

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Historisch gegroeid bedrijf 't Kriekske te Halle



Bijlage VI: planologisch attest



**Vlaamse
overheid**

**DEPARTEMENT
RUIJTE VLAANDEREN**

Vlaamse Regering



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE DE AFGIFTE VAN EEN
GUNSTIG PLANOLOGISCH ATTEST AAN HET BEDRIJF
'T KRIEKSKE IN DE GEMEENTE HALLE

DE VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK, RUIMTELIJKE ORDENING EN
SPORT

PLANOLOGISCH ATTEST

De heer Van Roy, met als adres Kapittel 10 te 1500 Halle, heeft op 17 juli 2009, een aanvraag indiend, bij de gedelegeerd planologisch ambtenaar, voor het bekomen van een planologisch attest.

De aanvraag werd door de gewestelijke planologisch ambtenaar volledig en ontvankelijk bevonden op 17 juli 2009. Hierbij heeft de planologisch ambtenaar geoordeeld dat de aanvraag moet behandeld worden op gewestelijk niveau omwille van de ligging in de onmiddellijke nabijheid van het Hallerbos en de gewenste ontwikkeling er van.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kapittel 10 et 1500 Halle en met als kadastrale omschrijving 2^{de} afdeling, sectie L nr. 325L8.

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Voor het terrein gelden momenteel de volgende planologische voorschriften:

- Bosgebied
- natuurgebied

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, heeft het advies ingewonnen van de onderstaande instellingen en administraties.

De adviezen worden als bijlage bij het attest gevoegd.

Instelling of administratie	Datum adviesaanvraag	Datum advies
Toerisme Vlaanderen	10/9/2009	/
Agentschap Ondernemen	10/9/2009	/
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie	10/9/2009	12/10/2009
Agentschap voor Natuur en Bos	10/9/2009	4/11/2009 (laattijdig)
Vlaamse Milieumaatschappij	10/9/2009	25/9/2009
Agentschap RO-Vlaanderen Directie coördinatie-werking	10/9/2009	/
Agentschap RO Vlaanderen Afdeling Onroerend Erfgoed	10/9/2009	23/10/2009
Agentschap RO Vlaanderen	10/9/2009	/

College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Halle	10/9/2009	7/10/2009
Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant	10/9/2009	6/10/2009

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden van 22/09/2009 tot en met 22/10/2009. Bij de Vlaamse commissie voor ruimtelijke ordening (VLACORO) werden geen bezwaren en 6 adviezen ingediend. 1 advies ervan werd laattijdig ingediend.

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, heeft kennis genomen van het advies van de VLACORO, uitgebracht op 25 november 2009.

Het advies luidt als volgt :

“ADVIES

VLAAMSE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

Aanvraag Planologisch Attest

t Kriekse nv

Gemeente Halle

Inleiding

Het planologisch attest is een document waarin de bevoegde overheid aangeeft of een bestaand bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. In geval van behoud worden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en op lange termijn medegedeeld. Het planologisch attest wordt aangevraagd door en voor een bedrijf waarvoor het maken of wijzigen van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg moet overwogen worden om de uitbreiding of het herbouwen van het bedrijf mogelijk te maken.¹

Voor het betreffende bedrijf t Kriekse nv werd op 12 mei 2009 een aanvraag tot planologisch attest ingediend bij de gewestelijke planologisch ambtenaar. De gewestelijke planologisch ambtenaar heeft de aanvraag volledig en ontvankelijk bevonden op 17 juli 2009. Hierbij heeft de planologisch ambtenaar geoordeeld dat de aanvraag moet behandeld worden op gewestelijk niveau. De Vlaamse regering kan, als bevoegde overheid, dit attest pas verlenen na adviezen vanwege Vlacoro en vanwege de gewestelijke planologisch ambtenaar.

¹ Voor deze aanvraag die voor 1 september 2009 werd ingediend, zijn het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (artikel 145ter) en het besluit van 4 juni 2004 van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest van toepassing.

Reeds eerder in 2003 werd door 't Kriekske een planologisch attest aangevraagd voor betreffende locatie. Door Vlacoro werd toen volgend advies verstrekt: *“Vlacoro verleent een deels gunstig en deels ongunstig advies over het verlenen van een planologisch attest aan het bedrijf 't Kriekske te Halle. Het advies is gunstig voor zover de aanvraag betrekking heeft op het perceel dat kadastraal gekend is als 2^{de} afdeling, sectie L, nr. 325L8, mits er voorzien wordt in een maximale landschappelijke integratie en een beheersing van de impact op de aanwezige natuurwaarden. Het advies is ongunstig voor zover de aanvraag betrekking heeft op het perceel dat gelegen is in een habitatrichtlijngebied en kadastraal gekend is als 2^{de} afdeling, sectie L, nummer 330 V3, tenzij de weg door het Hallerbos naar het zuiden voor het gemotoriseerd verkeer wordt afgesloten waardoor de impact van de dynamiek op het bos wordt beperkt.”* Het perceel met kadastraal nummer 330 V3 wordt niet opgenomen in de huidige aanvraag.

De Vlacoro, opgericht namens artikel 1.3.1. Vlaamse Codex RO, bracht op 25 november 2009 voorliggend advies uit betreffende de aanvraag van een planologisch attest voor het bedrijf 't Kriekske nv te Halle.

A. Samenvatting van het dossier

A.1. Situering

Het bedrijf ligt in het oosten van de gemeente Halle. Het is gelegen op de hoek van het 'Kapittel' en de Hallerbosstraat (buurtweg nr. 23). Vanaf deze kruising van straten vertrekt ook de Lorkendreef (voetweg nr. 78). Het voorgestelde plangebied beperkt zich tot het kadastraal perceel met nummer 325L8, 2^{de} afdeling, sectie L. Zoals reeds eerder in dit advies gesteld, wordt het perceel met kadastraal nummer 330 V3 niet opgenomen in de huidige aanvraag; het maakte wel deel uit van de eerdere aanvraag tot planologisch attest in 2003.

Het plangebied is gelegen tussen de natuurgebieden van de Kapittelberg en de Steenputbeek en sluit aan bij het Europese habitatrichtlijngebied 'Hallerbos en nabije boscomplexen met bronbosgebieden en heiden' (BE2400009) en het VEN gebied 'Hallerbos en omgeving' (VEN-gebied 510).

A.2. Kenmerken van het bedrijf

Het bedrijf 't Kriekske nv is een horecazaak (café, restaurant) dat op deze locatie is gevestigd sinds 1937. Deze horecazaak werd met de jaren een gevestigde waarde in de streek, zowel voor wandelaars in het Hallerbos als bezoekers vanuit de wijde omgeving.

De bedrijfssite omvat een hoofdgebouw dat bestaat uit de horecafunctie en een woongedeelte. Achteraan op het terrein is er een bijgebouw van relatief geringe omvang (96 m² met één bouwlaag) voor opslag, frigo's en twee garages, een ondergrondse waterzuiveringsinstallatie en een geasfalteerde parking voor een 45-tal wagens.

Ten zuiden van de bedrijfssite, aan de overzijde van de Hallerbosstraat, ligt een tweede parking die op piekmomenten wordt gebruikt, deze maakt geen deel uit van deze aanvraag.

Dit horecabedrijf is grotendeels vergund. Niet-vergunde gedeelten zijn delen van de keuken, het terras opslagruimte en de verharde parking. Voor de regularisatie van het bouwen van een autobergplaats werd op 14 november 1983 een bouwvergunning verleend, dit na betaling van een transactiesom.

A.3. Korte- en langetermijnbehoefte

Met dit planologisch attest wenst de aanvrager op korte termijn de volgende activiteiten te ontwikkelen:

- uitbreiding van keukengedeelte met 8,5 m²;
- uitbreiding bedrijfswoning en bureau 26,5 m²;
- plaatsing van nieuwe luifel boven bestaand terras;
- regularisatie van de niet-vergunde gedeelten: (delen keuken, terras, opslagruimte, verharde parking).

Met deze aanvraag tot planologisch attest worden door de aanvrager geen behoeften op lange termijn opgegeven. De uitbreiding op korte termijn zou moeten volstaan om ook de behoeften op lange termijn op te vangen.

A.4. Planologische context

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, ligt de bedrijfssite grotendeels in bosgebied en voor een klein gedeelte in natuurgebied. Er zijn geen provinciale en/of gemeentelijke aanleg- of uitvoeringsplannen van toepassing.

Delen van de stad Halle behoren volgens het RSV tot het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Halle, de overige delen liggen in buitengebied. Het voorgestelde bedrijfssite is gelegen in buitengebied.

Volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant situeert de site zich in de deelruimte "verdicht netwerk", een uitgestrekte en zeer gediversifieerde regio in Vlaams-Brabant.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Halle wordt 't Kriekske gesitueerd binnen de entiteit Hallerbos die wordt opgenomen binnen de openruimtecategorie 'Natuurgebieden – bosgebieden'.

A.5. Openbaar onderzoek

De aanvraag voor planologisch attest werd onderworpen aan een openbaar onderzoek gedurende 30 dagen van 22-09-2009 tot 22-10-2009

Overeenkomstig de bepalingen van art. 4.4.24 van de Vlaamse Codex RO brengt Vlacoro, na het afsluiten van het openbaar onderzoek, haar advies uit bij de Vlaamse Regering.

Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek ontving Vlacoro geen bezwaarschriften.

A.6. Adviezen

De gedelegeerde planologisch ambtenaar heeft op 10 september 2009 het advies ingewonnen van de instanties bedoeld in artikel 6, §1 van het besluit van Vlaamse regering van 4 juni 2004, houdende nadere regels voor het planologisch attest en heeft deze verzocht binnen 30 dagen na ontvangst van het dossier hun advies te laten worden aan de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening.

Er werden 5 adviezen tijdig gezonden aan Vlacoro. Er werd één laattijdig advies [A6] ontvangen.

B. Advies van Vlacoro

De nummers tussen [] verwijzen naar de adviezen zoals zij opgenomen zijn in de databank.

B.1. Bespreking van de bezwaren en opmerkingen

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

B.2. Bespreking van de adviezen

1. Deputatie Vlaams-Brabant [A1] VOORWAARDELIJK GUNSTIG

a. Volgens het gewestplan situeren de huidige bedrijfspercelen zich voornamelijk in bosgebied. Het perceel sluit aan bij een cluster van zonevreemde woningen langs het Kapittel ten noorden van de site. De omgeving van de site kent een open en niet-bebost karakter. De site wordt ontsloten door de lokale weg Kapittel.

De site is volgens het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant gelegen in een toeristisch-recreatief netwerk van de landelijke kamer West. Het ontwikkelen van een laagdynamische vorm van toerisme en recreatie is hier prioritair. Het RSVB gaat hierbij uit van verweving van laagdynamische toeristisch-recreatieve elementen met openruimtefuncties. De provincie wenst daarbij maximaal gebruik te maken van de aanwezige potenties en bestaande infrastructuur.

De bedrijfsactiviteit kan beschouwd worden als een eerder laagdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur waarvoor het gemeentelijk niveau best de afweging maakt.

Aangezien het hier over een beperkte uitbreiding gaat van een historisch gegroeide voorziening, die aansluit bij een cluster van andere zonevreemde activiteiten (woningen), is de bestemming van de activiteit hier aangewezen in zoverre de bestaande natuurlijke structuur wordt gevrijwaard. De aanvraag omvat een aanzet van passende beoordeling waarin is aangegeven dat er geen betekenisvolle effecten zijn op de natuurlijke kenmerken van de omgeving. Er wordt in dit verband gewezen op het belang van voldoende groenbuffers en het gebruik van inheemse beplanting voor een maximale integratie van de site in de waardevolle omgeving.

Besluit: De deputatie verleent een gunstig advies voor het behoud en de uitbreidingsaanvraag van 't Kriekske op de huidige locatie te Halle op voorwaarde dat er voldoende groenbuffers voorzien worden met gebruik van inheemse beplanting met het oog op een maximale integratie van de site in de waardevolle omgeving.

1a. *Vlacoro neemt akte van dit voorwaardelijk gunstig advies. De deputatie vraagt aandacht voor voldoende groenbuffers. Groenbuffers en landschappelijke inkleding met streekeigen groen, dienen volgens Vlacoro in overleg met de voor de omgevende SBZ-zone betrokken bevoegde instanties te worden overwogen bij de opmaak van het RUP.*

De deputatie wijst in zijn advies ook op de noodzakelijke vrijwaring van de bestaande natuurlijke structuur.

Wat betreft de passende beoordeling verwijst de Vlacoro naar zijn standpunt 6a en d.

2. Stadsbestuur Halle [A2] VOORWAARDELIJK GUNSTIG

a. Het stadsbestuur Halle steunt op de visie van het gemeentelijk structuurplan voor Halle. Daarin wordt gesteld dat bestaande zonevreemde bedrijven zoveel als mogelijk dienen behouden te blijven op hun bestaande locaties. Voorgestelde locatie situeert zich in de deelruimte 'open ruimte oost'. De vraag houdt rekening met de ontwikkelingsperspectieven zoals deze voorzien zijn in het structuurplan die stellen dat 't Kriekske beperkt kan uitbreiden en verbouwen zonder schaalvergroting en met beperkte bestemmingswijziging.

Het stadsbestuur adviseert het behoud van het bedrijf op de huidige site gunstig. De bestending van het bedrijf wordt gekoppeld aan het behoud van de bestaande dynamiek en bestaande schaalgrootte. Via het PA kan een éénmalige regularisatie gebeuren van de bouwvovertredingen en kan het gebouw aangepast worden aan de hedendaagse eisen die gesteld worden aan de uitbating van een café-restaurant.

Ten opzichte van de korte termijnbehoeften neemt het stadsbestuur volgend standpunt in:

- de keuken kan met 8,5 m² uitgebreid worden;
- de uitbreiding van het woonvertrek met bureau met 26,5 m² kan aanvaard worden;
- de overdekking van het terras met 50 m² kan aanvaard worden; deze constructie dient een openbaar karakter te hebben;
- de regularisatie van de ondergrondse zuiveringsinstallatie kan aanvaard worden,
- de constructies op het einde van het terrein kunnen behouden blijven maar dienen beter ingegroend,
- de parking dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen (groene parking);
- een wezenlijke buffer voor noordelijke en noordoostelijke perceelsgrens dient verwezenlijkt te worden,
- parkeerproblematiek en opportuniteit parkeerruimte langs de Lorkendreef is verder te onderzoeken in het RUP.

2a. *Vlacoro neemt akte van dit advies, zij is van mening dat de gestelde voorwaarden vanuit ruimtelijk oogpunt billijk en gerechtvaardigd zijn en dat deze in overweging dienen te worden genomen bij de opmaak van een betreffend navolgende RUP. Ten aanzien van de alleenstaande constructies aan de oostzijde van het terrein, de parkeerproblematiek en de waterzuivering verwijst Vlacoro naar de rubriek B3 Besluit.*

3. Dep. LNE + Dienst Veiligheidsrapportering [A3] GUNSTIG

a. Het departement LNE heeft geen opmerkingen op deze aanvraag. Bij de opmaak van een RUP dient een 'screeningsnota' te worden toegevoegd waarin op een voldoende wijze wordt aangetoond dat de geplande ontwikkeling geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

b. De Dienst VR beslist dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie dient ondernomen te worden.

3a. *Vlacoro neemt akte van dit advies en kan de voorwaarde, dat er bij de opmaak van een RUP een screeningsnota dient te worden toegevoegd, bijtreden. Zij brengt deze bemerking onder de aandacht van de ontwerper van het RUP.*

3b. *Vlacoro neemt akte van de bemerking dat geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden.*

4. VMM [A4] GUNSTIG

a. Het advies van VMM geldt voor het domein van grondwater in uitvoering van art. 5 van het BVR 20 juli 2006.

Het perceel Halle 2^{de} Afd., Sectie L, 325L8 is volgens de watertoetskaarten niet infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

De aanvraag beoogt enkele uitbreidingswerken aan het café-restaurant 't Kriekske, gelegen in bosgebied langs een van de toegangswegen naar het Hallerbos. Op korte termijn wordt een beperkte uitbreiding van de keuken (8,5 m²) en het plaatsen van een luifel over het terras voorzien.

De VMM adviseert de aanvraag tot PA gunstig. Aangezien er geen grote verharde oppervlaktes bijkomen en er geen ondergrondse constructies worden voorzien, verwacht de VMM geen significant schadelijke effecten op het grondwatersysteem.

4a. *Vlacoro neemt akte van dit gunstig advies.*

5. Agentschap RO – Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant [A5] ONGUNSTIG

Het Agentschap RO Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant heeft ernstige bezwaren. Het perceel maakt deel uit van het Kapittelbos, als onderdeel van het Hallerbos. De oostelijke grens wordt gevormd door het natuurgebied rond de Kapittelbeek. De verhouding terrein/verharde oppervlakte komt zeer kort in de nabijheid van 100 % en overschrijdt de draagkracht van het perceel.

Op het perceel komen o.a. 45 parkeerplaatsen, afzonderlijke parkeerruimtes en ruimte voor opslag en frigo's voor.

Langsheen de Lorkendreef, in het verlengde van het Kapittel werd een parkeerruimte aangelegd voor ongeveer 50 voertuigen.

Het team Onroerend Erfgoed VI.-Brabant stelt voor om dubbele functies –bvb de parkeerplaatsen – uit het ontwerp te weren. Bovendien wordt voorgesteld om alle verhardingen en gebouwen (opslagruimte, garages, ruimte voor frigo's en opslag afvalbakken), ook al zijn deze reeds op het terrein aanwezig, te weren uit deze planologische aanvraag. De verhardingen en andere infrastructuren nodig voor de uitbating van het 'bedrijf 't Kriekske' dienen zich te beperken tot de bouwdiepte van het bestaande terras.

Onroerend Erfgoed – VI.-Brabant evalueert deze aanvraag ongunstig en adviseert om geen verdere uitbreidingen van gebouwen toe te staan.

5a. *Vlacoro neemt akte van dit advies.*

In eerste instantie merkt Vlacoro op dat het terrein langs de Lorkendreef (behorende tot kadastraal perceel nr. 330 V3) geen deel uitmaakt van de huidige aanvraag. Niettemin is Vlacoro van mening dat, bij het overwegen en opmaken van een betreffend RUP, het wenselijk is dat ook over deze parkeerstrook langs de Lorkendreef in het plangebied van het RUP wordt opgenomen. Vlacoro verwijst tevens naar het dubbel gebruik van deze parking (ze wordt tevens gebruikt door bezoekers aan het Hallerbos). Voor het Hallerbos werkt het Agentschap voor Natuur en Bos momenteel een toegankelijkheidsplan uit. Voor haar standpunt ten aanzien van de parkeerproblematiek verwijst Vlacoro naar de rubriek B3 Besluit.

Rekening houdende met de noodzaak aan het gelijktijdig afwegen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende activiteiten van dit gevestigd horecabedrijf en van de onmiddellijke omgeving, is Vlacoro van mening dat, naar analogie met haar eerder betreffend standpunt van 9 december 2003, een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling van dit horecabedrijf in overweging te nemen is.

De gevraagde uitbreidingen dienen volgens Vlacoro ruimtelijk beperkt en van die aard te zijn dat de ruimtelijke schaal van het complex met de daaruit voortvloeiende impact op de omgeving in essentie niet wijzigt. Ook betreffende de ruimtelijke impact van het complex op de omgeving, verwijst Vlacoro naar haar standpunt onder rubriek B3 Besluit.

6. Agentschap voor Natuur en Bos [A6] ONGUNSTIG

Dit advies werd laattijdig ontvangen.

a. Het ANB wijst er op dat op 17 mei 2003 reeds een negatief PA afgeleverd werd omdat de passende beoordeling ontbrak in het dossier. Er kon, geen garantie geboden worden dat de activiteit geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken SBZ-zone zou veroorzaken, in het bijzonder het leefgebied van de beekprik en de rivieronderpad, twee vissoorten opgenomen in bijlage II van de habitatrictlijn. De beken van het Hallerbos zijn op Vlaams niveau van groot belang voor deze vissoorten.

Deze soorten zijn opgenomen op de rode lijst, respectievelijk als zeldzaam en kwetsbaar. Beekforel (zeldzaam volgens de rode lijst) komt er eveneens voor.

Bij de huidige aanvraag is een nota met het onderzoek tot passende beoordeling toegevoegd.

De aanvraag voorziet een ondergrondse waterzuiveringsinstallatie. Toch is een panne niet onrealistisch. In het dossier lezen we dat de vorige installatie stuk was en niet meer voldeed aan de noden om het afvalwater te zuiveren. In 2005 werd de installatie vervangen. De invloed van een dergelijke panne op de waterkwaliteit van de Kapittelbeek en de voorkomende vissoorten dient onderzocht te worden. Het dossier voorziet geen maatregelen ter voorkoming van een calamiteit. In Kapittel is momenteel geen riolering aanwezig. Van zodra de riolering er wordt aangelegd dient verplicht aangesloten te worden.

b. De vergunning van de bestaande met asfalt verharde parking (ca 45 parkeerplaatsen) op het perceel van 't Kriekske is niet duidelijk. Het perceel helt naar het oosten en sluit aan op een alluviaal bos met alnus glutinosa en fraxinus exelsior, prioritair beschermd door de habitatrictlijn (natura 2000 code 91E0) en op de Kapittelbeek. Het alluviaal bos maakt deel uit van een integraal bosreservaat aangewezen bij MB van 16 februari 1996. De invloed van het runoff-water op habitat en soorten van de richtlijn wordt niet onderzocht. Er worden geen maatregelen voorzien om dit water op te vangen en eventueel te gebruiken, zuiveren of infiltreren.

c. Betreffende de parking aan de Lorkendreef, inherent deel uitmakend van de activiteit, is het Agentschap van oordeel dat deze niet zomaar weggelaten kan worden uit het dossier. Het PA dient een uitspraak te doen over het voortbestaan van het bedrijf in zijn totaliteit. De parking heeft een dubbel gebruik en wordt eveneens gebruikt door bezoekers aan het Hallerbos. Het agentschap is van mening dat deze parking op korte termijn kan behouden blijven zolang er voor de recreanten van het Hallerbos geen alternatieve parkeermogelijkheden zijn. Het ANB werkt momenteel aan een toegankelijkheidsplan.

d. Besluit: Het ANB is het niet eens met de conclusie dat het bedrijf 't Kriekske geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H veroorzaakt. Een betekenisvolle aantasting van het leefgebied van beekprik en rivieronderpad (bijlage II-soorten) of van het alluviaal bos (prioritair habitatype van bijlage I) kan niet uitgesloten worden. De aanvraag PA voor 't Kriekske wordt bijgevolg negatief geadviseerd door het ANB.

6a en d. *Vlacoro stelt vast dat de passende beoordeling die deel uitmaakt van het dossier door het ANB als onvoldoende wordt beschouwd. Het ANB meent dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H niet uitgesloten kan worden. De bij de aanvraag gevoegde passende beoordeling dient volgens Vlacoro in het stadium van het RUP nader te worden getoetst en in voorkomend geval te worden bijgestuurd.*

Tevens is Vlacoro van mening dat ter gelegenheid van dergelijke RUP-ontwikkeling een betekenisvolle aantasting van het leefgebied van beschermde fauna en flora alsook van natuurlijke kenmerken van de SBZ-Habitat, maximaal dient te worden uitgesloten.

b. *Vlacoro merkt op dat het voorzien van maatregelen om het oppervlaktewater van de verharde parking op te vangen, te gebruiken, te zuiveren en in voorkomend geval te laten infiltreren, in overweging moet genomen worden bij de ontwikkeling van het navolgend RUP (zie ook rubriek B3 Besluit).*

c. *Ten aanzien van de bemerking m.b.t. de parkeerstrook langs de Lorkendreef en de parkeerproblematiek in het algemeen, verwijst Vlacoro naar haar standpunt onder rubriek B3 Besluit.*

B.3. Besluit

VLACORO geeft een **voorwaardelijk gunstig advies** over de aanvraag voor een planologisch attest voor het bedrijf 't Kriekske nv te Halle. De voorwaarden zijn:

- er dient te worden voorzien in voldoende groenbuffers met streekeigen beplanting voor een maximale integratie van de site in de waardevolle landschappelijke en ecologische omgeving;

- parkeervoorzieningen dienen samen bekeken te worden met het toegankelijkheidsplan dat momenteel uitgewerkt wordt door ANB, waardoor de onvergunde verharding op het terrein grotendeels gesupprimeerd kan worden in functie van het herstel van de tuinzone als overgangszone naar het natuurgebied. Parkeervoorzieningen op het eigen terrein zijn niet wenselijk gelet op de directe omgeving van het natuurgebied en het aanzienlijke niveauverschil richting SBZ-zone, alluviaal bos. De huidige parkeerzone (met verharde oppervlakte) mist elke integratie in de landschappelijke omgeving. Beperkte verhardingen kunnen toegestaan worden in functie van onder meer een beperkt buitenterras, toelevering, mindervaliden. Een goed gelokaliseerde parking (n.a.v. de toegankelijkheidsstudie door ANB) kan voorzien in het dubbel gebruik door recreant en

restaurantbezoeker. In dit onderzoek m.b.t. de toegankelijkheid van het Hallerbos, dient tevens de huidige parking langs de Lorkendreef te worden opgenomen;

- er dient gestreefd te worden naar een compacte, meer geconcentreerde en bij voorkeur aaneengeschakelde opstelling van de bouwvolumes; de losstaande bebouwing (o.a. garages, frigo's, berging) is ook omwille van de ligging in natuurgebied en de aanpalende SBZ-zone ruimtelijk niet verantwoord, dit zelfde principe van geconcentreerde bebouwing geldt ook voor eventuele nog geplande uitbreidingen;

- alle voorzieningen moeten getroffen worden om een ongewilde vervuiling van de Kapittelbeek tegen te gaan, gelet op de aanwezigheid van het leefgebied van de op de rode lijst opgenomen beekprik en de rivierdonderpad."

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, motiveert zijn standpunt als volgt:

Situering en doel van de aanvraag

De bedrijfsactiviteiten zijn volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 7 maart 1977 en wijzigingen) gelegen in bosgebied en een beperkt deel in natuurgebied. De bedrijfssite is gelegen in Halle meer bepaald in het Hallerbos.

In de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, regio Zenne-Dijle-Pajottenland, is het bedrijf gelegen in de deelruimte 'Pajottenland en Zoniën'. Het planningsproces voor deze regio is afgerond op 24 april 2009. Het gebied waarin het bedrijf gelegen is, wordt volgens het voorstel niet opgenomen in een te herbevestigen gebied in het kader van de herbevestiging van de gewestplannen, de plannen van aanleg en de uitvoeringsplannen.

Wel is het gebied 'Hallerbos-Lembeekbos-Maasdalbos', waarin het bedrijf gelegen is, een prioritair actiegebied (actiegebied nr. 77) op Vlaams niveau.

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant ligt het bedrijf in het deelgebied 'Verdicht netwerk, subgebied Halle-Waterloo-Brussel'.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Halle is goedgekeurd op 3/9/2009. De bedrijf is gesitueerd binnen de gewenste ruimtelijke structuur in het deelgebied 'bosgebieden en groene vingers tussen stad en open ruimte' van de 'oostelijke open ruimte'. Voor zonevreemde bedrijven wordt een specifiek kader opgenomen: "*bedrijven kunnen uitsluitend behouden blijven indien het een vergunde activiteit betreft. Nieuwe vergunningen om de uitbating in de toekomst veilig te stellen kunnen uitsluitend worden verleend mits de betreffende bedrijven:*

- *gerekend worden onder kleinschalige horeca die in functie van toeristisch-recreatieve ontwikkeling kan toegelaten worden*

- *opgenomen zijn binnen groengebieden verweven in de nederzettingsstructuur en hier verweefbaar zijn met de woonfunctie*

- *goed ontsloten zijn via het bestaande wegennet*

- *een historische band hebben met de betreffende locatie*

- *geen milieuhinder veroorzaken die niet door het nemen van maatregelen kan beperkt blijven tot de eigen site"*

Richtinggevend wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan volgende specifieke ontwikkelingsperspectief geboden voor het bedrijf 't Kriekske: "*het bedrijf kan beperkt uitbreiden en verbouwen echter zonder schaalvergroting en slechts met een beperkte bestemmingswijziging*".

Het bedrijf ligt in de ankerplaats 'Hallerbos', zoals geselecteerd in de landschapsatlas.

De horecazaak is al sinds 1937 gevestigd op de huidige locatie. Sinds 1983 werd het café omgevormd tot café-restaurant. In 2005 werd de zuiveringsinstallatie vervangen met het oog op lozing in de Kapittelbeek.

De bedrijfssite bestaat uit een hoofdgebouw met woongedeelte, bureau, café-restaurant met keuken, gekoelde opslagruimtes en garage aan de achterzijde van het perceel, zuiveringsinstallatie aan de

zijkant van het perceel, een kelder en een verharde parking voor een 45-tal wagens. Tevens is er een terras aansluitend op het hoofdgebouw.

Het bedrijf heeft 7 werknemers en een kaderlid. Gemiddeld rijden er dagelijkse maximaal 30 tot 60 wagens (klanten) af en aan, 6 voor het personeel, 5 door leveringen en 2 per week voor afvalophaling. Het bedrijf heeft een omzet geboekt van meer dan 250.000€ in het boekjaar dat de aanvraag vooraf gaat.

't Kriekske is een trekpleister voor voornamelijk wandelaars en fietsers in het Hallerbos.

Uit het dossier blijkt dat de toestand van vóór 1962, nl. het hoofdgebouw en de functie hoofdzakelijk vergund zijn. De beperkte uitbreidingen van de keuken en het terras (niet vergund) doen hier echter geen afbreuk aan. De parking en de opslagplaatsen achteraan kunnen niet vergund geacht worden.

Bijgevolg kan gesteld worden dat 't Kriekske (café-restaurant) grotendeels vergund is.

Ten zuiden van het bedrijfsperceel ligt naast de openbare weg een parking op private grond (langs de Lorkendreef) die bij piekmomenten eveneens door het cliënteel van het bedrijf wordt gebruikt. Ze maakt geen deel uit van de huidige aanvraag.

Evaluatie van de aanvraag ten opzichte van de planningscontext

Het café-restaurant ligt in het Hallerbos tussen de natuurgebieden van de beekvalleien van de Kapittelbeek en de Steenputbeek en sluit aan op VEN-gebied en Habitatrichtlijngebied.

Het bedrijf ontsluit via de lokale weg Kapittel.

Op korte termijn wenst het bedrijf een bestendiging van de bestaande toestand en een beperkte uitbreiding van het keukengedeelte met 8,5m² (t.b.v. een verbetering van de werkruimte), de uitbreiding van de bedrijfswoning (1 slaapkamer t.b.v. overnachting van het personeel), bureau en bergruimte met een totaal van 26,5m² en het plaatsen van een luifel boven het bestaande terras. Het betreft op- en aanbouwen aan het bestaande, vergunde hoofdgebouw. De bestaande parkeerruimte en de bijgebouwen achter het café-restaurant worden behouden.

Een herbestemming van het gebied omvat impliciet gelijktijdig een regularisatie van de thans niet-vergunde delen (deel keuken, terras, opslagruimte achteraan het perceel, verharde parking aan de achterzijde van het café-restaurant, plaatsing afvalcontainer).

Er zijn geen behoeften op lange termijn aangegeven.

De aanvraag heeft betrekking op het behoud en optimalisering van de huidige activiteiten en capaciteit ; het opdrijven van de capaciteit wordt niet voorzien noch op korte noch op lange termijn. Het mobiliteitsprofiel zal bijgevolg niet wijzigen.

In de aanvraag is een aanzet van passende beoordeling opgenomen. Hieruit blijkt dat er geen betekenisvolle effecten en geen onvermijdbare of onherstelbare schade zal veroorzaakt worden of er geen invloed zal zijn op de instandhouding van de natuurlijke kenmerken van het Habitatrichtlijngebied en het VEN-gebied. Het programma van het café-restaurant zal dan ook geen effecten hebben op de bestaande grondwatertafel, grondwaterstromingen of rivierdynamiek van de Kapittelbeek en de Steenputbeek. Ook zal ze geen aanrijking, vervuiling of atmosferische depositie en luchtvervuiling met zich meebrengen aan de waardevolle bosgebieden of degradatie ervan door intensieve recreatie.

Algemeen standpunt

De aanvraag impliceert op korte termijn naast een beperkte uitbreiding tevens de regularisatie van de onvergunde werken en activiteiten die essentieel zijn voor de uitbating van 't Kriekske.

Inhoudelijk gezien kan de bestendiging van het café-restaurant activiteit overwogen worden indien er geen aantasting komt van de natuurlijke kenmerken van het betrokken speciale beschermingszone, i.c. habitatrichtlijngebied en VEN-gebied. Het dossier reikt hiertoe gegevens aan.

De voorwaarden die Vlacoro oplegt in haar gedeeltelijk gunstig advies zijn dermate omvangrijk en beperkend dat kan besloten worden dat zonder dergelijke maatregelen een aanzienlijke aantasting van de natuurwaarden kan verwacht worden. Deze voorwaarden dienen dan ook in het gewestelijk RUP vertaald te worden. De parking kan blijven bestaan indien voldoende maatregelen worden genomen om enerzijds waterinfiltratie te bevorderen of anderzijds runoff-water op te vangen in bijvoorbeeld een aan te leggen bufferbekken. De beste oplossing zal onderzocht worden in het gewestelijk RUP. De aanleg van een dergelijk bufferbekken kan tevens calamiteiten met de zuiveringsinstallatie opvangen. Aangezien er geen grote verharde oppervlakte bijkomt, wordt er geen significante schadelijke effecten op het grondwatersysteem verwacht.

Het advies van Vlacoro wordt gevolgd wat betreft de vraag de parking langs de Lorkendreef mee te onderzoeken in het RUP. Deze zone maakt evenwel geen deel uit van voorliggende aanvraag tot planologisch attest.

Er wordt akte van genomen dat er een screeningsnota nodig is bij de opmaak van het RUP en dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgesteld worden.

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie

Aangezien het hier gaat over de bestendinging en beperkte uitbreiding van een historisch gegroeide activiteit, die aansluit op een cluster van andere zonevreemde woningen, is het behoud op de huidige locatie ruimtelijk aanvaardbaar. Het restaurant 't Kriekske is een gevestigde waarde en is een belangrijke trekpleister voor wandelaars en fietsers in het Hallerbos. Het zou maatschappelijk en ook economisch niet verantwoord zijn het restaurant te verplaatsen. De bestaande dynamiek en schaalgrootte mag niet toenemen. Het advies van de Vlacoro wordt hierin gevolgd.

De vergunde gebouwen en activiteiten kunnen op de locatie behouden blijven.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn

De gevraagde uitbreidingen zijn ruimtelijk beperkt en van die aard dat de ruimtelijke schaal van het complex met de daaruit voortvloeiende impact op de omgeving in essentie niet wijzigt. Het advies van de Vlacoro wordt hierin gevolgd. De gevraagde werken op korte termijn voorzien grotendeels in de regularisatie van de bestaande infrastructuur (de waterzuiveringsinstallatie en de parking) en een beperkte uitbreiding (de uitbreidingen aan het restaurant zelf en de gebouwen voor opslag achteraan) i.f.v. de optimalisering van het bedrijf. Deze werken kunnen aanvaard worden omdat deze noodzakelijk zijn voor het functioneren van het restaurant. De regularisatie zal noch de dynamiek, noch de schaalgrootte van het bedrijf verhogen.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn

Er worden door het bedrijf geen uitbreidingsbehoeften op lange termijn aangegeven.

Aandacht bij de opmaak van het RUP dient tevens te gaan naar de buffering van het aanliggende habitatrichtlijngebied en VEN-gebied en de Kapittelbeek en het waterdoorlatend maken van de parking. De parkeerproblematiek overstijgt de parkeerbehoefte van het bedrijf op zich en omvat zowel de parking opgenomen in de aanvraag als de parkeerbehoefte voor het Kapittel- en Hallerbos. Dit wordt bevestigd in onderzoek uitgevoerd door het Agentschap voor Natuur- en Bos waarbij een visie op het Hallerbos en de parkeerbehoefte werd uitgewerkt. Op de locatie van het 't Kriekske is nood aan een volwaardige oplossing voor de parkeerproblematiek.

Tot slot wordt de recreatieve rol van 't Kriekske erkend binnen het Hallerbos en zal daarmee rekening gehouden worden bij de opmaak van het RUP.

BIJGEVOLG LEVERT DE VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT, EEN GUNSTIG PLANOLOGISCH ATTEST AF.

DIT PLANOLOGISCH ATTEST WORDT AFGEGEVEN ONDER VOLGENDE VOORWAARDEN:

- er dient te worden voorzien in voldoende groenbuffers met streekeigen beplanting voor een maximale integratie van de site in de waardevolle landschappelijke en ecologische omgeving;
- de gebouwen, gelegen achteraan op het perceel, kunnen enkel gebruikt worden voor opslag;
- alle voorzieningen o.m. een goed werkende waterzuiveringsinstallatie, opvang voor hemelwater van verharde oppervlakten en van dakvlakken..., moeten getroffen worden om een ongewilde vervuiling of grote peiklozing in de Kapittelbeek tegen te gaan, gelet op de aanwezigheid van het leefgebied van de op de rode lijst opgenomen beekprik en de rivierdonderpad;
- de gewestelijke verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen is van toepassing op de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

Deze voorwaarden gelden voor de werken op korte termijn en zullen verder onderzocht en geëvalueerd worden naar aanleiding van de opmaak van het gewestelijk RUP.

Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken instanties.

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, zendt op dezelfde dag een afschrift van het gedeeltelijk positief planologisch attest aan de aanvrager, de gedelegeerd planologisch ambtenaar, de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening en de adviserende instellingen en administraties.

Dit attest houdt niet in dat de aanvrager wordt vrijgesteld van het verkrijgen van welke vergunning ook.

Te Brussel,

De Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,

Philippe Muyters

Algemene voorwaarden:

De regels in zake het planologisch attest zijn opgenomen in van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening. In artikel 4.4.28. is bepaald dat het planologisch attest vervalt:

1. als binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest geen aanvraag werd ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning in geval het gaat om een attest dat met toepassing van artikel 4.4.26, §2, het mogelijk maakt een vergunning af te geven waarbij afgeweken wordt van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;
2. als deze stedenbouwkundige vergunning is vervallen;
3. als het bedrijf zijn activiteit stopzet;
4. bij overdracht van enig zakelijk recht op het bedrijf of individuele bedrijfsgebouwen;
5. vijf jaar na de afgifte van het planologisch attest.

Privacywaarborg

De gegevens die u meedeelt, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Ze kunnen bewaard worden bij de gemeente waar u de aanvraag indient, bij de provincie waarin de grond gelegen is en bij de administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening.

De bestanden zijn nodig voor de behandeling van uw dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistieken of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

(1) Aanvullen met bestemmingen van gewestplan, algemeen en/of bijzonder plan van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, als die bestaan.

(2) Schrappen wat niet van toepassing is.