

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

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



Bijlage IIIa: toelichtingsnota - tekst

DEEL 1 – Inleiding en decretaal kader	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Inhoud van een uitvoeringsplan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	3
1.3 Opbouw van het GRUP	<u>34</u>
DEEL 2 – Aanleiding, doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan	6
2.1 Aanleiding voor opmaak plan	6
2.2 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het voorgenomen plan	6
DEEL 3 – Relatie met de ruimtelijke structuurplannen.....	7
3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	7
3.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant	8
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw	8
DEEL 4 – Toelichting bij de inhoudelijke opties en stedenbouwkundige voorschriften	9
4.1 Bestaande ruimtelijke structuur en begrenzing van het gebied	10
4.2 Bestaande feitelijke en juridische toestand	12
4.3 Gewenste ruimtelijke structuur.....	14
4.4 Vertaling naar stedenbouwkundige voorschriften	18
DEEL 5 – Aandachtspunten als gevolg van sectorale regelgeving	<u>2526</u>
5.1 Algemeen	<u>2526</u>
5.2 Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR).....	<u>2526</u>
5.3 Onderzoek tot m.e.r.....	<u>2526</u>
5.4 Verscherpte natuurtoets	<u>2526</u>
5.5 Watertoets	<u>2526</u>
5.6 Zorgplicht/ erfgoed/ archeologie	<u>2728</u>
DEEL 6 – Ruimtebalans	<u>2930</u>
DEEL 7 – Lijst van op te heffen voorschriften en verordenende bepalingen en verkavelingen	<u>2930</u>

DEEL 1 – Inleiding en decretaal kader

1.1 Inleiding

Naar aanleiding van het op 16 november 2011 afgeleverde planologisch attest werd gestart met de opmaak van voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) dat voorziet in uitbreidingsmogelijkheden voor de brouwerij Lindemans in Sint-Pieters-Leeuw.

Op 5 september 2012 vond een plenaire vergadering plaats over het eerste voorontwerp. Onder meer door de provincie werd gesteld dat het ruimtelijk uitvoeringsplan strijdig was met het planologisch attest en dat de gevraagde compensatie aan natuurgebied slecht deels werd doorgevoerd.

SARO bracht op 23 oktober 2012 een ongunstig advies uit over het eerste voorontwerp. De raad vroeg een volwaardige doorvertaling van de natuurcompensatie, een verdere invulling van de landschappelijke inpassing en een betere bescherming en zorg voor de waterhuishouding op en rond de site. Bovendien is de raad van oordeel dat de toelichtingsnota verder moet uitgewerkt worden.

Omwille van deze ongunstige adviezen en aangezien een verruiming van het plangebied nodig is in functie van de milieubeoordeling werd geopteerd om een tweede voorontwerp uit te werken en een nieuwe plenaire vergadering te organiseren.

Het plangebied werd, ten opzichte van het eerste voorontwerp, uitgebreid met de percelen ten westen van het bedrijf. Voor deze percelen is een bestemmingswijziging nodig naar natuurgebied, om de natuurwaarden die ter hoogte van de uitbreiding van het bedrijf verloren gaan, te compenseren en te verankeren. Door de opname van deze gebieden binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) wordt er een ruimtelijk samenhangend geheel gecreëerd waarbinnen de aanwezige natuurelementen kunnen evolueren naar waardevolle natuur.

Conform artikel 2.2.6, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd het tweede voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op 29 juni 2015 opnieuw voorgelegd aan een plenaire vergadering bestaande uit de adviesinstanties en besturen. De adviserende instanties ondersteunden globaal het opzet van het plan om het bedrijf Lindemans concrete en duidelijke ontwikkelingsmogelijkheden te bieden op de huidige locatie. Er waren vragen over de interpretatie van bepaalde stedenbouwkundige voorschriften en over de ruimtebegroting.

SARO verleende een voorwaardelijk gunstig advies op 26 augustus 2015.

Het RUP werd bijgewerkt op basis van alle opmerkingen die werden geformuleerd naar aanleiding van de plenaire vergadering en het advies van SARO.

Op 18 december 2015 besliste de Vlaamse Regering over de voorlopige vaststelling van het plan. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 26 januari 2016 tot en met 25 maart 2016. Tijdens dit openbaar onderzoek werden 3 adviezen en 1 individueel bezwaarschrift ingediend.

De ingediende adviezen, opmerkingen en bezwaren gaan over onder andere de nabestemming, de ruimtebegroting, het grafisch register van percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd, de maximale bouwoppervlakte, de omschrijving van de nevenactiviteiten, de bouwhoogte, het gebruik van de zone voor waterzuivering en de verhardingen, de omvang van de buffer, de stapelruimte in open lucht, het behoud van de 'voormalige hoeve' en de ontsluiting.

Ten gevolge van (delen van) deze adviezen, opmerkingen en bezwaren werd het GRUP na het openbaar onderzoek aangepast. Het grafisch plan werd niet aangepast. In de stedenbouwkundige voorschriften zijn de voornaamste wijzigingen de mogelijkheid tot herbouw van de voormalige hoeve en haaks aangebouwde schuur in art. 1.1 en de invulling van de buffer in art. 1.2.

In overeenstemming met de regelgeving inzake mer-plicht werd een onderzoek tot m.e.r. uitgevoerd. Het onderzoek tot m.e.r. met inbegrip van de watertoets is als bijlage opgenomen in de toelichtingsnota en de resultaten ervan zijn verwerkt in het GRUP. Op 28 oktober 2015 deelde de dienst MER aan Ruimte Vlaanderen mee dat "het voorgenoemde plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en

dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is". Ook deze beslissing is opgenomen als bijlage in de toelichtingsnota. Daardoor is voldaan aan de milieubeoordelingsplicht.

De dienst Veiligheidsrapportering van het departement LNE oordeelde op 9 juni 2015 dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient te worden opgemaakt.

Aangezien een deel van het plangebied gelegen is in VEN-gebied, werd bij de aanvraag tot planologisch attest een verscherpte natuurtoets met inbegrip van de grondwaterstudie gevoegd. In overeenstemming met het bosdecreet en de regelgeving inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing, werd op 11 juni 2012 een ontheffing van het verbod op ontbossing toegekend. Dit besluit en de verscherpte natuurtoets zijn eveneens opgenomen als bijlage bij de toelichtingsnota.

In het richtinggevend deel van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) worden een aantal ontwikkelingsperspectieven opgesomd voor de historisch gegroeide bedrijven buiten de economische gebieden. In uitvoering van de bindende bepalingen van het RSV worden de grote eenheden natuur (GEN) afgebakend in functie van het Vlaams ecologisch netwerk (VEN).

1.2 Inhoud van een uitvoeringsplan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Voorliggend document is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (Art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening):

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer, en, desgevallend de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo limitatief mogelijke opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van (a) het planmilieueffectenrapport, (b) de passende beoordeling, (c) het ruimtelijk veiligheidsrapport, (d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een gebruikersschadecompensatie vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Het grafisch plan (Bijlage I) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht. De teksten en grafische plannen van de toelichtingsnota (Bijlage III) hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie heeft slechts een informatief karakter (Bijlage IV).

1.3 Opbouw van het GRUP

Dit document is de toelichtingsnota van het ontwerp van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het historisch gegroeide bedrijf 'Brouwerij Lindemans' te Sint-Pieters-Leeuw.

Het RUP bestaat uit drie afzonderlijke documenten, met een verschillend statuut.

Het grafisch plan (bijlage I) en de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) hebben een verordenende waarde. Ze zijn bindend zowel voor de eigenaars en de gebruikers van de betrokken gronden en gebouwen als voor de overheid.

De toelichtingsnota, die bestaat uit een tekstgedeelte en een kaartgedeelte (bijlage IIIa en IIIb), heeft geen verordenende waarde, het is een informatief document. De toelichtingsnota geeft toelichting bij de verordenende delen van het ruimtelijk uitvoeringsplan en verduidelijkt het opzet van het plan.

Als bijlage bij het tekstgedeelte van de toelichtingsnota zijn volgende documenten opgenomen:

- register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie (bijlage IV);
- het planologisch attest (bijlage V);
- het onderzoek tot m.e.r. en de beslissing van de dienst MER over de plan-MER-plicht (bijlage VI);
- de verscherpte natuurtoets (bijlage VII);
- het besluit tot ontheffing van het verbod op ontbossing (bijlage VIII);
- standpunt van de dienst Veiligheidsrapportering dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is (bijlage IX).

Het grafisch plan

Het grafisch plan maakt deel uit van het verordenend gedeelte van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De stedenbouwkundige voorschriften bij de grafische plannen

De stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De stedenbouwkundige voorschriften moeten gelezen worden in samenhang met het grafisch plan.

De toelichtingsnota – tekstgedeelte

De toelichtingsnota is een informatief document waarin de opties die in het verordenend plan staan worden toegelicht. Het is bedoeld om de verordenende plannen, de bedoelingen ervan en de manier waarop die opties tot stand gekomen zijn begrijpelijk te maken. In deze nota is eveneens het onderzoek tot m.e.r. verwerkt zodat de gevolgen voor het leefmilieu een volwaardige plaats krijgen in de afweging. Omwille van de leesbaarheid zijn de stedenbouwkundige voorschriften ook opgenomen in de toelichtingsnota. Formeel hebben enkel de stedenbouwkundige voorschriften van bijlage II een verordenende waarde. De teksten van de voorschriften in bijlage II en bijlage III zijn uiteraard dezelfde.

De toelichtingsnota – kaartgedeelte

Het kaartgedeelte van de toelichtingsnota bevat de kaarten met de bestaande feitelijke en juridische toestand van alle gebieden die ook in de verordenende plannen zijn opgenomen. De kaarten feitelijke en juridische toestand hebben een louter informatieve waarde.

Deze toelichtingsnota bestaat uit volgende delen.

Deel 1 waar deze tekst toe behoort, omvat een korte inleiding en decretaal kader.

Deel 2 beschrijft de aanleiding en de doelstelling van het plan.

Deel 3 bevat een weergave van de juridische en beleidsmatige context die van toepassing is voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Naast de richtinggevende en bindende bepalingen uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen worden eveneens andere juridische en beleidsmatige randvoorwaarden genoemd zowel van het beleidsdomein ruimtelijke ordening als uit andere beleidsdomeinen en uit de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

Deel 4 bevat toelichting bij de inhoudelijke opties voor de uitbreiding van brouwerij Lindemans. Vanuit de bestaande ruimtelijke structuur, de feitelijke en de juridische toestand wordt een gewenste ontwikkeling aangegeven die leidt tot het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

In deel 5 worden de randvoorwaarden vanuit de sectorale wetgeving weergegeven.

Deel 6 bevat de ruimtebegroting.

In Deel 7 is een overzicht opgenomen van stedenbouwkundige voorschriften die door dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven.

2.1 Aanleiding voor opmaak plan

De aanleiding voor de opmaak van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is de afgifte op 16 november 2011 van een voorwaardelijk positief planologisch attest voor het bedrijf Brouwerij Lindemans te Sint-Pieters-Leeuw (zie bijlage V). Op basis van de aard van de activiteiten, de schaal van het bedrijf, de gevraagde uitbreiding en de relatie met het getroffen natuurgebied en omliggend landbouwgebied, deels gebied van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN-gebied), oordeelde de planologisch ambtenaar dat dit een bovenlokaal bedrijf betreft waarvoor een afweging op gewestelijk niveau noodzakelijk is.

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. Het bedrijf is gebonden aan deze plek omwille van de ligging langs de Laarbeek (gist en grondwater).

In 2002 wenste het bedrijf een eerste maal uit te breiden. Gelet op zijn ligging in agrarisch gebied, werd door de minister van ruimtelijke ordening het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Brouwerij Lindemans' goedgekeurd waardoor deze uitbreiding juridisch mogelijk werd.

Het bedrijf groeide de voorbije jaren nog verder, waardoor zich opnieuw een vraag tot uitbreiding stelde. De bedrijfssite (situatie 2011) is voor 90% vergund op basis van het voornoemde BPA. Gelet op de historiek van het bedrijf, de goede stedenbouwkundige vergunningstoestand, de ligging aan een bestaande verbindingsweg, de Lenniksebaan, werd in 2011 een voorwaardelijk positief planologisch attest gegeven door de minister van ruimtelijke ordening.

Het bedrijf vroeg op korte termijn een uitbreiding van het bedrijfscomplex met minimaal 3121m² overdekte bedrijfsruimte, 1430m² mezzanine en 1469m² buitenopslag. Het voorwaardelijk positief planologisch attest laat de bestendiging toe van het bedrijf op de huidige locatie en de gevraagde uitbreiding op korte termijn wordt toegestaan binnen een vastgelegde contour, op basis van een bij het attest gevoegd plan. Hiervoor werd op 8 oktober 2012, door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Op 11 juni 2012 werd door het agentschap voor natuur en bos tevens een ontheffing van ontbossing toegestaan voor het perceel van de uitbreiding. De bouwwerken én de compensatiemaatregelen zijn momenteel grotendeels uitgevoerd op het terrein.

Op langere termijn plant het bedrijf een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 966m², gekoppeld aan een interne herschikking van de bedrijfsruimten en een verschuiving van de buitenopslag van 1587m² in noordwaartse richting op het terrein. Deze uitbreiding werd in het planologisch attest aanvaard onder voorwaarden:

- a) Een ruimtelijk compacte invulling met een minimale impact op natuur en landbouw door de ruimte-inname te beperken tot de percelen 422 en 423 ten oosten van het bedrijf.
- b) 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.
- c) 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.

In het planologisch attest wordt expliciet gesteld dat deze voorwaarden verder nog kunnen afgewogen worden bij de opmaak van het RUP.

2.2 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het voorgenomen plan

Doelstelling van het plan is de bestendiging en de compacte uitbreiding van het bedrijf, het vastleggen van landschappelijke inpassing en buffering ten opzichte van de omgeving. Tevens heeft het plan als doel om voldoende ruimte te voorzien om de verdwenen natuurwaarden te compenseren en zo een aaneensluitend gebied voor natuur te verwezenlijken.

Deze maatregelen blijven binnen het wettelijk veld van de ruimtelijke ordening, met name het bestendigen en/of wijzigen van de bestemming van een gebied, en geografisch beperkt tot de omgrenzing van het plan.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan plan geeft concreet de stedenbouwkundige mogelijkheden voor het bedrijf aan. Het herstel van de continuïteit van de langsliggende Laarbeekvallei en natuurcompensatie zijn eveneens primaire doelstellingen. Daartoe worden gronden ten noorden en ten westen van het bedrijf mee opgenomen in het plan. Het opstellen van de daartoe nodige gedetailleerde voorschriften zoals inplanting, bouwwijze, omvang en beplantingswijze van buffer, is onder meer gebeurd vanuit de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning voor de korte termijn. Het opzet is dat geen verdere verfijning van het uitvoeringsplan meer dient doorgevoerd om de in het planologisch attest beoogde bedrijfsuitbreiding volledig te vatten, ook op lange termijn.

DEEL 3 – Relatie met de ruimtelijke structuurplannen

3

3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De vestiging Lindemans wordt beschouwd als een historisch gegroeid bedrijf gelegen in het buitengebied. Het plangebied situeert zich langs de N282 Lenniksebaan/ Brusselsestraat. De uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven wordt in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd.

Om op lange termijn op vlak van economische activiteiten concurrentieel te blijven moet Vlaanderen ruimte en economie beter op elkaar afstemmen. De troeven voor het versterken van de economische potenties liggen in de concentratiegebieden voor economische activiteiten, namelijk de poorten en de economische knooppunten. Ook bestaande bedrijven, die niet gelegen zijn op bedrijventerreinen, maken deel uit van de economische structuur, hetzij op Vlaams niveau, hetzij op het niveau van de provincie, hetzij op gemeentelijk niveau. De schaal en het bovenlokaal karakter van het bedrijf, alsmede de gedeeltelijke ligging in het VEN-gebied maken een afweging op gewestelijk niveau noodzakelijk, binnen de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: "individuele bedrijven gelegen in speciale beschermingszone, VEN en ontginningsgebieden worden conform de decretale bepalingen afgewogen door de Vlaamse overheid".

Volgende principes staan voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen. Deze principes mogen niet los gelezen worden van de vooropgestelde multifunctionele ontwikkelingen, zoals weergegeven in hoofdstuk III.1 over de stedelijke gebieden en hoofdstuk III.2 over het buitengebied.

- Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen; voor het principe goed nabuurschap kan, net zoals voor het principe ruimtelijke draagkracht, geen algemeen geldende objectieve en meetbare maatstaven voor heel Vlaanderen worden aangereikt. Goed nabuurschap is afhankelijk van de ruimtelijke structuur en van het ruimtelijk functioneren van een gebied. Het is eveneens afhankelijk van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit. De gemeente zal goed nabuurschap voor de betrokken omgeving kwalitatief moeten bepalen omdat dit niet in een algemene norm is vast te leggen.
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek,) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw en bos,) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten, deze wordt gebied per gebied bepaald; historische gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht;
- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden evenals bedrijfseconomische implicaties (efficiëntere organisatie van de bedrijfsgebouwen, verbeterde ontsluiting, ...), volgens het BATNEEC-principe.

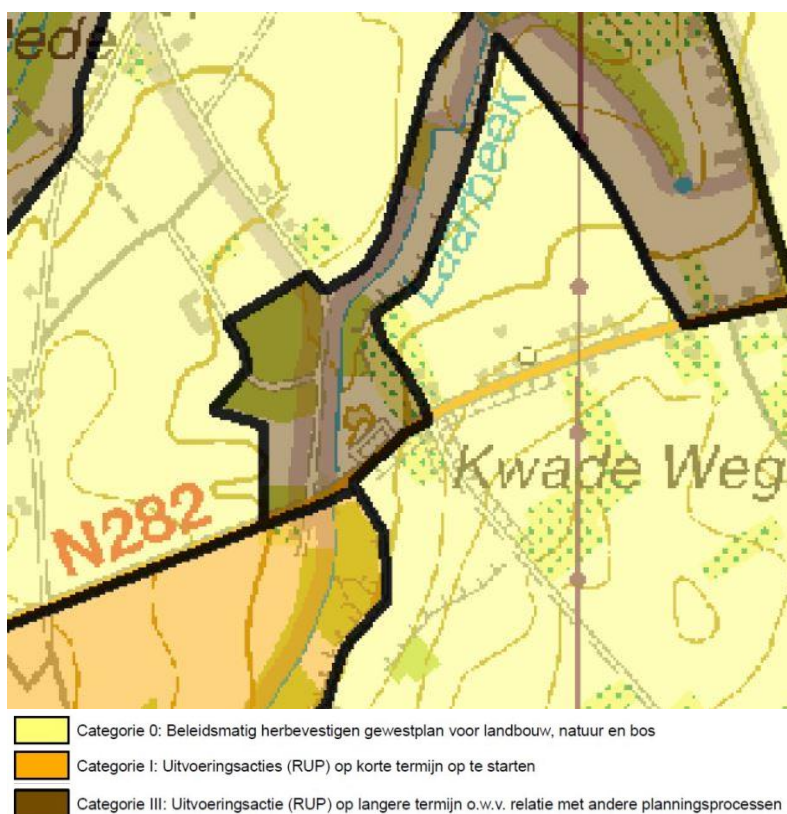
De bovenstaande principes zijn bepalend voor de opmaak van voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Ze mogen niet los gezien worden van de vooropgestelde ontwikkelingen, en worden

gekaderd binnen de uitgangshouding van duurzame ruimtelijke ontwikkeling met aandacht voor kwaliteit en gebaseerd op ruimtelijke draagkracht.

Ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland. Volgens deze visie is het bedrijf gelegen in de deelruimte 'Zuidelijk Pajottenland' meer bepaald het gebied "116. Beekstructuren Pajottenland".

Op 24 april 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 44.900 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden. Het plangebied werd, volgens dit operationeel uitvoeringsprogramma, opgenomen in een gebied waarvoor op korte termijn geen acties opgestart worden (zie kaart hier onder).



Kaart horende bij het operationeel uitvoeringsprogramma - beslissing Vlaamse Regering 24 april 2009

3.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Het plangebied ligt volgens het ruimtelijk provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant in de deelruimte Landelijke Kamer West, een gebied gekenmerkt door zijn glooiend en sterk door waterlopen versneden landschap, de Markvallei en een aantal relictten van traditionele landschappen. Het landelijke karakter moet behouden blijven en de karakteristieken van de compacte en kleine kernen en gehuchten behouden en versterkt. Landbouw, natuur en landschap moeten in evenwicht met elkaar verder ontwikkeld worden.

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw onderscheidt een aantal te behouden en te versterken landschappelijke eenheden waaronder de valleigebieden, de hellings- en plateaugronden en de laaggelegen leemgronden. De brouwerij is gelegen op de grens van de lagergelegen 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 herlokalisieren. Een gedeelte van de gronden van brouwerij Lindemans zijn gelegen in VEN-gebied 'De vallei van de Laarbeek en de Molenbeek'.

Het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) neemt op de betrokken omgeving specifieke acties voor:

- Herstel en uitbreiding van de hoogstamboomgaarden
- Populierenaanplanting moeten populierenbossen worden
- Betere erfbeplanting van de bedrijven
- De aanleg van oeverstroken langs de waterlopen tegen inspoeling van meststoffen

DEEL 4 – Toelichting bij de inhoudelijke opties en stedenbouwkundige voorschriften

4

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Historisch gegroeid bedrijf "Brouwerij Lindemans" bevat de noodzakelijke onderdelen van een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- A. De bestaande ruimtelijke structuur en begrenzing van het gebied. Deze wordt op kaarten weergegeven.
 - Kaart 0: Situering plangebied**
 - Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**
- B. De bestaande feitelijke en juridische toestand. Deze wordt voornamelijk op kaarten weergegeven.
 - Kaart 2: Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen**
 - Kaart 3: Bestaande juridische toestand: andere plannen**
- C. De gewenste ruimtelijke structuur voor het gebied. Dit onderdeel geeft de onderbouwing voor de opgenomen aspecten voor inrichting en ontwikkeling in het plangebied en geeft aan hoe de gewenste ontwikkeling ervan concreet en kwalitatief kan verlopen.

Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur, de visie en het ruimtelijk concept voor het gebied worden de essentiële elementen geselecteerd voor opname in het verordenend gedeelte van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze stap wordt in een tabel samengevat weergegeven ("Vertaling naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften: ruimtelijke opties en juridische vertaling"):

- De titel van het stedenbouwkundig voorschrift.
- De eerste kolom geeft samenvattend weer welke ruimtelijke opties belangrijk zijn bij de ontwikkeling van het gebied. Deze bevatten verwijzingen naar de visie en het ruimtelijk concept én ook aanvullende elementen die te maken hebben met programmatische elementen relevant bij de invulling van het gebied.
- In de tweede kolom worden de stedenbouwkundige voorschriften uitgewerkt voor de eerder beschreven inhoudelijke elementen die een verordenende vertaling vereisen. Deze voorschriften zijn opgesteld op basis van de typevoorschriften zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 11/04/2008. De tabel geeft de samenhang weer tussen het toekomstbeeld van het gebied, het verordenende gedeelte (plan en stedenbouwkundig voorschrift) en de relatie met vroegere plannen en voorschriften. Op deze wijze is het tijdens het openbaar onderzoek en bij de interpretatie van stedenbouwkundige voorschriften steeds duidelijk wat de ontwerper ermee heeft bedoeld.

De selectie van de elementen die opgenomen zijn in de stedenbouwkundige voorschriften is bewust beperkt gehouden om er in de toekomst voldoende flexibel mee te kunnen omgaan. Enkel die elementen die noodzakelijk zijn voor het bereiken van het doel worden verordenend vastgelegd.

4.1 Bestaande ruimtelijke structuur en begrenzing van het gebied

Het plangebied situeert zich op drie gemeenten: Sint-Pieters-Leeuw, Lennik en Dilbeek. De gebouwen van de brouwerij bevinden zich op het grondgebied van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw (in het noordoosten van de gemeente). De open-ruimtegebieden die opgenomen worden in het plangebied bevinden zich deels in de gemeente Lennik en deels in de gemeente Dilbeek.

Het bedrijf is sinds 1809 op de huidige locatie gevestigd en is gebonden aan deze plek omwille van de ligging langs de Laarbeek (gist en grondwater).

De omgeving wordt gekenmerkt door grote aaneengesloten landbouwgebieden. De Laarbeek en het bijhorende natuurgebied, horende tot het Vlaams ecologisch netwerk (VEN), doorkruisen deze landbouwgebieden van noord naar zuid. Van oost naar west wordt het gebied doorkruist door de Lenniksebaan/Brusselsestraat (N282), een gewestweg bestaande uit 2 rijvakken die de verbinding vormt tussen de ring rond Brussel (in oostelijke richting) en Sint-Martens-Lennik (naar het westen). De brouwerij ligt aan de rand van een bebouwd lint langsheen deze weg. De bebouwing binnen dit lint bestaat voornamelijk uit landbouwbedrijven en residentiële woningen en is ten oosten van de brouwerij gesitueerd.

De brouwerij ligt ten oosten van de Laarbeek en ten noorden van de Lenniksebaan. Het VEN-gebied volgt de loop van de aanliggende Laarbeek maar is onderbroken door de weg en de huidige brouwerij. Het gebied wordt gekenmerkt door een alluviaal bos, weide en boomgaard.

Het landschap is licht glooiend en wordt, buiten de vallei van de Laarbeek, gekenmerkt door een kleinschalig landbouwgebruik (weide, akker, boomgaard,...).

In het plangebied bevindt er zich ten westen van de brouwerij en de Laarbeek een kleine hoeve. Ten oosten van de brouwerij bevindt er zich een woning met bedrijfsgebouwen.

De brouwerij omvat meerdere gebouwen die in een aaneengesloten geheel zijn opgetrokken. De oorspronkelijke brouwerijhoeve staat centraal. Het aaneengesloten hoofdblok, omvattende kantoren, brouwzalen en productieruimten is ongeveer 110 meter breed aan de straatzijde en is circa 75 meter diep. Ten oosten van de site ligt de doorgang naar de achteraan gesitueerde buitenopslag en waterzuivering. Vooraan is parking en langs de Laarbeek staat een rij bomen.



Zicht richting brouwerij van op de Lenniksebaan (Sint-Pieters-Leeuw)



Zicht vanuit de brouwerij op de Brusselsestraat (Sint-Martens-Lennik)



Zicht vanaf de Scheerstraat op de weilanden en alluviale bosjes ten noorden van de Laarbeek.



Zicht op de Laarbeek en de brouwerij vanaf de Scheerstraat.



Kleine hoeve ten westen van de Laarbeek en de brouwerij.



Landbouwbedrijf met woning ten oosten van de brouwerij.



Oudste deel van de brouwerij: oude brouwzaal.



Onderdeel van het historische gedeelte van de brouwerij: woning, verbruikersruimte en productie.



De gebouwen van de brouwerij palende aan de Laarbeek: nieuwe brouwzaal.



Uitbreiding na BPA: overdekte stapelruimte.

4.2 Bestaande feitelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage. In onderstaande tabel wordt schematisch weergegeven welke plannen van kracht zijn.

Type plan	
Gewestplan	gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB van 7 maart 1977): agrarisch gebied en natuurgebied
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	/
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	/
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	/
Algemene of bijzondere plannen van aanleg	BPA Brouwerij Lindemans (8 juli 2002)
Verkavelingsvergunningen	/
Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden,	/
Beschermde dorpsgezichten, Beschermde landschappen, Beschermde monumenten, Beschermde stadsgezichten	/
Aangeduide ankerplaatsen	het plangebied grenst in het zuiden aan de ankerplaats 'Gaasbeek, Sint-Laureins-Berchem, Oudenaken en Ellingen' (24 december 2008)
Natuurrezervaten, Bosreservaten, Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) cfr. decreet Natuurbehoud	Vallei van de Laarbeek en de Molenbeek
Beschermingszones grondwater	/
Bevaarbare waterlopen	/
Onbevaarbare waterlopen	Laarbeek (2° categorie)
Gewestwegen	Leniksebaan/ Brusselsestraat (N282)

Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, situeert het bedrijf deels in het agrarisch gebied en deels in natuurgebied. 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 dit bijzonder plan van aanleg in het agrarisch gebied en in natuurgebied, eveneens deels in het VEN-gebied "Vallei van de Laarbeek en Molenbeek". Er zijn geen verkavelingen van kracht en er rusten geen erfdiensbaarheden op de site.

Ten zuiden van het plangebied grenst het GRUP aan de ankerplaats 'Gaasbeek, Sint-Laureins-Berchem, Oudenaken en Ellingen' (24 december 2008).

Op 16 november 2011 werd het planologisch attest voor zowel de korte als de lange termijn voorwaardelijk goedgekeurd (zie bijlage IV). Op basis hiervan werd op 8 oktober 2012 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de korte termijn behoeften van het bedrijf. Als voorwaarde werd bij de stedenbouwkundige vergunning opgenomen dat de voorwaarden gesteld in de adviezen van de brandweer, het agentschap Wegen en Verkeer, het agentschap Natuur en Bos, de provinciale dienst Waterlopen en Landbouw en Visserij moeten nageleefd worden.

De voorwaarden uit deze adviezen met een ruimtelijke impact zijn:

Voorwaarden

- 1 Uit het advies van AWV volgt dat er slechts 1 toegang (met een maximale breedte van 7m) kan worden toegestaan. Indien noodzakelijk kan een aparte in- en uitrit.
- 2 In het advies van ANB wordt verwezen naar de voorwaarden van het ontheffingsbesluit
- 3 In het advies van de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant staat dat een zone van 5m ten opzichte van de Laarbeek constructie en beplantingsvrij moet blijven.

Aangezien er voor de percelen van de uitbreiding een verbod op ontbossing bestaat, werd aan het agentschap voor Natuur en Bos een ontheffing (zie bijlage VIII) hiervan gevraagd. Bij de conclusie van het besluit van 11 juni 2012 werd deze ontheffing toegestaan onder de volgende voorwaarden:

Voorwaarden

- 1 De poelen (percelen 423/02 en 422/A) en de boomgaard (perceel 210/A) dienen integraal aangelegd te worden tijdens de opstart van de bouwwerken.
- 2 De compenserende bebossing op perceel 92 dient uitgevoerd op hetzelfde moment.
- 3 De schermbeplantingen links en rechts van de brouwerij (percelen 106/G en 99) dienen gerealiseerd te worden bij het beëindigen van de bouwwerkzaamheden.

Conform de stedenbouwkundige vergunning werd de uitbreiding van de gebouwen in oostelijke richting, aansluitend op de Lenniksebaan, grotendeels voltooid. Ook het talud is aangelegd en deels beplant. Conform deze vergunning én het besluit tot ontheffing van ontbossing werden op de percelen ten westen van de Laarbeek 2 poelen aangelegd. Ook de boomgaard werd aangeplant op het perceel ten westen van de Scheerstraat. Het onderstaande beplantingsplan, horende bij de stedenbouwkundige aanvraag, toont deze compensatiemaatregelen op plan.



De nieuwe gebouwen van de brouwerij ten oosten van het oorspronkelijke gedeelte.



De nieuwe gebouwen, de toegang, het talud en het aanpalende landbouwbedrijf.



Zicht op alluviaal bos en boomgaard (reeds aangelegd conform het ontheffingsbesluit) vanuit de Scheerstraat.



In het weiland tussen de Scheerstraat en de Laarbeek zijn 2 poelen aangelegd (conform het ontheffingsbesluit).



Beplantingsplan horende bij stedenbouwkundige vergunning van 8 oktober 2012.

4.3 Gewenste ruimtelijke structuur

In het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt de bestending en ruimtelijke uitbreiding van het bedrijf mogelijk gemaakt. Op die manier moet het bedrijf in de toekomst kunnen blijven functioneren binnen bepaalde randvoorwaarden en zonder de ruimtelijke draagkracht van de locatie en de omgeving te overschrijden.

Aangezien het bedrijf in het westen ruimtelijk begrensd wordt door de Laarbeek, wordt de uitbreiding oostelijk gericht. De uitbreiding wordt compact voorzien tussen de bestaande bedrijfsgebouwen en het aanpalende landbouwbedrijf. De totale oppervlakte die wordt omgezet van 'natuurgebied' naar 'specifiek regionaal bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf' bedraagt circa 1 hectare. Rekening houdend met zijn omgeving wordt er binnen deze zone voorzien in een landschappelijke inkleding van de bedrijfssite. Opdat de bedrijfssite optimaal zal functioneren wordt afvalwaterzuivering verplicht opgenomen binnen het plangebied én wordt er voorzien in een duidelijke ontsluiting ten opzichte van de Lenniksebaan.

Het GRUP voorziet bijkomende natuurgebieden ten westen en ten noorden van het bedrijf. Op deze manier worden de aanwezige natuurwaarden bestendig en zelfs versterkt. Het agrarisch gebied volgens het gewestplan dat hiervoor wordt ingenomen heeft een totale oppervlakte van circa 2 hectare. Een deel van dit agrarisch gebied bestaat uit een klein bosgebied en een zonevremde woning. De overige landbouwgebieden waren voor de aanleg van de poelen en de aanplant van de hoogstamboomgaard (uitgevoerd naar aanleiding van de stedenbouwkundige vergunning voor de korte termijn), in gebruik als weiland. Er waren reeds belangrijke natuurwaarden aanwezig die door dit plan verder kunnen evolueren. Een gebruik als weiland is bovendien nog steeds mogelijk binnen de stedenbouwkundige voorschriften.

Door de uitbreiding ten oosten van de bedrijfsgebouwen, verdwijnen natuurwaarden. Dit gebied is bovendien aangeduid als grote eenheid natuur (GEN). Volgens art. 17 §3 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (21/10/1997, wijziging 17/7/2014) bakent de Vlaamse

Regering in overdruk GEN of GENO af in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Nog volgens dit artikel dient het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan voorstellen voor schadebeperkende en compenserende maatregelen te bevatten.

Het ontwerp voorziet (deels bijkomend) natuurgebied met de overdruk GEN ten westen en ten noorden van het bedrijf om zo de oppervlakte ten oosten van het bedrijf te compenseren. Tevens verankert het ontwerp de maatregelen zoals opgenomen in het ontheffingsbesluit van ANB.

Het ontwerp bestemt een aaneensluitend geheel tot natuurgebied door een verbinding te voorzien tussen de grote eenheden natuur ten noorden van de Lenniksebaan en de grote eenheden natuur ten zuiden van de Lenniksebaan.

De onderstaande figuren tonen enerzijds de aanwezige grote eenheden natuur (GEN) en de door het ontwerp voorziene GEN.

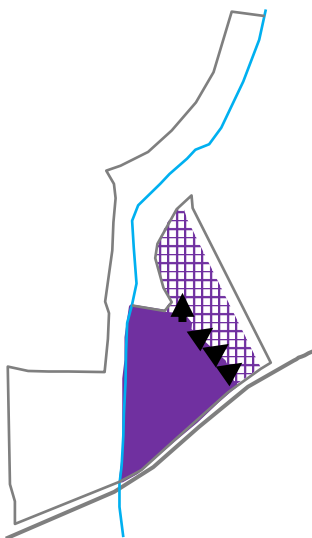


Grote eenheden natuur



Grote eenheden natuur volgens het voorontwerp RUP

Visie



Bestendiging en compacte oostelijke uitbreiding van het bedrijf

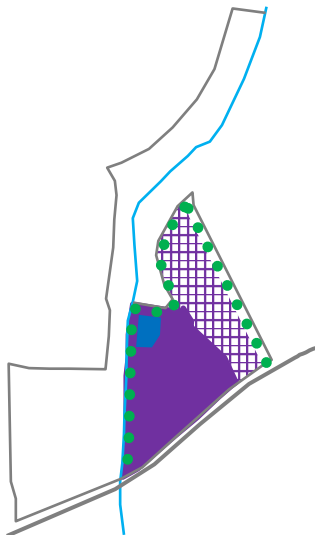
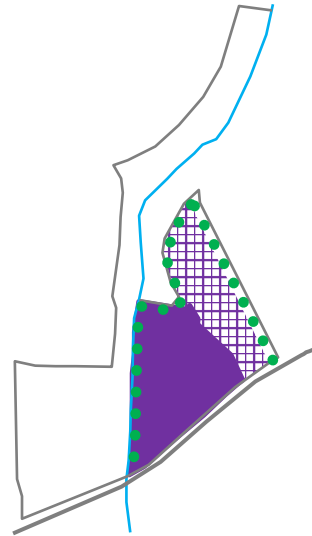
Aansluitend op de bestaande gebouwen wordt ten oosten van de site ruimte voorzien voor de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. De zone is voldoende ruim om de bedrijfsvoering op lange termijn te verzekeren. Het gaat om een bedrijf met een relatief beperkte omvang en impact dat het functioneren van de natuurlijke en landbouwkundige structuur van de omgeving niet in het gedrang brengt omdat de ruimte-inname van gronden in landbouwgebruik beperkt blijft en omdat de beekvallei van de Laarbeek gevrijwaard blijft. Bovendien is de brouwerij functioneel en historisch gebonden aan de Laarbeek omwille van de aanwezigheid van grondwater en gisten.

Landschappelijke inpassing en buffering

Ten opzichte van de Laarbeek wordt er een groenscherm met een minimale breedte van 5m, bestaande uit een talud met beplanting, voorzien.

Ten opzichte van het alluviale bosje ten noorden van het bedrijf (natuurgebied) wordt er een groenscherm voorzien dat minimaal bestaat uit een opgaande haag ter hoogte van de perceelsgrens.

Om de impact van de brouwerijactiviteiten op de aanpalende woning te beperken wordt er buffering ten oosten van het gebied voorzien met een breedte van 15m. Een breedte van 10m, grenzend aan de woning, van deze strook wordt voorzien als een talud met beplanting. Omwille van de brandveiligheid wordt de overige 5m (binnenkant van het terrein) vlak voorzien met een lage beplanting.



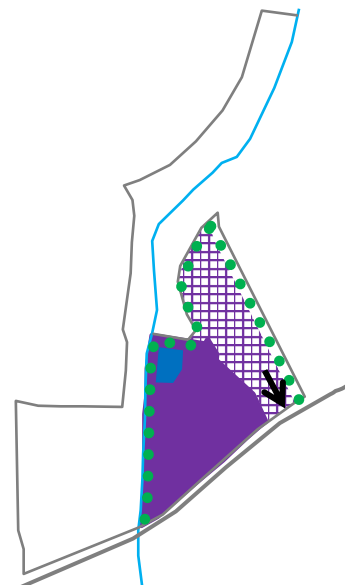
Voorzien van waterzuivering ten opzichte van de Laarbeek

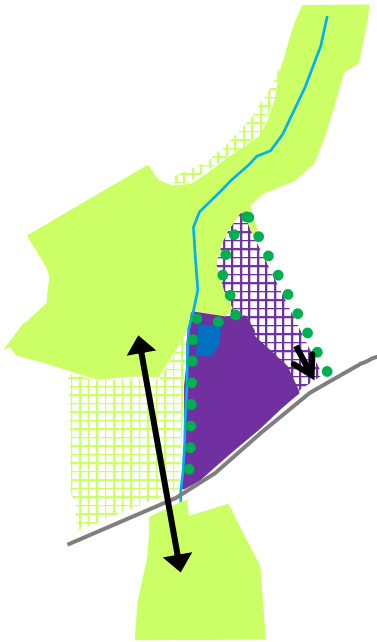
Om te voorkomen dat het door de brouwerij gebruikte water rechtstreeks in de Laarbeek terecht komt wordt er in de noordwestelijke hoek van de zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf ruimte voorzien voor een WZI.

Duidelijke toegang, met voldoende manoeuvreerruimte

In functie van de verkeersveiligheid van de Lenniksebaan wordt er 1 hoofdtoegang en 1 ondergeschikte toegang voorzien voor de site. De hoofdtoegang wordt indicatief weergegeven ter hoogte van de uitbreiding. De circulatie op het bestaande terrein dient hier op aan te sluiten.

De ondergeschikte ontsluiting is een bestaande ontsluiting die beperkt wordt gebruikt en zich bevindt ter hoogte van het oorspronkelijke brouwerij-hoevecomplex.





Verbinden van natuurgebieden ten noorden en ten zuiden van Lenniksebaan om zo een aaneengesloten VEN-gebied te realiseren

Aangezien er een inname van het VEN-gebied is met daarbij het verdwijnen van het alluviaal bosje ten oosten van de brouwerij, wordt er gezocht naar een oplossing die zowel het verdwijnen van ruimte voor natuur kan compenseren als de ruimtelijke versterking van de natuurlijke structuur kan bewerkstelligen.

Om die reden wordt er natuurgebied met overdruk GEN ten westen van de brouwerij voorzien. Om een aaneengesloten VEN-gebied te realiseren waarbij de aanwezige natuurwaarden versterkt kunnen worden, wordt het plangebied uitgebreid met de percelen ten westen van de brouwerij. Deze percelen komen overeen met de percelen opgenomen in het besluit van ontheffing van ontbossing van ANB, uitgebreid met de percelen 423c en 211d. Deze percelen worden opgenomen in het natuurgebied omwille van de reeds aanwezige natuurwaarden op deze percelen en het ruimtelijke geheel met het noordelijke en zuidelijke gelegen natuurgebied.

4.4 Vertaling naar stedenbouwkundige voorschriften

Het verordenend grafisch plan wordt ingetekend op een kadasterplan als ondergrond. De meest recente ondergrond die beschikbaar is bij de opmaak van het ontwerp wordt gehanteerd. Diezelfde ondergrond blijft behouden in het definitieve plan vermits het hanteren van een andere ondergrond tot beperkte aanpassingen van het plan zou kunnen leiden na het openbaar onderzoek. In dit geval gaat het om de zogenaamde GRB of grootschalig referentiebestand zoals het wordt aangeleverd door de FOD Financiën. Bij het intekenen van bestemmingen wordt in principe aan elk kadastraal perceel een bestemming gegeven. Enkel wanneer het om zeer grote percelen gaat wordt omwille van ruimtelijke opties uitzonder geopteerd om een perceel op te delen en er twee verschillende bestemmingen aan te geven. De inkleuring op een kadastrale ondergrond is dus verschillend van de gewestplannen die ingetekend zijn op een topografische kaart (schaal 1/10.000). Dit verschil in ondergrond vereist soms een interpretatie van het gewestplan, in de zin dat de bestemming van het gewestplan zo veel als mogelijk een vertaling naar de kadastrale ondergrond krijgt. Die gekozen interpretatie blijkt uit de inkleuring op het verordenend grafisch plan. De werkwijze garandeert ook dat er geen "snippers" overblijven waarvoor de bestemming onduidelijk blijft.

De onderstaande stedenbouwkundige voorschriften zijn gebaseerd op de type stedenbouwkundige voorschriften zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering op 11 april 2008. Door het toepassen van type stedenbouwkundige voorschriften wordt een zo groot mogelijke eenduidigheid en rechtszekerheid beoogd. De type stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit algemene bepalingen die worden aangevuld met gebiedspecifieke bepalingen waar de plaatselijke situatie dit vereist om tot een kwaliteitsvolle ruimtelijke inrichting van een gebied te komen.

De stedenbouwkundige voorschriften in dit GRUP moeten samen gelezen worden met de beoordelingsgronden opgenomen in de VCRO. Die zijn algemeen geldig bij het beoordelen van alle aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. De inpasbaarheid in de omgeving, de mobiliteitsimpact, het rekening houden met de bestaande toestand in de omgeving of de veiligheid (als geheel is dit de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening) worden dus niet herhaald in de stedenbouwkundige voorschriften van dit GRUP. Ze zijn natuurlijk wel van toepassing vermits ze rechtstreeks doorwerken vanuit de VCRO. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de regels die gelden voor het kruisen van waterlopen en wegen en de regels die gelden voor trage wegen en inzake archeologisch vooronderzoek. Die regels en afspraken blijven onverminderd van toepassing maar worden niet vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften.

HGB

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.

Dit gewestelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in functie van het historisch gegroeid bedrijf Brouwerij Lindemans te Sint-Pieters-Leeuw. Op basis van de aard van de activiteiten, de schaal van het bedrijf, de gevraagde uitbreiding en de relatie met het getroffen natuurgebied en omliggend landbouwgebied, deels tevens gebied van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN-gebied), diende volgens de regelgeving over planologische attesten de aanvraag door het gewestelijk niveau behandeld te worden. Bijgevolg dient ook dit gewestelijk niveau het ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken.

De bedrijfsactiviteiten als brouwerij worden bestendig alsook de bestaande nevenactiviteiten. Onder bestaande activiteiten worden verstaan: de activiteiten in gelijkaardige vorm, met inbegrip van de normale technologische evolutie van activiteiten. De omstandigheid dat het bedrijf verandert van eigenaar, van privaatrechterlijke vorm of van naam kan op zichzelf niet beschouwd worden als een stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.

Autonome kleinhandel, autonome kantoren en autonome horeca zijn niet toegelaten. De bestaande niet particuliere verkoop van bieren en bijhorende proeverijen horende bij een beperkte degustatieruimte wordt wel mogelijk gemaakt in de stedenbouwkundige voorschriften.

Om een landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen te bekomen worden bepalingen omtrent de bouw- en stapelhoogte en de plaatsing van verlichtingselementen opgenomen. Eveneens wordt bepaald dat de taluds en de aanplantingen reeds uitgevoerd dienen te zijn.

Aangezien brouwerij Lindemans is opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed als "Hof te Kwadewegen" en vooral de voormalige hoeve en de grote schuur historische en beeldbepalende waarde hebben, is het behoud ervan een meerwaarde voor de site en zijn omgeving.

- 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 vervuiliingsrisico 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 open-ruimtegebieden 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,

Ten oosten van het plangebied – ter hoogte van de uitbreiding – grenst het bedrijf aan landbouwgronden en een woning. Buffering van de bedrijfsactiviteiten naar dit gebied en de woning is nodig. Hier is een bufferzone, zoals ook voorzien in de stedenbouwkundige vergunning van 8/10/2012, met een minimale breedte van 15m aangewezen. Binnen deze zone wordt over een breedte van 10m een talud met beplanting voorzien. Deze beplanting bestaat uit bijvoorbeeld een onderlaag van struiken en een bovenlaag van hoogstammige bomen die niet in hun groei worden geremd noch worden geknot. De aanleg van een brandweg binnen de buffer wordt toegelaten in de stedenbouwkundige voorschriften door een vlakke strook met een breedte van maximaal 5m te voorzien die beplant dient te worden met grassen en lage beplanting.

De westelijke zijde van het plangebied wordt deels bepaald door vegetatie bestaande uit hoogstammige bomen, struiken en lage kruiden. Deze vegetatie vormt voor een deel van het plangebied reeds een visuele buffer. Omwille van het omliggende natuurgebied is het aangewezen om deze visuele buffer te versterken en verder te trekken ter bevordering van de landschappelijke inpassing van de bedrijfssite. Ter hoogte van de Laarbeek wordt daarom een zone met een minimale breedte van 5m voorzien waarbinnen het aanwezige talud met beplanting wordt vastgelegd en de natuurwaarden versterkt worden. Een dergelijk groenscherm bestaat bij voorbeeld uit een onderlaag van struiken en een bovenlaag van hoogstammige bomen die niet in hun groei worden geremd noch worden geknot. Ter hoogte van de Laarbeek gebeurt de groeninplanting op doordachte manier zodat dit onderhoudswerken aan de waterloop niet hindert.

Ter hoogte van het noordelijke natuurgebied wordt er een zone met een minimale breedte van 5m voorzien die uit een overrijdbare strook kan bestaan met minimaal een opgaande haag ter hoogte van de perceelsgrens.

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.

De zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater omvat de installaties voor de zuivering van afvalwater, zoals de collectoren, pompstations, rioleringen en de waterzuiveringsinstallaties, met inbegrip van de dienstgebouwen.

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.

De ontsluiting naar de Lenniksebaan wordt verordenend vastgelegd: er wordt bepaald dat maximaal één centrale ontsluiting kan worden voorzien. De ontsluiting wordt symbolisch vastgelegd waarbij wel de richting vastligt: naar de Lenniksebaan, maar waarbij de ligging vrij bepaald kan worden. Dit laatste aspect kan dus als een indicatieve aanduiding beschouwd worden omdat de exacte ontsluitingsplaats niet wordt vastgelegd.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt één ondergeschikte ontsluiting toegelaten ter hoogte van het oorspronkelijk brouwerij-hoevecomplex.

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.

GO

Overdruk.

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

1.5 Nabestemming gemengd open-ruimtegebied

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

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 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 verbindingfunctie,
- 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 infrastructuur 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.

Bepalingen m.b.t. de gemengde open ruimte

Het aanbrengen van infrastructures voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk. Die infrastructures zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.

Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, kooien, bergplaats voor materiaal ...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor openruimtegebieden met een aanzienlijke oppervlakte.

Conform de bepalingen van artikels 4.4.4 en 4.4.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn handelingen gericht op het sociale-culturele of recreatieve medegebruik of handeling gericht op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden vergunbaar voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.

Handelingen van algemeen belang zijn toelaatbaar op basis van artikel 4.4.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daaronder vallen ook de aanleg van fiets- en wandelpaden, de herinrichting of aanpassing van lokale wegen, de aanleg van lokale nutsleidingen (elektriciteit, aardgas, drinkwater, telecommunicatie, afvalwater...).

Bepalingen m.b.t. recreatief medegebruik en nutsvoorzieningen

Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve, recreatieve of agrarische functie van het gebied worden gerekend:

- speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening...
- toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten...
- paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.
- Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw (schuilhokken, berggruimten van beperkte omvang, afsluitingen, plastic tunnels die tijdelijk geplaatst worden, constructies voor oogstbescherming, (bv. roterend luchtmengtoestel of netten tegen hagelschade, kleinschalige vaste constructies om zonne-energie te capteren (bv. in functie van een waterpomp)...). Serres zijn niet toegelaten.

- Kleinschalige infrastructuur voor het gebruik van vijvers voor hengelsport (clublokaal, bergruimte, schuilplaatsen, visplatformen, beperkte sanitaire voorziening, beperkte parkeervoorziening in waterdoorlatende verharding, afsluitingen...)

Infrastructuur voor horeca, verblijfsrecreatie of hoogdynamische dagrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen...).

Bepalingen m.b.t. het waterbeheer

In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevenschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie.

Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...

Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...

Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...

In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.

Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitend over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.

De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.

Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.

[Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de](#) technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren; [zijn de](#) een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (<http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek>). [Het betreft een aanbeveling die niet verordenend wordt vastgelegd.](#)

N

In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Onder bos wordt begrepen: ecologisch beheerd bos als vermeld in artikel 18 en volgende van het Bosdecreet.

Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk.

In het gebied zijn uitsluitend gebouwen met een beperkte omvang toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het natuurgebied in kwestie, op voorwaarde dat ze niet gebruikt worden als permanente woning.

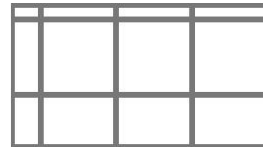
De bestaande zonevreemde woning behoudt zijn basisrechten conform de VCRO.

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 zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden 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.

Dit gebied wordt aangeduid als een grote eenheid natuur (GEN) in de zin van het decreet Natuurbehoud en in die zin als een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende grote eenheden natuur zijn van toepassing in dit gebied.

5.1 Algemeen

In toepassing van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen in zake milieubeleid, met een titel betreffende de milieueffect- en veiligheidsrapportage, zoals gewijzigd bij decreet van 18 december 2002, wordt een hoofdstuk opgenomen over het onderzoek tot m.e.r. en een verscherpte natuurtoets. De ruimtelijk relevante elementen uit het onderzoek tot m.e.r. en de verscherpte natuurtoets worden vertaald in het GRUP, in de toelichtingsnota en waar nodig in de stedenbouwkundige voorschriften. Het onderzoek tot m.e.r. omvat ook de elementen van de watertoets. Deze toelichtingsnota bevat eveneens de watertoets, waarin de elementen uit het onderzoek tot m.e.r. verwerkt worden en de afweging in functie van erfgoed, zorgplicht/archeologie.

Bij de besprekingen van de opgemaakte sectorale effectenrapporten wordt in dit deel dan ook gefocust op de ruimtelijke aspecten die relevant zijn voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

5.2 Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR)

Deze horecazaak is geen Seveso-inrichting en in een perimeter van twee kilometer rond deze horecazaak zijn er geen Seveso-inrichtingen. Op het vlak van de externe mensveiligheid en de milieuveiligheid, als bedoeld in de Seveso-richtlijn, was het planologisch attest te verzoenen met de omgeving. Bijgevolg werd door de dienst VR, in haar advies van 9 juni 2015, voor deze aanvraag geen ruimtelijk veiligheidsrapport noodzakelijk geacht. Het standpunt van de dienst VR dat er geen RVR vereist is, is opgenomen als bijlage IX.

5.3 Onderzoek tot m.e.r.

In toepassing van de regelgeving inzake milieueffectrapportage werd in een planmerscreening (bijlage VI) nagegaan of het plan belangrijke milieueffecten kan veroorzaken.

In het onderzoek tot m.e.r. wordt in eerste instantie nagegaan dat het RUP 'van rechtswege' niet plan-MER-plichtig is. Vervolgens worden de milieueffecten bestudeerd, besproken en geëvalueerd. Per discipline worden de effecten en eventuele milderende maatregelen besproken. Ten slotte wordt er een besluit getrokken over het al dan niet aanwezig zijn significante negatieve milieueffecten.

Op 28 oktober 2015 stelde de dienst MER dat "*het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is*" (zie standpunt dienst MER als bijlage VI).

Uit de effectbeoordeling blijkt dat er in het GRUP geen bijkomende maatregelen noodzakelijk zijn en dat de maatregelen in het GRUP volstaan om de effecten te milderen.

5.4 Verscherpte natuurtoets

Aangezien de uitbreiding van de brouwerij zich situeert ter hoogte van een natuurgebied dat tevens opgenomen is binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk, werd er een verscherpte natuurtoets (bijlage VII) uitgevoerd om na te gaan of het plan geen aanleiding geeft tot onherstelbare schade of een beperking inhoudt op de instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor het VEN.

Het is een uitgewerkt document geworden dat met insteek van het agentschap voor Natuur en Bos nog verder is aangepast en aangevuld werd met een grondwaterstudie.

Bij de opmaak van het GRUP is maximaal rekening gehouden met de effectbeoordeling en de daaruit volgende maatregelen om de effecten te milderen.

De maatregelen geven aanleiding tot het uitbreiden van het plangebied (ten opzichte van de contour van het planologisch attest. In de stedenbouwkundige voorschriften worden bepalingen omtrent de waterhuishouding, de groenbuffer en het groenscherm opgenomen.

5.5 Watertoets

In het kader van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en latere wijzigingen is het noodzakelijk een onderzoek te voeren naar de risico's tot overstroming en waterproblemen als gevolg van de nabijheid van waterlopen.

Volgens de watertoetskaart gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juli 2014 dat nadere regels met betrekking tot de watertoets bepaalt, is het plangebied deels gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De watertoets toont voor het plangebied aan de oppervlakte- en grondwaterhuishouding weinig kwetsbaar is. Er dient hierbij gewezen te worden op een aantal specifieke aandachtspunten waar het RUP zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentieel nadelige effecten worden evenwel beperkt door:

	Maatregelen	Toelichting bij de verwerking in het GRUP
1	wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid moeten de bevoegde instanties gecontacteerd worden	De VCRO voorziet dat stedenbouwkundige aanvragen ter advies worden voorgelegd aan de bevoegde instanties.
2	voor de bebouwde zone wordt een afdoende wateropvang en hergebruik, voorzien	<p>Gewestelijke en provinciale verordening inzake opvang van hemelwater blijft van kracht en biedt voldoende garanties. De stedenbouwkundige voorschriften laten de ruimte om het voorgestelde principe (vasthouden-bergen- afvoeren) toe te passen bij de concrete uitvoering.</p> <p>In de stedenbouwkundige voorschriften wordt voorzien dat verhardingen maximaal waterdoorlatend worden aangelegd. Waar vervuiling mogelijk is of waar nodig in functie van bedrijfsefficiëntie (ter voorkoming van vervuiling en beschadiging door o.a. vrachtverkeer) wordt in de stedenbouwkundige voorschriften de mogelijkheid gegeven niet-waterdoorlatende materialen te gebruiken. De overige verhardingen worden zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen. De onbebouwde en onverharde zones dienen een groene inrichting te hebben. In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat: <i>“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 indien noodzakelijk voor de bedrijfsefficiëntie of indien er een vervuilingsrisico bestaat. 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”</i></p>
3	elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater	Zie punt 2
4	verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlare II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept ‘vasthouden-bergen-afvoeren’; prioriteit moet uitgaan naar hergebruik	Aangezien dit wetgeving met algemene werking betreft, waaraan steeds moet voldaan zijn, wordt dit niet als dusdanig opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

	van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer	
5	de aanwezigheid van de Laarbeek is steeds van belang bij ingrepen op het terrein	Ter hoogte van de Laarbeek wordt een groenscherm voorzien met een breedte van minimaal 5m. Op deze manier wordt er voorzien in een landschappelijke inkleding van de brouwerij ten opzichte van de Laarbeek.
6	de onbebouwde en onverharde zones dienen een permanente natuurlijke bodembedekking te krijgen om erosie van deze gronden te vermijden	In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat de onbebouwde en onverharde zones een groene inrichting dienen te hebben.

Conclusie:

Voor wat betreft het aspect infiltratie en gewijzigde afstrominghoeveelheid kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien ook de toekomstige ontwikkelingen minstens voldoen aan de gewestelijke (van 13 juni 2013) en de provinciale stedenbouwkundige verordeningen (van 7 juni 2005 en 17 oktober 2006) inzake hemelwaterputten, afkopelen van hemelwater e.a.. Prioriteit moet daarbij uitgaan naar hergebruik van hemelwater, vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer en gescheiden afvoer. Inzake grondwaterkwaliteit worden geen significant schadelijke effecten verwacht indien voor de toekomstige ontwikkelingen voldaan wordt aan de toepasselijke Vlaamse wetgeving.

Vermits de bepalingen van de gewestelijke en de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing blijven bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning kan in redelijkheid aangenomen worden dat de bestemming en herstructurering van de bedrijfssite geen schadelijke effecten op de infiltratie tot gevolg zal hebben, mits hoger vermelde maatregelen worden uitgevoerd. De milderende maatregelen met een ruimtelijke doorwerking op niveau van het GRUP, werden doorvertaald in de betreffende stedenbouwkundige voorschriften. Er kan bijgevolg geconcludeerd worden dat het ruimtelijk uitvoeringsplan geen schadelijk effect op het watersysteem zal veroorzaken.

5.6 Zorgplicht/ erfgoed/ archeologie

Erfgoed

In het plangebied zijn geen beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten gelegen.

De oorspronkelijke brouwerij is opgenomen als 'Hof te Kwadewegen of brouwerij Lindemans' in de vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed (IBE: zie: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/>). De gevolgen van een opname in de inventaris voor de vergunningsverlening zijn opgenomen in diverse uitvoeringsbesluiten (zie: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/dibe/rechtsgevolgen>).

De voormalige hoeve en de grote schuur hebben historische en beeldbepalende waarde. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt daarom opgenomen dat "*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*".

Sinds 1 januari 2015 is het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (Onroerenderfgoeddecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (Onroerenderfgoedbesluit) van toepassing.

Deze nieuwe regelgeving heeft geen impact op het RUP.

Zorgplicht/ Archeologie

Het plangebied van voorliggend RUP is niet gelegen in een definitief goedgekeurde ankerplaats, zoals bedoeld in het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij decreet van 13 februari 2004, hoofdstuk IV – Behoud van erfgoedlandschappen.

Sinds 1 januari 2015 is het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (Onroerenderfgoeddecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (Onroerenderfgoedbesluit) van toepassing. Deze nieuwe regelgeving heeft geen impact op het RUP.

DEEL 6 – Ruimtebegroting

6

De ruimtebegroting geeft een overzicht van de oppervlakten van de bestemmingswijzigingen die door het plan van toepassing zijn. De gegevens hebben geen juridische waarde; ze worden ter informatie toegevoegd.

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen in het plangebied (ha)	Bestemmingen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (ha)	Vershil (ha)
industrie	1	2	+1
landbouw	2	0	-2
Natuur en reservaat	2	3	+1
Totaal	5	5	/

DEEL 7 – Lijst van op te heffen voorschriften en verordenende bepalingen en verkavelingen

7

In overeenstemming met de decretale bepalingen worden voor de gebiedsdelen die opgenomen zijn in de verordenende grafische plannen de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan en BPA's opgeheven:

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heft volgende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 7 maart 1977) en latere wijzigingen op:

- Natuurgebied
- Agrarisch gebied

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heft het BPA "Brouwerij Lindemans", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 8 juli 2002, op.

Er zijn geen verkavelingsvergunningen van kracht.

