

ADVIES
VAN 23 oktober 2012
OVER HET VOORONTWERP RUP
HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF BROUWERIJ LINDEMANS

INHOUD

I. INLEIDING	1
A. SITUERING	1
B. UITGEBREID PLANNINGS- EN ONDERZOEKSTRAJECT	1
III. ADVIES	3
A. STRATEGISCHE ADVISERING DOOR SARO	3
B. GLOBALE BEOORDELING	3
C. GEEF VOLWAARDIGE DOORVERTALING AAN NATUURCOMPENSATIE	3
D. GEEF VERDERE INVULLING AAN DE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	4
E. DRAAG MEER ZORG VOOR DE WATERLOOP EN WATERHUISHOUDING	6
F. VRAAG NAAR VERDERE DUIDING	7

I. INLEIDING

A. SITUERING

1. SARO ontving op 13 september 2012 een adviesvraag van minister Philippe Muyters over het voorontwerp van RUP 'Historisch gegroeid bedrijf brouwerij Lindemans'.¹ Met voorliggend advies, goedgekeurd op de raadszitting van 23 oktober 2012, komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn van 60 dagen.
2. Brouwerij Lindemans is een historisch gegroeid bedrijf (HGB) gelegen in het buitengebied. Het familiebedrijf is op de huidige locatie gevestigd sinds 1809. De brouwerij omvat meerdere gebouwen die in een aaneengesloten geheel zijn opgetrokken. De oorspronkelijke brouwerijhoeve staat centraal. Ten oosten van de site ligt de doorgang naar de achteraan gelegen buitenopslag en waterzuivering. Ten westen van de brouwerij stroomt de Laarbeek. Vooraan is een parking voorzien. De brouwerij-site is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in agrarisch en natuurgebied. Met het bijzonder plan van aanleg 'BPA Brouwerij Lindemans' is de bestaande brouwerij integraal ingekleurd als 'zone voor KMO-bierbrouwerij'.
3. Omwille van plaatsgebrek wil de brouwerij uitbreiden.² De gronden waarop men wil uitbreiden, liggen in het oosten van de huidige brouwerij in agrarisch en natuurgebied. Het natuurgebied waarop men wil uitbreiden, valt binnen de bepalingen van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN - 1^{ste} afbakening). Voorliggend RUP maakt de bestemming en uitbreiding van de brouwerij mogelijk.

B. UITGEBREID PLANNINGS- EN ONDERZOEKSTRAJECT

4. Op 16 november 2011 werd een voorwaardelijk positief planologisch attest (PA) afgeleverd voor brouwerij Lindemans, na advisering door de bevoegde instanties.³ Het PA laat de bestemming

¹ Voor de documenten bij dit voorontwerp RUP, zie www.grup.ruimtelijkeordening.be

² Het bedrijf vraagt op korte termijn een uitbreiding van het bedrijfscomplex met minimaal 3121m² overdekte bedrijfsruimte, 1430m² mezzanine en 1469m² buitenopslag. Op lange termijn wordt een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen gepland 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.

³ Er werd advies verleend door het departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwonwikkeling, het Agentschap Ondernemen, het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, het Agentschap voor Natuur en Bos, de Vlaamse Milieumaatschappij, de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, de provincie Vlaams-Brabant en het agentschap Ruimte en Erfgoed dienst Onroerend Erfgoed. Het openbaar onderzoek liep van 13 juli t.e.m. 12 augustus 2011. Vlacoro behandelde de bezwaren en adviezen die uit dit openbaar onderzoek naar voor kwamen en bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit. Vlacoro vroeg een effectieve invulling en uitvoering van de natuurcompensatie, alsook de opmaak van een beheersplan,

toe van het bedrijf op de huidige locatie gezien de historiek van het bedrijf, de goede stedenbouwkundige vergunningstoestand en de ligging in overwegend landbouwgebied aan een bestaande verbindingsweg. Op korte termijn wordt een uitbreiding toegestaan binnen een vastgelegde contour, op basis van een bij het attest gevoegd plan. De uitbreiding op langere termijn wordt binnen voorliggend RUP restrictief aangegeven in een nieuwe contour. Deze uitbreiding werd in kader van het PA door de bevoegde overheid aanvaard onder volgende voorwaarden:⁴

- 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.
5. In het kader van de opmaak van voorliggend RUP is een onderzoek naar de effecten van het RUP gevoerd (onderzoek tot MER). Dit onderzoek tot MER concludeert dat voor de activiteiten die binnen het kader van voorliggend RUP kunnen worden gerealiseerd, er van rechtswege geen plan-MER-plicht is. De MER-screening toont aan dat de uitvoering van voorliggend RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken die de opmaak van een plan-MER noodzakelijk maken. Het onderzoek tot MER schuift volgende concrete aandachtspunten en milderende maatregelen naar voor:
- a) Maximale inpasbaarheid in het landschap moet nagestreefd worden, een beplantingsplan vormt hierbij een essentieel instrument.
 - b) De voorziene opvang voor hemelwater met herbruik moet gerealiseerd worden zoals voorop gesteld in het planologisch attest.
 - c) De uitbreiding van de afvalwaterzuiveringsinstallatie moet gerealiseerd worden.
 - d) De bufferzones moeten gerealiseerd worden om overlast voor de omwonenden tot een minimum te beperken.
 - e) De mogelijkheid tot archeologische prospectie bij infrastructuurwerken met impact op de bodem gevolgd door eventuele opgravingen moet gegarandeerd worden.
 - f) De voorwaarden waaronder de ontheffing op het verbod tot ontbossing werd verleend door het agentschap voor Natuur en Bos moeten nagekomen worden.
6. Omwille van de ligging van de uitbreidingszone binnen de grenzen van het VEN, is er een verscherpte natuurtoets (VEN-toets, voorzien in artikel 26 bis van het Natuurdecreet) uitgevoerd om na te gaan of de uitwerking van de uitbreiding geen onherstelbare schade teweeg brengt of een belangrijke beperking inhoudt op de instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor het VEN.⁵ Deze verscherpte natuurtoets is opgenomen in bijlage van de toelichtingsnota en komt tot de conclusie dat de schade beperkende en compenserende maatregelen van dergelijke aard zijn dat *'de uitbreiding mits compensatie geen afbreuk zal doen aan de natuurwaarden in de omgeving van het plangebied en de compensatiemaatregeling zelfs een meerwaarde kan vormen voor het aanwezige VEN-gebied'*.⁶

evenals het meenemen van de impact op het grondwatersysteem.

⁴ Cf. Ministerieel besluit van 16 november 2011 houdende de afgifte van een planologisch attest aan de brouwerij Lindemans nv in de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, bijlage III bij de toelichtingsnota. Het PA stelt dat deze voorwaarden verder nog kunnen afgewogen worden bij de opmaak van het RUP.

⁵ Deze toets is strenger ten opzichte van de natuurtoets van artikel 16 van het Natuurdecreet. Het gaat om een gebiedsgerichte verscherping van de natuurtoets voor het VEN. Zie De Mulder, J., *Milieueffect- en veiligheidsrapportage in Vlaanderen en zijn internationale context*, Wolters Kluwers, 2007, pag.222.

⁶ Cf. verscherpte natuurtoets, pag. 30.

III. ADVIES

A. STRATEGISCHE ADVISERING DOOR SARO

7. Met de VCRO wijzigingen eind 2011 heeft de Vlaamse overheid het adviesradenlandschap in het ruimtelijk beleid grondig gewijzigd.⁷ SARO vindt het positief dat het maatschappelijk middenveld veel vroeger betrokken wordt bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, namelijk bij het uittekenen van de grote lijnen van het proces. Dit moet er toe leiden dat de Vlaamse Regering op een goed geïnformeerde manier tot een afgewogen beslissing kan komen. Met de volgende stap in het proces - het openbaar onderzoek - wordt het plan immers voorgelegd aan de burger. Door een strategisch advies te voorzien op het niveau van het voorontwerp van RUP hoopt de Vlaamse Regering minder bezwaren te ontvangen in het kader van het openbaar onderzoek. Dit zou moeten leiden tot een versnelling van het gehele proces.

B. GLOBALE BEOORDELING

8. De raad meent dat voorliggend voorontwerp RUP de voorwaarden die werden opgelegd in het PA en de milderende maatregelen uit het onderzoek tot MER niet systematisch consolideert. Zo wordt de nodige natuurcompensatie slechts zeer beperkt doorgevoerd en wordt de kwaliteitsvolle landschappelijke inkleding van de site niet verordenend ingebed in de stedenbouwkundige voorschriften. Daarenboven vraagt de raad meer zorg te dragen voor de waterloop en de waterhuishouding. De raad is van oordeel dat de gebrekkige duiding in de toelichtingsnota een efficiënte beoordeling van het dossier, en dit zeker door de burger, quasi onmogelijk maakt.
9. SARO adviseert voorliggend voorontwerp RUP 'HGB brouwerij Lindemans' dan ook ongunstig. De raad vraagt (a) een volwaardige doorvertaling van de natuurcompensatie (cf. III.C), (b) een verdere invulling van de landschappelijke inpassing (cf. III.D) en (c) een betere bescherming en zorg voor de waterhuishouding op en rond de site (cf. III.E). Bovendien is de raad van oordeel dat de toelichtingsnota verder moet uitgewerkt worden (cf. III.F). En tenslotte wijst de raad er op dat voorgaande aanbevelingen tevens een verruiming van het toepassingsgebied van voorliggend voorontwerp RUP impliceert.

C. GEEF VOLWAARDIGE DOORVERTALING AAN NATUURCOMPENSATIE

10. Een effectieve invulling en uitvoering van de natuurcompensatie, alsook de opmaak van een beheersplan worden als voorwaarden voorop gesteld bij de aflevering van het planologisch attest (cf. 4c). Ook de verscherpte natuurtoets schuift natuurcompensatie als belangrijke voorwaarde naar voor.

SARO leest in de natuurtoets dat de brouwerij zich engageert om een aantal omliggende weidegronden uit landbouwgebruik te nemen en om te zetten in natuurgebied.^{8,9} Dit zal volgens de natuurtoets een meerwaarde betekenen voor het aanwezige VEN-gebied. Het gaat om 18.281m² (intensieve) graasweide waarop natuurdoelstellingen en natuurlijke waterberging kunnen plaatsvinden. Dit vormt een compensatie voor de 10.617m² natuurgebied die zal verloren gaan op lange termijn door de realisatie van de uitbreiding van de brouwerij.¹⁰ Lindemans stelt ook voor om het bestaande bosgebied te vrijwaren van verdere versnippering en

⁷ Cf. SARO advies van 30 maart 2011 inzake ontwerpdecreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende de oprichting van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed, wat betreft adviesorganen. Voor het volledige advies, zie www.sarovlaanderen.be

⁸ Samen met de familie Lindemans en NV De Linde.

⁹ Het gaat om volgende kadastrale percelen: Afd. Schepdaal Sectie E blad 1b - nummers 422A (gedeeltelijk, voor zover nog niet onder natuurgebied), 423/02, 423/03c, 423/04B, 210A en 211D.

¹⁰ Cf. verscherpte natuurtoets in bijlage van toelichtingsnota, pag. 16.

verstoring.¹¹

In het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) over ontbossing¹² leest de raad dat de aangevraagde werken geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur kunnen aanrichten indien voldaan wordt aan de voorwaarden zoals vermeld in het PA en na uitvoering van de voorgestelde compenserende maatregelen, met name compenserende bebossing¹³, de aanleg van drie poelen¹⁴, de aanplant van een hoogstamboomgaard¹⁵ en het aanplanten van schermbeplanting rond de bedrijfssite¹⁶. De raad sluit zich aan bij het ANB besluit dat de poelen en de boomgaard integraal aangelegd moeten worden tijdens de opstart van de bouwwerken, evenals dat de compenserende bebossing¹⁷ op hetzelfde moment moet uitgevoerd worden.

11. SARO stelt vast dat deze nodige natuurcompensatie waarvan sprake is in het PA en de verscherpte natuurtoets (evenals het engagement vanuit brouwerij Lindemans) niet systematisch planologisch wordt doorvertaald in voorliggend voorontwerp RUP. In het RUP wordt slechts een smalle strook natuurgebied voorzien langs de Laarbeek (waarvan een groot deel nu reeds met bestemming natuur). Het PA stelt nochtans dat de percelen westelijk van de beek, met kadastrumnummers 423/03 en (een deel van) 210a in familiaal eigendom zijn van de aanvragers en in aanmerking komen voor opname in het RUP. De raad is van oordeel dat de percelen 423/3c, 423/4b, 210a en 211d moeten opgenomen worden binnen de contouren van voorliggend RUP en moeten worden bestemd als natuurgebied. Het engagement van de brouwerij om deze omliggende weilanden om te zetten in natuurgebied moet ruimtelijk verankerd worden in voorliggend voorontwerp RUP.

Ook vraagt de raad een vrijwaring van percelen 98 en 97 als bosgebied en een opname van deze percelen binnen het RUP. Door opname van de aangehaalde percelen in voorliggend RUP is de raad van mening dat een effectieve invulling en uitvoering van de natuurcompensatie kan plaatsvinden waardoor het VEN-gebied gekoppeld aan de Laarbeek als één aaneengesloten gebied tot stand kan komen - zoals vooropgesteld in het PA.

12. En ten slotte dringt de raad er - in het kader van de noodzakelijke natuurcompensatie - op aan om de voorziene overdruk 'natuurverweving' (artikel 5.1) te schrappen. Het betreft immers VEN-gebied. De laatste zin van artikel 5 'natuur' (die handelt over de verwevingsfunctie op deze percelen) moet bijgevolg eveneens geschrapt worden; in navolging van de schrapping van artikel 5.1.

D. GEEF VERDERE INVULLING AAN DE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

13. Bij de aflevering van het planologisch attest werd de landschappelijke inpassing als belangrijke voorwaarde voorop gesteld (cf. paragraaf 4). Ook het onderzoek tot MER en de verscherpte natuurtoets leggen hierop de nadruk (cf. paragraaf 5). Het voorontwerp RUP voorziet in het westen en het oosten een bufferzone (artikel 3) en in het noorden een symbolisch groenscherm.
14. SARO heeft echter heel wat bedenkingen bij de stedenbouwkundige voorschriften voor deze buffer. Zo wordt in artikel 3 bijvoorbeeld niets vastgelegd omtrent de aard van de buffer, de minimale hoogte en breedte ervan, het moment van aanleg. Er wordt evenmin duidelijkheid verschaft over het beplantingsplan (cf. III.F). Bovendien hypothekeert de huidige bepaling inzake

¹¹ Het gaat om kadastrale percelen Afd. Vlezenbeek Sectie A blad 1b - nummer 97 en grotendeels 98. Zo kan dit bosgebied op een natuurlijke manier beheerd worden zodat het 'oorspronkelijke' Elzen-Essenbos hersteld kan worden.

¹² Besluit van de administrateur-generaal van het Agentschap voor Natuur en Bos betreffende de ontheffing van het verbod tot ontbossing van 11 juni 2012 (bijlage VII toelichtingsnota).

¹³ Op perceel Sint-Pieters-Leeuw, 6^{de} afdeling, sectie A, nr. 92

¹⁴ Op percelen 432/02 en 422/A.

¹⁵ Op perceel 210a.

¹⁶ Op percelen 106/G en 99.

¹⁷ Op perceel 92.

de aanleg van brandwegen in de bufferzone de effectiviteit van de noodzakelijke bufferzone. Er zijn dus onvoldoende garanties omtrent de gevraagde landschappelijke inpassing en buffering van het bedrijf.

15. SARO begrijpt verder dat artikel 3 'buffer' nader zal worden vastgelegd via een stedenbouwkundige vergunning, waarvan de datum niet wordt meegegeven. De raad weet niet of het een reeds bestaande vergunning, dan wel een vergunning die nog in opmaak is of in een later stadium zal worden opgemaakt, betreft. Het lijkt de raad niet aangewezen in een stedenbouwkundig voorschrift naar een stedenbouwkundige vergunning te verwijzen.
16. Artikel 4 voorziet een 'groenscherm' ten noorden van het bedrijventerrein, als symbolische overdruk op de zone voor bedrijfsverharding/parking. SARO stelt zich vragen bij (de realiseerbaarheid van) deze symbolische overdruk, zonder vastgelegde hoogte of breedte. SARO vraagt zich daarenboven af waarom de buffer (artikel 3) ten oosten en westen van het bedrijventerrein niet wordt doorgetrokken in het noorden (i.p.v. het groenscherm voorzien in artikel 4). Een aangepaste, geïntegreerde aanpak voor de bufferzone rondom het terrein lijkt aangewezen en makkelijker te verwezenlijken via slechts één goed uitgewerkt stedenbouwkundig voorschrift.
17. In samenspraak met het ANB zal een concreet beplantingsvoorstel worden opgemaakt dat op korte termijn dwingend wordt aangevat. Hoewel SARO leest in de toelichtingsnota¹⁸ dat het beplantingsvoorstel in de stedenbouwkundige voorschriften wordt gevat, vindt de raad het voorstel noch in de toelichtingsnota, noch doorheen de stedenbouwkundige voorschriften (cf. III.E) terug.
18. SARO merkt tevens op dat artikel 1 'Specifiek regionaal bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf' is gericht op het behoud en de uitbreiding van de huidige historisch gegroeide brouwerij. Het valt de raad op dat er geen nabestemming werd voorzien voor de site van het historisch gegroeid bedrijf in dit stedenbouwkundig voorschrift. Nochtans wordt een stedenbouwkundig voorschrift 'Bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf' in de standaard typebepaling¹⁹ afgesloten met volgende formulering: *'Als de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, geldt de nabestemming (bestemming). Als de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, wordt op basis van een uitgewerkte visie aan de hand van een ruimtelijk uitvoeringsplan op gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk niveau beslist over de inrichting van dit xxxxxgebied. In afwachting van de goedkeuring van een dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen geen stedenbouwkundige vergunningen worden verleend na de stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.'* SARO vindt doorheen de toelichtingsnota geen motivering voor het ontbreken van deze nabestemming. Bij gebrek aan een afdoende motivering, vraagt SARO in artikel 1 alsnog een regeling te voorzien in geval van stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.
19. SARO vraagt om in artikel 1 tevens een maximale bouwhoogte op te leggen, zoals voorgesteld in het PA. Zo stelt het PA *'dit leidt tot een maximale bouwhoogte van 12 meter boven het maaiveld (de bedrijfsvloer blijft ruim onder het natuurlijke peil) aan de straatzijde voor het nieuwe gebouw, en 15 meter ten opzichte van de achtergelegen laad- en loszone/buitenopslag. Deze bouwhoogte behoudt nog een duidelijke relatie met de bestaande en op korte termijn te vergunnen configuratie, beperkt zich op waarneembare wijze tot de oostelijke uitbouw en blijft op minimaal 20 meter afstand van de rechter zijdelingse perceelsgrens. De in het attest voorgestelde profielen, zowel voor de korte als voor de lange termijn zijn maximaal maar blijven aanvaardbaar, deze zullen als dusdanig worden aangehouden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en bij het ruimtelijk uitvoeringsplan'*.

¹⁸ Cf. toelichtingsnota, pag. 9.

¹⁹ Cf. 'Typevoorschriften voor gewestelijke RUPs, bijlage bij het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen' (11 april 2008).

20. En ten slotte stelt de raad voor om vanuit 'ruimtelijke eenheid' de voorziene 'zone voor bedrijfsverharding/parking' (artikel 2) te schrappen. Deze zone maakt immers deel uit van het bedrijventerrein. De raad stelt voor om deze zone onder te brengen onder artikel 1 'Specifiek regionaal bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf'. De raad wijst tevens op het ontbreken van voorschriften bij artikel 7 'hoofdingang' en artikel 8 'alternatieve ingang'. SARO vraagt duidelijkheid over de ontsluiting van de site, mede in het kader van rechtszekerheid.

E. DRAAG MEER ZORG VOOR DE WATERLOOP EN WATERHUISHOUDING

21. Het plangebied wordt doorsneden door de Laarbeek die omwille van haar ligging in een lager gelegen dal de grondwatertafel doorsnijdt en ontwaterend werkt.²⁰ De uitbreiding bevindt zich daarenboven in een gebied dat 'matig gevoelig voor grondwaterstroming' is.
22. Het planologisch attest stelt dat de aanvrager bij de in te dienen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, definitieve cijfers moet voorleggen van het nodige waterwinningsgebied, ook voor de latere uitbreiding, om de impact op het grondwatersysteem grondig te kunnen nagaan.²¹
23. Het onderzoek tot MER omvat een watertoets waarin wordt aangetoond dat de oppervlakte- en grondwaterhuishouding in het plangebied weinig kwetsbaar is. Er wordt wel gewezen op speciale aandachtspunten waar het RUP aan tegemoet moet komen: 'Eventuele potentieel nadelige effecten worden beperkt door volgende bepalingen: a) wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid moeten de bevoegde instanties gecontacteerd worden, b) voor de bebouwde zone wordt een afdoende wateropvang en hergebruik voorzien, c) elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater, d) verder moet voldaan worden aan artikel 6.2.2.1.2§4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer, e) de aanwezigheid van de Laarbeek is steeds van belang bij ingrepen op het terrein, f) de onbebouwde en onverharde zones dienen een permanente natuurlijke bodembedekking te krijgen om erosie van deze gronden te vermijden.'²²
24. De verscherpte natuurtoets omvat een grondwaterstudie die ingaat op de grondwater huishouding en de mogelijke effecten van de uitbreiding van de brouwerij.²³ Deze grondwaterstudie besluit dat rekening houdend met de geologische opbouw van de omgeving en het (regionaal) grondwatersysteem ter hoogte van de geplande uitbreiding geen significant effect zal optreden noch op het grondwaterstromingspatroon in de omgeving, noch op het kwelsysteem in de eigenlijke Laarbeekvallei.²⁴
25. De raad vraagt bij de verdere uitwerking van het plangebied aandacht voor de ontwikkeling van de Laarbeek als één aaneengesloten gebied. SARO meent dat de Laarbeek als ecologische eenheid moet worden verankerd en verwijst hiertoe naar zijn advies om door opname van een aantal percelen in voorliggend RUP een effectieve invulling en uitvoering van de natuurcompensatie te laten plaatsvinden waardoor het VEN-gebied gekoppeld aan de Laarbeek als één aaneengesloten gebied tot stand kan komen (cf. paragraaf 11).

²⁰ Cf. verscherpte natuurtoets, hfdst. 5 Grondwaterstudie, pag. 25 (bijlage VI toelichtingsnota).

²¹ Cf. Motivatie standpunt Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, bijlage III, Toelichtingsnota.

²² Cf. Onderzoek tot MER, besluit Watertoets.

²³ Cf. verscherpte natuurtoets in bijlage van toelichtingsnota, pag. 23.

²⁴ Cf. verscherpte natuurtoets, pag. 27.

26. Met betrekking tot artikel 1 en artikel 2 'zone voor bedrijfsverharding/parking' stelt de raad vast dat er in het kader van het waterbergend vermogen van het gebied *voor de volledige bedrijfssite* moet worden voorzien in een stockagebuffer van *minimaal 1200m³* voor de opvang, stockage, hergebruik en vertraagde afvoer van hemelwater. Het is voor de raad niet duidelijk wat onder 'de volledige bedrijfssite' wordt verstaan. De raad vraagt te specificeren dat deze stockagebuffer van minimaal 1200m³ enkel betrekking heeft op de oppervlakte gedekt door artikel 1 (specifiek regionaal bedrijventerrein voor HGB) en artikel 2 (zone voor bedrijfsverharding).
27. Het voorontwerp RUP kleurt de voorziene waterzuiveringsinstallatie in als 'zone voor waterzuiveringsinstallatie' (artikel 6). De raad ziet weinig nut in het apart vastleggen van deze zone - die immers behoort tot het bedrijventerrein - in een voorschrift voor infrastructuur van openbaar nut. Bovendien wijst de raad op volgende onduidelijkheid: volgens de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 6 behoort deze zone tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'; niettemin is deze zone ook aangeduid voor planschade (bijlage IV van de toelichtingsnota) omwille van de bestemmingswijziging van 'bedrijvigheid' naar 'openbaar nut'. SARO stelt voor om geen apart artikel 6 te voorzien en de waterzuiveringsinstallatie onder te brengen onder artikel 1 'Specifiek regionaal bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf'.

F. VRAAG NAAR VERDERE DUIDING

28. De raad vindt de toelichtingsnota onvoldoende uitgewerkt. Het betreft een opeenvolging van aparte documenten (onderzoeken). De ruimtelijke analyse ontbreekt nagenoeg. Daarenboven stelt de raad een aantal onvolledigheden en onduidelijkheden vast:
- SARO stelt vast dat er geen ruimtebalans werd toegevoegd aan het voorontwerp RUP. Nochtans is deze balans noodzakelijk, mede in het kader van de planologische doorvertaling van de natuurcompensatie die moet plaats vinden door de inname van natuurgebied (cf. hoofdstuk VI). SARO vraagt de ruimtebalans toe te voegen aan de toelichtingsnota.
 - Het is niet duidelijk hoe het plan m.b.t. 'het register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn' (bijlage IV) moet worden geïnterpreteerd. SARO vraagt dit te duiden, mede in het kader van het BPA 'Brouwerij Lindemans'.
 - SARO verwijst naar haar bemerkingen met betrekking tot het beplantingsvoorstel (opgemaakt in samenspraak met het ANB) waarover onvoldoende informatie wordt meegegeven in de toelichtingsnota (cf. paragraaf 10).
 - De raad stelt vast dat de manier waarop de verschillende natuur- en milieutoetsen tot stand zijn gekomen en de conclusie van milderende en compenserende maatregelen die hieraan verbonden worden weinig transparant en onduidelijk zijn. Dit leidt tot onzekerheid op het terrein. De raad stelt bovendien vast dat diverse elementen uit de natuurtoets, het PA, het onderzoek tot MER niet of slechts in beperkte mate doorvertaald zijn in het grafisch plan en de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften zonder dat daar in de toelichtingsnota duiding wordt rond gegeven.