

Besluit van de Vlaamse Regering houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf Brouwerij Lindemans' te Sint-Pieters-Leeuw

DE VLAAMSE REGERING,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.7 § 7, gewijzigd bij het decreet van 18 november 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, artikel 17, § 3, eerste en tweede lid;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gewijzigd bij het decreet van 19 juli 2013, artikel 8, § 1, eerste lid;

Gelet op het koninklijk besluit van 7 maart 1977 houdende de vaststelling van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse';

Gelet op het ministerieel besluit van 8 juli 2002 houdende de vaststelling van het bijzonder plan van aanleg 'Brouwerij Lindemans';

Gelet op het ministerieel besluit van 16 november 2011 houdende de afgifte van een voorwaardelijk positief planologisch attest aan het bedrijf Brouwerij Lindemans te Sint-Pieters-Leeuw;

Gelet op de beslissing van 28 oktober 2015 van de dienst Milieueffectrapportagebeheer van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, waarbij beslist wordt dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet vereist is;

Gelet op het advies van 9 juni 2015 van de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie, waarin wordt gesteld dat de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport niet vereist is;

Gelet op de watertoets die opgenomen is in de toelichtingsnota;

Gelet op de adviezen en standpunten over het eerste voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'historisch gegroeid bedrijf Brouwerij Lindemans' te Sint-Pieters-Leeuw, uitgebracht op de plenaire vergadering, gehouden op 5 september 2012, het verslag van die plenaire vergadering en de uitgebrachte adviezen;

Gelet op het advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed (SARO) van 23 oktober 2012 over het eerste voorontwerp;

Gelet op de adviezen en standpunten over het tweede voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'historisch gegroeid bedrijf Brouwerij Lindemans' te Sint-Pieters-Leeuw, uitgebracht op de plenaire vergadering, gehouden op 29 juni 2015, het verslag van die plenaire vergadering en de uitgebrachte adviezen;

Gelet op het advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed (SARO) van 26 augustus 2015 over het tweede voorontwerp;

Gelet op de voorlopige vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'historisch gegroeid bedrijf Brouwerij Lindemans' te Sint-Pieters-Leeuw' door de Vlaamse Regering op 18 december 2015;

Gelet op de aankondiging van het openbaar onderzoek over het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, door de Vlaamse Regering;

Gelet op het openbaar onderzoek, dat plaatsvond van 26 januari 2016 tot en met 25 maart 2016 en op de in dat kader uitgebrachte bezwaren, opmerkingen en adviezen: een bezwaarschrift ingediend door brouwerij Lindemans en drie adviezen, ingediend door de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, de gemeente Lennik en de provincie Vlaams-Brabant;

Gelet op advies 59.702/1/V van de Raad van State, gegeven op 29 juli 2016, met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de neerslag van de ruimtelijke afweging is opgenomen in de toelichtingsnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd opgesteld in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat de Brouwerij Lindemans in Sint-Pieters-Leeuw beschouwd kan worden als een historisch gegroeid bedrijf waarvoor geldt dat behoud of uitbreiding ter plaatse de voorkeur geniet vanuit ruimtelijk oogpunt, voor zover de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden; dat geoordeeld kan worden dat de ruimtelijke draagkracht van deze locatie niet wordt overschreden gezien de uitbreiding aansluit op de bestaande gebouwen en op compacte wijze voorzien wordt; dat het functioneren van de natuurlijke en landbouwkundige structuur van de omgeving niet in het gedrang komt omdat de ruimte-inname van gronden in landbouwgebruik beperkt blijft en omdat de beekvallei van de Laarbeek gevrijwaard blijft; dat er voorzien wordt in landschappelijke inpassing en buffering ten opzichte van de aanpalende natuurwaarden en de naastliggende woning; dat er voorzien wordt in waterzuivering ten opzichte van de Laarbeek; dat het bedrijf wordt ontsloten via de N282 en dat er een duidelijke verkeersveilige toegang wordt opgelegd, met voldoende manoeuvreerruimte; dat er door het bestemmen van de percelen ten westen van de Laarbeek als natuurgebied met overdruk GEN ruimte voorzien wordt voor het compenseren van de ingenomen natuurwaarden ter hoogte van de uitbreiding; dat hierdoor een ruimtelijk geheel wordt gecreëerd met de noordelijke en zuidelijke natuurgebieden waarbinnen de aanwezige natuurelementen kunnen evolueren naar waardevolle natuur;

Overwegende dat de resultaten en conclusies van de milieueffectbeoordeling zijn weergegeven en verwerkt in de toelichtingsnota; dat het onderzoek tot mer als bijlage is toegevoegd; dat de conclusie van het onderzoek is dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn; dat bij de opmaak van het GRUP maximaal rekening is gehouden met de effectbeoordeling en de daaruit volgende maatregelen om de effecten te milderen; Overwegende dat, aangezien de bedrijfsuitbreiding zich situeert in de nabijheid van een natuurgebied dat is opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, er een verscherpte

natuurtoets werd uitgevoerd om na te gaan of het plan geen aanleiding geeft tot onherstelbare schade, of een beperking inhoudt op de instandhoudingsdoelstellingen die voor het VEN werden geformuleerd; dat deze natuurtoets is aangevuld met een grondwaterstudie; dat bij de opmaak van het GRUP maximaal rekening is gehouden met de effectbeoordeling en de daaruit volgende maatregelen om de effecten te milderen; dat als gevolg van de beoordeling geopteerd werd om het plangebied uit te breiden ten opzichte van de contour van het planologisch attest en dat in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen worden opgenomen omtrent de waterhuishouding, de groenbuffer en het groenscherm; dat het voorliggende plan geen aanleiding geeft tot schade of een beperking inhoudt van de instandhoudingsdoelstellingen die in de omgeving van het plangebied gelden;

Overwegende dat in uitvoering van het decreet Integraal Waterbeleid bij de opmaak van het plan een watertoets werd uitgevoerd; dat de watertoets werd geïntegreerd in het onderzoek tot MER; dat hierover toelichting is opgenomen in de toelichtingsnota; dat de site waar het bedrijf zich bevindt deels gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied; dat de aangrenzende Laarbeek een geklasseerde waterloop van tweede categorie is, beheerd door de provincie Vlaams-Brabant; dat in de stedenbouwkundige voorschriften daarom de aanwezigheid van een waterzuiveringsinstallatie als verplichting is opgelegd en dat hiervoor tevens een zone is aangeduid op het grafisch plan; dat de uitbreidingsmogelijkheden eveneens aanpassingen en wijzigingen voorzien in nieuwe verharding ten opzichte van de bestaande vergunde toestand; dat dit mogelijk een significant effect op het watersysteem heeft; dat het mogelijk schadelijk effect voldoende wordt gecompenseerd wanneer voldaan wordt aan de infiltratievereisten van de hemelwaterverordening; dat geoordeeld kan worden dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor het watersysteem die niet kunnen worden gecompenseerd; dat uit één en ander kan besloten worden dat het plan geen betekenisvolle negatieve impact zal hebben op het watersysteem;

Overwegende dat in het bezwaar opmerkingen worden geformuleerd over de omschrijving van de nevenactiviteiten, de bepaling van het maaiveld bij de bouwhoogte, het gebruik van de zone voor waterzuivering en het al dan niet waterdoorlatende karakter van de verhardingen; dat in navolging van deze opmerkingen in de stedenbouwkundige voorschriften werd opgenomen dat 'reca' in functie van brouwerijbezoeken is toegelaten, maar dat autonome horeca niet toegelaten is; dat bovendien verduidelijkt is dat het maaiveld bepaald wordt ter hoogte van het snijpunt van de lijn in het verlengde van de oostelijke zijgevellijn van de recente kortetermijn-nieuwbouw met de Lenniksebaan; dat in de zone voor waterzuiveringsinstallatie werken, handelingen en wijzigingen conform de artikels 1.1 en 1.2 toegelaten zijn indien ze de aanleg en het functioneren van de waterzuiveringsinstallatie niet hinderen; dat in de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat nieuwe verhardingen maximaal waterdoorlatend moeten zijn, maar dat indien noodzakelijk voor de bedrijfsefficiëntie of indien er een vervuilingrisico bestaat niet waterdoorlatende materialen toegelaten zijn;

Overwegende dat in het bezwaar en de adviezen opmerkingen worden geformuleerd over de oppervlakte voor buitenopslag en de afstand van de buitenopslag tot de oostelijke perceelsgrens; dat in navolging van het bezwaar en de adviezen de vrij te houden afstand wordt beperkt tot 15 meter en dat in antwoord op het bezwaar en de adviezen wordt gesteld dat in relatie tot een stapelhoogte van 13 meter een afstand van 15 meter ten opzichte van de oostelijke perceelsgrens en door het voorzien van de buffer zoals omschreven in artikel 1.2, een voldoende buffering wordt gegarandeerd ten opzichte van omgeving en dat er bij het respecteren van dergelijke afstand geen significante milieueffecten gegenereerd worden door de bedrijfsactiviteiten; dat deze opmerkingen derhalve aanleiding geven tot een aanpassing van artikel 1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat in het bezwaar opmerkingen worden geformuleerd over het verbod op herbouw van de voormalige hoeve en de haaks aangebouwde schuur, wat een ernstige beperking legt op de verdere ontwikkelingsplannen van de brouwerij aangezien de huidige hoevegebouwen niet meer voldoen voor hedendaagse bedrijfsfuncties; dat in navolging van het bezwaar in de stedenbouwkundige voorschriften de bepaling werd toegevoegd dat onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen en uitbreidingen moeten gebeuren met respect voor de erfgoedwaarden en dat herbouw is toegelaten onder specifieke voorwaarden die het behoud en het documenteren van de erfgoedwaarden garanderen;

Overwegende dat in het bezwaar opmerkingen worden geformuleerd over de buffer die een probleem vormt voor de circulatie van vrachtwagens en brandweer rondom de gebouwen en de buitenopslag; dat in antwoord op dit bezwaar wordt gesteld dat buffering van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de aanpalende openruimtegebieden en aanpalende woning en landbouwbedrijf inherent is aan een gebied bestemd voor bedrijfsactiviteiten en dat deze derhalve wordt voorzien als een onderdeel van de bestemming bedrijvigheid; dat zowel uit de verscherpte natuurtoets als uit het onderzoek tot milieueffectrapportage blijkt dat een landschappelijke inpassing en afscherming ten opzichte van natuur-ecologische waarden, zoals de Laarbeek, noodzakelijk is; dat echter de circulatie en toegankelijkheid van de gebouwen en buitenopslag eveneens noodzakelijk is om het verder functioneren van het bedrijf te garanderen; dat in navolging van dit bezwaar en in overeenstemming met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning in de stedenbouwkundige voorschriften een opdeling in 3 delen wordt gemaakt, waarbij de buffer in het noordwestelijk deel van het plangebied kan gerealiseerd worden als een overrijdbare groenstrook, op voorwaarde dat deze toch de vereiste visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing garandeert op een uiterst beperkte breedte;

Overwegende dat in het bezwaar opmerkingen worden geformuleerd over de ontsluiting; dat het behoud van deze bestaande bedrijfstoegang geen probleem stelt op het vlak van verkeersveiligheid; dat in navolging van dit bezwaar in de stedenbouwkundige voorschriften de mogelijkheid wordt voorzien om de bestaande bedrijfstoegang te behouden omdat het om een toegang gaat met een beperkt gebruik die noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en aangezien de totale lengte van de bedrijfssite langsheen de Lenniksebaan 207 meter beslaat;

Overwegende dat in de adviezen en het bezwaar opmerkingen worden geformuleerd over de nabestemming 'gemengd openruimtegebied'; dat enerzijds gesuggereerd wordt om als nabestemming 'agrarisch gebied' te voorzien en anderzijds gepleit wordt voor 'lokaal bedrijventerrein' als nabestemming; dat in antwoord op de adviezen en het bezwaar wordt gesteld dat het omzetten van landbouwgrond naar natuurgebied in dit GRUP gebeurt in functie van het compenseren van natuurgebied dat is ingenomen door de uitbreiding van het bedrijf; dat deze compensatie en de inrichting ervan in overleg met het agentschap voor Natuur en Bos en het bedrijf werd uitgewerkt bij de stedenbouwkundige aanvraag voor de kortetermijnbehoefte en reeds uitgevoerd is; dat de betreffende percelen werden ingericht als weide met poelen en boomgaard; dat binnen de nabestemming gemengd openruimtegebied landbouw één van de toegelaten functies is; dat landbouw derhalve opnieuw mogelijk is bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten; dat bepaalde landbouwactiviteiten zowel mogelijk zijn binnen de bestemming natuurgebied als binnen de nabestemming gemengd openruimtegebied; dat daarnaast wordt gesteld dat bedrijvigheid inderdaad niet is toegelaten binnen een gemengd openruimtegebied, maar dat deze bestemming wel mogelijkheden biedt voor het hergebruik van de terreinen en gebouwen; dat indien blijkt dat bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten andere functies gewenst zijn en ruimtelijk aanvaardbaar zouden zijn, voor die functies een nieuwe afweging vereist is op basis van een uitgewerkte visie voor het hele gebied en bijgevolg een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden opgemaakt; dat deze bezwaren, opmerkingen en adviezen derhalve geen aanleiding geven tot aanpassingen aan het plan;

Overwegende dat in sommige adviezen en in het bezwaar opmerkingen worden geformuleerd over de betrokkenheid bij het vervolgtraject na goedkeuring van dit GRUP; dat in antwoord op de adviezen en het bezwaar wordt gesteld dat de opvolging en aanpak van de verdere realisatie van de in het voorliggend plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen niet tot de inhoud van het voorliggende GRUP behoren en ook niet het voorwerp uitmaken van het openbaar onderzoek; dat de suggesties worden meegenomen als aandachtspunten bij het formuleren van aanvullende beleidsacties en flankerende maatregelen; dat het bezwaar en de adviezen derhalve op dit punt geen aanleiding geven tot aanpassingen aan het plan.

Overwegende dat in een advies opmerkingen worden geformuleerd over de conformiteit van het GRUP met de voorwaarden gesteld in het planologisch attest, meer bepaald het ontbreken van een maximale bouwoppervlakte; dat in antwoord op dit advies wordt gesteld dat in het planologisch attest voorwaarden werden bepaald om de uitbreiding van de brouwerijgebouwen zo compact mogelijk te houden; dat deze voorwaarden vertaald zijn in het GRUP door te kiezen voor een uiterst beperkt plangebied waardoor er, samen met de circulatie- en opslagruimte haast bijna geen ruimte overblijft die niet ingenomen wordt; dat de inpassing van de bedrijfsgebouwen voorzien wordt binnen de zone voor buffer en binnen de aanpalende natuurgebieden; dat het bijkomend opnemen van een maximale bouwoppervlakte binnen de stedenbouwkundige voorschriften niet zou leiden tot een beperktere ruimte-inname; dat dit advies derhalve geen aanleiding geeft tot aanpassingen aan het plan;

Overwegende dat in een advies opmerkingen worden geformuleerd over de vorm van de ruimtebegroting; dat in antwoord op dit advies wordt gesteld dat de ruimtebegroting in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt weergegeven ter informatie in functie van het bewaken van de oppervlakte-doelstellingen zoals geformuleerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat deze doelstellingen globaal gemonitord worden op het niveau Vlaanderen; dat de monitoring op niveau Vlaanderen gebeurt met een nauwkeurigheid van ongeveer 100 ha, hetgeen volstaat voor de geformuleerde doelstellingen; dat louter ter informatie kan worden meegegeven dat de oppervlakte met bestemmingscategorie natuur en reservaat volgens het gewestplan 2,3 hectare bedraagt en door het GRUP toeneemt tot 3,4 ha, hetgeen een toename is van 1,1 ha; dat daarnaast 2,1 ha agrarisch gebied wordt herbestemd; dat de oppervlakte met bestemmingscategorie industrie tot slot toeneemt met 1,0 ha; dat dit advies derhalve geen aanleiding geeft tot aanpassingen aan het plan;

Overwegende dat in een advies opmerkingen worden geformuleerd over het grafisch register van percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd; dat in antwoord op dit advies wordt gesteld dat de wetgeving inzake planschade en planbatenheffing werd toegepast, zoals voorgeschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat voor sommige percelen, zoals reeds bebouwde of beboste percelen of percelen gelegen binnen het BPA 'Brouwerij Lindemans', geen planbaten of planschade van toepassing is, waardoor deze percelen niet werden opgenomen in het register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn; dat dit advies derhalve geen aanleiding geeft tot aanpassingen aan het plan;

Overwegende dat de afdeling wetgeving van de Raad van State voorbehoud maakt bij de milieubeoordeling, meer bepaald of de uitgevoerde MER-screening aan alle voorwaarden voldoet; dat in antwoord op dit voorbehoud het volgende wordt gesteld:

Een eerste voorwaarde waar de Raad van State naar verwijst luidt: "wanneer de betrokken percelen zich vanuit milieuoogpunt in een bijzondere feitelijke situatie bevinden, zoals bij de vastgestelde aanwezigheid van waardevolle natuurelementen moet, naast de planologische toets, worden nagegaan of er, gelet op die bestaande feitelijke toestand, milieueffecten kunnen zijn bij de realisatie van het voorgenomen plan". In de MER-

screening is effectief onderzocht of er aanzienlijke milieueffecten zijn door de realisatie van het plan. Er is enerzijds onderzocht in welke mate de wijziging van de juridisch planologische situatie resulteert in aanzienlijk negatieve effecten én anderzijds in welke mate de wijziging van de feitelijke situatie resulteert in aanzienlijk negatieve milieueffecten. Het onderzoek heeft bijgevolg beide referentiesituaties onderzocht waardoor kan gesteld worden dat voldaan is aan deze vereiste.

De Raad van State verwijst voor een tweede voorwaarde naar het advies van het Departement LNE van 19 juni 2015 over het voorontwerp naar aanleiding van de plenaire vergadering, waarin opgemerkt wordt dat "als, ten opzichte van de versie die aan de dienst Mer is voorgelegd, het plan wordt gewijzigd naar aanleiding van "de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of andere redenen" er dient op te worden toegezien dat de "wijzigingen voldoende gevat zijn door de milieubeoordelingsprocedure.". Op 28 oktober 2015 heeft de dienst Mer besloten dat op basis van het onderzoek het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De plenaire vergadering van het voorontwerp RUP vond plaats op 29 juni 2015 en het verslag hiervan werd overgemaakt aan de dienst Mer vooraleer de beslissing omtrent de MER-screening werd genomen.

Om aan te tonen dat de wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp GRUP niet van die aard zijn dat ze onvoldoende gevat zouden zijn in de MER-screening worden hier onder de wijzigingen tijdens het verloop van het planningsproces van het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften besproken.

1. Standaardbepaling omtrent 'nabestemming lokaal bedrijventerrein' in artikel 1.1 'specifiek regionaal bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf' werd verwijderd en vervangen door artikel 1.5 'nabestemming gemengd openruimtegebied':

De nabestemming 'gemengd openruimtegebied' werd bijgevolg niet onderzocht binnen de MER-screening. Redelijkerwijze kan geoordeeld worden dat die nabestemming geen of zelfs positieve effecten inhoudt voor het merendeel van de milieudisciplines vermits deze aanpassing in principe een beperking van de bebouwingmogelijkheden inhoudt. Ook voor de milieueffecten binnen de discipline mens-ruimte kan geoordeeld worden dat deze beperkt zijn. De nabestemming treedt pas in werking bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten en verhindert in principe niet dat er een nieuw (gewestelijk) ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt kan worden voor een mogelijk ander bedrijf. Een nieuwe milieubeoordeling is in dat geval noodzakelijk.

Ook de stedenbouwkundige voorschriften horende bij het voorontwerp GRUP bepaalden dat 'bij stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten op basis van een uitgewerkte visie aan de hand van een ruimtelijk uitvoeringsplan op gemeentelijk niveau beslist dient te worden over de inrichting van dit bedrijventerrein. In afwachting van de goedkeuring van een dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen geen stedenbouwkundige vergunningen worden verleend na de stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.'

Om op elk moment rechtszekerheid te bieden over welke bestemming van kracht is voor de bedrijfspercelen werd de nabestemming 'gemengd openruimtegebied' toegevoegd aan de stedenbouwkundige voorschriften.

2. Toevoegingen in de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 1.1 'specifiek regionaal bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf' omtrent erfgoedwaarde:

Omtrent erfgoedwaarde werd toegevoegd dat onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen en uitbreidingen van de voormalige hoeve

en haaks aangebouwde schuur ten noordoosten ervan moeten gebeuren met respect voor de erfgoedwaarden. Herbouw is enkel toegelaten onder strikte voorwaarden en met respect voor de erfgoedwaarden. Zowel de voorwaarden voor herbouw als het respect voor de erfgoedwaarden worden gespecificeerd binnen het stedenbouwkundig voorschrift.

Aangezien het om een toevoeging van randvoorwaarden gaat ten opzichte van de stedenbouwkundige voorschriften van het voorontwerp-GRUP en aangezien het louter de inrichting van de bedrijfspercelen betreft, kan geoordeeld worden dat dit geen wijzigingen inhoudt van de onderzochte planologische en feitelijke toestand en dat er geen gevolgen zijn voor de milieubeoordeling.

3. Wijzigingen in de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 1.1 'specifiek regionaal bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf' omtrent bouwhoogte:

Enerzijds werden er bepalingen omtrent de bouwhoogte van de uitbreiding en het magazijn toegevoegd. Aangezien de stedenbouwkundige voorschriften van het voorontwerp-GRUP hierover geen uitspraak deden en nu dus verduidelijkt zijn en aangezien het louter de inrichting van de bedrijfspercelen betreft, kan geoordeeld worden dat dit geen gevolgen heeft voor de milieubeoordeling.

Anderzijds werd de minimale afstand van de stapelruimte in open lucht ten opzichte van het aangrenzende perceel ten oosten van het plangebied gewijzigd van 20 meter naar 15 meter. Het betreft een rechtzetting ten opzichte van het planologisch attest. De buffer (zie ook punt 4) blijft behouden zoals hij was opgenomen in het voorontwerp-GRUP. Bijgevolg betreft deze wijziging de inrichting van de bedrijfspercelen, en houdt deze wijziging een beperking in van de toegelaten activiteiten en kan geoordeeld worden dat dit geen gevolgen zal hebben voor de milieubeoordeling.

4. Wijziging van artikel 1.2 'buffer' van de stedenbouwkundige voorschriften omtrent de inrichting:

In artikel 1.2 wordt een opdeling in drie delen (in plaats van twee in het voorontwerp-GRUP) gemaakt. Afhankelijk van de functionele kenmerken (buffering ten opzichte van de Laarbeek, ten opzichte van aanpalende bos of ten opzichte van aanpalende woning en landbouwbedrijf) van de buffering wordt er een opdeling gemaakt in 3 delen, telkens met andere vormelijke kenmerken. Deze opdeling werd toegevoegd omwille van een circulatieprobleem ter hoogte van het aanpalende bos en omwille van de feitelijke situatie. Voor dit deel werd daarom aan de stedenbouwkundige voorschriften toegevoegd dat 'In functie van de circulatie en de toegankelijkheid van de buitenopslag achteraan het perceel, deze strook kan bestaan uit een overrijdbare groenstrook met minimum een opgaande haag ter hoogte van de perceelsgrens.'

In het kader van de milieubeoordeling is het noodzakelijk dat de functie van de buffer (buffer rondom de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de aanpalende openruimtegebieden en de woning en het landbouwbedrijf) niet gewijzigd werd door de toegevoegde bepaling. Aangezien volgens de stedenbouwkundige voorschriften voor de gehele buffer moet voldaan zijn aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing, en ook aan de voorwaarden omtrent streekeigen beplanting en de aanleg van de buffer, kan gesteld worden dat de wijziging van het stedenbouwkundig voorschrift geen afbreuk doet aan de functie van de buffer zoals die voorzien was in het voorontwerp-GRUP.

Ook de afmeting en de aanduiding op het grafisch plan van de buffer blijft ongewijzigd. De inrichting van een beperkt deel van deze buffer werd gewijzigd door bovenvermelde bepaling, rekening houdende met de feitelijke situatie. Bijgevolg wordt geoordeeld dat deze wijziging geen gevolgen heeft voor de milieubeoordeling.

5. Wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1.3 'zone voor waterzuiveringsinstallatie':

De zinsnede 'Werken, handelingen en wijzigingen conform artikel 1.1 en 1.2 zijn toegelaten indien ze de aanleg en het functioneren van de waterzuiveringsinstallatie niet verhinderen' werd toegevoegd. Dit betreft een tekstuele verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften die geen gevolgen heeft voor de milieubeoordeling.

6. Wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1.4 'ontsluiting gemotoriseerd verkeer':

Ten opzichte van het voorontwerp-GRUP blijft de ontsluitingsrichting naar de Lenniksbaan en het aantal ontsluitingen gelijk. Wel werd toegevoegd dat de maximale breedte van de centrale toegang maximaal 7 meter bedraagt en dat naast die hoofdtoegang de bestaande ondergeschikte ontsluiting kan behouden blijven (in plaats van een in- en uitrit). Deze wijziging wijzigt enkel de inrichting en bijgevolg kan geoordeeld worden dat deze wijziging geen aanleiding geeft tot een fundamentele wijziging van het plan die niet vervat zou zijn in de MER-screening.

7. Toevoeging in de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2.1 'natuurgebied' omtrent de aanwezige zonevreemde woning:

Binnen het voorontwerp-GRUP viel de zonevreemde woning terug op de bepalingen van de VCRO betreffende zonevreemde woningen en dan meer bepaald de basisrechten binnen kwetsbare gebieden (natuurgebied met overdruk GEN). Aangezien de bestaande woning volgens het gewestplan zonevreemd gelegen is binnen agrarisch gebied, zou dit striktere basisrechten inhouden.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd daarom de volgende paragraaf toegevoegd aan de stedenbouwkundige voorschriften, artikel 2.1, derde lid,: 'Het vigerende bestemmingsvoorschrift op zichzelf vormt geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen, herbouwen op dezelfde plaats en uitbreiden van de bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal en het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³.'

Door die toevoeging kan de woning beperkt uitbreiden en herbouwen op dezelfde plaats tegenover enkel verbouwen conform de VCRO zoals in het voorontwerp-GRUP was toegelaten. De overige ontwikkelingsmogelijkheden voor de huiskavel, conform de VCRO en de bijhorende uitvoeringsbesluiten, blijven ongewijzigd en worden bepaald door de ligging binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied. Gelet op de beperkte omvang van een mogelijke uitbreiding, die bovendien niet tot gevolg heeft dat de bestaande huiskavel dusdanig zal wijzigen, wordt geoordeeld dat dit geen wijziging inhoudt van de milieubeoordeling en dat de conclusie dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn behouden blijft.

Overwegende dat de Raad van State in haar advies een opmerking maakt bij de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2.1 'natuurgebied'; dat de Raad in haar

advies stelt dat door het toelaten van herbouw en uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 1000m³ het gebruik van een deel van het perceel nummer 423/3c als woonperceel wordt bestendigd en dat dit gebruik onverenigbaar is met de bestemming als natuurgebied; dat de Raad verwijst naar bijlage IV; dat bijlage IV het register betreft van de percelen die door de bestemmingswijziging in aanmerking kunnen komen voor planschadevergoeding, planbatenheffing, kapitaalschadecompensatie of gebruikerscompensatie; dat dit register gebaseerd is op de geregistreerde landbouwgebruikspercelen en dat als gevolg daarvan de aanwezige zonevreemde woning niet opgenomen is in het register; dat de bestendiging van de bestaande woonfunctie ruimtelijk ook verantwoord kan worden als bestaande historische bebouwing in een ruimere natuurlijke structuur van een beekvallei; dat deze woning op zich uiteraard geen natuurwaarden vertegenwoordigt maar anderzijds geen afbreuk doet aan de waarde van deze natuurlijke structuur; dat bovendien de aanwezigheid van deze historische bebouwing ook in rekening is gebracht bij de milieubeoordeling, dat in het onderdeel discipline mens ruimtelijke aspecten is vermeld: 'Voor de woonfunctie gelden er specifieke vergoedingen en blijven de bestaande bepalingen rond zonevreemde constructies vanuit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geldig. De invloed op de woonfunctie blijft bijgevolg zeer beperkt.'; dat de bepaling in de stedenbouwkundige voorschriften waardoor herbouw en uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 1000m³ van de bestaande woning mogelijk is tot doel heeft om de huidige ontwikkelingsmogelijkheden die gelden op basis van de gewestplanbestemming agrarisch gebied deels te bestendigen; dat de opmerking van de Raad derhalve geen aanpassing van de planopties voor de bestaande woning vereist;

Op voorstel van de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Na beraadslaging,

BESLUIT:

Artikel 1. Het bij dit besluit gevoegde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'historisch gegroeid bedrijf Brouwerij Lindemans' te Sint-Pieters-Leeuw wordt definitief vastgesteld. De normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn bij dit besluit gevoegd als:

1. bijlage I, het grafisch plan;
2. bijlage II, de stedenbouwkundige voorschriften.

De niet-normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn bij dit besluit gevoegd als:

3. bijlage III, de toelichtingsnota;
4. bijlage IV, het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie;
5. bijlage V, het planologisch attest van 16 november 2011;
6. bijlage VI, het onderzoek tot milieueffectrapportage;
7. bijlage VII, de verscherpte natuurtoets;
8. bijlage VIII, de ontheffing van het verbod op ontbossing;
9. bijlage IX, het advies van de dienst Veiligheidsrapportering.

Art. 2. De Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Joke SCHAUVLIEGE