

# **BROUWERIJ HUYGHE, MELLE**

---

Masterplan bedrijfsuitbreiding



**bvba SPACE-LAB.be**  
Labo voor ruimtelijke kwaliteit

[www.space-lab.be](http://www.space-lab.be)  
[spacelab@telenet.be](mailto:spacelab@telenet.be)

telefoon : 015 29 42 78  
mobiel : 0472 98 13 06

kantooradres :  
Ondernemershuis Mechelen  
Kanunnik De Deckerstraat 20A  
2800 Mechelen

postadres :  
Zwaanstraatje 1 bus 3  
2800 Mechelen

BTW 0654 856 106

Team :

Tom Lagast  
Tessy Troubleyn  
Dries Van Nieuwenhuyze  
Laura Ysenbaardt  
Marek Zahradnik



In dit onderzoeksrapport presenteren we de resultaten van het masterplan voor de uitbreiding van Brouwerij Huyghe te Melle.

Brouwerij Huyghe is een historisch gegroeid bedrijf, gelegen in woongebied. Sinds 1654 wordt er op de huidige bedrijfssite gebrouwen. De huidige brouwerij is in 1906 opgericht. Vanaf de jaren '80 is de brouwerij zich meer en meer gaan richten op export. In 2012 is een nieuwe brouwinstallatie in gebruik genomen die momenteel nog maar op de helft van de maximale capaciteit (van 350.000 hectoliter) draait. Deze brouwinstallatie maakt slechts een klein deel uit van het totale bedrijf. Verwerking, verpakking en opslag vragen steeds meer en meer ruimte en zelfs met de recente uitbreidingen zit de brouwerij vandaag aan de ruimtelijke grenzen van haar terreinen. Tot op heden zijn de uitbreidingen vrij organisch gebeurd, waarbij geleidelijk telkens een kleine uitbreiding werd gerealiseerd.

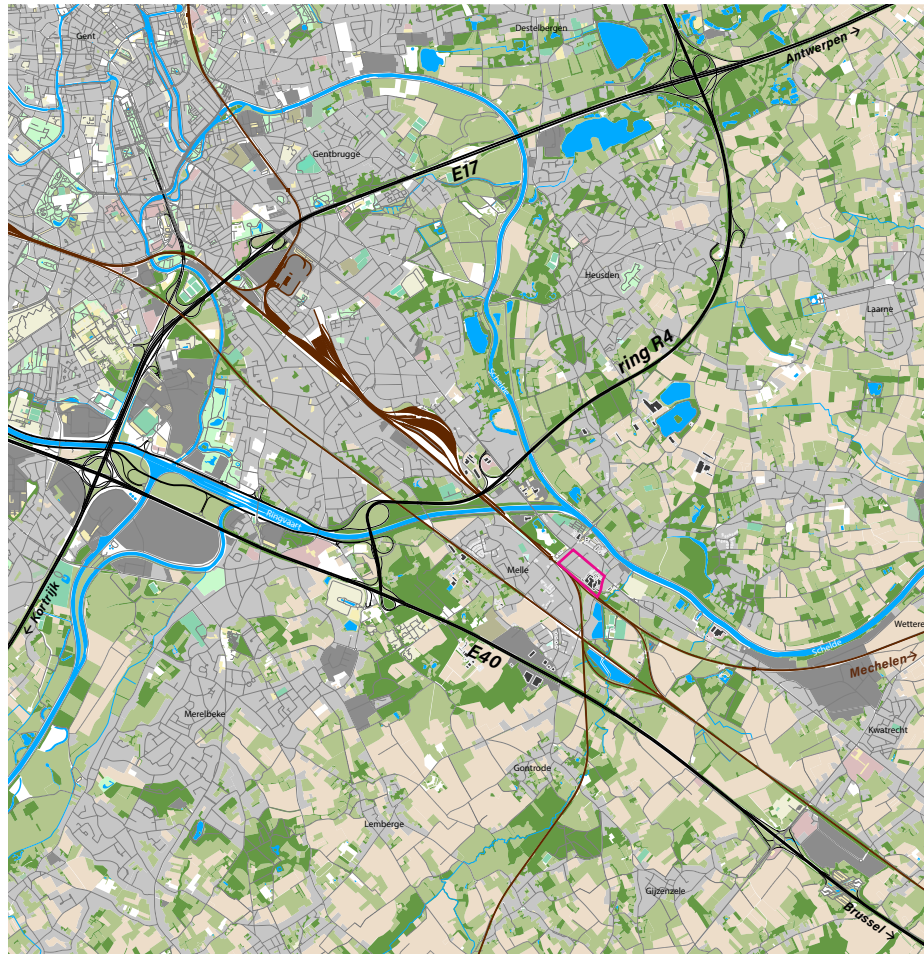
Om de toekomstige uitbreidingen goed te kunnen kaderen, is het vandaag noodzakelijk om een geïntegreerde en lange termijn visie voor de groei van de brouwerij op te stellen. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor de ruimtelijke inpassing van de brouwerij in de omgeving. Tevens is het belangrijk dat deze visie wordt gedragen door alle actoren.

Het ruimtelijk onderzoek heeft geleid tot een globaal masterplan voor de gehele site. Aan de hand van dit masterplan kunnen een aantal werken op korte termijn via de gewone stedenbouwkundige vergunning worden geregeld en kunnen de overige werken op lange termijn juridisch worden verankerd in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

## INHOUD

9	Situering
39	Historische ontwikkeling
51	Beleidscontext
63	Gegevens brouwerij
75	Ambitie en principes
89	Ontwerpvoorstel masterplan
90	Masterplan & fasering
133	Vertaling naar RUP





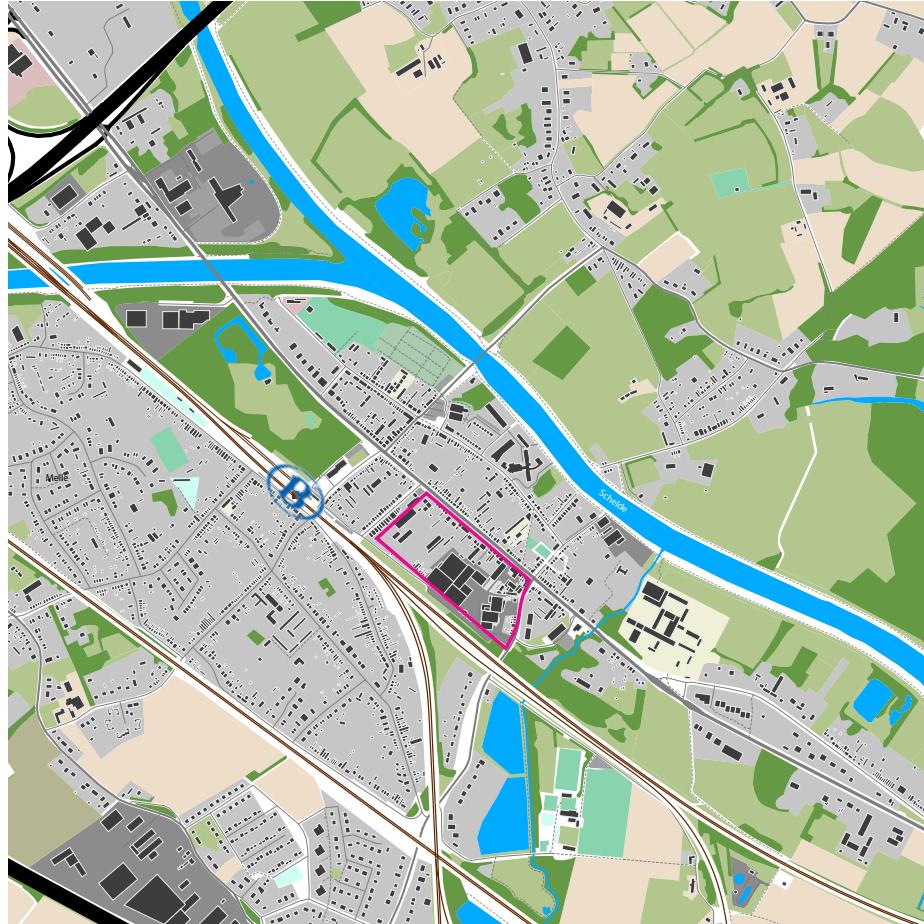
## SITUERING - MACRO

Brouwerij Huyghe ligt ten zuidoosten van Gent, in het hart van de gemeente Melle.

Het gebied wordt omringd door diverse grootschalige infrastructuur, zoals de spoorlijn Gent - Geraardsbergen - Mechelen ten zuiden van de brouwerij, de Schelde en de Ringvaart ten noorden van de dorpskern van Melle. De brouwerij ligt op korte afstand van het op- en afrittencomplex van de ring (R4) rond Gent, de E40 Oostende - Brussel en de E17 Antwerpen - Rijsel.

De omgeving van de gemeente Melle is een waterrijk gebied. Mede door de korte afstand tot de Scheldevallei en de ringvaart zien we in de omgeving veel plassen en putten.

Aangezien het projectgebied net buiten de grenslijn van het grootstedelijk gebied valt, behoort de site tot het buitengebied. Dit betekent dat het niet de bedoeling is om grootschalige nieuwe economische ontwikkelingen aan te trekken. Bestaande historisch gegroeide bedrijven die goed verweven zijn met de omgeving krijgen wel nog ontwikkelingsmogelijkheden.



## SITUERING - MESO

Voor het ruimtelijk onderzoek focussen we op het gehele gebied tussen de spoorwegberm, de Geraardsbergsesteenweg, Brusselsesteenweg en de Klinkerlaan.

De projectzone ligt tussen 2 parallele infrastructuren: aan de ene kant de spoorlijn van Gent naar Dendermonde en aan de andere kant de steenweg naar Brussel (N9). Tussen beide in is een kleinschalig woonweefsel ontwikkeld in het centrum van Melle. Dit woonweefsel is een mix van wonen, handel en bedrijvigheid. Naast het eerder kleinschalig wonen, hoofdzakelijk in gesloten en halfopen bouworde, vinden we er ook grotere gebouwencomplexen, zoals enkele scholen en producerende bedrijven (waaronder de brouwerij).

Het gebied is goed ontsloten door de nabijheid van het station van Melle dat bovendien een goederenplatform heeft. Elk uur rijdt er een trein op de spoorlijnen Gent-Brussel en Gent-Dendermonde-Mechelen in beide richtingen.



## SITUERING - MICRO

De Brouwerij is aan 3 zijden omgeven door woningen. Deze zijn verschillend van schaal en korrelgrootte, afhankelijk van de locatie. Aan de kant van de Klinkerlaan is er een vrij uniforme reeks rijwoningen met 2 verdiepingen en een schuin dak. Aan de kant van de Brusselsesteenweg is het beeld meer heterogeen en vinden we kleine rijhuizen terug tussen grotere herenhuizen en handelszaken. Langsheen de Geraardsbergsesteenweg is het beeld eveneens heterogeen, met op de hoek eerder gesloten bebouwing tot aan de oude brouwzaal. Verderop bevinden zich aan de ene zijde rijwoningen en aan de andere zijde een 2-tal appartementsgebouwen met een groene achteruitbouwstrook.

Aan de achterzijde van de brouwerij, langs de spoorwegberm, loopt de Eikerwegel.

Op het terrein van de brouwerij staan meerdere opslagplaatsen en loodsen. Sommigen bestaan al geruime tijd, anderen werden pas later door de brouwerij aangekocht. Opslag wordt voorzien zowel overdekt in deze loodsen als in openlucht.





Kaart met aanduiding fotostandpunten





1. Stationsgebouw Melle



2. Klinkerstraat Melle



3. Toegang brouwerij via Eikerwegel



4. Voormalige Unica-site





5. Fietspad Eikerwegel



6. Spoorwegberm



7. Benadering brouwerij vanaf de Geraardsbergsesteenweg



8. Dienstingang brouwerij aan Geraardsbergsesteenweg





9. Bouwkundig relict burgerhuis Geraardsbergsesteenweg



10. Kruispunt van Geraardsbergsesteenweg met de Brusselsesteenweg



11. De oude brouwershallen met parkvilla





12. Zicht vanop de oude brouwershallen



13. Nieuwe brouwerij gebouwd naast historisch pand brouwerij (bouwkundig relict)





14. De brouwerij vanaf de Brusselsesteenweg



15. Brusselssteenweg ter hoogte van Brouwerij Huyghe



16. Brandweertoegang brouwerij Brusselssteenweg



17. Bestaande groenbuffer tussen opslagloods en achterkant percelen aan Brusselsesteenweg



18. Toegang voormalige Unica-site via Brusselsesteenweg



## HISTORISCHE ONTWIKKELING

De brouwerij kent een lange voorgeschiedenis die teruggaat tot 1654. Daarbij valt op te merken dat de brouwerij de laatste tientallen jaren ruimtelijk een exponentiële groei heeft gekend.

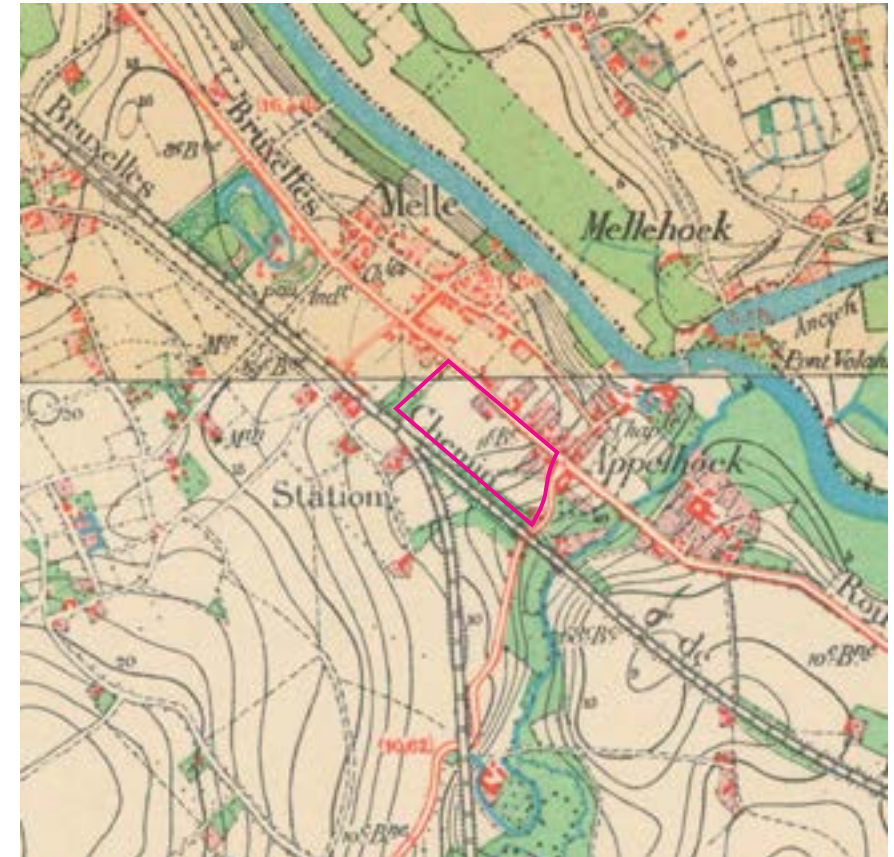
De kaarten op de volgende pagina's kaderen de historische ontwikkeling en de landschappelijke veranderingen in de omgeving van het projectgebied. Ze geven telkens de belangrijkste transformaties aan om de +/- 25 jaar.





1778

Op de Ferrariskaart uit 1778 is te zien dat er nog geen dorpskern aanwezig is. Landerijen en hoeves domineren het landschap. De brouwerij is wel al sinds 1654 aanwezig op deze locatie. De Eikerwegel is ook reeds aanwezig. Bovendien zien we een tweede buurtweg achter het brouwerijgebouw die de hoek tussen de Geraardsbergsesteenweg en de Brusselsesteenweg afsnijdt.



1873

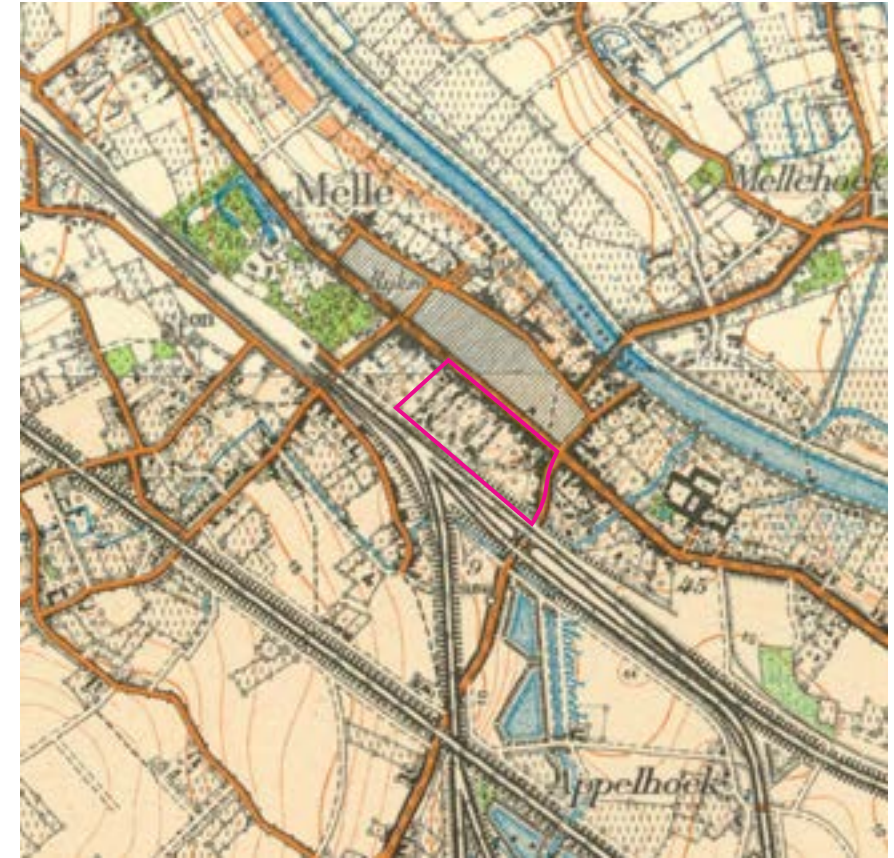
De brouwerij bestaat in deze periode al uit meerdere gebouwen aan de hoek tussen de Geraardsbergse- en de Brusselsesteenweg. We zien nu ook een eerste concentratie bebouwing langs de Brusselsesteenweg tot stand komen. Ook de spoorwegen Gent-Dendermonde-Mechelen en Gent-Brussel zijn op dit moment reeds aangelegd.





**1904**

De bebouwing rond de Brusselssteenweg en in het binnengebied tussen steenweg en spoor blijft geleidelijk aan toenemen. Ook de wegenis breidt gevoelig uit met een aantal nieuwe connecties over de Schelde.



**1939**

De huidige brouwerij werd opgericht in 1906. De brouwershal was toen gelegen aan de Geraardsbergsesteenweg. Stilaan wordt het bouwblok dener bebouwd aan de straatzijde en verschijnen de eerste loodsen in het binnengebied. Aan de overkant van de Brusselssteenweg is de bebouwing nu ook bijna volledig aaneengesloten. In deze periode wordt ook de spoorweg ontdubbeld en zien we de eerste putten en vijvers langs de Molenbeek & Gondebeek.





**1969**

Tussen 1939 en 1969 wordt de klinkerlaan aangelegd en de Eikerwegel doorgetrokken tot aan het eindpunt van de buurtweg. Rond de jaren 60 worden nog een aantal grote infrastructuurwerken uitgevoerd in de omgeving van Gent. De ringvaart, een aantakking op de Schelde, als ook de E40 tussen Wetteren en Sint-Denijs-Westrem worden in deze periode aangelegd.



**1989**

In deze periode verandert er niet zo veel. We zien wel dat de bebouwing aan de zuidzijde van de spoorlijn toeneemt. In het centrum van Melle is een lichte verdichting merkbaar.

De ringvaart is nu volledig aangelegd. Buiten de kaart is ook de R4, de ring rond Gent, gerealiseerd.





**1999**

De belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen situeren zich buiten de dorpskern waarbij de volledige zone tussen de beide spoorwegen stilaan dichtslibt. Sinds de jaren '80 is er een exponentiële groei van de brouwactiviteiten op de site. Op de site zelf zien we daar nog relatief weinig van terug. De brouwactiviteiten zijn nog beperkt tot de zone boven de voetweg tussen de Eikerwegel en de Geraardsbergsesteenweg.



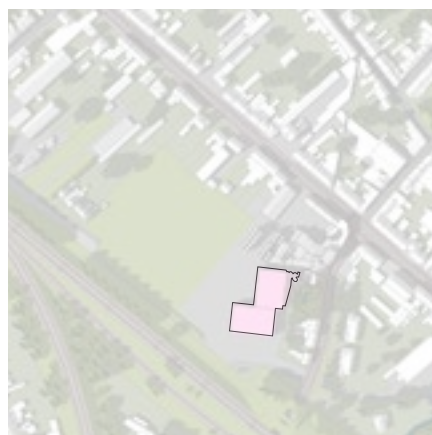
**2014**

De luchtfoto uit 2014 toont het gebied zoals we het nu kennen. Door de uitbreiding van de brouwerij is het binnengebied verdicht. Ook de gebieden ten noorden van de site, tussen Brusselsesteenweg en Schelde, en ten zuiden van de spoorweg zijn gevoelig meer bebouwd dan in 1999.

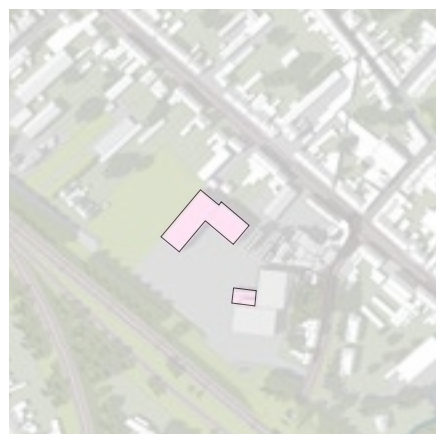
De Eikerwegel die schuin over de site naar de Geraardsbergsesteenweg liep, is vervangen door een traject langsheen de spoorweg.



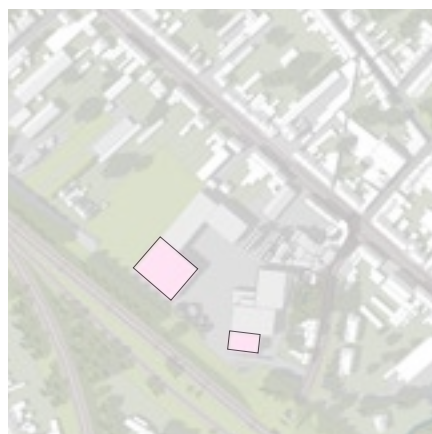
< 1980



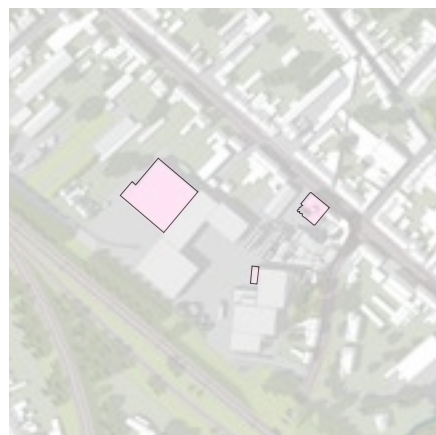
1992



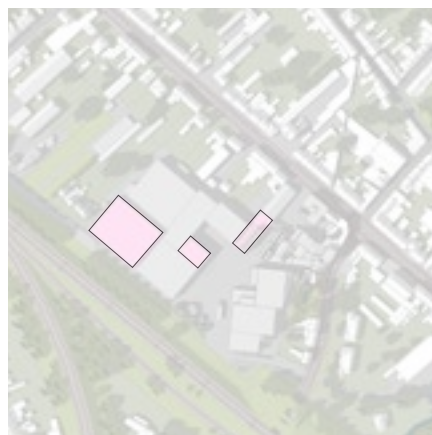
2004



2007-2009



2012



2015

## GROEI BEDRIJF

Tot 1980 is de ruimtelijke impact van de brouwerij relatief beperkt, het binnengebied van het bouwblok is nog overwegend open ruimte.

1992 markeert de start van de exponentiële groei van de brouwerij met de constructie van de bottelarij met aanverwante functies in een nieuwe loods.

Vanaf 2004 zien we de ruimtelijke impact van de groei van de bedrijfsactiviteiten met de bouw van verschillende nieuwe loodsen, opslagplaatsen en vatenhal. Deze worden stap voor stap bijgebouwd.

In 2012 wordt de nieuwe brouwershal opgetrokken met op de verdieping de beschutte werkplaats. In 2015 wordt de opslagplaats vergroot en wordt het plan opgevat om bottelarij en vatenlijn naar de nieuwe gebouwen over te brengen.

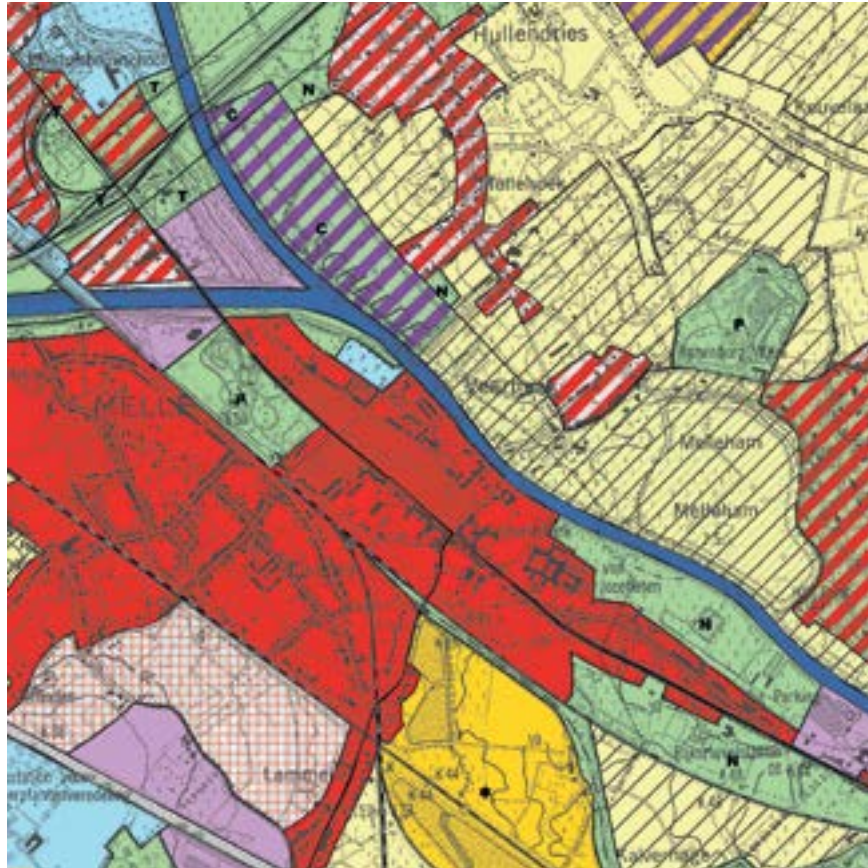
## **BELEIDSCONTEXT**

Op de volgende pagina's kaderen we de ontwikkelingen van de brouwerij in de ruimtelijke beleidscontext. We focussen daarbij op de bestemming volgens het gewestplan.

Daarnaast wordt stilgestaan bij de ontwikkelingsperspectieven volgens Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Melle (GRS).

Aangezien de kern van Melle en de omgeving van de brouwerij gekenmerkt worden door de aanwezigheid van verschillende waardevolle architecturale historische artefacten, geven we een overzicht van de gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van het onroerend erfgoed.





## GEWESTPLAN

Volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977) is de brouwerssite hoofdzakelijk gelegen in een zone voor woongebied;

Woongebied is *'bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.'*

(zie Art. 5.1.0 van het KB van 28/12/1972 'betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen')

## LEGENDE

- Woongebied
- Woonuitbreidingsgebied
- Gebied voor gemeenschappelijke voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
- Industriegebied
- Groengebied
- Agrarisch gebied

Melle wenst ...

*De verweving van handel, bedrijvigheid én wonen na te streven langsheen de Brusselsesteenweg.*

*De Vuntebeek en de spoorwegbermen in het oosten van de gemeente te beschermen.*

*Er wordt gestreefd naar een doortrekken van de tramlijn en de uitbouw van een grootstedelijk transferpunt aan het knooppunt van de R4 met de N9.*

*Het benadrukt ook de ontwikkelingsmogelijkheden voor het historisch gegroeid bedrijf Brouwerij Huyghe.*

## GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MELLE

Het GRS legt de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het bedrijf Huyghe op in de bindende en richtinggevende bepalingen. Voor de ontwikkeling van brouwerij Huyghe wordt het volgende gesteld:

*"Bedrijven en handelsvoorzieningen op maat van de kern worden ondersteund. Voor activiteiten die de ruimtelijke draagkracht overschrijden of dreigen te overschrijden (bv. o.w.v. mobiliteitsproblemen, te grootschalig, milieuproblemen, esthetisch onaanvaardbaar, ...) moet naar oplossingen gezocht worden. Concreet wordt gedacht aan de vele handelszaken die worden opgericht langsheen de Brusselsesteenweg op de plaats van voormalige serrebedrijven en de brouwerij Huyghe.*

*(...)*

*Een in de kern van Melle opvallend aanwezig bedrijf is de brouwerij Huyghe. Deze brouwerij kan blijven bestaan voor wat de huidige activiteiten betreffen nog beperkt uitbreiden. De uitbreiding wordt gezien richting Brusselsesteenweg, teneinde een optimale kopafwerking te bekomen (hoek Brusselsesteenweg -*

*Geraardsbergsesteenweg). Verder kan de brouwerij op de huidige percelen zich blijven ontwikkelen (milieu- en stedenbouwkundige vergunningen kunnen bekomen worden).*

*Langsheen de Geraardsbergsesteenweg is het de bedoeling dat de woonfunctie ter hoogte van de brouwerij blijft primeren. Aan de overzijde komt er momenteel een nieuw woonproject tot ontwikkeling. Vanaf dit punt tot aan de spoorlijnen moet de Geraardsbergsesteenweg een woonkarakter hebben. In het geval de huidige woningen toch in handen van de brouwerij komen, worden productie-activiteiten aldaar uitgesloten. De panden kunnen dan wel dienst doen als refter, degustatieruimte, kantoren, teneinde een soort bufferfunctie te vervullen. Ook is het niet de bedoeling dat deze plaats maken voor een gesloten loods. De vandaag aanwezige kleinschaligheid dient behouden.*

*Door uitbreiding zou de site met vrachtverkeer eventueel kunnen ontsloten worden via de Eikerwegel. Dit is echter niet de bedoeling. Enkel voor noodtransport kan een uitzondering gemaakt worden."*



## TYOLOGIE EN VIOE - INVENTARIS

Het bouwblok kent een diverse morfologie / bebouwingstypologie.

Langsheen de Klinkerlaan merken we vooral rijhuizen op met ondiepe achtertuinen die grenzen aan de achterliggende loods in het binnengebied.

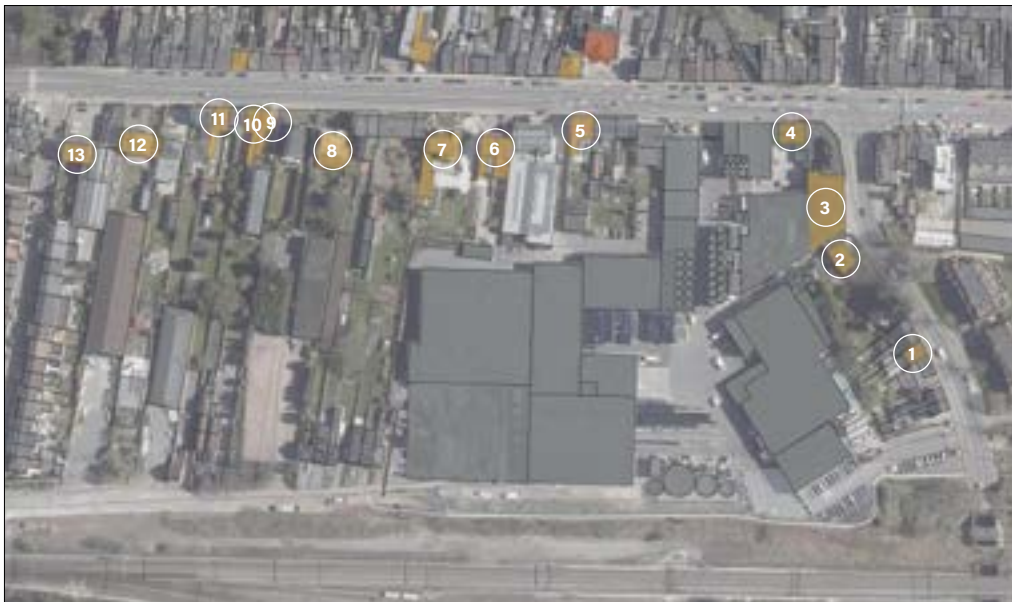
De Brusselsesteenweg is een mix van gesloten en halfopen bebouwing met vele historisch waardevolle gebouwen (zie volgende pagina's). Bovendien zien we diverse kleinhandel, zoals bv. de fietswinkel, bakkerij, bank, ... met achterliggende magazijnen en/of werkplaatsen.

Aan de Geraardsbergsesteenweg zien we nog kleinschalige gesloten bebouwing. De steenweg heeft een meer open en groen karakter naar de spoorweg toe. Aan de rechterzijde van de steenweg zien we meer grootschalige bebouwing met een vrijstaande nieuwbouw met 'villa-appartementen'. Het pand Geraardsbergsesteenweg nummer 10 (1) is opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed. De belangrijkste waarde van het pand is de typerende voorgevel.

3 gebouwen die in eigendom zijn van de brouwerij zijn aangegeven als bouwkundig erfgoed: de historische brouwershal (3) met aangrenzende villa (2) en het eerste brouwhuis. (4).

Op de naastgelegen kaart zijn alle panden aangeduid die opgenomen zijn in de VIOE-inventaris. De opname in de VIOE-inventaris betekent dat de panden waardevol zijn of waardevolle elementen bevatten. In de inventaris is per pand aangeduid welke elementen waardevol zijn en waarvoor gepleit wordt om deze te bewaren. De opname in de VIOE-inventaris betekent niet dat het gebouw niet verbouwd of aangepast kan worden. Zelfs afbraak is niet uitgesloten. Er is echter wel een zorg- en motiveringsplicht voor de overheid. Dit houdt in dat de overheid, in dit geval de gemeente, zoveel mogelijk zorg in acht neemt om de erfgoedwaarden in ere te laten.

Voor meer informatie hierover verwijzen we naar de website van onroerend erfgoed: [www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be)





### 1. Burgerhuis

Rijhuis van drie traveeën en twee bouwlagen, onder pseudo-mansardedak (leien). Geometriserende bak- en natuurstenen lijstgevel met art deco inslag. Volgens opschrift sluit- en gevelsteen daterend van 1929 en naar ontwerp van architect Georges De Vloedt (Melle).



### 2. Brouwerij-mouterij

Lokale brouwerij op de hoek Geraardsbergsesteenweg die zou dateren van 1654. In 1906 aangekocht door Leon Huyghe. Mouterij sinds 1913 vervangen door een bottelarij. Oude brouwerijgebouwen naar verluidt in 1938-40 gesloopt en vervangen door nieuwe bouw.



### 3. Burgerhuis

Alleenstaande woning van twee bouwlagen, onder zadeldak (leien), uit de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw waarvan de voorgevel volgens archiefstukken in 1931 werd aangepast.



### 4. Burgerhuis

Burgerhuis van twee bouwlagen en vijf traveeën, onder zadeldak (Vlaamse pannen), uit midden 19<sup>e</sup> eeuw.



### 5. Neoclassicistisch burgerhuis

Onderkelderd breedhuis van drie traveeën en twee bouwlagen, van het dubbelhuistype, onder zadeldak (Vlaamse pannen), uit de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw.



### 6. Gekoppelde burgerhuizen

Twee achterin gelegen, gekoppelde enkelhuizen met spiegelbeeldschema daterend van circa 1900. Twee traveeën en twee bouwlagen, onder zadeldak.



### 7. Architectenwoning

Voormalig woonhuis van architect I. Langerock, naar eigen ontwerp gebouwd in 1890 (cf. jaarsteen boven de sokkel). Heden woonhuis van het tuinbouwbedrijf Langerock. Bakstenen villa in neotraditionele stijl achter voortuintje met lage bakstenen afsluiting.



### 8. Villa Thérèse Ange

Villa volgens gevelopschrift zogenaamd "Thérèse Ange", met voortuin afgesloten door ijzeren hekken tussen twee koppels vierkante bakstenen hekpijlers met bepleisterde banden.



9. Burgerhuis met café

Burgerhuis met café. Dubbelhuis van twee bouwlagen en vier traveeën, onder zadeldak (leien, nok parallel aan de straat), uit eind 19<sup>de</sup> eeuw.



10. Burgerhuis

Burgerhuis van hetzelfde type als nr. 9 hierboven maar met meer decoratief pleisterwerk.



11. Burgerhuis

Neoclassicistisch getint burgerhuis van drie traveeën en twee bouwlagen, onder zadeldak (mechanische pannen), uit eind 19<sup>de</sup> eeuw.



12. Neoclassicistisch burgerhuis

Sober, neoclassicistisch getint burgerhuis met afgesloten voortuin. Gevelsteen met jaartal 1897 in de achtergevel.



13. Burgerhuis

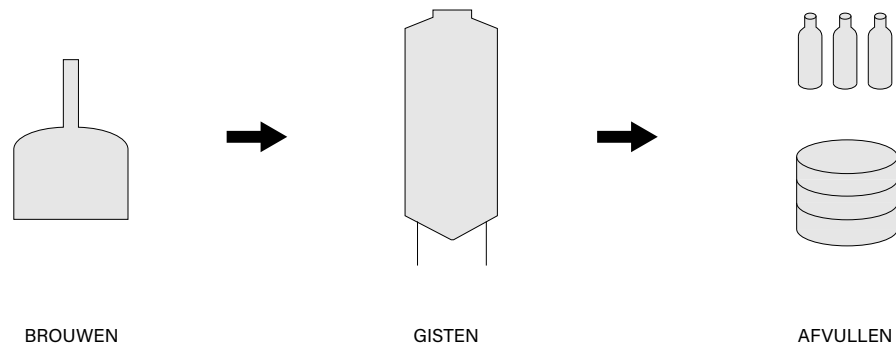
Achterin gelegen burgerhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder een zadeldak.

## **GEGEVENS BROUWERIJ**

Op de volgende pagina's lichten we de huidige werking van de brouwerij toe.

In eerste instantie staan we stil bij het brouwproces zodat de verschillende onderdelen van de brouwerij en hun onderlinge relaties zichtbaar worden.

Vervolgens brengen we de personeelsbezetting, de eigendomsstructuur en de waterhuishouding van de site in beeld.



## BEDRIJFSPROCES

Het productieproces kunnen we indelen in 3 grote onderdelen:

1. *Brouwen*: het eigenlijke brouwen gebeurt in het brouwhuis, de productiekern.

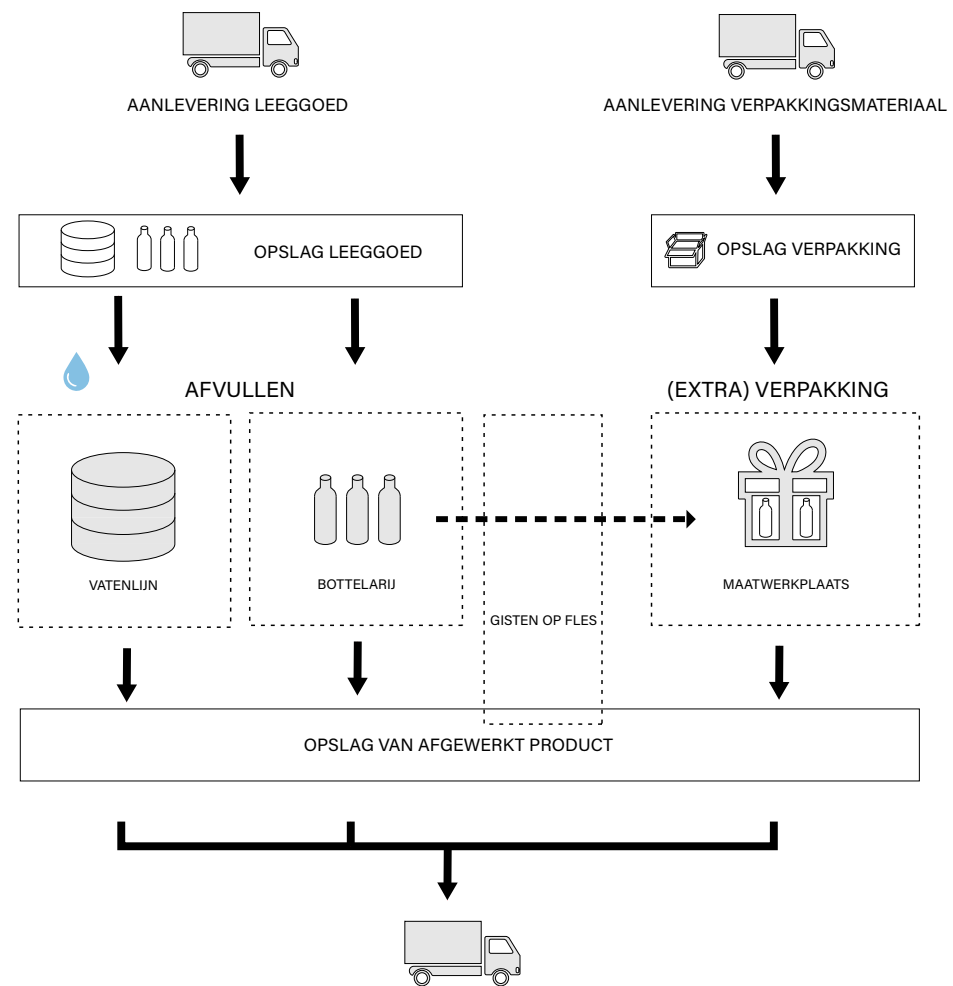
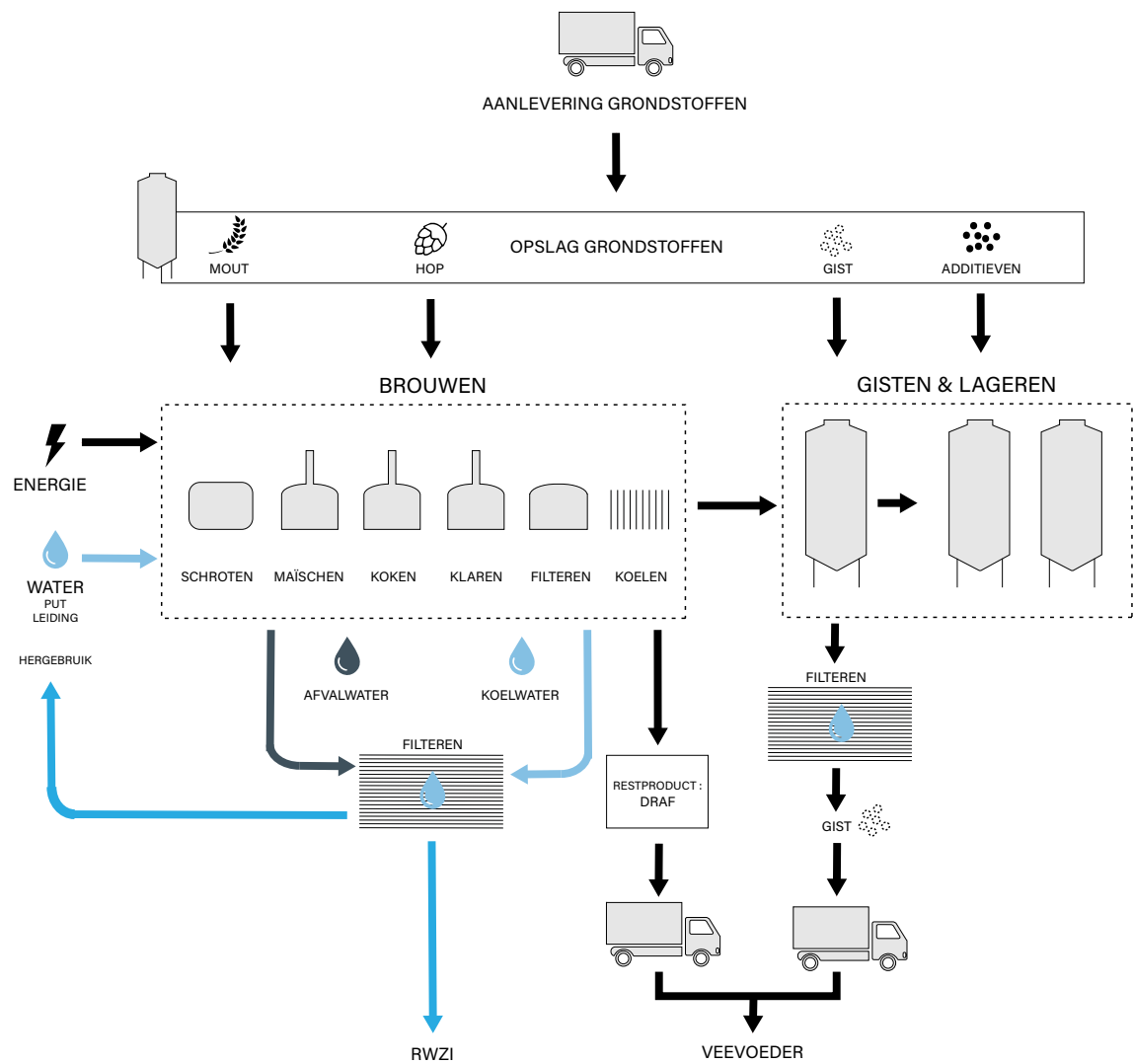
2. *Gisten en lageren*: het brouwproduct wordt in silo's opgeslagen waar het gistproces start en het bier langzaam zijn smaak en textuur krijgt. Soms gebeurt een deel van de nagisting nog op fles.

3. *Afvullen*: het afgewerkte bier wordt op flessen of in vaten overgeladen en vertrekt van daaruit naar de consument.

Naast dit proces zijn een aantal noodzakelijke randfuncties zoals het laden en lossen, opslag en reiniging van leeggoed, waterzuivering (filtratie) en opslag afgewerkte producten (zowel vaten als flessen).

Andere functies die niet strikt aan het productieproces gebonden zijn, maar die voor een efficiënte werking best behouden blijven op de site, zijn o.a. labo, opslag verpakkings- en publiciteitsmateriaal, beschutte werkplaats (maatwerk) en administratie.

Vandaag produceert de brouwerij zo'n 180.000 hectoliter bier per jaar. De nieuwe brouwzaal is voorzien op een maximum van 350.000 hectoliter per jaar.



## PERSONEEL

Vandaag zijn er in de brouwerij 56 personeelsleden aan het werk. Een deel van het personeel werkt in een ploegensysteem. Het gaat over 2 ploegen van 10 arbeiders. De ene ploeg werkt van 6:00 tot 14:00, de andere van 14:00 tot 22:00. Deze arbeiders verzorgen het brouwen, afvullen van vaten en flessen en het laden en lossen van vrachtwagens.

Daarnaast werken er 15 mensen in de beschutte werkplaats. Zij verzorgen de speciale verpakkingen en zijn gehuisvest boven de vatenlijn in het nieuwe magazijn. De meeste van hen komen met het openbaar vervoer of met de minibus van Rijkhove.

Administratie en directie bestaan vandaag uit een 6-tal personen. Daarnaast zijn er 15

vertegenwoordigers die maximaal 1 x per week naar de brouwerij komen.

Om de capaciteit van de brouwerij te verdubbelen naar 350.000 hectoliter zijn er slechts een beperkt aantal personeelsleden extra nodig:

Het gaat concreet over 1 brouwer (in ploeg), een 3<sup>e</sup> ploeg in de bottelarij (4 mensen/ploeg), een 3<sup>e</sup> ploeg voor de vaten (2 mensen/ploeg), 2 administratieve bediendes, 2 magazijniers en tot slot een 10-tal vertegenwoordigers.

Dit zou neerkomen op de aanwerving van 39 extra personeelsleden, waardoor de totale personeelsbezetting op 95 personeelsleden komt.

## EIGENDOMSSTRUCTUUR





De kaart op de linkerpagina geeft de eigendomsstructuur weer in de nabije omgeving van de brouwerij. Momenteel is al een aanzienlijk deel van het bouwblok eigendom van Brouwerij Huyghe (roze zones). Ook de voormalige Unica loods werd recent verworven.

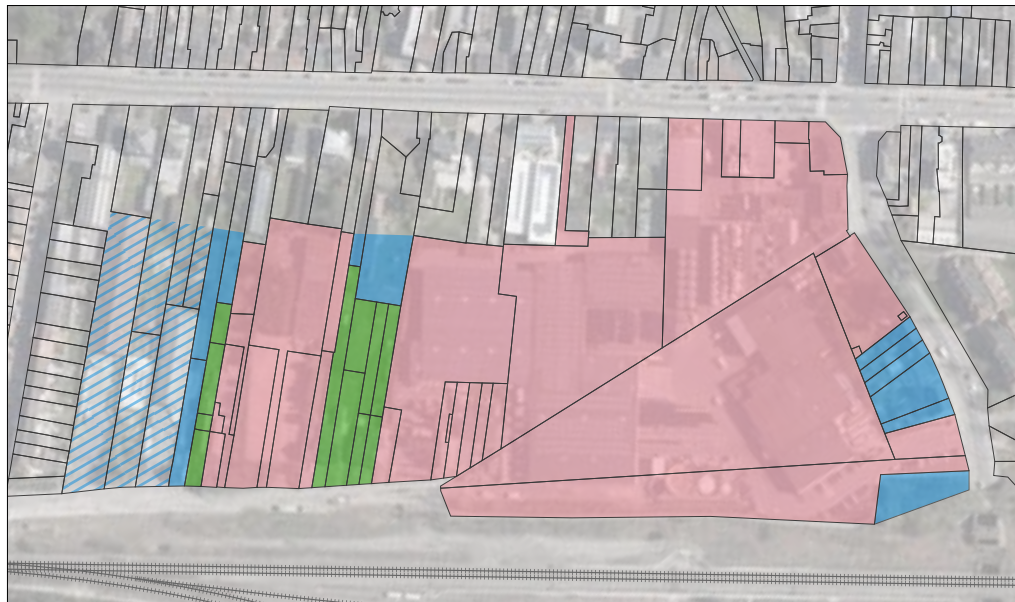
De brouwerij onderhandelt op dit moment met een aantal perceeleigenaars tussen de brouwerij en de Unica loods in. Deze onderhandelingen zijn lopende en met de meeste eigenaars werd al een principiële akkoord bereikt (groene zones).

Op korte termijn heeft de brouwerij ook de intentie om de onderhandelingen op te starten over een aantal aanpalende percelen. Ze wil de aankoop, bij voorkeur, in der minne regelen.

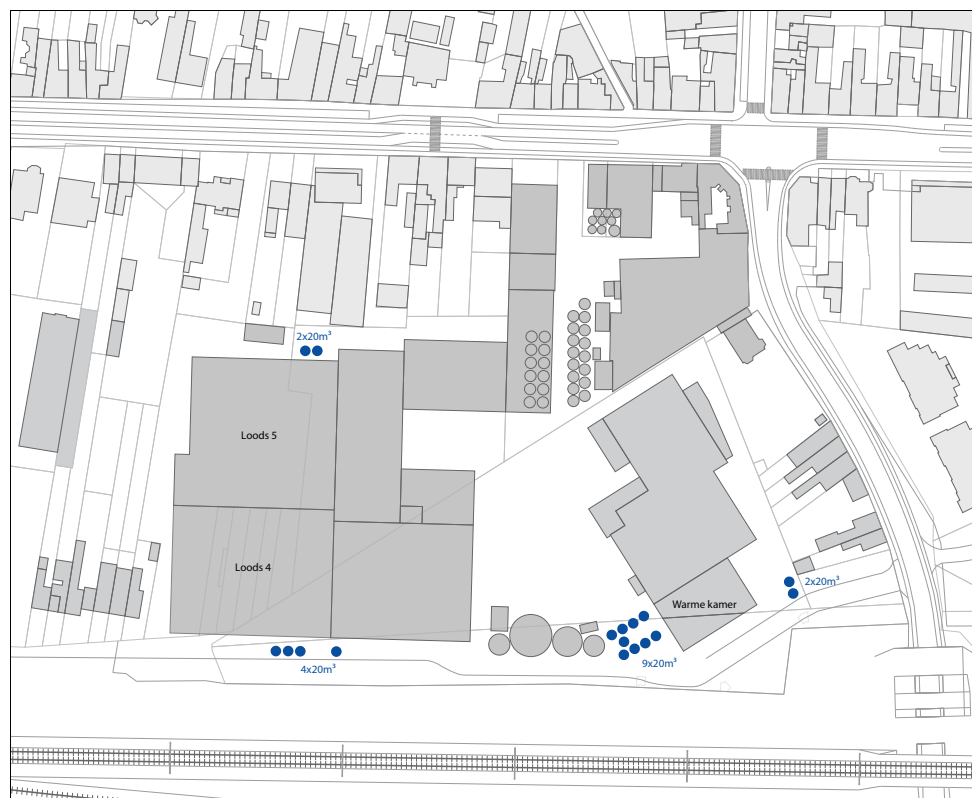
In het westen liggen vandaag een aantal grotere percelen met bedrijfsactiviteiten. Als deze uitdoven, heeft de brouwerij interesse om ook deze aan te kopen.

### LEGENDE

-  Eigendom van de brouwerij
-  Vandaag in onderhandeling
-  Onderhandeling wordt opgestart
-  Op lange termijn mogelijk te verwerven







## WATERHUISHOUDING

De waterhuishouding op de site bestaat uit afvalwater en regenwater. Voor beide heeft de brouwerij vandaag al vergaande maatregelen genomen.

### Afvalwater

Het afvalwater wordt maximaal gezuiverd via een eigen waterzuivering op de site. Via een venturi meetgoot loopt het afvalwater van de waterzuivering in een ingebuisde gracht die uitkomt in de Gondebeek en daarna in de Schelde. Jaarlijks gaat het over ongeveer een  $65.000\text{m}^3$  gezuiverd afvalwater, dat bijna continu geloosd wordt met een debiet van ongeveer  $7,5\text{m}^3$  per uur.

### Regenwater

Van de loodsen 4 ( $2.500\text{m}^2$ ) en 5 ( $2.700\text{m}^2$ ) en de bottelarijen/warme kamer ( $3.000\text{m}^2$ ) wordt er ongeveer  $6.560\text{m}^3$  regenwater per jaar geloosd. Dit water wordt eveneens via de ingebuisde gracht geloosd. Vandaag wordt er nog geen regenwater hergebruikt of vertraagd afgevoerd. Op termijn is dit wel de bedoeling.

### Totale huidige toestand

In totaal wordt er dus ongeveer  $71.560\text{ m}^3$  geloosd waarvan ongeveer 91% gezuiverd afvalwater. Dit afvalwater wordt gelijkmatig geloosd, uitgezonderd ongeveer 9% regenwater dat meteen wordt afgevoerd.



“DE GROENSTE BROUWER VAN HET LAND”

## AMBITIE EN PRINCIPES

Brouwerij Huyghe streeft naar een zo ecologisch mogelijk bedrijfsproces. Zo wordt ingezet op het maximaal hergebruik van water, maximaal gebruiken en produceren van hernieuwbare energie (zonnepanelen) en op termijn misschien zelfs een evolutie naar een gesloten productiekring.

De brouwerij wil de mogelijkheden van een duurzamer transport onderzoeken en focust daarbij in eerste instantie op het optimaler benutten van de bestaande vrachtstromen. Zo moet een groei van de productie niet meteen een groei van het aantal vrachtwagens betekenen. Ook voor de bereikbaarheid voor bezoekers wil de brouwerij maximaal de mogelijkheden van het openbaar vervoer aanreiken. Het treinstation van Melle is vlakbij en wordt vandaag al frequent gebruikt door internationale bezoekers.

De brouwerij hecht veel belang aan de residentiële randen en respecteert de woonomgeving waarin de brouwerij zich bevindt. Zo zal altijd gezocht worden naar een schaalinpassing in de bestaande woonomgeving en buffering door groene zones waar nodig.

Deze ambitie wordt vertaald in een aantal principes die op de volgende pagina's worden toegelicht.

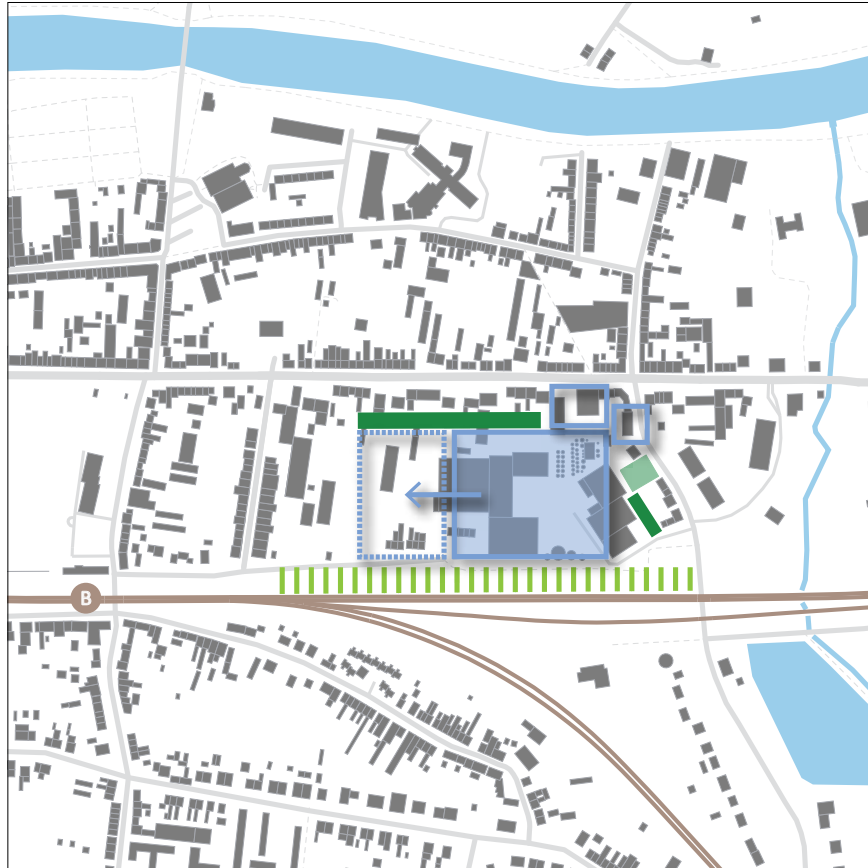


## PRINCIPE 1: SCHAALINPASSING IN DE OMGEVING

De brouwerij is historisch gegroeid in en vergroeid met de kern van Melle. Stap voor stap heeft deze groei ook een schaalvergroting van de gebouwen met zich meegebracht. Waar het historische brouwhuis vandaag qua schaal haast niet te onderscheiden is van de aanpalende woongebouwen, is de schaal van de brouwtoren in de Geraardsbergsesteenweg al duidelijk verschillend. De nieuwste gebouwen, die vooral productie en logistiek huisvesten hebben een beduidend grotere schaal.

We passen deze verschillende schalen in de omgeving in door de schaal van de nieuwe bebouwing maximaal te laten aansluiten bij deze van de omgeving. Dit betekent dat we langs de Brusselsesteenweg de huidige kleinschalige korrel behouden. Langsheen de Geraardsbergsesteenweg is een iets grotere schaal verantwoord, aansluitend bij de brouwtoren en het appartementsgebouw aan de overzijde. De grotere schaal voorzien we in het binnengebied van het bouwblok, aansluitend aan de spoorweg. Op deze plek zijn vandaag al de grotere loodsen van de brouwerij aanwezig en ook enkele bedrijfsgebouwen van andere bedrijven.

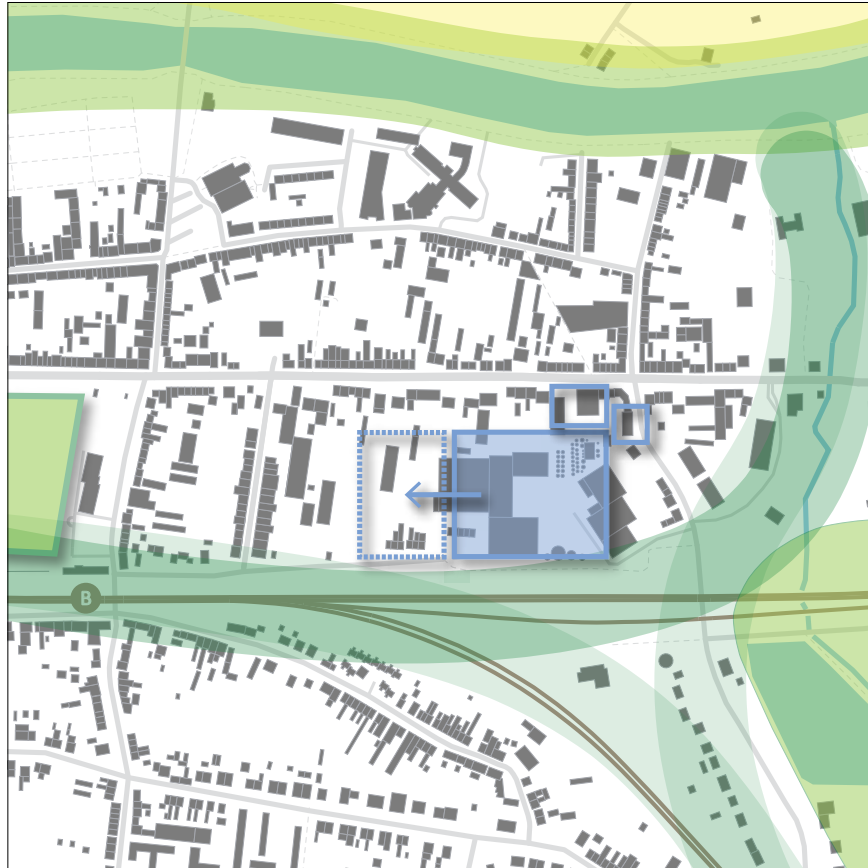




## PRINCIPE 2: BUFFERING WAAR NODIG

We willen mogelijke geluidshinder en visuele hinder beperken ten opzichte van het omringend woongebied. Onze aandacht gaat vooral uit naar de achterkant van de woningen langsheen de Brusselsesteenweg. We voorzien hier een voldoende brede groenbuffer (minimaal 10m breed). Ook wordt bepaald om in de zone, aansluitend aan deze woonpercelen, geen activiteiten te voorzien. Enkel voor de brandweer is een nooddoorgang noodzakelijk.

Aan de kant van de spoorweg is een groenscherm niet onmiddellijk vereist. De aanwezige woningen op deze plaats worden momenteel stuk voor stuk aangekocht door de brouwerij voor de toekomstige uitbreiding. Bijgevolg zullen er dan ook geen woningen meer voorkomen aan deze zijde. Bovendien buffert de dubbele spoorwegbundel, zowel visueel als akoestisch, de bedrijfsactiviteiten naar de zuidelijk gelegen woonwijken.

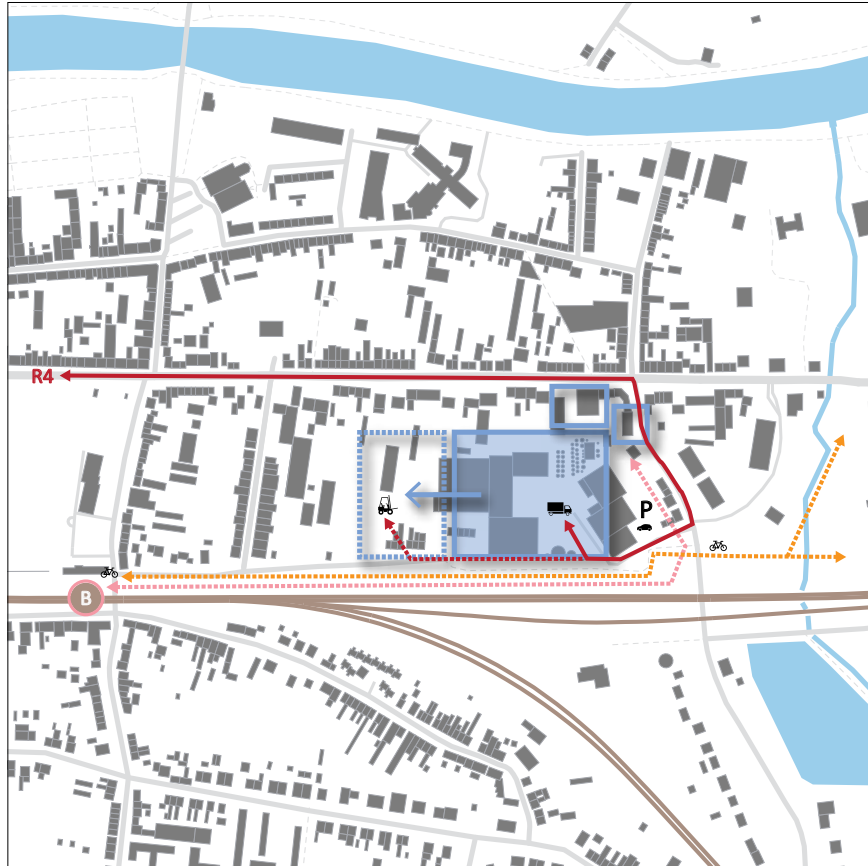


### PRINCIPE 3: ZACHTE GROENE VERBINDINGEN

In het Structuurplan van de gemeente Melle zijn een aantal groene verbindingen voorzien. De belangrijkste is natuurlijk deze van de Scheldevallei, ten noorden van de dorpskern van Melle. Deze wordt aangeduid als een groen structurend element op bovenlokaal niveau.

Daarnaast worden er langsheen de spoorwegtaluds verbindingen gelegd tussen de open ruimte fragmenten, ten oosten en westen van de kern van Melle. De visputten ten zuidoosten van de brouwerij (in GRS aangeduid als te vrijwaren open ruimte) kunnen zo een ecologische verbinding krijgen met het kasteeldomein De Potter-d'Indooye. Ook voor de Gondebeek kan zo een ecologische corridor gecreëerd worden naar de Scheldevallei.

De non-stop fietsroute langsheen de spoorweg Gent - Dendermonde kan deel uitmaken van de groene verbinding. Bovendien is de verbinding met het station een pluspunt voor werknemers en bezoekers. Door deze aan te leggen in een groene omgeving, wordt de verbinding aangenaam en aantrekkelijk. Ze kan zelfs deel gaan uitmaken van een groen bezoekerstraject, vanaf het station van Melle tot aan het toekomstig verder uit te bouwen bezoekerscentrum van de brouwerij.



#### PRINCIPE 4: VLOTTE MULTIMODALE ONTSLUITING

Brouwerij Huyghe is op zoek om zijn mobiliteit zo duurzaam mogelijk uit te bouwen (zie inleiding). Ondanks alle inspanningen zullen we zeker rekening moeten houden met de aan- en afvoer van brouwmaterialen, leeggoed, gevulde vaten en flessen, bezoekers en werknemers. Een goede ontsluitingsstructuur is dus noodzakelijk.

De hoofdtoegang van het bedrijf wordt voorzien langs de Geraardsbergsesteenweg. Alle goederenverkeer wordt langs hier geleid, evenals het merendeel van de personeelsleden en de bezoekers.

Het vrachtverkeer komt op een centrale laad- en loskoer. Van hieruit gebeurt de rest van het transport met forklift trucks. Dit betekent dat binnen deze zone de nodige veiligheidsvoorschriften van toepassing zijn.

Personeel en bezoekers worden maximaal gestimuleerd om andere modi van transport te gebruiken. De aanleg van een non-stop fietsroute langsheen de spoorweg biedt op dat punt zeker potenties en wordt met dit masterplan maximaal ondersteund. Het zorgt voor vlotte, veilige en aangename fiets- en voetgangersverbindingen tussen de brouwerij en het station van Melle, maar ook naar de ruimere omgeving toe.





## PRINCIPE 5: LANDMARKS

De huidige en historische brouwershal fungeren momenteel als 'landmarks'. Het zijn gebouwen die een plek markeren, gebouwen die als het ware in het collectieve geheugen van de gemeente zijn gegrift. Deze landmarks willen we zeker bewaren en waar mogelijk versterken.

De brouwerij is gelegen aan de spoorwegzijde. Alhoewel deze zijde op het eerste zicht aanvoelt als een achterkant, is dit een belangrijke zichtlocatie voor treinreizigers en fietsers. Het is dan ook belangrijk om hier aandacht te besteden aan de visuele kwaliteit. Deze zijde mag niet als een achterzijde fungeren maar kan net ingezet worden in de uitbouw van het bedrijfsimago. Het is belangrijk om een positief imago te creëren dat uitstraalt naar de hele gemeente.



## ONTWERPVOORSTEL MASTERPLAN

Voorafgaand aan de opmaak van het masterplan, werd een principeschema opgesteld dat de grote lijnen van het masterplan bepaalt.

Doorheen de historische ontwikkeling van de site, merken we op dat er geen optimale bedrijfsorganisatie aanwezig was. Extra nood aan ruimte voor een bepaalde functie werd gewoonweg aan de bestaande structuur geschakeld, zonder een zekere logica te volgen.

Het masterplan zet daarom sterk in op een optimale bedrijfsorganisatie. We vertrekken hiervoor vanuit het schema van het brouwproces (zie voorgaande pagina's).

Het brouwhuis aan de Brusselsesteenweg blijft het centrale gedeelte van de brouwerij. In de zone er achter staan vandaag de verschillende silo's waarin het bier kan gisten. Een uitbreiding van de brouwcapaciteit betekent dat er hier bijkomende silo's geplaatst zullen worden. De plaats hiervoor is reeds voorzien.

Op de plaats van de huidige kantoren en bottelarij voorzien we stockage van brouwproducten alsook ruimte voor ondersteunende activiteiten zoals werkplaats, labo's, ...

De bottelarij en vatenlijn verschuiven naar de westzijde van het terrein waar de logistieke verwerking optimaal kan gebeuren. Het laden en lossen van alle vrachtwagens gebeurt op de ingesloten laad- en loskoer. Dit minimaliseert de geluidshinder.

Opslag van leeggoed gebeurt in openlucht aan de westzijde van de site. De uitbreiding van de vatenlijn schermt dit gedeelte af van de woonomgeving. Mogelijke geluidshinder door het stapelen van het leeggoed kan hierdoor tot een minimum beperkt worden.

Het spoelen en opnieuw vullen van flesjes en vaten gebeurt in één beweging, van west naar oost. De gevulde vaten en flessen worden zo meteen gestockeerd in het magazijn. Een deel wordt in de bovenliggende beschutte werkplaats in speciale edities verpakt.

De pakketten voor transport worden in de gebouwen, aanpalend aan de stockageruimte, klaargemaakt en via de laad- en loskoer naar de afnemers getransporteerd. In dezelfde beweging wordt ook promotiemateriaal meegenomen.

Langsheen de Geraardsbergsesteenweg worden de kantoren en het bezoekerscentrum voorzien.





## MASTERPLAN + FASERING

Vanuit het principeschema hebben we het masterplan opgesteld, inclusief een fasering voor de ontwikkeling van de site.

In *fase 1* verhuizen de vatenlijn en bottelarij naar het westelijk deel van de site. De vatenlijn wordt vandaag reeds overgebracht naar de nieuwbouw die afgelopen jaar werd gebouwd. Voor de bottelarij is een uitbreiding in westelijke richting nodig. Hiervoor wordt voorzien om aan de westzijde en in lijn met de bestaande bebouwing een nieuwe hal te bouwen. Deze hal heeft een oppervlakte van +/- 4.500m<sup>2</sup> (85m lang en 50 m diep). Ten noorden van de hal, naar de grenzen met de aanpalende bebouwing, voorzien we geen enkele verharding, behalve dan voor de noodweg van de brandweer. Op die manier ontstaat een brede groenzone die toelaat om, in samenspraak met de burens, een groenscherm te voorzien. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een verhoogde berm. Aan die zijde worden geen andere uitgangen dan nooduitgangen voorzien.

Aan de zuidzijde van de nieuwe loods wordt het terrein verhard en als stapelplaats voor leeggoed aangelegd. Net zoals met de bestaande nieuwe loods is het de bedoeling dat het terrein zo maximaal mogelijk doorloopt tot aan de berm met de spoorlijn. De Eikerwegel wordt op die plaats gesupprimeerd.

In de hoek, aansluitend op de Eikerwegel, voorzien we een kleine personeelsparking voor de arbeiders die in ploegen werken. Voor de veiligheid zal deze parking zowel aan de zijde van de Eikerwegel als aan de zijde van de bedrijfsterreinen afgesloten worden.

De fietsers en voetgangers kunnen in de toekomst gebruik maken van de nieuw aan te leggen non-stop fietsverbinding. Deze volgt min of meer het tracé van de vroegere spoorlijn. Vanaf het station van Melle loopt deze met een zachte helling op naar de bruggen over de Geraardsbergsesteenweg. Op die manier bedraagt de helling niet meer dan 3 à 4%. We voorzien een aftakking ter hoogte van de Klinkerlaan. Aan de andere zijde van de site wordt een aftakking voorzien ter hoogte van de kruising met de Geraardsbergsesteenweg waarover de non-stop fietsroute zal lopen. Infrabel plant om de meerderheid van de bestaande bakstenen bruggen af te breken en enkel de betonnen brug te bewaren. Bijgevolg zullen ook de huidige landhoofden grotendeels verdwijnen. De plannen zijn vandaag in een vergevorderd stadium en worden nu verder met de gemeente, de provincie Oost-Vlaanderen en de NMBS uitgewerkt.

Het gehele gebied tussen de spoorweg en de bedrijfsgebouwen van de brouwerij willen we als een kwalitatieve publieke en groene ruimte ontwikkelen. In deze ruimte maken we ook plaats voor een deel waterberging, in de vorm van een open gracht of wadi.

De hoofdingang voor de brouwerij blijft aan de Geraardsbergsesteenweg. Door het verdwijnen van de bruggen en landhoofden komt ruimte vrij waardoor de bestaande toegang en parking kunnen geoptimaliseerd worden. Het huidige fietspad schuiven we een 5-tal meter op naar de zuidzijde. Dit creëert voldoende plaats voor een compacte parking (voor 36 auto's) tussen de toegangsweg en het fietspad. Deze parking kan in eerste instantie

als personeelsparking ingezet worden. Later, in *fase 2*, wordt dit de bezoekersparking. De parking is zo ontworpen dat veiligheid voorop staat. Vrachtwagens, die wachten aan de slagboom om de bedrijfssite op te rijden, zullen geen hinder vormen voor de personeelsleden of bezoekers die hun auto op de parking willen plaatsen. Ook omgekeerd zullen de parkeerbewegingen van de auto's de vrachtwagens niet langer hinderen.

We voorzien naast de toegangsweg ook nog ruimte voor 3 busparkings voor bezoekers. Op die manier willen we meer en meer inspelen op de trend om bezoekers in groep de site te laten bezoeken en individueel autovervoer te vermijden.

De bestaande woningen langs de Geraardsbergsesteenweg willen we op termijn vervangen door kantoren. We behouden daarbij minstens de waardevolle gevel van het pand met huisnummer 10 die opgenomen is in de inventaris van het onroerend erfgoed. De schaal van deze gevel is ook bepalend voor de schaal van de kantoren. Een herlocatie van de kantoren is noodzakelijk. De huidige kantoren zijn enkel via de goederenkoer toegankelijk, met alle veiligheidsproblemen van dien. Ook is er vanuit de kantoren geen zicht op de toekomstige vrachtwagen. Bovendien ontbreekt er vandaag een goede refter, sanitair en kleedkamers voor het personeel. De kantoren fungeren ook als overgang tussen het woonkarakter van de Geraardsbergsesteenweg en de grotere schaal van de bedrijfsgebouwen er achter. De kantoren worden in een L-vorm geplaatst waarvan 1 zijde uitgaat op de bestaande tuin van de villa. In de oksel van de kantoren

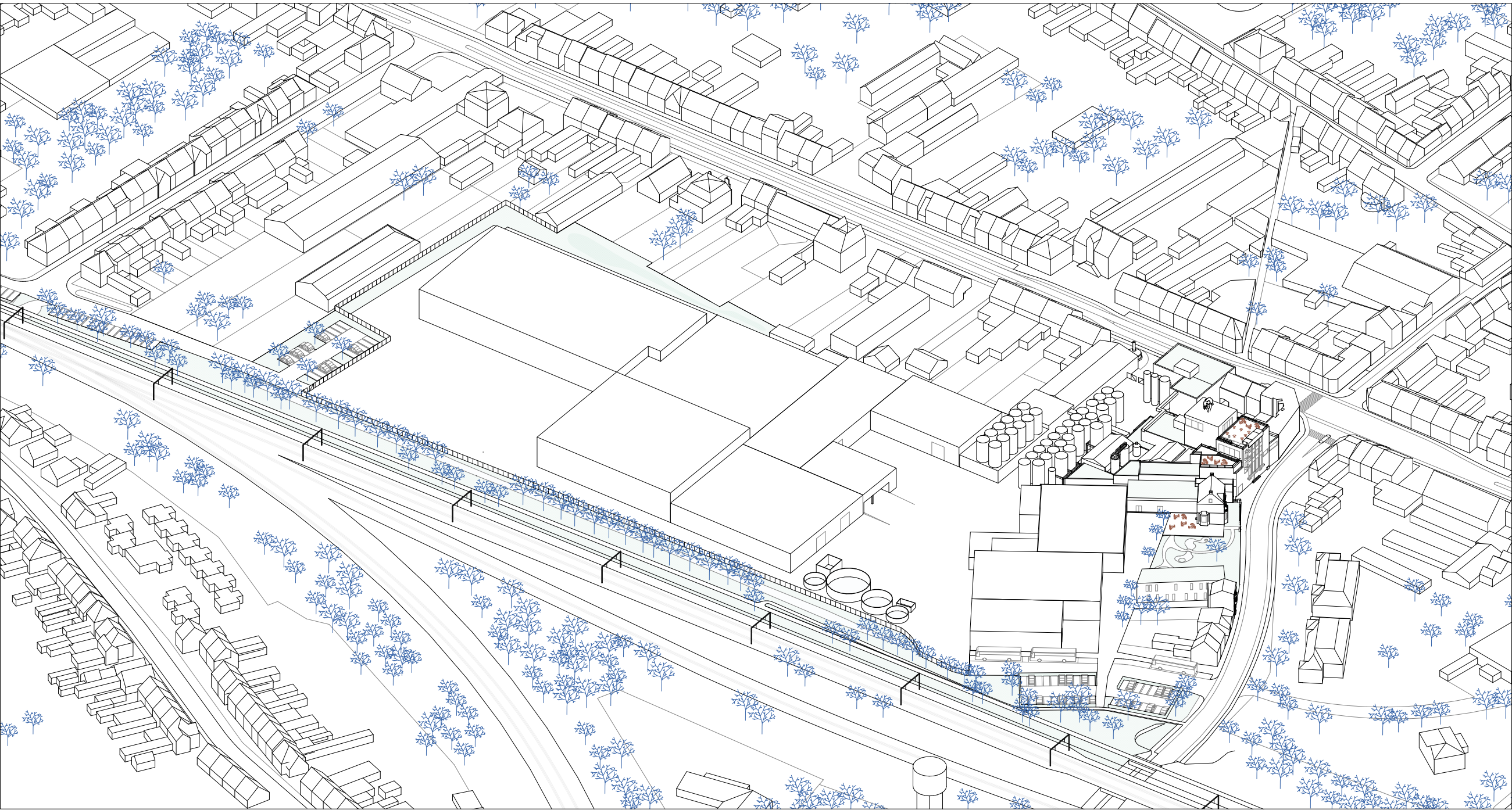
komen de parkeerplaatsen voor directie en vertegenwoordigers. Ondergronds worden op termijn de parkeerplaatsen voor het overige personeel voorzien. We stellen voor om in *fase 1* al te starten met de kantoren dwars op de straat omdat die de minste verwervingen vraagt en meteen een kwalitatieve wand vormt ten opzichte van de tuin van de villa.

De tuin wordt bewaard en in ere hersteld. De villa vormen we om tot het brouwerscafé met een zuidwaarts gericht terras. Bezoekers kunnen hier de verschillende bieren van de brouwerij degusteren.

Aansluitend aan de villa voorzien we de nieuwe toegang tot het bezoekerscentrum. Het bezoekerscentrum wordt uitgebouwd in de voormalige brouwtoren waarbij de oude brouwzaal een centrale rol krijgt. Om de verschillende ruimtes optimaal te kunnen bereiken, met respect voor de historische waarde van de brouwtoren, wordt een nieuwe toren achter de bestaande geplaatst. Alle verticale circulatie wordt hierin opgenomen alsook enkele kleinere zalen. Deze nieuwe toren zal hoger zijn dan de bestaande. Zo kunnen bezoekers het panoramaterras op het dak van de brouwtoren bereiken en van daaruit genieten van het uitzicht over Melle en de Scheldevallei. Boven in de nieuwe toren voorzien we een kleine panoramazaal die uitzicht geeft over de brouwerij.

Op de volgende pagina's geven we de gefaseerde ontwikkeling visueel weer. In het volgende hoofdstuk wordt de fasering gedetailleerd weergegeven voor de kantoorgebouwen en de brouwtoren.







NIEUWE BOTTELARIJ

BUFFERZONE / GROENSCHERM

NIEUWE TOREN

MICROBROUWERIJ

KANTOREN FASE 1+2



NON-STOP FIETSRROUTE

PARKING PERSONEEL

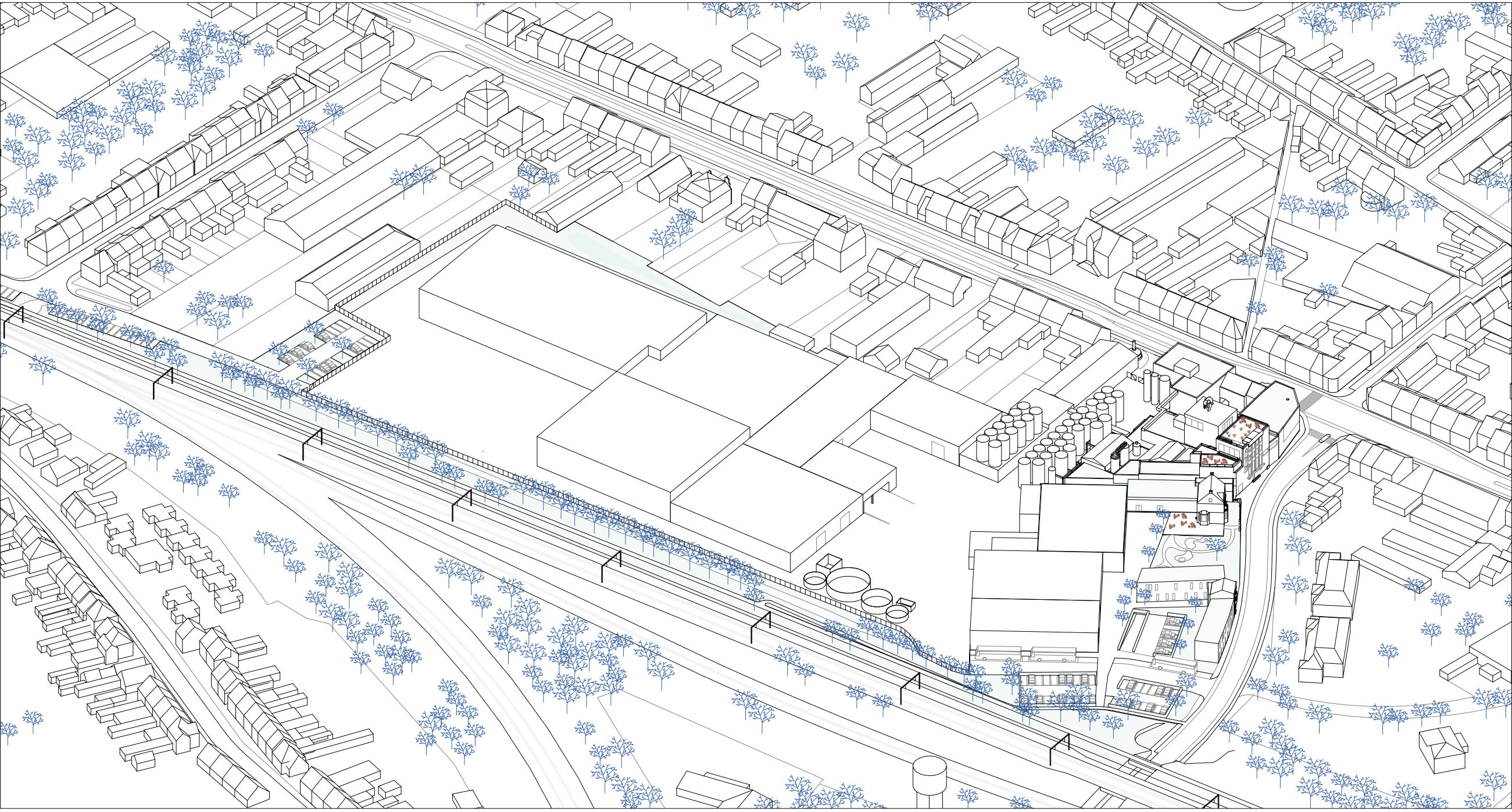
STAPELPLAATS LEEGGOED

VATENLIJN

WATERZUIVERING

PARKING BEZOEKERS

AANPASSING BRUGGEN





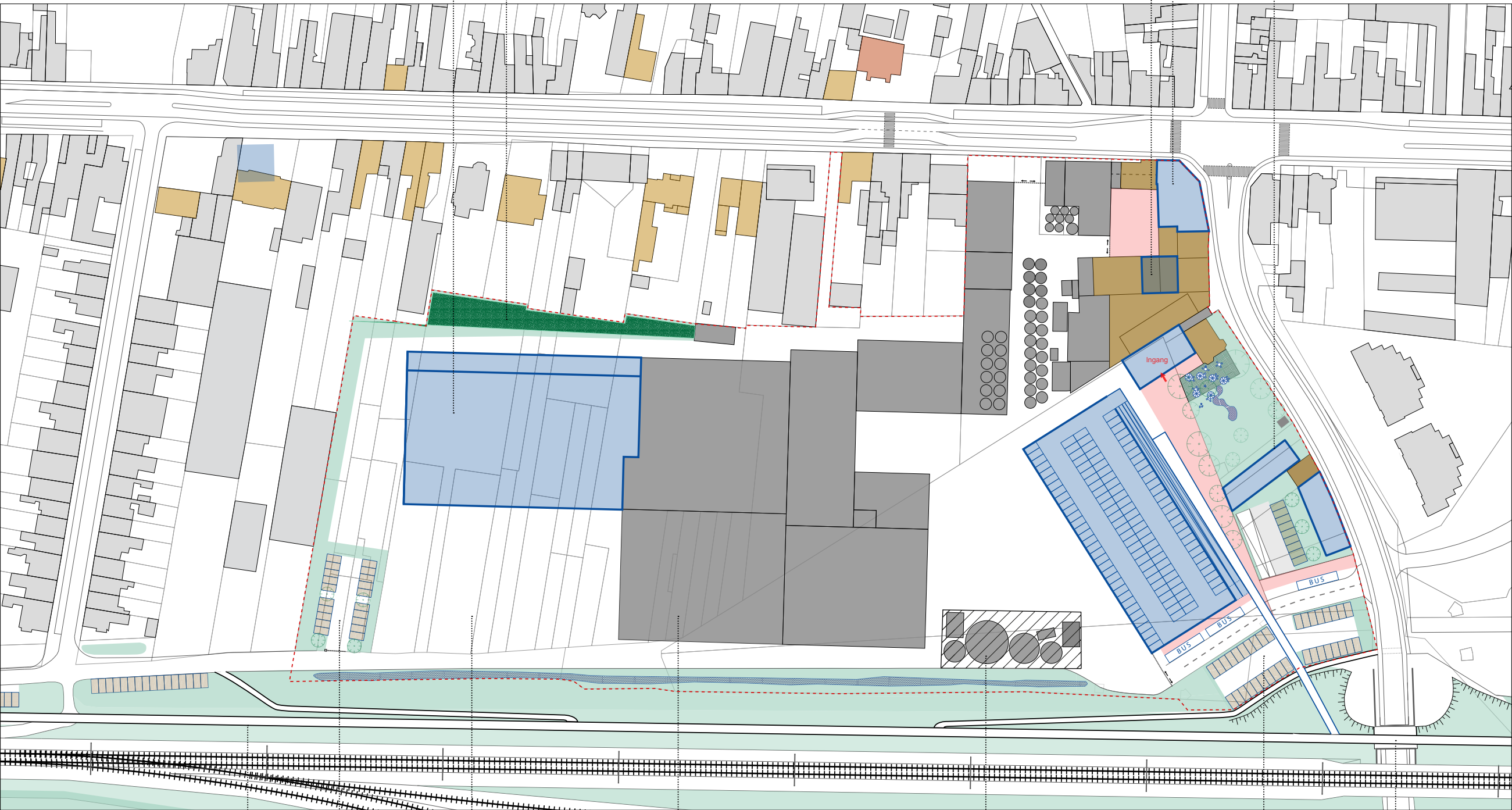
NIEUWE BOTTELARIJ

BUFFERZONE / GROENSCHERM

NIEUWE TOREN

MICROBROUWERIJ

KANTOREN FASE 1+2



NON-STOP FIETSRUTE

PARKING PERSONEEL

STAPELPLAATS LEEGGOED

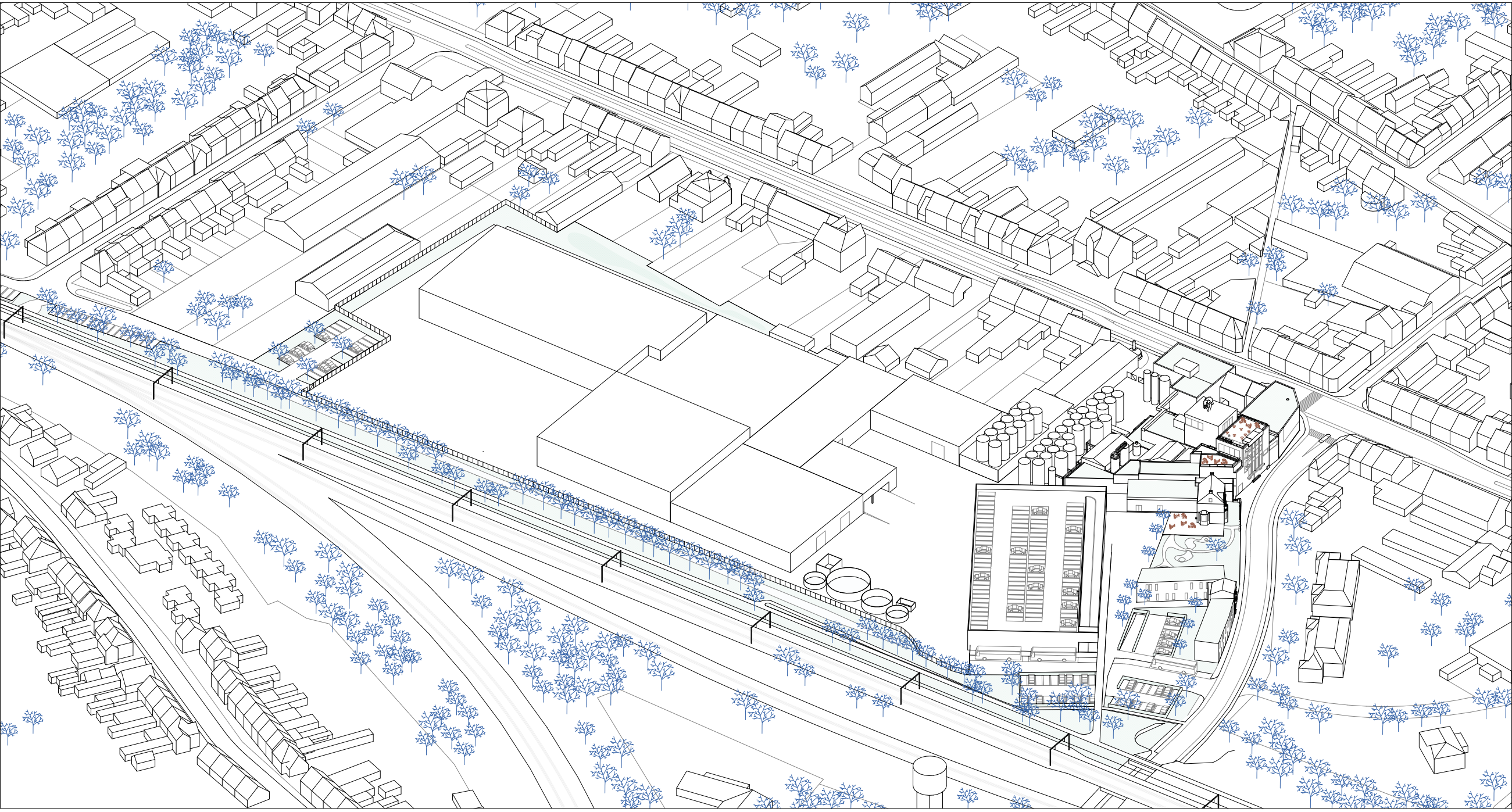
VATENLIJN

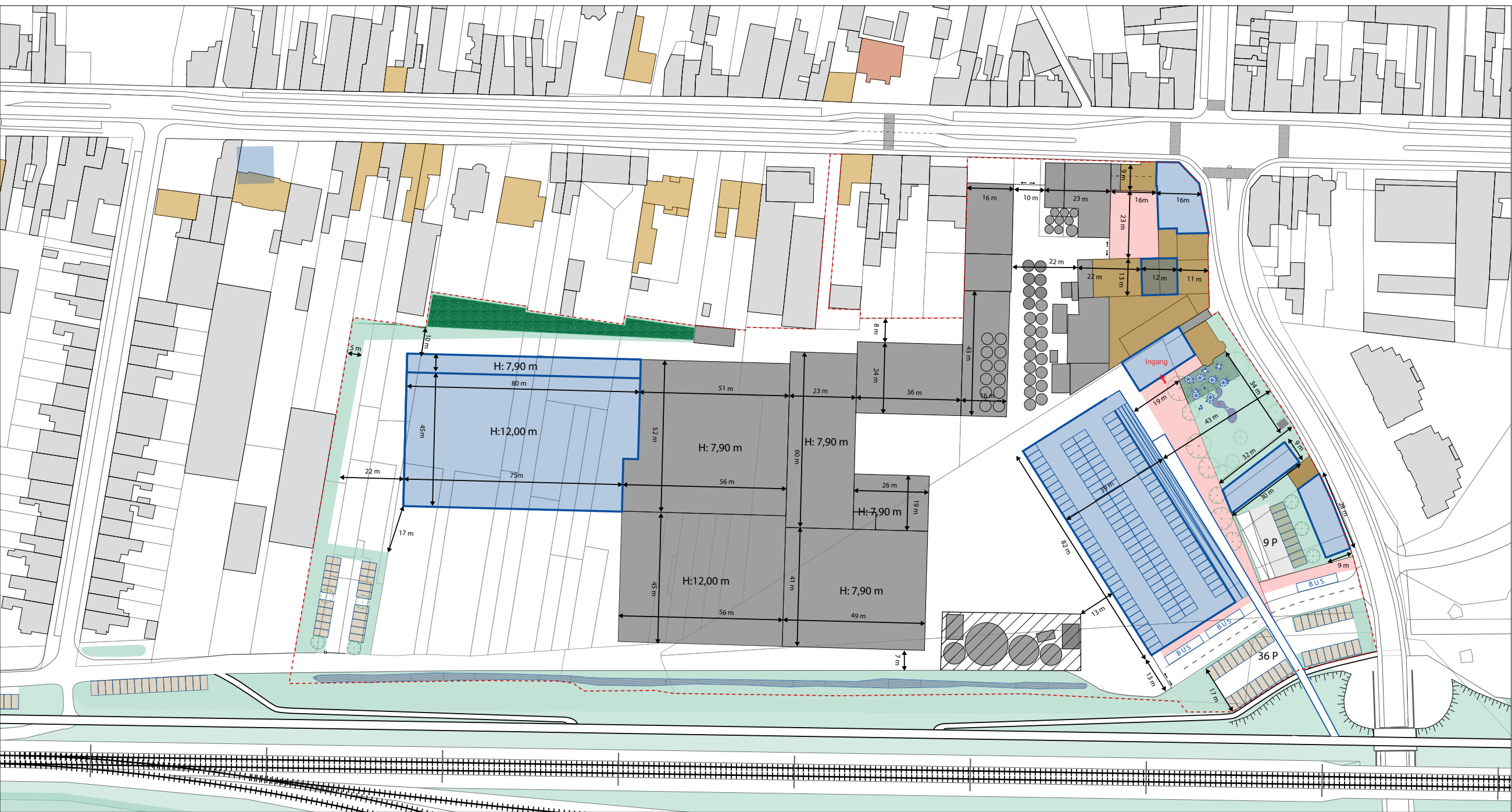
WATERZUIVERING

PARKING BEZOEKERS

AANPASSING BRUGGEN







Basisafmetingen ontwerpvoorstel

## IMPACT NIEUWE GEBOUWEN GERAARDSBERGSESTEENWEG

### NIEUWE KANTOREN

De huidige kantoren van de brouwerij maken deel uit van de bedrijfsloodsen, waarin ook bottelarij en vatenlijn zijn ondergebracht. Ze zijn enkel bereikbaar via de goederenkoer. Hierdoor moeten alle bezoekers het vrachtverkeer (zowel vrachtwagens als forklift trucks) kruisen. Dit is een onveilige situatie. De kantoren zijn bovendien totaal niet meer aangepast aan de hedendaagse normen en comfort.

Vanuit de kantoren is het belangrijk een goed zicht te houden op het toekomstend en vertrekkend (vracht)verkeer. Hierdoor is hun positie vlak naast de hoofdtoegang tot de brouwerij site het meest aangewezen. Dit betekent dat de bestaande woningen aan de zijde van de Geraardsbergsesteenweg zullen verdwijnen. Woning nummer 10 is opgenomen op de inventaris van onroerend erfgoed en heeft een typerende en waardevolle voorgevel die we zeker willen bewaren. Of de rest van de woning bewaard, omgevormd, afgebroken of vervangen wordt, kunnen we nu nog niet uitmaken. We beschouwen deze woning wel maatgevend

voor de hoogte en korrel van de nieuwe kantoorgebouwen. Zo wordt de kroonlijsthoogte van de nieuwe kantoren vastgelegd op 7.90m. Verder streven we naar een verticale ritmering in de gevelopbouw.

De totale oppervlakte die gerealiseerd zou kunnen worden, bedraagt +/- 1.000m<sup>2</sup>, verdeeld over 2 bouwlagen. In deze oppervlakte rekenen we ook ruimte voor kleedkamers, sanitair en eetruimte voor de medewerkers, vergaderzalen, onthaal leveranciers en klanten, ... Hiernaast voorzien we ook ruimte voor een gedeelde werkplek voor de vertegenwoordigers en extra administratieve ondersteuning voor de uitbouw van het bezoekerscentrum.

Ondergronds zou ruimte voorzien kunnen worden voor 30 wagens en een fietsenstalling. Bovengronds voorzien we een beperkte parking voor vertegenwoordigers en directieleden.

### BEZOEKERSCENTRUM - OUDE BROUWTOREN

De huidige historische brouwtoren is ongeveer 17m hoog. Om de bovenliggende ruimtes toegankelijk te maken, voorzien we een nieuwe toren achter de bestaande. Het volume van de nieuwe toren is teruggetrokken van de straat, zodat de rechtstreekse impact op het straatbeeld in de Geraardsbergsesteenweg beperkt blijft.

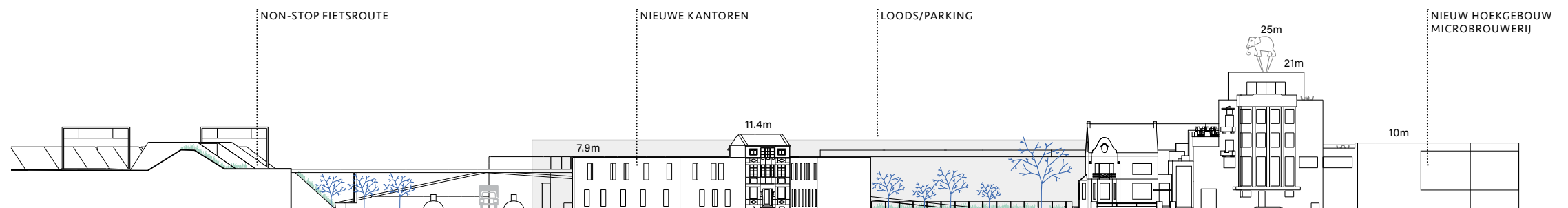
De hoogte van de nieuwe toren is 21m. Dit laat toe om het panoramisch terras op het dak van de brouwtoren te bereiken. Bezoekers krijgen hier een magnifiek uitzicht over Melle en de Scheldevallei. Boven in de toren voorzien we een panoramazaal die uitzicht geeft over de brouwerij.

Het icoon van de roze olifant plaatsen we bovenop de toren. Het verwijst naar de activiteiten in de brouwerij en voegt een nieuwe landmark toe aan de kern van Melle. Bezoekers die met de trein komen, zullen de brouwerij onmiddellijk weten te vinden. Het icoon is immers zichtbaar vanaf het station van Melle.

In de sokkel van de bestaande brouwtoren worden de ruimtes omgevormd tot een bezoekerscentrum met een museaal gedeelte en één of meerdere polyvalente ruimtes met voorzieningen (catering, diensten, ...).

Op de hoek van de Geraardsbergsesteenweg en de Brusselsesteenweg zal op termijn het hoekgebouw aangekocht worden. Op deze plaats voorzien we een microbrouwerij, als onderdeel van het museale circuit. Via grote glazen wanden worden de nieuwe koperen brouwketels zichtbaar. Zo krijgt de hoek een kwaliteitsvolle invulling en wordt de relatie met de brouwerij versterkt.

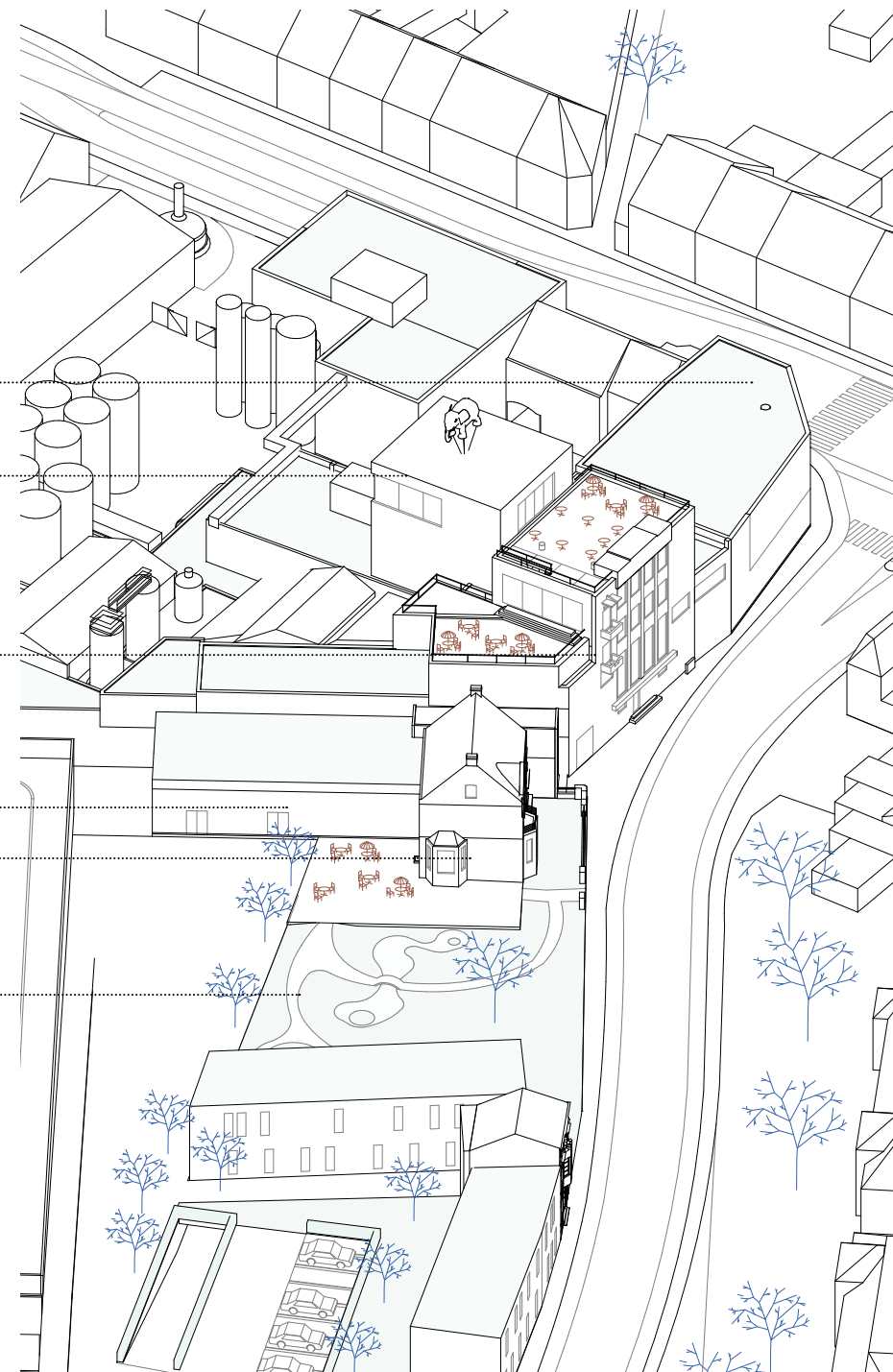
Het oude brouwhuis krijgt een nieuwe invulling als shop. In de shop kunnen de bezoekers kennis maken met de verschillende soorten bieren en kleine bierpakketten mee naar huis nemen. De shop krijgt een kleine parking op de binnenkoer die bereikbaar is vanaf de doorgang naar de Brusselsesteenweg.



Snedes Geraardsbergsesteenweg



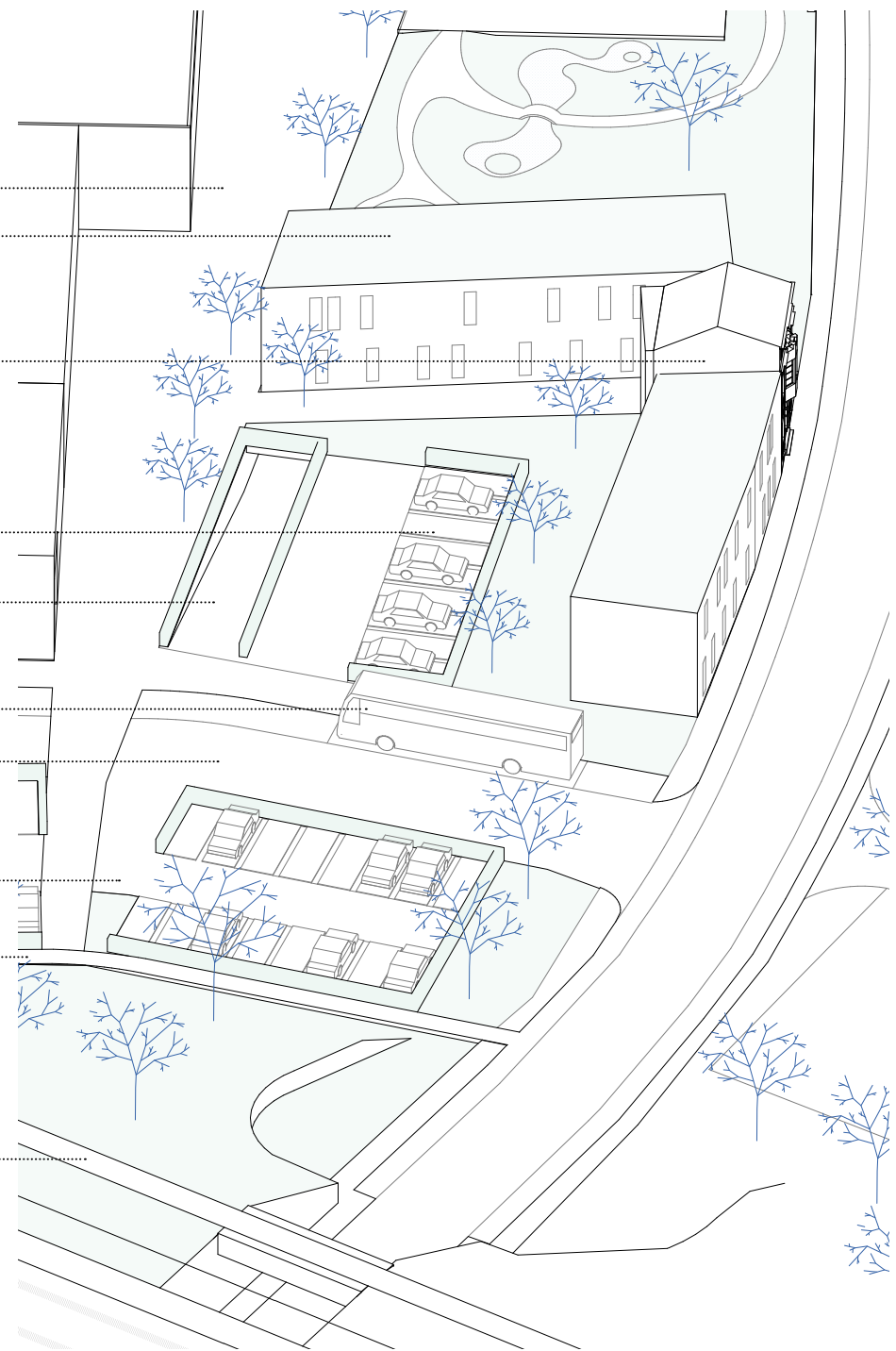
- MICRO BROUWERIJ**  
- deel van museale route
  
- NIEUWE TOREN**  
- verticale circulatie  
- feestzaal  
- panoramazaal en - terras  
- landmark (roze olifant)
  
- OUDE BROUWTOREN**  
- museum (brouwzaal)  
- vergaderzalen  
- feestzaal
  
- NIEUW ENTREE GEBOUW**
  
- HISTORISCHE VILLA**  
- horeca  
- VIP ontvangst
  
- PARK**  
- publiek toegankelijk  
- terras horeca villa  
- vijvertje - opvang regenwater



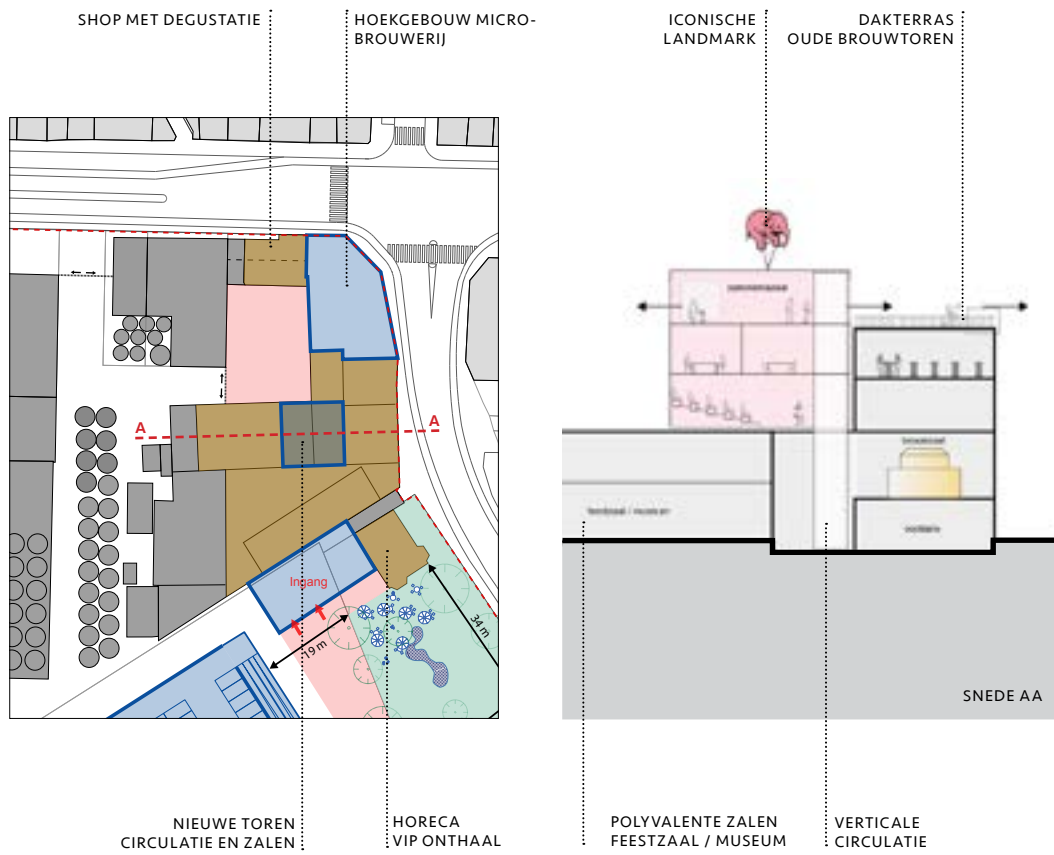
Axonometrie bezoekerscentrum



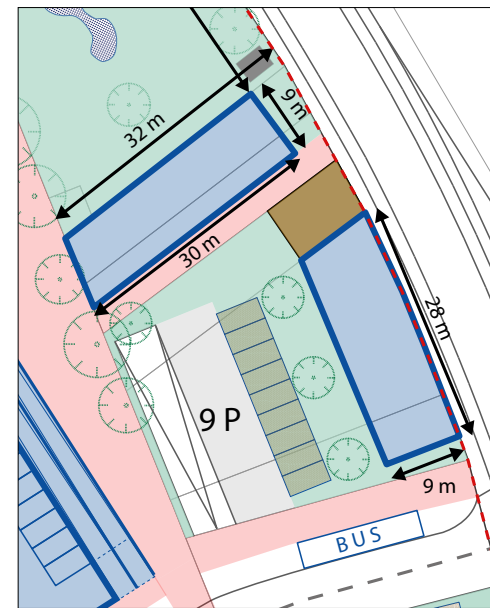
- PASSAGE BEZOEKERS  
naar bezoekerscentrum
- KANTOREN  
vergaderlokaal  
cafetaria personeel  
kleedkamers  
archief
- WOONHUIS VIOE  
integren in kantoren  
bewaren voorgevel  
maatgevend voor kantoren
- PARKING  
vertegenwoordigers  
parking directie
- TOEGANG  
ondergrondse parking personeel
- PARKING BUSSEN  
bezoekers
- HOOFDTOEGANG BROUWERIJ  
- vrachtwagens  
- personeel  
- bezoekers
- PARKING BEZOEKERS
- FIETSPAD EIKERWEGEL  
aansluiting non-stop fietsroute
- NON-STOP FIETSRUTE



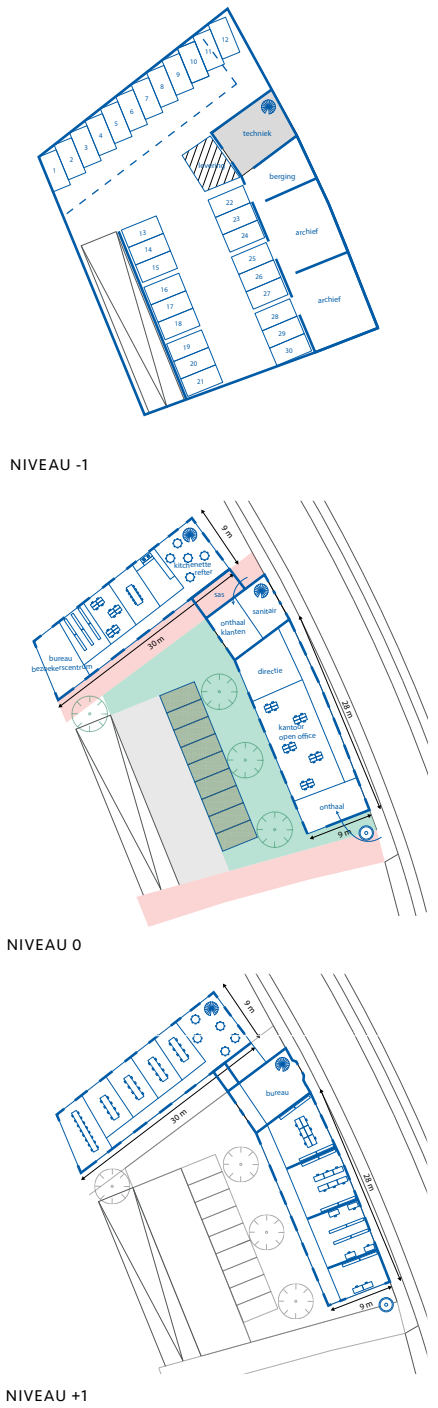
Axonometrie kantoren Geraardsbergsesteenweg

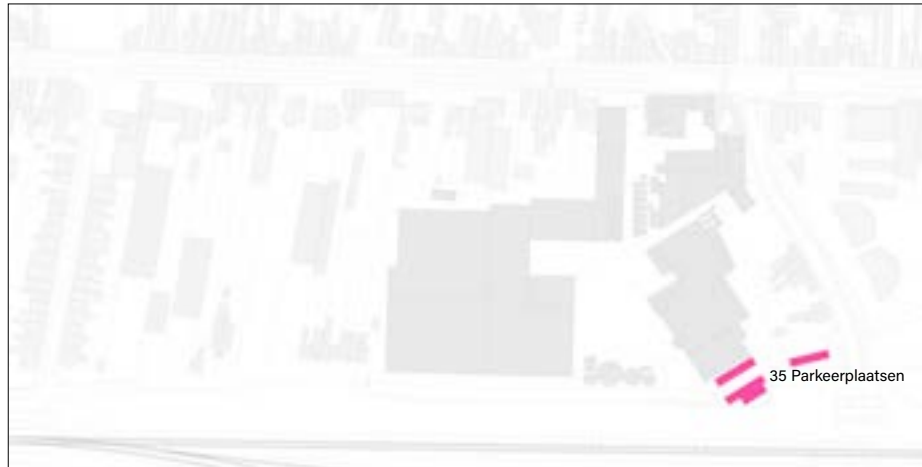


Plan en snede nieuwe brouwtoren / bezoekerscentrum

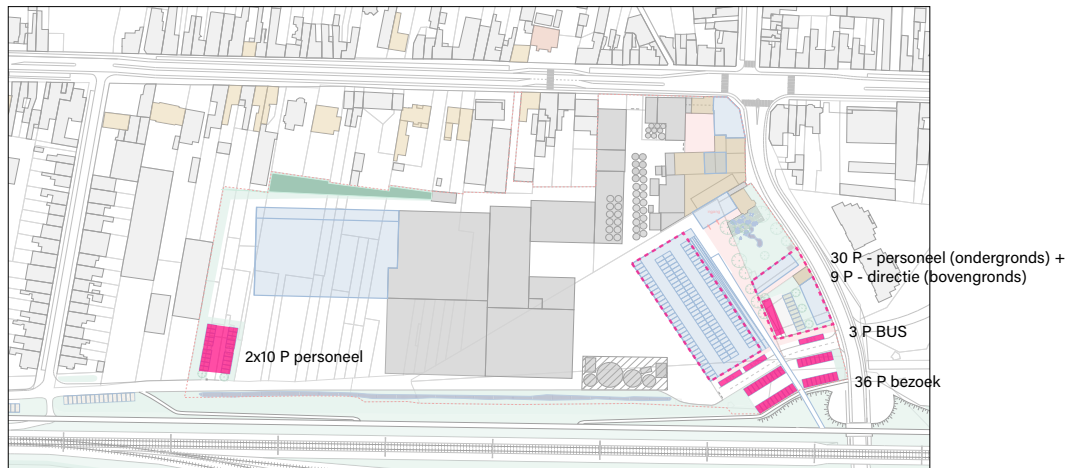


Indicatief grondplan kantoren Geraardsbergsesteenweg





huidige situatie



ontwerpvoorstel

## MOBILITEIT: PARKEERAANBOD

De parkeerbehoeften van het bedrijf (zowel werknemers, leveranciers als bezoekers) worden op de bedrijfssite opgevangen. De parkeervoorzieningen worden verspreid op de site, teneinde de diverse doelgroepen te kunnen onderscheiden.

Voor vrachtwagens en leveranciers zijn er wacht- en parkeermogelijkheden op de site, ter hoogte van de laad- en loskades op de goederenkoer. De toegangscontrole gebeurt ter hoogte van de poort en niet meer vooraan aan de straatzijde. Zo wordt vermeden dat vrachtwagens de doorstroming op de Geraardsbergsesteenweg verhinderen. In de plannen van het masterplan voorzien we dat 3 vrachtwagens zich achter elkaar kunnen opstellen voor de poort.

Voor het parkeeraanbod van de bezoekers van het museum en experience-center wordt rekening gehouden met het aantal te verwachten bezoekers. We ramen dit, voor de eerstkomende jaren, op +/- 12.000 bezoekers per jaar, gespreid over +/- 200 dagen. Dit betekent zo'n 60 bezoekers per dag. De bezoekers maken in hoofdzaak deel uit van georganiseerde uitstappen en gebruiken doorgaans bussen van 50 personen. Het voorzien van 3 busplaatsen (langs het kantoorgebouw) zou ruimschoots moeten volstaan om de parkeernood van bezoekers, die in groep reizen, op te vangen. Bijkomend worden 36 parkeerplaatsen voor gewone wagens voorzien.

Er wordt een fietsparking voorzien langs de zijde

van de nieuwbouw of het bestaand gebouw. Deze fietsenstalling krijgt rechtstreeks toegang tot de non-stop fietsroute Gent - Wetteren.

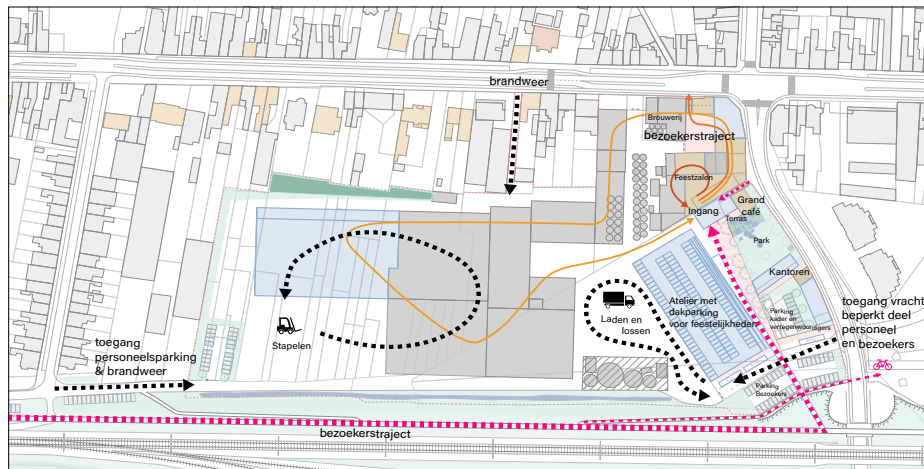
Wanneer het bezoekerscentrum uitbreidt en wanneer er gekozen wordt om op de site een feestzaal te realiseren voor +/- 200 personen, dienen bijkomend een 100-tal parkeerplaatsen voor personenwagens voorzien te worden op eigen terrein. Als er na verloop van tijd ruimte vrijkomt in de huidige bedrijfsgebouwen, kan in deze gebouwen parkeerruimte op 2 niveaus gemaakt worden of kunnen deze vervangen worden door een nieuwbouw met daarboven een ruime parking (+/- 120 parkeerplaatsen).

De frequentie van parkeren bij de directie en vertegenwoordigers is gemiddeld 15 wagens/week. Er is geen permanente nood aan een gelijk aantal parkeerplaatsen. Bij uitbreiding geldt een maximum van 25 wagens/week. Er worden rond het nieuwe te ontwikkelen kantoorgebouw aan de Geraardsbergsesteenweg 9 parkeerplaatsen voorzien. Dit zou moeten volstaan om de parkeernood van deze groep te dekken. Ondergronds worden er nog tot 30 parkeerplaatsen voorzien voor het personeel.

Voor de personeelsleden die in ploegen werken in de bottelarij, vatenlijn of brouwerij wordt een kleine parking voorzien van ongeveer 20 parkeerplaatsen aan de zijde van de Eikerwegel. Deze ontsluiten ofwel via het Gemeenteplein ofwel via de Klinkerlaan.



huidige situatie



ontwerpvoorstel

## MOBILITEIT: ONTSLUITING

De Geraardsbergsesteenweg is momenteel de hoofdontsluiting voor de brouwerij. Op dit moment is er een gedeelde toegang voor bezoekers en vrachtverkeer met een bezoekersparking. De toegang tot de oude brouwershal gebeurt via het aanpalende gebouw. De Eikerwegel biedt een secundaire toegang naar andere bedrijven. De gemeente wenst hier geen (hoofd)ontsluiting aan te leggen. Via de Brusselsesteenweg gebeuren enkel uitgaande bewegingen. Aan deze zijde is er ook een doorgang naar parkeerplaatsen die ter beschikking staan van de buurtbewoners.

Het gemeentelijk structuurplan stelt ter zake dat "Door uitbreiding zou de site met vrachtverkeer eventueel ontsloten kunnen worden via de Eikerwegel. Dit is echter niet de bedoeling. Enkel voor noodtransport kan een uitzondering gemaakt worden." Dit impliceert geen verbod op het gebruik van de Eikerwegel voor personenwagens.

De ontsluiting van het beursgerelateerde verkeer in het voorgestelde ontwerp is uitgetekend in de kaart op de linkerpagina.

Er is een toegang via de Geraardsbergsesteenweg voor vracht- en leveranciersverkeer, bezoekers van het museum en/of experience-center, directie en vertegenwoordigers.

Via de Eikerwegel wordt enkel een toegang voorzien voor het personeel dat in ploegen-

stelsel werkt in de brouwerij, de bottelarij of de vatenlijn. Het gaat in totaal over 2 ploegen van ongeveer 10 mensen. De eerste ploeg werkt van 6:00 tot 14:00, de tweede van 14:00 tot 22:00. Dit betekent dat de voertuigbewegingen plaatsvinden buiten de klassieke spits. Het gaat hier bovendien om een zeer beperkt aantal voertuigbewegingen. Het aantal voertuigbewegingen van de huidige woningen langs de Eikerwegel (en die verdwijnen in het masterplan) is groter dan de maximaal 10 voertuigbewegingen per shift die we verwachten in het masterplan.

Er werd onderzocht of er andere ontsluitingsmogelijkheden zijn maar die bleken technisch onhaalbaar. (1) De parking aansluiten op de toegang via de Geraardsbergsesteenweg is niet te realiseren door de constructies van de waterzuivering. (2) De ontsluiting voorzien langs de Brusselsesteenweg is niet mogelijk omdat er dan verkeer rijdt in de bufferzone tussen de gebouwen en de woningen langs de Brusselsesteenweg. Bovendien verhindert de smalle doorgang een veilige uitrit naar de Brusselsesteenweg, omwille van de beperkte zichtbaarheid. Ook de Administratie Wegen en Verkeer heeft zich hierover negatief uitgesproken.

Alle andere personeels- en bezoekersparkings worden aan de zijde van de Geraardsbergsesteenweg gesitueerd en via deze weg ontsloten.



## WATERHUISHOUDING

### Afvalwater

Het afvalwater zal nog altijd via de venturi meetgoot naar de ingebuisde gracht gaan. Vanaf 7 juni 2016 wordt het gezuiverde afvalwater via een nanofiltratie verder gezuiverd zodat ongeveer 60 à 70% hergebruikt kan worden. Het lozen wordt beperkt tot ongeveer 23.000 m<sup>3</sup>/jaar. Dit afvalwater zal continu geloosd (ongeveer 2.6m<sup>3</sup> per uur) worden.

### Regenwater

De hoeveelheid regenwater zal hetzelfde blijven maar dit zal als volgt verdeeld worden:

Voor de bottelarij/warme kamer zijn er vandaag 5 putten van 20m<sup>3</sup> met bluswater voor de brandweer. Het regenwater van de helft van de bottelarij komt hierin terecht en loopt uiteindelijk over naar de ingebuisde gracht. Daarnaast zijn er 4 putten van 20m<sup>3</sup> voor het afvalwater. Al deze putten bevinden zich naast elkaar tussen de bottelarij en de afvalwaterzuivering.

Door het uitbreiden van de bovengrondse buffers van de afvalwaterzuivering zullen we alle 9 putten van 20m<sup>3</sup> kunnen gebruiken voor regen- en bluswater. Dit betekent dat de helft van de 9 putten gebruikt kunnen worden voor vertraagde afvoer (dus 90m<sup>3</sup>). Aangezien ongeveer de helft van de daken van de bottelarij hierin terecht komen, is dit voldoende. Hier zal dan ook een pomp geplaatst worden voor vertraagde afvoer. Aan de achterkant van de bottelarij loopt het regenwater momenteel rechtstreeks naar de beek. Hier kunnen we in de toekomst 2 waterputten van elk 20m<sup>3</sup> steken om het regenwater vertraagd af te voeren via een pomp.

Loods 5 (stockage 2.700m<sup>2</sup>): ongeveer 60% van het dak komt in 2 putten van elk 20m<sup>3</sup> die in de brandweg zitten tussen loods 5 en de Brusselsesteenweg. Aangezien dit over 1.620m<sup>2</sup> dak gaat, is er een buffering nodig van 40.5m<sup>3</sup>. Hierin zal ook een pomp geplaatst worden voor vertraagde afvoer. De resterende 1.080m<sup>2</sup>

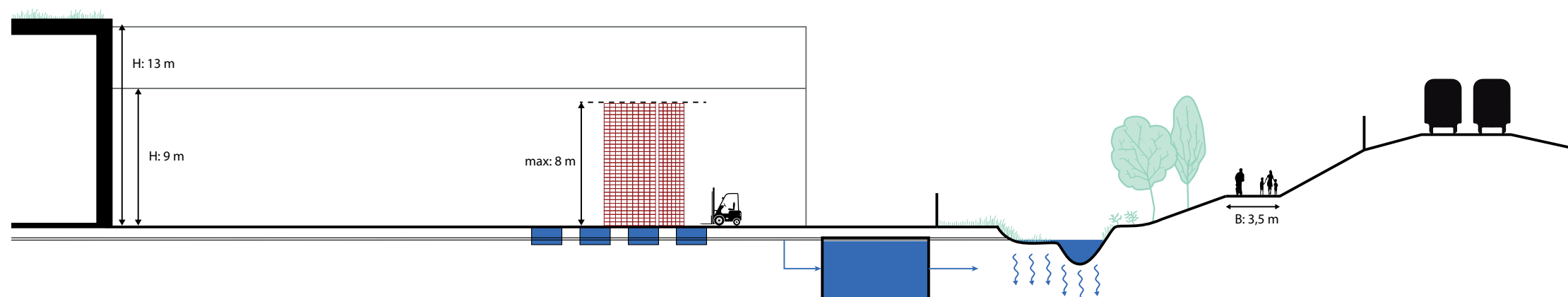
van het regenwater van loods 5 loopt naar de waterputten in de brandweg, samen met het regenwater van loods 4 (2.500m<sup>2</sup>, nieuwe vatenlijn).

In loods 4 loopt het regenwater van ongeveer 1.000m<sup>2</sup> naar een regenwaterput van 20m<sup>3</sup> voor hergebruik. Dit water zal verpompt worden naar de buffer van gezuiverd afvalwater (110m<sup>3</sup>). Vanuit deze buffer wordt er continu water door de nanofiltratie geloosd voor hergebruik. De resterende 1.500m<sup>2</sup> en de 1.080m<sup>3</sup> van loods 5 komen dan samen in de 3 putten van elk 20m<sup>3</sup> in de brandweg tussen loods 4 en de spoorweg. Er zal dus ongeveer 64.5m<sup>3</sup> nodig zijn voor buffering. Er is vandaag al 60m<sup>3</sup> beschikbaar. Hierin zal ook een pomp geplaatst worden voor vertraagde afvoer.

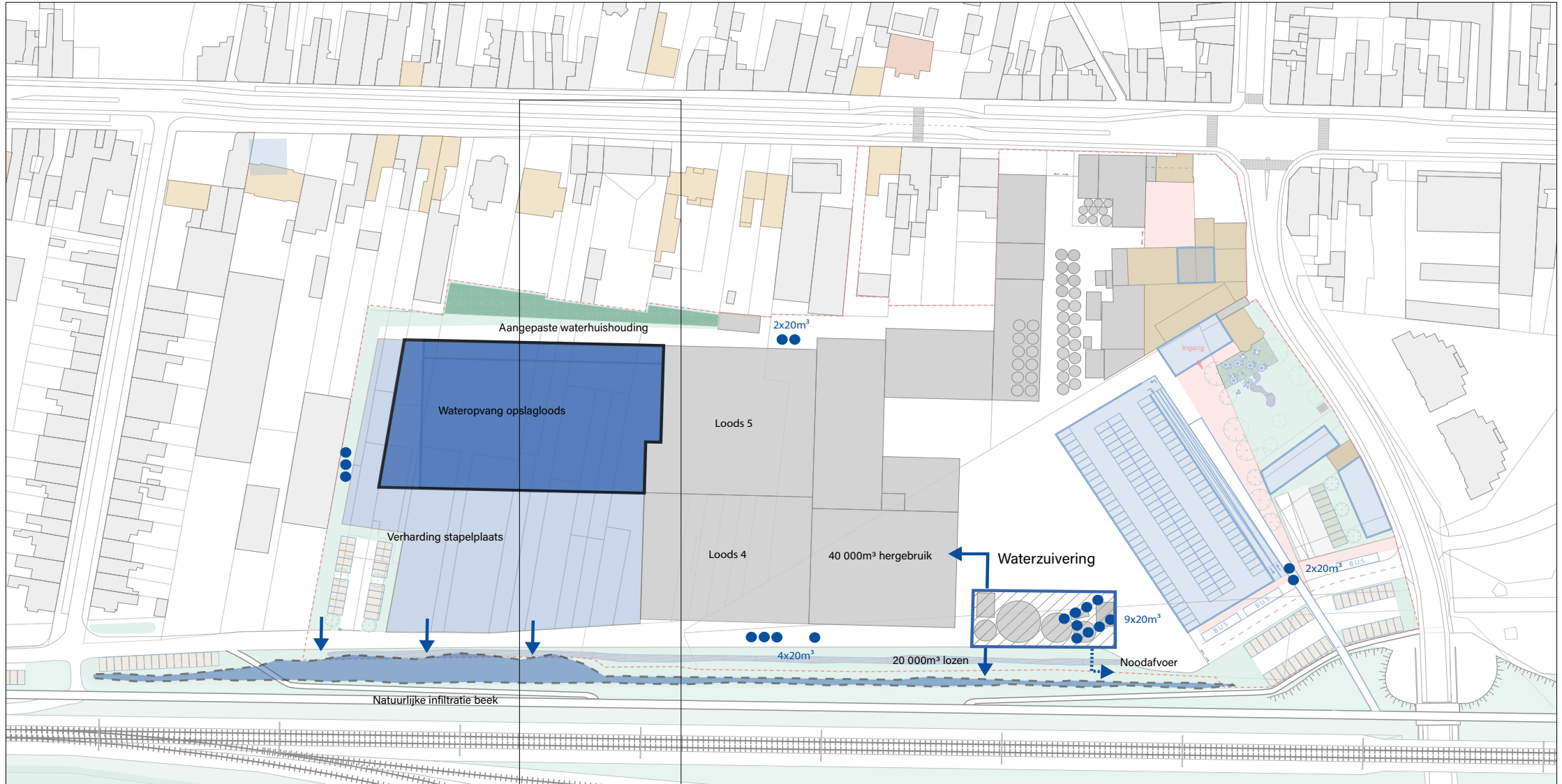
De regenwateropvang van de bijkomende opslagloods (+/- 4.500 m<sup>2</sup>) wordt georganiseerd in ondergrondse reservoirs waarvan een

deel wordt gerecupereerd voor bluswater of voor productie. Het bijkomende verharde stapelgebied (+/-6.000 m<sup>2</sup>) wordt uitgevoerd in Stelcon-platen met open voeg waardoor een aanzienlijk deel neerslag op natuurlijke wijze kan indringen. Er wordt ook een extra compensatie voorzien door parallel aan de sporen plaats te geven aan een watervoerende beek met winterbedding. Dit zal de natuurlijke buffering en indringing van water bevorderen.

In totaal zal er ongeveer 29.560m<sup>3</sup> geloosd worden waarvan ongeveer 78% afvalwater en 22% regenwater. Dit komt neer op ongeveer 42.000 m<sup>3</sup> minder afvalwater per jaar met dezelfde productie. Dit is gelijk aan een verlaging van 59% t.o.v. de huidige toestand.



Snede waterinfiltratie



Overzicht maatregelen waterhuishouding



Collage: zicht naar oprit dakparking en hoofdingang brouwerij





Collage: zicht vanaf bezoekersparking



Collage: zicht vanaf Brusselsesteenweg





Collage: beeld vanaf Geraardsbergsesteenweg





Collage: beeld vanaf station Melle

## **VERTALING NAAR RUP**

In een laatste fase van het masterplan geven we aan hoe de plannen vertaald en juridisch verankerd kunnen worden in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

We geven hier een eerste aanzet over hoe een dergelijk RUP eruit zou kunnen zien. Het is echter de bevoegdheid van de gemeente om het ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen.

In het voorliggend voorstel geven we in eerste instantie aan welke perimeter het RUP zou moeten bestrijken. Daarnaast staan we stil bij de relatie met het gemeentelijk structuurplan om tenslotte een eerste voorstel te formuleren van grafisch plan met aanzet van de voorschriften.

Het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan is steeds een zoektocht naar een evenwicht tussen rechtszekerheid en een zekere vorm van flexibiliteit naar de toekomst toe. Het RUP wordt immers opgesteld voor een lange periode en moet dus een aantal onzekere toekomstige ontwikkelingen toelaten, evenwel zonder de beoogde kwaliteiten en duidelijkheid van het masterplan teniet te doen.

Het lijkt aangewezen dat de gemeente hiervoor een extern studiebureau aanstelt.



## AFBAKENING PLANGEBIED

Voor de opmaak van het RUP is het belangrijk dat er een logische afbakening komt van de planzone. Dit betekent dat de uiterste grenzen van het gebied waar een bestemmingswijziging of een verfijning van de actuele bestemming wordt voorzien eenduidig bepaald worden.

Het lijkt logisch om voor de voorliggende problematiek minimaal de volledige bedrijfssite, inclusief de voorziene uitbreidingen, mee op te nemen. Er blijven echter nog een aantal beperkte randen aanwezig. Hier rijst de vraag wat hiermee kan gebeuren, bijvoorbeeld bij nog verdere uitbreiding van de bedrijfssite op zeer lange termijn.

Voor de bedrijfsontwikkelingen van Brouwerij Huyghe worden de ontwikkelingsmogelijkheden bekeken in een ruimtelijk onderzoek waarin wordt gefocust op het gehele gebied tussen de spoorwegberm, Eikerwegel (spoorweg), Geraardsbergsesteenweg, Brusselsesteenweg en de Klinkerlaan.

De volledige zone gelegen binnen deze contour, zowel de bestaande residentiële ontwikkelingen als de bestaande bedrijfssite, wordt opgenomen in het plangebied.

Het voorgenomen planningsinitiatief beoogt dan binnen het plangebied volgende functies te bestendigen: (1) Residentiële ontwikkelingen langs de Klinkerlaan, (2) gemengde ontwikkelingen (residentieel, handel en diensten) langs de Brusselsesteenweg en (3) bedrijfsontwikkeling Brouwerij Huyghe langs de Geraardsbergsesteenweg, de Eikerwegel en in het binnengebied.

Voor de bestendiging van de huidige residentiële en gemengde ontwikkelingen worden ten gepaste tijde - op instructie van het bestuur - de passende stedenbouwkundige voorschriften vooropgesteld.



## TOETSING RUP AAN GRS

Het GRS bevat een richtinggevend en bindend deel dat de algemene visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, of delen ervan, op hoofdlijnen bepaalt. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) stelt voor de brouwerij de opmaak van een (gemeentelijk) RUP voorop, zodanig dat de maximale draagkracht van het gebied veel fijnmaziger kan worden afgebakend en beter in voorschriften kan worden vertaald.

Het RUP moet uitvoering geven aan het gemeentelijk structuurplan. De overheid beschikt daarbij over een ruime beoordelingsvrijheid betreffende hoe ze de doelstellingen van het GRS wil vertalen en implementeren in een gemeentelijk RUP.

Bovendien is het ook mogelijk dat een RUP wordt opgemaakt ten behoeve van ontwikkelingen die niet noodzakelijkerwijze zijn opgenomen of voorzien waren in het structuurplan, zolang het niet strijdig is met de principes ervan.

In het richtinggevend deel van het GRS Melle is grafisch een mogelijke uitbreidingszone van de Brouwerij Huyghe opgenomen. Deze is echter kleiner dan de oppervlakte die vandaag wordt voorzien in het masterplan. In dat geval rijst de vraag of het vooropgestelde RUP met een ruimer plangebied verenigbaar blijft met het GRS Melle.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat er blijkens artikel 2.2.16, §2 sprake is van een mogelijke schorsing van een RUP *"als het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kennelijk onverenigbaar is met een structuurplan of, in voorkomend geval, een ontwerp van structuurplan"*. Hieruit dient afgeleid te worden dat er sprake is van een strijdigheid indien het RUP 'kennelijk onverenigbaar' is met de termen van het GRS.

In dit geval kan aangenomen worden dat er geen sprake is van een 'kennelijke onverenigbaarheid' met het GRS Melle. Het GRS stelt immers duidelijk dat wordt geopteerd voor een bestemming van de brouwerij site en dat de brouwerij uitbreidingsmogelijkheden kan krijgen richting Brusselsesteenweg. Dit zal vastgelegd worden in een gemeentelijk RUP. De schets die in het richtinggevend deel van het GRS is opgenomen heeft slechts een indicatieve waarde en doet geen uitspraak over de rest van het binnengebied aansluitend bij de brouwerij site.

Daarom kan besloten worden dat het voorgenomen RUP uitvoering geeft aan het GRS en hierin steun kan vinden.

Bijkomend kan de ruimere afbakening van het plangebied van het RUP verantwoord

worden op grond van de ontwikkelingen die niet noodzakelijkerwijze zijn opgenomen of voorzien waren in het structuurplan. Vandaag is immers gebleken dat de woningen langs de Eikerwegel ook grotendeels in handen zijn van de brouwerij. Het is tegelijkertijd duidelijk dat er niet gestreefd wordt naar een verdere woonontwikkeling van het bestaande lint naast de spoorweg en de bedrijfsgebouwen. Een kwalitatieve woonontwikkeling op deze locatie is moeilijk te realiseren. Verder zijn langs de Eikerwegel enkel nog een aantal 'oude loods- en bedrijfsgebouwen' gelegen waarvan het gebruik een uitdovend karakter heeft. De vestiging van nieuwe bedrijven op deze sites is volgens het GRS niet echt gewenst of wordt niet aangemoedigd.

Om de woonkwaliteit van de woningen (in de gemengde zone) langs de Brusselsesteenweg en Klinkerlaan te kunnen vrijwaren is het wenselijk de brouwerij activiteiten te oriënteren langs de spoorlijn. De site kan daarbij tevens een buffer vormen ten aanzien van de woonontwikkelingen. Deze keuze impliceert een uitbreiding van het plangebied.

Tot slot geven we aan dat, zelfs in geval de ruimere omvang van de bedrijfssite zou worden aangemerkt als een afwijking van het GRS Melle, deze vaststelling niet noodzakelijk als een 'strijdigheid' dient te worden begrepen. Immers kan een afwijking van de gewenste ruimtelijke

invulling van een gebied waaromtrent uitspraak wordt gedaan in het richtinggevend deel van het GRS toelaatbaar zijn op grond van een onvoorziene evolutie van de *"ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten"* of als een motief dat én dringend én van *"sociale, economische of budgettaire"* aard is.

Zo een afwijking dient evenwel 'uitgebreid' te worden gemotiveerd. Die motivatie zou kunnen bestaan uit:

- De ruimtelijke noden van het historisch gegroeid bedrijf Brouwerij Huyghe.
- De bedrijfseconomische noden van Brouwerij Huyghe.
- De bewaking van de woonkwaliteit van de woningen langs de Brusselsesteenweg en de Klinkerlaan.
- De moeilijke ontwikkeling van de percelen langs de Eikerwegel voor een kwalitatieve woonfunctie.

Bijgevolg kan besloten worden dat het voorgenomen RUP niet strijdt met de termen van het GRS Melle, en zelfs op grond thans gekende ruimtelijke behoeften een beperkte afwijking kan verantwoorden.

## AANZET VOOR STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

We stellen voor om voor de brouwerij en haar uitbreiding één bestemmingzone te voorzien met een aantal overdrukzones.

In de voorschriften van de zone voor lokaal gebonden regionale bedrijvigheid nemen we de globale bepalingen die in het masterplan zijn uitgewerkt mee op. Ze definiëren de breedte en kwaliteit van de bufferzones, de bepalingen in verband met parkeren en ontsluiting en de duurzame maatregelen zoals wateropvang en -buffer, of de doelstellingen die de brouwerij zich heeft gesteld op vlak van energie.

Een aantal specifieke zaken worden geregeld via een overdrukzone.

*De uiterste noordelijk bebouwingsgrens.* Dit is de lijn waarbinnen de bebouwing voorzien wordt en legt de afstand t.o.v. de aanpalende bureneenduidig vast. Op deze plaats telt een maximale bouwhoogte van 7.90m. Op afstand van 6.00m van deze lijn geldt een maximale bouwhoogte van 12.00m.

*Overdrukzone voor bedrijfsondersteunende kantoren en diensten.* In deze zone kan tot max 1.000m<sup>2</sup> kantoren en andere diensten gebouwd worden. Tevens kan in de gehele zone een ondergrondse parking aangelegd worden. Het gearceerde gedeelte is de woning op nummer 10. Daarvan wordt bepaald dat minimaal de gevel bewaard moet blijven en dat het gebouw richtgevend is voor de schaal van de nieuwe gebouwen.

In de zone voor parktuin wordt vastgelegd dat de tuin als groene zone behouden moet blijven met maximaal behoud van het huidige karakter en behoud van het streekeigen groen. De villa is opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed. De villa moet maximaal in zijn staat bewaard blijven maar kan wel verbouwd worden met respect voor het karakter van het gebouw, bijvoorbeeld voor horeca of onthaalfuncties.

In de *overdrukzone voor intensieve bezoekersactiviteiten* kunnen activiteiten als bezoekerscentrum, onthaal, expositieruimte, feest- en vergader-zalen voorzien worden. We nemen daarbij het hoekgebouw mee op. De gearceerde gebouwen zijn de gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van het onroerend erfgoed. Deze moeten maximaal bewaard blijven. Verbouwingen zijn enkel in samenspraak met erfgoed mogelijk.

Met de *landmark* wordt aangeduid dat op deze plaats een gebouw met een hoogte van max 21.00m mogelijk is en dat het bovendien toegelaten is om bovenop dit gebouw een iconisch element te plaatsen dat verwijst naar de brouwactiviteiten.

De *overdrukzone voor waterzuivering* is bewust over de bestemmingsgrens doorgetrokken. In functie van de lozing van het gezuiverde afvalwater is het immers noodzakelijk om ook aan de beek de nodige infrastructuurwerken te kunnen uitvoeren.

De grijze pijl duidt de *hoofdtoegang* aan. Dit is de verplichte ingang voor vrachtverkeer en voor het grootste deel van het personeel en bezoekers.

De roze pijl situeert indicatief de *te realiseren verbinding tussen de non-stop fietsroute* en de toegang van het bezoekerscentrum. Deze kan de vorm aannemen van een brug over de toegangzone.

Voor de andere bebouwde delen wordt een *zone voor wonen* vastgelegd, waarin de bepalingen van het gewestplan bevestigd worden. Dit betekent dat in deze zone alle activiteiten mogelijk zijn, in zoverre ze niet in een aparte bestemmingszone ondergebracht moeten worden, bijvoorbeeld omwille van hinder. Ook in deze zone worden een aantal overdrukzones bepaald.

Voor de gebouwen, *opgenomen op de lijst van het VIOE*, wordt het maximaal behoud van het karakter van het pand nagestreefd. Verbouwingen worden in overleg met de diensten erfgoed vooraf besproken. Het is aan het gemeentebestuur om hierover verder beslissingen te nemen.

De *nooduitgang voor brandweer* legt de plaats van de huidige doorgang naar de Brusselsesteenweg vast en bepaalt dat deze enkel voor nooduitgang gebruikt kan worden of voor toegang naar de tuinen achter de woningen.

De *zone voor groen en spoorwegtalud* is bestemd om te beheren als groene zone met een eerder open karakter. Deze zone dient aangelegd te worden als één geheel. Ook in deze zone zijn er enkele overdrukzones.

In de *overdrukzone zone voor beek en/of regenwateropvang* wordt de gracht zo maximaal mogelijk open gehouden en kunnen wadi's worden aangelegd.

De *non-stop hoofdroute voor fietsers* wordt aangeduid door een indicatieve lijn. Dit betekent dat bij de concrete uitwerking vooral de verbinding belangrijk is, en minder de exacte locatie.

De *zone voor lokale bedrijvigheid* bestendigt de bestaande bedrijvigheid. Indien een bedrijf zijn activiteiten stopzet, geldt een voorkeepsrecht. Dit voorkeepsrecht kan aan verschillende overheidsinstanties toegekend worden, zoals de gemeente of een intercommunale. Er wordt onderzocht of het voorkeepsrecht ook toegekend kan worden aan de brouwerij. Bij herontwikkeling van de zone dient een groenbuffer tussen de woningen aan de Klinkerstraat en de bedrijvzone gerealiseerd te worden.

De *openbare wegenis* in deze zone is als overdrukzone aangeduid zodat bij herontwikkeling de volledige zone tot aan de spoorwegberm herontwikkeld kan worden.







