

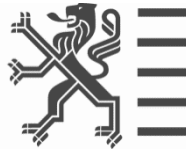
gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

**Historisch gegroeid bedrijf
Brouwerij Lindemans
te Sint-Pieters-Leeuw**



**Bijlage V: planologisch attest
van 16 november 2011**

Vlaamse Regering



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE DE AFGIFTE VAN EEN
PLANOLOGISCH ATTEST AAN DE BROUWERIJ LINDEMANS NV
IN DE GEMEENTE SINT-PIETERS-LEEUV

DE VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK, RUIMTELIJKE ORDENING EN
SPORT

PLANOLOGISCH ATTEST

De bevoegde Vlaamse minister heeft de aanvraag, ingediend door de heren Geert en Dirk Lindemans namens Brouwerij Lindemans nv, Lenniksebaan 1479 te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, van de gedelegeerd planologisch ambtenaar ontvangen op 28 juni 2011.

De aanvraag, bij de gedelegeerd planologisch ambtenaar ingediend op 7 maart 2011, werd eveneens op 28 juni 2011 volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag heeft betrekking op de kadastrale percelen Sint-Pieters-Leeuw, afdeling 6, sectie A, nrs. 98, 99, 105d, 106, 106/02, 106g, 178g en 178h.

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de artikelen 4.4.24 en 4.4.29 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004, zoals later gewijzigd, tot bepaling van de nadere regels voor het planologisch attest.

De bedrijfssite wordt volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, gesitueerd in het agrarisch gebied. Volgens het bijzonder plan van aanleg 'Brouwerij Lindemans', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 8 juli 2002, ligt het huidige bedrijfscomplex volledig binnen de daarin gespecificeerde zone voor 'KMO-Bierbrouwerij'. De beoogde uitbreiding reikt buiten de grenzen van het vernoemde bijzonder plan van aanleg in het natuurgebied, eveneens VENgebied.

Het bedrijf vraagt op korte termijn een uitbreiding van het bedrijfscomplex met minimaal 4131 m² overdekte bedrijfsruimte, 1430 m² mezzanine en 1469 m² buitenopslag. Op lange termijn wordt een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen gepland met een oppervlakte van 966 m², gekoppeld aan een interne herschikking van de bedrijfsruimten en een verschuiving van de buitenopslag van 1587 m² in noordwaartse richting op het terrein.

De uitbreiding beoogt op lange termijn een belangrijke schaalvergroting, circa 100%, van een bedrijf dat in omvang, activiteiten en doelgebied het lokaal niveau overstijgt. Wegens de mogelijk belangrijke ruimtelijke impact en de ligging gebeurt de behandeling van de aanvraag op gewestelijk niveau.

De minister heeft het advies ingewonnen van de onderstaande instellingen en administraties.

Instelling of administratie	Datum adviesaanvraag	Datum advies
Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling	28/6/2011	12/7/2011
Agentschap Ondernemen	28/6/2011	13/7/2011
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie	28/6/2011	5/7/2011
Agentschap voor Natuur en Bos	28/6/2011	28/7/2011

Vlaamse Milieumaatschappij	28/6/2011	15/7/2011
College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw	28/6/2011	19/7/2011
Provincie Vlaams Brabant, Deputatie	28/6/2011	14/7/2011
Provincie Vlaams-Brabant, Directie Infrastructuur	28/6/2011	14/7/2011
Provincie Vlaams Brabant, Provinciale Dienst Wegen	28/6/2011	/
Agentschap Ruimte en Erfgoed, dienst Onroerend Erfgoed	28/6/2011	/

De adviezen worden als bijlage bij het attest gevoegd.

De minister heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek bevolen dat liep van 13 juli 2011 tot en met 12 augustus 2011. De Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening (VLACORO) spreekt van 7 adviezen en van 2 bezwaren, waarmee de adviezen van de gemeente en de deputatie worden bedoeld.

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, heeft kennis genomen van het advies van de VLACORO, uitgebracht op 9 september 2011, zoals hierna weergegeven.

Dossier 399

Vlacoro 9 september 2011 – advies PA Brouwerij Lindemans nv 2/7

A. Samenvatting van het dossier

A.1. Situering

Brouwerij Lindemans nv diende op 7 maart 2011 een aanvraag tot planologisch attest in bij de gedelegeerd planologisch ambtenaar. De planologisch ambtenaar heeft de vraag volledig en ontvankelijk bevonden en heeft geoordeeld dat de aanvraag moet worden behandeld op gewestelijk niveau.

De brouwerij is een familiebedrijf dat sinds 1809 actief is op grondgebied van Vlezenbeek, deelgemeente van Sint-Pieters-Leeuw. Er wordt al sinds het bestaan van de brouwerij spontaan gegist bier (Lambiek) gebrouwen, dat de basis vormt voor andere biersoorten.

Lindemans ligt in het noorden van Sint-Pieters-Leeuw bij de gemeentegrenzen met Sint-Kwintens-Lennik en Dilbeek en langs de lokale verbindingsweg Lenniksebaan die aan de R0 takt. In de onmiddellijke omgeving van de brouwerij liggen bosstructuren, weiland en landbouwgrond. De gronden waarop de brouwerij wil uitbreiden, zijn eveneens gelegen in Vlezenbeek, ten oosten van de huidige brouwerij. Ten westen van de brouwerij stroomt de Laarbeek.

De brouwerij omvat meerdere gebouwen die in een aaneengesloten geheel zijn opgetrokken. De oorspronkelijke brouwerijhoeve staat centraal.

Momenteel zijn er 22 werknemers actief binnen het bedrijf, waarvan 2 bestuurders D. en G. Lindemans. Ze zijn de 7de generatie Lindemans aan het hoofd van de gelijknamige brouwerij. De beoogde en noodzakelijke uitbreiding zal een stijging van het personeelsbestand betekenen tot 31 personeelsleden.

A.2. Korte- en langetermijnbehoefte

Brouwerij Lindemans kent een continue groei door de heropleving van bieren van spontane gisting. De huidige vraag van zowel binnen- als buitenland stijgt nog altijd autonoom. Momenteel zijn de bedrijfsgebouwen overbezet waardoor niet voldaan kan worden aan die toenemende vraag. Dat komt voornamelijk door het lange rijpingsproces van het bier. Daarom is een uitbreiding vereist van de opslagruimtes waar Lambiek kan vergisten in de tank en moet er ruimte geboden worden om de huidige opslagtanks op functionele wijze te kunnen huisvesten.

Wanneer de productiegroei nog een aantal jaren door blijft gaan, wordt het interessant om ook de sappen die gebruikt worden bij de productie van fruitbieren in bulk aan te kopen. Hiertoe zal bijkomende ruimte voor opslag, in de vorm van een gekoeld tankpark, nodig zijn. In de aanvraag tot planologisch attest spreekt men over ruimtebehoeften op korte, middellange en lange termijn. De ruimtebehoefte op korte termijn omvat in eerste instantie de behoefte aan minimaal 3957 m² overdekte bebouwde grondoppervlakte voor onder andere de opslag van Lambiek, de eigenlijke bierproductie, verpakking en stockage, grondstoffenstockage, aanvullende technische en sociale ruimtes, burelen en bezoekersruimtes. Daarnaast voorziet Lindemans een ruimte van 150 m² voor laaddokken. Voor de opslag van leeggoed van vaten en kratten, afvalcontainers, grondstoffencontainers, eigen pallets en laadborden van flessen heeft men een totale buitenoppervlakte nodig van 1425 m². Ten slotte zal de toenemende productie eisen dat de waterzuivering uitgebreid wordt. Naast bufferbekkens en een anaerobe reactor moet er plaats voorzien worden voor technologische installaties zoals een roterende zeef, een ruimte voor filtratie met een zandbedfilter en een slibontwateringssysteem. Hiervoor is een ruimte nodig van 350m². De brouwerij wenst een duidelijke fasering uit te zetten voor het realiseren van korte en lange termijn opties via een 'middellange termijn'-fase. Dat wil zeggen dat zodra de nieuwbouw van de korte termijn gerealiseerd is, een belangrijk deel van de bestaande en verouderde gebouwen gerenoveerd kan worden. Hiertoe moeten deze gebouwen ontruimd en tijdelijk ondergebracht worden in de nieuwbouw. Verder zal de oude brouwzaal verwijderd worden. De renovatie voorziet in 800 tot 1000 m² aan herbruikbare productie- en opslagruimtes en kan gerealiseerd worden binnen de bepalingen van het bestaande BPA. Ten slotte zou op lange termijn de overdekte oppervlakte en buitenoppervlakte nog verder moeten uitbreiden met respectievelijk 750 m² en 549 m². M.b.t. de overdekte oppervlakte zou het gaan over extra ruimte voor de stockage van Lambiek, de flessenafvullijn, stockage van afgewerkte producten en opslag van in bulk aangekochte sappen en de daarbij horende specifieke apparatuur. Men stelt eveneens voor om op lange termijn een hogere opslagruimte te bouwen (vrije stapelruimte minimaal 13 meter) waardoor er meer voorraden in de hoogte gestockeerd kunnen worden en aldus een gedeelte van de buitenopslag binnen kan worden ondergebracht. Wat de buitenoppervlakte betreft, gaat het over meer ruimte voor de opslag van leeggoed van vaten en kratten en het vrijmaken van de binnenkoer waardoor 140m² geherlokaliseerd moeten worden. De aanvraag stelt dat herlokalisatie niet mogelijk is daar de bereiding van de Lambiek afhankelijk is van zijn biologisch patrimonium.

A.3. Planologische context

De site van brouwerij Lindemans nv is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in agrarisch en natuurgebied. Het gebied is deels gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg, 'BPA Brouwerij Lindemans'. De bestaande brouwerij ligt integraal binnen de hiertoe voorziene bestemming 'zone voor KMO-bierbrouwerij'.

De gronden van de gewenste uitbreiding liggen in de bestaande bestemmingen natuurgebied en agrarisch gebied waarvoor een bestemmingswijziging vereist is.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw onderscheidt een aantal te behouden en te versterken landschappelijke eenheden waaronder de valleigebieden, de hellings- en plateau-gronden en de laaggelegen leemgronden. De brouwerij is gelegen op de grens van de lageregelegen leemgronden

noordelijk van Vlezenbeek en het centraal Pajottenland met het golvend plateaulandschap. Het beleid t.a.v. deze landschappelijke eenheden omvat vooral het behoud van de vochtige valleibodems met weiden en perceelsrandbegroeiing samen met de versterking van de beeldbepalende landschapselementen op de hellingen en plateaus. Ook moeten brongebieden beschermd worden en wordt ingezet op het stimuleren van de aanplanting van hoogstamboomgaarden en de versterking van het gefragmenteerde landschap. Daarnaast opteert de gemeente er voor om zonevreemde en omgevingszonevreemde gebouwen in de mate van het mogelijke op hun huidige locatie te behouden. Doch bedrijven die niet compatibel zijn met de woonfunctie of die zonevreemd gelegen zijn en de ruimtelijke draagkracht overschrijden, moeten de mogelijkheid krijgen zich te herlokaliseren. Een gedeelte van de gronden van brouwerij Lindemans zijn gelegen in VEN-gebied 'De vallei van de Laarbeek en de Molenbeek'.

Noch het VEN-gebied, noch het natuurgebied loopt doorheen de Laarbeek, maar is onderbroken. Potentiële waardevolle gronden die de continuïteit van VEN-gebieden kunnen garanderen zijn niet opgenomen in het VEN-gebied. Een gedeelte van het VEN-gebied waaiert daarentegen wel uit rondom de huidige brouwerijsite. Het stukje omvat een weideperceel met enkele fruitbomen en wordt als biologisch waardevol gekarteerd omwille van de aanwezige hoogboomstammen. Lindemans wijst er op dat het hier over 9 vrijstaande hoogstamfruitbomen gaat die in slechte staat zijn. Het betreft hoofdzakelijk de percelen waarop een uitbreiding van de brouwerij wenselijk is.

Daarom stelt brouwerij Lindemans voor om in compensatie van de uitbreiding van het beschreven perceel de agrarische gronden, die aansluiten op beide stukken natuurgebied aan de overkant van de Laarbeek, open te stellen voor verdere natuurontwikkeling. Die gronden zijn momenteel in handen van de familie Lindemans. De zaak en de gewenste uitbreiding zijn niet gelegen binnen één van de zones zoals opgesomd in artikel 2, §1, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest van 13 december 2002. Omwille van de ligging van de potentiële uitbreidingszone in natuurgebied en in VENgebied, werd een verscherpte natuurtoets opgesteld. Een degelijke landschappelijke inpassing is vereist. De brouwerij moet als geheel zoveel mogelijk ingebufferd worden ten opzichte van de Laarbeek en het achterliggende wei-en akkerlandschap. Men zou werken met een talud als overgang tussen het bedrijf en de omliggende percelen wat enerzijds het bedrijf onttrekt aan het zicht vanuit de omgeving en anderzijds voor een geluiddempend effect zorgt. Beplanting op het talud en op het perceel zal verder bijdragen tot de realisatie van een landschappelijke inpassing van de brouwerij. Ten oosten wordt er ook een buffer voorzien naar de aanpalende bebouwing langsheen de Lenniksebaan.

De oevers van de Laarbeek worden ingericht als gebied met natuurdoelstelling. De brouwerij is in het bezit van een milieuvergunning Klasse 1, geldig tot 1 september 2011. Daarnaast heeft ze een vergunning voor grondwaterwinning tot 40.000 m³ per jaar. Op dit ogenblik wordt maximaal 23.000 m³ gebruikt. In de toekomst zal ook ingezet worden op hergebruik van hemelwater – men streeft naar maximaal gebruik van hemelwater – waardoor er binnen de gegeven vergunning voldoende ruimte is om de groei op te vangen. Om aan de verordening inzake hemelwater tegemoet te komen, zal de brouwerij de nodige bufferbekkens aanleggen. Het oorspronkelijke nog bestaande hoevegebouw-brouwerij van voor 29 maart 1962 wordt geacht vergund te zijn.

De overige gebouwen en uitbreidingen waren steeds vergund (cf. lijst opgenomen in aanvraag PA). Dossier 399 Vlacoro 9 september 2011 – advies PA Brouwerij Lindemans nv 4/7

A.4. Openbaar onderzoek

De aanvraag voor planologisch attest werd onderworpen aan een openbaar onderzoek gedurende 30 dagen van 13 juli 2011 tot en met 12 augustus 2011. Overeenkomstig de bepalingen van art. 4.4.25 van de VCRO brengt Vlacoro, na het afsluiten van het openbaar onderzoek, haar advies uit bij de Vlaamse Regering. Het advies van Vlacoro wordt voor 11 oktober 2011 verwacht. Vlacoro ontving 2 bezwaarschriften. De gedelegeerde planologisch ambtenaar won op 8 maart 2011 het advies in van de instanties bedoeld in artikel 6, §1 van het besluit van Vlaamse Regering van 4 juni 2004, houdende

nadere regels voor het planologisch attest en verzocht deze binnen 30 dagen na ontvangst van het dossier hun advies te laten worden aan de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening. Er werden 7 adviezen tijdig verzonden aan Vlacoro:

- Advies van het Agentschap Ondernemen;
- Advies van de Provincie Vlaams-Brabant – dienst Mobiliteit;
- Advies van het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling;
- Advies van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie;
- Advies van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie – dienst Veiligheidsrapportering;
- Advies van Vlaamse Milieumaatschappij;
- Advies van het Agentschap Natuur en Bos.

B. Advies van Vlacoro

B.1. Bespreking van de adviezen

1. Agentschap Ondernemen [A1]

Het agentschap adviseert om een planologisch attest af te leveren zoals door het bedrijf aangevraagd vooral omdat de brouwerij belangrijke inspanningen doet om het ruimtebeslag te beperken, het aangrenzend VENgebied te vrijwaren en te optimaliseren, het bedrijf en de uitbreiding landschappelijk in te kleden, energie te besparen door warmterecuperatie en het gebruik van biogas, water te besparen door het gebruik van regenwater voor sanitair en voor reiniging van gebruiksmateriaal, een aanzienlijke hoeveelheid water te bufferen en de veiligheid van het personeel en de bezoekers te verbeteren.

1. Vlacoro neemt akte van dit advies. Vlacoro verwijst naar haar standpunt 7a,b,c.

2. Provincie Vlaams-Brabant – Dienst Mobiliteit [A2]

De dienst mobiliteit van de provincie Vlaams-Brabant geeft een gunstig advies daar er zich op de terreinen van Brouwerij Lindemans geen buurt- en/of voetwegen bevinden.

2. Vlacoro neemt akte van dit gunstig advies.

3. Departement Landbouw en Visserij [A3] De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling van het departement L&V kan een gunstig advies geven voor voorliggend planologisch attest op voorwaarde dat de contour van het attest wordt uitgebreid met de mogelijke natuurcompensatie die moet gerealiseerd worden en op voorwaarde dat deze natuurcompensatie beperkt blijft tot de percelen 422 en 423 waarbij de brouwerij instaat voor het noodzakelijke flankerend beleid naar het aanwezige landbouwgebruik.

3. Vlacoro neemt akte van dit voorwaardelijk gunstig advies. Vlacoro stelt vast dat deze percelen grenzen aan de Scheestraat en de Laarbeek. Vlacoro ondersteunt de vraag naar flankerend beleid voor het aanwezige landbouwgebruik. Vlacoro verwijst naar haar standpunt 7a,b,c.

[A4] De afdeling Milieuvergunningen van het departement LNE verleent een gunstig advies gezien de noodzaak van deze uitbreiding voor het verder ontwikkelen van het bedrijf, en het uitgesproken plaatsgebonden karakter van dit bedrijf. De uitbreiding is niet te groot en er wordt verstandig omgesprongen met de bijkomende bedrijfsruimte. De inname van natuurgebied langs de oostzijde wordt gecompenseerd door bijkomend natuurgebied ten noordwesten van het bedrijf. Hierdoor komt er bovendien een waardevolle verbinding tussen twee natuurgebieden ten noorden en ten zuiden van het bedrijf. De dienst MER van de afdeling Milieu, Natuur en Energiebeleid wenst de initiatiefnemer er op te wijzen dat bij de eventuele opmaak van een RUP een 'screeningsnota' moet toegevoegd worden die op voldoende wijze aantoont dat de geplande ontwikkeling geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

4. Vlacoro neemt akte van dit gunstig advies. Vlacoro verwijst naar haar standpunt 7a,b,c.

5. Departement Leefmilieu, Natuur en Energie – Dienst Veiligheidsrapportering [A5] Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, moet het voorliggende RUP afgetoetst worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage. Uit de bij de dienst VR bekende gegevens en uit de gegevens verstrekt in het dossier blijkt dat dit bedrijf geen Seveso-inrichting is, zoals bedoeld in art. 3 §1 van het Samenwerkingsakkoord, en dat het evenmin een aandachtsgebied is. Gelet op deze informatie vraagt de dienst VR bijgevolg geen ruimtelijk veiligheidsrapport in het kader van dit planologisch attest.

5. Vlacoro neemt akte van dit advies van de dienst VR dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport wordt gevraagd in het kader van dit planologisch attest.

6. Vlaamse Milieumaatschappij [A6] De adviesverlening geldt voor het domein grondwater. De percelen zoals aangegeven in het planologisch attest, zijn volgens de watertoetskaarten gedeeltelijk mogelijk overstromingsgevoelig, niet infiltratiegevoelig en matig tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming. Het planologisch attest voorziet zowel op korte als op lange termijn nieuwe uitbreidingen voor de brouwerij. Met betrekking tot de waterkwaliteit wordt aangegeven dat de waterzuivering mee zal uitgebreid worden. VMM gaan er vanuit dat mits het respecteren van de Vlareme-reglementering ter bescherming van de waterkwaliteit, er geen significant negatieve effecten op de waterkwaliteit zal zijn. Het afvalwater wordt via een sterfput in de bodem geloosd. Aangezien sprake is van een capaciteit van 450 personen, zal dit vermoedelijk een aanzienlijk effect hebben op de grondwaterkwaliteit. Op het zoneringsplan is het gebied aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied. Om een negatieve impact op de waterkwaliteit te vermijden moet een IBA voorzien worden.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2§4 van Vlareme II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Er wordt aangegeven dat voldaan zal worden aan de GSV voor de constructie en dat gestreefd zal worden naar maximaal hergebruik van hemelwater voor sanitair, de vatenlijn, het reinigen van de vloeren, de krattenwasser, de baansmering en de tunnelpasteur. Aangaande het grondwaterstromingspatroon kan er in dit stadium nog geen uitspraak gedaan worden. Het dossier bevat geen informatie of er al dan niet een bijkomende grondwaterwinning nodig zal zijn voor de uitbreiding. De VMM gaat er van uit dat dit wel het geval is en wil er in dat opzicht nu al op wijzen dat een uitbreiding van de winning in het Sokkelsysteem niet vanzelfsprekend is. Het planologisch attest wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. De VMM wil er wel op wijzen dat op basis van het dossier in dit stadium geen inschatting kan gedaan worden op de impact op het grondwatersysteem waaruit mogelijk bijkomend water gewonnen zal moeten worden. VMM raadt aan dit aspect reeds in deze fase verder mee te nemen en meer in detail te bekijken om te voorkomen dat er zich later in het vergunningsstadium problemen voordoen.

6. Vlacoro neemt akte van dit gunstig advies van de VMM. Vlacoro vestigt de aandacht op het feit dat de VMM benadrukt dat er op basis van het dossier in dit stadium geen inschatting kan gedaan worden over de impact op het grondwatersysteem waaruit mogelijk bijkomend water gewonnen zal moeten worden. Vlacoro treedt de VMM bij waar deze vraagt dit aspect reeds mee te nemen en meer in detail te bekijken, om te voorkomen dat er zich later in het vergunningsstadium problemen voordoen.

7. Het Agentschap Natuur en Bos [A7] ANB formuleert volgend voorlopig advies dat niet als gunstig kan beschouwd worden.

a. In de aanvraag zijn aan de opmerkingen en voorwaarden gesteld door ANB grotendeels voldaan. Wel willen ze zoals destijds op de overlegvergadering afgesproken de invulling van het beplantingsplan concreet met soorten, aantallen, maten, enz. evenals een tijdschema voor de uitvoering van de beplantingen. De schermbeplantingen moeten integraal aangelegd bij de opstart van de werken voorzien op de korte termijnperiode, zodat het groenscherm zich functioneel kan ontwikkelen wanneer de uitbreiding op lange termijn aangevat wordt die finaal een grote impact heeft op de omgeving en het ganse complex de allure krijgt van een volwaardige industriële inplanting in deze landelijke omgeving.

b. De compenserende maatregelen voorzien voor het verlies aan GEN-gebied zijn aanvaardbaar. De voorziene compensatie-oppervlakte van 18.281 m² naar VEN-gebied is inderdaad een meerwaarde op vlak van natuur gezien één verbindingsgebied gemaakt wordt voor de Laarbeekvallei.

c. Deze compensatie moet opgenomen worden in een RUP met een begeleidend beheersplan zodat de compensatie ook effectief als natuurgebied zal beheerd worden en geïntegreerd in het volwaardig VEN-gebied. Van zodra het bundel aangevuld wordt met de voorwaarden zoals hiervoor gesteld kan een definitief advies uitgebracht worden.

7a. Vlacoro ondersteunt deze vraag naar een concrete invulling van het beplantingsplan evenals naar een tijdschema voor de uitvoering van de beplantingen.

7b. De site is gelegen in agrarisch gebied en in natuurgebied. Het studiegebied behoort daarenboven tot een rivier- en beekvalleigebonden natuurlijk gebied, namelijk de Zennevallei en haar bijrivieren. De inname van natuurgebied langs de oostzijde wordt gecompenseerd door bijkomend natuurgebied ten noordwesten van het bedrijf. Hierdoor komt er bovendien een waardevolle verbinding tussen twee natuurgebieden ten noorden en ten zuiden van het bedrijf (cf. advies LNE).

Vlacoro steunt het voorstel tot een natuurcompensatie van 18.281m², mits deze compensatie effectief tot stand komt zoals voorgesteld op kaart 11 bij het aanvraagdossier van het planologisch attest en men overgaat tot het opstellen van een begeleidend beheersplan. Een deel van de gronden is gelegen in het VEN-gebied 'de vallei van de Laarbeek en de Molenbeek'. Een stukje van het VEN-gebied omvat een weideperceel met fruitbomen dat als biologisch waardevol gekarteerd wordt omwille van de aanwezige hoogstamboomgaard. Het aanvraagdossier spreekt hier over 'slechts 9 vrijstaande hoogstamfruitbomen die in slechte staat zijn'. Volgens het dossier is uitbreiding van de brouwerij op deze percelen wenselijk en mogelijk. Vlacoro wijst er hierbij op dat het GNOP met betrekking tot de omgeving van Brouwerij Lindemans onder andere volgende actie aangeeft met betrekking tot kleine landschapselementen: 'Uitbreiding en herstel van hoogstamboomgaarden in de topografische streek Kwade wegen'. Vlacoro vraagt te onderzoeken in hoeverre het herstel van hoogstamboomgaarden verankerd kan worden via het RUP.

7c. Vlacoro kan dit voorstel tot opname van de compenserende maatregelen in een RUP met begeleidend beheersplan bijtreden zodat de compensatie inderdaad effectief als natuurgebied beheerd en geïntegreerd wordt in het volwaardig VEN-gebied. Vlacoro verwijst verder naar haar standpunt 7b.

B.2. Bespreking van de bezwaren

8. College burgemeester en schepenen Sint-Pieters-Leeuw [B1]

Het CBS brengt een gunstig advies uit dat als volgt gemotiveerd wordt: de gewenste uitbreidingen van de brouwerij Lindemans op korte en lange termijn zijn in overeenstemming met de bepalingen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan inzake de aanpak van zonevreemde bedrijven, meer specifiek wat betreft de vergunde bedrijven gelegen in of aansluitend bij VEN-gebieden en dit onder de voorwaarde van de uitvoering van de compenserende maatregelen t.g.v. de verscherpte natuurtoets en de voorgestelde buffering als landschappelijke inkadering.

8. Vlacoro neemt akte van dit gunstig advies en ondersteunt de voorwaarde van de uitvoering van de compenserende maatregelen inzake natuur.

9. Deputatie provincie Vlaams-Brabant [B2]

De deputatie formuleert volgend besluit:

- a. een gunstig advies op de korte termijn op voorwaarde dat de voorziene natuurcompensatie en de maatregelen inzake integraal waterbeheer uitgevoerd en planologisch verankerd worden;
- b. een gunstig advies op de lange termijn waarbij de bouwhoogte van het complex verder moet afgewogen worden in het RUP.

9a. Vlacoro neemt akte van dit voorwaardelijk gunstig advies. Vlacoro acht deze voorwaarde noodzakelijk voorafgaand aan enige uitbreiding. Vlacoro verwijst naar haar standpunt 7a,b,c.

9b. Vlacoro neemt akte van dit voorwaardelijk gunstig advies en vraagt aandacht voor het verder afwegen van de bouwhoogte van het complex.

B.4. Besluit

Vlacoro geeft voorwaardelijk gunstig advies over de aanvraag van een planologisch attest voor Brouwerij Lindemans nv mits rekening wordt gehouden met de in dit advies geformuleerde voorwaarden. Specifiek legt Vlacoro de nadruk op volgende voorwaarden:

- Vlacoro vraagt een effectieve invulling en uitvoering van de natuurcompensatie, alsook de opmaak van een beheersplan (cf. standpunt 7a,b,c).
- Vlacoro vraagt de impact op het grondwatersysteem reeds mee te nemen en meer in detail te bekijken (cf. standpunt 6).

Verleend te Brussel op 9 september 2011,

De vaste secretaris,
Bea Kayaerts

De ondervoorzitter,
Annita Stevens

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, motiveert zijn standpunt als volgt:

Het bedrijf vraagt op korte termijn een uitbreiding van het bedrijfscomplex met 4131 m² overdekte bedrijfsruimte, 1430 m² mezzanine en 1469 m² buitenopslag. Op lange termijn wordt een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen gepland met een oppervlakte van 966 m², gekoppeld aan een interne herschikking van de bedrijfsruimten en een verschuiving van de buitenopslag van 1587 m² in noordwaartse richting op het terrein.

De uitbreiding beoogt op lange termijn een belangrijke schaalvergroting, circa 100%, van een bedrijf dat in omvang, activiteiten en doelgebied het lokaal niveau overstijgt. Wegens de mogelijks belangrijke ruimtelijke impact gebeurt de behandeling van de aanvraag op gewestelijk niveau.

Voor de situering en draagwijdte van de aanvraag wordt verwezen naar het advies van de Vlacoro.

Het globale opzet van de aanvraag zal hoe dan ook een wezenlijke impact hebben op de feitelijke en wettelijke natuurwaarden van de plaats en op het bestaande landbouwgebruik. In het op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan zal de impact zo beperkt mogelijk worden gehouden en waar nodig gecompenseerd. De aanvraag biedt concrete mogelijkheden voor natuurcompensatie. De blijvende

effectiviteit van natuurbeheersmaatregelen zullen in het ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgelegd. De continuïteit in de natuurwaarden van de Laarbeekvallei wordt verstrekt door de verbinding van de deelnatuurgebieden ten noorden en ten zuiden van het bedrijf. De percelen westelijk van de beek, met kadastrumnummers 423, 423/03, en (een deel van) 210a die in familiaal eigendom van de aanvragers zijn, komen in aanmerking voor opname in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvrager zal bij de in te dienen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, definitieve cijfers voorleggen van het nodige waterwinningsdebiet, ook voor de uitbreiding op latere termijn, teneinde een grondige afweging van de impact op het grondwatersysteem mogelijk te maken.

Voor zover de natuurcompensatie opgenomen wordt in het op te maken ruo en voor zover de aanvrager de nodige bijkomende gegevens bezorgt inzake de grondwaterwiniing voldoet de aanvraag aan de vereisten van de artikelen 4.4.24 en 4.4.29 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In deze vorm draagt het planologisch attest op wettelijke wijze bij tot verdere evenwichtige uitbouw van de site.

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie

De bestaande bedrijfsconfiguratie blijft conform de momenteel geldende verordeningsbepalingen van gewestplan en bijzonder plan van aanleg. Het bedrijf kan in zijn huidige vorm zonder meer bestendig blijven op de gegeven locatie.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn

Deze gevraagde uitbreiding, zowel in productie- en opslagcapaciteit, omvat ook verdere uitbouw van de waterzuiveringsinstallatie, voor zover nodig. Er wordt logische en directe ruimtelijke aansluiting gevonden bij de bestaande bedrijfszetel, een kenmerkende configuratie die reeds vele jaren het beeld en het (ambachtelijk) karakter van de plaats bepaalt. De huidige bouwhoogte wordt niet opgevoerd. De uitbreiding met 4000 m² bebouwing en 1425 m² bijkomende verharding passen, mits zorgvuldige afweging van de impact op het natuurlijk milieu (verscherpte natuurtoets), binnen de algemene inzichten van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Voor zover het groenscherm (talud + aanplantingen) volledig aangelegd wordt bij de opstart van de "korte termijn"werken zal de landschappelijke integratie van de latere fase zich realiseren door een reeds goed aangegroeide vegetatie. Een concrete invulling van dit groenscherm zal bij de stedenbouwkundige vergunning opgelegd worden. Ten opzichte van het rechtsaangrenzend residentieel perceel wordt eveneens een brede bufferstrook opgevat.

De impact op het grondwatersysteem wordt onderzocht en beslecht bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de korte termijnbehoefte.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn

Deze verdere uitbreiding met 5100 m² overdekte en 550 m² verharde oppervlakte is een logische en ruimtelijke aansluitende voortzetting van wat op korte termijn wordt aangevraagd, binnen een overeenstemmend concept van bestemming, schaal, en plaatsing en uitvoering van de onderscheiden constructies. Er wordt een vrije stapelhoogte tot 13 meter vooropgesteld in de Dit leidt tot een maximale bouwhoogte van 12 meter boven het maaiveld (de bedrijfsvloer blijft ruim onder het natuurlijk peil) aan de straatzijde voor de het nieuwe gebouw, en 15 meter ten opzichte van de achtergelegen laad- en loszone/buitenopslag. Deze bouwhoogte behoudt nog een duidelijke relatie met de bestaande en op korte termijn te vergunnen configuratie, beperkt zich op waarneembare wijze tot de oostelijke uitbouw en blijft op minimaal 20 meter afstand van de rechterzijdellingse perceelsgrens. De in het attest voorgestelde profielen, zowel voor de korte als voor de lange termijn zijn maximaal maar blijven aanvaardbaar, deze

zullen als dusdanig worden aangehouden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en bij het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Inzake de ruimtelijke weerslag moet bij het ontwerp de nodige aandacht worden besteed aan het beperken van de impact op natuur en landbouw door te kiezen voor een zo compact mogelijke invulling, die bij voorkeur beperkt blijft tot de percelen percelen 422 en 423 en waarbij garanties worden geboden voor een vanuit het oogpunt natuur hoogwaardige invulling van de te realiseren natuurcompensaties en schermbeplanting op het vlak van aanleg, plantenkeus en timing van realisatie zodat op elk moment een zo hoogwaardig mogelijke bedrijfssite wordt gegarandeerd aansluitend bij een kwaliteitsvolle open ruimte.

De maatregelen op het vlak van natuur moeten garanderen dat het VEN-gebied gekoppeld aan de Laarbeek als één aaneengesloten gebied tot stand kan komen. Vanuit het perspectief van inpassing in de open ruimte en landschap wordt de maximaal toegelaten bouwhoogte beoordeeld en vastgelegd.

Bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan zal de voor te leggen screeningsnota moeten aantonen dat er geen aanzienlijke milieueffecten ontstaan.

BIJGEVOLG LEVERT DE VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK, RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT, EEN POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AF ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

- een ruimtelijk compacte invulling met een minimale impact op natuur en landbouw door de ruimte-inname te beperken tot de percelen percelen 422 en 423
- een ruimtelijk kwaliteitsvolle invulling met aandacht voor landschappelijke inpassing zodat op elk ogenblik van de ontwikkeling sprake is van een landschappelijk en ruimtelijk hoogwaardige bedrijfssite ingepast in een kwaliteitsvolle open ruimte.
- een effectieve invulling en uitvoering van de natuurcompensatie, alsook de opmaak van een beheersplan waardoor een VEN-gebied gekoppeld aan de Laarbeek als één aaneengesloten gebied tot stand kan komen.

Deze voorwaarden zullen afgewogen worden bij de beoordeling van het op te maken gewestelijk RUP.

Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken instanties.

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, zendt op dezelfde dag een afschrift van het gedeeltelijk positief planologisch attest aan de aanvrager, de gedelegeerd planologisch ambtenaar, de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening en de adviserende instellingen en administraties.

Dit gedeeltelijk positief attest houdt niet in dat de aanvrager wordt vrijgesteld van het verkrijgen van welke vergunning ook.

Te Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,

Philippe Muyters