

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 198.440 van 2 december 2009
in de zaak A. 192.844/X-14.208.**

In zake: Marc OTTEVAERE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Antoon Lust
kantoor houdend te 8310 ASSEBROEK-BRUGGE
Baron Ruzettelaan 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Paul Aerts
kantoor houdend te 9000 GENT
Coupure 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 2 juni 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van :
 - a. het besluit van 18 december 2008 van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij het ontwerp van de provinciaal RUP “Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde” en bijhorende deelrup’s afbakeninglijn, Bruwaan-west, Diepenbeek, Bruwaan-noord en Coupure definitief worden vastgesteld, “in de mate het beslist tot de definitieve aanvaarding :
 - van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde’;
 - van het zgn. deel-RUP Bruwaan West”,
 - b. het besluit van 20 maart 2009 van de viceminister-president van de Vlaamse regering en Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening kleinstedelijk gebied” te Oudenaarde van de provincie Oost-Vlaanderen.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een nota ingediend.

Eerste auditeur Peter Provoost heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 13 november 2009.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Antoon Lust, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Inneke Bockstaele, die loco advocaat Paul Aerts verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Peter Provoost heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De n.v. DOMO OUDENAARDE, voorheen de n.v. EURANTEX exploiteert een tapijtenfabriek in Oudenaarde.

Het bedrijf ligt volgens het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde grotendeels in industriegebied (gebied voor milieubelastende industrieën - de percelen 607/c2, 607/v, 119/s), en gedeeltelijk ook in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (de percelen 304/b, 296/c, 295/c, 318° en 607/02a). In dat laatste gebied bevindt zich thans, zoals hierna zal blijken, een deel van een verharding, zonder bouw- of stedenbouwkundige vergunning aangelegd, een deel van een magazijn, zonder bouw- of stedenbouwkundige vergunning opgetrokken, een tankinstallatie voor de LPG-tanks van vorkheftrucks met een bijhorende gastank van 4.850 liter, en een aantal putten voor grondwaterwinning.

3.2. Bij ministerieel besluit van 4 juni 1993 wordt de vergunning bevestigd die door de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 10 september 1992 aan de n.v. EURANTEX werd verleend voor de verbouwing, de uitbreiding of gedeeltelijke wederopbouw van een magazijn, de regularisatie en de aanleg van wegenis en parking aan de Boterstraat, Pruimelstraat en De Bruwaan te Oudenaarde, kadastraal bekend sectie B, nrs. 295/c, 296/c, 301/a, 304/b, 318/d, 329/a, 330/b, 607/v, 607/c2 en 607.

Volgens het oorspronkelijke gewestplan Oudenaarde situeren deze werken zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Bij 's Raads arrest nr. 170.653 van 27 april 2007 wordt deze bouwvergunning vernietigd, nadat deze eerder bij vonnis van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van 30 juni 1994 en bij arrest van het Hof van Beroep van 8 maart 1995, “klaarblijkelijk onwettig” werd bevonden. Het Hof van Cassatie heeft de voorziening in cassatie tegen dit laatste arrest verworpen bij arrest van 8 november 1996.

3.3. Bij besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 wordt een gedeelte van het gewestplan Oudenaarde op het grondgebied van de gemeenten Oudenaarde, Nazareth en Deinze vastgesteld.

Het besluit bestemt onder meer gronden die in het oorspronkelijke gewestplan Oudenaarde waren opgenomen in (het voormelde) landschappelijk waardevol agrarisch gebied, en in industriegebied, in overdruk nader aangewezen tot waterwinningsgebied, tot “gebied voor de uitbreiding van het naastliggend bedrijf”, enerzijds en tot “stortgebied met nabestemming natuurontwikkeling” en “agrarisch gebied”, anderzijds.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat met het “naastliggend bedrijf” het bedrijf van de n.v. EURANTEX, thans de n.v. DOMO OUDENAARDE, wordt bedoeld.

Bij 's Raads arrest nr. 72.213 van 4 maart 1998 wordt dit -eerder geschorste- besluit vernietigd.

3.4. Bij besluiten van 5 februari 1996 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde aan de n.v. EURANTEX-DE CLERCK Jan de bouwvergunningen voor het oprichten van een afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor een magazijn voor afgewerkte tapijtrollen op een perceel gelegen te Oudenaarde, Industriepark “De Bruwaan” 4, sectie B, nr. 296/c.

Volgens het oorspronkelijke gewestplan Oudenaarde liggen het geplande waterzuiveringsstation en magazijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Bij 's Raads arrest nr. 72.213 van 4 maart 1998 worden deze -eerder geschorste- besluiten vernietigd.

3.5. Bij besluit van 3 september 1996 verleent de Vlaamse minister van Leefmilieu en Tewerkstelling aan de n.v. EURANTEX de milieuvergunning voor een biologische afvalwaterzuiveringsinstallatie, een transformator van 650 kVA, de opslag van 30.000 liter NaOH in een bovengrondse houder en een laboratorium, op percelen gelegen te Oudenaarde, De Bruwaan 4, kadastraal bekend onder afdeling 2, sectie B, nrs. 295/c, 296/c, 301/a, 304/b, 318/d, 329/a, 330/b, 607/c2 en v, en 607/2a.

Volgens het oorspronkelijke gewestplan Oudenaarde ligt het geplande waterzuiveringsstation in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Bij 's Raads arrest nr. 72.801 van 26 maart 1998 wordt dit -eerder geschorste- besluit vernietigd.

3.6. Bij besluit van 1 augustus 1997 bevestigt de Vlaamse minister van Leefmilieu en Tewerkstelling het besluit van 5 december 1996 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende het verlenen aan de n.v. DOMO OUDENAARDE van een vergunning voor het winnen van maximum 650 m³/dag en 190.000 m³/jaar grondwater uit vier putten van 26,5 tot 28 meter diep, te Oudenaarde, De Bruwaan 4, op percelen kadastraal bekend sectie B, nrs. 295/c, 304/b, 607/v, 607/c2, 296/c, 301/a, 318/d, 329/a en 330/b.

Bij 's Raads arrest nr. 82.901 van 14 oktober 1999 wordt dit -eerder geschorste- besluit vernietigd.

3.7. Bij besluit van 18 oktober 1999 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde aan de n.v. DOMO OUDENAARDE de vergunning voor het "bouwen waterzuiveringsinstallatie - rooien bestaande begroeiing - aanleggen van een nieuw groenscherm - slopen van een bestaand waterzuiveringsstation op het naburige perceel" op een terrein gelegen Industriepark "De Bruwaan" 4 te Oudenaarde, kadastraal bekend sectie B, nr. 607/cy - deel 119/n.

Het bouwperceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het oorspronkelijke gewestplan Oudenaarde gelegen in een gebied voor milieu-belastende industrie.

3.8. Bij besluit van 29 oktober 1999 stelt de Vlaamse regering het ontwerpplan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Oudenaarde op het grondgebied van de gemeente Oudenaarde - kaartblad 29/4, definitief vast.

Dit besluit voorziet in hoofdzaak in de omzetting van gronden die volgens de bestemmingsvoorschriften van het oorspronkelijke gewestplan Oudenaarde zijn bestemd, deels tot (voormeld) landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels tot agrarisch gebied, in “regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter”, waarvoor een aanvullend stedenbouwkundig voorschrift (artikel 5) wordt vastgesteld, luidend als volgt :

“Een regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter is bestemd voor de vestiging van bedrijven zoals bedoeld in artikelen 7 en 8, lid 2.1.1. en 2.1.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972. Het kan evenwel alleen worden gerealiseerd door de overheid.

Bij de inrichting van het gebied zal rekening gehouden worden met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving. Hierbij wordt aandacht besteed aan het karakter van het terrein, de aard van de activiteiten, de omvang van de bebouwing, het architecturaal karakter, de breedte en de wijze van aanleg van de omringende bufferzone.

De Vlaamse regering kan bepalen dat een bijzonder plan van aanleg voorafgaand aan de ontwikkeling van dat gebied dient goedgekeurd te worden”.

Bij 's Raads arrest nr. 112.565 van 14 november 2002 wordt dit -eerder geschorste- besluit vernietigd.

3.9. Op 5 oktober 2003 verklaart de Vlaamse minister van Leefmilieu, Landbouw en Ontwikkelingssamenwerking de beroepen ingesteld tegen de beslissing van 20 maart 2003 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende het gedeeltelijk verlenen van de milieuvergunning aan de n.v. DOMO OUDENAARDE om een tapijtenfabriek, gelegen aan De Bruwaan 4 te Oudenaarde, verder te exploiteren en te veranderen door wijziging en uitbreiding, gedeeltelijk gegrond, wijzigt de beroepen beslissing op enkele punten en bevestigt ze voor het overige.

De vergunning wordt grotendeels verleend, maar een aantal onderdelen wordt geweigerd, met name de LPG-installatie voor het vullen van de tanks op de heftrucks en de bijhorende opslag van 4.850 liter gas. Het besluit stelt dat voor de gewijzigde inplanting een nieuwe milieuvergunningsaanvraag nodig is. Alle activiteiten in het agrarisch gebied worden verboden. Dit geldt ook expliciet voor de hoek van het betrokken magazijn en voor de hoek van de betrokken verharding. Het jaarlijkse maximale debiet van de grondwaterwinning wordt beperkt van 136.240 m³ tot 120.000 m³ (dit is 88 %), en de termijn ervoor tot een termijn op

proef tot 20 maart 2005. Er wordt een studie opgelegd inzake de beperking van het grondwatergebruik, alsook een geurstudie.

3.10. De bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen beslist op 18 december 2003 tot het opmaken van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna PRUP) “Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde”.

3.11. Bij besluit van 23 juni 2005 keurt de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Oudenaarde goed “met uitsluiting van (...) de ontwikkelingsbepalingen voor de bedrijven buiten de bedrijventerreinen en kernen”. Daarin wordt onder meer het volgende overwogen:

“Overwegende dat inzake bedrijvigheid het afbakeningsproces bepalend zal zijn voor de inplanting van en de oppervlakte van de nieuwe regionale bedrijventerreinen; dat in deze zin het voorstel desbetreffend in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan inzake de uitbreiding van Bruwaan in westelijke en noordelijke richting enkel als suggestie kan worden aanvaard; dat bovendien in het verdere planningsproces rekening moet gehouden worden met de argumenten uit het arrest van de Raad van State voor deze locatie”.

3.12. Op 23 november 2006 verleent de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen een voorwaardelijk positief planologisch attest aan de n.v. DOMO OUDENAARDE.

Het beroep tot nietigverklaring van onder meer de verzoeker tegen dit positief planologisch attest is nog hangende (zaak 186.706/X-13.609).

3.13. Op 15 oktober 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde aan de n.v. DOMO OUDENAARDE, na gunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 10 oktober 2007, een stedenbouwkundige vergunning strekkende tot enerzijds de regularisatie van het gedeelte (2.800 m²) van het bedrijfsgebouw dat volgens het oorspronkelijke gewestplan is gelegen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en anderzijds het aanleggen van “een bufferzone van ongeveer 30m breed”.

Het beroep tot nietigverklaring van onder meer de verzoeker tegen deze stedenbouwkundige vergunning en dit advies is nog hangende (zaak 186.706/X-13.609).

3.14. Op 17 november 2007 wordt een “Milieubeoordeling RUP Oudenaarde” opgemaakt waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“1. Achtergrond

1.1 Locatie onderzoek

In uitvoering van de bindende bepalingen van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen worden de stedelijke gebieden afgebakend om er ruimte te voorzien voor wonen, werken, groen, recreatie en andere stedelijke activiteiten.

De taakstelling voor bedrijvigheid werd in het PRS vastgelegd op 65 ha voor het kleinstedelijk gebied Oudenaarde. Na actualisatie bedraagt deze taakstelling 72,9 ha voor bijkomende bedrijventerreinen.

In Oudenaarde is het vinden van een bijkomende bedrijventerreinen niet evident. Oudenaarde wordt namelijk ontsloten door waardevolle openruimte. Zowel vanuit landbouw, landschap als natuur zijn de grenstellende elementen op bepaalde plaatsen zeer duidelijk.

Het industriegebied Bruwaan en de beperkte uitbreidingen worden opgenomen in het stedelijke gebied. Volgende uitbreidingen worden voorgesteld:

- Beperkte uitbreidingen langs de Boterstraat voor uitbreiding twee bestaande bedrijven, namelijk DOMO (uitbreiding activiteit) en EOC (aanleg Bufferzone) en mogelijkheid voor nieuwe bedrijvigheid tussen deze uitbreidingen.

(...)

De uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Bruwaan in westelijke richting kan ruimtelijk verantwoord worden zijn door zijn beperktheid. Het waardevol landbouwgebied wordt slechts in geringe mate aangesneden. Hierbij wordt maximaal rekening gehouden met bestaande landbouwzetels en woningen. De voorgestelde uitbreiding ten zuiden van de Pruimelstraat komt nog steeds tegemoet aan de blijvende vraag tot uitbreiding van het bedrijf DOMO dat grenst aan het gebied en zelfs gedeeltelijk een zonevreemde uitbreiding hierin heeft gerealiseerd.

Een herlokalisatie is zowel vanuit economisch (financieel niet haalbaar) als ruimtelijk oogpunt (aansnijden nieuwe open ruimte) nadelig. Gezien het enerzijds wenselijk is om de enorme tewerkstelling op deze locatie veilig te stellen en het anderzijds mogelijk is om de uitbreiding aansluitend op een bestaand regionaal bedrijventerrein te realiseren, wordt er voorgesteld om in het kader van dit afbakeningsproces een Provinciaal RUP op te maken dat een aantal randvoorwaarden vastlegt.

De uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Bruwaan in westelijke richting betreft enerzijds de uitbreiding van het bestaand bedrijf DOMO (zie deelRUP 1), anderzijds betreft dit ook een gebied langs de Diepenbeek. Men wenst nu in de eerste plaats tegemoet te komen aan een recente vraag van het bedrijf EOC Polymers I nv. dat nood heeft aan uitbreiding in functie van waterzuivering en -buffering en dit enkel kan realiseren in westelijke richting op het aanpalende perceel over de waterloop Diepenbeek. Het bedrijf EOC Polymers I nv. gelegen De Bruwaan 24, is een Nederlands chemisch bedrijf met ongeveer een 100-tal werknemers op de vestiging Oudenaarde. Door de aanwezigheid van hoogstammig groen rondom dit perceel is er reeds sprake van natuurlijke buffer ten opzichte van het achterliggend open agrarisch gebied, deze groene strook moet worden uitgebreid tot 30 m, omwille van het milieubelastende karakter van het bedrijf. De uitbreiding ten noorden van de Pruimelstraat kan verantwoord worden vanuit het feit dat het over een beperkte uitbreiding gaat tot aan de straat Diepenbeek, waarlangs een buffer van 30m dient te worden aangelegd. Het is dus een uitbreiding voor nieuwe

bedrijvigheid die tussen de twee uitbreidingen voor bestaande bedrijven gelegen is, namelijk tussen de uitbreiding van DOMO (deelRUP 1) en de uitbreiding van EOC Polymers I nv. Het biedt ook de kans om het bestaande bedrijventerrein af te werken naar de openruimte toe. Voor de ontsluiting zal de Pruimelstraat, die aansluiting geeft op De Bruwaan, moeten worden verbreed.

(...)

1.1.1 DeelRUP Bruwaan West

De deelRUP Bruwaan West betreft de uitbreiding van het bestaande regionale bedrijventerrein Bruwaan. In dit bedrijventerrein is het regionale bedrijf Domo gelegen.

De zuidelijke grens van deze uitbreiding sluit volledig aan bij het bestaande regionale bedrijventerrein Bruwaan. De noordwestelijke grens wordt gevormd door de Boterstraat. De noordoostelijke zijde wordt door de Pruimelstraat begrensd en door een niet-actieve hoeve. Deze hoeve maakt deel uit van het deelRUP Diepenbeek (zie deelRUP 2).

Een groot deel van het gebied zal als uitbreiding dienen van het bedrijf Domo. In het gebied zal geen productie toegelaten zijn, met uitzondering van een beperkte zone aansluitend op de bestaande productielijnen zodat deze geoptimaliseerd kunnen worden en er een beperkte uitbreiding mogelijk is.

Deze beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Bruwaan wordt aangegrepen om het bestaande bedrijventerrein te bufferen naar het landschap. Deze buffer is minstens 30 meter en bevindt zich langs de Pruimelstraat en Boterstraat.

In de inrichting van het gebied moet voldoende aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van de Diepenbeek. De beek dient voldoende ruimte te krijgen en mag niet verder overwelfd worden. De beek moet kwalitatief geïntegreerd worden in de inrichting van het gebied. Bij voorkeur wordt deze beek terug opgelegd, dit kan gebeuren in of op de rand van de bufferzone.

Er moet ook voldoende aandacht besteed worden aan het bufferen van het regenwater. Daarvoor moeten voldoende bufferbekkens op de terreinen van het bedrijf worden voorzien.

Er moet ook de nodige aandacht besteed worden aan het oplossen van de milieuhinder.

De ontsluiting van de uitbreiding moet gebeuren via de huidige site. Er mag dus geen bijkomende in of uitrit worden gecreëerd via de Boterstraat of de Pruimelstraat. Er zal enkel een toegang voor de brandweer worden voorzien langs de Boterstraat. Het bedrijf dient ook het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren om een mobiliteitsprobleem te vermijden.

(...)

2 DeelRUP Bruwaan West

2.4 Fauna en flora

(...)

2.4.2 Effectbespreking

2.4.2.1 Ecotoopwijziging: ecotoopverlies en -creatie

Het plangebied wordt gekenmerkt door een open landbouwlandschap met voornamelijk akkerlanden en weilanden. De biologische waarderingskaart toont aan dat binnenin het plangebied geen biologisch waardevolle elementen voorkomen. Inname van deze gronden zal wat betreft de discipline fauna en flora dan ook beschouwd worden als een niet significant (0) effect.

Op het terrein langs de Boterstraat en de Pruimelstraat wordt een minstens 30 m brede bufferstrook voorzien. In het toelichtend gedeelte wordt beschreven dat deze beplant wordt met bij voorkeur inheemse wintergroene plantensoorten. De bufferstrook betekent een mogelijkheid tot ecotoopcreatie. Dit impliceert een positief effect, dat echter afgewogen wordt aan de hand van de soortensamenstelling die gebruikt wordt. Het is moeilijk om een beplanting te

voorzien met enkel soorten die én inheems én wintergroen zijn. Het is belangrijk dat het plantgoed niet enkel inheems is, maar ook dat de gebruikte soorten kenmerkend zijn voor die streek en standplaats. Een aanplanting van de buffer met inheemse en wintergroene soorten is daarom slechts een beperkt positief effect (+). Een betere soortensamenstelling (zie milderende maatregelen) zou dit effect kunnen optimaliseren.

De Diepenbeek, die het plangebied doorkruist, vormt een structuurbepalend element. Deze waterloop wordt behouden in het inrichtingsprincipe van het plangebied en het open en natuurlijke karakter wordt maximaal geconsolideerd. Langs de waterloop is een onderhoudszone van 5 m, gemeten vanaf de oevertop, voorzien. In het toelichtend gedeelte van het RUP wordt gesteld dat de beek niet verder overwelfd wordt onder de bedrijfsgebouwen en dat een overwelfing slechts mogelijk is grenzend aan de gebouwen. Dit komt neer op een behoud van de huidige situatie en bijgevolg een niet significant (0) effect.

Verder wordt ook vermeld dat de Diepenbeek bij voorkeur opengelegd wordt, wat kan gebeuren in of op de rand van de aan te leggen bufferzone. Het terug openleggen van deze waterloop betekent een belangrijk herstel. Ook in de bufferzone kan het natuurlijke karakter van de Diepenbeek hersteld worden. Dit is een significant positief (++) effect.

De bufferbekkens die voorzien worden ten aanzien van het bufferen van regenwater betekenen de creatie van nieuwe waterlichamen wat een beperkt positief effect (0/+) is.

2.4.2.2 Versnippering en barrière-effect

Het nieuwe bedrijventerrein vormt een bevestiging van de versnippering van het landelijk gebied. Gezien dit aansluit bij een bestaand bedrijventerrein is dit effect zeer beperkt (0/-).

(...)

2.4.2.3 Rustverstoring

De belangrijkste verstoringsbronnen zijn akoestische verstoring en visuele verstoring.

(...)

2.4.3 Milderende maatregelen

2.4.3.1 Ecotoopwijziging

Om de ecologische waarde van de bufferstrook langs de Boterstraat en de Pruimelstraat te optimaliseren, zou het wenselijk zijn standplaatsgeschikt en inheems plantgoed te gebruiken. Gebruik maken van uitsluitend wintergroene soorten is niet gewenst. Soorten die voor de leemstreek geschikt zijn, zijn onder meer amandelwilg, boswilg, eenstijlige meidoorn, fladderiep, gelderse roos, gewone es, grauwe abeel, grauwe wilg, haagbeuk, hazelaar, hulst, kardinaalsmuts, katwilg, kraakwilg, kroosjes, ruwe berk, sleedoorn, spaanse aak, wilde lijsterbes, zachte berk, zoete kers, zomereik en zwarte els. Het aanplanten van zeldzame soorten moet met terughoudendheid gebeuren. Een goede methode om een idee te krijgen welke soorten bruikbaar zijn, is het inventariseren van de soortensamenstelling van houtkanten, oude hagen en bosjes in de omgeving. Bij voorkeur worden een aantal soorten door elkaar geplant in vb. een 1 x 1 m verband.

(...)

2.5 Landschap, Bouwkundig Erfgoed en Archeologie

(...)

2.5.2.1 Structuur- en relatiewijzigingen

Door de ontwikkeling in het plangebied wordt de aantasting van het ensemble van de open kouter en de meer gesloten akker- en weilandlandschappen bij de gehuchten Bruwaan en Diepenbeek verder aangetast. Dit effect op de waarde van het landschap en de relatiewijzigingen is matig negatief (-) omwille van het verstedelijkte karakter van en de reeds aanwezige bedrijvigheid in het bestaande landschap van het plangebied.

(...)

2.5.2.3 Wijzigingen perceptieve kenmerken

De wijziging van de perceptieve kenmerken is eerder van lokale aard. Voor de omliggende woningen verdwijnt het open landbouwschap tussen de Pruimelstraat-Boterstraat en de bestaande bedrijfsgebouwen. De groenbuffer zorgt voor een 'groene inkleding' van de site. Dit is een licht negatief effect (-/0).

2.5.3 Milderende maatregelen

(...)

Gelet op de ligging ten opzichte van de woningen (ten noorden van het plangebied) is een goede buffering met visuele kwaliteiten aangewezen. Ook hier kan aansluiting gezocht worden met de landschappelijke context.

(...)

2.6 Geluid en trillingen

2.6.1 Referentiesituatie

Het bedrijf DOMO wenst uit te breiden en in het bijzonder richting de Boterstraat en de Pruimelstraat. Er werden in het kader van deze studie geen geluidsmetingen uitgevoerd ter bepaling van het huidige (oorspronkelijk) omgevingsgeluid. Op basis van kaarten, ligging van de woningen en aanwezigheid van verkeersaders kan het omgevingsgeluid kwalitatief besproken worden.

In de Boterstraat en de Pruimelstraat zijn er momenteel een aantal woningen/hoeves gelegen. Momenteel wordt het omgevingsgeluid aan deze woningen voornamelijk bepaald door de activiteiten op de bestaande bedrijventerreinen en in het bijzonder door het drukke wegverkeer op de N60. Uit de verkeerstelling van januari 2004 blijkt dat er in totaal in beide richtingen samen zo'n 2000 voertuigen per uur passeren op de N60.

(...)

Op basis van het huidige gewestplan liggen momenteel alle woningen in het voorziene RUP in een gebied op minder dan 500 m tot een industriegebied. De milieukwaliteitsnormen ter hoogte van deze woningen bedraagt dan overdag 50 dB(A), 's avonds en 's nachts 45 dB(A). Of deze geluidsniveaus gerespecteerd worden is momenteel niet geweten, maar ter hoogte van de woningen in de Boterstraat en Pruimelstraat zal het geluidsniveau tijdens de dagperiode tengevolge de N60 ongeveer rond de 50 dB(A) schommelen op basis van deze berekeningen. Daarnaast is er nog het specifiek geluidsniveau van de bestaande productie van DOMO en het transport aan de achterzijde van de huidige gebouwen van DOMO.

2.6.2 Effectbespreking

Het deelplan voorziet een uitbreiding van het bedrijf, maar dit zal voornamelijk opslagruimte zijn.

Belangrijk is echter wel te vermelden dat de uitbreiding van het bedrijf ter hoogte van de meest nabijgelegen woningen moet voldoen aan de bepalingen conform VLAREM II en dit voor nieuwe inrichtingen. Dit betekent dat de grenswaarde voor de dagperiode 45 dB(A) en voor de avond- en nachtperiode 40 dB(A). Indien er momenteel enige geluidshinder zou optreden tengevolge transport of productieactiviteiten kunnen de nieuwe opslagruimten voor een voldoende afscherming zorgen. Met andere woorden, door een oordeelkundige inplanting van de opslagruimte en de voorziene buffering kunnen de nieuwe kantoren voor een afscherming zorgen. Tevens moet het bedrijf de nodige aandacht besteden aan eventuele hinder van eventuele de huidige toestand maar ook de toekomstige. Door voorafgaandelijk een geluidsstudie uit te voeren kan eventueel preventief geluidshinder vermeden worden.

Er zal een lichte toename van het wegverkeer door de uitbreiding van DOMO optreden, maar dit zal via een ontsluitingsweg via de N60 ontsloten worden. Op basis van de verkeersgegevens kunnen we stellen dat dit te

verwaarlozen zal zijn. Het extra verkeer is veel lager dan de huidige verkeersintensiteit op de N60. Het omgevingsgeluid zal niet stijgen tengevolge de extra voertuigen.

Immers, het geluidsniveau langs een verkeersweg zal pas met 3 dB(A) stijgen, indien het aantal voertuigen verdubbel(t). Indien de toename minder dan 20 % bedraagt, is de toename van het geluidsniveau nog minder dan 1 dB(A) en een toename van 1 dB(A) is niet hoorbaar.

Kortom, de aanleg van deze uitbreiding kan een licht negatief effect hebben, maar door voldoende maatregelen te voorzien, zal dit eerder verwaarloosbaar zijn en kan dit zelfs een licht positief effect op het omgevingsgeluid.

2.6.3. Milderende maatregelen

Volgende milderende maatregelen dienen genomen te worden:

- Geen vrachtwagens toelaten in de Pruimelstraat en Boterstraat ter voorkoming van geluids- en trillingshinder.
- Wegbedekking van alle omgevende en ontsluitende straten in goede staat houden en voorkomen van oneffenheden, eventueel voorzien van een geluidsarme wegbedekking.
- De ontsluiting van de uitbreiding moet gebeuren via de huidige site. Er mag dus geen bijkomende in- of uitrit worden gecreëerd via de Boterstraat of de Pruimelstraat.
- Indien er toch noodzakelijke luidruchtige installaties aan de kant van de woningen moeten voorzien worden, deze eventueel omkassen, geluidsarm ontwerpen en/of afschermen. Er moet minstens voldaan zijn aan de grenswaarden voor nieuwe inrichtingen.
- Tevens is het opleggen van een voorafgaandelijke geluidsstudie een goede preventieve maatregel. Op basis van een geluidsmodel kan men vooraf nagaan welke milderende maatregelen nodig zullen zijn opdat de grenswaarde voor een nieuwe inrichting zal behaald worden. Uiteraard is een monitoring na inplanting van het bedrijf nuttig.
- Voor de nieuwe installaties worden voorzien moeten volgende afstandsregels worden gerespecteerd:

Tabel 8

Verhouding geluidsvermogeniveau - nodige afstand tot woning

Geluidsvermogeniveau	Afstand tot woning			
	25 m	50m	100 m	200 m
90 dB(A)	54 dB(A)	47 dB(A)	40 dB(A)	<35 dB(A)
85 dB(A)	49 dB(A)	42 dB(A)	35 dB(A)	<30 dB(A)
80 dB(A)	44 dB(A)	37 dB(A)	30 dB(A)	<25 dB(A)
75 dB(A)	39 dB(A)	32 dB(A)	25 dB(A)	<20 dB(A)

Uiteraard moeten eventuele zuivere tonen in het spectrum van het specifieke geluidsniveau vermeden worden.

2.7 Licht

2.7.1 Referentiesituatie

Het plangebied grenst ten noorden aan een open ruimtegebied. Akkers en weilanden komen er naast elkaar voor. De belangrijkste verlichtingsbronnen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied bestaat uit wegverlichting en bedrijvigheid. Het zuidelijk deel van het plangebied en de omgeving ervan betreffen bedrijvigheid en stedelijk gebied. Verlichting is in deze zone in belangrijke mate aanwezig. In het plangebied is de verlichting van het textielbedrijf Domo relevant.

2.7.2 Effectbespreking

Algemeen kan gesteld worden dat de geplande inrichting gepaard zal gaan met een toename van de lichtintensiteit door bijkomende verlichting van de bedrijfsgebouwen en parking. Aangezien binnen het plangebied al verlichtingsbronnen aanwezig zijn en de invloeden van verlichtingsbronnen in de onmiddellijke omgeving waarneembaar zijn, zal de impact van de

bijkomende verlichting op de omgeving van het plangebied minder ingrijpend zijn.

Niettemin wordt verwacht dat de meest nabije woningen en hoeves meer lichthinder zullen ondervinden. Ondanks dat de verlichting van het bedrijventerrein kan zorgen voor een veiligheidsgevoel, zijn er ook negatieve gevolgen aan gekoppeld zoals slaapverstoring en effecten op fauna (zie discipline fauna en flora).

Er wordt een 30 meter brede groenbuffer voorzien langs de Boterstraat en de Pruimelstraat. Deze buffer zal ten aanzien van de woningen rond het plangebied optreden als een lichtfilter. De lichtbuffering varieert afhankelijk van het type beplanting en het plantverband. De lichthinder zal een matig negatieve (-) invloed uitoefenen op de woningen.

Bijkomend dient vermeld dat VLAREM II, Art. 6.3.0.1 duidelijk stelt dat de exploitant alle mogelijk maatregelen moet nemen om lichthinder voor de omgeving te beperken.

2.7.3 Milderende maatregelen

In de stedenbouwkundige voorschriften kunnen lichthinderbeperkende voorwaarden opgenomen worden. Ook bij het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen kan de vergunningverlenende overheid voorwaarden opleggen om de lichthinder voor de omgeving tot een minimum te beperken, met specifieke aandacht voor de woningen aanliggend aan het plangebied. Ook vanuit de discipline 'fauna en flora' blijkt het belang van milderende maatregelen. Voorstellen hierbij zijn:

- enkel datgene verlichten dat nodig is door een goed overwogen keuze te maken in het lamp-type, de verlichtingsarmatuur en de inplanting van de verlichting;
- gebruik maken van naar beneden gerichte lichtbronnen;
- enkel verlichten wanneer het nodig is door gebruik te maken van detectoren, kloksturing ...;
- de verlichtingsbronnen niet plaatsen in de nabijheid van woningen.

Een efficiënte groenbuffer is van belang. Hierbij wordt optimaal geopteerd voor een voldoende dicht plantverband en het mengen van hoogstammige bomen met struiken.

(...)

2.9 Mens-Verkeer

(...)

Verkeersleefbaarheid

De ontsluiting van het bedrijventerrein ligt langs de N60. Langs de N60 zijn er woningen gelegen. Er worden matig negatieve effecten (-) verwacht inzake leefbaarheid, omwille van het extra gegenereerde verkeer.

Ook kan het bedrijventerrein een matig negatieve invloed (-) hebben op de leefbaarheid van de omliggende woonstraten, zoals Pruimelstraat (deel ten noorden van het bedrijventerrein), Boterstraat, enz. Het vrachtverkeer zou deze woonstraten kunnen gebruiken in plaats van de eigenlijke ontsluitingsweg.

(...)

SCENARIO: REALISATIE STREEFBEELD N60

- Intensiteit - Capaciteit ontsluitingsweg

Door de realisatie van het streefbeeld N60 zal de uitbreiding van Domo inzake capaciteit verwaarloosbare effecten (0) hebben. De éénstrooksrotonde wordt groter gedimensioneerd waardoor een vlotte doorstroming zal zijn op de N60 en de rotonde. Aangezien er uitgegaan werd van een worst case scenario en er volgens het verleende planologisch attest minder werknemers werkzaam zullen zijn, worden hier dan ook geen significante effecten (0) verwacht.

- Verkeersleefbaarheid

Door de realisatie van het streefbeeld N60 zal de uitbreiding van Domo inzake verkeersleefbaarheid geen andere effecten hebben als vóór de realisatie van het streefbeeld. Het effect blijft hetzelfde (matig negatief (-)).

- Verkeersveiligheid

Door de realisatie van het streefbeeld N60 zal de uitbreiding van Domo inzake verkeersveiligheid geen andere of bijkomende effecten hebben als vóór de realisatie van het streefbeeld. Het effect blijft hetzelfde (matig negatief (-)). Wel zal de fietser afkomstig van de bedrijventerreinen op een veiligere manier de N60 kunnen dwarsen ter hoogte van de Serpentstraat via een fietstunnel. Het fietsverkeer zal zich niet meer vermengen met het gemotoriseerd verkeer van de N60.

2.9.4 Milderende maatregelen

2.9.4.1 Intensiteit - Capaciteit ontsluitingsweg

De ontsluiting van de uitbreiding moet gebeuren via de huidige site, via 'Industriepark De Bruwaan'. Er mag geen bijkomende in of uitrit gecreëerd worden via de Boterstraat of de Pruimelstraat. Er zal enkel een toegang voor de brandweer voorzien worden langs de Boterstraat.

Het gebruik van het openbaar vervoer moet nu en in de toekomst gestimuleerd worden om mobiliteitsproblemen te beperken. Bedoeling is dat het autoverkeer beperkter zal zijn.

2.9.4.2 Verkeersleefbaarheid

Bijkomende maatregelen dienen getroffen te worden om de verkeersleefbaarheid van de omliggende straten te vrijwaren van verkeer gegenereerd door de uitbreiding van Domo.

Verschillende maatregelen zijn mogelijk:

- De ontsluiting van de uitbreiding moet gebeuren via de huidige site. Er mag dus geen bijkomende in of uitrit worden gecreëerd via de Boterstraat of de Pruimelstraat. Er zal enkel een toegang voor de brandweer worden voorzien langs de Boterstraat.
- Een tonnagebeperking wordt ingevoerd in de omliggende woonstraten.
- Routeafspraken kunnen gemaakt worden met leveranciers en klanten van het bedrijventerrein.
- Een goede signalisatie kan ook overtollig verkeer weren uit de woonstraten.

(...)

2.10 Mens

(...)

2.10.2 Effectbespreking

De significante effecten op het vlak van socio-organisatorisch aspecten doen zich voor op het vlak van

- Verlies aan ruimte voor maatschappelijke functies

Het nieuwe bedrijventerrein Bruwaan West voorziet ruimte voor een beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein en neemt hierdoor landbouwgrond in, voornamelijk weiland, met als bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het betreft ongeveer 7,2 ha. Er worden geen woningen ingenomen. Dit is een significant negatief effect (--)

- Kwaliteitsverlies of -winst van aanwezige maatschappelijke functies

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich zeven woningen en verderop drie hoeves, zijde Boterstraat. Langsheen de Boterstraat is reeds een smalle, en dus weinig functionele, bufferstrook aanwezig (aanplant van sparren). De onderlinge afstand tussen woningen en bedrijven zal gevoelig afnemen. De kans op hinder neemt toe en de belevingswaarde is lager. Dit is een significant negatief effect (--).

Het plangebied voor het gemengde regionaal bedrijventerrein zal een bijkomende verkeersgeneratie met zich meebrengen de mogelijke menging van

dit verkeer met het lokale verkeer in de Boterstraat en Pruimelstraat is een significant negatief effect (--).

2.10.3 Milderende maatregelen

Een belangrijke milderende maatregel is het voorzien van een goede landschappelijk inpassing van het bedrijventerrein naar de omliggende woonfuncties (visuele en akoestische buffering). Minstens een bufferstrook van 30 m dient gerealiseerd te worden langsheen de Boterstraat en Pruimelstraat, conform de bepalingen van het planologisch attest. Deze breedte is ook voldoende om, mits een goed gekozen aanleg (zie aanbevelingen van de discipline geluid en trillingen) de akoestische milderende maatregelen mogelijk te maken. Hinder kan tevens voorkomen worden door in dit plangebied geen productieactiviteiten toe te laten, zoals ook het planologisch attest aangeeft.

Op basis van de gegevens van de discipline geluid kan voorgesteld worden dat de gebouwen aan de zijde van woningen een gesloten wand hebben en dat er tussen deze gebouwen en de buitenzijde van het terrein geen bedrijfsactiviteiten ontwikkelen. Meer lawaaierige bedrijfsactiviteiten worden bij voorkeur centraal in het terrein voorzien.

Omwille van de leefbaarheid van de woningen moet vermeden worden dat het economisch verkeer voor de voorziene bedrijvigheid ontsluit via de Boterstraat of Pruimelstraat. Ontsluiting moet gericht worden op het deel van de Pruimelstraat dat, binnen het bestaande bedrijventerrein, rechtstreeks aansluit op de N60.

2.10.4 Synthese

Het deelplan voorziet van een bedrijventerrein in een omgeving die reeds gekenmerkt wordt door bedrijvigheid. Met dit deelplan komen de bestaande woningen wel zeer dicht te liggen bij mogelijke bronnen van hinder en zal de beleving afnemen. Aandachtspunten bij de ontwikkeling zijn het milderen van potentiële visuele en akoestische hinder”.

3.15. Op 18 december 2007 vindt een plenaire vergadering plaats over het voorontwerp van het PRUP “Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde”.

3.16. Op 12 maart 2008 stelt de provincieraad van Oost-Vlaanderen het PRUP “Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde” voorlopig vast.

Het ontwerp PRUP bestaat uit vijf deelplannen, met name “Afbakeningslijn”, “Bruwaan West”, “Diepenbeek”, “Bruwaan Noord” en “Coupure”.

3.17. Het openbaar onderzoek wordt gevoerd van 18 april tot 16 juni 2008.

De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening (hierna: PROCORO) bespreekt de ingediende bezwaren die betrekking hebben op het deelplan “Bruwaan West” als volgt in het advies van 9 oktober 2008:

“Thema 2: DeelRUP Bruwaan-west

In bezwaarschrift nr 113 en 114 wordt de historiek van problematiek rond de herbestemming van het agrarisch gebied naar industriegebied voor de site DOMO Oudenaarde zeer uitvoerig geschetst (procedures RVS, ...)

RUP voor één bedrijf (1)

opmerking indiener (nr 88, 104, 110)

1. V: Men stelt dat er nogmaals een poging wordt ondernomen om een RUP op te stellen voor één bedrijf, terwijl er geen rekening wordt gehouden met talrijke gerechtelijke uitspraken. Het schendt het gelijkheidsbeginsel en het non-discriminatiebeginsel. Als men het RUP goedkeurt, betekent dat men geen rekening houdt met de Raad van States, Hoven van Beroep,

...

A: Het RUP volgt uit het voorwaardelijk positief planologisch attest. Met het decreet RO 1999 en wijzigingen heeft men het instrument van planologisch attest in het leven geroepen. Het planologisch attest is een document dat aangeeft of een bestaand bedrijf al dan niet behouden kan worden op een plaats waar het gevestigd is. In het geval van behoud worden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en lange termijn meegedeeld. Bij een positief planologisch attest moet er binnen het jaar een voorontwerp van RUP verstuurd worden die onderworpen wordt aan een plenaire vergadering voor het plangebied van het planologisch attest. Bijgevolg zijn de RUP's voor planologische attesten vaak opgemaakt voor slechts één bedrijf.

Vb : geen wijzigingen.

DOMO (2)

opmerking indiener (nr 104, 108, 109)

1. V: Men stelt dat het niet de eerste keer is dat DOMO beroep doet op onwettig opgerichte gebouwen om een uitbreiding te forceren in het agrarisch gebied. (cfr RVS) In het dossier wordt niet verwezen naar de bouwvoertredingen, de Raad van States, ...

A: Er wordt in het decreet ruimtelijke ordening aangegeven dat er in het RUP een weergave dient te zijn van de feitelijke en juridische toestand, hetgeen de bestemming op het gewestplan, geldende BPA, APA of RUP inhoudt (art 38 DRO). Er wordt niet aangegeven dat de procedures en uitspraken rond bouwvoertredingen, Raad van States, ... dient weergegeven te worden in het RUP.

Vb : Er zal worden nagegaan in hoeverre de geschiedenis van de problematiek rond het bedrijf DOMO kort in het RUP dient opgenomen te worden.

Niet nakomen van beloftes (3)

opmerking indiener (nr 104, 108, 109)

1. V: Domo komt de gemaakte beloftes en afspraken niet na.

A: Het niet nakomen van de beloftes is geen voorwerp van een RUP, hetgeen het voorwerp is van dit openbaar onderzoek.

Vb : geen wijzigingen

Wie overtreedt, wordt niet gestraft (4)

opmerking indiener (nr 110, 113, 114)

1. V: Men stelt dat het toch niet wenselijk is dat de overtreder beloond wordt en degene die de wet volgt, gestraft wordt. Zo is hier de bufferzone niet gerealiseerd binnen het bestaande bedrijventerrein. Door de mogelijkheid te geven aan het bedrijf om uit te breiden en in de uitbreidingszone de buffer op te richten, worden zij beloond ipv gestraft voor de niet aangelegde bufferzone.

A : Deze opmerking handelt hoofdzakelijk over de handhavingsproblematiek; in het kader van het RUP dient hier geen uitspraak over gedaan te worden. Planmatig (cfr toelichtingsnota) is gezocht naar bijkomende locaties voor een aanbodbeleid aan bijkomende bedrijventerreinen. Op basis van een aantal criteria (grenzen buitengebied, ontsluiting, aansluiting bij bestaande bedrijventerreinen, ...) is men tot de conclusie gekomen dat dit gebied in aanmerking komt als

zoeklocatie voor bijkomende bedrijvigheid waardoor ook op de vraag van het bedrijf kon geantwoord worden. Zowel naar aanleiding van het planologisch attest als in de voorschriften van het PRUP is duidelijk gesteld dat de bufferzone nu asap moet aangelegd worden.

Vb : geen wijzigingen

Hinderlijk bedrijf (5)

opmerking indiener (nr 104, 108, 109, 110, 113,114)

1. V : Het bedrijf wordt erkend als hinderlijk bedrijf o.a. door (nachtelijk) lawaai, sterke geurhinder, ... grondwaterwinningen die dicht bij de landbouwgronden gelegen zijn. Deze hinder kan niet alleen opgelost worden via de milieuvergunning; in casu is het bewijs geleverd dat er een effectieve en volwaardige buffer nodig is tussen het milieubelastende Domo en de omgeving.

A : Er is duidelijk geopteerd, met uitzondering van een kleine zone aansluitend bij de bestaande naaldfilafdeling, geen productie van goederen toe te staan. In dit gebied kunnen enkel gebouwen worden toegestaan die dienen voor opslag van de goederen uit het industriegebied. Verder verwijzen we ook naar de stedenbouwkundige voorschriften betreffende de invulling en realisatie van de buffer. De naleving van de milieuvergunning, ... voor de bestaande gebouwen binnen het industriegebied naar hinder toe is geen onderwerp van dit RUP. Het betreft hier dan een vorm van milieuhandhaving.

Vb : geen wijzigingen

Vermeende noodzaak (6)

opmerking indiener (nr 113,114)

V : Men heeft destijds de landbouwgrond voor zeer weinig geld kunnen kopen; wanneer men dit nu als industriegebied kan zien verzilveren, betekent dit een serieuze meerwaarde op kosten van de gemeenschap. Men stelt dat Domo zelf haar behoefte heeft gecreëerd door onwettig te handelen en door de opgelegde buffer vol te bouwen. De ruimtelijke ordening van de vraag.

A : Hier verwijzen we ook naar het planologisch attest waar één van de onderdelen eruit bestaat dat het bedrijf op korte, middenlange en lange termijn moet aangeven wat de behoeften zijn. Daaruit is gebleken dat Domo wel degelijk uitbreidingsplannen heeft. Anderzijds kan ook verwezen worden naar het afbakeningsproces waar gesteld dient te worden dat er een aanbodbeleid dient gevoerd te worden.

Vb : Geen wijzigingen.

Planologisch attest versus DOMO zonevreemd bedrijf ? (7)

opmerking indiener (nr 104, 108, 109, 110, 113, 114)

1. V : Men betwist het voorwaardelijk positief planologisch attest omdat Domo geen zonevreemd bedrijf is. Er wordt gesteld dat Domo geen zonevreemd bedrijf is en dus niet kan genieten van de gunstige uitzonderingsregeling voor zonevreemde bedrijven (decreet 19/7/2002). Het ligt immers in industriegebied volgens het gewestplan. Later is de term 'hoofdzakelijk' aan het principe van zonevreemde bedrijven toegevoegd, doch het moet nog altijd gaan om zonevreemde bedrijven.

A : Hier verwijzen we naar het decreet RO waar de voorwaarden voor het aanvragen van een planologisch attest in artikel 145ter worden neergeschreven. Bedrijven kunnen een planologisch attest aanvragen als zij aan een aantal voorwaarden voldoen, waar gesteld wordt dat dit mogelijk is om de uitbreiding of herbouwen van het bedrijf mogelijk te maken. Het kan dus gaan om een zonevreemd bedrijf, maar evenzeer om een zone-eigen bedrijf dat door uitbreiding zonevreemd wordt. (cfr www.ruimtelijkeordening.be - toelichtende brochure bij het planologisch attest). Het is aan de Vlaamse overheid om te bepalen wie

in dergelijke gevallen het planologisch attest dient te behandelen, hetgeen is toegewezen aan de provincie. Het is bovendien ook aan de Vlaamse overheid om na te gaan of het ingediende dossier (planologisch attest) voldoet aan de voorwaarden om als planologisch attest te kunnen worden behandeld.

Vb : geen wijzigingen.

Onbevoegdheid zonevreemde bedrijven(8)

opmerking indiener (nr 114)

1. V : Er wordt gesteld dat er wordt voorgehouden dat Domo een zonevreemd bedrijf is. De provincie is niet bevoegd voor de zonevreemde bedrijven. Dit is een lokale problematiek (cfr. Toelichtingsnota P 4 - 1.4)

A : Bedrijven kunnen een planologisch attest aanvragen. Het is aan de Vlaamse overheid om te bepalen wie in dergelijke gevallen het planologisch attest dient te behandelen, hetgeen is toegewezen aan de provincie. Het is bovendien ook aan de Vlaamse overheid om na te gaan of het ingediende dossier (planologisch attest) voldoet aan de voorwaarden om als planologisch attest te kunnen worden behandeld. Dit dossier dient dus los te worden gezien van de problematiek van de zonevreemde bedrijven in het algemeen, maar is dus gestoeld op de aanvraag tot planologisch attest. Doch ook hier dient gesteld te worden dat de procedure voor het planologisch attest DOMO dient los gezien te worden van de procedure van het opstellen van een RUP. De enige link tussen beide wordt in volgend bezwaarpunt uiteengezet.

Vb : geen wijzigingen.

Geldigheid planologisch attest - 1 jaar (9)

opmerking indiener (nr 113, 114)

1. V : Men stelt dat, voor zover men deze bestemmingswijziging gunstig wenst te adviseren binnen het kader van het voordeligmakende positief planologisch attest, dd 23 11 2006 afgeleverd door de bestendige deputatie, de termijn van één jaar reeds verstreken is.

A : Er dient gesteld te worden dat binnen het jaar na het verlenen van een planologisch attest een start moet gemaakt zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan, in concreto dat het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan binnen één jaar na afgifte van het attest verstuurd wordt naar de betrokken instanties. In concreto heeft de plenaire vergadering plaats gevonden op 18 december 2007, waarvan de uitnodiging verstuurd werd 21 november 2007.

Vb : geen wijzigingen

Overeenkomst PRUP - PA (10)

opmerking indiener (nr 110, 116)

V : De stad stelt dat in de voorschriften de zaken te ruim zijn gesteld in die zin dat zij ruimer zijn opgesteld dan de in het planologisch attest opgelegde voorwaarden. Verder stelt zij ook dat de beperking van de zone productie niet op de andere deelRUP's is vermeld, waardoor het gelijkheidsbeginsel is geschonden.

RWO stelt dat de toelichtingnota aangevuld dient te worden teneinde een correcte beoordeling met betrekking tot de bestaande toestand en voorwaarden gesteld in het planologisch attest mogelijk te maken.

A : Er dient gesteld te worden dat in het decreet RO niets gesteld wordt betreffende verplichte overname van de elementen uit het planologisch attest in het ruimtelijk uitvoeringsplan dat volgend op een positief planologisch attest dient opgemaakt te worden. Het is evenwel wenselijk de grote lijnen uit het planologisch attest te behouden. Er zal worden nagegaan als de elementen vermeld in de voorschriften van het RUP als dusdanig stroken met de voorschriften uit het planologisch attest dat zij al dan niet moeten aangepast worden.

Waar nodig, zal ook het toelichtend deel verder verduidelijkt worden. De beperkte zone waar productie is toegelaten, dient op het grafisch plan van het deelRUP Bruwaan-west te worden weergegeven; wat de stad bedoelt met de vermelding dat deze zone niet aangeduid is op de andere deelRUP's, die een ander plangebied bestrijken, is niet duidelijk. Deze grafische plannen behandelen een ander plangebied. Hier zijn bijgevolg geen wijzigingen voor nodig. In de andere deelRUP's is productie van goederen immers wel toegelaten volgens de huidige voorschriften. Vb : Waar nodig de voorschriften, teksten (toelichting) aanpassen aan bovenstaande vragen.

Onwettige bouwvergunning 15 10 2007 (11)
opmerking indiener (nr 113, 114)

1. V: De bouwvergunning van 15 10 2007 is onwettelijk en wordt bestreden bij de Raad van State. Men stelt immers in de bouwvergunning dat het gebouw gelegen is in industriegebied (hetgeen door de RVS in 2002 vernietigd werd) en er wordt verwezen naar het planologisch attest waarvan de stad ook weet dat het onwettelijk is.

A: De bouwvergunning maakt geen voorwerp uit van het RUP, dit is een aparte procedure. Het betreft de handhavingsproblematiek. Of het planologisch attest onwettig is, zal door de RVS beoordeeld worden. Doch hier verwijzen we ook naar punt betreffende de onwettigheid van het planologisch attest omdat DOMO geen zonevreemd bedrijf is (cfr supra).

Vb : geen wijzigingen.

Tijdelijke bufferzone (12)
opmerking indiener (nr 104)

1. V: Men is niet te spreken over het weinige respect voor de omwonenden, meer specifiek de eigenaars van Pruimelstraat 2 die in het gebied Diepenbeek wonen ten zuiden van de Pruimelstraat. Men stelt dat de kleine buffer achter de woning mag verdwijnen, er wordt gesproken over een tijdelijke buffer.

A: De toedracht van deze tijdelijke buffer is dat deze buffer zo snel mogelijk, lees het eerste plantseizoen na het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning, moet gerealiseerd worden en dat deze buffer mag verdwijnen wanneer de percelen van de eigenaars effectief als bedrijventerrein worden gebruikt. Zolang de eigenaars er wonen, dient de tijdelijke buffer behouden te blijven. Voor de rest verwijzen we naar bezwaren omtrent de Diepenbeek en toelichtingsnota voor de realisatie van het bedrijventerrein.

Vb : Het is aangewezen de toedracht van de tijdelijke buffer nog iets scherper te stellen in het toelichtend gedeelte.

Landbouwgronden als buffer (13)
opmerking indiener (nr 88, 104, 108, 109, 110, 113, 114)

V: Men stelt de omvorming van de landbouwgronden naar industriegronden waar er productiehallen op gebouwd zullen worden, de goede ruimtelijke ordening schaadt. Deze gronden functioneren nu als een buffer (naar de Boterstraat toe). De raad van State heeft dit ook gesteld als zijnde dat het betwiste gebied als buffer moet dienen tussen de vervuilende industrie en de omwonenden.

A: Er wordt dan ook geopteerd om geen productie toe te laten, enkel opslag. Er dient ook een effectieve bufferstrook te worden gerealiseerd. (cfr voorschriften). Deze zone moet zorgen voor een verweving tussen het agrarisch gebied en het industriegebied. Vandaar de optie om hier geen productie, ... toe te laten (m.u.v. een kleine zone). Verder verwijzen we naar de toelichtingsnota waar er een afweging is gebeurd naar de

meest geschikte locatie voor de inplanting van nieuwe bedrijventerreinen. Bruwaan-west is één van die locaties.

Vb : De 'bufferende' en verwevende functie van het deelRUP nog iets duidelijker stellen in de toelichtingsnota.

Bufferzone (14)

opmerking indiener (nr 108)

- 1 V : Men haalt aan dat de buffer voor vervuilende industrie minstens 50 meter moet zijn (cfr omzendbrief van 8 juli 1997).

A : Hier dienen we in eerste instantie te stellen dat de omzendbrief van 8 juli 1997 betrekking heeft op de gewestplannen. In dit dossier gaat het om een RUP waardoor de omzendbrief niet geldig is. Bovendien moet gesteld worden dat het niet de bedoeling is dat in het gebied Bruwaan-west vervuilende industrie gevestigd wordt, doch opslag en logistiek en een heel beperkte zone voor de uitbreiding van de naaldviltafdeling (productie). Bij de RUP's wordt de breedte van de buffer bepaald op basis van welke functie dat de buffer dient op te nemen; op basis van welke twee functies dienen gescheiden te worden door een buffer. Daarom wordt geval per geval nagegaan welke breedte de buffer dient te hebben. In het geval van buffering tussen gemengd regionaal bedrijventerrein en woongebieden wordt in de RUP's meestal een buffer van 30 à 40 meter voorzien waarbij ook de windrichting (geurhinder, geluidshinder, ...) een rol speelt. De buffer die hier voorzien wordt, is 30 meter breed.

Vb : geen wijzigingen.

Ontbreken van in de bouwvergunning opgelegde buffer. (15)

opmerking indiener (nr 113, 114)

V : Langsheen de Bruwaan ontbreekt de noodzakelijke buffer. Destijds werd een petitie bezorgd aan de toenmalige schepen RO, die ermee instemde de buffer te realiseren, hetgeen niet gebeurd is. In het kader van een door de deputatie afgeleverde milieuvergunning werd gesteld dat de fout voor het gebrek aan buffer bij de overheid ligt. Beweren dat de gebouwen in een buffergebied zullen fungeren als buffer, is lachwekkend. Bovendien mag in een deel van de gebouwen nog geproduceerd.

A : Het betreft hier een problematiek van handhaving welke bovendien buiten het plangebied van het RUP ligt. In dit RUP wordt er wel een bufferzone voorzien. Voor de functie van het gebied verwijzen we naar 'landbouwgebied als buffer'.

Vb : geen wijzigingen.

Verleggen waterloop (16)

opmerking indiener (nr 104)

1. V : De bezwaarindiener merkt op dat Domo de Diepenbeek alweer wenst te verleggen deels aan de binnenkant en deels in de bufferstrook.

A : Het verleggen van de Diepenbeek werd overlegd tussen de stad Oudenaarde, de provincie (waaronder de dienst waterlopen welke de beheerder is van de waterloop) en het bedrijf zelf. Van belang is immers dat de Diepenbeek zoveel mogelijk terug open komt te liggen en niet ingebuisd onder de bestaande gebouwen. Dit is zeker van belang voor het onderhoud van de waterloop. Om de buffer zijn effectieve werking te laten uitvoeren is ook gesteld dat de waterloop enkel aan de rand van de buffer kan aangelegd worden zodat geen 2 x 5 meter dient vrijgehouden te worden voor onderhoudstrook, doch ook 5 meter op het effectieve bedrijventerrein zelf. Het lijkt aangewezen dit duidelijker te stellen in de toelichtingsnota.

Vb : Toelichtingsnota en waar nodig de voorschriften aanvullen met de doelstelling betreffende het verleggen van de Diepenbeek.

Landbouweffectenrapport - waardeloos --- landbouwbelangen zijn geschaad.
(17)

opmerking indiener (nr 108, 109, 110, 113, 114)

1. V: Er wordt in de landbouwtoets gesteld dat er in Bruwaan-west geen landbouwpercelen zijn, terwijl 7,5 ha gebruikt wordt door de schepen ruimtelijke ordening. De landbouwtoets is te veel een desktop - analyse. Afdeling duurzame landbouw heeft in het kader van het planologisch attest eerder wel al gesteld dat de plaatselijke agrarische structuur niet wordt geschaad in feiten.

Bovendien moet gesteld worden dat de gronden thans één geheel vormen met het industriegebied door de aanplantingen en de afsluiting. Verder worden uitspraken van de Raad van State aangehaald waarin wel gesteld wordt dat de speci(fi)eke waarden van de landbouwgebieden dienen gevrijwaard te worden.

A: Hiervoor verwijzen we naar het RUP Bruwaan-noord waar uitvoerig op de landbouwtoets wordt ingegaan. Er dient inderdaad gesteld te worden dat de landbouwtoets niet correct is uitgevoerd en aangepast dient te worden.

Vb : Aanpassen landbouwtoets.

Alternatieven voor DOMO (18)

opmerking indiener (nr 108, 109, 113, 114)

1. V: Er wordt gesteld dat DOMO alternatieven had (waaronder de gronden van Solvay en Rano), doch dat deze opties niet verder benut zijn. Er dient gesteld te worden dat er destijds reeds akkoorden waren.

A: In het kader van het planologisch attest werden deze alternatieven reeds nader bekeken. Het gebruik van de gronden van Solvay was niet mogelijk omdat dit te dure investeringen zou vragen om de goederen van de ene kant van de straat naar de andere kant van de straat te brengen. Dit betreft voornamelijk ook de problematiek van het planologisch attest en minder de problematiek van het RUP.

Vb : geen wijzigingen.

GRS - bescherming hoeve (19)

opmerking indiener (nr 110)

1. V: Men stelt dat de Bruwaanhoeve dient beschermd te worden, dit wordt ook vermeld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Verder wordt ook aangehaald dat de provincie heeft ingestemd met de klasseringsplannen van de site Bruwaan met kasteelmotte, gezien het cultuurhistorische en waardevol karakter.

A: Hier moet gesteld worden dat de site rond de hoeve grenst aan de Boterstraat, de site van Bruwaan-west grenst aan de Boterstraat, doch langs de andere kant. De eigenlijke site wordt door het RUP Bruwaan-west niet ingenomen. We verwijzen dan ook naar de toelichtingsnota en voorschriften betreffende de invulling en termijnen waarop de buffer dient gerealiseerd te worden; de buffer die als het ware de overgang vormt tussen het gemengd regionaal bedrijventerrein en de landerijen.

Vb : geen wijzigingen.

Tewerkstelling (20)

opmerking indiener (nr 108, 109, 113, 114)

V: Men overschat de tewerkstelling die er kan komen.

A: Hier verwijzen we enerzijds weer naar de taakstelling in het kader van de afbakening kleinstedelijke gebieden, nl. dat er een aanbod dient te zijn van bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden om o.a. de druk op het buitengebied tegen te gaan. Anderzijds is het inschatten van het aantal bijkomende jobs geen sinecure en zeer bedrijfstypegebonden.

Vb : geen wijzigingen

Motiveringsplicht (21)

opmerking indiener (nr 104, 108, 109)

V: Men stelt dat het RUP niet voldoet aan de wet op de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen van 29 juli 1991. De overwegingen zijn suggestief, eenzijdig en subjectief en gaan uit van de theorie van de voldongen feiten.

A: De aangehaalde wet van 29 juli 1991 op de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen is enkel van toepassing op individuele bestuurshandelingen en dus niet op ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Wel geldt het materiële motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur, wat inhoudt dat de in een RUP gemaakte keuzes, gedragen moeten worden door kennelijk redelijke motieven, gesteund op correcte feiten, die terug te vinden zijn in het dossier. De overheid beschikt over een zekere beleidsvrijheid en hoeft bijgevolg niet negatief te motiveren, m.a.w., ze hoeft niet aan te tonen waarom ze iets niet doet. De bezwaarindieners tonen niet aan dat de feitelijke gegevens onjuist zouden zijn of de motivering in de toelichtingsnota kennelijk onredelijk.

Vb : geen wijzigingen

Schending beginselen van behoorlijk bestuur (22)

opmerking indiener (108, 109, 113)

1. V : Men stelt dat zowel het rechtszekerheidsbeginsel, vertrouwensbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel als het beginsel van informatieverstreking geschonden zijn.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de burger de gevolgen van een overheidshandeling moet kunnen voorzien. De 16 uitspraken van de rechtbanken gaven de omwonenden rechtszekerheid.

Het vertrouwensbeginsel houdt in dat de burger moet kunnen vertrouwen op een gedragslijn van de overheid. De door de overheid opgewekte verwachtingen van de burger moeten worden gehonoreerd. Schending is er wanneer aan drie voorwaarden is voldaan : het bestaan van een bestuurlijke vergissing, het ten gevolge van die vergissing verlenen van een voordeel aan de burger en de afwezigheid van gewichtige redenen om dat voordeel terug te vorderen.

Het RUP Bruwaan-west heeft tot doel fouten uit het verleden recht te zetten, waarbij de overheid gefaald heeft, de burger straft en de overtreder honoreert.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat de overheid haar beslissing op een zorgvuldige manier dient voor te bereiden en dat het bestuur op basis van een afdoend en volledig onderzoek tot zijn besluit komt. Men haalt aan dat hier gewoon teruggerepen is naar wat blijkbaar als een verworven recht wordt aanzien : de vorige gewestplanwijzigingen. Daarbij is de motivering om te besluiten tot een bestemmingswijziging tendentius en meermaals verkeerd is (landbouwtoets en tewerkstellingsberekening).

Het beginsel van informatieverstreking wordt geschonden als de overheid onvoldoende opzoeken heeft verricht.

A: Het rechtzekerheids- en vertrouwensbeginsel houdt zeker niet in dat de bestemming van een grond nooit gewijzigd zou kunnen worden. Het decreet, dat overigens boven de beginselen van behoorlijk bestuur staat, voorziet uitdrukkelijk in deze mogelijkheid. Uit het dossier en de toelichtingsnota blijkt dat de overheid het plan zorgvuldig voorbereid heeft en zich op correcte feiten gebaseerd heeft, m.u.v de landbouwtoets, die zal gewijzigd worden.

Vb : geen wijzigingen (m.u.v. de landbouwtoets).

Correcte informatie (23)

opmerking indiener (nr 104, 113, 114)

1. V: Er wordt in de toelichtingsnota niet vermeld dat het gedeelte dat zonevreemd gelegen is; onvergund is. (Toelichting bij RUP p 18) Verder wordt in het planologisch attest gesteld dat de RVS wel al 7 keer uitspraak gedaan heeft, maar dat er geen enkel arrest is die de zaak ten gronde behandelt, (onzin dixit bezwaarindiener), hetgeen ook overgenomen is in de toelichtingsnota.

Verder worden er nog een aantal onjuistheden betreffende de procedures weergegeven in het RUP.

A: Het proces rond het afbakeningsproces en deelRUP's is in samenspraak met de stad gevoerd, zijnde dat zij ook de documenten gescreend hebben op hun juistheid. Bovendien zijn er een aantal zaken die worden aangehaald, die onder de problematiek van de handhaving dienen gesteld te worden. Waar nodig zal de tekst worden aangepast.

Doch dient er gesteld te worden dat op p 19 (ontwerp PRUP) duidelijk gesteld is dat het gedeelte onvergund is, welk gelegen is in landschappelijk waardevol gebied.

De elementen die aangehaald worden in het voorwaardelijk positief planologisch attest, en naar het schrijven van de bezwaarindiener foutief zouden zijn, zijn geen voorwerp van het RUP. Indien nodig zullen de foutieve gegevens uit het planologisch attest, hier aangepast worden.

Vb : Beperkte wijzigingen betreffende de bestaande toestand van het bedrijf.

Opvolging Raad van State - goede RO en de nood aan een volwaardige buffer (24)

opmerking indiener (nr 113, 114)

V: Er wordt in het goedkeuringsbesluit van het GRS gesteld dat 'inzake de bedrijvigheid het afbakeningsproces bepalend zal zijn voor de inplanting en de oppervlakte van de nieuwe regionale bedrijventerreinen; dat in deze zin het voorstel desbetreffend in het GRS inzake de uitbreiding van Bruwaan in westelijke richting en noordelijke richting enkel als suggestie kan aanvaard worden, dat bovendien in het verdere planningsproces rekening moet gehouden worden met de argumenten uit het arrest van de Raad van State voor deze locatie'. In het deelRUP wordt op p 18 gesteld dat 'de raad van state oordeelt echter nooit over de inhoudelijke aspecten van de zaak, wel over de gevoerde procedures. Men stelt dus dat de arresten in feite waardeloos zijn. Dit maakt de opsteller verdacht.

Ook het Vlaams gewest stelt dat er rekening moet gehouden worden met de arresten. De opsteller van het PRUP negeert het.

Rekening houden met de 16 arresten kan niet anders worden vertaald; dan dat die 7,5 ha landbouwgrond nodig zijn en moeten blijven als buffer, zoniet heeft het geen zin die voorwaarde te stellen. De voorwaarde van niet-productie en een buffer van 50 meter (cfr vernietigde gewestplanwijziging van 29/10/1999) wordt zelfs als niet voldoende weerhouden; hoe kan nu dan productie en een buffer van 25 à 30 meter verdedigd worden ?

Opsteller heeft de 16 arresten niet gelezen, er is nergens enige concrete verwijzing naar (nietigheid openbaar onderzoek vraagt de bezwaarindiener zich af ?). Burgerlijke rechtbank heeft bovendien ook inhoudelijk geoordeeld.

Als dit RUP wordt goedgekeurd, wordt er geen rekening gehouden met de arresten en diverse standpunten in de loop der tijden van de administratie, minister. In het bezwaarschrift worden deze opgesomd. Ook uit de visie van landschapsdeskundigen en planologen blijkt dat bij de inpalming van het terrein door bedrijven de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Bijgevolg dient dit RUP geweigerd te worden.

A: De arresten van de Raad van State hebben vroegere beslissingen getoetst aan de toenmalige geldende bestemming en aan de geldende procedurevoorschriften. Het is niet omdat bepaalde activiteiten niet in overeenstemming waren met de tot nu toe geldende bestemming of omdat vroeger procedurefouten gemaakt werden, deze bestemming nu niet op een correcte manier gewijzigd zou mogen worden. Het is evenmin omdat de Raad van State in het kader van haar schorsingsprocedure vaststelde dat de verzoekende partijen voldoende nadeel ondervonden van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, om tot de schorsing over te kunnen gaan, dat daarmee aangetoond is dat de belangen van de omwonenden de aanwezigheid van een regionaal bedrijventerrein onmogelijk maken.

Vb : geen wijzigingen

Afwegingskader ontbreekt (25)

opmerking indiener (nr 108,109,113,114)

1. V : Men stelt dat volgens art 4 DRO de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar moeten afgewogen worden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Deze afweging is naar men oordeelt, niet of niet ernstig gebeurd. Men verwijst naar de toelichtingsnota p 96-97 waar het is gebeurd in functie van DOMO. (weinig bijkomende tewerkstelling, gevolgen voor het leefmilieu, zone die als buffer moet dienen, ...)

A : Hier verwijzen we naar de toelichtingsnota waar de locatieafweging is gebeurd op basis van enerzijds de grenzen van het buitengebied en anderzijds elementen van het stedelijk gebied als zijnde ligging nabij bestaande bedrijventerreinen, goede ontsluiting. Verder dient ook de taakstelling, zijnde het creëren van een aanbodbeleid aan bedrijventerreinen in acht worden genomen.

Vb : Geen wijzigingen”.

De PROCORO stelt in haar advies ook nog dat “(h)et stand-still principe, zoals neergeschreven in artikel 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, (...) enkel van toepassing (is) op het verlenen van vergunningen”.

3.18. Bij ministerieel besluit van 13 juni 2008 wordt advies verleend. Daarin wordt onder meer het volgende gesteld:

“(…)

Overwegende dat met betrekking tot de vier andere deelplannen van het PRUP tijdens het afbakeningsproces overeenstemming werd bereikt; dat deze plannen zijn gekaderd in de ruimtelijke visie voor het kleinstedelijk gebied; dat evenwel volgende specifieke bemerkingen rond de deelplannen kunnen geformuleerd worden:

- voor het deelplan ‘Bruwaan West’, dat mede in uitvoering van bovengenoemd planologisch attest werd opgesteld, dient de toelichtingsnota aangevuld te worden teneinde een correcte beoordeling met betrekking tot de bestaande toestand en de voorwaarden gesteld in het planologisch attest mogelijk te maken;

(…)”.

3.19. De “landbouwtoets” die door de Vlaamse Landmaatschappij wordt uitgevoerd op verzoek van de eerste verwerende partij, heeft geen betrekking op het deelplan “Bruwaan west” omdat er volgens de VLM “geen landbouwpercelen gelegen” zijn. In een aanvulling bij deze “landbouwtoets” bemerkt de provinciale dienst dat “er in Bruwaan-west wel gronden (zijn) die ingenomen worden door landbouwactiviteiten, doch (...) in eigendom (zijn) van een aanpalend bedrijf, DOMO NV”.

3.20. De provincieraad van Oost-Vlaanderen stelt op 18 december 2008 het PRUP “Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde” definitief vast. Het betreft het eerste bestreden besluit.

In de toelichtingsnota bij het afbakeningsplan wordt wat betreft de afweging van zoeklocaties in het licht van de gewenste ruimtelijk-economische structuur en wat betreft de afbakeningslijn onder meer het volgende gesteld:

“(…) Voor een tweetal sites waren er, los van de bovenstaande criteria, reeds vragen tot uitbreiding op deze locaties.

- Bruwaan West: een uitbreiding in westelijke richting van het bestaand bedrijventerrein Bruwaan (Hier bestaat reeds een vraag ifv het bestaand bedrijf DOMO)

(…)

Afweging van de zoeklocaties

De verschillende voor- en nadelen van deze sites worden hieronder samengebracht.

Bruwaan West

De eerste zoeklocatie is Bruwaan West. Het betreft hier een herneming van de reeds lang geplande kleine uitbreidingen in westelijke richting aan de Bruwaan. De uitbreiding geeft antwoord op de vraag naar uitbreiding van het naastgelegen bedrijf DOMO.

Deze uitbreiding sluit volledig aan bij het bestaande bedrijventerrein Bruwaan en komt niet, of in beperkte mate in conflict met de grenzen gesteld vanuit het buitengebied. De zone wordt omsloten door een harde grens vanuit landbouw. De zone zelf is niet opgenomen als grens(stellend) vanuit landbouw. Dezelfde grens (de Boterstraat) is een mogelijke grens vanuit landschap. Het gebied ten westen van de Boterstraat kreeg namelijk een matige waardering vanuit landschap. Dat gebied kreeg ook een matige waardering vanuit natuur.

Deze zoeklocatie komt dus niet, of zeer beperkt in conflict met de grenzen vanuit het buitengeb(ie)d. Bovendien biedt het de kans om het bestaande bedrijventerrein beter te bufferen naar het landschap.

De locatie voldoet aan de meeste voorwaarden gesteld gekeken vanuit het stedelijk gebied, nl. aansluitend bij bestaande bedrijventerreinen en goed ontsloten naar het hogere wegennet. Een derde criterium, zijnde een voldoende groot aanbod aan terreinen, is hier minder aan de orde.

De ontsluiting van het gebied zal via het bestaande bedrijventerrein Bruwaan gebeuren aangezien het hier gaat om een uitbreiding van een bestaand bedrijf.

(…)

Door de grensstellende elementen vanuit het buitengebied, kwamen enkel uitbreidingen aansluitend bij het bestaande industrieterrein Bruwaan in aanmerking.

In de eerste plaats worden locatie Bruwaan West en Diepenbeek weerhouden omdat deze vertrekken vanuit een bestaande behoefte van bestaande bedrijven. Het betreft hier onder andere een herneming van de reeds lang geplande twee kleine uitbreidingen in westelijke richting aan de Bruwaan. Deze westelijke uitbreiding sluit volledig aan bij het bestaande bedrijventerrein Bruwaan en komt niet, of in beperkte mate in conflict met de grenzen gesteld vanuit het buitengebied. Vertrekkende vanuit de behoefte van twee bestaande bedrijven kan ook een tussenliggend gebied worden aangesneden voor nieuwe bedrijvigheid. Bovendien biedt deze westelijke uitbreiding de kans om het bestaande bedrijventerrein beter te bufferen naar het landschap.

(...)

Dit betekent dat de provincie eigenlijk aan Oudenaarde vraagt om $65 + 57 = 122$ ha bedrijvenzone te ontwikkelen in de periode 1994 - 2007 of ca. 9 ha per jaar. Anno 2004 zijn hiervan $11 + 7$ ha = 18 ha (die op de Meersbloem en de ambachtelijke zone Ambachtstraat) effectief gerealiseerd.

De taakstelling bedrijvigheid voor Oudenaarde, zijnde 65 ha + 57 ha, lijkt overdreven en niet te beantwoorden aan een werkelijke economische behoefte. Alleszins zullen de bijkomende bedrijvenzones slechts gerealiseerd worden een stuk na de planperiode (2007). Op langere termijn, wanneer de bedrijventerreinen zo goed als ingevuld zijn, kan bestudeerd worden of het noodzakelijk is de resterende taakstelling (40 à 45 ha) in te vullen. (...).

Door de uitbreiding van de Bruwaan in westelijke richting ($7,2 + 11,1 = 18,3$ ha) en in noordelijke richting (21,8ha) en 5ha aan nieuwe lokale bedrijvenzone wordt in totaal 45,1ha nieuw bedrijventerrein gevonden. Dat is iets meer dan de helft van de geactualiseerde taakstelling (73ha), maar als we het bedrijventerrein Coupure (36ha) ook in rekening brengen kunnen we stellen dat er een aanbod wordt gecreëerd van bijna 81,1 ha.

MAATREGELEN

Optimaliseren van bestaande bedrijventerreinen

Uitgaande van de analyse van de bestaande bedrijventerreinen, worden volgende acties voorgesteld:

NAAM VAN HET TERREIN	AANDACHTSPUNTEN
Bruwaan	- Verbeteren ontsluiting op de N60 (zie streefbeeld) - Uitbreidingsmogelijkheden bieden aan de bestaande bedrijven op de rand van de zone

(...)

Ontwikkelen van nieuwe regionale bedrijventerreinen

In hoofdstuk 7.6.2.3 werden geschikte locaties gezocht voor nieuwe regionale bedrijventerreinen voor een totaal van 30 ha. Het bestaat deels uit een uitbreiding van bestaande bedrijven (DOMO en EOC), een deel uit nieuw regionaal bedrijventerrein (gebied tussen uitbreiding DOMO en EOC en gebied Bruwaan Noord). Deze nieuwe regionale bedrijventerreinen worden in de deelRUP'S verder gedetailleerd en uitgewerkt. Rekening houdend met de bestaande toestand van het terrein wordt een inrichting voorgesteld.

(...)

AFBAKENINGSLIJN

Op basis van de uitwerking van de deelstructuren wonen, bedrijvigheid, lijninfrastructuren, stedelijk groen, toerisme / recreatie en open ruimte / buitengebied wordt de ligging van de afbakingslijn gemotiveerd. De elementen van de verschillende deelstructuren bepalen, al naargelang de sterkte van dat element op die bepaalde plaats, een lijn die er voor zorgt dat het programma voor het kleinstedelijk gebied Oudenaarde op een kwalitatieve manier zal worden gerealiseerd.

(...)

De grens van het kleinstedelijk gebied wordt gevormd door volgende elementen:

(...)

Industriegebied Bruwaan

Het industriegebied Bruwaan en de beperkte uitbreidingen worden opgenomen in het stedelijk gebied. Volgende uitbreidingen worden voorgesteld:

- Beperkte uitbreidingen langs de Boterstraat voor uitbreiding twee bestaande bedrijven, namelijk DOMO (uitbreiding activiteit) en EOC (aanleg Bufferzone) en mogelijkheid voor nieuwe bedrijvigheid te voorzien tussen deze uitbreidingen.

- Lokaal bedrijventerrein langs Bruwaan (Cfr. GRS Oudenaarde, RUP dient te worden opgesteld door de Stad Oudenaarde)).

De bedrijventerreinen worden opgenomen in het stedelijk gebied, inclusief de bijhorende buffering.

(...)”.

In de toelichtingsnota bij het deelplan “Bruwaan West” wordt onder meer het volgende gesteld:

“(...) ”

3.1.2. GENOMEN OPTIES UIT DE TOELICHTINGSNOTA

De uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Bruwaan in westelijke richting is een herneming van de door de Raad van State vernietigde gewestplanwijziging uit 1999.

De uitbreiding van het bedrijventerrein Bruwaan-west past in het kader, zoals terug te vinden in de toelichtingsnota, omtrent de zoeklocaties naar bijkomende ruimte voor bedrijvigheid, zijnde aandacht voor de grenzen van het buitengebied evenals aandacht voor de ligging nabij bestaande bedrijventerreinen, goede ontsluiting, ... Deze locatie kwam als een van de mogelijke zoeklocatie uit dit onderzoek naar voor.

De uitbreiding kan ook ruimtelijk verantwoord worden zijn door zijn beperktheid, het waardevol landbouwgebied wordt slechts in geringe mate aangesneden, waarbij maximaal rekening wordt gehouden met bestaande landbouwzetels en woningen. De voorgestelde uitbreiding ten zuiden van de Pruimelstraat komt nog steeds tegemoet aan de blijvende vraag tot uitbreiding van het bedrijf DOMO dat grenst aan het gebied en zelfs gedeeltelijk een zonevreemde uitbreiding hierin heeft gerealiseerd.

Een herlokalisatie is zowel vanuit economisch (financieel niet haalbaar) als ruimtelijk oogpunt (aansnijden nieuwe open ruimte) nadelig. Gezien het enerzijds wenselijk is om de grote tewerkstelling op deze locatie veilig te stellen en het anderzijds mogelijk is om de uitbreiding aansluitend op een bestaand regionaal bedrijventerrein te realiseren, wordt er voorgesteld om in het kader van dit afbakeningsproces een Provinciaal RUP op te maken dat een aantal randvoorwaarden vastlegt.

3.1.3 BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

3.1.3.1 Bestaande feitelijke toestand

Het gebied sluit volledig aan bij het bedrijventerrein Bruwaan. Het bestaat hoofdzakelijk uit weiland. Er bevinden zich geen woningen binnen het plangebied en zeven woningen in de directe omgeving van het plangebied. Er bevinden zich drie hoeves in de buurt van de plangebied. De Diepenbeek loopt aan de zuid grens van het gebied van west naar oost. Een deel van een bestaande niet vergunde loods van het bedrijf Domo is in het gebied gelegen. De Diepenbeek is rond deze loods omgeleid en ingebuisd. De zuidelijke grens sluit volledig aan bij het bestaande regionale bedrijventerrein, waar aansluitend

de overige bedrijfsgebouwen van DOMO NV gelegen zijn evenals een aantal andere bedrijven. De noordwestelijke grens wordt gevormd door de Boterstraat. Er is langs de Boterstraat een waterzuivering van het bedrijf gelegen in het gebied. Langs de Boterstraat is reeds een smalle bufferstrook (sparrenrij) aanwezig. Ten westen van het gebied en ten westen van de Boterstraat, is de kasteelhoeve 'motte de Bruwaan' gelegen.

De noordoostelijke zijde wordt door de Pruimelstraat begrensd en door een niet-actieve hoeve. Deze hoeve maakt deel uit van het deelRUP Diepenbeek (zie deelRUP 2). De begrenzing van dit deelRUP stemt volledig overeen met deze die bepaald zijn door het planologisch attest (zie verder).

Het bestaande bedrijf maakt reeds volledig gebruik van haar perceel binnen het bestaand bedrijventerrein Bruwaan. In deze zone is fysiek geen uitbreiding meer mogelijk van de bestaande bedrijfsgebouwen.

3.1.3.2 Bestaande juridische toestand

Gewestplan

De deelzone is bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Reeds tweemaal werd via gewestplanwijzigingen (dd. 01/06/1995 en dd. 29/10/1999) het gebied omgezet respectievelijk naar gebied voor uitbreiding van het naastliggend bedrijf en naar regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter. Maar deze wijzigingen werden geschorst en vernietigd door arresten van de Raad Van State.

Verkavelingen

Binnen het RUP zijn geen verkavelingen aanwezig.

Planologisch attest DOMO

DOMO verkreeg op 23 november 2006 van de deputatie een planologisch attest voor het behoud van het bedrijf op de huidige locatie en de uitbreiding op korte en middellange termijn. Het besluit luidt als volgt:

'Er wordt een positief planologisch attest afgeleverd voor het bedrijf NV DOMO gelegen in De Bruwaan 4 te Oudenaarde, met name:

- gunstig voor wat het behoud van het bedrijf betreft op de huidige locatie en binnen de huidige omvang (inclusief te regulariseren hoek) zijnde de percelen met als kadastrale omschrijving 8e afdeling, sectie A, nummer 119s en 2e afdeling sectie B, nummers 295 c, 296 c, 304b, 318e, 607 o2a, 607 c2, 607v. op voorwaarde
 - dat minstens 30 meter bufferstrook met (bij voorkeur inheemse) wintergroene plantensoorten (hoog- en laagstammig) wordt voorzien op het terrein langs de kant van de Boterstraat en de Pruimelstraat; dat deze bufferstrook in zijn geheel dient aangeplant te worden het eerste plantseizoen na het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning;
 - dat de nodige aandacht moet besteed worden aan het oplossen van de hinder, dat door de milieuvergunningverlenende overheid hier aandacht aan zal besteed worden bij het afleveren van milieuvergunningen;
 - dat er geen productie is toegelaten in de gebouwen opgericht in het volgens het gewestplan aangeduide landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
 - dat het gebruik van het openbaar vervoer nu en in de toekomst gestimuleerd wordt om een mobiliteitsprobleem te vermijden.
- gunstig voor wat betreft de uitbreiding op korte termijn, zijnde de uitbreiding van de naaldviltafdeling aansluitend bij het perceel 607 v met een oppervlakte van 10.000 m² op voorwaarde
 - dat minstens 30 meter bufferstrook met (bij voorkeur inheemse) wintergroene plantensoorten (hoog- en laagstammig) wordt voorzien op het terrein langs de kant van de Boterstraat en de

- Pruimelstraat; dat deze bufferstrook in zijn geheel dient aangeplant te worden het eerste plantseizoen na het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning;
- dat de bufferstrook tussen de uitbreiding van de naalddviltafdeling en de aangrenzende percelen langsheen de Pruiemelstraat eveneens 30 meter breed zijn; dat deze bufferstrook ofwel dient gerealiseerd te worden op het terrein van Domo zelf of, indien een akkoord wordt bekomen met de aanpalende eigenaar, door DOMO op het terrein van de aanpalende eigenaar;
 - dat de nodige aandacht moet besteed worden aan het oplossen van de hinder, dat door de milieuvergunningverlenende overheid hier aandacht aan zal besteed worden bij het afleveren van milieuvergunningen;
 - dat de nodige aandacht dient besteed te worden aan de waterproblematiek (watertoets) en meer specifiek naar de Diepenbeek toe;
 - dat de beek niet verder overwelfd wordt onder de bedrijfsgebouwen; dat een overwelfing slechts mogelijk is grenzend aan de gebouwen zodat toekomstige interventies steeds mogelijk zijn;
 - dat bij voorkeur deze beek terug wordt opengelegd; dat dit kan gebeuren in de aan te leggen bufferzone;
 - dat er voldoende aandacht moet besteed worden aan het bufferen van het regenwater, dat hiervoor een of meerdere bufferbekkens moet voorzien worden op de terreinen van DOMO NV zelf;
 - dat het gebruik van het openbaar vervoer nu en in de toekomst gestimuleerd wordt om een mobiliteitsprobleem te vermijden.
 - dat er rekening wordt gehouden met de bepalingen i.v.m. de hoogspanningsgeleiders (ELIA wenst nauwkeuriger advies te kunnen geven bij de definitieve bouwplannen)
 - de voorziene maximum bouwhoogte van 8,5 meter is aanvaardbaar
 - de maximum veilige werkhoogte bedraagt 13,4 meter t.o.v. het huidig niveau
 - de bovenvermelde maximum veilige werkhoogte mag men niet overschrijden binnen een strook van 7 meter langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn.
 - en de wettelijke bepalingen te eerbiedigen in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders.
 - dat er geen productie is toegelaten in de gebouwen opgericht in het volgens het gewestplan aangeduide landschappelijk waardevol agrarisch gebied met uitzondering van een beperkte zone aansluitend bij de bestaande naalddviltproductiegebouwen zodat de bestaande productielijnen geoptimaliseerd kunnen worden er een beperkte uitbreiding mogelijk is; dat het grootste gedeelte van dit gebouw dient voor opslag;
 - gunstig voor wat betreft de uitbreiding op lange termijn, zijnde de uitbreiding van het magazijn met een oppervlakte van 21 540 m² voor de residential tuft op voorwaarde
 - dat minstens 30 meter bufferstrook met (bij voorkeur inheemse) wintergroene plantensoorten (hoog- en laagstammig) wordt voorzien op het terrein langs de kant van de Boterstraat en de Pruiemelstraat; dat deze bufferstrook in zijn geheel dient

- aangeplant te worden het eerste plantseizoen na het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning;
- dat de nodige aandacht moet besteed worden aan het oplossen van de hinder, dat door de milieuvergunningverlenende overheid hier aandacht aan zal besteed worden bij het afleveren van milieuvergunningen;
- dat het gebruik van het openbaar vervoer nu en in de toekomst gestimuleerd wordt om een mobiliteitsprobleem te vermijden.
- dat de nodige aandacht dient besteed te worden aan de waterproblematiek (watertoets) en meer specifiek naar de Diepenbeek toe;
 - dat de beek niet verder overwelfd wordt onder de bedrijfsgebouwen; dat een overwelfing slechts mogelijk is grenzend aan de gebouwen zodat toekomstige interventies steeds mogelijk zijn;
 - dat bij voorkeur deze beek terug wordt opengelegd; dat dit kan gebeuren in de aan te leggen bufferzone;
 - dat er voldoende aandacht moet besteed worden aan het bufferen van het regenwater, dat hiervoor een of meerdere bufferbekkens moet voorzien worden op de terreinen van DOMO NV zelf;
- dat er rekening wordt gehouden met de bepalingen i.v.m. de hoogspanningsgeleiders (ELIA wenst nauwkeuriger advies te kunnen geven bij de definitieve bouwplannen)
 - de voorziene maximum bouwhoogte van 8,5 meter is aanvaardbaar
 - de maximum veilige werkhoogte bedraagt 13,4 meter t.o.v. het huidig niveau
 - de bovenvermelde maximum veilige werkhoogte mag men niet overschrijden binnen een strook van 7 meter langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn.
 - en de wettelijke bepalingen te eerbiedigen in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders.
- dat er geen productie is toegelaten in de gebouwen opgericht in het volgens het gewestplan aangeduide landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
- gunstig voor wat betreft de uitbreiding van 4500 m² voor de residential naaldvilt op voorwaarde
 - dat minstens 30 meter bufferstrook met (bij voorkeur inheemse) wintergroene plantensoorten (hoog- en laagstammig) wordt voorzien op het terrein langs de kant van de Boterstraat en de Pruimelstraat; dat deze bufferstrook in zijn geheel dient aangeplant te worden het eerste plantseizoen na het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning;
 - dat de nodige aandacht moet besteed worden aan het oplossen van de hinder, hetgeen in de voorwaarden van de milieuvergunning vermeld (zal) staan;
 - dat het gebruik van het openbaar vervoer nu en in de toekomst gestimuleerd wordt om een mobiliteitsprobleem te vermijden.
 - dat de nodige aandacht dient besteed te worden aan de waterproblematiek (watertoets) en meer specifiek naar de Diepenbeek toe;
 - dat de beek niet verder overwelfd wordt onder de bedrijfsgebouwen; dat een overwelfing slechts mogelijk is

grenzend aan de gebouwen zodat toekomstige interventies steeds mogelijk zijn;

- dat bij voorkeur deze beek terug wordt opengelegd; dat dit kan gebeuren in de aan te leggen bufferzone;
- dat er voldoende aandacht moet besteed worden aan het bufferen van het regenwater, dat hiervoor een of meerdere bufferbekkens moet voorzien worden op de terreinen van DOMO NV zelf;
- dat er rekening wordt gehouden met de bepalingen i.v.m. de hoogspanningsgeleiders (ELIA wenst nauwkeuriger advies te kunnen geven bij de definitieve bouwplannen)
 - de voorziene maximum bouwhoogte van 8,5 meter is aanvaardbaar
 - de maximum veilige werkhoogte bedraagt 13,4 meter t.o.v. het huidig niveau
 - de bovenvermelde maximum veilige werkhoogte mag men niet overschrijden binnen een strook van 7 meter langs weerszijden vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn.
 - en de wettelijke bepalingen te eerbiedigen in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders.
- dat er geen productie is toegelaten in de gebouwen opgericht in het volgens het gewestplan aangeduide landschappelijk waardevol agrarisch gebied;'

Vergunningtoestand DOMO

De constructies op de bedrijfssite (niet gelegen binnen het plangebied van het RUP, doch in de aansluitende zone) zijn hoofdzakelijk vergund. Het deel van het bedrijf (ca 2800 m²) gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied is niet vergund (toegekende bouwvergunning onwettig geworden door vernietiging van de gewestplanwijziging)

3.1.4 UITWERKING GEWENSTE STRUCTUUR

Zoals reeds aangegeven in de toelichtingsnota als in punt 3.1.2 komt de uitbreiding van het bedrijventerrein Bruwaan in westelijke richting tussen de Boterstraat en de Pruimelstraat naar voor als mogelijke zoeklocatie voor bijkomende bedrijventerreinen zowel uitgaande van de grenzen van het buitengebied evenals het feit dat het wenselijk is de bijkomende bedrijventerreinen te laten aansluiten bij bestaande bedrijventerreinen, dat het gewenst is dat ze goed ontsloten zijn naar het hogere wegennet (bv N60).

Het hele gebied zal als uitbreiding dienen van het bestaande en naastgelegen bedrijf (het huidige DOMO), cfr de vraag tot uitbreiding van het bestaande bedrijf DOMO. (planologisch attest dd 2006) Naast bedrijfsgebouwen dienen er ook bufferzones en bufferbekkens te worden voorzien op deze locatie. In het gebied zal geen productie toegelaten zijn, met uitzondering van een beperkte zone aansluitend op de bestaande productielijnen zodat de bestaande productielijnen geoptimaliseerd kunnen worden en er een beperkte uitbreiding mogelijk is. Het is immers de bedoeling om dit gebied als een soort overgangsgebied te zien tussen het bestaande bedrijventerrein voorzien voor milieubelastende industrie en het omliggende landbouwgebied waar ook zonevreemde woningen gevestigd zijn. In het deelgebied zijn er naast de uitzondering enkel logistieke bedrijfsactiviteiten toegestaan. (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie).

Het bedrijf heeft geen herlokalisatiemogelijkheden voor het hele productieproces en het is bedrijfsorganisatorisch niet mogelijk om een deel van de productie te herlokaliseren. Er werd o.a. in het kader van het planologisch attest gesteld dat op het bedrijventerrein Bruwaan er wel mogelijkheden zijn, bv aan de overkant van de straat op gronden van Solvay of op andere gronden van DOMO in het bedrijventerrein Bruwaan, doch doordat deze gronden niet

onmiddellijk aansluiten op de bestaande site, is het niet mogelijk hier een uitbreiding van het productieproces en de opslag van goederen te voorz(ie)n. Ooit werd er een overeenkomst afgesloten met het naastliggend bedrijf Rano, dat is afgesprongen.

Los van het feit dat deze zone uit het onderzoek als potentiële zoeklocatie naar voor is gekomen, is de uitbreiding aansluitend op de huidige locatie op dit moment de enige mogelijkheid.

Deze beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Bruwaan wordt ook aangegrepen om het bestaande bedrijventerrein te bufferen naar het landschap, waaronder de nabijgelegen hoeve 'Motte Bruwaan'. Op het bestaande bedrijventerrein Bruwaan is geen buffer aanwezig. Er is binnen de bestemmingszone ook geen plaats meer om een buffer te realiseren. Daarom kan de uitbreiding van het bedrijf gekoppeld worden aan het aanleggen van een buffer. Zo wordt de bestaande bedrijvigheid en de uitbreiding gebufferd t.o.v het landschappelijk waardevol gebied.

Deze buffer is minstens 30 meter en bevindt zich langs de Pruimelstraat en Boterstraat. Deze bufferstrook moet worden aangeplant in het eerste plantseizoen na het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning. In tegenstelling tot hetgeen in de voorwaarden van het planologisch attest is neergeschreven, dient er minstens een tijdelijke buffer te worden aangelegd aansluitend bij het deelRUP Diepenbeek, zolang het RUP Diepenbeek niet is ontwikkeld als bedrijventerrein. De tijdelijke buffer bedraagt eveneens 30 meter, behalve het meest zuidelijke deel, waar 20 meter volstaat om de beperkte uitbreiding van de productielijnen, aansluitend op de huidige gebouwen mogelijk te maken. Eens het bedrijventerrein Diepenbeek ten volle is ontwikkeld, is het niet meer noodzakelijk om de bufferzone te behouden tussen de twee bedrijventerreinen. In tegenstelling tot een van de opties in het planologisch attest, dient ook de tijdelijke bufferstrook op de gronden van Domo te worden gerealiseerd.

In de inrichting van het gebied moet voldoende aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van de Diepenbeek. De beek dient voldoende ruimte te krijgen en mag niet verder overwelfd worden. De beek moet kwalitatief geïntegreerd worden in de inrichting van het gebied. Het verdient meer dan de voorkeur dat deze beek terug opengelegd, dit kan gebeuren op de rand van de aan te leggen bufferzone, doch niet IN de bufferzone. Er moet voldoende ruimte zijn om de beek te ruimen. Dit betekent dat er in principe langs beide kanten van de waterloop een strook van 5 meter vrij dient te zijn om de beek te ruimen. Er dient dus ook duidelijk een strook van 5 meter op het resterende bedrijventerrein vrij gehouden te worden voor het onderhoud van de waterloop. De buffer dient 30 meter breed te blijven, de 5 meter bufferstrook langs de binnenkant van het bedrijventerrein dienen zo te worden ingericht zodat ze zowel een bufferende functie hebben maar ook de nodige ruimte geven voor het onderhoud van de waterloop. Dit dient dus best te gebeuren in overleg met de dienst waterlopen.

In de zone waar de tijdelijke buffer dient te worden aangelegd, kan de waterloop evenwel in de buffer worden aangelegd, enkel ter hoogte van de zone tussen de perceelsgrens (of RUP Diepenbeek) en de zone voor productie. Het is immers aangewezen dat de waterloop (o.a. voor het onderhoud van de waterloop) zoveel mogelijk terug wordt opengelegd. Bovendien gaat het hier om een deel van de tijdelijke bufferzone, welke eventueel op termijn kan verwijderd worden. Maar verder is het ook niet aangewezen de waterloop vlak naast het bedrijfsgebouw (productiegebouw) aan te leggen omwille van de brandveiligheid.

Er moet ook voldoende aandacht besteed worden aan het bufferen van het regenwater. Daarvoor moeten voldoende bufferbekkens op de terreinen van het

bedrijf worden voorzien afhankelijk van het aantal bijkomende m² verhard terrein.

Er moet ook de nodige aandacht besteed worden aan het oplossen van de milieuhinder.

De ontsluiting van de uitbreiding moet gebeuren via de huidige site; bij het opmaken van de uitbreidingsplannen voor de site dient het bedrijf hier de nodige aandacht aan te besteden. Er mag dus geen bijkomende in of uitrit worden gecreëerd via de Boterstraat of de Pruimelstraat. Er zal enkel een toegang voor de brandweer worden voorzien langs de Boterstraat. Het bedrijf dient ook het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren om een mobiliteitsprobleem te vermijden.

Uit onderzoek is gebleken (cfr toelichtingsnota) dat het niet wenselijk is om op deze site windturbines te voorzien, o.a. wegens de nabijheid van de omliggende woningen.

De voorziene bijkomende uitbreidingen hebben een beperkte impact: zoals uit de gegevens van het planologisch attest blijkt dat de verschillende fasen van uitbreiding volgende bijkomende leveringen en personeel opleveren :

Uitbreiding naaldviltafdeling met 10.000m² (productie en magazijn)

Aantal extra arbeiders per dag: 8 (+3%)

Aantal extra bedienden per dag: 1 (+1%)

Aantal extra leveringen per dag: 2 (+10%)

Uitbreiding tuftingfabriek met 21.540m² en naaldviltafdeling met 4.500m²: (magazijn)

Aantal extra arbeiders per dag: 10 (+4%)

Aantal extra bedienden per dag: 3 (+3%)

Aantal extra leveringen per dag: 8 (+36%)

Aantal extra laadactiviteiten per dag: 30 (+100%)

Wanneer het bedrijf zijn activiteiten hier zou stopzetten, kan de site opgesplitst worden voor nieuwe regionale bedrijven, doch steeds met de voorwaarden die hier in het PRUP worden aangegeven (minimale oppervlakte, beperking van activiteiten, ontsluiting via bestaand bedrijventerrein, ...)

(...)

3.1.6 TOELICHTING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

inrichtingsprincipes	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	toelichting
Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die omwille van ruimtelijke en/of milieuredenen niet (meer) verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke omgeving of een residentiële omgeving.	<p>1. Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met één van volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie) • In een beperkt gebied aansluitend bij de bestaande gebouwen, op het grafisch plan met overdruk weergegeven, is productie en verwerking van goederen toegelaten indien dat nodig is om de bestaande productie te optimaliseren. 	Aansluitend bij de bestaande naaldviltproductiegebouwen kan een uitbreiding voor productie komen zodat de bestaande productielijnen geoptimaliseerd kunnen worden.

	<p>2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en -afvoer; • de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen; • inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel of eigenaars van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw; • herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen, • het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen. • reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming • groenaanleg 	
	<p>3. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kantoren en toonzalen • verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen • onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten • complementaire dienstverlenende bedrijven. Complementaire dienstverlenende bedrijven zijn bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven (bezinestations, collectieve restaurants en opslagplaatsen voor goederen, ...) • kleinhandel • horeca-, motel- en congres-accommodaties • discotheken • geluidsproducerende recreatie: Onder geluidsproducerende recreatie wordt verstaan: gemotoriseerde sporten (indoorkarting, motorcross,...) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietstand,...) • agrarische productie • opslag van schroot en storten van afval • (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht • afvalverwerking met inbegrip van recyclage • mestverwerking, slibverwerking • Openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn (windturbineparken, transformatieposten) 	
Sevesobedrijven zijn niet gewenst	<p>4 Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.</p>	Dit betreft de zogenaamde Sevesobedrijven

	<p>5 Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zorgvuldig ruimtegebruik • een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen. <p>Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw. Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat • daar waar het beheer dit toelaat groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw • bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt • De aanleg op het bedrijfsterrein van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht • Oppervlaktewater dient 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. 	<p>Aangezien parkeerplaatsen op een bedrijventerrein vaak veel ruimte in beslag nemen, dient bij de inrichting van het bedrijventerrein hier bijzondere aandacht aan te worden besteed. Het voorzien van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen en/of het incorporeren van parkeerplaatsen in, onder of op een bedrijfsgebouw dient grondig te worden onderzocht en afgewogen</p> <p>Door de bouw mogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).</p>
	<p>6 De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m². Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen. • percelen met bedrijfsverzamelgebouwen. Onder bedrijfsverzamelgebouwen wordt verstaan gebouwen, die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten • een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen • percelen van regionale bedrijven die in een traditionele opzet meer dan 5000 m² nodig hebben, doch door een aantoonbaar intensiever ruimtegebruik met minder kunnen 	<p>Het is de bedoeling dat het bedrijventerrein wordt voorbehouden voor middelgrote en grootschalige bedrijven.</p> <p>Daarom wordt enkel een minimale kavelgrootte opgelegd en geen maximale kavelgrootte.</p>
	<p>7 bouwvrije afstanden en bouwhoogtes</p> <p>De afstand van gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 8 meter tot de rooilijn</p> <p>De bouwhoogte van de gebouwen en constructies is beperkt tot 8,5 meter.</p>	<p>De bouwhoogte wordt beperkt om de landschappelijke impact van het bedrijventerrein te beperken.</p>
	<p>8. Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door het aanpalende bedrijf, hier de ontwikkelaar genoemd. Indien het bedrijf zijn activiteiten stopzet, mag het terrein worden opgesplitst, echter rekening houdend met 6.</p>	
	<p>9 publiciteit en bewegwijzering: Publiciteit is niet toegestaan.</p>	

	<p>10. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.</p> <p>Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.</p>	<p>Archeologisch vooronderzoek Het vooronderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek op de gehele planzone. Het vooronderzoek wordt verricht met een systeem van doorlopende sleuven of alternerende sleuven van één kraanbak (2m) breed, waarbij 10% van het terrein afgegraven wordt. Deze methode van vooronderzoek laat een snelle evaluatie van de terreinen toe (minstens 1 ha/dag). Het afgraven wordt uitgevoerd met een kraan met platte bak, onder toezicht van een archeoloog en tot op de diepte bepaald door de archeoloog</p> <p>Archeologische opgravingen. Op de archeologisch waardevolle zones, geïdentificeerd door het vooronderzoek, worden preventieve archeologische opgravingen uitgevoerd, voorafgaand aan de ontwikkeling. Hierdoor wordt het terrein ontdaan van de archeologische informatie en kan het archeologievrij afgeleverd worden op het moment van de inrichting. Dergelijk archeologisch (voor)onderzoek dient om de potentieel waardevolle zones te identificeren, voorafgaand aan de ontwikkeling. Het doel van dit onderzoek is te vermijden dat op het moment van de bouw of inrichting wordt vastgesteld dat er zich waardevolle archeologische sporen in de ondergrond bevinden waardoor de werken moeten worden uitgesteld tot na de opgravingen. Dit bespaart zowel geld als tijd.</p>
Maximaal openhouden van de bestaande Diepenbeek	<p>11. Doorheen deze zone, gemengd regionaal bedrijventerrein, dient ruimte te worden gecreëerd voor de aanwezige waterloop Diepenbeek, waarbij het open en natuurlijk karakter maximaal dient te worden hersteld en als dusdanig beheerd. De Diepenbeek kan aan de rand van de buffer worden gelegd, niet in de bufferzone. Een uitzondering hierop betreft het verleggen van de Diepenbeek in de tijdelijke bufferzone ter hoogte van de zone voor productie en de perceelsgrens. Daar kan de Diepenbeek wel in de bufferzone worden aangelegd.</p> <p>Overwelvingen zijn uitzonderlijk toegestaan voor noodzakelijke plaatselijke overbruggingen. Bij herbouw of nieuwbouw van bestaande constructies dient de beek terug te worden opengelegd.</p> <p>Teneinde de toegankelijkheid en het beheer van de betrokken waterloop te kunnen garanderen zal een zone van 5m, gemeten van de oevertop, langs beide zijden dienen vrij te blijven van elke constructie.</p>	<p>De aanwezige waterloop Diepenbeek moet maximaal worden gerespecteerd en terug een open karakter krijgen. Het tracé van de waterloop wordt evenwel niet vastgelegd in het plan en overgelaten aan de ontwikkelaar. De Diepenbeek kan aan de rand van de buffer worden aangelegd, langs de binnenkant van het bedrijventerrein, doch niet in de bufferzone zelf. Deze dient 30 meter breed te zijn. Een uitzondering hierop betreft de ligging in de tijdelijke bufferzone tussen de zone voor productie en de perceelsgrens. Het is immers van belang het open karakter te garanderen maar eveneens te zorgen voor de brandveiligheid van dit gebouw.</p> <p>De buffer dient in de 5 meterzone naast de Diepenbeek zo aangelegd te worden dat hij zowel een bufferende functie heeft, maar bovendien dat de waterloop ook goed kan onderhouden worden.</p>

Het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt ontsloten via het aanpalende bedrijfsterrein richting Bruwaan	12. Het gebied wordt ontsloten via het aanpalende bedrijf richting Bruwaan. Er wordt een toegang voorzien voor de brandweer langsheen de Boterstraat.	De ontsluiting staat symbolisch op het grafisch plan weergegeven
De buffer heeft tot doel het bedrijventerrein landschappelijk te integreren in de omgeving. Daarnaast heeft de buffer een functie in het beperken van de (geluids)hinder.	BUFFER (IN OVERDRUK) 1 De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving.	
De buffer wordt op natuurvriendelijke wijze aangelegd. De aanleg van de buffer gebeurt ten laatste in het eerste plantseizoen na het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning.	2. De zone wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten. Er moet bijgevolg rekening worden gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden, te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen. Waterlopen in de buffer krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling; er wordt natuurvriendelijk beheer toegepast. De waterlopen mogen enkel aangelegd worden op de grens van de bufferstrook, gelegen aan de binnenkant van het bedrijventerrein. De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer en voor het onderhoud van de waterloop. De ontwikkelaar staat in voor de aanleg en het onderhoud van de buffer. De volledige buffer dien gerealiseerd te worden ten laatste het eerste plantseizoen na het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning. De buffer dient minstens 30m breed te zijn. De buffer aangeduid als tijdelijke buffer op het grafisch plan mag worden verwijderd op het ogenblik van ontwikkeling van het aanpalende bedrijventerrein Diepenbeek. De tijdelijke buffer heeft een minimale breedte van 30 meter. Alleen grenzend aan de zone voor productie mag de buffer beperkt worden tot 20 meter.	a
	In deze zone worden werken en bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, electriciteitsaccommodaties, enz.) steeds toegelaten.	

3.1.7 TOELICHTENDE PLANNEN

Op de volgende bladzijden worden een aantal toelichtende kaarten weergegeven. Deze kaarten illustreren:

- De bestaande feitelijke toestand (kleurenorthofoto, weergave functies)
- De bestaande juridische toestand

Op het plan van de bestaande juridische toestand is de oorspronkelijke én huidige gewestplanbestemming weergegeven. De gewestplanwijziging naar regionaal bedrijventerreinen zoals aangegeven op kaart 4 werd geschorst door de Raad van State”.

Het deelplan “Bruwaan West” heft de bestemming van de -volgens de ruimtebalans- 7,2 ha landschappelijk waardevol agrarisch gebied op en vervangt deze door de bestemming gemengd regionaal bedrijventerrein met in overduk een buffer van “minstens 30m breed” waar “werken en bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen,

electriciteitsaccomodaties, enz.) steeds toegelaten” zijn.

3.21. Nog op 18 december 2008 verleent de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen aan de n.v. DOMO OUDENAARDE de machtiging tot het gedeeltelijk verplaatsen van waterloop nr. S.311 van 2^e categorie (de Diepenbeek):

“overwegende dat de waterloop wordt verplaatst om reden dat op het huidige tracé een industriegebouw wordt voorzien, als uitbreiding van het bestaande industriecomplex,

dat de waterloop thans dwars door het perceel loopt,

dat de waterloop door de jaren heen in meerdere fasen verplaatst en gedeeltelijk overwelfd werd,

dat het de bedoeling is de waterloop over een lengte van 490 m af te schaffen en te verplaatsen naar de rand van een groene bufferstrook en in open bedding te brengen over een lengte van 770 m”.

De v.z.w. Boterstraatactiecomité heeft tegen dit besluit overeenkomstig artikel 19 van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, beroep ingesteld bij de minister. Dit administratief beroep is nog hangende.

3.22. Met een ministerieel besluit van 20 maart 2009 wordt het voormelde PRUP goedgekeurd. Dit is het tweede bestreden besluit:

“(…)

Overwegende (...) dat het plangebied ‘Bruwaan West’ zich volgens het gewestplan situeert in landschappelijk waardevol agrarisch gebied (...)

Overwegende dat voor het regionaal bedrijventerrein Bruwaan West de toelichtingsnota op verschillende punten werd aangevuld (bufferstrook, landbouw, doelstellingen rond het verleggen van de Diepenbeek,...); dat daarmee ook de bestaande toestand en de relatie met het planologisch attest voor Domo duidelijk worden uitgeklaard; dat de overige ingediende bezwaren en adviezen door de Procoro omstandig werden weerlegd;

(…)

Overwegende dat er begeleidend voor het uitvoeringsplan een milieubeoordeling werd opgemaakt; dat de bevoegde diensten betreffende beoordeling niet heeft beoordeeld; dat in het advies van de PROCORO van 9 oktober 2008 wordt uiteengezet hoe met deze en andere sectorale regelgeving (ruimtelijke veiligheidsrapportage, passende beoordeling) werd omgegaan; dat de toelichtingsnota hierop is aangevuld;

(...)”.

Dit besluit wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 3 april 2009.

IV. Ontvankelijkheid van de vordering

4. De tweede verwerende partij werpt op dat de verzoeker niet over het rechtstreeks persoonlijk belang beschikt “om het volledig PRUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde’ (...) aan te vechten”. De verzoeker beschikt “slechts over een belang met berekking tot het deelplan Bruwaan-West” zodat het beroep “tot dit deelplan dient beperkt te worden”.

5. De verzoeker vordert de schorsing van de tenuitvoerlegging van het eerste bestreden besluit “in de mate het beslist tot de definitieve aanvaarding:
- van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde’;
- van het zgn. deel-RUP Bruwaan-West”.

6. Uit de gegevens van het dossier blijkt in de huidige stand van de procedure dat het PRUP is opgedeeld in vijf deelplannen en dat de afbakeningslijn (eerste deelplan) mede is bepaald door onder meer “de uitwerking van de deelstructuren (...) bedrijvigheid” waardoor “het industriegebied Bruwaan en de beperkte uitbreidingen worden opgenomen in het stedelijk gebied”.

In die omstandigheden moet, mede omwille van het duidelijk afgebakend belang van de verzoeker, vastgesteld worden dat een partiële vernietiging, beperkt tot het deelplan “Bruwaan-West” en het deelplan “Afbakeningslijn” in de mate dat dit laatste plan het deelplan “Bruwaan-West” afbakt, mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de algemene economie van het plan. De vordering tot schorsing is slechts ontvankelijk in zover zij het deelplan “Bruwaan-West” en het deelplan “Afbakeningslijn” in de mate dat dit laatste plan het deelplan “Bruwaan-West” afbakt, betreft.

V. Onderzoek van de vordering

7. Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

A. Ernst van het middel

Eerste middel

Standpunt van de partijen

8. In het eerste middel voert de verzoeker de schending aan van de artikelen 145ter en 145quater van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) en van artikel 159 van de Grondwet.

In een eerste onderdeel betoogt de verzoeker dat in het planologisch attest van 23 november 2006 “het behoud op de huidige locatie van de gebouwen (inclusief ‘te regulariseren hoek’)” en “de uitbreiding van de naaldviltafdeling aansluitend bij het perceel 607v met een oppervlakte van 10 000m²” als kortetermijnbehoeften werden aanvaard. Verder stelt hij dat dit planologisch attest “met ingang van 24 november 2007 om 0.00 uur” definitief vervallen is omdat de n.v. DOMO OUDENAARDE nagelaten heeft om “binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest” een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de voormelde uitbreiding van de naaldviltafdeling in te dienen. Hij concludeert dat het planologisch attest vanaf die laatste datum “niet meer (kon) dienen als rechtsgrond om voor de site, begrepen in het planologisch attest, alsnog een PRUP op te maken om de bestemming ervan te wijzigen teneinde te kunnen voldoen aan de behouds- en uitbreidingsbehoefte van Domo op korte termijn en mocht de site, gelegen tussen de Diepenbeek, de Pruimelstraat en de Boterstraat, niet worden opgenomen binnen de perimeter van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde”. Het deelplan “Bruwaan-West” is opgemaakt “uitsluitend ten behoeve van Domo (...) en om uitvoering te geven aan de voorschriften en voorwaarden van het planologisch attest van 23 november 2006”.

9. De eerste verwerende partij repliceert dat “(h)et feit dat de nv Domo enkel voor een deel van de werken die in het planologisch attest aangegeven werden als ruimtelijke behoeften op korte termijn, vergunning vraagt, (...) geen weerslag (heeft) op de wettigheid van het planologisch attest, zodat aan de rechtsgrond van het PRUP niet wordt geraakt”.

10. De tweede verwerende partij repliceert dat artikel 145ter, § 3, eerste lid DRO “de enige link en/of sanctie (is) i.v.m. (de opmaak van) een RUP”, “(n)ergens wordt (...) voorzien dat het RUP (...) tot een eindbeslissing moet zijn gekomen voor het eventueel verval van een planologisch attest om een andere in artikel 145ter § 4 vermelde reden”, “(a)an de voorwaarde van artikel 145ter § 3 DRO werd (...) voldaan”,

“de overheid ook zonder het afleveren van een positief planologisch attest rechtsgeldig en wettig tot (de opmaak van) een RUP (kan) beslissen”, en “(d)e procedure voor het planologisch attest (...) los (dient) gezien te worden van de procedure van het opstellen van een RUP”.

Beoordeling

11. Luidens artikel 145ter, § 1 DRO is het planologisch attest een document dat aangeeft of een bestaand bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. In het geval van behoud worden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en op lange termijn meegedeeld. Het planologisch attest kan enkel aangevraagd worden door en voor een bedrijf waarvoor het maken en wijzigen van een ruimtelijk uitvoeringsplan overwogen moet worden om de uitbreiding of het herbouwen van het bedrijf, dat moet voldoen aan een aantal voorwaarden, mogelijk te maken. De aanvraag tot planologisch attest moet onder meer de ruimtelijke behoeften op korte termijn bevatten. Kortetermijnbehoeften zijn vergunningsplichtige werken, wijzigen of handelingen die het bedrijf overeenkomstig zijn aanvraag binnen 2 jaar na afgifte van het planologisch attest wil realiseren.

Artikel 145ter, § 3 DRO bepaalt:

“§3. Bij afgifte van een positief planologisch attest wordt het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken instanties overeenkomstig artikel 41, §1, tweede lid, artikel 44, §1, tweede lid of artikel 48, §1, tweede lid of wordt het voorontwerp of ontwerp van bijzonder plan van aanleg binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken instanties overeenkomstig artikel 18 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Indien de bevoegde overheid dit nalaat binnen de periode van één jaar na de afgifte van het attest, dan wordt haar recht tot het voorlopig vaststellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan of tot het voorlopig aannemen van een plan van aanleg voor een ander, bestaand bedrijf of een nieuw bedrijventerrein opgeschort, tot voldaan is aan de bepalingen van het eerste lid, tenzij het planologisch attest inmiddels vervallen is”.

Het planologisch attest is luidens artikel 145ter, § 4 DRO geldig tot het ruimtelijke uitvoeringsplan voor het gebied is vastgesteld of het bijzonder plan van aanleg voor het gebied is goedgekeurd. Het attest vervalt echter ook indien binnen een jaar na de afgifte van het attest het bedrijf geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend volgens de bepalingen van artikel 145quater.

12. Uit de gegevens van het dossier blijkt in de huidige stand van de procedure dat het planologisch attest aan de n.v. DOMO OUDENAARDE werd afgegeven op 23 november 2006 en dat daarin de in artikel 145quater, § 1 DRO

bedoelde kortetermijnbehoeften van tweeërlei aard zijn: enerzijds “het behoud van het bedrijf (...) op de huidige locatie en binnen de huidige omvang (inclusief te regulariseren hoek) zijnde de percelen met als kadastrale omschrijving 8e afdeling, sectie A, nummer 119s en 2e afdeling sectie B, nummers 295 c, 296 c, 304b, 318 e, 607 o2a, 607 c2, 607v” en anderzijds “de uitbreiding op korte termijn, zijnde de uitbreiding van de naaldviltafdeling aansluitend bij het perceel 607 v met een oppervlakte van 10.000m²”.

Daaruit blijkt ook in de huidige stand van de procedure dat het deelplan “Bruwaan-West” en het deelplan “Afbakeningslijn” in de mate dat het het eerstgenoemde deelplan afbakt, uitsluitend is opgemaakt ter uitvoering van het voormelde planologisch attest van 23 november 2006 en dus ten behoeve van de n.v. DOMO OUDENAARDE.

De verwerende partijen betwisten dit overigens niet.

13. Uit de gegevens van het dossier blijkt tevens in de huidige stand van de procedure dat enkel voor de zogenaamde “eerste fase” van de in het planologisch attest aangenomen kortetermijnbehoefte van de n.v. DOMO OUDENAARDE een tijdige aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, te dezen een regularisatievergunning, werd ingediend.

Het wordt niet betwist door de verwerende partijen dat de n.v. DOMO OUDENAARDE vóór het verstrijken van de termijn van “een jaar na de afgifte van het attest (...) geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend volgens de bepalingen van artikel 145quater”, meer bepaald voor de zogenaamde “tweede fase”, te weten de uitbreiding van de naaldviltafdeling.

Bijgevolg dient te worden aangenomen in de huidige stand van de procedure dat het planologisch attest overeenkomstig artikel 145ter, § 4, 1/ DRO vervallen is door het verstrijken van de termijn van één jaar die is ingegaan na de afgifte van het bedoelde attest. De verwerende partijen betwisten dit evenmin.

14. Daargelaten de door de verzoeker aangevoerde onwettigheid van het planologisch attest, lijkt uit het voorgaande aldus te volgen dat dit planologisch attest door het verval uit de rechtsorde is verdwenen waardoor de verwerende partijen bij de verdere opmaak van het deelplan “Bruwaan West” en het deelplan “Afbakeningslijn” ter hoogte van het eerstgenoemde deelplan niet langer konden steunen op dat attest dat aangaf dat de n.v. DOMO OUDENAARDE kon worden behouden op de plaats waar het is gevestigd, of anders gesteld, dat de verwerende partijen de n.v. DOMO OUDENAARDE door dat verval niet langer als een bedrijf konden aanzien waarvoor het maken van het deelplan “Bruwaan West” overwogen moest

worden om de uitbreiding van het bedrijf mogelijk te maken en de afbakeningslijn ter hoogte van dit deelplan daarop af te stemmen.

Het eerste onderdeel is in zoverre ernstig.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

15. De verzoeker adstrueert de tweede schorsingsvoorwaarde in de volgende bewoordingen:

“1. De bestreden besluiten brengen 7,2 ha landschappelijk waardevol agrarisch gebied onder in het kleinstedelijk gebied Oudenaarde en herbestemmen dit gebied tot regionaal bedrijventerrein. Zij laten toe dat in de bestaande in overtreding opgetrokken gebouwen productieactiviteiten plaatsgrijpen, terwijl de rest van het gebied mag worden bezet met logistieke gebouwen op percelen waarvan niet eens de maximale oppervlakte is bepaald en met een hoogte tot 8,5 meter en zulks tot op een afstand van 30 meter, zijnde de breedte van de opgelegde buffer, die echter nog tot 25 meter kan worden herleid wanneer de Diepenbeek tot op de uiterste grens wordt herlegd en er nog een onderhoudszone van 5 meter dient vrijgelaten te worden (zoals inmiddels is beslist, doch nog niet op definitieve wijze), respectievelijk 25 meter van de Boterstraat, afhankelijk van de beslissing waar Domo de Diepenbeek zal (her)leggen (...).

2. De verzoekende partij heeft haar woning in de bocht van de Boterstraat (...) en dus in de onmiddellijke nabijheid van het nieuw milieubelastend industriegebied.

3. Het verstedelijkte en tot bedrijventerrein omgevormd gebied, zoals blijkt uit de talloze arresten en administratieve akten die de verzoekende partij in haar feitenrelaas heeft opgesomd en geciteerd vormt, op vandaag - alhoewel DOMO OUDENAARDE door haar handelen de gronden deels heeft geperverteerd - een natuurlijke én als noodzakelijk erkende buffer tussen de industriezone ‘De Bruwaan’ en de landelijke omgeving, temeer daar deze op het industriegebied zelf rondom het bedrijf Nv DOMO OUDENAARDE in zijn huidige vorm volledig ontbreekt (in hoofdzaak door bouw misdrijven).

Zo erkende de gemachtigde ambtenaar AROHM in het verleden steeds dat ‘dit gebied als buffer moet dienen tussen het industriegebied en de bestaande met woningen bebouwde percelen langs de Boterstraat en de Pruimelstraat’ en sprak ook landschapsdeskundige-ambtenaar GEIRNAERT van het Bestuur Ruimtelijke Ordening Oost-Vlaanderen naar aanleiding van een plaatsbezoek op 26 maart 1992 van een ‘natuurlijke barrière’ (...).

De functie als buffer werd tevens erkend door het Hof van Beroep te Brussel (arrest van 8 maart 1995) en door de Raad van State besproken in het eerste onderdeel van het tweede middel.

De goedgekeurde bestemmingswijziging zal, ondanks de opgelegde buffer in de Boterstraat en in de Pruimelstraat, waarvan geen enkele visuele en akoestische vereiste wordt gewaarborgd - en wordt alleen voorgeschreven dat hij uit dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen moet bestaan, zodat zelfs de functie van visuele buffer, zeker in de winterperiode, bijzonder onzeker is, laat staan de akoestische en geurwerende functie - zonder twijfel een bezwarende en hinderlijke

weerslag hebben op de privacy van de verzoekende partij, en op de kwaliteit van de leefbaarheid van zijn woonomgeving, en voorts een onherstelbare schending van het karakter van het gebied en een verminking van het landschap betekenen.

De grote landschappelijke waarde van het gebied werd trouwens vastgesteld en juridisch bezegeld door de overheid zelf, toen deze het op het gewestplan in 1977 inkleurde 'als landschappelijk waardevol agrarisch gebied'. Wat er inmiddels aan geperverteerd is, is te wijten aan het recidiverend illegaal handelen van DOMO-oudenaar

4. De goedgekeurde verstedelijking en bestemmingswijziging zal niet alleen de bestaande en erkende buffer onherroepelijk doen verdwijnen, maar zal tevens een toename van de lawaai- en geurhinder veroorzaken doordat de activiteiten van nv DOMO OUDENAARDE tot op 25-30 meter van de Boterstraat en van de woning van de verzoekende partij zullen kunnen naderen, alsmede door het intenser zwaar verkeer op en rond de nieuwe bedrijfsterreinen en bedrijfsgebouwen

5. Het is derhalve onloochenbaar dat de bestreden besluiten een uitbreiding van industriële activiteiten mogelijk maken, die zowel op esthetisch-stedenbouwkundig vlak als op het hindervlak, het huidige landelijk karakter van de woonomgeving van de verzoekende partij zal tenietdoen, minstens onherstelbaar zal schaden.

Het verdwijnen van de natuurlijke, feitelijke en als zodanig erkende bufferfunctie van het herbestemde gebied kan inderdaad onmogelijk worden goedge maakt door te voorzien in een buffer, des te meer daar de buffer langs de Boterstraat tot 25 à 30 meter kan worden herleid, naar eigen inzicht van Domo. In het arrest van 8 maart 1995 van het Hof van Beroep van Brussel is trouwens reeds aanvaard dat een gereduceerde buffer niet zal kunnen verhinderen dat het nadeel ernstig blijft, vaststelling die ook vervat ligt in 's Raads arresten (...). Wat betreft het MTHEN overwoog Uw Raad (...) dat een vergunning voor een waterzuiveringsinstallatie schorste :

'Overwegende dat het terrein waarop de waterzuiveringsinstallatie is gepland een feitelijke 'buffer' vormt tussen het industrieterrein 'De Bruwaan' en de onmiddellijke omgeving ; dat door de bouw en de exploitatie van het waterzuiveringsstation deze buffer die de hinder van de omwonenden, teweeggebracht door de exploitatie van het bedrijf van de tussenkomende partij (de nv EURANTEX, thans DOMO OUDENAARDE) moet beperken, onherroepelijk zal verdwijnen; dat in acht genomen dat gegeven en gelet op de afstand van de waterzuiveringsinstallatie ten overstaan van de woning van tweede verzoeker (de heer Marc OTTEVAERE) en van de historische hoeve van derde verzoeker (de heer Lucien VANDERSTRAETEN) kan worden aangenomen dat door de exploitatie van die installatie de leefbaarheid en het landelijk woonklimaat van tweede en derde verzoeker ernstig zal worden aangetast;'

De omstandigheid dat de toenmalige buffer van 50 meter nu tot 25 à 30 meter is gereduceerd, maakt die beschouwingen des te pertinent.

Het eerder schorsingsarrest (...) stelde reeds vast :

'Overwegende dat het bouwterrein een feitelijke 'buffer' vormt tussen het industrieterrein 'De Bruwaan' en de onmiddellijke omgeving; dat deze buffer door de tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunningen onherroepelijk verdwijnt; dat in acht genomen dit gegeven en gelet op de configuratie van het terrein, de inplanting, de bouwhoogte en de omvang van de betrokken gebouwen en de beoogde exploitatie, in redelijkheid mag worden aangenomen dat door de tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunningen de leefbaarheid

en het landelijke woonklimaat van de derde verzoeker ernstig worden aangetast:’.

6. Bovendien wordt het nadeel van de verzoekende partij alsmear moeilijker om dragen omdat verzoeker, teneinde het recht zijn deel te geven, een niet meer te tellen aantal procedures heeft moeten voeren en moet blijven voeren om het samenspel Domo-overheid te doorbreken, aan welke reeks maar geen einde lijkt te komen. In het arrest (...) aanvaardde Uw Raad een MTHEN omdat de ‘verzoeker thans genoodzaakt wordt thans een tweede maal op te komen tegen dezelfde benoeming’. Het gaat hier niet meer om een tweede maal, maar om een veelvoud van twee keer !
7. Het nadeel zal door een later komend annulatiearrest onmogelijk nog kunnen goedge maakt worden. De verzoekende partij beschikt niet over de middelen om de immense fabrieksgebouwen, die er inmiddels zullen staan, te doen verdwijnen en om het landschap in zijn vorige staat te herstellen. Domo zelf zal er uit zichzelf niet aan verhelpen (zoals gezegd is de veroordeling van het Hof van Beroep van Brussel van 1995 nog altijd niet vrijwillig uitgevoerd). Gezien haar kapitaalkracht zal zij zich ook weinig aan een dwangsom gelegen laten, die de verzoekende partij overigens alweer slechts na nog een nieuwe procedure zou kunnen bekomen. En gelet op het bestendig samenspel tussen de overheid en Domo, moet er op het stuk van herstel ook vanwege de overheid niet veel worden verwacht.
8. Daaruit volgt dat het nadeel dat voor de verzoekende partij uit de bestreden besluiten volgt niet alleen zeer ernstig is, maar ook moeilijk te herstellen, zoniet zelfs onmogelijk te herstellen, zodat de spoedige schorsing van de bestreden besluiten zich opdringt”.

16. De eerste verwerende partij repliceert dat de verzoeker “enkel een vermeerdering (zal) zien van de logistieke activiteiten en (...) geen rechtstreekse hinder (zal ondervinden) van de produktiezone”, “de lawaai- en verkeershinder uit de logistieke activiteiten (...) niet het gevolg zijn van de bestreden besluiten, maar van de milieuvergunning”, en wat betreft de visuele hinder, “een bufferzone van 30 m breed gangbaar is om industrieterreinen te bufferen” waardoor de verzoeker “meer dan ooit wordt afgeschermd van de (...) industriële activiteiten”.

17. De tweede verwerende partij repliceert dat “het deelplan Bruwaan-West slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid biedt voor het productieproces en de opslag van goederen van het bedrijf DOMO” waar “in principe geen productie zijn toegelaten, met uitzondering van een beperkte zone aansluitend op de bestaande productielijnen zodat bestaande productielijnen geoptimaliseerd kunnen worden en er een beperkte uitbreiding mogelijk is”, dit gebied “een soort overgangsgebied” is “tussen het bestaande bedrijventerrein voorzien voor milieubelastende industrie en het omliggende landbouwgebied waar ook zonevreemde woningen gevestigd zijn”, de uitbreiding van het bedrijf bij gebrek aan een buffer op het bestaande bedrijventerrein Bruwaan, gekoppeld wordt aan het effectief aanleggen van een buffer waarvan de breedte werd bepaald op basis van de “twee functies (die) dienen gescheiden te

worden”, de door de verzoeker aangevoerde nadelen “helemaal geen rekening (lijken) te houden met de bepalingen van het PRUP waardoor voor het eerst een effectieve buffer tussen het bedrijventerrein en het naastliggend gebied dient voorzien te worden”.

18. Het bestreden besluit zet ongeveer 7,2 ha landschappelijk waardevol agrarisch gebied om in een gemengd regionaal bedrijventerrein. De woning van de verzoeker is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied in de onmiddellijke omgeving van de betrokken percelen tussen het bestaande industriegebied en de landelijke omgeving. De verzoeker maakt aannemelijk dat de bestemmingswijziging zijn privacy, zijn woonklimaat en de kwaliteit van de leefbaarheid van zijn woonomgeving in het gedrang brengt, lawaai- en geurhinder en een verhoogde verkeersdruk meebrengt en dat de voorziene buffer deze nadelen niet zal wegnemen. Het PRUP vormt de rechtsgrond voor de later af te leveren stedenbouwkundige en milieuvergunningen zodat er een rechtstreeks verband bestaat tussen de bestreden besluiten en het aangevoerde nadeel.

19. Er is voldaan aan de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen.

BESLISSING

- 1. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van**
 - a. het besluit van 18 december 2008 van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij het ontwerp van de provinciaal RUP “Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde” en bijhorende deelrup’s afbakeningslijn, Bruwaan-west, Diepenbeek, Bruwaan-noord en Coupure definitief worden vastgesteld, in zoverre zij het deelplan “Bruwaan West” en het deelplan “Afbakeningslijn” in de mate dat dit laatste plan het deelplan “Bruwaan West” afbakt, betreft,**
 - b. het besluit van 20 maart 2009 van de viceminister-president van de Vlaamse regering en Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening kleinstedelijk gebied” te Oudenaarde van de provincie Oost-Vlaanderen, in zoverre zij het deelplan “Bruwaan West” en het deelplan “Afbakeningslijn” in de mate dat dit laatste plan het deelplan “Bruwaan West” afbakt, betreft.**

De Raad van State verwierpt de vordering voor het overige.

2. Dit arrest dient te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het tweede geschorste besluit.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twee december 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Pierre Lefranc,	staatsraad, waarnemend voorzitter,
met bijstand van	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels.

Pierre Lefranc.