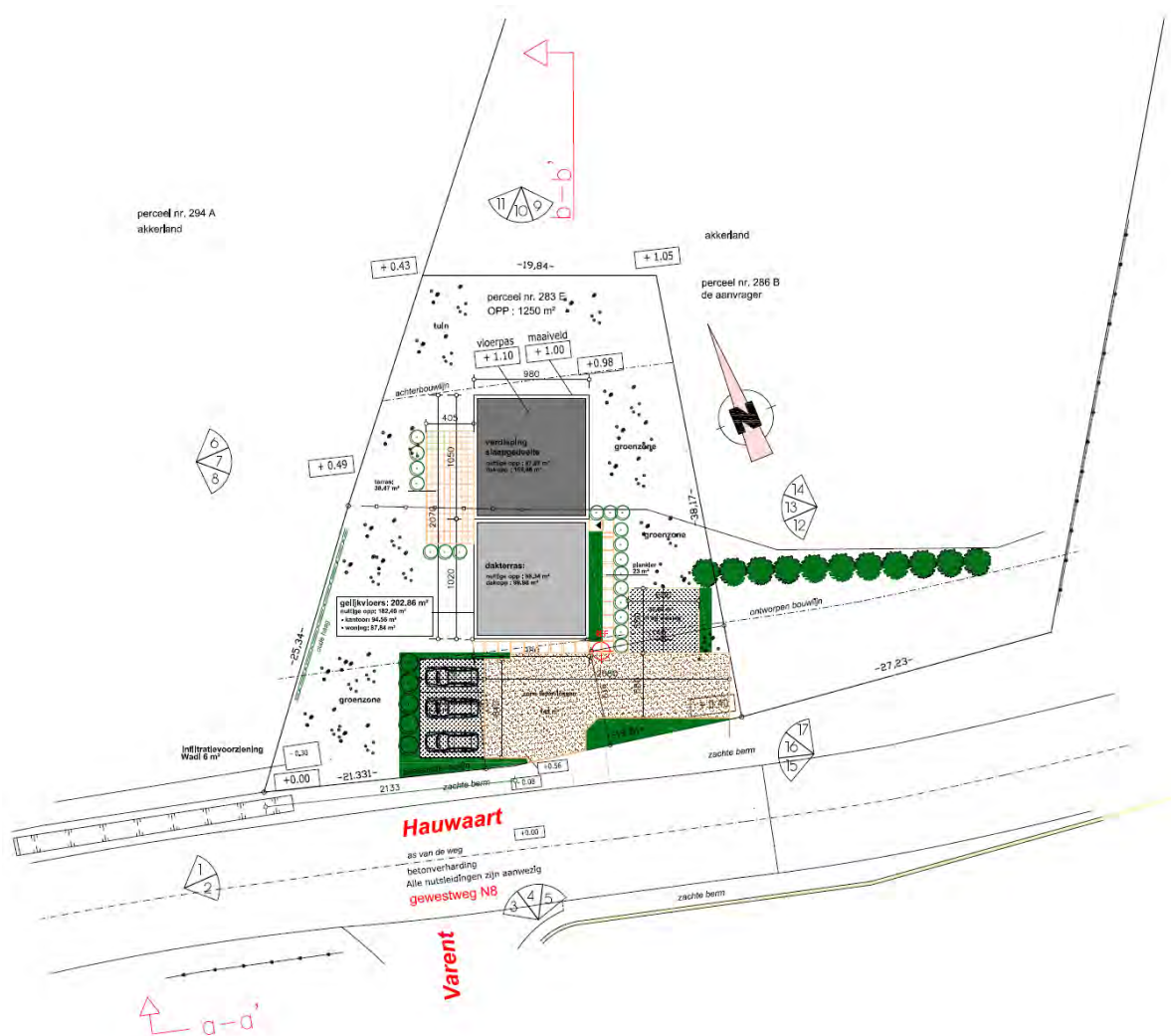
Op 25 mei 2021 verleende het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten aan het toenmalige JDM Products voor een totale netto verkoopoppervlakte van 1.400 m² voor de categorie 4 (andere goederen) met in acht neming van volgende bindende voorwaarden:

- dat de vergunning de blijvende koppeling van de kleinhandelsactiviteit aan volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten hoofdactiviteit(en) van de uitbater op deze locatie;
- dat de omzet die gerealiseerd wordt door de kleinhandelsactiviteiten ondergeschikt blijft (maximum 20% van de totale omzet) aan de andere volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten hoofdactiviteit(en) van de uitbater op deze locatie.

6.1.2 In de directe omgeving van het plangebied

Hauwaart 72

Op 2 december 2019 vergunde het college van burgemeester en schepenen het wijzigen van de indeling van het vergunde handelspand met woonst binnen het bestaande volume. De voorziene garage wordt geïntegreerd bij de woning, de handelsruimte wordt vergroot tot circa 85 m². Op de verdieping wordt een tussenwand verplaatst in functie van een ruimere dressing. In de voortuinstrook worden een oprit met drie parkeerplaatsen voor de handelsruimte en twee private parkeerplaatsen aangelegd. Deze werken zijn ondertussen gerealiseerd.



6.2 Deelplan 2 ‘Coupure’

6.2.1 In de directe omgeving van het plangebied

Kortrijkstraat 342 (Vakantiepark Roompot in recreatiedomein Den Donk)

Op 26 augustus 2019 vergunde het college van burgemeester en schepenen de sloping van een aantal verouderde en vervallen gebouwen in de gewezen Kompas Camping die momenteel leeg staat.

Op 20 maart 2020 vergunde het college van burgemeester en schepenen bijkomend de sloping van het vroegere centrumgebouw in de gewezen Kompas Camping dat momenteel leeg staat.

Aanvankelijk zou een gedeelte van het voormalige centrumgebouw behouden en gerenoveerd worden, dit blijkt echter niet haalbaar.

Op 13 december 2021 leverde het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning af voor het verkavelen voor de realisatie van een openluchtrecreatief terrein / verblijfspark op het terrein.

Op 15 juli 2022 vergunde het college van burgemeester en schepenen de realisatie en exploitatie van een openluchtrecreatief terrein / verblijfspark volgens de goedgekeurde verkaveling.

Het terrein van de voormalige Kompas Camping wordt volledig heringericht tot een hedendaags Roompot vakantiepark.

Dit verblijfspark omvat, naast een deel vast gebouwde groepsverblijven en een facilitair centrumgebouw en technische dienst, voor het overgrote deel zones waar mobiele verblijven van diverse types en capaciteit zullen geplaatst worden.

Het centrumgebouw zorgt voor het centrale beheer en biedt ondersteunende functies aan het fietskarakter van het park. Naast een receptie met lounge is er een beperkt wielrestaurant voor de gasten. Een fietsverhuurdienst voorziet in de sportieve noden. Er is een mogelijkheid tot wassen van de fietsen in de ‘bike wash’ van de naastliggende technische dienst.

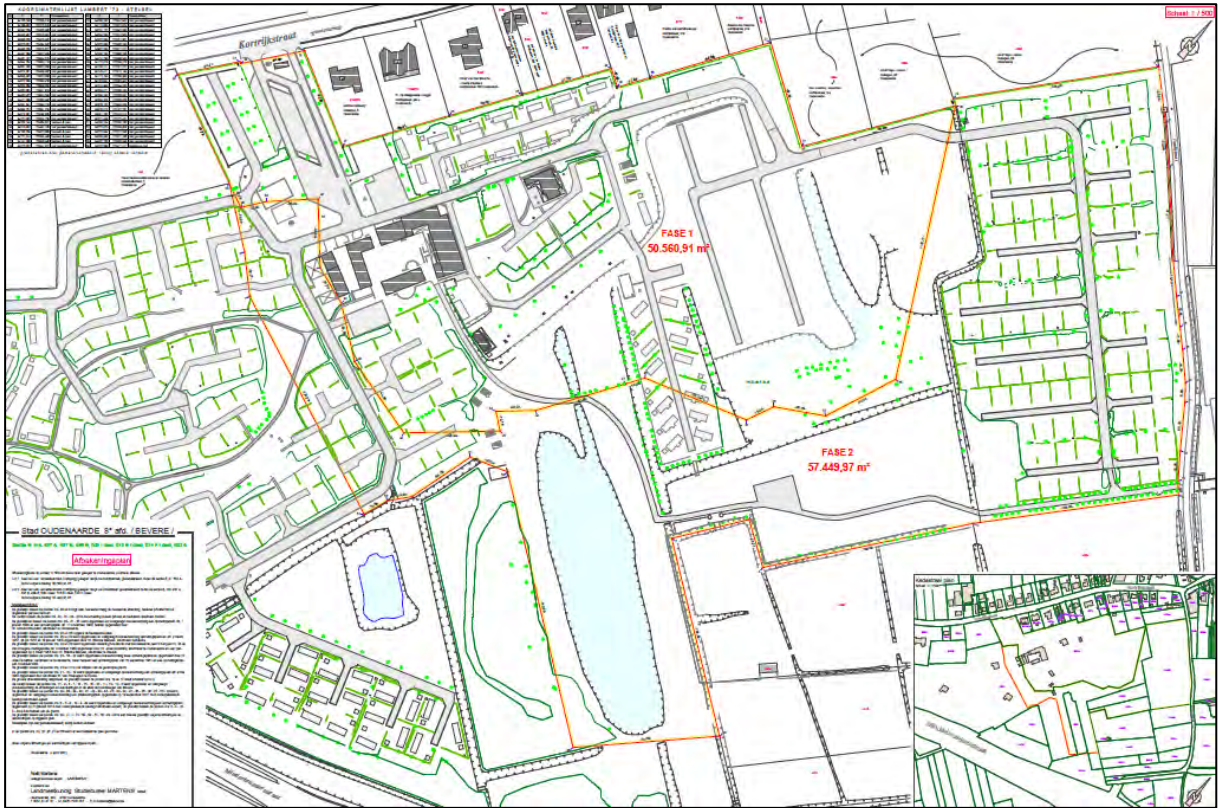
Het park bevat een mix van verschillende verblijfstypologieën, gespreid over verschillende zones. In de fases 1/2 worden er 129 vakantieverblijven voorzien, waarvan 27 vaste groepsverblijven. Het betreft o.m. lodges in de boszone (47 plaatsen voor units van 4 à 6 personen), lodges in de meerszone (30 plaatsen voor units van 4 à 6 personen), waterlodges in de vijverzone (25 plaatsen voor units van 4 personen) en (27) vaste, traditioneel gebouwen units voor groepen van 12 à 16 personen.

In een latere fase worden nog een 20-tal kampeerplaatsen en bijkomende lodges voor 4/6/8 personen voorzien.

De grotere eenheden zijn voorzien voor een jaarronde exploitatie, terwijl de kleinere eenheden vooral verhuurd zullen worden tijdens het zomerseizoen.

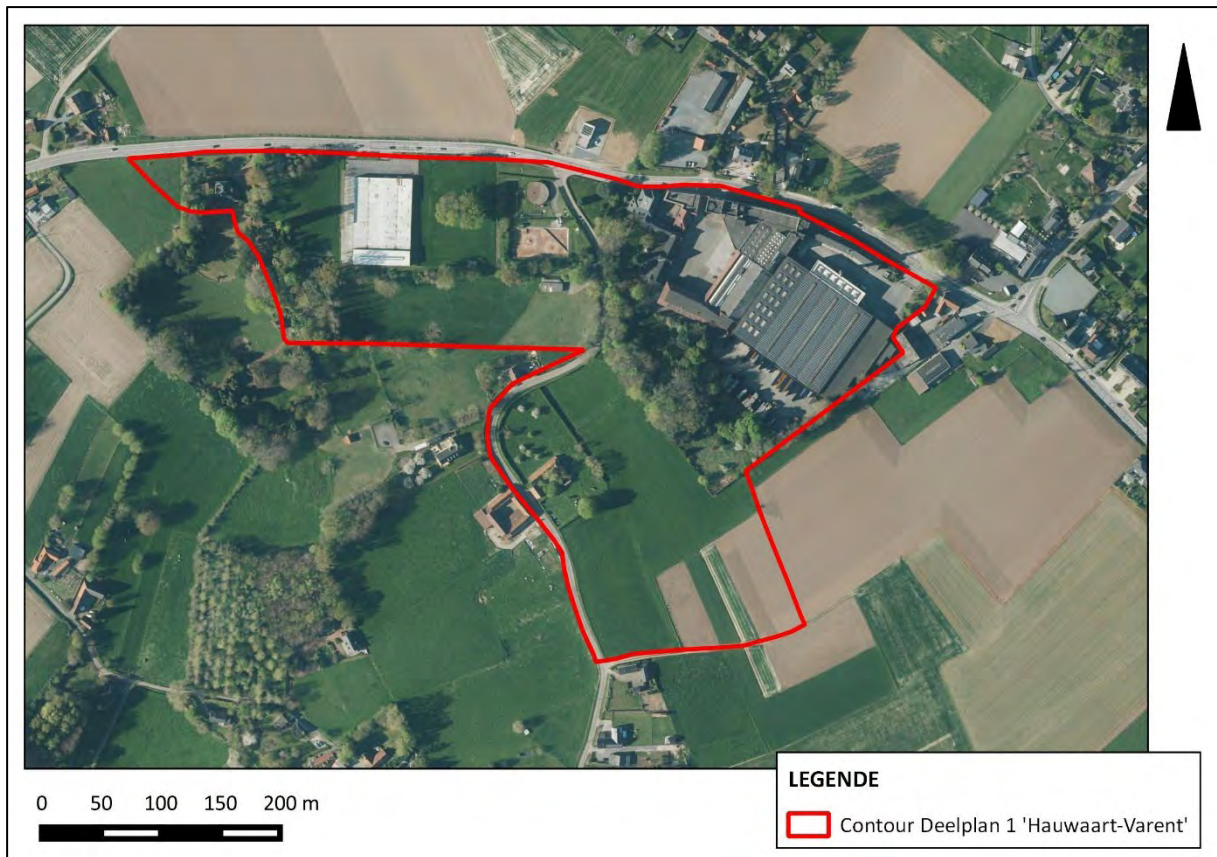
Aanwezige structuur, wegenis en waardevol groen worden hier zoveel mogelijk gebruikt en gerespecteerd, om meteen een sfeer en beleving voor het park te zetten. Parkeerplaatsen voor de gasten zijn telkens in de nabijheid van het vakantieverblijf aanwezig, afgestemd op de capaciteit van de verblijven. Het bestaande groen werd geïnventariseerd en geëvalueerd in functie van maximaal behoud. De ongezonde, te rooien bomen werden aangeduid. Op enkele noodzakelijk plaatsen worden nog enkele bijkomende bomen gerooid, om de inrichting mogelijk te maken. Het rooien van bomen wordt gecompenseerd door nieuwe aanplantingen met streekgebonden heesters en bomen.

Op 8 november 2022 werd voor fases 1 en 2 een erfpachtakte verleden. Het afbakeningsplan is hieronder weergegeven.

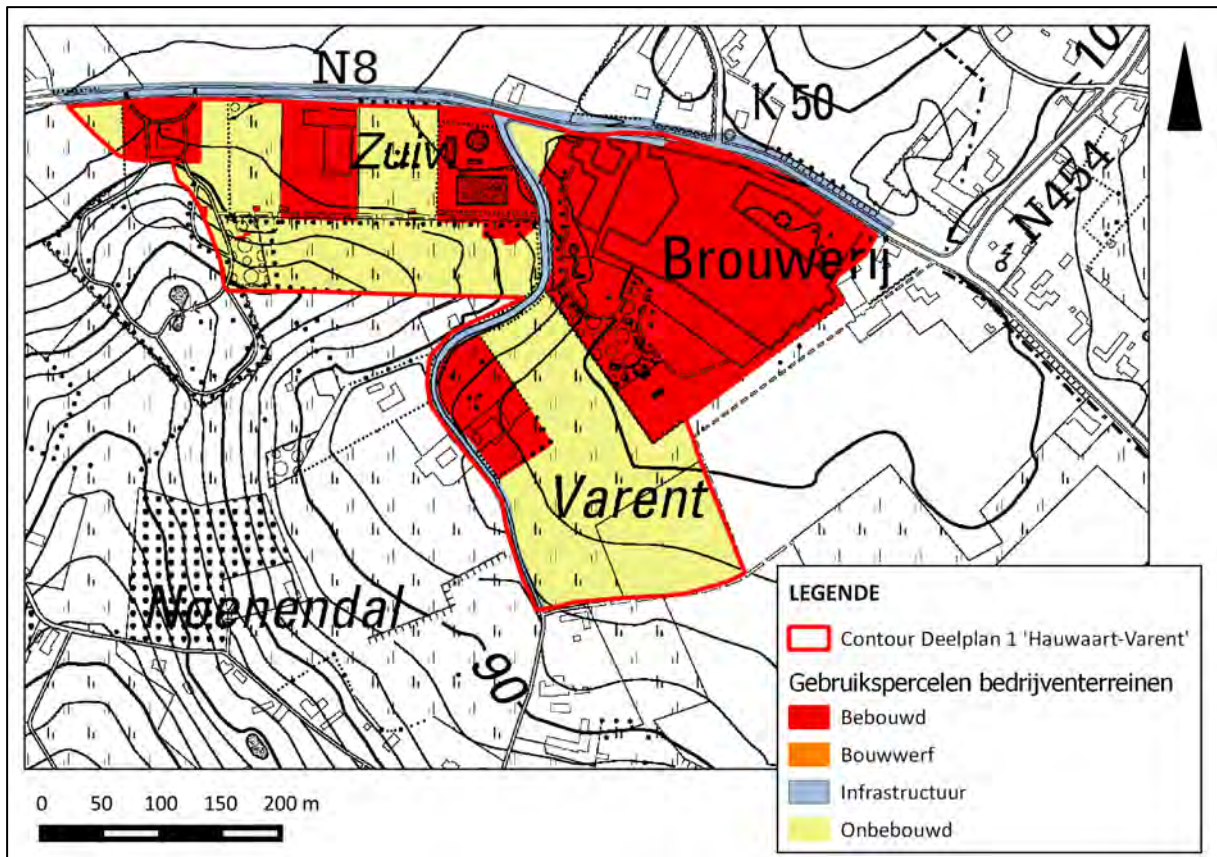


7 FEITELIJKE TOESTAND

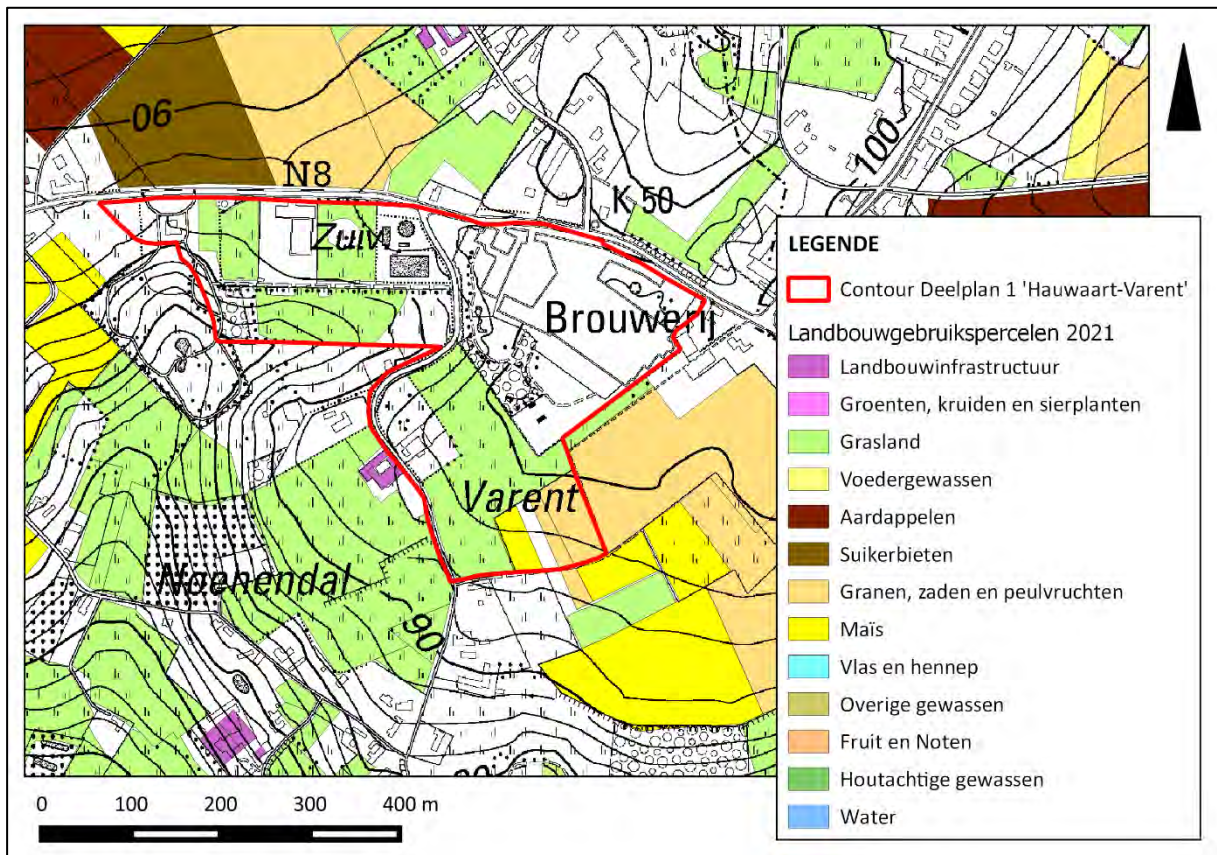
7.1 Deelplan 1 'Hauwaart-Varent'



Orthofoto (januari 2022) van plangebied 1 'Hauwaart-Varent' (Bron: Geopunt)



Gebruikspcelen bedrijventerreinen (01/02/21) voor plangebied 1 'Hauwaart-Varent' (Bron: Geopunt)



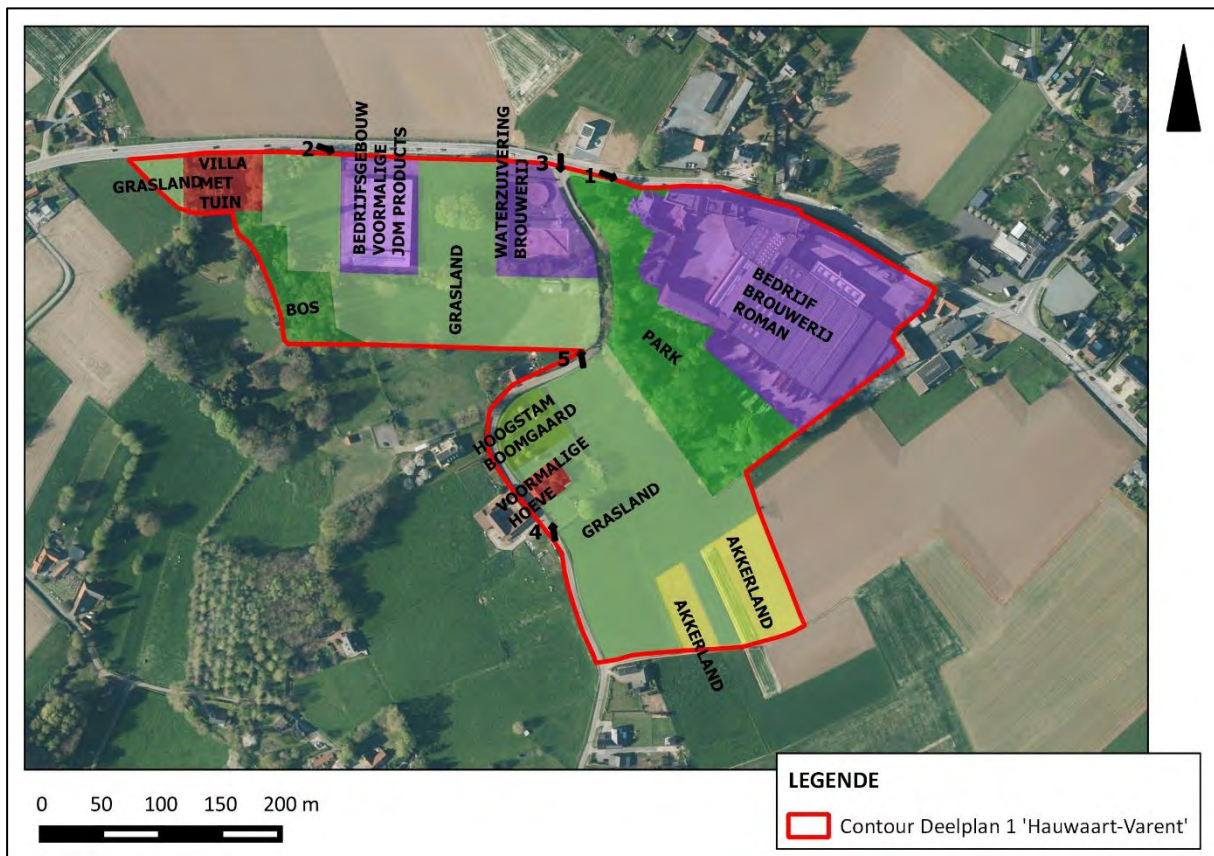
Landbouwgebruikspcelen (departement LV, 2020) voor plangebied 1 'Hauwaart-Varent' (Bron: Geopunt)

Het noordoostelijk gedeelte van het plangebied (2,98 ha) is ingenomen door Brouwerij Roman, een grootschalig regionaal bedrijf gelegen langs de N8.

Ten zuidwesten van de brouwerij ligt een parkachtige omgeving (1,65 ha), horende bij de brouwerij. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit grasland (2,58 ha) en voor kleine delen uit akkerland (0,76 ha) en een hoogstamboomgaard (0,26 ha). Binnen het grasland is ook een voormalige hoeve (0,09 ha) gelegen.

In het gedeelte ten westen van de straat 'Varent' ligt de waterzuivering van de brouwerij (0,64 ha). Verder ligt in dat deel van het plangebied langs de N8 ook het vergunde bedrijfsgebouw van het voormalige JDM Products (0,65 ha), recent gekocht en tijdelijk in gebruik genomen door Brouwerij Roman, en een villa met tuin (0,33 ha).

De andere delen van het gedeelte ten westen van het Varent zijn onbebouwd. Het gaat om grote delen grasland rond en ten zuiden van de waterzuivering en het lokale bedrijfsgebouw (2,53 ha), een stuk bos in het zuidwesten (0,45 ha) en een stukje grasland in het westen (0,11 ha).



Synthese van de feitelijke toestand met aanduiding van de plaatsen en richtingen van de foto's voor plangebied 1 'Hauwaart-Varent' (Bron achtergrond: Geopunt)



Foto 1: Zicht op Brouwerij Roman vanop de N8 (Bron: Google Street View, juli 2021)



Foto 2: Zicht op het vergunde bedrijfsgebouw van het toenmalige groothandelsbedrijf JDM Products vanop de N8 (Bron: Google Street View, juli 2021)



Foto 3: Zicht op het kruispunt van de N8 (Hauwaart) met het Varent met rechts de waterzuivering van de brouwerij (Bron: Google Street View, juli 2021)



Foto 4: Zicht op de omgeving van de voormalige hoeve aan het Varent (Bron: Google Street View, oktober 2009)

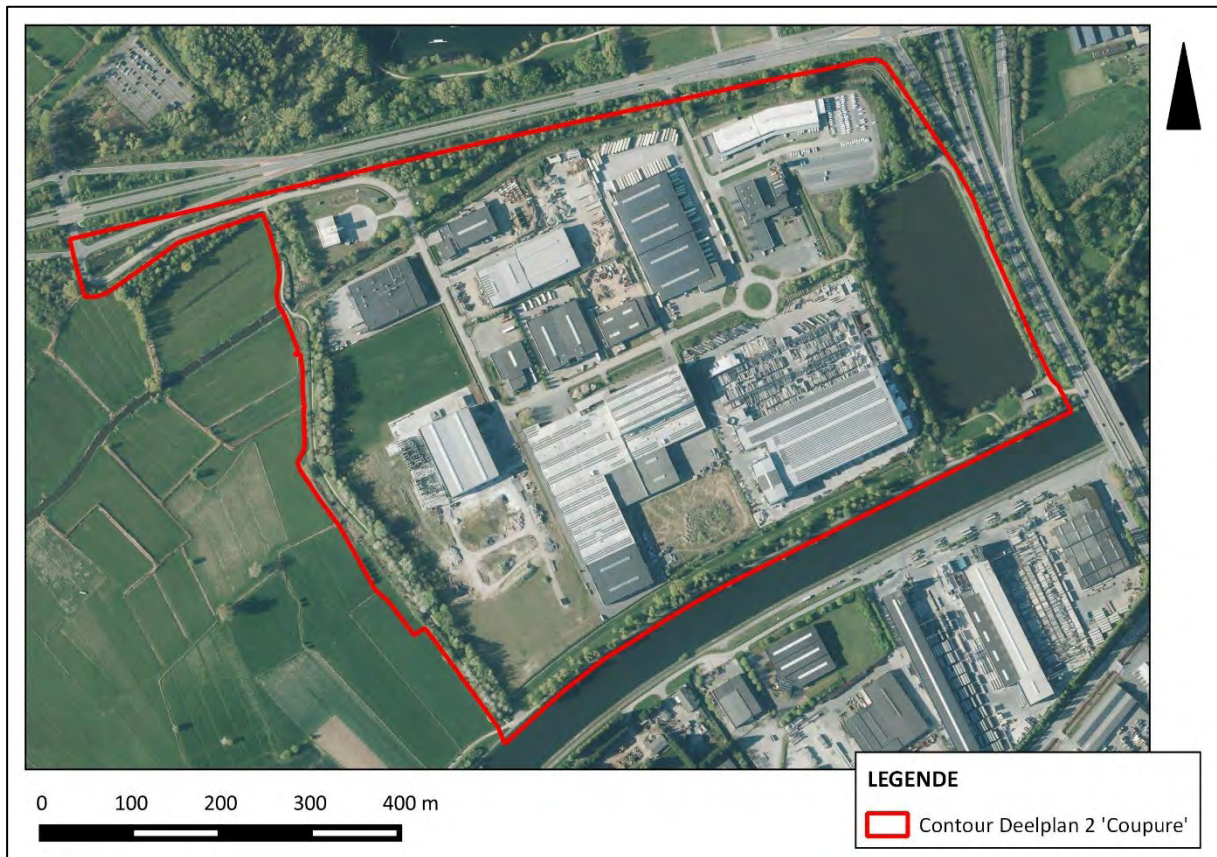


Foto 5: Zicht op de niet bebouwde delen van het westelijk deel van het plangebied (links) en de omheining van het park van de brouwerij (rechts) (Bron: Google Street View, oktober 2009)

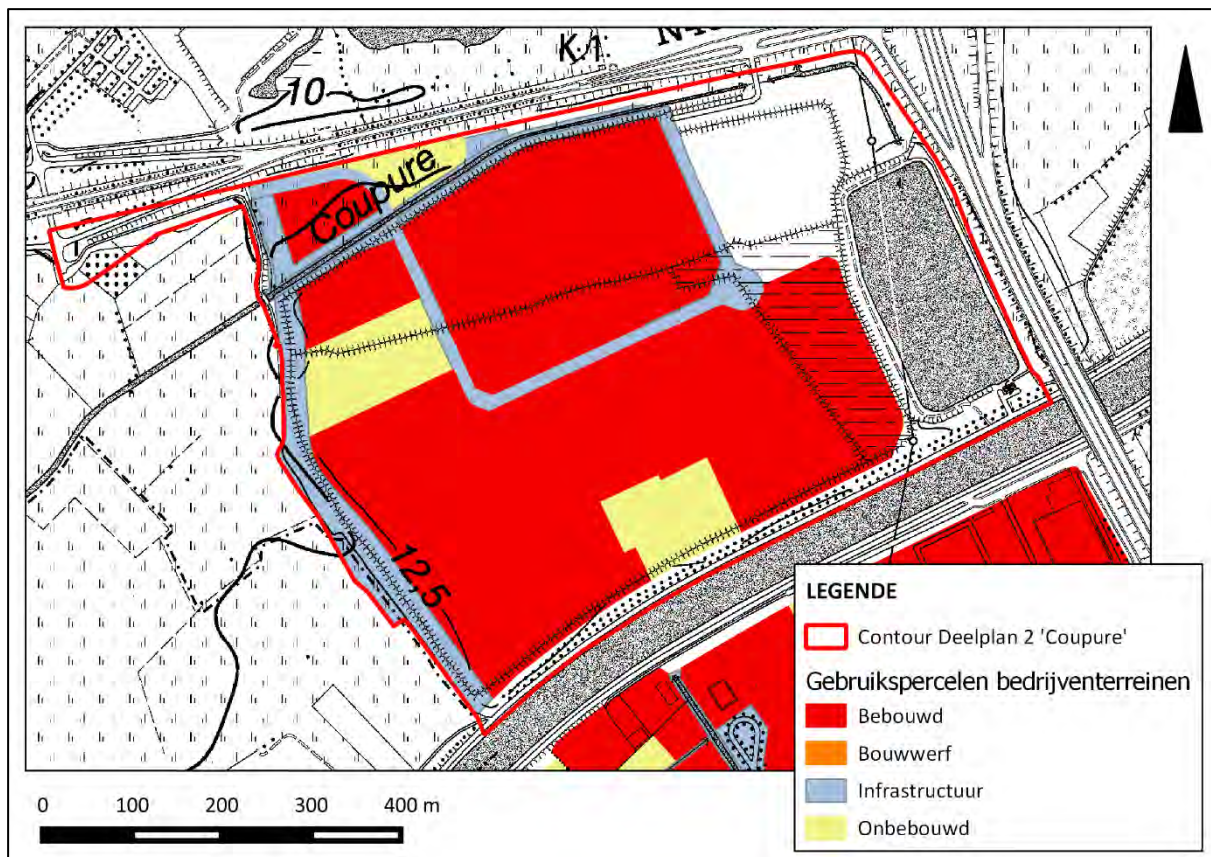
7.2 Deelplan 2 ‘Coupure’

Binnen het plangebied zijn zonevreemde vergunde bedrijven aanwezig. Conform het ‘richtlijnenboek - algemene methodologische en procedurele aspecten’ dd. oktober 2015 worden deze als onderdeel van de referentiesituatie beschouwd. Anderzijds is het plan bedoeld om een planologische oplossing te bieden voor deze bedrijven. Deze maken voorwerp uit van het plan. In het plan-MER moeten deze uit de referentiesituatie ‘weggedacht’ worden om de effecten correct in te schatten. Om die reden wordt met twee feitelijke referentiesituaties gewerkt om een zo realistisch mogelijke effectbeschrijving te krijgen: de huidige feitelijke situatie en de historische feitelijke situatie, zijnde de situatie anno 2003 voorafgaand aan de invulling van het plangebied.

7.2.1 Huidige feitelijke toestand (anno 2022)

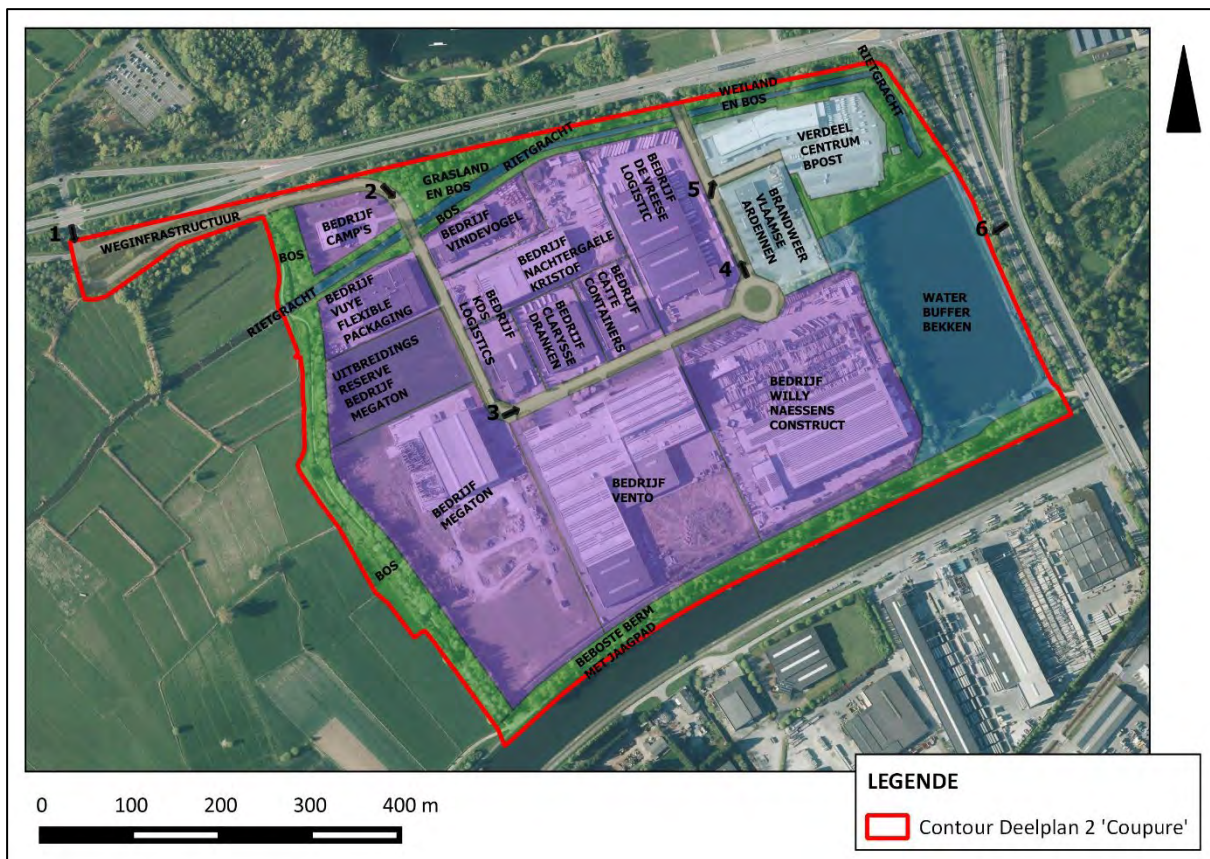


Orthofoto (januari 2022) van plangebied 2 'Coupure' (Bron: Geopunt)



Gebruiksparcelen bedrijventerreinen (01/02/21) voor plangebied 2 'Coupure' (Bron: Geopunt)

Het grootste gedeelte van het plangebied (23,92 ha) wordt ingenomen door regionale bedrijven. In het noordoosten van het plangebied bevinden zich 2 grootschalige gemeenschapsvoorzieningen: de brandweer Vlaamse Ardennen en het verdeelcentrum van bpost (samen 2,70 ha). Verder is er ook een aanzienlijk gedeelte weginfrastructuur (2,64 ha) aanwezig. In het zuidoosten van het plangebied ligt een grootschalig waterbufferbekken (3,00 ha). Het plangebied kent naast het waterbufferbekken ook volgende (grotendeels) onbebouwde delen: een uitbreidingsreserve voor een aanwezig regionaal bedrijf in het westen (1,44 ha), de beboste berm met jaagpad langs de Schelde (1,95 ha), een drietal stukken bebost gebied, waaronder de westelijke bufferzone met de Langemeersen (samen 2,63 ha), een gedeelte grasland en bos met daarin de hondenloopweide in het noorden (0,89 ha) en een gedeelte weiland en bos rond het verdeelcentrum van bpost in het noordoosten (1,41 ha). In het noorden van het plangebied loopt de Rietgracht (0,66 ha). Door het oosten van het plangebied loopt een hoogspanningsleiding. In het noordoosten van het plangebied staat een hoogspanningsmast.



Synthese van de feitelijke toestand met aanduiding van de plaatsen en richtingen van de foto's voor plangebied 2 'Coupure' (Bron achtergrond: Geopunt)



Foto 1: Zicht op de toegangsweg vanop de N453 (Minderbroedersstraat) tot het bedrijventerrein (Bron: Google Street View, mei 2019)



Foto 2: Zicht op de hoofdonthoudingsweg van het bedrijventerrein met links het onbebouwd weiland (hondenloopweide), de Rietgracht en het bedrijf Vindevogel en rechts het bedrijf Camp's (Bron: Google Street View, oktober 2022)

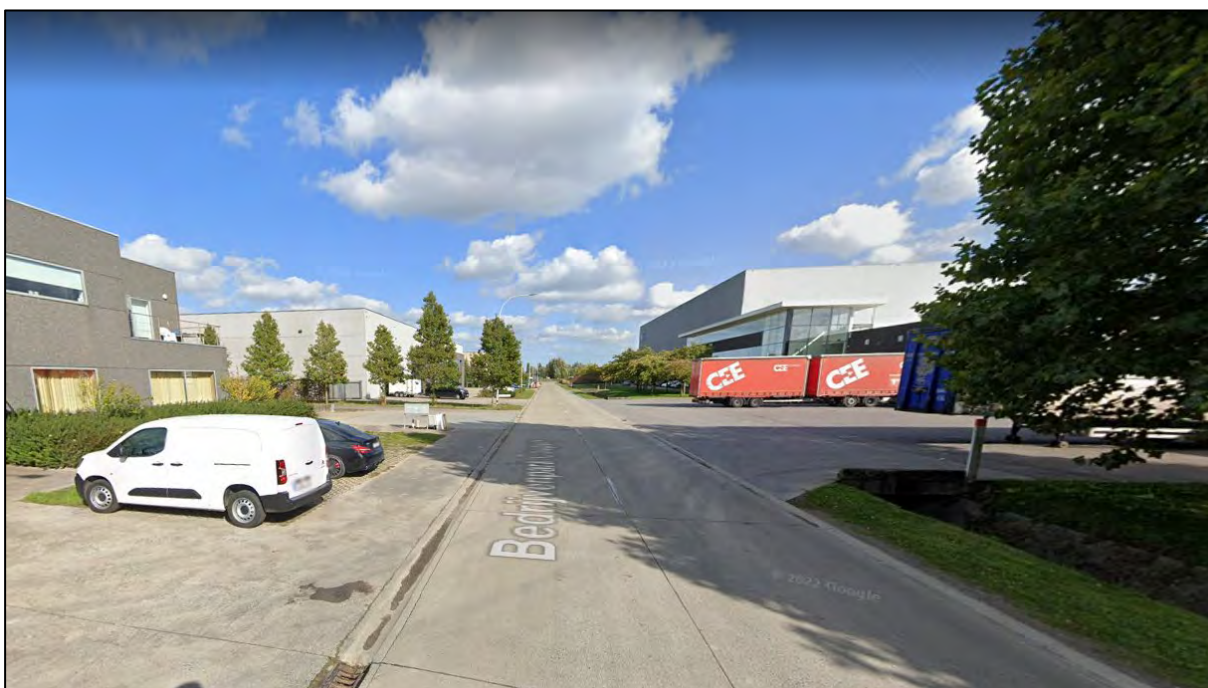


Foto 3: Zicht op de hoofdonthoudingsweg van het bedrijventerrein met links de bedrijven KDS Logistics en Clarysse Dranken en rechts het bedrijf Vento (Bron: Google Street View, oktober 2022)



Foto 4: Zicht op de zijtak van de Minderbroedersstraat met links het bedrijf De Vreese Logistic en rechts de brandweer (Bron: Google Street View, mei 2019)



Foto 5: Zicht op de zijtak van de Minderbroedersstraat met rechts het verdeelcentrum van bpost (Bron: Google Street View, mei 2019)



Foto 6: Zicht vanop de N60 op het waterbufferbekken en achterliggend het bedrijf Willy Naessens Construct (Bron: Google Street View, oktober 2022)

7.2.2 Historische feitelijke toestand (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.



Orthofoto (2002) van plangebied 2 'Coupure' (Bron: Geopunt)

Het plangebied bestond voor de ontwikkeling van het terrein uit een vlak opgehoogd egaal terrein met voornamelijk ruigtevegetatie. Het plangebied kon bijgevolg omschreven worden als braakliggend terrein zonder enige functionele invulling, met uitzondering van het waterspaarbekken en de verspreid aanwezige natuurwaarde:

Ten gevolge van de opspuitingen met zand- en kleispecie afkomstig van de aanleg van de Donkvijvers in de jaren 1970 ontbreken de typische alluviale gronden er.

In het zuidoosten van het plangebied, tegen de N60, was het grootschalig waterbufferbekken reeds aanwezig. Het waterbufferbekken werd aan de westzijde begrensd door een wilgenbosje.

Op het braakliggende terrein kwam een zeer gevarieerde landschapsstructuur en vegetatievorm voor, veelal open en lokaal gedomineerd door één of enkele plantensoorten. Er kwamen spontane wilgenopslag en enkele kleine wilgenbosjes voor. Een deel van de zandvlakte was onbegroeid, terwijl andere delen begroeid waren met lage grond bedekkende vegetaties. Ten zuiden van de Rietgracht betrof het nattere zones met jonge opslag van Wilg en Zwarte els. Deze ecotopen worden als

biologisch waardevol en zeer waardevol beschouwd. Dit blijkt tevens uit de BWK dd. 2010, waarvan de opnames dateren van ca. 2000. Gezien de rust en variatie die in het plangebied voorkwamen, bood dit een ideaal rust-, broed-, en foerageergebied voor allerlei vogels en andere diersoorten.

Het braakliggende terrein bevatte geen noemenswaardige positieve of negatieve beeldragers. Het terrein was grotendeels visueel afgesloten door de begrenzendende bomenrijen en buffergroen (zie onderstaande foto).



Zicht anno 2003 op plangebied 2 vanaf de Langemeersen

De buffering vanuit de Langemeersen naar het stedelijk gebied van Oudenaarde werd voornamelijk bepaald door de groenbuffer (houtkant) van de omliggende wegen (N453 en N60). Vanuit het zuiden (bedrijventerrein 'Meersbloem') was het terrein beter zichtbaar door de transparantie van de bomenrijen langs het jaagpad en de Schelde (zie onderstaande foto).



Zicht anno 2003 op het opgehoogde terrein vanaf de zuidelijke industriezone Meersbloem

Tussen het terrein en de Schelde, langs het jaagpad, komt een driedubbele bomenrij voor van wilgen. Het terrein contrasteert met de aangrenzende Scheldemeersen in het westen door de plaatselijke ophoging (het terrein ligt ongeveer 3 m hoger dan de aangrenzende meersen), de afwezigheid van natte graslanden en het grotere aandeel aan opgaand groen (zie onderstaande foto).



Westelijke grens van het bedrijventerrein / opgehoogd terrein anno 2003

Het opgespoten gedeelte werd in het noorden begrensd door de Coupure. De spie tussen de Coupure en de N453 werd in 2003 opgehoogd met allerlei puin. Deze spie was een restant van het meersenlandschap maar door de ophogingen waren de natuur- en landschappelijke waarde alsook

de biologisch waardevolle en zeer waardevolle ecotopen volgens de BWK van dit perceel reeds volledig verdwenen.

Door het oosten van het plangebied liep al een hoogspanningsleiding.

Het water in de Rietgracht werd, via het pompstation aan het waterspaarbekken nabij de N60, reeds kunstmatig laag gehouden, met een verlaagde gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand tot gevolg. Het opgevangen water werd toen reeds deels als proceswater door bedrijvigheid (Bruwaan) gebruikt.

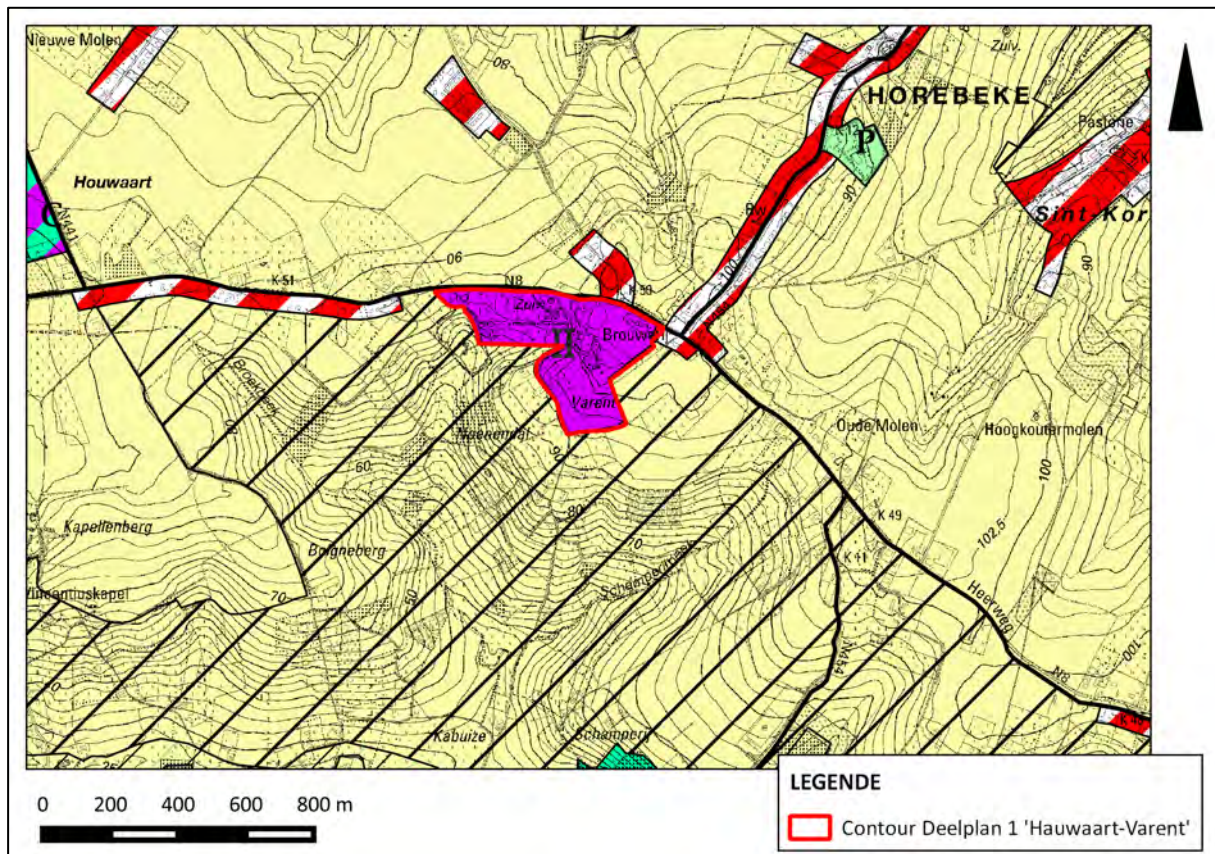
In het plangebied was er reeds een ontsluiting voor fietsers en voetgangers voorzien aan de westelijke zijde in de bufferzone van het terrein die aansloot op de recreatieve fietsroute langs het jaagpad van de Schelde. In de omgeving van het plangebied en met name langs de N453 Minderbroederstraat was er geen openbaar busvervoer aanwezig.

8 JURIDISCHE TOESTAND

8.1 Deelplan 1 'Hauwaart-Varent'

8.1.1 Gewestplan

Het plangebied is gelegen in het gewestplan 'Oudenaarde', oorspronkelijk vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977.



Gewestplan ter hoogte van plangebied 1 'Hauwaart-Varent' (Bron: Geopunt)

Het plangebied heeft volgens het gewestplan de bestemming 'gebied voor milieubelastende industrieën'. Die bestemming is bedoeld voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

Grenzend aan het plangebied komen volgende gewestplanbestemmingen voor:

- Agrarisch gebied (ten noorden van het plangebied). De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.
- Woongebied met landelijk karakter (ten noorden en oosten van het plangebied). De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied (ten oosten, zuiden en westen van het plangebied). De landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken

worden uitgevoerd die overeenstemmen met de bestemming 'agrarisch gebied' (landbouw in de ruime zin), voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

8.1.2 Bijzondere plannen van aanleg (BPA's)

In of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn er geen bijzondere plannen van aanleg (BPA's) van toepassing.

8.1.3 Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

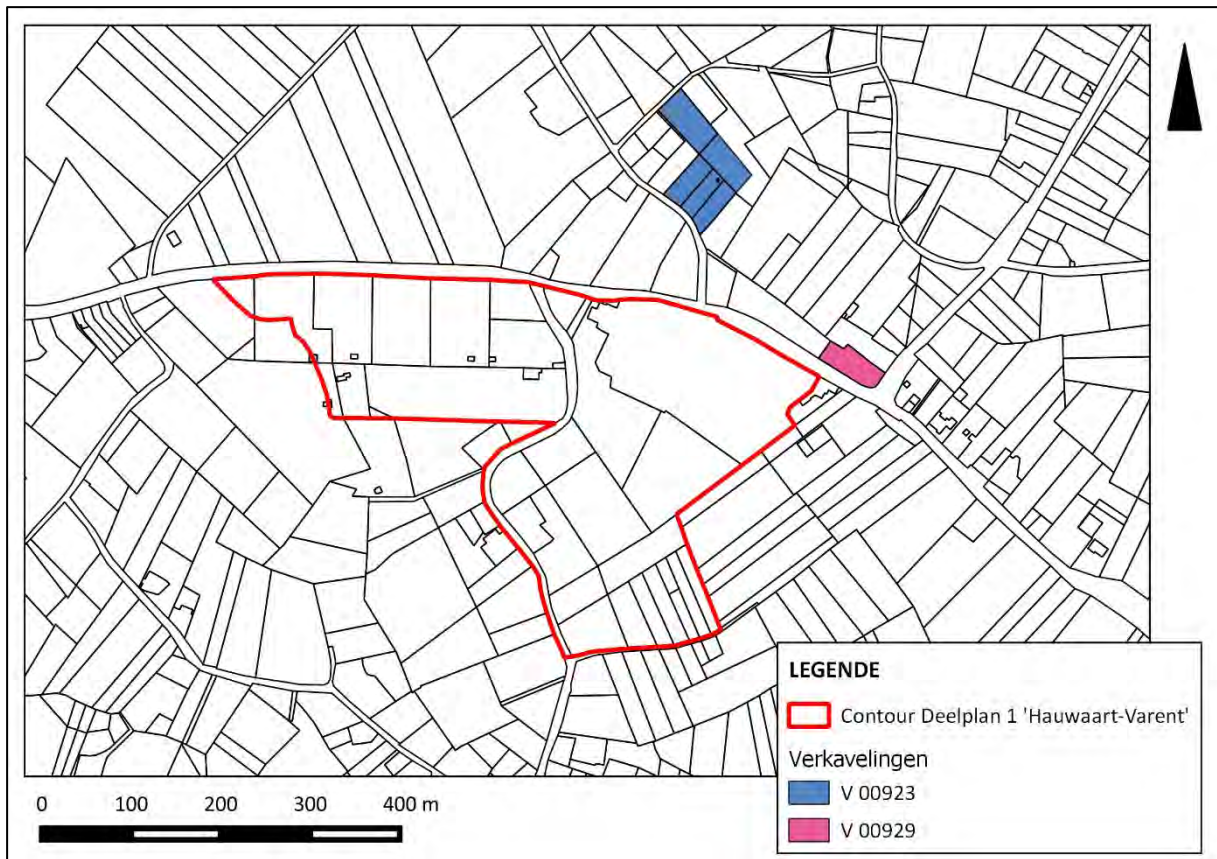
In of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn er geen ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) van toepassing.

8.1.4 Verkavelingen

In het plangebied zijn er geen verkavelingen van toepassing.

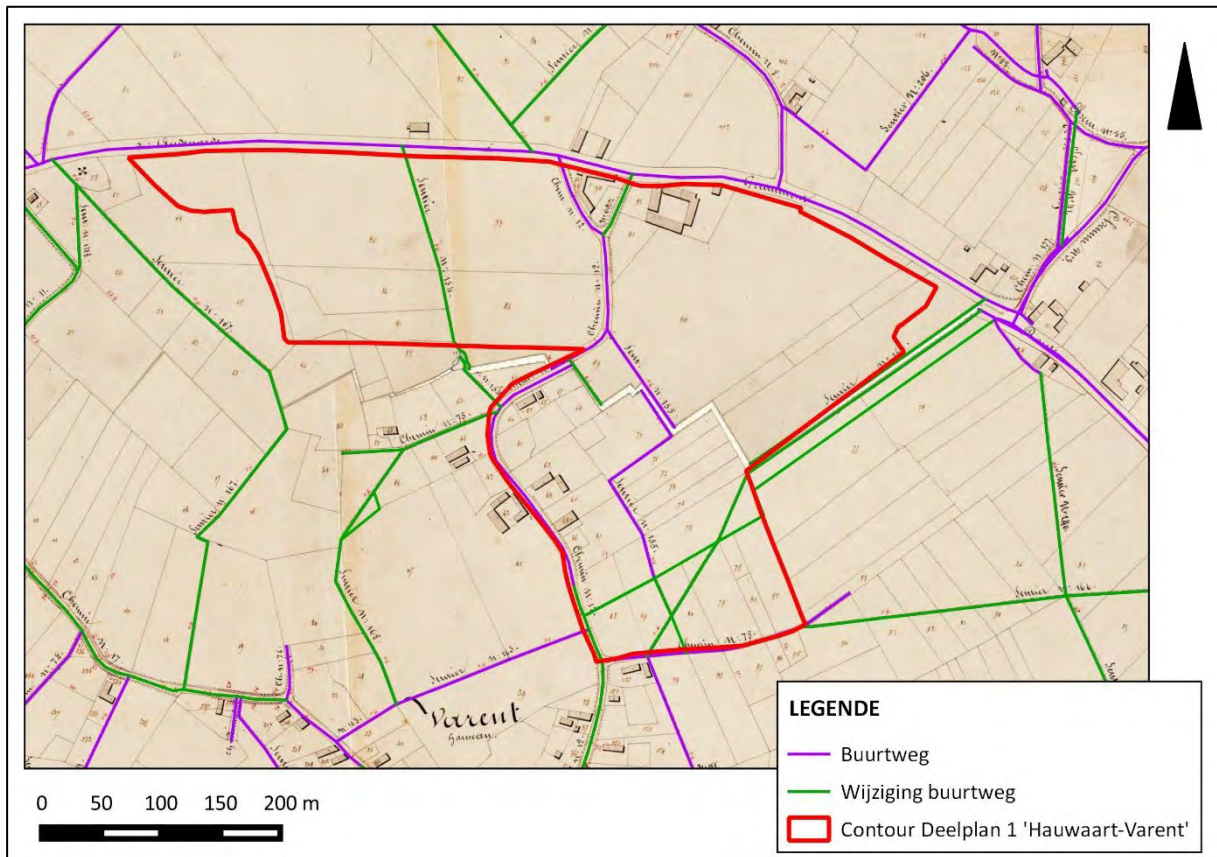
In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn volgende verkavelingen van toepassing:

- V 00923: initieel vergund door het college van burgemeester en schepenen op 10 maart 1980, wijziging vergund door het college van burgemeester en schepenen op 29 april 1985
- V 00929: initieel vergund door het college van burgemeester en schepenen op 25 februari 1991, wijzigingen vergund door het college van burgemeester en schepenen op 9 december 1996 en op 25 augustus 2008



Verkavelingen ter hoogte van plangebied 1 'Hauwaart-Varent' (Bron achtergrond: Geopunt)

8.1.5 Buurt- en voetwegen



Atlas der buurtwegen ter hoogte van plangebied 1 'Hauwaart-Varent' (Bron: Geopunt)

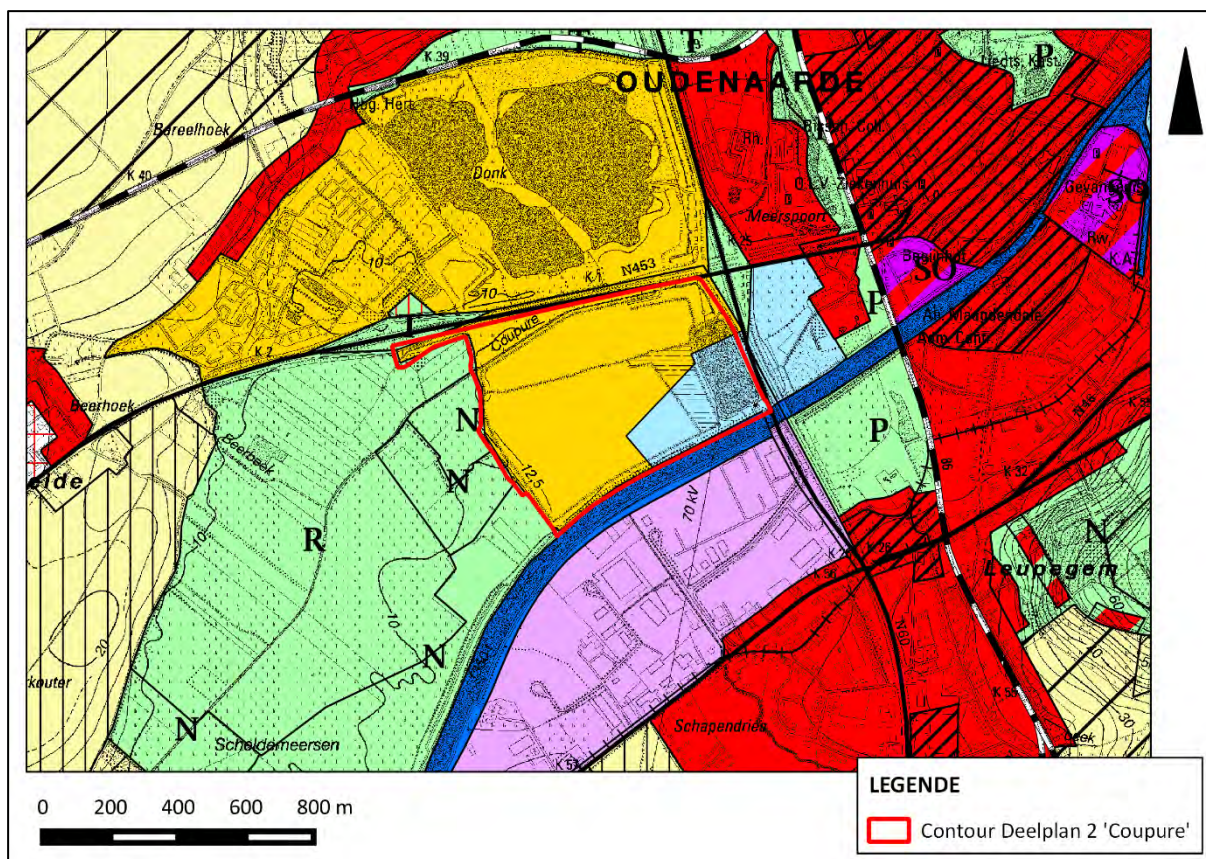
Het tracé van de N8 (Hauwaart) is al terug te vinden op de atlas der buurtwegen. Verder lopen volgende buurt- en voetwegen door het plangebied:

- Chemin nr. 12 in het midden van het plangebied (huidige Varent)
- Sentier nr. 69 tussen de steenweg en chemin nr. 12 (bestaat niet meer op het terrein)
- Chemin nr. 78 op de zuidelijke grens van het plangebied (huidige landbouwweg)
- Sentier nr. 154 in het westen van het plangebied (bestaat niet meer op het terrein)
- Sentier nr. 155 in het midden van het plangebied tussen chemin nr. 12 en chemin nr. 78 (bestaat niet meer op het terrein)
- Sentier nr. 164 als doodlopende zijweg van chemin nr. 12 (bestaat niet meer op het terrein)
- Sentier nr. 165 deels langs de zuidoostelijke grens van het plangebied (bestaat niet meer op het terrein)

8.2 Deelplan 2 'Coupure'

8.2.1 Gewestplan

Het plangebied is gelegen in het gewestplan 'Oudenaarde', oorspronkelijk vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977.



Gewestplan ter hoogte van plangebied 2 'Coupure' (Bron: Geopunt en eigen verwerking)

In het plangebied komen volgende gewestplanbestemmingen voor:

- Recreatiegebied. De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.
- Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

Op 29 oktober 1999 voerde de Vlaamse regering een gewestplanwijziging van het gewestplan 'Oudenaarde' door. Het plangebied kreeg toen de bestemming 'regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter'. Volgens arrest nr. 239.204 van de Raad van State van 26 september 2017, dat het door de Vlaamse minister van Omgeving op 12 januari 2015 goedgekeurde PRUP 'Coupure' vernietigde (zie verder), dient die gewestplanwijziging van 1999 voor wat het plangebied betreft buiten toepassing te worden gelaten, overeenkomstig artikel 159 van de Grondwet. Bij de opmaak van voorliggend PRUP gaan we voor het plangebied dan ook uit van het oorspronkelijke gewestplan van 24 februari 1977.

Grenzend aan het plangebied komen volgende gewestplanbestemmingen voor:

- Recreatiegebied (ten noorden van het plangebied). De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

- Groengebied (ten noordoosten van het plangebied). De groengebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.
- Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (ten oosten van het plangebied)
- Bestaande waterweg (ten zuiden van het plangebied). Het betreft de Schelde.
- Natuurgebied (ten westen van het plangebied). De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden.
- Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaat (ten westen van het plangebied). De natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaten zijn de gebieden die in hun staat bewaard moeten worden wegens hun wetenschappelijke of pedagogische waarde. In deze gebieden zijn enkel de handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied.
- Bufferzone (ten noordwesten van het plangebied). De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

8.2.2 Bijzondere plannen van aanleg (BPA's)

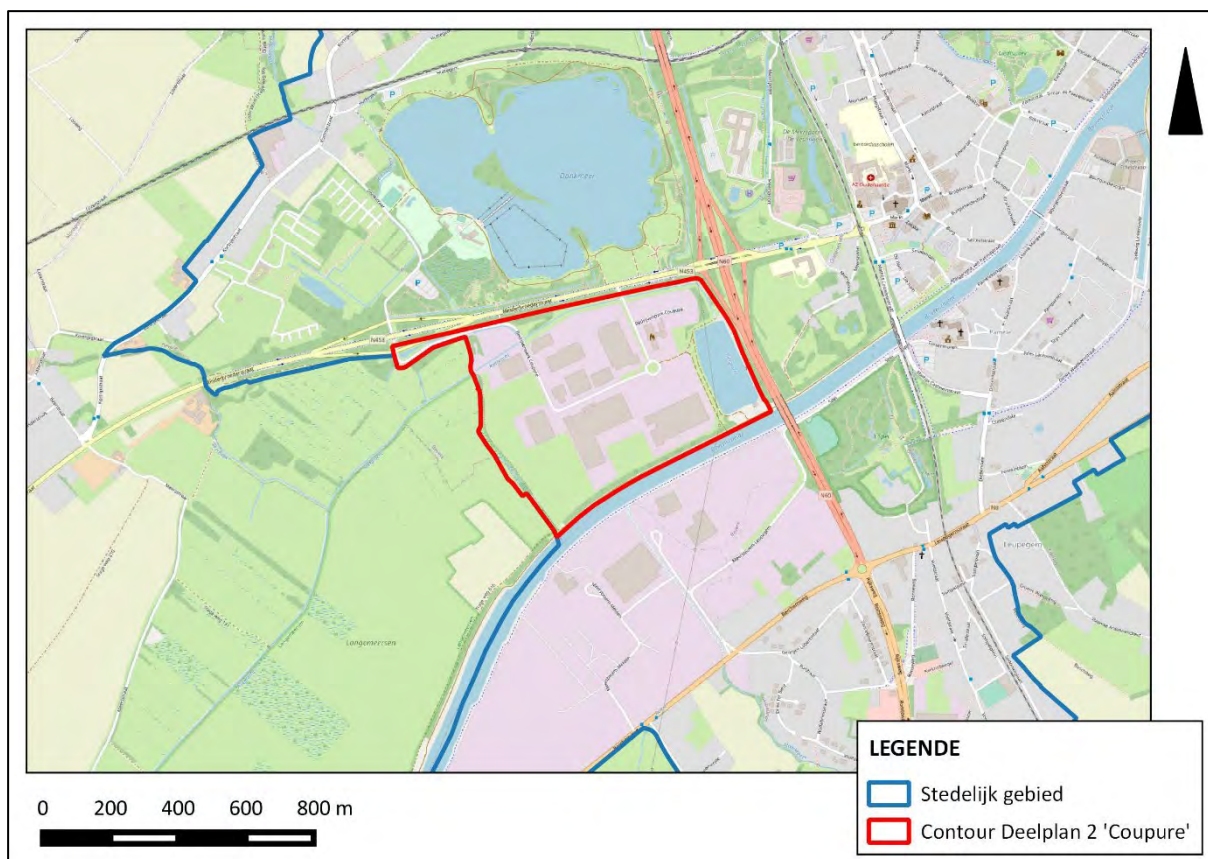
In of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn er geen bijzondere plannen van aanleg (BPA's) van toepassing.

Op 2 december 2003 keurde de Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening voor het plangebied het BPA 'Coupure' goed. De Raad van State vernietigde dat BPA echter op 21 oktober 2008 (arrest 187.224).

8.2.3 Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

In het plangebied zijn er geen ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP's) van toepassing.

Op 20 maart 2009 keurde de Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde' goed. In dat PRUP was voor het plangebied het deelplan 'Coupure' opgenomen. De Raad van State vernietigde dat PRUP echter op 14 maart 2012 in zoverre het het deelplan 'Coupure' en het deelplan 'Afbakeningslijn' in die mate dat dit laatste plan het deelplan 'Coupure' afbakt, betreft (arrest 218.458). De gebieden ten noorden, ten oosten en ten zuiden van het plangebied behoren wel tot het stedelijk gebied volgens de niet door de Raad van State vernietigde delen van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde'.



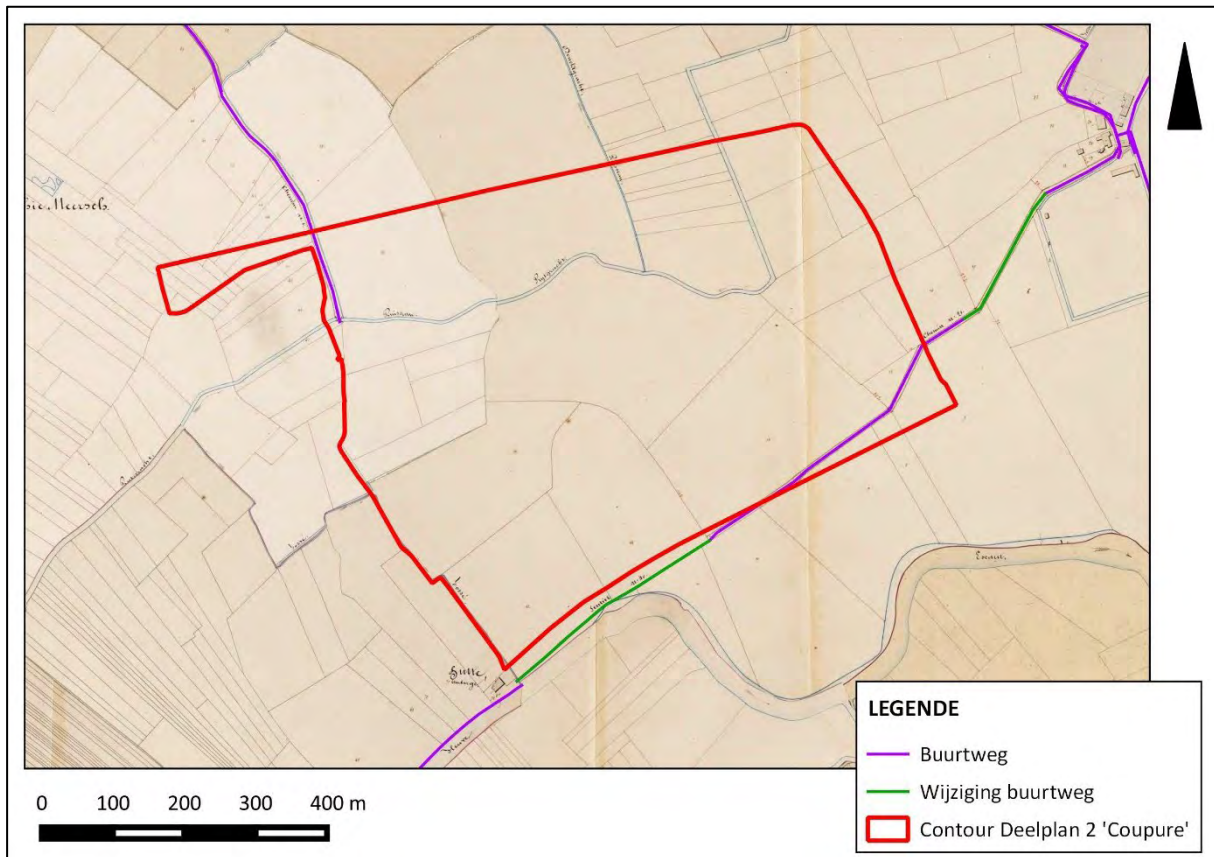
Afbakening kleinstedelijk gebied ter hoogte van plangebied 2 'Coupure' (Kaart: OpenStreetMap). Ter hoogte van de westelijke grens van het plangebied vernietigde de Raad van State de afbakeningslijn.

Op 12 januari 2015 keurde de Vlaamse minister van Omgeving voor het plangebied het PRUP 'Coupure' goed. De Raad van State vernietigde dat PRUP echter op 26 september 2017 (arrest 239.204).

8.2.4 Verkavelingen

In of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn er geen verkavelingen van toepassing.

8.2.5 Buurt- en voetwegen



Atlas der buurtwegen ter hoogte van plangebied 2 'Coupure' (Bron: Geopunt)

Volgende buurt- en voetwegen lopen door het plangebied:

- Chemin nr. 6 in het noordwesten van het plangebied (huidige pad in de bufferstrook en verder huidige Donkstraat)
- Chemin nr. 21 / sentier nr. 40 / sentier nr. 50 langs de zuidelijke grens van het plangebied (komen grotendeels overeen met het huidige jaagpad langs de Schelde en verder met de Meerspoort)

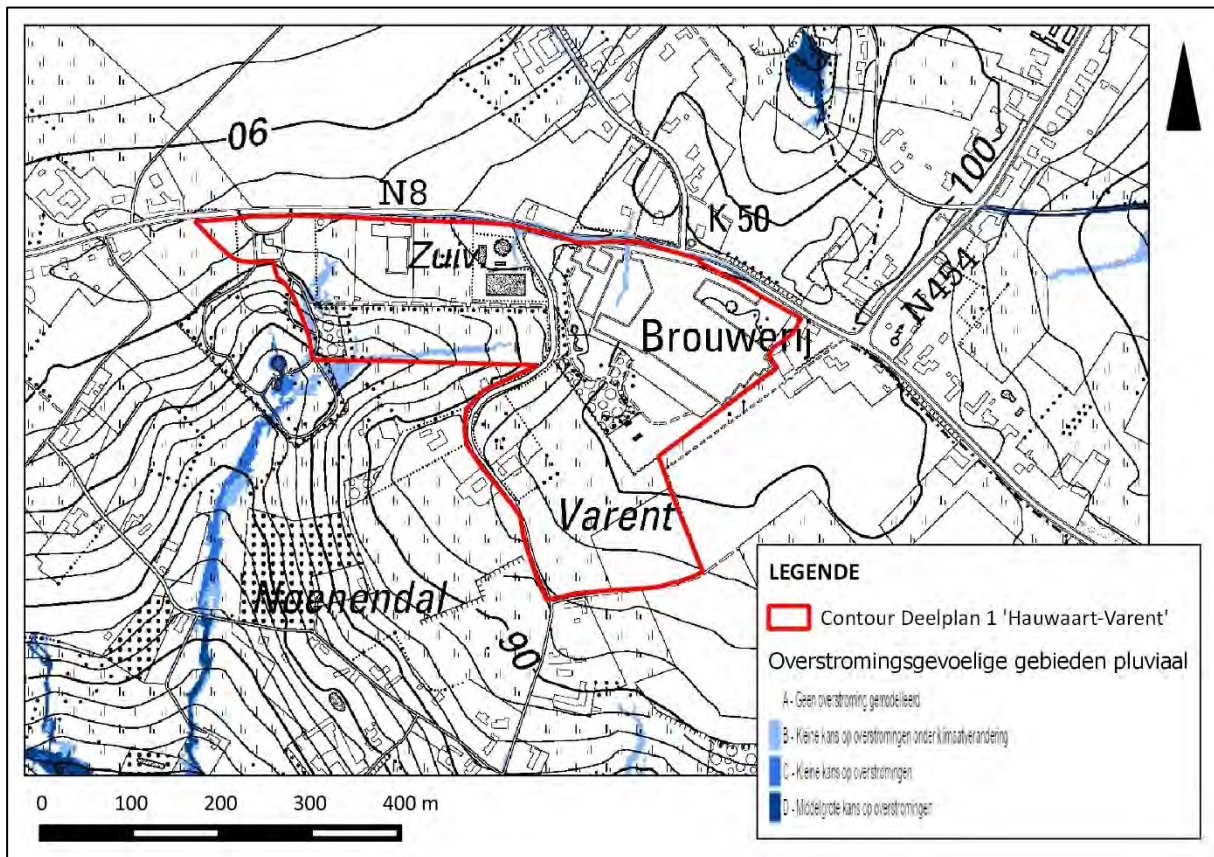
9 WATERTOETS

Op 1 januari 2023 trad het wijzigingsbesluit van de watertoets en de “omzendbrief betreffende richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden” in werking. Daarbij horen ook geactualiseerde kaarten met overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal, pluviaal en kust).

Voor voorliggend PRUP wordt een plan-MER gemaakt. Zoals in het plan-MER wordt aangetoond, leidt het gebruik van de nieuwe overstromingskaarten enkel tot een aanpassing van het effectenonderzoek. De conclusies van het eerdere effectenonderzoek, op basis van de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden die voor 1 januari 2023 van toepassing waren, wijzigen niet (significant). De nieuwe kaarten met overstromingsgevoelige gebieden werden verwerkt in het definitief plan-MER en hieronder. Het aangepaste effectenonderzoek is opgenomen in het definitief plan-MER.

9.1 Deelplan 1 ‘Hauwaart-Varent’

Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee en geen fluviale overstromingsgevoelige gebieden.



Pluviale overstromingsgevoelige gebieden ter hoogte van plangebied 1 'Hauwaart-Varent' (Bron: Geopunt)

Volgens de kaart met de pluviale overstromingsgevoelige gebieden zijn er binnen het plangebied beperkte delen met een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering (T1000 onder klimaatverandering).

Mits toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater worden geen problemen verwacht.

Bovendien zijn er in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen rond 'waterhuishouding' opgenomen (art. 0.2).

Zo moet maximaal voorzien worden in herbruik van hemelwater door opvang in hemelwaterputten en moet het hemelwater dat niet in hemelwaterputten opgevangen wordt zo veel als mogelijk kunnen infiltreren.

Ook dient er bij aanleg van verhardingen rekening 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. Die plaatsen waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie dienen verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en het afstromend water dient te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorzien(e) opvangzone en/of zuiveringspunt.

Ook in de stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) zijn er bepalingen rond 'waterhuishouding' opgenomen.

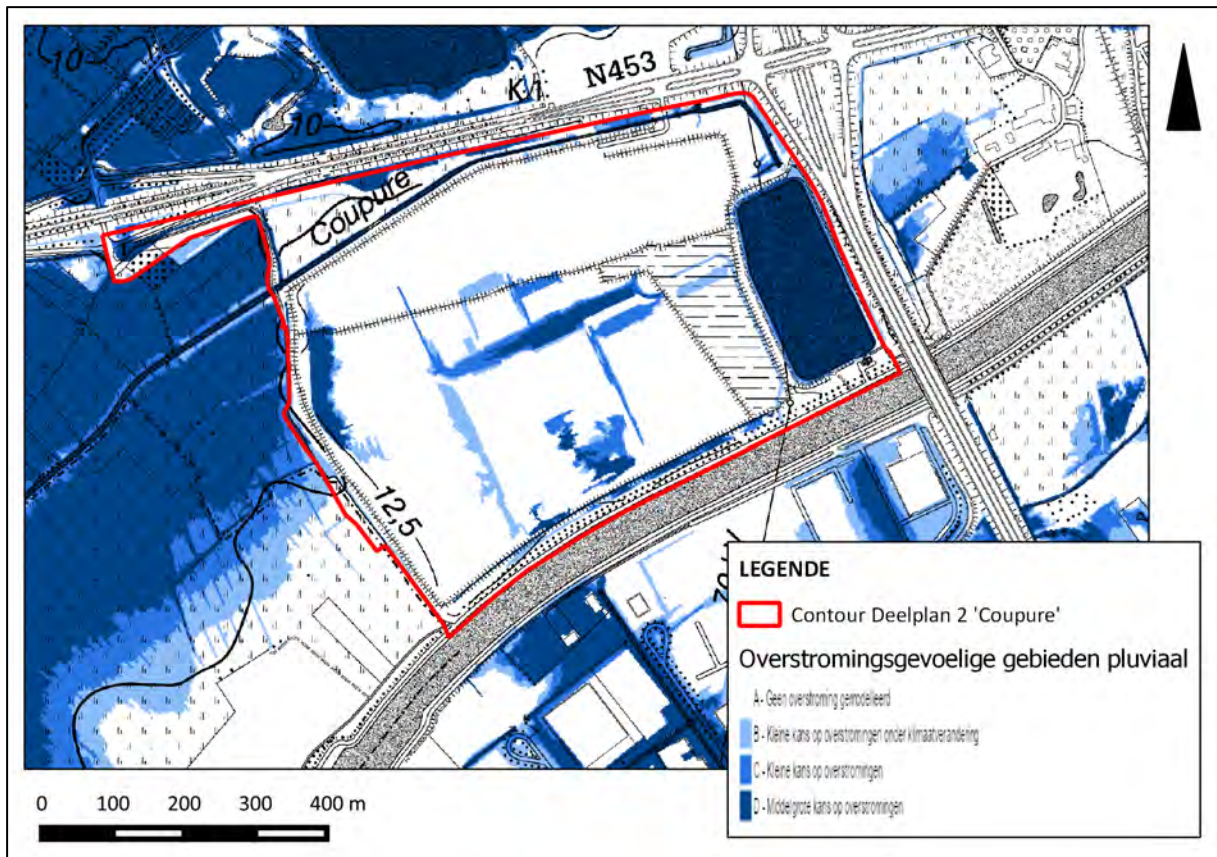
Zo is de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater verplicht.

Ook dient oppervlaktewater te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.

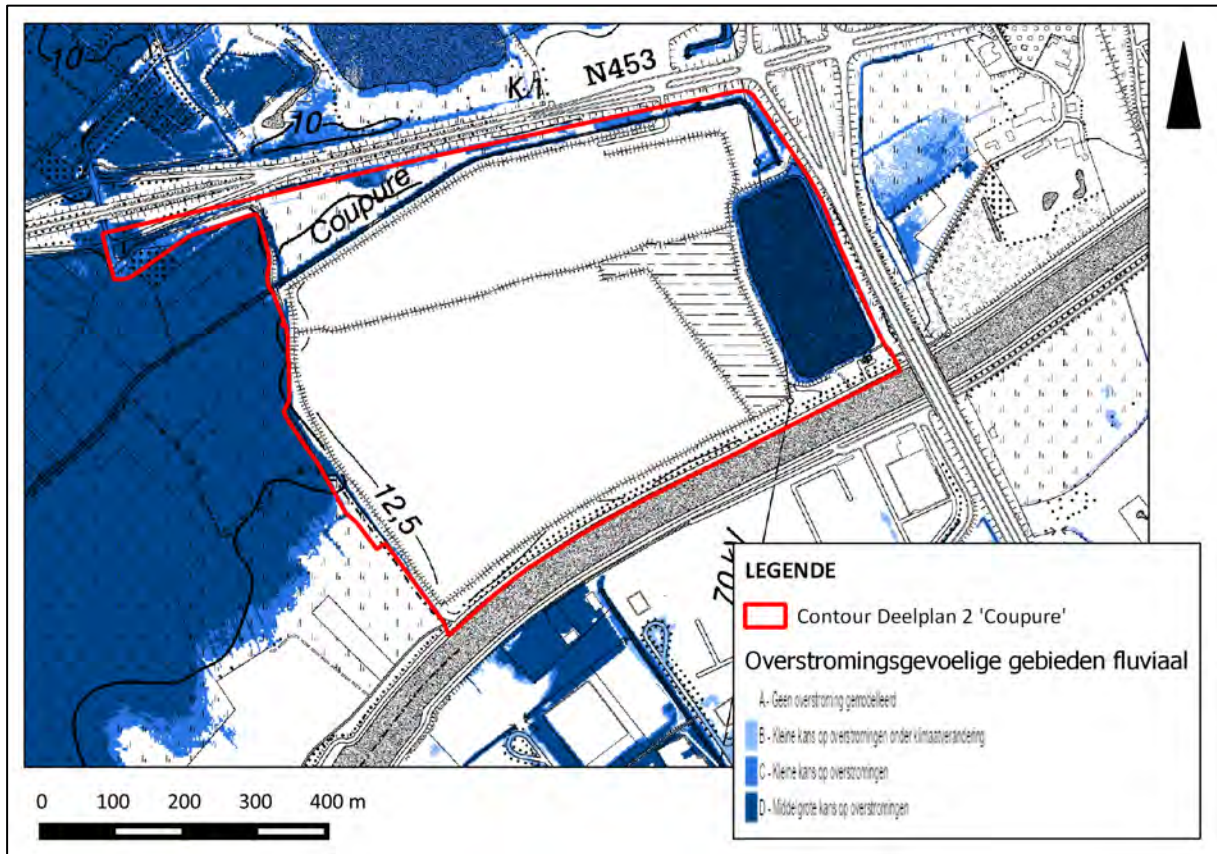
Verder werd de discipline Oppervlaktewater volwaardig in het plan-MER onderzocht. De voorgestelde milderende maatregelen en aanbevelingen die doorvertaalbaar zijn in het RUP, zijn effectief doorvertaald (zie paragraaf 11.1).

9.2 Deelplan 2 'Coupure'

Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee.



Pluviale overstromingsgevoelige gebieden ter hoogte van plangebied 2 'Coupure' (Bron: Geopunt)



Fluviale overstromingsgevoelige gebieden ter hoogte van plangebied 2 'Coupure' (Bron: Geopunt)

Volgens de kaart met de pluviale overstromingsgevoelige gebieden zijn er binnen het plangebied beperkte delen met een middelgrote kans op overstromingen (T100), beperkte delen met een kleine kans op overstromingen (T1000) en beperkte delen met een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering (T1000 onder klimaatverandering). Die beperkte delen komen grotendeels overeen met de Rietgracht, het waterbufferbekken en de iets lagere gedeelten op het terrein (o.a. een deel van de centrale ontsluitingsweg met langsgrachten).

Volgens de kaart met de fluviale overstromingsgevoelige gebieden zijn er binnen het plangebied beperkte delen met een middelgrote kans op overstromingen (T100) en beperkte delen met een kleine kans op overstromingen (T1000). Die beperkte delen komen grotendeels overeen met de Rietgracht en het waterbufferbekken.

Mits toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater worden geen problemen verwacht.

Bovendien zijn er in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen rond 'waterhuishouding' opgenomen (art. 0.2).

Zo moet maximaal voorzien worden in herbruik van hemelwater door opvang in hemelwaterputten en moet het hemelwater dat niet in hemelwaterputten opgevangen wordt zo veel als mogelijk kunnen infiltreren.

Ook dient er bij aanleg van verhardingen rekening 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. Die plaatsen waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie dienen verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en het afstromend water dient te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorzien(e) opvangzone en/of zuiveringspunt.

Ook is op het verordenend grafisch plan 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.

Ook is op het verordenend grafisch plan 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.

Ook in de stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein' (art. 2.2.2) zijn er bepalingen rond 'waterhuishouding' opgenomen. Zo moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en moet het overstromingsrisico worden beperkt.

Ook is de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater verplicht.

Ook dient oppervlaktewater te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.

Verder werd de discipline Oppervlaktewater volwaardig in het plan-MER onderzocht. De voorgestelde milderende maatregelen en aanbevelingen die doorvertaalbaar zijn in het RUP, zijn effectief doorvertaald (zie paragraaf 11.2).

10 PLANOPTIES EN INRICHTINGSPRINCIPES

10.1 Deelplan 1 'Hauwaart-Varent'

10.1.1 Uitbreiding Brouwerij Roman

Brouwerij Roman is al enkele eeuwen (sinds 1545) gevestigd in Mater. Alle activiteiten gaan op vandaag door in gebouwen die tijdens de jaren 1960 en 1970 werden gebouwd. Brouwerij Roman werkte voor de realisatie van een nieuwe brouwzaal en een bezoekerscentrum een masterplan uit. Zo kan de brouwerij haar activiteiten, zoals ze nu evolueren, zeker de komende 10 jaar verderzetten. De brouwerij heeft nood aan een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen om de geplande projecten te realiseren. Er wordt een nieuw magazijn met een oppervlakte van ca. 8000 m² voorzien in aansluiting op de bestaande bebouwing. Uit respect voor de omgeving gaat Brouwerij Roman deze projecten uitvoeren met een beperkte ruimtelijke impact.



Plattegrond van de brouwerij met aanduiding van de nieuwe bebouwing in het rood

Nieuwe brouwzaal

De huidige brouwzaal is te klein en verouderd. Een nieuwbouw dringt zich op. Dit is een zware investering voor de brouwerij maar economisch en ecologisch verantwoord. Bij de bouw wordt ingezet op duurzaamheid. Het verbruik van water (door hergebruik en zuivering), stoom (gas) en grondstoffen daalt hierdoor in de toekomst drastisch.

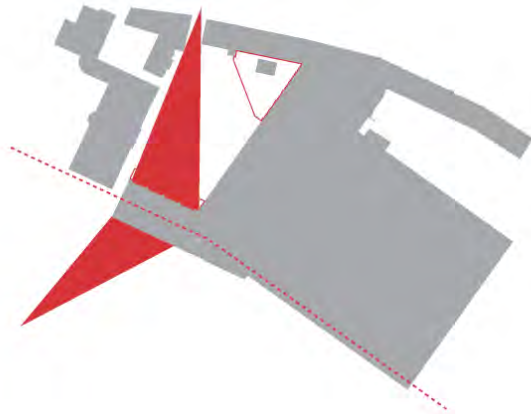
Bezoekerscentrum

De brouwerij heeft vandaag nog geen bezoekerscentrum. Door het **opkomend biertoerisme** vormt het uitbouwen van een bezoekerscentrum een uitgelezen kans. De brouwerij wenst de geschiedenis, de productie, de omgeving, ... een plaats te geven in het nieuwe bezoekerscentrum. Dit draagt niet alleen bij tot de merkbeleving van Brouwerij Roman maar ook de Vlaamse Ardennen kan hierdoor de komende jaren als toeristische trekpleister nog verder groeien.

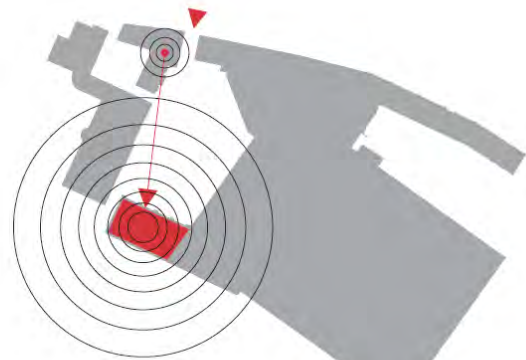


Eén van de meest opvallende aspecten van de bestaande situatie is de **zichtbaarheid van het dieper liggende dienstgebouw** vanaf de straat en haar directe aanwezigheid op het plein. Momenteel wordt dit als werkplaats en voor opslag gebruikt. Het gebouw is echter perfect gelegen om publiek te ontvangen en om te vormen tot het bezoekerscentrum. De bestaande openingen die momenteel met poorten zijn afgesloten, kunnen worden geopend en ingevuld met grote beglaasde vlakken. Een nieuwe transparantie met een grote aantrekkingskracht naar aankomende bezoekers. Boeiend is dat deze zichtbaarheid en toegankelijkheid tweeledig wordt, dus niet enkel naar het plein maar ook naar het landschap en de opengestelde tuin aan de zuidzijde. Deze vleugel van het complex ligt op een unieke locatie, op de grens tussen het gebouwde en het landschap, met een prachtig uitzicht op het zuiden.

Zichtbaarheid



Ontvangst



De bestaande parkeercapaciteit van ca. 86 parkeerplaatsen (vergund geacht gelegen langs de andere kant van de N8 buiten het plangebied) volstaat om de **parkeerbehoefte** van het bezoekerscentrum op te vangen. Met het oog op het bundelen van functies en het vermijden van verkeersonveilige situaties op de N8 zou een integratie van de parking binnen het plangebied kunnen overwogen worden. De parking volledig integreren op de site van de brouwerij is echter verre van evident omwille van de huidige configuratie van de bebouwing en de beplanting. Toch werd deze optie als onderzoeksvraag in het plan-MER onderzocht (zie paragraaf 11.1.3).

Nieuw magazijn van ca. 8000 m²

Het nieuwe magazijn is nodig om de capaciteit uit te breiden en door het omvormen van bestaande gebouwen naar een nieuwe brouwzaal en een nieuw bezoekerscentrum:

- **Groeiende volumes in de speciaalbiermarkt:** nood aan extra ruimte van **250 m² / jaar:**
 - Voor de hergisting van flessenbier
 - Voor de stockage van een stijgend aantal merken / referenties
- **Verplaatsen** van een aantal op vandaag versnipperd gelegen magazijnen **voor de inplanting van de nieuwe brouwzaal en het bezoekerscentrum: 2500 m²:**
 - Etikettenmagazijn
 - POS (Point Of Sales) - magazijnen
 - Werkplaats voor het Horeca Service Team
 - Stockage voor het horecameubilair
- Integreeren van de **stockage van de verpakkingen** (bakken, vaten, flessen, ...): **1500 m²**
- Implementeren van de **omschakeling** van het werken met repacking bakken naar het werken met **dozen** (stockage van plano dozen, stockage van afgewerkte goederen en repackzone zelf): **1000 m²**

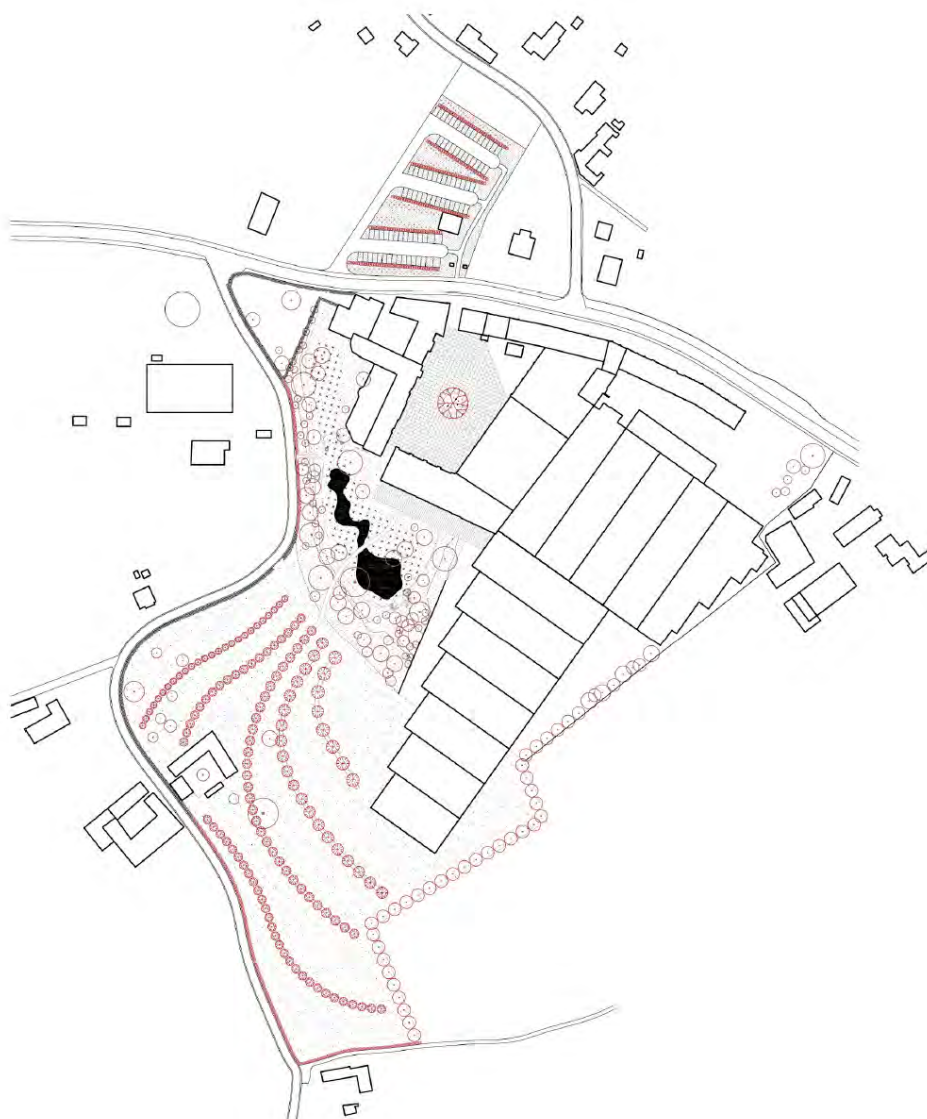
Wat de **architectuur** van het nieuwe magazijn betreft, is het interessant om op te merken dat het functionele karakter van dergelijke gebouwen niet onmiddellijk hoeft te leiden tot 'banaal', niet-inspirerend of niet-communicatief. Brouwerij Roman zal inzetten op ritme en repetitie, patroontextuur en schaduwwerking.



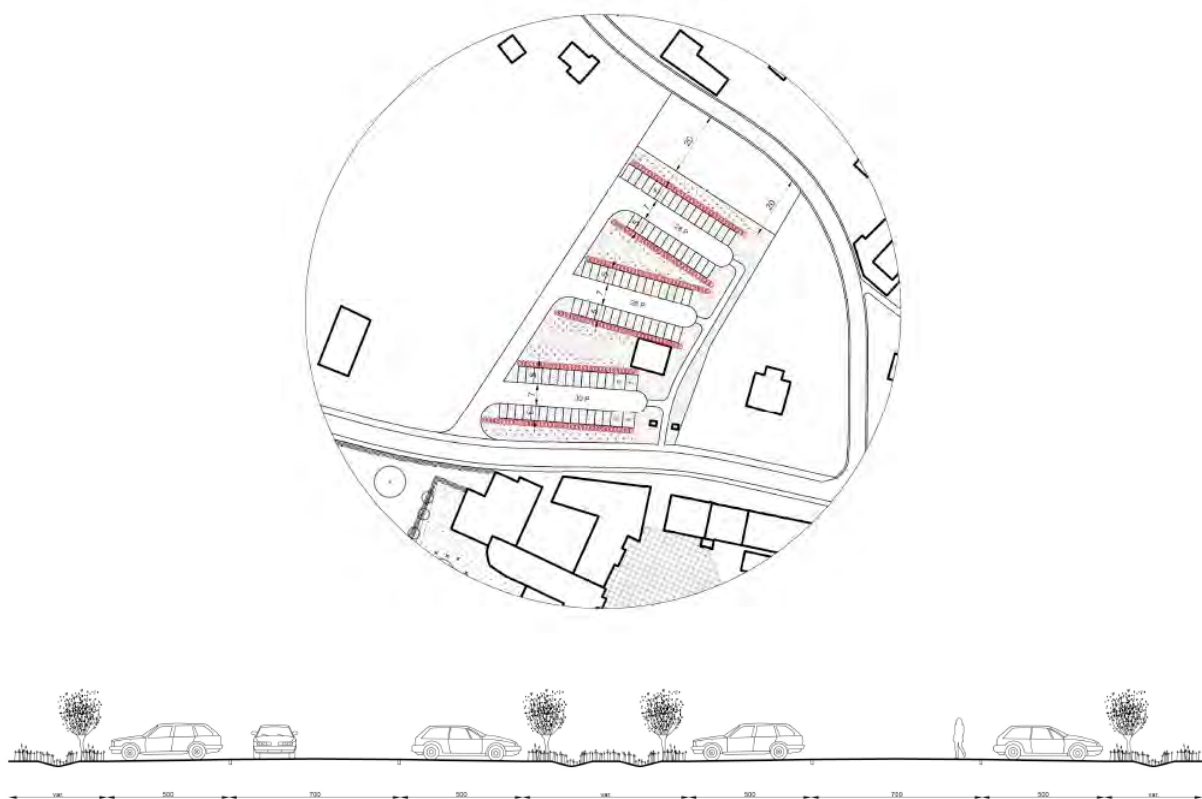
Het nieuwe magazijn ligt volledig **binnen het huidige gebied voor milieubelastende industrie** op het gewestplan en **binnen de eigendomsgrenzen** van Brouwerij Roman. Het is niet mogelijk om het nieuwe magazijn ten oosten van de bestaande gebouwen van de brouwerij te voorzien door de huidige bebouwing op de oostelijk gelegen percelen.

Integratie in het landschap

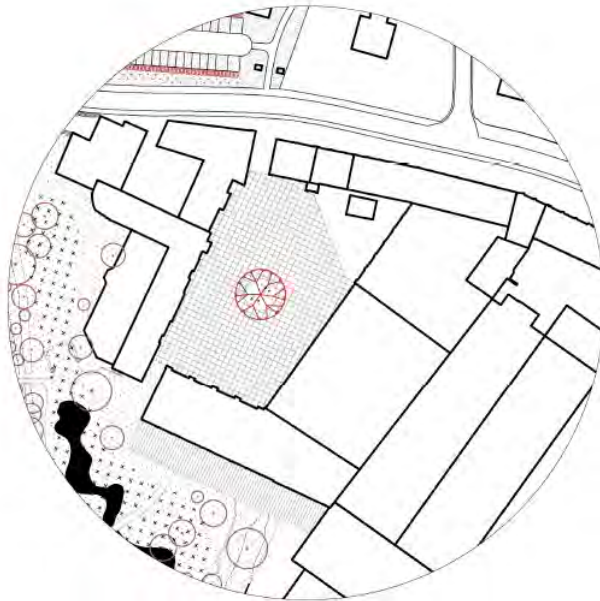
De nieuwe ontwikkelingen worden **landschappelijk ingepast** in de omgeving. Hiervoor zal Brouwerij Roman samenwerken met een landschapsarchitect.



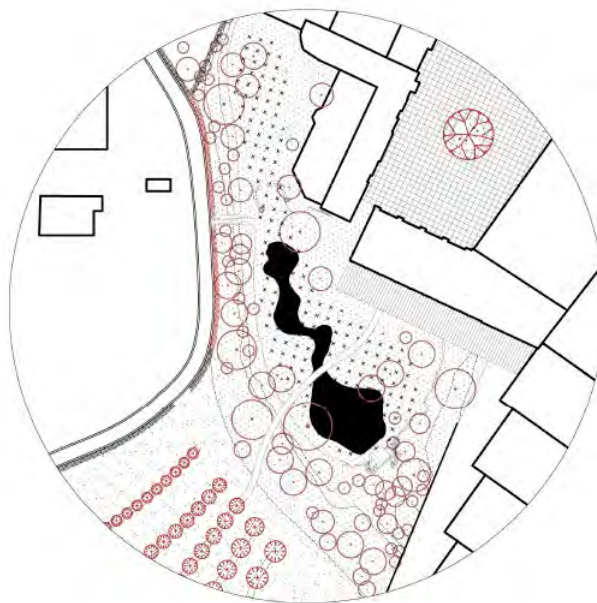
De bestaande **parking** (gelegen buiten het plangebied langs de andere kant van de N8 en vergund geacht, zoals ook bevestigd door het college van burgemeester en schepenen van Oudenaarde op 6 februari 2023) wordt met het oog op een betere landschappelijke inpassing heraanlegd. Hierbij worden hopplanten gebruikt. Na heraanleg zal de parking ca. 86 autoparkeerplaatsen tellen. Aangezien de bestaande parking aan de overzijde van de N8 vergund geacht is binnen agrarisch gebied, zijn de zonevreemde basisrechten voor bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw (VCRO art. 4.4.16 – 4.4.19) van toepassing.

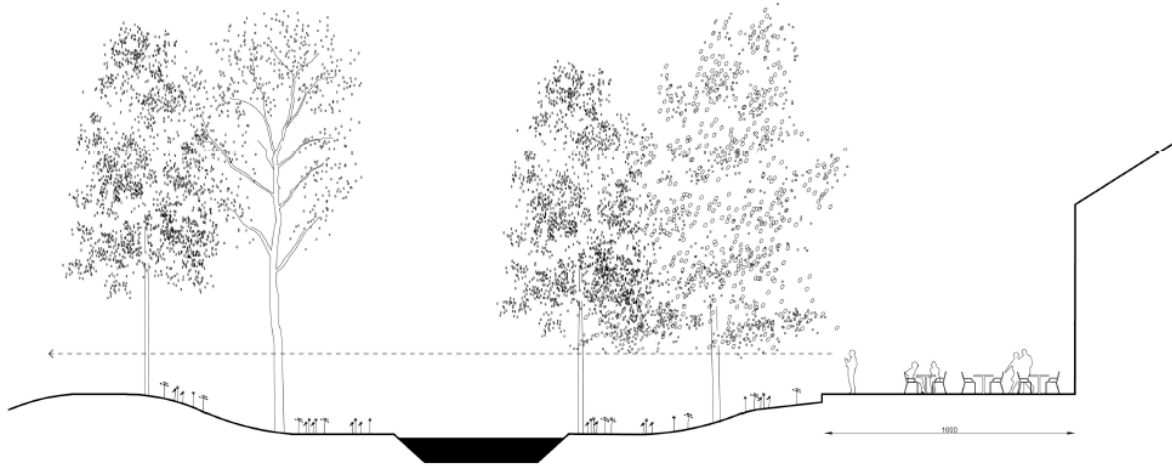


Voor het nieuwe bezoekerscentrum bevindt zich de **centrale koer**. Die wordt opengesteld voor bezoekers en ingeschakeld binnen de ruimere landschappelijke context door het aanbrengen van een hoogstamboom.

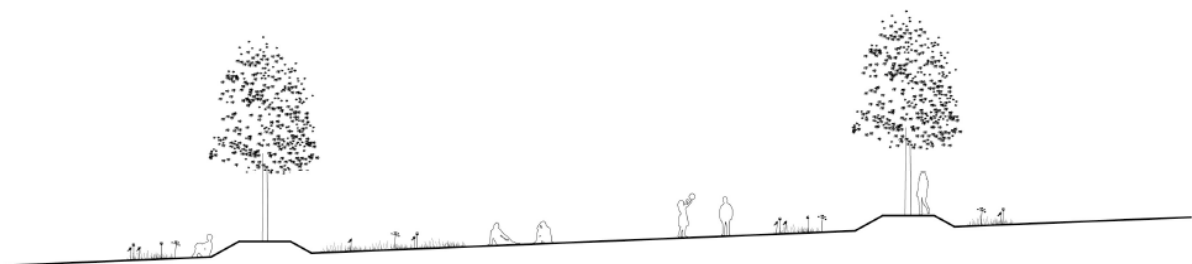
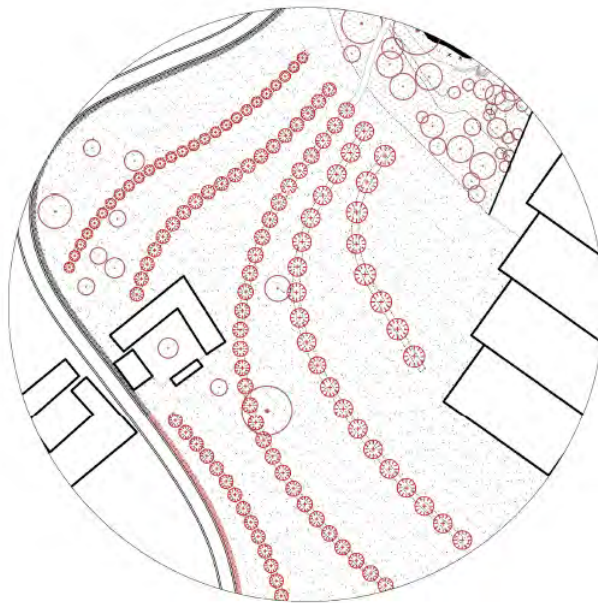


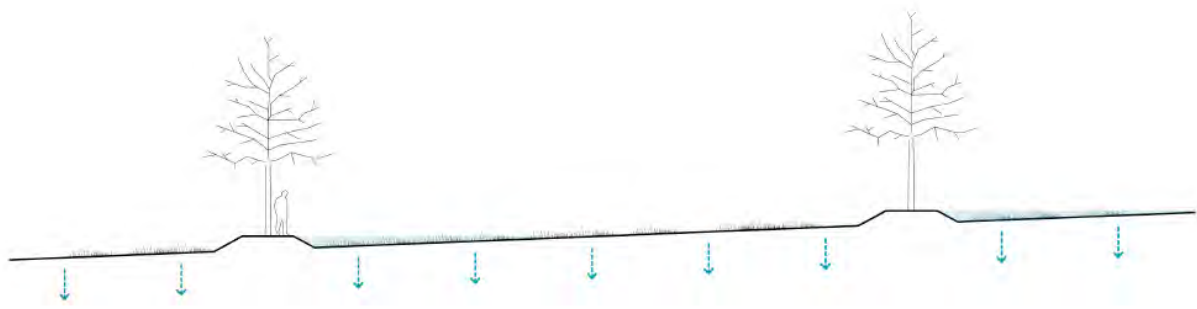
Achter het nieuwe bezoekerscentrum bevindt zich een **romantische tuin**. Ook die wordt opgesteld voor bezoekers en ingeschakeld binnen de ruimere landschappelijke context.





Het masterplan stelt voor om ten zuidwesten van het nieuwe magazijn en de romantische tuin in de omgeving van de bestaande voormalige hoeve een **boomgaardlandschap** aan te leggen. De verschillende bomenrijen volgen de hoogtelijnen. Dat boomgaardlandschap wordt ook ingezet voor de **wateropvang**. Er wordt gewerkt met natuurlijke infiltratie. Overtollig water wordt tijdelijk opgehouden tegen de bomenrijen, waar het kan infiltreren in de bodem.





De essentie is dat er een landschappelijke inkleding van de nieuwe ontwikkelingen gebeurt. Het PRUP legt **niet verordenend** vast **op welke manier** dat moet gebeuren. Het werken met een boomgaardlandschap, zoals naar voren geschoven in het masterplan, is één van de mogelijkheden. Daarnaast zijn er nog andere mogelijkheden zoals een traditionele boomgaard of een bronbos.

Reservegrond voor de langere termijn

Om de **toekomst van de brouwerij** op deze locatie ook op langere termijn te verzekeren, is het belangrijk dat de brouwerij over reservegrond blijft beschikken. Het boven vermelde masterplan bevat de visie voor de korte tot middellange termijn. Het is nu al duidelijk dat de in het masterplan voorziene ontwikkelingen onvoldoende zullen zijn om de ruimtebehoeften van de brouwerij voor de langere termijn in te vullen. De brouwerij kende de laatste 10 jaren een – zeker in sectortermen – spectaculaire groei. Op langere termijn wordt rekening gehouden met de volgende **tendensen en noodzakelijke investeringen**:

- Er tekent zich nu al een duidelijke tendens af voor het gebruik van **onderscheidende duurzame verpakkingen** i.p.v. te bottelen in gelijksoortige flessentypes die ook voor andere dranken en door andere producenten gebruikt worden. Naast het gebruik van verschillende soorten herbruikbare glazen flessen, dient daarbij ook rekening gehouden te worden met het opkomend gebruik van verpakking in blik als courant en gemakkelijk recyclebaar verpakkingsmateriaal. De nodige ruimte voor de installatie en de stockage van lege en volle blikken alleen al bedraagt ca. 2.000 m². Het voorzien van die ruimte direct aansluitend op de brouwerij biedt een absolute meerwaarde omdat op die manier transport vermeden wordt.
- Er is een duidelijke vraag naar **bieren met een tweede gisting**. De installatie van een bijkomende warme kamer voor de hergisting van bieren met een tweede gisting op fles vraagt ca. 1.500 m².
- Er is een duidelijk toenemend belang van **speciaalbieren**. Daardoor zal verder blijvend ingezet worden op de uitbreiding van het assortiment door de ontwikkeling van nieuwe bieren. Dat zal een gemiddelde bijkomende ruimtebehoefte van ca. 250 m² per jaar genereren voor de komende 10 à 15 jaar.
- De **bestaande opdrachten voor het brouwen en/of bottelen** voor rekening van derden zullen nog verder blijven aangroeien, gelet op de reputatie als brouwerij met een ruime ervaring in het op de markt brengen van bieren met een tweede gisting op fles. Dat zal een gemiddelde bijkomende ruimtebehoefte van ca. 250 m² per jaar genereren.
- De **verkoop in de retail** zal nog verder stijgen en zal de brouwerij nopen tot het aanbrengen van de daaraan aangepaste afwerkingsvormen (clips en clusters) en tot het automatiseren

door installatie van een variopackmachine. Dat zal een gemiddelde bijkomende ruimtebehoefte van ca. 250 m² per jaar genereren voor de komende 10 à 15 jaar. Het voorzien van die ruimte direct aansluitend op de brouwerij biedt een absolute meerwaarde omdat op die manier transport vermeden wordt.

Daarenboven zal de brouwerij voor al de voorziene uitbreidingen qua assortiment en volume opnieuw moeten **investeren in aangepaste infrastructuur** voor de lagering en rijping van die nieuwe bieren, voor opslag van de diverse soorten verpakkingsmiddelen, voor de installatie van een aangepaste afvulinstallatie, voor de opslag van de afgewerkte producten, enz. De bestaande gebouwen staan / zitten vol. De uitbreidingen binnen de bestaande gebouwenstructuur organiseren is dan ook niet mogelijk.

Invloed op de tewerkstelling

Alle geplande uitbreidingen, zowel die voorzien in het masterplan als die voorzien op langere termijn, zullen gepaard gaan met een **hogere tewerkstelling**. Het gaat in totaliteit naar schatting om ca. 20 extra voltijdse equivalenten. De brouwerij rekruteert zoveel als mogelijk lokaal.

10.1.2 Voorziene herbestemmingen

De voorziene herbestemmingen in de omgeving van Brouwerij Roman moeten een evenwicht vinden tussen de doelstelling om slecht gelegen ruimte voor regionale bedrijvigheid in het buitengebied te schrappen en de gemotiveerde uitbreidingsbehoeften van Brouwerij Roman, zowel die voorzien in het masterplan als die voorzien op langere termijn, zeker gezien het sterk plaatsgebonden karakter van het bedrijf. De zone in functie van Brouwerij Roman met de bestaande bebouwing en verharding (inclusief de waterzuivering), de in het masterplan voorziene nieuwe bebouwing en verharding en de reservegrond voor de langere termijn zal worden bestemd als **'zone voor brouwerijactiviteiten'** (6,8 ha). 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. 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. Langs de zuidoostelijke grens, een stuk van de westelijke grens en ten zuiden van de waterzuivering wordt een dichte bufferstrook voorzien ten opzichte van aangrenzend bouwvrij agrarisch gebied en gemengd openruimtegebied.

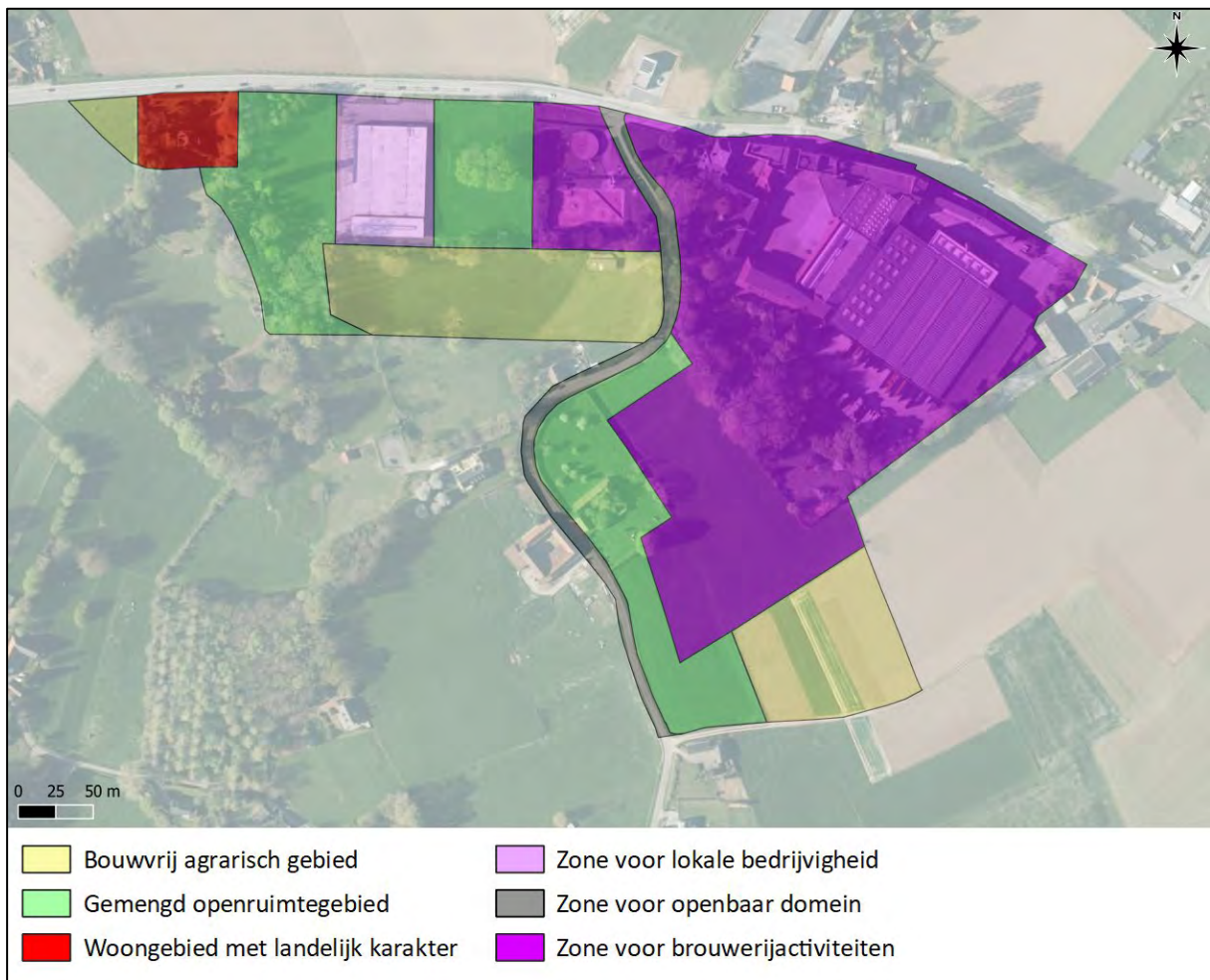
Het perceel met het vergunde bedrijfsgebouw van het voormalige groothandelsbedrijf JDM Products in het westen van het plangebied krijgt de bestemming **'zone voor lokale bedrijvigheid'** (0,6 ha). Brouwerij Roman heeft dit bedrijfsgebouw gekocht als tijdelijke stockageruimte om binnen hun bestaande gebouwen 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 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.

De villa met tuin in het westen van het plangebied krijgt de bestemming 'woongebied met landelijk karakter' (0,3 ha), conform de inkleuring van de woningen Hauwaart 11-83 die zich in een vergelijkbare ruimtelijke situatie bevinden, met als voorwaarde dat maximaal één woongelegenheden toegelaten is. De latere uitwerking van de stedenbouwkundige voorschriften zal gebaseerd worden op het beleid inzake zonevreemde woningen uit het GRS. Tegelijkertijd zal rekening worden gehouden met de erfgoedwaarden van de villa en de tuin. Dat betekent concreet dat een behoud van de villa wordt vooropgesteld en dat instandhoudings- en verbouwingswerken en een volume-uitbreiding met maximum 100 % tot 1000 m³ buitenvolume mogelijk zijn.

Omdat het ruimtelijk ongewenst is om buiten het kleinstedelijk gebied nieuwe regionale bedrijvigheid te ontwikkelen, wordt het resterende niet-ingevulde gedeelte van het gebied voor milieubelastende industrieën op het gewestplan herbestemd naar open ruimte (5,2 ha). De percelen die uitsluitend in landbouwgebruik zijn, krijgen de bestemming 'bouwwrij agrarisch gebied'. 'Bouwwrij' omdat het vanuit de landschappelijke context niet is aangewezen om er nog bebouwing te voorzien. De andere percelen krijgen de bestemming 'gemengd openruimtegebied'. Die voorgestelde openruimtebestemmingen werden in het plan-MER in een onderzoeksvraag meegenomen (zie paragraaf 11.1.4). Voor de bestaande voormalige hoeve zijn verschillende functies mogelijk mits de erfgoedwaarde en de verschijningsvorm worden gerespecteerd: wonen, diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatievoorzieningen met inbegrip van verblijfsaccommodatie. In de onmiddellijke omgeving van de bestaande voormalige hoeve zijn kleinschalige kampeeractiviteiten onder voorwaarden toegelaten. 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.

10.1.3 Samenvattende conceptschets



Planopties en inrichtingsprincipes voor deelplan 1 'Hauwaart-Varent' (Bron achtergrond: Geopunt)

10.2 Deelplan 2 'Coupure'

10.2.1 Algemene visie

Omdat het plangebied al grotendeels ingevuld is, is de feitelijk bestaande toestand sterk richtinggevend voor de planopties en de inrichtingsprincipes. De intentie van het deelplan is het **rechtszeker voorzien van ruimte voor regionale bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen** op de opgespoten gronden ter hoogte van de Minderbroedersstraat – N60. Die visie sluit aan bij de algemene visie die in het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied werd uitgewerkt. De locatie sluit aan bij een bestaand bedrijventerrein (Meersbloem) en bij het stedelijk weefsel van Oudenaarde en de locatie heeft een zeer goede ontsluiting (zowel potentieel over het water als over de weg).

Een belangrijk aspect voor dit bedrijventerrein is het aantrekken van bedrijven die een **regionale en gemeentegrensoverschrijdende uitstraling** hebben.

Globaal is het plangebied op te delen in **3 zones**:

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

Seveso-activiteiten (bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, verwerkt, behandeld of opgeslagen of opslagplaatsen voor explosieve stoffen) worden bij voorbaat **uitgesloten** omdat in de nabije omgeving kwetsbare functies gevestigd zijn. Het gaat om een ziekenhuis, scholen en rust- en verzorgingstehuizen.

De **Stad Oudenaarde** is de **ontwikkelaar** van het bedrijventerrein.

10.2.2 Externe ontsluiting

Omdat het hoogteverschil met de N60 te groot is, wordt van de **bestaande aansluiting op de Minderbroedersstraat** gebruik gemaakt, om zo naar de N60 te gaan.

De fietspaden langs de Minderbroedersstraat behoren tot het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF). Er is met de **fiets** vanuit het plangebied een dubbele rechtstreekse ontsluiting op het BFF: via het bestaande aansluitingscomplex op de Minderbroedersstraat en via de bijkomende ontsluitingsweg voor de brandweer in het oosten van het plangebied. Er zijn ook 2 externe fietsontsluitingen naar het jaagpad langs de Schelde voorzien: doorheen de bufferzone met de Langemeersen en langs het waterbufferbekken in het zuidoosten van het plangebied.

Door de ligging aan de Schelde zullen **watergebonden activiteiten** aangetrokken worden. De kaaimuren langs de Schelde kunnen worden opgetrokken. Het jaagpad langs de Schelde mag niet door mechanisch verkeer als ontsluitingsweg of toegangsweg worden gebruikt.

10.2.3 Interne ontsluiting

De opbouw van het terrein wordt georganiseerd rond een **centrale as vertrekkend van de Minderbroedersstraat**.

Er is een **bijkomende ontsluiting voor de brandweer** naar de Minderbroedersstraat. Die kan ook gebruikt worden als evacuatie- en toegangsweg voor fietsers en voetgangers maar niet als normale toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer (wat op vandaag soms wel het geval is en voor problemen kan zorgen bij het keren van vrachtwagens op de Minderbroedersstraat).

Er is ook een **evacuatiweg voor hulpdiensten tussen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en de watergebonden bedrijvigheid**. Die evacuatiweg wordt ingeschakeld indien de ontsluiting van de brandweer naar de Minderbroedersstraat niet mogelijk is (bv. door festiviteiten). Wanneer de toekomstige 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. Ook wanneer het jaagpad niet versperd is, zorgt de evacuatiweg voor een extra fietsverbinding voor werknemers van het bedrijventerrein met het jaagpad langs de Schelde.

Ten opzichte van de centrale ontsluitingsweg en de N60 worden **bouwwrije zones** ingetekend.

10.2.4 Bufferzone met de Langemeersen

Ter hoogte van het aanpalende natuurgebied 'Langemeersen' is **momenteel al een bufferzone gerealiseerd** op het bedrijventerrein. Een gedeelte daarvan blijft in beheer van de Stad. De bufferzone is minimaal 25 meter breed en omvat opeenvolgend (van west naar oost): een talud door het hoogteverschil tussen het natuurgebied en het bedrijventerrein, een fiets- en wandelpad en een groene, bufferende berm.

Met dit deelplan wordt de **buffer iets breder gemaakt** zodat die 25 meter bedraagt vanaf de as van het fiets- en wandelpad tot de rand van het bedrijventerrein. Er is voldoende plaats beschikbaar om die bredere buffer te realiseren. Op die manier wordt het bedrijventerrein nog beter gebufferd t.o.v. het naastgelegen natuurgebied. In totaal zal de buffer tussen het bedrijventerrein en het natuurgebied ongeveer 28 tot 30 meter breed zijn (inclusief het fiets- en wandelpad). Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om het talud te verhogen tot 5 meter (dat is nu ongeveer 3 meter). Dat kan vooral nodig zijn ter hoogte van de laad- en loskade als visuele en geluidsbuffer naar het naastgelegen natuurgebied. De buffer kan enkel plaatselijk onderbroken worden door een fiets- en voetgangerspad en het jaagpad.

In de stedenbouwkundige voorschriften worden **verdere bepalingen rond groeninrichting** van de bufferzone met de Langemeersen opgenomen.

10.2.5 Bouwvrije zone met archeologische waarde

De zone tussen de ontsluitingsweg, de Rietgracht en de Minderbroedersstraat wordt ingetekend als een **bouwvrije zone met archeologische waarde**. Hier bevindt zich immers een prehistorische site. Het is dan ook wenselijk om dat terrein niet te ontwikkelen maar bouwvrij te houden. Concreet zal dat terrein dus zijn bufferend vermogen behouden omdat de bestaande toestand behouden blijft.

10.2.6 Jaagpad

Het bestaande jaagpad langs de Schelde blijft **behouden**. Het jaagpad is in de eerste plaats een dienstweg voor de waterwegbeheerder en wordt gebruikt in functie van onder meer inspectie, onderhoud, overslag en waterbeheersing. Daarnaast is er ook medegebruik door derden in functie van recreatie en sport maar ook voor functionele verplaatsingen met de fiets.

10.2.7 Rietgracht en Volkaartbeek

De Rietgracht (en de bestaande zijloop ervan) en de Volkaartbeek worden **in hun huidige loop behouden**. Binnen het voorliggend deelplan worden **bouwvrije zones** langs de Rietgracht voorzien. Die bouwvrije zones zijn van belang voor het behoud van de huidige structuurkwaliteit van de waterloop. Die structuurkwaliteit zal dus niet aangetast worden door de ontwikkeling van de resterende bedrijfspercelen.

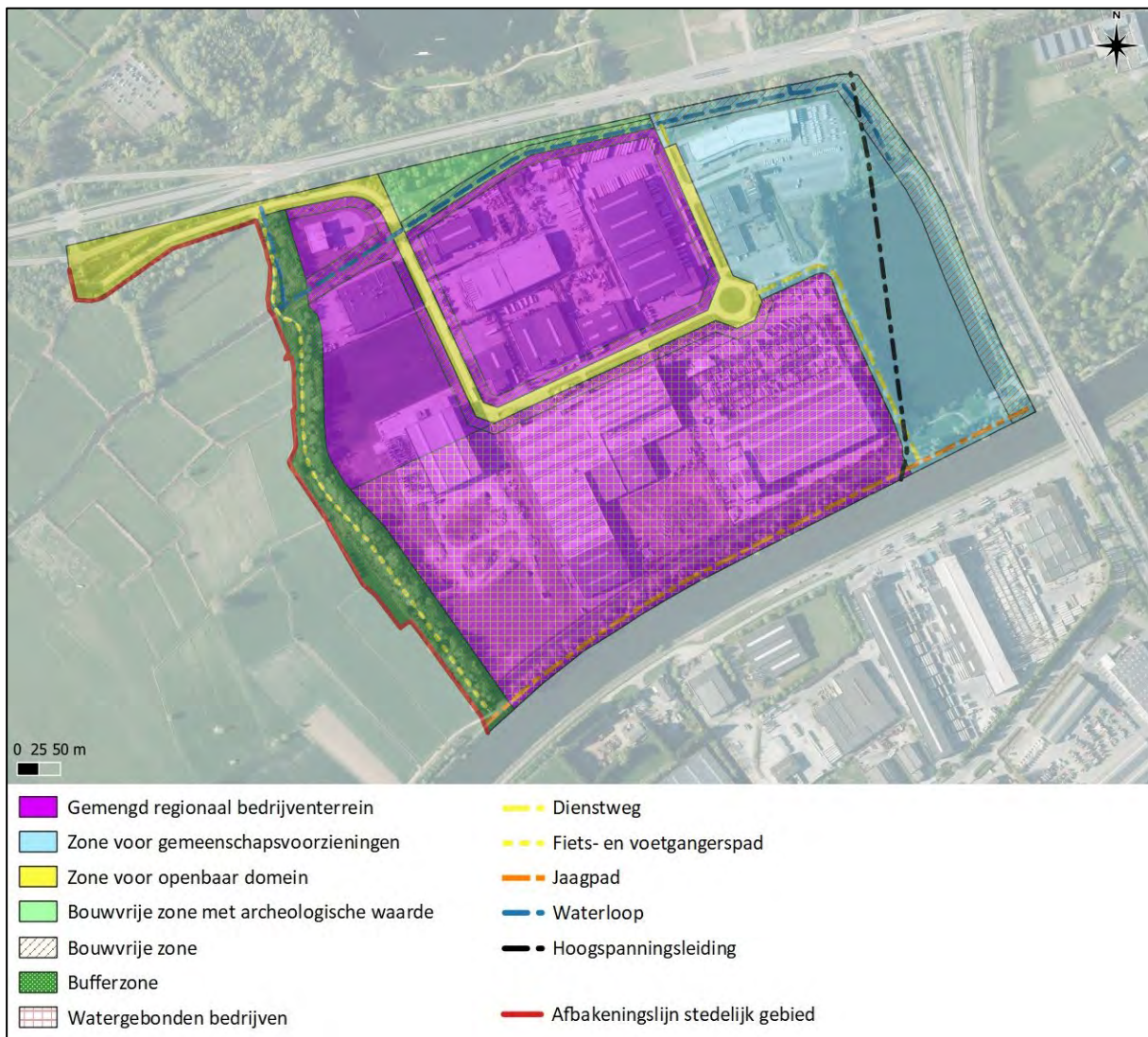
10.2.8 Hoogspanningsleiding

Door het plangebied loopt een hoogspanningsleiding. Dat **tracé blijft behouden**. Het zal worden aangeduid op het grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften krijgen.

10.2.9 Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied

Ten slotte zal ook de **afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied** mee ingetekend worden op het deelplan. Die werd ter hoogte van het plangebied immers ook door de Raad van State vernietigd.

10.2.10 Samenvattende conceptschets



Planopties en inrichtingsprincipes voor deelplan 2 'Coupure' (Bron achtergrond: Geopunt)

11 DOORVERTALING PLAN-MER

Het plan-milieueffectenrapport (plan-MER) formuleert vanuit de verschillende milieudisciplines milderende maatregelen en aanbevelingen. Milderende maatregelen zijn bedoeld om (aanzienlijk) negatieve milieueffecten te milderen. Aanbevelingen zijn bedoeld om positieve milieueffecten te bevorderen en matig negatieve milieueffecten te minimaliseren.

Zoals in het plan-MER aangegeven, kunnen bepaalde milderende maatregelen en bepaalde aanbevelingen doorvertaald worden in het PRUP, meer bepaald in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften, in de verordenende grafische plannen en/of in de toelichtingsnota.

Dit hoofdstuk geeft per deelplan en per milieudiscipline aan op welke manier de in het PRUP doorvertaalbare milderende maatregelen en aanbevelingen effectief worden doorvertaald in het PRUP.

Daarnaast nam het plan-MER ook een aantal onderzoeksvragen mee. Dit hoofdstuk geeft per deelplan ook aan hoe de resultaten van die onderzoeksvragen in het PRUP worden meegenomen.

11.1 Deelplan 1 'Hauwaart-Varent'

11.1.1 In het PRUP doorvertaalbare milderende maatregelen

Bodem en grondwater

- Ten westen van Varent moeten de graslanden ten zuiden van het talud minstens effectief als grasland (dus met permanente begroeiing) behouden blijven en mogen niet gescheurd worden en omgezet worden in akkerland i.f.v. erosie.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het 'bouwrij agrarisch gebied' (art. 1.4.2) is opgenomen dat ten westen van Varent de graslanden ten zuiden van het talud minstens effectief als grasland (dus met permanente begroeiing) moeten behouden blijven en niet mogen gescheurd worden en omgezet worden in akkerland.

- De talud zelf ten westen van Varent dient begroeid te worden gehouden i.f.v. erosie.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het 'bouwrij agrarisch gebied' (art. 1.4.2) is opgenomen dat de talud zelf ten westen van Varent begroeid dient te worden gehouden.

- In het oostelijke deel van het plangebied onverharde hellingen of taluds niet onbegroeid laten en zo snel mogelijk inzaaien of beplanten.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) is onder 'bodem' opgenomen dat onverharde hellingen of taluds in het gedeelte ten oosten van Varent niet onbegroeid mogen worden gelaten en zo snel mogelijk moeten ingezaaid of beplant worden.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het 'bouwwij agrarisch gebied' (art. 1.4.2) en het 'gemengd openruimtegebied' (art. 1.5.2) is opgenomen dat onverharde hellingen of taluds in het gedeelte ten oosten van Varent niet onbegroeid mogen worden gelaten en zo snel mogelijk moeten ingezaaid of beplant worden.

- In het westelijke gedeelte van het plangebied, met de grootste gevoeligheid voor grondverschuivingen, moet het aanleggen van een vijver bovenaan een helling in risicogebied (i.c. in het gedeelte dat als agrarisch of openruimtegebied wordt herbestemd) vermeden worden, tenzij er geen infiltratie van water vanuit de vijver mogelijk is. In risicozones voor grondverschuivingen moet het bergen van water met de grootste omzichtigheid gebeuren.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het 'bouwwij agrarisch gebied' (art. 1.4.2) en het 'gemengd openruimtegebied' (art. 1.5.2) is opgenomen dat ten westen van Varent het aanleggen van een vijver bovenaan een helling verboden is, tenzij er geen infiltratie van water vanuit de vijver mogelijk is, en dat het bergen van water met de grootste omzichtigheid moet gebeuren.

- De ontwikkeling/bebouwing van het oostelijke deel van het plangebied kan, wanneer uit een geotechnisch en stabiliteitsonderzoek blijkt dat dit geen verhoogde risico's inhoudt. Niet alleen het optrekken van bebouwing dient hierbij in rekening gebracht te worden maar ook het concept voor de infiltratie van hemelwater. Op die manier kunnen eventuele risico's uitgesloten worden.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) is een rubriek 'stabiliteitsstudie' opgenomen waarin is bepaald dat bij omgevingsvergunningaanvragen een stabiliteitsstudie wordt gevoegd en waarin de modaliteiten hiervoor zijn vastgelegd.

- In functie van de bodem- en grondwaterkwaliteit de maatregelen horende bij een beschermingszone type III voor grondwaterwinningen toepassen voor het volledige plangebied. Dit om een negatieve impact op de aanwezige bronnen te vermijden.

In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften is in de algemene bepalingen (art. 0.2) onder 'waterhuishouding' opgenomen dat de maatregelen horende bij een beschermingszone type III voor grondwaterwinningen moeten toegepast worden voor het volledige plangebied 1 'Hauwaart-Varent'.

Aanvullend bevat het plan-MER ook volgende milderende maatregelen die zich eerder op projectniveau situeren en die voor de duidelijkheid opgenomen zijn in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) onder 'bodem':

- Afwatering naar langs liggende percelen in helling die periodiek naakt liggen vermijden voor het oostelijke deel van het plangebied.
- Tijdens de aanlegwerkzaamheden moet er voor het oostelijke deel van het plangebied op toegezien worden dat de periode dat de bodem er naakt bijligt ter hoogte van het plangebied beperkt wordt, zeker op plaatsen waar afstromingslijnen gekarteerd zijn en

hevige regenval aanleiding kan geven tot modderstromen of verhoogde sedimenttransporten.

- In functie van de effectiviteit van de getroffen maatregelen en het maximaal vermijden van extra risico's m.b.t. erosie, is het noodzakelijk om voor de zone ten oosten van Varent de erosiecoördinator van de gemeente te betrekken bij de concrete opmaak van het ontwerp en de inrichting van het terrein, bij de (planning van de) uitvoering van de werken en bij het uitwerken van eventuele (al dan niet tijdelijk) wenselijke erosiebestrijdingsmaatregelen.

Oppervlaktewater

- Met betrekking tot de voormalige hoeve (met mogelijkheid tot beperkte kampeeractiviteiten) dient deze zelf in te staan voor een tijdelijke eigen zuivering, tot zolang een aankoppeling op de geplande DWA-leiding niet is gerealiseerd.

In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de 'overdruk Voormalige hoeve' (art. 1.5.4) is opgenomen dat zolang een aankoppeling op een DWA-leiding niet is gerealiseerd, de voormalige hoeve zelf dient in te staan voor een (tijdelijke) eigen waterzuivering.

Biodiversiteit

- Bij het alsnog ontwikkelen van het kasteelpark, dient langs de zuidelijke grens van de zone voor brouwerijactiviteiten een zone bestemd en ingericht te worden als buffergebied (robuust groen scherm).

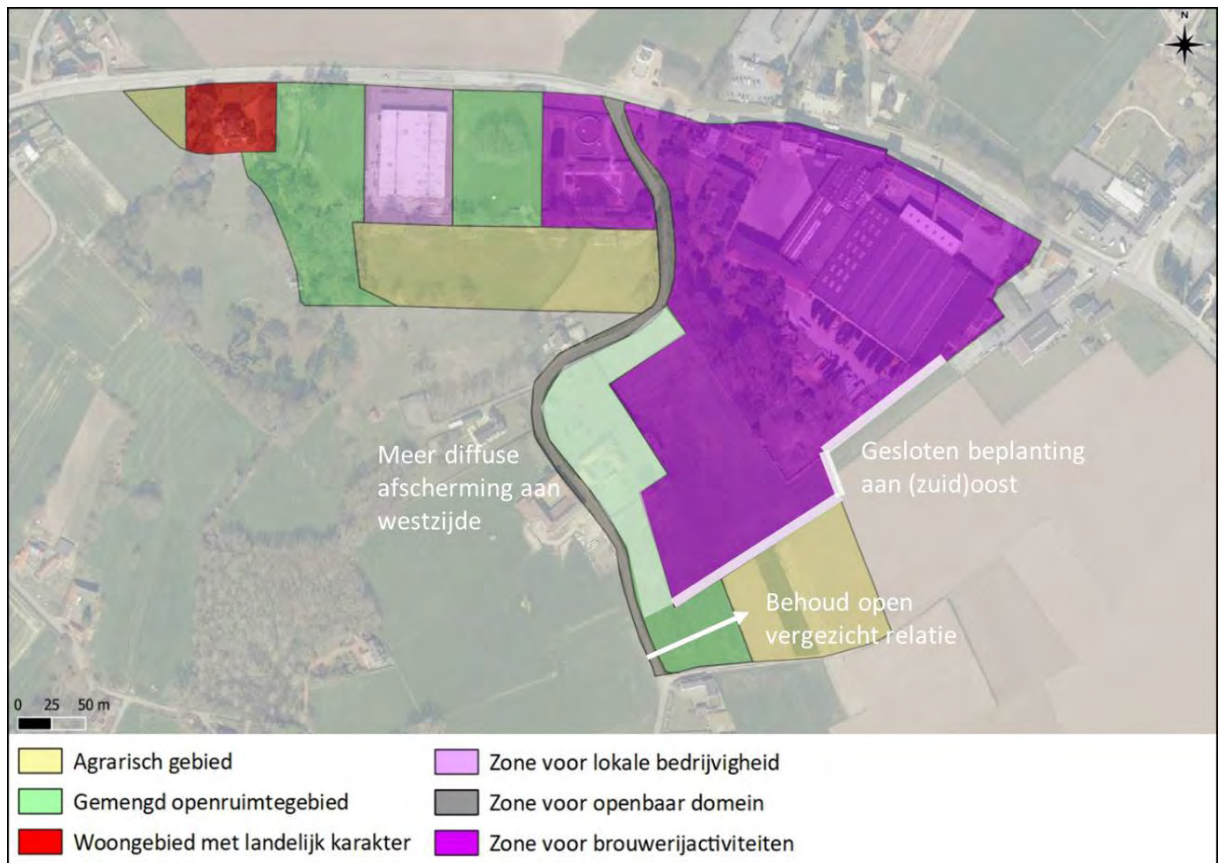
Op het verordenend grafisch plan is op de (zuid)oostelijke zijde van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' een 'overdrukzone Buffer' van waar het mogelijk is 10 m breed aangebracht (ter hoogte van de bestaande verharding aansluitend bij de bestaande bebouwing is de breedte 5 m). In de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 1.2.3) is o.a. opgenomen dat de functie van die buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de brouwerijactiviteiten ten opzichte van de omgeving en dat de buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen.

Landschap, Bouwkundig erfgoed en Archeologie

- Een doordachte landschappelijke inkleding en buffering, die zorgt voor voldoende visuele buffering van de nieuwe infrastructuur, zowel in westelijke, zuidelijke als (zuid)oostelijke richting.

Onderstaande figuur geeft een aanzet tot landschappelijke inkleding/buffering van de uitbreidingszone voor brouwerijactiviteiten, waarbij in het (zuid)oosten eerder een dichte buffering is aanbevolen ter directe visuele afscherming van de gebouwen en infrastructuur.

In het westen is, gezien de voorziene ruimte en de context van de historische hoeve, eerder een diffuse buffering te verkiezen (zoals bijvoorbeeld een boomgaardlandschap). Het bestaande vergezicht vanaf Varent in noordoostelijke richting in het zuiden van het plangebied wordt bij voorkeur behouden. Om een minimale landschappelijke inkleding en buffering van bijkomende bebouwing te garanderen wordt dit best op een manier verankerd in het RUP.



Op het verordenend grafisch plan is op de (zuid)oostelijke zijde van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' een 'overdrukzone Buffer' van waar het mogelijk is 10 m breed aangebracht (ter hoogte van de bestaande verharding aansluitend bij de bestaande bebouwing is de breedte 5 m). In de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 1.2.3) is o.a. opgenomen dat de functie van die buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de brouwerijactiviteiten ten opzichte van de omgeving en dat de buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen.

Op het verordenend grafisch plan is op een deel van het 'gemengd openruimtegebied' een 'overdrukzone Landschappelijke inkleding' aangebracht. In de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 1.5.3) is opgenomen dat die overdrukzone (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.

- Een doordacht en kwalitatief ontwerp van de uitbreidingen bij de brouwerij, rekening houdende met de architectuur en erfgoedwaarde van de brouwerij.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) is onder 'kwalitatief ruimtegebruik' opgenomen dat de erfgoedwaarde en de verschijningsvorm van de bestaande gebouwen en constructies dienen gerespecteerd te worden en dat ook nieuwe gebouwen en constructies doordacht en kwalitatief ontworpen dienen te worden, rekening houdende met de erfgoedwaarde en de verschijningsvorm van de bestaande gebouwen en constructies.

Mens-Ruimte

- Een landschappelijke inkleding of buffering van de brouwerijactiviteiten richting de openruimte alsook een gepaste architectuur van de bebouwing en hoogte aangepast aan de bestaande bebouwing (ca. 10 m). (zie ook discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie).

Zie voor wat betreft de landschappelijke inkleding en buffering hierboven bij de bespreking van de discipline 'Landschap, Bouwkundig erfgoed en Archeologie'.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) is onder 'kwalitatief ruimtegebruik' opgenomen dat de bouwhoogte van nieuwe gebouwen en constructies max. 13 m bedraagt (met een beperkte afwijkingsmogelijkheid). Er is gekozen voor max. 13 m en niet voor max. 10 m om enige flexibiliteit toe te laten en een hoger ruimtelijk rendement te kunnen behalen.

- Verlichting aan de achterzijde van de nieuwe bebouwing, richting zuidelijke openruimte, is best te vermijden, of kan eventueel gebufferd worden door een groenbuffer langs de nieuwe bebouwing. Indien bijkomende verlichting op het terrein wordt voorzien, is het aangewezen gebruik te maken van neerwaarts gerichte functionele verlichting met minimale verstrooiing.

Op het verordenend grafisch plan is op de (zuid)oostelijke zijde van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' een 'overdrukzone Buffer' van waar het mogelijk is 10 m breed aangebracht (ter hoogte van de bestaande verharding aansluitend bij de bestaande bebouwing is de breedte 5 m). In de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 1.2.3) is o.a. opgenomen dat de functie van die buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de brouwerijactiviteiten ten opzichte van de omgeving en dat de buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) is onder 'kwalitatief ruimtegebruik' opgenomen dat bijkomende buitenverlichting wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke, zowel in plaats, duur als intensiteit en dat voor bijkomende buitenverlichting dient gebruik gemaakt te worden van neerwaarts gerichte functionele vleermuisvriendelijke verlichting met minimale verstrooiing.

11.1.2 In het PRUP doorvertaaltbare aanbevelingen

Oppervlaktewater

- Verhardingen waar mogelijk waterdoorlaatbaar uit te voeren en enkel met ondoorlatende verhardingen werken waar dit noodzakelijk is.

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.

Biodiversiteit

- Bij de uitbreiding van de brouwerij dient met vleermuisvriendelijke verlichting gewerkt te worden (d.w.z. beperken van buitenverlichting tot strikt noodzakelijke, zowel in plaats, duur als intensiteit).

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) is onder 'kwalitatief ruimtegebruik' opgenomen dat bijkomende buitenverlichting wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke, zowel in plaats, duur als intensiteit en dat voor bijkomende buitenverlichting dient gebruik gemaakt te worden van neerwaarts gerichte functionele vleermuisvriendelijke verlichting met minimale verstrooiing.

Landschap, Bouwkundig erfgoed en Archeologie

- Beperken bouwhoogte bijkomende bebouwing, aansluitend bij bestaande bebouwing brouwerij (ca. 10 m).

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) is onder 'kwalitatief ruimtegebruik' opgenomen dat de bouwhoogte van nieuwe gebouwen en constructies max. 13 m bedraagt (met een beperkte afwijkingmogelijkheid). Er is gekozen voor max. 13 m en niet voor max. 10 m om enige flexibiliteit toe te laten en een hoger ruimtelijk rendement te kunnen behalen.

- Behoud van een deel van het park ten zuiden van de brouwerij, al dan niet als romantische tuin zoals voorzien in het masterplan, horende bij de brouwerij als bouwkundig geheel en als buffering naar de omgeving.

Op het verordenend grafisch plan is richting het westelijk gelegen 'bouwvrij agrarisch gebied' langs de westelijke zonegrens van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' een 'overdrukzone Bouwvrij park' van 10 m breed aangebracht. In de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 1.2.4) is o.a. opgenomen dat in deze overdrukzone de

bestaande parkomgeving moet behouden blijven en dat in deze overdrukzone geen gebouwen zijn toegelaten.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) is onder 'kwalitatief ruimtegebruik' opgenomen dat bij de inrichting van het terrein aandacht moet besteed worden aan het mogelijks integreren van landschapsrelicten in het (groen)ontwerp. In de bijhorende toelichtende kolom is opgenomen dat het zo aanbevolen is om een deel van het park ten zuiden van de brouwerij, al dan niet als romantische tuin zoals voorzien in het masterplan, horende bij de brouwerij als bouwkundig geheel en als buffering naar de omgeving, te behouden.

Mens-Ruimte

- Eventueel kan de leegstaande hoeve in het zuiden van het plangebied mee worden ingeschakeld in de recreatieve en toeristische netwerken als recreatieve/toeristische stopplaats op de top van de Varentberg.

Op het verordenend grafisch plan is op de voormalige hoeve in het 'gemengd openruimtegebied' een 'overdruk Voormalige hoeve' aangebracht. In de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 1.5.4) is o.a. opgenomen dat in de voormalige hoeve in aanvulling op de activiteiten voorzien in de inrichtings- en beheervorschriften van het gemengd openruimtegebied recreatievoorzieningen met inbegrip van verblijfsaccommodatie toegelaten kunnen worden mits de erfgoedwaarde en de verschijningsvorm worden gerespecteerd.

Klimaat

- Maximale bebossing van openruimtebestemmingen, om weerbaarheid tegen de gevolgen van klimaatverandering te vergroten.

In de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van het 'gemengd openruimtegebied' (art. 1.5.2) is opgenomen dat maatregelen om de weerbaarheid tegen de gevolgen van de klimaatverandering te vergroten aangewezen zijn, zoals bv. bebossing. De aanbeveling is niet opgenomen in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van het 'bouwvrij agrarisch gebied' omdat daar de beroepslandbouw primeert.

- Voorzien van groenblauwe dooradering van het bedrijventerrein, om de gevolgen van hittestress en wateroverlast te helpen milderen.

Deze aanbeveling is opgenomen in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van de 'zone voor brouwerijactiviteiten' (art. 1.2.2) onder 'waterhuishouding'.

11.1.3 Onderzoeksvraag ‘ligging en inrichting parking Brouwerij Roman’

Rekening houdend met de benodigde oppervlakte van ca. 0,2 ha (86 parkeerplaatsen), kunnen er binnen het plangebied, naast de huidige parkinglocatie, nog twee mogelijke zoekzones worden aangeduid. De 3 verschillende inplantingslocaties worden weergegeven op onderstaande figuur:

- Locatie A: Bestaande, vergund geachte parking. De ontsluiting gebeurt rechtstreeks op de N8.
- Locatie B: Locatie in het zuiden van de zone voor brouwerijactiviteiten, ten westen van de geplande uitbreidingen op korte en middellange termijn (nieuw magazijn). De ontsluiting kan gebeuren via de weg Varent.
- Locatie C: Locatie in het zuiden van de zone voor brouwerijactiviteiten, ten zuiden van de geplande uitbreidingen op korte en middellange termijn (nieuw magazijn). De ontsluiting kan gebeuren via de bestaande toegang voor vrachtverkeer tot de brouwerij.



Het plan-MER geeft aan dat er vanuit de disciplines mobiliteit, geluid, lucht, bodem en grondwater, biodiversiteit, landschap, mens-ruimte en mens-gezondheid weinig redenen zijn om de parking naar een nieuwe locatie te verplaatsen en dat de huidige parking op locatie A beter scoort dan de alternatieve locaties B en C. Bij behoud van de huidige locatie A worden er vanuit enkele van deze disciplines wel een aantal aanbevelingen gegeven inzake inrichting. Ten aanzien van de discipline oppervlaktewater resulteren de verschillende locatiemogelijkheden voor de parking niet in essentiële verschillen. Wat betreft het aspect klimaat geniet een nieuwe locatie de voorkeur voor zover er kan

van uitgegaan worden dat bij een eventuele verplaatsing de huidige locatie opnieuw ingericht wordt als (groene) open ruimte.

Aangezien in alle milieudisciplines, met uitzondering van de discipline klimaat, wordt aangegeven dat de huidige locatie A te verkiezen is of dat er minstens geen essentiële verschillen zijn tussen de locaties, wordt er voor geadviseerd om de huidige locatie A (gelegen buiten het plangebied) als parking te behouden. De huidige locatie A 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.

11.1.4 Onderzoeksvraag ‘optimalisaties m.b.t. openruimtebestemmingen’

De disciplines bodem en grondwater en oppervlaktewater geven aan dat de effecten geminimaliseerd worden met een bestemming als gemengd open ruimtegebied, ermee vanuit gaande dat deze geen invulling als agrarisch gebied (akker) krijgen. Ook vanuit de discipline biodiversiteit zal een bestemmingswijziging tot gemengd openruimtegebied een gunstiger biodiversiteitseffect teweegbrengen dan een bestemmingswijziging tot agrarisch gebied. Ook vanuit de discipline klimaat wordt aanbevolen om de bestemming “gemengd open ruimtegebied” eerder dan “agrarisch gebied” aan de volledige oppervlakte open ruimte te geven. Vanuit de discipline mens-ruimtelijke aspecten wordt aangegeven dat er niet direct optimalisaties te formuleren zijn, aangezien deze openruimtebestemmingen maximaal aangeduid zijn op basis van het huidige ruimtegebruik. Een zone ten oosten van de weg Varent, rondom de voorziene uitbreiding voor brouwerijactiviteiten is tevens op vandaag deels effectief agrarisch gebied, maar wordt voorzien als bufferzone in functie van landschappelijke inkleding van de brouwerijactiviteiten. Een herbestemming naar eerder gemengd openruimtegebied zoals voorzien is hier dan ook het meest geschikt, en geeft meer mogelijkheden voor een geschikte landschappelijke inkleding. Rekening houdende met het positieve effect van de herbestemming van 2,3 ha percelen in landbouwgebruik naar agrarisch gebied (deels binnen herbevestigd agrarisch gebied), in functie van rechtszekerheid voor de gebruikers van deze percelen, geniet de bestemming van ‘agrarisch gebied’ voor deze percelen vanuit mens-ruimte de voorkeur. Vanuit landschappelijk oogpunt zijn er niet direct optimalisaties voor te stellen met betrekking tot openruimtebestemmingen.

De in het PRUP voorgestelde bestemmingen voor de open ruimte (‘gemengd openruimtegebied’ en ‘agrarisch gebied’) blijven behouden zoals voorzien omwille van het duidelijk positief effect vanuit de discipline mens-ruimte om de percelen die in (professioneel) landbouwgebruik zijn ook effectief als ‘agrarisch gebied’ te bestemmen. Zeker omdat een deel van die percelen binnen herbevestigd agrarisch gebied gelegen is. De eventuele positieve effecten vanuit bepaalde milieudisciplines om de open ruimte volledig de bestemming ‘gemengd openruimtegebied’ te geven, gaan ervanuit dat er andere functies dan landbouw zouden plaatsvinden. Binnen ‘gemengd openruimtegebied’ is landbouw echter ook een volwaardige functie, naast natuurbehoud, bosbouw en recreatie.

11.2 Deelplan 2 'Coupure'

11.2.1 In het PRUP doorvertaaltbare milderende maatregelen

Geluid en Trillingen (en Gezondheid) / Biodiversiteit

- Indien men hogere emissieniveaus of meerdere mobiele werktuigen wenst in te zetten op de rand van het bedrijventerrein is het aangewezen om in een bufferzone de mogelijkheid van een gronddam van minstens 5 m hoogte te voorzien.

In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de 'overdrukzone Buffer' (art. 2.2.5) is opgenomen dat in deze overdrukzone ook een gronddam van min. 5 m hoog kan worden aangelegd.

- Zwaar geluid belastende industrie zoals bedrijven met open procesinstallaties, puin- en schrootbrekers, elektriciteitsbedrijven, ... moeten geweerd worden want we verwachten niet dat deze activiteiten de richtwaarde - 5 dB(A) = 40 dB(A) kunnen respecteren op 200 m van de perceelsgrens voor de avond- en nachtperiode.

In de verordenende bestemmingsvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein' (art. 2.2.1) is opgenomen dat zwaar geluid belastende industrie niet is toegelaten.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein' (art. 2.2.2) is onder 'hinderaspecten' opgenomen dat activiteiten enkel vergunbaar zijn 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. In de bijhorende toelichtende kolom is verduidelijkt dat enkel activiteiten zijn toegelaten die de richtwaarde - 5 dB(A) = 40 dB(A) kunnen respecteren op 200 m van de perceelsgrens voor de avond- en nachtperiode.

- Het opnemen in de stedenbouwkundige voorschriften dat het uitvoeren van een voorafgaandelijke inventarisatie van relevante geluidsbronnen met daaraan gekoppelde geluidstudie in de vergunningsfase noodzakelijk is. Hierdoor kan immers verzekerd worden dat de inplanting maximaal tot een beperkt negatief effect kan worden beperkt.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein' (art. 2.2.2) is onder 'geluidstudie' opgenomen dat bij omgevingsvergunningsaanvragen een geluidstudie wordt gevoegd en worden de modaliteiten hiervoor vastgelegd.

Aanvullend bevat het plan-MER ook volgende milderende maatregelen die zich eerder op projectniveau situeren en die voor de duidelijkheid opgenomen zijn in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein' (art. 2.2.2) onder 'geluidstudie':

- Indien tijdens de dagperiode losactiviteiten aan de laadkaai zouden plaatsvinden moet afhankelijk van de machines de nodige afstand tot de grens met het natuurgebied behouden blijven opdat aan de grenswaarde (RW - 5 dB(A)=45 dB(A)) zou voldaan blijven. Het

uitvoeren van een voorafgaandelijke geluidstudie kan hiervoor als preventieve maatregel opgelegd worden.

- Verstorende activiteiten (op- en overslag) vermijden tijdens de avond- en de nachtperiode.

Bodem / Oppervlakte- en grondwater / Biodiversiteit

- De toepassing van ondiepe grondwaterwinningen kunnen een negatief effect inhouden op de grondwaterstand t.h.v. de Langemeersen en zijn dan ook niet wenselijk. Er wordt aangeraden om het gebruik van hoogwaardig grondwater tot een minimum te beperken. Binnen het plangebied bieden de te voorziene hemelwaterbuffers of bufferbekkens en het waterspaarbekken alternatieven als bron voor proceswater. Het waterpeil in het waterspaarbekken mag niet lager komen dan 8 cm onder de meest afwaartse stuw i.f.v. vismigratie.

In de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein' (art. 2.2.1) is opgenomen dat constructies in functie van grondwaterwinning niet toegelaten zijn. In de bijhorende toelichtende kolom staat dat bestaande vergunde grondwaterwinningen kunnen behouden blijven tot aan het einde van de vergunde periode en dat nadien het water uit het spaarbekken kan gebruikt worden als proceswatervoorziening.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van de 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' (art. 2.5.2) is opgenomen dat het waterpeil in het waterspaarbekken niet lager mag komen dan 8 cm onder de meest afwaartse stuw. In de bijhorende toelichtende kolom staat dat die bepaling is opgenomen in functie van vismigratie.

Biodiversiteit

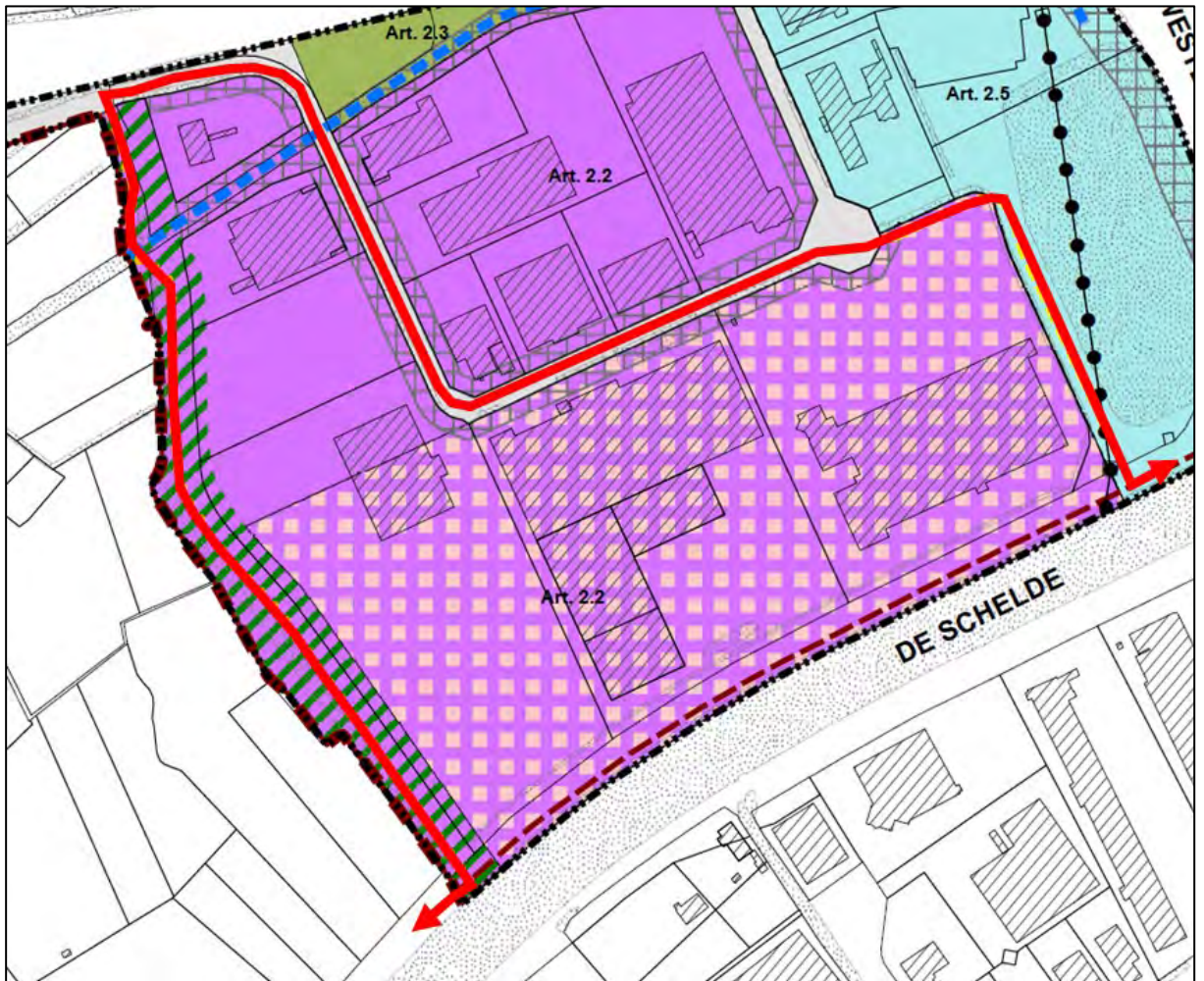
- Minimale afstand van 100 m tussen aanlegkade en VEN-gebied.

In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de 'overdrukzone Watergebonden bedrijven' (art. 2.2.3) is opgenomen dat in deze overdrukzone alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van een laad- en loskade en aanhorigheden langs de Schelde toegelaten zijn op voorwaarde dat de afstand van de laad- en loskade en aanhorigheden tot de westelijke grens van het deelplan (die overeenkomt met de grens van het VEN-gebied) minimaal 100 m bedraagt.

Mens-Ruimte

- 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 (paragraaf 8.2.3) 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.”

Klimaat

- Voorzien van groenblauwe dooradering van het bedrijventerrein, om de gevolgen van hittestress en wateroverlast te helpen milderen.

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:

- o in deze overdrukzone min. 70 % groen aan te leggen is;*
- o in deze overdrukzone ook grasperken, waterpartijen en waterbuffering mogen voorkomen;*
- o wanneer de bestaande langsrachten 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:

- o de buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen;*
- o 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:

- o in deze zone min. 70 % groen aan te leggen is;*
- o in deze zone ook grasperken, waterpartijen en waterbuffering mogen voorkomen.*

Op het verordenend grafisch plan is een 'indicatieve lijnoverdruk Waterloo' 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.:

- o dat de bestaande waterloop behouden dient te worden;*
- o dat het open en natuurlijk karakter maximaal dient te worden geconsolideerd en zo nodig hersteld en als dusdanig beheerd;*
- o dat de waterloop ruimte krijgt voor natuurlijke ontwikkeling en dat natuurvriendelijk oeverbeheer wordt toegepast.*

Lucht

- In de stedenbouwkundige voorschriften opnemen dat onderstaande activiteiten niet toegestaan zijn:
 - o Grootschalige opslag, productie en verwerking in open lucht
 - o Mest- en slibverwerking
 - o Grootschalige afvalverwerking in open lucht met inbegrip van recycling

In de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ (art. 2.2.1) is opgenomen dat o.a. volgende activiteiten niet toegelaten zijn:

- grootschalige productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen in open lucht*
 - afvalverwerking met inbegrip van recyclage*
 - verwerking en bewerking van mest en slib*
- In de stedenbouwkundige voorschriften opnemen dat algemeen voor het plangebied dient vooraf nagegaan te worden wat de impact van het bedrijf zal zijn naar zijn omgeving en of wordt voldaan aan de BBT.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ (art. 2.2.2) is onder ‘luchtstudie’ opgenomen dat bij omgevingsvergunningaanvragen een luchtstudie wordt gevoegd en worden de modaliteiten hiervoor vastgelegd.

- In de stedenbouwkundige voorschriften opnemen dat activiteiten met moeilijk te beperken emissies het hanteren van afstandsmaatregelen noodzakelijk is zodat de immissie wel kan beperkt worden. Voor afstandsregels kan verwezen worden naar de door VNG gehanteerde waarden.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ (art. 2.2.2) is onder ‘hinderaspecten’ opgenomen dat stedenbouwkundige handelingen en plaatsing van constructies en installaties zodanig moeten 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 en dat de vergunningaanvraag de nodige elementen dient te bevatten die dit kunnen staven. In de bijhorende toelichtende kolom is o.a. opgenomen dat zo het hanteren van afstandsregels voor activiteiten met moeilijk te beperken emissies noodzakelijk is en dat voor afstandsregels kan verwezen worden naar de door VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) gehanteerde waarden.

Aanvullend bevat het plan-MER ook volgende milderende maatregelen die zich eerder op projectniveau situeren en die voor de duidelijkheid opgenomen zijn in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ (art. 2.2.2) onder ‘luchtstudie’:

- Voorzien van walstroom bij het ontwikkelen van laadkaaien.
- Impact van de emissies te beperken. Maatregelen die hierbij kunnen toegepast worden betreffen o.a. voorzien van voldoende hoge schouwen voor geleide emissies.

11.2.2 In het PRUP doorvertaaltbare aanbevelingen

Bodem en Grondwater

- Infiltratie maximaal mogelijk maken door:

- De verhardingen van de nog te ontwikkelen percelen, in de mate van het mogelijke, minstens (semi-) waterdoorlatend te maken.
- Wanneer de kans zich voordoet (bv. bij vernieuwing van bestaande infrastructuur) de betonen bufferinfrastructuur, in de mate van het mogelijke (technische haalbaarheid), aan te passen zodat infiltratie lokaal alsnog mogelijk wordt.

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.

Oppervlaktewater

- Verhardingen waar mogelijk waterdoorlaatbaar uit te voeren en enkel met ondoorlatende verhardingen werken waar dit noodzakelijk is.

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.

- Bij het dwarsen van de Rietgracht:
 - Behouden van de open waterloop
 - Overwelling 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

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 langsrachten worden heraangelegd, de betonelementen dienen verwijderd te worden en deze dienen ingericht te worden met zwak hellende taluds en ruimte voor de oevers.

Biodiversiteit

- Nog ongebruikte delen beheren als ‘tijdelijke natuur’ conform de regeling uitgewerkt door ANB. Deze richtlijnen stellen dat de actuele natuurwaarden geïnventariseerd en potentiële natuurwaarden in beeld gebracht dienen te worden. Ook de manier waarop de ‘tijdelijke natuur’ opgeruimd zal worden om de uiteindelijke bestemming te realiseren moet aangegeven worden.

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 bijhorende toelichtende kolom is de aanbeveling opgenomen om nog ongebruikte delen te beheren als ‘tijdelijke natuur’ conform de regeling uitgewerkt door ANB, dat deze richtlijnen stellen dat de actuele natuurwaarden geïnventariseerd en potentiële natuurwaarden in beeld gebracht dienen te worden, dat ook de manier waarop de ‘tijdelijke natuur’ opgeruimd zal worden om de uiteindelijke bestemming te realiseren moet aangegeven worden, 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 en dat iedere beslissing omtrent de uitoefening van het beheer van tijdelijke natuur uitsluitend toekomt aan de eigenaar(s) van de desbetreffende percelen of ongebruikte delen.

- Zoveel mogelijk werken met groenblauwe elementen binnen het bedrijventerrein om barrièrewerking te beperken en ontsnippering te bevorderen.

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 langsrachten 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.*

Landschap, Bouwkundig erfgoed en Archeologie

- **Het is wenselijk om bij de inrichting van de laad- en loskade, de bestaande groenbuffer tussen het bedrijventerrein en het meersenlandschap zo ver mogelijk door te trekken tot aan het jaagpad, zodat ook deze zo goed mogelijk visueel gebufferd wordt, of de laad- en loskade niet zo ver zuidelijk te voorzien.**

In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de ‘overdrukzone Watergebonden bedrijven’ (art. 2.2.3) is opgenomen dat in deze overdrukzone alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van een laad- en loskade en aanhorigheden langs de Schelde toegelaten zijn op voorwaarde dat de afstand van de laad- en loskade en aanhorigheden tot de westelijke grens van het deelplan (die overeenkomt met de grens van het VEN-gebied) minimaal 100 m bedraagt. De laad- en loskade kan dus niet zo ver zuidelijk voorzien worden.

- **Het opleggen van een maximale hoogte voor bebouwing binnen het bedrijventerrein, afgestemd op de reeds aanwezige bebouwing (maximaal ca. 20 m).**

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ (art. 2.2.2) is onder ‘kwalitatief ruimtegebruik’

opgenomen dat de bouwhoogte van gebouwen en constructies max. 22 m bedraagt (met een beperkte afwijkingmogelijkheid). Er is gekozen voor max. 22 m en niet voor max. 20 m om enige flexibiliteit toe te laten en een hoger ruimtelijk rendement te kunnen behalen.

11.2.3 Onderzoeksvraag ‘geschiktheid inplanting windturbines’

De realisatie van windturbines binnen het plangebied is – ondanks het positieve effect inzake duurzaamheid – weinig wenselijk gezien de ligging aangrenzend aan een aangeduid natuurgebied en landschappelijk geheel ‘Scheldemeersen tussen Bevere, Petegem en Melden en kouter van Petegem’. De windturbines zullen immers beeldbepalende storende elementen vormen die weinig landschappelijk inpasbaar zijn, wat negatieve effecten op de erfgoedwaarde en de perceptieve kenmerken impliceert. Ook zal dit aanleiding kunnen geven tot een ongewenste verhoging van het omgevingsgeluid in het natuurgebied (en mogelijk ook t.h.v. de meest nabijgelegen woningen). In functie van gezondheid dient ook de slagschaduw bestudeerd te worden op zowel omliggende bewoning als recreatiedomein. Bovendien is er door het voorkomen van diverse broed- en pleistergebieden en van diverse vogeltrekroutes een groot risico voor aanvaring met vogels. Aanvullend kan vermeld worden dat vanuit veiligheidsoogpunt een ruimtelijk verantwoorde, veilige inplanting van de windturbines moeilijk lijkt, rekening houdende met de aanwezigheid van wegenis en bebouwing in en nabij het plangebied en de situering van een hoogspanning in het oosten van het plangebied.

De inplanting van windturbines wordt niet bij voorbaat verordenend uitgesloten omdat door toekomstige technologische evoluties de milieueffecten potentieel beter zouden kunnen gemilderd worden.

Bovendien wordt het plangebied in het betreffende provinciaal beleidskader 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 omgevingsvergunningaanvra(a)g(en) 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 windturbinetypes, 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.

In de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ (art. 2.2.1) en de ‘zone voor gemeenschapsvoorzieningen’ (art. 2.5.1) is wel opgenomen dat het plan-MER aangeeft dat de inplanting van windturbines, zeker groot- en middenschale, niet evident zal zijn en wordt ook bovenstaande redenering waarom de inplanting van windturbines niet bij voorbaat verordenend wordt uitgesloten geduid.

12 RVR-TOETS

DEPARTEMENT OMGEVING

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Team Externe Veiligheid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
T 02 553 03 55
seveso@vlaanderen.be

Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		RVR-AV-1259	/
kathleen.derbaix@vlaanderen.be		telefoonnummer	datum
		02 553 74 86	23/11/2020

Betreft: Advies over het PRUP “Bedrijvigheid Oudenaarde” (versie startnota dd. 19/08/2020)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van het Team Externe Veiligheid van mijn directie.

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ moet in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van het Team Externe Veiligheid heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage [BVR RVR].

Het RUP bestaat uit 2 deelplannen, voor beide deelplannen worden de criteria hieronder doorlopen.

Hieronder vat het Team Externe Veiligheid de resultaten en de conclusie van zijn onderzoek samen. Hij gaat daarbij uit van volgende elementen uit de startnota:

Voor het deelplan "Hauwaart-Varent"

- Het voorgenomen plan vormt geen kader voor de ontwikkeling van Seveso-inrichtingen (zie §12.5.8) .
- Het plangebied is niet gelegen binnen een consultatiezone⁴ van een Seveso-inrichting

Voor het deelplan "Coupure"

- Het voorgenomen plan vormt geen kader voor de ontwikkeling van Seveso-inrichtingen (zie §10.2.1) .
- Het plangebied is gelegen binnen een consultatiezone⁴ van de Lage Drempel Seveso-inrichting ON Semiconductor Oudenaarde

Het Team Externe Veiligheid heeft evenwel voldoende zicht op het externe mensrisicobeeld van deze Seveso-inrichting om te besluiten dat het plan te verzoenen is met de aanwezigheid van deze inrichting.

Het Team Externe Veiligheid verwacht dus **geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid** en beslist daarom dat bij het PRUP "Bedrijventerrein Oudenaarde" **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** moet opgemaakt worden.

Het Team Externe Veiligheid vraagt in het algemeen om het aspect externe veiligheid verder mee te nemen in het planproces (d.i. te vermelden in de diverse nota's die het proces genereert), en in het bijzonder om zijn advies te integreren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Met vriendelijke groeten,

Lina Grooten
Directiehoofd Directie Gebiedsontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

⁴ Een consultatiezone is een door het Team Externe Veiligheid vastgelegde zone rond een Seveso-inrichting, en dit op basis van de kennis van de externe effecten en het externe mensrisico van die Seveso-inrichting (zie ook [BVR RVR]).

13 TECHNISCHE ASPECTEN

13.1 Ruimtebalans

13.1.1 Deelplan 1 'Hauwaart-Varent'

Categorie van gebiedsaanduiding	Huidige bestemmingen (gewestplan)	Nieuwe bestemmingen (voorliggend PRUP)	Balans
1. Wonen	0,00 ha	0,33 ha Woongebied met landelijk karakter	+ 0,33 ha
2. Bedrijvigheid	13,52 ha Gebied voor milieubelastende industrieën	7,45 ha <ul style="list-style-type: none"> • Zone voor brouwerijactiviteiten (6,80 ha) • Zone voor lokale bedrijvigheid (0,65 ha) 	- 6,07 ha
3. Recreatie	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
4. Landbouw	0,00 ha	2,34 ha Bouwvrij agrarisch gebied	+ 2,34 ha
5. Bos	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
6. Overig groen	0,00 ha	2,91 ha Gemengd openruimtegebied	+ 2,91 ha
7. Reservaat en natuur	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
8. Lijninfrastructuur	0,00 ha	0,49 ha Zone voor openbaar domein	+ 0,49 ha
9. Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
10. Ontginning en waterwinning	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
TOTAAL	13,52 ha	13,52 ha	0,00 ha

13.1.2 Deelplan 2 'Coupure'

Categorie van gebiedsaanduiding	Huidige bestemmingen (gewestplan)	Nieuwe bestemmingen (voorliggend PRUP)	Balans
1. Wonen	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
2. Bedrijvigheid	0,00 ha	29,65 ha Gemengd regionaal bedrijventerrein	+ 29,65 ha
3. Recreatie	34,27 ha Recreatiegebied	0,00 ha	- 34,27 ha
4. Landbouw	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
5. Bos	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
6. Overig groen	0,00 ha	1,06 ha Bouwvrije zone met archeologische waarde	+ 1,06 ha
7. Reservaat en natuur	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha

8. Lijninfrastructuur	0,00 ha	2,56 ha Zone voor openbaar domein	+ 2,56 ha
9. Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	8,11 ha Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	9,11 ha Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	+ 1,00 ha
10. Ontginning en waterwinning	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
TOTAAL	42,38 ha	42,38 ha	0,00 ha

13.2 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Voorliggend PRUP heft de voorschriften van het gewestplan 'Oudenaarde' (oorspronkelijk vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 en latere wijzigingen) op voor die gebieden die gelegen zijn binnen de plangebieden. Het gaat om volgende bestemmingen:

- Gebied voor milieubelastende industrieën
- Recreatiegebied
- Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

13.3 Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade van toepassing kan zijn

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.5 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaarten als bijlage.

Het register heeft 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.

13.4 Delegatie van de gewestelijke planningsbevoegdheid

Voor het aanduiden van het tracé van de bestaande hoogspanningsleiding van 70 kV in deelplan 2 'Coupure' is een delegatie van planningsbevoegdheid van de Vlaamse regering nodig. Inzake de

elektriciteitsleidingen wordt volgens het RSV immers op Vlaams niveau het hoogspanningsnet van 70 kV leidingen en meer geselecteerd en in ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd. Het hoogspanningsnet bestaat uit de bovengrondse hoogspanningsleidingen, de ondergrondse hoogspanningsleidingen en de hoogspanningsposten.

Het tracé van de bestaande hoogspanningsleiding, dat zal behouden blijven, wordt, mede op vraag van hoogspanningsnetbeheerder Elia in haar advies van 15 april 2022 over het voorontwerp PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde', met een indicatieve lijnoverdruk op het grafisch plan aangeduid en krijgt bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Voor het aanduiden van het tracé van de bestaande hoogspanningsleiding van 70 kV vroeg de deputatie naar aanleiding van het advies van het Departement Omgeving van 11 april 2022 over het voorontwerp PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' op 12 mei 2022 delegatie aan de Vlaamse regering, conform art. 2.2.2 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De Vlaamse minister van Omgeving verleende op 29 augustus 2022 namens de Vlaamse regering planningsbevoegdheid aan de Provincie Oost-Vlaanderen voor het aanduiden van het tracé van de bestaande hoogspanningsleiding van 70 kV met een indicatieve lijnoverdruk op het grafisch plan van deelplan 2 'Coupure' van het PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' en het voorzien van bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Het integrale delegatiebesluit is hierna terug te vinden.

Ministerieel besluit houdende delegatie van planningsbevoegdheid voor het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Bedrijvigheid Oudenaarde' aan de provincie Oost-Vlaanderen

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid artikel 2.2.2. §2;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

Vormvereiste

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen heeft op 12 mei 2022 verzocht om de planningsbevoegdheid te delegeren voor het aanduiden van het tracé van de bestaande hoogspanningsleiding van 70 kV met een indicatieve lijnoverdruk op het grafisch plan van deelplan 2 'Coupure' van het PRUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' en het voorzien van bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

- Het plangebied van deelplan 2 'Coupure' van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Bedrijvigheid Oudenaarde' ligt ten zuidwesten van het stadscentrum.
- In wezen draagt het programma bij tot de concrete invulling in het kleinstedelijk gebied Oudenaarde van het stedelijk beleid uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Er worden geen strijdigheden vastgesteld met Vlaamse beleidskaders. 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 vervolgetraject zal rekening moeten blijven houden met de modaliteiten van deze selecties.
- Het deelplan 'Coupure' wordt doorsneden door een bestaande hoogspanningsleiding van 70 kV dat men in het provinciaal RUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' wil aanduiden. Het betreft een planologische bestemming van een bestaand hoogspanningstracé dat indertijd niet verankerd werd in het gewestplan. Hiermee komt de provincie tegemoet aan het advies van Elia van 15 december 2020 waarin de opname in het plan wordt gevraagd zodat deze installaties in de mate van het mogelijke in stand kunnen gehouden worden en er in de toekomst rekening gehouden wordt met de veiligheidsvoorschriften.

- Volgens het RSV wordt het hoogspanningsnet van 70 kV leidingen en meer op Vlaams niveau geselecteerd en in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd. Bijgevolg is een plandelegatie vereist.
- Aan de decretale voorwaarden voor toepassing van de delegatieregeling is voldaan.

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.

DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME BESLUIT:

Enig artikel. Aan de Provincie Oost-Vlaanderen wordt planningsbevoegdheid verleend voor het aanduiden van het tracé van de bestaande hoogspanningsleiding van 70 kV met een indicatieve lijnoverdruk op het grafisch plan van deelplan 2 'Coupure' van het provinciaal RUP 'Bedrijvigheid Oudenaarde' en het voorzien van bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Brussel,

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Getekend door:Zuhal Demir (Signature)
Getekend op:2022-08-29 16:19:04 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Zuhal Demir

Zuhal DEMIR