

ADVIES
VAN 26 AUGUSTUS 2015
OVER HET VOORONTWERP RUP
HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF 'T KRIEKSKE TE HALLE

INHOUD

| | | |
|------|--|---|
| I. | SITUERING | 2 |
| II. | ALGEMENE BEOORDELING | 3 |
| III. | VERDUIDELIJK DE SITUERING EN INVULLING VAN DE GROENE BUFFERZONE | 4 |
| IV. | DWING EEN COMPACTE EN GECONCENTREERDE BEBOUWING AF | 4 |
| V. | VERDUIDELIJK DE INRICHTING VAN DE PARKING OP HET ZUIDELIJKE PERCEEL..... | 5 |
| VI. | GEEF VERDUIDELIJKING OMTRENT DE KWS-WATERZUIVERINGSINSTALLATIE | 6 |

I. SITUERING

1. SARO ontving op 1 juli 2015 een adviesvraag van Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Historisch gegroeid bedrijf 't Kriekske te Halle'¹. Met voorliggend advies, vastgesteld op de SARO-raadzitting van 26 augustus 2015, voldoet SARO aan de vooropgestelde adviestermin van 60 dagen.
2. 't Kriekske is een horecazaak die aansluit bij een woonlint ten noorden van het Hallerbos. Het is gelegen op Kapittel, één van de belangrijkste toegangswegen tot het bos. 't Kriekske is dan ook een uitvalsbasis voor de vele recreanten die in het Hallerbos komen wandelen of fietsen. 't Kriekske was oorspronkelijk een café maar fungeert sinds 1990 als café-restaurant-traiteur. Op piekmomenten worden er tot 400 maaltijden per dag geserveerd. Op het langgerekte perceel (ongeveer 2 are) bevinden zich naast het hoofgebouw ook een verhoogd terras, een verharde parking met een 45-tal plaatsen, loodsen voor opslag en garage en een ondergrondse waterzuiveringsinstallatie. Het terras, de parking, de loodsen en de waterzuiveringsinstallatie zijn niet vergund.
3. De aanleiding voor de opmaak van het RUP is de afgifte van een positief planologisch attest op 18 juli 2014 met volgende voorwaarden op korte termijn:
 - a. Er moet worden voorzien in voldoende groenbuffers met streekeigen beplanting voor een maximale integratie van de site in de waardevolle landschappelijke en ecologische omgeving.
 - b. De gebouwen achteraan op het perceel kunnen enkel gebruikt worden voor opslag.
 - c. Alle voorzieningen (o.m. een goed werkende waterzuiveringsinstallatie, opvang voor hemelwater van verharde oppervlakten en van dakvlakken) moeten worden getroffen om een ongewilde vervuiling of grote pieklozing in de Kapittelbeek tegen te gaan, gelet op de aanwezigheid van het leefgebied van de op de rode lijst opgenomen beekprik en de rivierdonderpad.
 - d. De gewestelijke verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen is van toepassing op de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.
4. Overeenkomstig het planologisch attest realiseert voorliggend RUP de herbesteding van 0,3ha bos- en natuurgebied naar industriegebied (historisch gegroeid bedrijf). Tevens wordt ten zuiden van 't Kriekske een beperkte zone bestemd als parkeerzone (een overdruk 'zone voor parkeren' op de huidige bestemming als bosgebied). Aansluitend op het nieuwe toegankelijkheidsplan voor het Hallerbos, opgemaakt door het agentschap voor Natuur en Bos, zal deze parking zowel gebruikt worden voor de recreanten van het Hallerbos als voor 't Kriekske.

In geval van het stopzetten van de bedrijfsactiviteiten gaan de stedenbouwkundige voorschriften uit van de nabesteding 'bosgebied'.

¹ Het voorontwerp RUP kan geraadpleegd worden via www.grup.ruimtelijkeordering.be

5. Het plan-MER komt tot de conclusie dat het RUP haalbaar is voor het milieu wanneer de voorgestelde maatregelen in rekening worden gebracht. Het plan-MER stelt volgende milderende maatregelen voor:
- a. Het plan-MER geeft de negatieve impact aan van extra verhardingen die door het GRUP mogelijk worden gemaakt. In de praktijk heeft dit vooral betrekking op de aanleg van de gemeenschappelijke parking op het zuidelijke perceel. Deze moet daarom in waterdoorlatend materiaal aangelegd worden. Bovendien benadrukt het plan-MER dat het oostelijke deel van dit perceel zoveel mogelijk gevrijwaard moet worden met het oog op het behoud van de huidige landschapsstructuur en het vermijden van erosie. Verder moet het lozen van ongezuiverd water in de Kapittelbeek absoluut vermeden worden. Deze beek is immers het leefgebied van de op de rode lijst opgenomen beekprik en rivierdonderpad. Als het water dat naar de beek stroomt moet gezuiverd worden, is de aanleg van een KWS-filter om hemelwater afkomstig van de geasfalteerde parking van 't Kriekske te zuiveren noodzakelijk. Het plan-MER geeft aan dat een groenzone in streekeigen beplanting moet afgebakend worden zowel ten noorden als ten zuiden van de holle weg en ten oosten van het perceel van 't Kriekske. Deze moet de vegetatie rondom de waardevolle holle weg en de karakteristieken van de holle weg zelf helpen behouden en versterken. Ook op en rondom de zone voor parkeren moet streekeigen groen worden aangebracht om de landschappelijke inpassing van deze zone te vergroten en versnippering tegen te gaan. Het plaatsen van bijkomende verlichting is niet wenselijk. Tot slot geeft het plan-MER aan dat bij diepe vergraving ten gevolge van de voorziene werkzaamheden de verstoring van archeologische relictten niet uitgesloten is. Een archeologisch vooronderzoek is eventueel nodig.
 - b. Het plan-MER verwijst tevens naar de positieve milieueffecten ten gevolge van het schrappen van de parkings gelegen midden in het Hallerbos. Dit compenseert het verdwijnen van een deel van het grasland op het zuidelijke perceel en de versnippering die optreedt door aanleg van de parking. Om een efficiënte verkeersafwikkeling ter hoogte van de parking te realiseren suggereert het plan-MER om de in- en uitrit van de zone voor parkeren te scheiden en eventueel uitwijkstroken ter hoogte van Kapittel aan te leggen. Dit laatste voorstel wordt niet opgenomen in het RUP. Ook de mogelijkheid om het kruispunt Hallerbosstraat-Kapittel heraan te leggen in functie van vrachtverkeer werd niet meegenomen.
 - c. Het plangebied overlapt gedeeltelijk met het habitatrictlijngebied 'Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden'. De passende beoordeling wijst op de biologische waarde van de holle weg die door uitvoering van het RUP versterkt kan worden. Er worden geen aantastingen van aangemelde habitats of versnippering van bestaande natuurlijke gebieden verwacht. Het RUP zal ook geen effect hebben op de grondwatertafel, grondwaterstroming of de dynamiek van de nabijgelegen Kapittelbeek of Steenputbeek.

II. ALGEMENE BEOORDELING

6. SARO stelt vast dat het RUP een ruimtelijk antwoord biedt op het planologisch attest en het behoud (met gedeeltelijke regularisatie) en de beperkte uitbreiding van het bedrijf op haar huidige locatie mogelijk maakt. Daartoe wordt een bestemmingswijziging van bosgebied en natuurgebied naar bedrijvigheid doorgevoerd. SARO stelt vast dat de voorwaarden van het planologisch attest en de conclusies en suggesties uit het plan-MER werden vertaald in het RUP.

SARO beoordeelt het RUP 'Historisch gegroeid bedrijf 't Kriekske te Halle' gunstig mits:

- a. het verduidelijken van de situering en invulling van de groene bufferzone (deel III),
- b. het afdwingen van een compacte en aaneengesloten bebouwing (deel IV),

- c. het verduidelijken van de inrichting van de parking op het zuidelijke perceel (deel V),
- d. een verduidelijking omtrent de KWS zuiveringsinstallatie (deel VI).

Aanvullend stelt de raad vast dat met voorliggend RUP de bedrijfssite wordt herbestemd naar 'specifiek regionaal bedrijventerrein met historisch gegroeid bedrijf'. De raad vraagt om te onderzoeken in hoeverre - vanuit de beoogde doelstelling met name bestemming van deze horecazaak - niet kan geventueerd worden voor de bestemming 'dagrecreatie'.

III. VERDUIDELIJK DE SITUERING EN INVULLING VAN DE GROENE BUFFERZONE

- 7. Het planologisch attest stelt als voorwaarde dat *'er moet worden voorzien in voldoende groenbuffers met streekeigen beplanting voor een maximale integratie van de site in de waardevolle landschappelijke en ecologische omgeving'*. Ook het plan-MER wijst op het belang van een groene buffer, met name ten noorden van de holle weg en ten oosten van het perceel van 't Kriekske.

SARO vraagt verduidelijking omtrent de exacte situering en invulling van deze bufferzone. Op het grafisch plan wordt als overdruk op het perceel van 't Kriekske een bufferzone ingetekend. De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.2) geven aan dat deze buffer aan de oostelijke zijde van het perceel minimaal 3 m moet bedragen. SARO stelt evenwel vast dat uit die voorschriften eveneens kan worden afgeleid dat de opslagloodsen achteraan het terrein momenteel in deze bufferzone staan: *'Bij herbouw dienen deze constructies (i.e. de loodsen) verplaatst te worden zodat de inplanting in overeenstemming is met de bepalingen van de op het grafisch plan aangeduide buffer.'* Verder lezen we: *'De bestaande opslagloodsen (art. 1.1) kunnen blijven staan. Bij herbouw dienen deze constructies echter verplaatst te worden buiten de buffer.'* De aanduiding op het grafisch plan geeft daarentegen aan dat de opslagruimte net buiten deze buffer ligt. SARO vraagt om het grafisch plan volgens de omschrijving van de stedenbouwkundige voorschriften aan te passen en de groenbuffer uit te breiden tot de gewenste oppervlakte, dus met een overlapping bovenop de opslagloodsen. Dit kadert ook in de bemerking van SARO onder punt 12, in verband met het streven naar een compacte bebouwing (zie deel IV).

- 8. In het deel van de bufferzone dat grenst aan de holle weg wordt een ondergrondse waterzuiveringsinstallatie voorzien voor de zuivering van afvalwater. De stedenbouwkundige voorschriften geven aan dat de aanleg van een KWZI toegelaten is, alsook eventuele werken aan deze installatie. In datzelfde artikel wordt echter ook aangegeven dat in deze zone *'alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten'*. Deze bepaling rijmt niet met de toelating tot uitvoering van eventuele werken aan de waterzuiveringsinstallatie. Bovendien vraagt de SARO zich af hoe de situering van de KWZI in een groenzone, hoewel ondergronds, kan rijmen met de functie (maximale landschappelijke inpassing en visuele afscherming) en voorziene aanplanting van deze groene buffer (streekeigen struiken en hoogstammige bomen). Ook hier is verduidelijking gewenst.
- 9. SARO vindt het wel positief dat de holle weg nadrukkelijk erkend wordt. Het RUP voorziet in een symbolische aanduiding van de holle weg. De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.2) bepalen dat alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud en herstel van de holle weg toegelaten worden. Ook de groenbuffer ten noorden en ten zuiden van de holle weg, zal bijdragen aan het versterken van de momenteel deels gedegradeerde holle weg.

IV. DWING EEN COMPACTE EN GECONCENTREERDE BEBOUWING AF

- 10. De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.1) maken een 'beperkte' uitbreiding van het historisch gegroeid bedrijf 't Kriekske mogelijk. De raad vraagt om dit verder te concretiseren.

SARO suggereert om de bepalingen van het planologisch attest op te nemen die voorzien dat de keuken mag uitbreiden met een oppervlakte van maximaal 8,5 m² en de bedrijfswoning en bureau met 26,5 m².

11. Een specifiek aandachtspunt betreft de opslagloods achteraan het perceel van 't Kriekske. Zoals eerder reeds gesteld, ligt deze opslagloods (volgens de stedenbouwkundige voorschriften) in de te voorziene groenbuffer (zie paragraaf 8). De stedenbouwkundige voorschriften laten verbouwing toe; bij herbouw moet deze constructie verplaatst worden.

SARO vraagt allereerst om zowel in het geval van herbouwing als in het geval van verbouwing in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen dat een verplaatsing van de constructie noodzakelijk is. Dit geeft ruimte voor de uitbreiding van de groenzone ter hoogte van de huidige locatie van de opslagloodsen.

SARO vraagt bovendien om er voor te zorgen dat bij deze herlokalisatie van de opslagloods uitgegaan wordt van compacte en geconcentreerde bebouwing aansluitend op het hoofdgebouw. Het plan-MER wijst in deze richting: *'Door het RUP is het ook niet de bedoeling dat bijkomende bouwvolumes mogelijk zullen zijn op het perceel van 't Kriekske'*.² En: *'Bij de uitvoering van het RUP dient gestreefd te worden naar een minimale oppervlakte-inname en het behoud en versterken van groenelementen waar mogelijk'*.³ SARO wijst in dit verband ook nadrukkelijk naar het advies van de Vlacoro betreffende de aanvraag van het planologisch attest waarin aangedrongen wordt een compactheid in bebouwing na te streven: *'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'*.

Het is tevens wenselijk om een maximaal bouwvolume vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit bouwvolume mag het totale volume dat momenteel wordt ingenomen door het uitgebreide hoofdgebouw en de ruimtes voor opslag en frigo exclusief de twee garageboxen niet overschrijden. Het planologisch attest gaat immers niet uit van het bestendigen van de garages.

V. VERDUIDELIJK DE INRICHTING VAN DE PARKING OP HET ZUIDELIJKE PERCEEL

12. In het plan-MER en de toelichtingsnota van het RUP wordt de aanleg van de parking op het zuidelijke perceel van het plangebied besproken in relatie met het plan van het agentschap Natuur en Bos enkele parkings midden in het Hallerbos te sluiten. Er wordt voorgesteld het aantal geschrapte parkeerplaatsen te verplaatsen naar de parking aan 't Kriekske. Het plan-MER gaat daarom uit van een 50-tal parkeerplaatsen: de 25-tal plaatsen die centraal in het Hallerbos geschrapd werden en een 25-tal om te voldoen aan het gemiddelde gebruik van 't Kriekske.⁴ Het plan-MER stelt dat deze gecombineerde ingreep dan geen negatieve milieu impact heeft. Het is echter niet volledig duidelijk hoeveel parkeerplaatsen er concreet op die gedeelde parking voorzien zullen worden. In de stedenbouwkundige voorschriften is er sprake van maximaal 30

² Plan-MER, p.50

³ Plan-MER, p.95

⁴ Plan-MER p.102-103: *'Op het perceel van 't Kriekske zijn momenteel ca. 45 parkeerplaatsen aanwezig (...). Op het zuidelijke perceel is in aansluiting met de Lorkendreef een verharde parkeerstrook met ca. 25 parkeerplaatsen aanwezig. In de omgeving van 't Kriekske zijn dus ca. 70 parkeerplaatsen, wat net voldoende is om te voldoen aan de parkeerbehoefte van de restaurantbezoekers op een 'gemiddeld drukke dag'. Verder: 'Door de afbakening van een zone voor parkeren op het perceel ten zuiden van 't Kriekske kan een voldoende grote parking gerealiseerd worden waarbij zowel ruimte is voor ca. 25 parkeerplaatsen die nodig zijn om te voldoen aan de parkeerbehoefte van 't Kriekske, en die ruimte biedt voor het realiseren (compenseren) van ca. 20 à 30 parkeerplaatsen voor de bezoekers van Hallerbos (wat ongeveer overeenstemt met de omvang van de huidige (te schrappen) parking P5 in Hallerbos).'*

parkeerplaatsen. Verduidelijking over het effectief aantal parkeerplaatsen dat op de voorziene parkeerzone ingericht kan worden, is wenselijk. SARO wenst te benadrukken dat de zone voor parkeren zoals die momenteel afgebakend is met een breedte van 22 m zeker niet uitgebreid kan worden. Dit zou ten koste gaan van het waardevolle grasland van het zuidelijke perceel.

13. Er is in de stedenbouwkundige voorschriften ook sprake van de mogelijkheid tot aanleg van onthaalinfrastructuur op de gedeelde parking: *‘Laagdynamische recreatieve voorzieningen kunnen toegelaten worden voor zover ze een integrerend deel uitmaken van de onthaalinfrastructuur en gericht zijn op de natuureducatieve functie van het boscomplex Hallerbos.’* In de toelichtingsnota is daarbovenop zelfs nog sprake van de aanleg van een picknickzone. SARO vraagt zich af hoe deze infrastructuur binnen de voorziene zone voor parkeren ingepland kan/zal worden zonder aan het vereiste aantal fietsenstallingen en parkeerplaatsen in te boeten. Een verdere uitbreiding van de oppervlakte van de voorziene parkeerzone kan geenszins ondersteund worden door SARO.
14. Op het grafisch plan wordt de ontsluiting van de parking symbolisch aangeduid. Het betreft één inrit aan de zijde van 't Kriekske en één uitrit aan de zuidelijke zijde van het perceel. De raad merkt op dat in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 2.1) sprake is van de ontsluiting van de zone voor parkeren voor gemotoriseerd verkeer via een op het plan aangeduide 'ontsluitingsweg'. Dit is niet volledig correct. SARO vraagt om de term 'ontsluitingsweg' te schrappen en louter aan te geven dat de parking zal voorzien worden van een gescheiden in- en uitrit.

VI. GEEF VERDUIDELIJING OMTRENT DE KWS-WATERZUIVERINGSINSTALLATIE

15. Het RUP voorziet in de installatie van een KWS filter binnen het gebied dat herbestemd zal worden voor bedrijvigheid. Uit de stedenbouwkundige voorschriften is echter niet duidelijk waar deze installatie precies ingeplant zal worden. Daarnaast acht SARO het raadzaam in de stedenbouwkundige voorschriften de handelingen nodig voor het plaatsen en onderhouden van deze filter in te schrijven.
16. Wat betreft de afvalwaterzuiveringsinstallatie geeft het plan-MER aan dat deze bij defect tot 2 à 3 weken het te zuiveren afvalwater kan opslaan. Daarom wordt er in geval van defect geen negatief effect verwacht op de waterkwaliteit van de Kapittelbeek. Voor de tweede (regen)waterzuiveringsinstallatie wordt niet aangegeven wat de effecten van een mogelijk defect zouden zijn. Gezien het kwetsbare karakter van de Kapittelbeek en de rode lijst soorten die men er aan treft, acht SARO het noodzakelijk voldoende garanties te hebben dat er ook bij defect van deze installatie geen vervuiliingsrisico zal optreden. SARO vraagt hierover verduidelijking.