

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

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



Bijlage II: stedenbouwkundige voorschriften

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Historisch gegroeid bedrijf Brouwerij Lindemans te Sint-Pieters-Leeuw

de ontwerpers

Miryam Moors

Peter David

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor 'Historisch gegroeid bedrijf Brouwerij Lindemans' te Sint-Pieters-Leeuw

de minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaamse minister van Omgeving,

Natuur en Landbouw

Geert Bourgeois

Joke Schauvliege

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "bedrijvigheid"

Artikel 1. Specifiek regionaal bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf

1.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de huidige historisch gegroeide brouwerijactiviteiten, gevestigd Lenniksebaan 1479 te 1602 Sint-Pieters-Leeuw.

Nevenactiviteiten in functie van de brouwerij zoals onthaal voor bedrijfsbezoeken, degustatieruimte, café en restaurant, exploitanten- of bewaardershuisvesting evenals installaties voor het opwekken en recupereren van energie zijn toegelaten.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kleinhandel;
- autonome kantoren;
- autonome horeca;

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met verhoging van de landschappelijke inpassing, het behoud van erfgoedwaarden en een zuinig ruimtegebruik garanderen. Daarbij gelden volgende bepalingen:

- De bouwhoogte van de uitbreiding moet ter hoogte van de Lenniksebaan aansluiten met de bouwhoogte van de bestaande gebouwen;
- Voor het magazijn is een bouwhoogte van maximaal 12 m toegelaten ten opzichte van het maaiveld. Het maaiveld is het huidige maaiveld aan de Lenniksebaan ter hoogte van het snijpunt van de lijn in het verlengde van de oostelijke zijgevellijn van de nieuwbouw met de Lenniksebaan;
- De hoogte van de stapelruimte in open lucht bedraagt maximaal 13 meter en de stapelruimte moet minstens 15 meter verwijderd blijven van het aangrenzende perceel ten oosten van het plangebied;
- Verlichtingselementen moeten zo worden geplaatst dat lichtbundels in het aanpalende natuurgebied vermeden worden;
- Onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen en uitbreidingen aan de voormalige hoeve en de haaks aangebouwde schuur ten noordoosten ervan moeten gebeuren met respect voor de erfgoedwaarden die worden bepaald door de bouwvolumes, de dakhelling, de gevelcompositie, het materiaalgebruik, vorm en grootte van ramen en de inplantingswijze van de gebouwen. Herbouw is enkel toegelaten wanneer de bouwfysische toestand behoud niet langer mogelijk maakt of wanneer de structuur van het gebouw een invulling met nieuwe functies niet toelaat en voor zover de erfgoedwaarden gedocumenteerd worden.
- Werkzaamheden voor de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en verhardingen kunnen slechts worden uitgevoerd nadat de taluds en de aanplantingen vermeld in artikel 1.2 zijn uitgevoerd;
- In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren en eventuele effecten op de grondwaterwinningen tot een minimum te beperken. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden. Nieuwe verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Niet waterdoorlatende materialen zijn toegelaten voor zover dit noodzakelijk is voor de bedrijfsefficiëntie of om een vervuilingrisico te vermijden. Voor de volledige bedrijfssite dient te worden voorzien in een stockagebuffer van minimaal 1200 m³ voor de opvang, stockage, hergebruik en vertraagde afvoer van hemelwater;



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

1.2 Buffer

Rondom de bedrijfsgebouwen wordt voorzien in een buffer ten opzichte van de aanpalende openruimtegebieden en de woning en landbouwbedrijf.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

Functioneel en vormelijk wordt deze buffer opgedeeld in 3 delen.

1. In het oosten van het plangebied, tussen het bedrijf en de naastliggende woning en landbouwbedrijf, wordt een buffer met een breedte van 15 meter voorzien. De buffer moet worden aangelegd in de vorm van een talud en beplant worden met streekeigen struiken en hoogstammige bomen en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing. Binnen dit deel van de buffer wordt een strook met een breedte van maximaal 5 meter aangelegd als overrijdbare groenstrook. Deze strook bestaat uit grassen en lage vegetatie. Ter hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt de overrijdbare strook aangelegd in functie van de brandveiligheid, ter hoogte van de buitenopslag achteraan het perceel in functie van de toegankelijkheid.
2. In het westen van het plangebied, ter hoogte van de Laarbeek en het waterzuiveringsstation, wordt een buffer voorzien met een minimale breedte van 5 meter. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing en wordt, waar nodig om het hoogteverschil op te vangen, aangelegd in de vorm van een talud en beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen.
3. In het westen van het plangebied, ten noorden van de zone voor waterzuivering wordt een buffer voorzien met een minimale breedte van 5 meter. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing en wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen. In functie van de circulatie en de toegankelijkheid van de buitenopslag achteraan het perceel, kan deze strook bestaan uit een overrijdbare groenstrook met minimum een opgaande haag ter hoogte van de perceelsgrens.



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

1.3 Zone voor waterzuiveringsinstallatie

Het gebied is bestemd als gebied voor waterzuivering in functie van de bestaande brouwerij. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor waterzuivering zijn toegelaten. 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.



(Symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

1.4 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt volgens de op het grafisch plan aangeduide ontsluitingsweg uitsluitend naar de Lenniksebaan. De ontsluiting bestaat uit één centrale toegang met een maximale breedte van 7 meter. Naast deze hoofdtoegang kan de bestaande ondergeschikte ontsluiting ter hoogte van het oorspronkelijk brouwerij-hoevecomplex/ zijde Laarbeek behouden blijven.



Overdruk.

Vanaf de inwerkingtreding van de nabestemming behoort dit gebied tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

1.5 Nabestemming gemengd openruimtegebied

Vanaf het ogenblik dat de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, geldt voor dit gebied de bestemming gemengd openruimtegebied.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen behoudens de overige bepalingen van dit artikel.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw.

De in dit gebied toegelaten activiteiten kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.



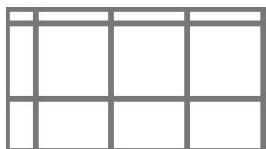
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "Natuur en reservaat"

Artikel 2 Natuurgebied

2.1 Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden, zijn toegelaten. De aanleg en het onderhoud van poelen, fruitboomgaarden in functie van het natuurlijk milieu zijn toegelaten.

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 zonevremde woning, op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal en het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³.



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

2.2 Grote eenheid natuur in overdruk over natuurgebied

Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.