

5.3 Ruimtebalans

<u>GWP</u>	<u>RUP</u>			
	Overig groen/ m ²	Natuur/m ²	Wonen/m ²	
Natuur	8 135	3 005	1945	13 085
Wonen	556	0	0	556
Totaal				13 641

Er wordt ongeveer 81 are natuurgebied omgezet naar overig groen (als parkgebied) 30 are blijft als natuurgebied behouden.

Voor een oppervlakte van 19 are wordt natuurgebied omgezet naar wonen. Hierbij moet wel vermeld worden dat art 2 van het BPA Ter Poorten reeds de bestemming diensten en wonen toeliet voor het huidige kasteelgebouw met beperkte uitbreiding.

Bijkomend wordt 0,5 are woongebied omgezet naar overig groen (als parkgebied).

5.4 Op te heffen bepalingen

Voor de zones gelegen binnen de afbakening van het RUP worden de bepalingen van het gewestplan opgeheven voor :

- Landelijk woongebied
- Natuurgebied

Verder worden alle bestemmingen van BPA Ter poorten opgeheven.

5.5 Register planbaten/planschade

Dit register is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding **kan** geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Volgende percelen of delen van percelen komen in aanmerking voor planbaten:

Agrarisch → bedrijvigheid: 580y6 deel, 580x6 deel, 580z6 deel, 582B deel, 580A7 deel, 580G3 deel, 580L6 deel

Volgende percelen of delen van percelen komen in aanmerking voor planschade: 580X5, 580B7 deel, 580X6 deel, 580N4 deel, 580L5 deel.

De overige zone (grijs) blijft ofwel functioneren binnen dezelfde categorie, natuur → natuur, of verschuift van natuur naar overig groen en geeft geen aanleiding tot planbaten, planschade of gebruikersschade.

C



PLANBATEN MOGELIJK

 natuur --> wonen

PLANSCHADE MOGELIJK

 wonen --> overig groen

6. BIJLAGEN

Bijlage 1. Goedkeuringsbesluit planologisch attest

Bijlage 2. Ministerieel besluit tot verwerping van het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar inzake het positief planologisch attest afgeleverd aan het bedrijf Van Havermaet Groenweghe door de stad Hasselt

PLANLOGISCH ATTEST

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag, ingediend door **Dhr. Jan Maurissen** voor **Van Havermaet-Groenweghe**, met als adres **Diepenbekerweg 65, 3500 Hasselt**, van de gedelegeerd planologisch ambtenaar ontvangen op **26 november 2008**.

De aanvraag werd bij de gedelegeerd planologisch ambtenaar ingediend op **29/10/2008**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Diepenbekerweg 65** en met als kadastrale omschrijving **8^{ste} afdeling, sectie D, nrs. 8411d, 840c3, 840t, 840a2, 840z en 840m2**

Deze aanvraag gebeurt in uitvoering van art. 4.4.24 van de Vlaamse Codex van 01/09/2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen, en van het besluit van 4 juni 2004 van de Vlaamse regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest, en de latere wijzigingen.

De huidige kantoren zijn zone-eigen door de goedkeuring van het BPA 'Ter Poorten' (1993). Met de goedkeuring van het BPA werd reeds de afweging gemaakt dat een kantoorfunctie mogelijk is op deze lokatie. In voorliggende aanvraag vraagt het bedrijf een zonevrije uitbreiding. Deze uitbreiding bestaat na plaanpassing uit een polyvalente ruimte (ca. 156m²), een verbindingssgebouw (ca. 60m²) en een nieuw kantoorgebouw (na plaanpassing) van ca. 663m². Op basis van de ligging binnen een bestaand BPA, de aard van de activiteiten en de aard van de aanvraag, kan worden besloten dat een afweging op lokaal niveau, rekening gehouden met de planningscontext, aangewezen is.

De behandeling van de aanvraag werd dan ook aan de stad Hasselt toegevoerd. Bijgevolg stond de stad Hasselt in voor de organisatie van de procedure en voor de beoordeling en de beslissing van deze aanvraag tot planologisch attest.

Binnen de lopende procedure heeft de aanvrager **aangepaste plannen** ingediend, die eveneens onderworpen werden aan een openbaar onderzoek. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aangepaste aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

PLANNINGSCONTEXT

▪ **Gewestplan**

De bedrijfsite is volgens het gewestplan Hasselt-Genk (dd. 3 april 1979 en wijzigingen) deels gelegen in **woongebied met landelijk karakter** en deels in **natuurgebied**.

Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 4.3.1 en 1.2.2 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. En in de omzendbrief van 08/07/97 gewijzigd dd 25/01/2002 en 25/10/2002 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

▪ **Plan van aanleg**

Het bedrijf werd opgenomen in het **BPA Ter Poorten** (MB 7 april 1993). Hierin werd een deel van het natuurgebied omgezet tot zone voor diensten & wonen ter hoogte van het kasteel en de bijgebouwen. Het omliggende gebied heeft de bestemming natuurgebied behouden. Met de goedkeuring van het BPA heeft de stad Hasselt reeds de afweging gemaakt dat het kasteel en een deel van het park in aanmerking komen voor een kantoorlocatie. De bestaande gebouwen zijn ingevolge hogervermeld BPA gelegen in de "zone voor diensten en wonen" en de omliggende gronden zijn gelegen in "natuurgebied".

De stedenbouwkundige voorschriften bij betreffend BPA zijn als volgt:

"art. 1 Natuurgebied: *In dit gebied mogen jagers- en visserhutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.*

art. 2 Diensten & wonen:

- *Bestemming: Deze zone is voorbehouden voor dienstverlening, bureel- en administratiegebouwen.*
 - *Minimaal één volwaardige woning zal voorzien blijven.*
 - *Bouwhoogte en dakvorm en architectuur: Eén harmonisch geheel met de bestaande toestand*
 - *Bouwdiepte, bouwbreedte en inplanting: gelimiteerd zoals aangeduid op het bestemmingsplan*
 - *Parking: In de onmiddellijke omgeving van het gebouw mogen er parkeerplaatsen ingericht worden tot op een afstand van max. 20m van het gebouw met een materiaalkuize geïntrigreerd in het natuurgebied."*
- **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)**
De bedrijfsite ligt ten oosten van de kern van Hasselt, op de grens met Diepenbeek. Hasselt werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, samen met Genk, geselecteerd als regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk.
 - Het afbakeningsproces voor het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk is nog niet afgerond.
 - **Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (PRSL)**
In het PRSL is het bedrijf gelegen in het deelgebied 'Regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk als centrum'.
 - *De N2 (Diepenbekerweg) werd geselecteerd als secundaire weg type III.*
 - **Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hasselt (GRSH)**
Het structuurplan Hasselt is door de Deputatie goedgekeurd op 29/10/2009 en is in werking getreden op 26/1/2009. In het GRS wordt in het richtinggevend deel op pag. 211 – 212 o.m. gesteld dat er op dit ogenblik een aantal kantoorlocaties te eenzijdig en te autogericht gelegen zijn. De stad wil voor zulke locaties een remmend principe hanteren. Daartegenover wil ze openbaar vervoersvriendelijke locaties verder ontwikkelen.
Verder wordt opgemerkt dat de stad kantoren als een onderdeel van een globale stedelijke ontwikkeling beschouwt.
De stad wil het kantoorgebouwen zodanig ontwikkelen dat kantoorgebouwen geclusterd zitten in een ruimtelijk ensemble dat ook op andere tijdstippen dan kantooruren kan gebruikt worden of ten minste doorwoven wordt met andere functies.
De zone waarbinnen het bedrijf gelegen is, wordt in het GRS niet opgenomen binnen de zones voor kantoren met ontwikkelingsmogelijkheden.

VERGUNNINGEN

KASTEEL – Diepenbekerweg 65:

- dossier 1976/00323: Vergunning dd. 28/10/1976 voor het bijbouwen van een terras met open lucht zwembad op naam van Vanhaeren & Kinderen, Torenstraat 36, 3500 Hasselt
- dossier 1989/00475: **Weigering** dd. 20/07/1989 voor het uitbreiden van burelen op naam van de Burgerlijke Vennootschap CV Kasteel 'Ter Poorten', Mastrichtersteenweg 339, 3500 Hasselt.
- dossier 1990/00651: **Vergunning** dd. 25/10/1990 voor het uitbreiden en renoveren van kantoren op naam van de Burgerlijke Vennootschap CV Kasteel 'Ter Poorten', Mastrichtersteenweg 339, 3500 Hasselt.
- M.B. dd. 07/04/1993: **goedkeuring BPA** Ter Poorten
- dossier 2007/00981/IS: **Vergunning** dd. 31/01/2008 voor het herinrichten van de zolderverdieping tot kantoren op naam van Van Haevermaet Accountants NV, Diepenbekerweg 65, 3500 Hasselt.

WONING – Pielbeekstraat 4:

- dossier 1971/00274: **Vergunning** dd. 24/12/1971 voor het bouwen van een woning op naam van Kersten, Grote Markt 16, 3700 Tongeren.
- dossier 1980/00412: **Vergunning** dd. 06/1/1980 voor het verbouwen en bouwen van een voorportaal op naam van Kersten Marcel, Pielbeekstraat 4, 3500 Hasselt.
- dossier 1999/00444: **Vergunning** dd. 24/06/1999 voor het bouwen van een berging en fietsenstalling op naam van Kersten Marcel, Pielbeekstraat 4, 3500 Hasselt.

HET BEDRIJF

Van Havermaet Groenweghe is een accountantskantoor (accountants, fiscalisten, juridisch adviseurs, bedrijfsrevisoren, boekhouders, HR-adviseurs,...). Het bedrijf Van Havermaet Groenweghe ontstond in 2008, door een fusie van Van Havermaet ('1962) en Groenweghe ('1942). De fusie werd juridisch afgerond in januari 2009. Naast Hasselt, heeft het bedrijf ook kantoren in Genk en Herentals.

Het bedrijf werd ondergebracht in kasteel Ter Poorten, dat gelegen is in een park. In 1999 werd een bijkomend gebouw (woning) aangekocht in de Pielbeekstraat en ingericht als kantoorruimte. Beide gebouwen zijn via het park met elkaar verbonden. De parkeerruimte bevindt zich aan weerszijden van het

kasteel en bestaat uit 65 parkeerplaatsen. Deze parkeerruimte werd opgericht binnen de grenzen van het natuurgebied volgens de bepalingen van het BPA Ter Poorten en moet omwille van de strijdigheid met deze bepalingen als niet vergund worden beschouwd. Het kasteel is met de Diepenbekerweg verbonden via een verharde toegangsweg.

Volgens de aanvraag werd het kasteel gebouwd in 1905. Na een brand in 1989 werd het heropgebouwd met behoud van het oorspronkelijke uitzicht (vergund in 1991). De woning in de Pletelbeekstraat werd volgens de aanvraag vergund in 1971 en 1980.

In het bedrijf werken vandaag ca. 143 werknemers, waarvan ca. 100 op het domein Ter Poorten. Er zijn 71 parkeerplaatsen voorzien doch deze zijn niet als zodanig vergund gezien ze gelegen zijn in natuurgebied en niet in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

Het bedrijf heeft ook kantoren aan de Gouverneur Roppesingel te Hasselt, op ca. 1 km van de site aan de Diepenbekerweg.

Het bedrijf heeft een omzet geboekt van meer dan 250.000 euro in het boekjaar dat de aanvraag vooraf gaat.

Het bedrijf ligt ten oosten van de kern van Hasselt, net op de grens met de gemeente Diepenbeek. Aan de Westzijde wordt het terrein begrensd door woonpercelen aan de Pletelbeekstraat (woningen in open bebouwing). Aan de Oostzijde wordt het terrein begrensd door de vallei van de Galgebeek.

Op het gewestplan Hasselt-Genk (KB 03/04/1979) is dit gebied aangeduid als natuurgebied. Het gebied ten zuiden van het bedrijfsterrein heeft een open karakter en is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied.

Het bedrijf wordt ontsloten via de Diepenbekerweg (N2) met onmiddellijke aansluiting op de ring rond Hasselt (R71).

IMPACT VAN DE GEVRAAGDE UITBREIDING OP KORTE EN LANGE TERMIJN

OP KORTE TERMIJN wenst Van Havermaet-Groenweghe volgende (bouw)plannen te realiseren:

1. Aanpassingen / herinrichting parking:

Door de geplande uitbreiding, zal de locatie aan de Gouverneur Roppesingel verdwijnen.

De huidige parkeercapaciteit (71 plaatsen) op het terrein zal (na planaanpassing) worden uitgebreid tot 100 parkeerplaatsen (in het oorspronkelijk ontwerp waren dit er 162). De nieuwe parking wordt voorzien aan de westelijke en de zuidelijke perceelsgrenzen en krijgt een groene inkleeding.

De parking wordt zodanig ingericht dat de auto's aan het zicht onttrokken worden vanuit het park. Zo wordt een tallud annex uitgraving voorzien.

De parkeervoorzieningen worden ingericht enerzijds achter de nieuwe uitbreiding en anderzijds op het bouwperceel 840T. Beide parkeerzones worden voorzien van een bladerdak van bestaande en nieuwe bomen en worden dieper ingeplant ten aanzien van het huidige maatveld zodat het visuele effect op het park minder storend zal zijn.

2. Uitbreiding (nieuwbouw 663 m²) kantoren incl. ondergronds archief

het nieuwe uitbreidingsvolume bestaat uit 2 bovengrondse bouwlagen en 1 ondergrondse bouwlaag waarin het archief voorzien wordt. Deze nieuwe uitbreiding wordt met het kasteel verbonden via een glazen verbindingsvolume. Het gebouw is zodanig geconcipeerd dat het vervloet in de omliggende natuur. Het kasteel blijft evenwel visueel en functioneel als hoofdingang functioneren. Het gebouw wordt lager ingeplant, waardoor er 1,5 niveau zichtbaar is vanuit het park. De grondoppervlakte van dit kantoorgebouw bedraagt ca. 663m² (in het oorspronkelijke ontwerp was dit +/- 880m²).

3. Uitbreiding (nieuwbouw 100m²) polyvalente ruimte

De polyvalente ruimte wordt ingeplant op de binnenkoer van het kasteel, binnen de contouren van de bestaande gebouwencompositie, zodat deze uitbreiding amper zichtbaar zal zijn.

OP LANGE TERMIJN geeft het bedrijf te kennen geen uitbreidingsbehoefte te hebben

Op het domein Ter Poorten is na realisatie geen mogelijkheid meer tot verdere uitbreiding en moeten de korte termijn behoeften als finale fase aanzien worden.

Het bedrijf verwacht dat het aantal werknemers van de groep Van Havermaet - Groenweghe na de geplande uitbreidingen zal groeien tot 162 personeelsleden en stelt dat de toename met 62 personeelsleden geen noemenswaardige invloed zal hebben op de ochtend- en avondsplits op de Diepenbekerweg.

WATERTOETS

Aanbevelingen

- Richtlijn gewijzigd overstromingsregime
Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk
- Richtlijn gewijzigde afstromingshoeveelheid
Vraag advies aan de adviesinstantie, vermeld in artikel 5, met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid
Adviesinstantie is de Provincie Limburg
- Richtlijn gewijzigde infiltratie naar het grondwater
Vraag advies bij de Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling Operationeel waterbeheer – hoofdbestuur met betrekking tot het begroten van de verminderde infiltratie en en met betrekking tot de kwaliteit van het infiltrerende hemelwater.
- Richtlijn gewijzigd grondwaterstromingspatroon
Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk
- Richtlijn wijzigen van het aantal puntbronnen
Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk
- Richtlijn buffering en infiltratie van oppervlakte en hemelwater
Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk
- Richtlijn opslag en en storten van bodemvreemd materiaal
Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk
- Richtlijn wijzigen van vegetatie
Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk
- Richtlijn reliëfwijziging
Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk
- Richtlijn toename en bestendiging van knelpunten van de vismigratie in de waterloop
Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk
- Richtlijn migratiebelemmering vor fauna op de oever
Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk
- Richtlijn gewijzigd afvoergedrag van de waterloop
Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk

Advies oppervlaktewateraspecten

Provincie Limburg
Dienst waterlopen
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt
tel.: 011-23 73 20
e-mail: waterlopen@limburg.be
<http://www.limburg.be>

Advies grondwateraspecten

VMMI – afdeling Operationeel Waterbeheer
Hoofdbestuur
Ferrarisgebouw
Koning Albert II-laan 20 – bus 16
1000 Brussel
tel.: 02-553 21 11
fax.: 02-553 21 05

ADVIEZEN

Het college van burgemeester en schepenen 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
Vlaamse overheid Agentschap Ruimte & Erfgoed – afd. Limburg	05/01/2010	03/02/2010

Op 24 februari 2009 werd door onze afdeling een **negatief advies** uitgebracht voor de aanvraag van dit planologisch attest omwille van de volgende redenen:

1. Het bedrijf kan **op de huidige locatie behouden** blijven gelet op de voorzieningen van het BPA Ter Poorten, evenwel op voorwaarde dat een oplossing gezocht wordt voor de niet-vergunde parkeerplaatsen in het natuurgebied
2. Korte termijn: de voorgestelde uitbreiding van het kantoorgebouw en de parking binnen het natuurgebied, zoals voorzien in het gewestplan Hasselt-Genk en zoals bevestigd in het BPA Ter Poorten, kan vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaard worden omdat de uitbreiding voorzien wordt in het valleigebied van de Galgebeek. Dit valleigebied is volgens het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg gelegen binnen de zoekzone voor de natte natuurverbinding "64 Hasselt, Diepenbeek tussen Misenbergbeek (natuurverbinding 38) en Demervallei bij Godsheide via Galgebeek". Deze locatie is omwille van de eenzijdige gerichtheid op de auto en de slechte ontsluiting met het openbaar vervoer vanuit ruimtelijk oogpunt geen geschikte locatie voor de verdere uitbreiding van een kantorencomplex.

3. Lange termijn: voor de lange termijn werden geen uitbreidingsplannen voorgelegd.

De aangepaste plannen werden aan een nieuw onderzoek onderworpen en geven aanleiding tot volgende **bemerkingen**:

1. Het inplantingsplan nieuwe toestand werd aangepast voor wat de situering van de beek en de aanduiding van de 25 meterzone ten opzichte van de beek betreft. Of hierdoor **voldoende ruimte** ontstaat voor de aanleg van de natte natuurverbinding Galgebeek zoals voorzien in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg kan door ons agentschap onvoldoende beoordeeld worden en dient door de bevoegde overheid geadviseerd te worden.
2. De voorgestelde uitbreiding van een kantoorlocatie op deze plaats blijft omwille van de **eenzijdige gerichtheid op de auto** tegenstrijdig met de goede ruimtelijke ordening, zoals reeds vermeld werd in het ongunstig advies van 24 februari 2009.
3. **De problematiek van de niet-vergunde parkeerplaatsen** wordt niet opgelost in de aangepaste plannen en blijft hierdoor een probleem omwille van de tegenstrijdigheid met de bepalingen van het BPA Ter Poorten (ministerieel besluit van 7 april 1993). **In het natuurgebied** kunnen volgens art. 1 van de stedenbouwkundige voorschriften **geen parkeerplaatsen** toegelaten worden.

Omwille van deze redenen geeft de afdeling Limburg van Ruimte en Erfgoed een **ongunstig advies**.

Vlaamse overheid Ruimte & Erfgoed – Onroerend Erfgoed afd. Limburg	05/01/2010	26/01/2010
Onroerend Erfgoed Limburg behoudt het gunstig advies dd. 11/03/2009. Toen werd reeds gesteld dat de uitbreiding van Kasteel Ter Poorten gebeurt met respect voor de waardevolle erfgoedelementen in het park, en dat de uitbreiding geen bedreiging vormt voor de erfgoedwaarde van het kasteel. De aanvraag wordt bijgevolg gunstig geadviseerd		
Vlaamse overheid Wegen & Verkeer – afd. Limburg	05/01/2010	03/02/2010

Op 12 januari 2009 heeft onze afdeling advies uitgebracht bij het planologisch attest (zie bijlage). Het advies bestond uit 2 elementen met name het voorzien van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en de verkeerscirculatie.

Bij nazicht van het gewijzigd inplantingsplan met bijhorende bundel blijkt dat er t.o.v. het ons eerder voorgelegd dossier **minder parkeerplaatsen** voorzien worden. In de toelichting wordt gemeld dat de

voorheen voorziene uitbreiding van 100 personeelsleden op de site verminderd wordt naar 62 personeelsleden, zodat er in totaal op de site **maximum 162 personeelsleden** kunnen tewerkgesteld worden.

Wij zijn nog steeds van oordeel dat het momenteel voorziene aantal parkeerplaatsen van 100 stuks niet voldoet voor zowel het personeel als de bezoekers.

Wij willen dan ook vragen om bij de verdere uitwerking toch een parkeerbuffer te voorzien die desgevallend kan gebruikt worden indien blijkt dat het aantal voorziene parkeerplaatsen onvoldoende is. In de voorgaande plannen dd. 3 september 2008 waren er immers 150 parkeerplaatsen ingetekend.

M.b.t. de verkeerscirculatie is in de aangepaste plannen de volledige ontsluiting voorzien rechtstreeks via de gewestweg N2. Dit is in tegenstrijd met ons eerder afgeleverd advies.

Wij kunnen dan ook **niet akkoord gaan met de aangepaste plannen.**

Vlaamse overheid	05/01/2010	01/01/2010
Natur & Bos – atd. Limburg		

Algemeen

De aanvraag omvat de aanvraag van een planologisch attest voor de bouw van kantoren en de uitbreiding van kasteel Ter Poorten. De site is gelegen in woongebied met landelijk karakter en natuurgebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk. Het bedrijf werd opgenomen in het BPA Ter Poorten dd.07.04.1993.

Het kasteel wordt samen met de bijgebouwen gebruikt als kantoorbedrijf. De niet bebouwde ruimte is in zijn parkfunctie behouden. Het betreft een dichte randbeplanting en grasoppervlakte met verspreid hoogstamige parkbomen. Weerszijden is er een begroeide parking voorzien voor 65 parkeerplaatsen.

Een bijkomende kantoorruimte is noodzakelijk om de groei van de komende jaren te kunnen opvangen. Men wil een uitbreiding langs het bestaande gebouw, aan de zijde van Diepenbeek, realiseren.

Het ANB gaf een **aanvankelijk negatief advies** (kenmerk BL-ROJ7058J08-08460) op de voorgaande aanvraag voor het attest.

Ecologische overwegingen

De percelen zijn gelegen in versiedelijk gebied en liggen gedeeltelijk in natuurgebied.

Galgebeek:

De realisatie van het project "een natte natuurverbinding Galgebeek" krijgt eerste prioriteit binnen het deelbekkenbeheerplan Demer omdat de instelling van deze natte natuurverbindingen zorgt voor een aaneensluitend ecologisch netwerk van beekvallen.

De Galgebeek (cat. 2) ontspringt op de grens tussen Hasselt en Diepenbeek en stroomt zo in noordelijke richting tot ze uitmondt in de Demer. De Galgebeek stroomt voornamelijk door agrarisch gebied en heeft een matige biologische en chemische waterkwaliteit.

De Galgebeek vertoont waardevolle structuurverbindingen. Deze waardevolle beek kan als natte natuurverbinding fungeren met de Demervallei. Deze verbinding is opgenomen in het RSPL (nr.

64: Hasselt, Diepenbeek, tussen Misenbergbeek (natuurverbinding 38) en Demervallei bij Godsheide via Galgebeek). Hierbij sluit de natte natuurverbinding van de Galgebeek in het zuiden aan op de droge natuurverbinding nr. 27 'Diepenbeek,tussen westelijke vijverketting Langewaters ten noorden van Albertkanaal en Demervallei en LUC (over Albertkanaal)'. Hierbij kan een link gelegd worden tussen de grote eenheid natuur (GEN) van de Mombeek en de GEN van het vijvergebied Midden-Limburg.

Natte natuurverbindingen nemen het netwerk van waterlopen als uitgangspunt. Daarbij wordt gestreefd naar een aaneensluitend ecologisch netwerk van beekvallen. Minstens de beek met de begeleidende begroeiingen en habitats plus de beekoever worden uiteindelijk opgenomen in het natuurverbindingsgebied.

Tussen de spoorweg en de Universiteitslaan zal onderzoek gedaan worden naar de mogelijke aanleg van een bufferzone-retentiezone tussen Galgenbeek en Demer in het kader van een natuurinrichtingsproject met paaiplaatsen voor de Demer, plas- drasomgeving en herstel structuren van de Oude Demer.

Op het inplantingsplan voorziet men een zone van 25 meter vanaf de as van de beek waar geen gebouwen worden ingeplant.

In deze zone wordt er een pad voorzien om de parking achteraan te kunnen bereiken. Het is echter aangegeven om de inplanting nog optimaler uit te werken zodat de hele 25 meter zone gewirwaard wordt en een volwaardige natuurfunctie uitoefent.

Deze zone langs de waterloop kan de invloed van de omgeving op de waterloop dempen of de natuurlijke aansluiting met de nog resterende valleiomgeving versterken. Het is dan ook zeer belangrijk hier voldoende aandacht aan te besteden.

Opmerking:
Het creëren van circa 150 parkeerplaatsen op deze percelen zorgt voor een overdruk naar de omgeving toe. Dit heeft niet enkel negatieve effecten op de ontliggende natuur, maar ook op het aangrenzende woongebied.

Besluit

Al deze overwegingen in acht genomen kunnen we concluderen dat deze **uitbreiding niet haalbaar** is voor dit perceel en haar omgeving. Het is eerder aangewezen een andere, meer geschikte locatie te zoeken, die de uitbreiding en groei van het bedrijf kan tegemoet komen, ook op langere termijn.

Het Agentschap voor Natuur en Bos Limburg geeft in uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, en zijn uitvoeringsbesluiten, een **negatief advies** op het planologisch attest van Vanhavermaet.

VMM	15/02/2010	04/03/2010
------------	-------------------	-------------------

Vlaamse Milieu Maatschappij

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep.

Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De percelen te Hasselt, 8ste Afdeling, sectie 0 nr(s). 841d, 840c3, 8401, 840a2, 840z en 840m2 zijn volgens de wateroetskaarten grotendeels 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.

Het planologisch attest aangevraagd met het oog op de bouw van een nieuw kantoorgebouw.

Volgens het plan bij de aanvraag bedraagt de nieuwe horizontale dakoppervlakte ca. 903 m2. Het dak zou grotendeels uitgevoerd worden als groendak (ca. 770 m2). Er wordt ook een nieuwe parking aangelegd.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de toekomstige atwatering van het kantoorgebouw voldoet aan de voorwaarden van de GSV. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met verdraagde afvoer.

De nieuwe parkings zullen aangelegd als waterdoorlatende grastegeelverharding. De aanleg van de parking zal dan ook geen significante schadelijke effecten veroorzaken op het infiltratieregime.

Voor het aspect grondwaterstroming kunnen we stellen dat de aanleg van de kelderverdieping eventueel een bronbemaling met zich kan meebrengen, gezien de vochtige tot natte zandleembodem in de omgeving. Indien men van plan is te bemalen moet minstens een melding volgens Vlaarem (Klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan echter vergunningsplichtig zijn en zelfs MEF-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag.

Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 (art. 5.53.6.1.1 van Vlaarem 11). Met betrekking tot de lozing van het bemalingwater verwijzen wij eveneens naar Vlaarem 11 art. 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingwater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

Voor het aspect grondwaterkwaliteit worden geen significant schadelijke effecten verwacht.

Besluit:

De aanvraag tot planologisch attest wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet Integraal Waterbeleid.

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet Integraal waterbeleid:

- De atwatering van het kantoorgebouw moet voldoen aan de GSV.
- Voor de bronbemalingen moet worden voldaan aan de Vlaarem reglementering (melding of

- vergunningsplicht, naargelang de ligging en het debiet per dag).
- Voor de lozing van bemalingswater moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlaem 11. Geleive, conform artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 inzake de watertoets, een afschrift van uw beslissing te bezorgen aan de WMM - afdeling Operationeel Waterbeheer binnen de 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing.

De Lijn	15/02/2010	04/03/2010
Naar aanleiding van uw adviesaanvaarg met betrekking tot bovengenoemd dossier, kan ik u meedelen dat de Lijn geen bezwaren heeft.		
Er zijn geen domeinen van ons in het spel en verder heeft de geplande uitbreiding ook geen nadelige invloed op de uitbating van onze nabijgelegen halte Pietenbeekstraat op de Diepenbekerweg.		
Stad Hasselt – Dienst Mobiliteit	05/01/2010	07/01/2010

Gunstig:

- Het aantal parkeerplaatsen lijkt voldoende te zijn.
- Kan er onderzocht worden of deze parkeerplaatsen ondergronds kunnen gerealiseerd worden gezien het landschappelijke karakter van de omgeving van het kasteeltje?
- Zoals op het plan voorzien geen in- en uitrit van de parking via de Pietenbeekstraat omwille van het eventuele slukverkeer.

Het zou goed zijn moest de poort s'morgens open gezet worden zodat men niet op de steenweg moet aanschuiven om binnen te rijden. Gezien de nabijheid van de docht en de uitrit van de Pietenbeekstraat zou dat eventuele kop-slaart aanjdingen minder mogelijk maken.

Bestendige deputatie - Provincie Limburg Dienst Water & Domeinen	05/01/2010	13/01/2010
---	-------------------	-------------------

voorwaardelijk gunstig:

De natuurverbindingfunctie van de Galgebeek wordt gehandhaafd door de afbakening op plan van een 25 m brede bouwrijve groene bufferstrook langs de waterloop.

Ik verzoek u evenwel nog de volgende voorwaarden in het planologisch attest op te nemen:

In het kader van de bouwvergunningsaanvaarg moet door de stad hasselt nagekeken worden of de nieuwbouw met groendak voldoet aan de vigerende stedenbouwkundige verordening inzake regenwateropvang, infiltratie en buffering. De nieuwe parkeerplaatsen moeten geïntegreerd worden in het park en worden best aangelegd in groendallen.

Dit advies bevat een advies in verband met de waterloop zelf (afstandsregels en machtigingen) en het wateradvies in het kader van de watertoets.

Bestendige deputatie - Provincie Limburg Dienst Ruimtelijke Planning	05/01/2010	05/02/2010
---	-------------------	-------------------

- **gunstig** voor het **behoud** van het bedrijf op deze locatie omdat het bedrijf gelegen is in de juiste bestemming volgens het gewestplan en vergund is.
- **gunstig** voor de uitbreiding **op korte termijn** omdat door de aanpassing van de aanvaarg van het planologisch attest de uitbreiding niet meer strijdig is met de selectie van de natte natuurverbinding 64 volgens het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg (zie ook het voorwaardelijk gunstig wateradvies dd. 2010-01-13) maar de provincie wenst de bevoegde overheid erop te wijzen dat het aangepaste planologisch attest strijdig blijft met de gemeentelijke ruimtelijke visie.

Bij de oorspronkelijke aanvaarg situeerde de uitbreiding van Van Havermaet-Groenweghe zich in het natuurgebied Galgebeek-Alverbergbeek.

De Galgebeek op de grens Diepenbeek-Hasselt wordt gekenmerkt door een uiterst waardevolle beekstructuur met een natuurlijke en bijna continue meandering. Het is één van de weinige waterlopen binnen het Demerbekken waarvan de structuurkwaliteit (meandering, stroomkuiten, beekbegeleidende oeverstrook) over bijna de volledige loop niet is aangepast.

De biologische waarderingskaart (versie 1) geeft ter hoogte van de gevraagde uitbreiding een zeer waardevol

beekbegeleidend zuur eikenbos aan ter hoogte van de Galgebeek en een waardevol kasteel park.

Door de aanpassing van de plannen situeert de uitbreiding zich niet meer in de zoekzone voor de natte natuurverbinding "64 Hasselt, Diepenbeek, tussen Misenbergbeek (natuurverbinding 38) en Demervallei bij Godsriede via Galgebeek".

Het RSPL heeft de intentie om 2 beekvalleien (Demervallei en Mombekvallei) te verbinden via 2 op elkaar aansluitende natuurverbindingen, met name: de bovenvermelde natte NVB 64 en de droge NVB 38 "Hasselt, Diepenbeek, tussen Mombek via Misenbergbeek, E313 dwarsend tot Galgebeek (natuurverbinding 64)". Het natuurgebied langstheen de Galgebeek en Alverbergbeek, met een lengte van ca. 2,1 km is de drager van deze NVB 64.

Bij een eventuele atfakening (in een RUP) van deze NVB 64 zou minstens een nevenfunctie natuurverbinding gelegd worden op de ontbrekende schakels in deze NVB en dit over een breedte minstens overeenkomend met de breedte van huidige natuurgebied en met de breedte van het parkgebied meer stroomafwaarts de Galgebeek.

Het natuurgebied Galgebeek zuidelijk van de Diepenbekerweg-Steenweg en een strook agrarisch gebied noordelijk is momenteel de enige open ruimte tussen de (Lint)bebouwing van deze wegen en fungeert in feite als een smalle corridor (Hassenhals) tussen de bebouwing van Hasselt en Diepenbeek.

Voor grotere zoogdieren is deze corridor dan ook van uiterst groot belang.

Het traject van de Galgebeek werd bestemd in het RSPL als een natte natuurverbinding. De sterk meanderende loop van de Galgebeek en de beekbegeleidende houkant moet volledig behouden blijven en gewijzigd worden van oprukkende bebouwing en andere verhardingen zodat de corridorfunctie niet aangetast wordt. De beekbegeleidende oeverstrook (houkant, ruigten) moet minimaal 25 meter breed zijn om de migratie van watergebonden fauna langs de oever niet te hypothekeren en de natuurverbindingfunctie tussen de Demervallei en de Mombekvallei te verzekeren.

De natuurverbindingfunctie van de Galgebeek wordt gehandhaafd door de afbakening op plan van een 25m brede bouwrijke groene bufferstrook langs de waterloop.

Toch wenst de provincie de bevoegde overheid erop te wijzen dat de aangepaste aanvraag niet kadert binnen de gemeentelijke ruimtelijke visie en het geen precedent mag zijn voor kantoorontwikkelingen buiten de stedelijke omgeving.

Het aangepaste planologisch attest is strijdig met de intentie weergegeven bij de opmaak van het BPA. Bij het BPA is enkel een zone voor wonen en diensten afgebakend ter hoogte van het kasteel en de bijgebouwen. Heel het omliggend gebied heeft de bestemming van natuurgebied behouden.

De aanvraag kadert niet binnen het ruimtelijke kader van de gemeente omtrent kantoorfuncties en zonevriende bedrijven. In het GRS Hasselt is bij het hoofdstuk Kantoren bij visie een kader opgenomen voor kantoorfuncties. Bij toetsing blijkt deze aanvraag hier niet aan te voldoen.

Bij toetsing van de aanvraag aan het kader voor planologisch attesten, is het niet duidelijk voor de atfweging in welke deelruimte de site gelegen is (Demervallei of Haspengouw).

Er zijn geen behoeften op lange termijn. Op het domein Ter Poorten is na realisatie geen mogelijkheid meer tot verdere uitbreiding en moeten de korte termijn behoeften als finale fase aanzien worden.

Elia Noord	05/01/2010	01/02/2010
-------------------	-------------------	-------------------

Naar aanleiding van uw schrijven van 05 januari 2010 verklaren wij in principe geen bezwaar te hebben tegen de uitbreidingswerken (zoals vermeld op de plannen 537 1/4 tem 4/4 dd. 03 september 2008 van architectenbureau De Gregorio & Patrners) voor zover rekening gehouden wordt met de onderstaande bepalingen:

Voor vaste constructies en het uitvoeren van (bouw)werken op de bovenvermelde percelen dient men rekening te houden met de onderstaande hoogtebepalingen:

HS-lijn	Maximum veilige werkhogte	Uitzwaai
overspanning		
150.207-208	14,80 meter t.o.v. het niveau van de bovenkant vd betonvoet van mast 3	18,50 meter
span 23-3		
150.259-70.743	16,50 meter t.o.v. het niveau van de bovenkant vd betonvoet	16,80 meter
span 2A-3		

De bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening is de **gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening** (GECORO). Het college van burgemeester en schepenen heeft over de aanvraag een **openbaar onderzoek** gehouden van 01/01/2010 tem. 09/02/2010. Bij de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening werden **geen bezwaren** ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 08/04/2010 kennis genomen van het **gunstig advies** van de bevoegde Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO), uitgebracht in zitting van 10 maart 2010, nadat de Gecoro alle adviezen en opmerkingen betreffende voornoemde aanvraag heeft gecoördineerd.

Gecoro	05/01/2010	10/03/2010
<p>"De Gecoro Hasselt brengt met 2 stemmen tegen, 13 stemmen voor en één onthouding, een gunstig advies uit over de aanvraag tot planologisch attest omv. Van Havermaet-Groenweghe voor de uitbreiding van de kantoren langsheen de Diepenbekerweg 65. Al de geformuleerde opmerkingen en/of suggesties van de gecoroleden maken integraal deel uit van dit advies."</p>		
<p>Volgende opmerkingen en/of suggesties werden door de gecoro-leden geformuleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de toegankelijkheid van het bedrijf moet consistent bestudeerd worden in het kader van de verkeersontwikkeling van het ganse gebied (inclusief KMO-zone Pletelbeek) ▪ de parking wordt best ondergronds voorzien ▪ de zonevreeende uitbreiding is strijdig met het GRS – verdere uitbreidingen zijn evenmin gewenst ▪ Gevaar voor aanrijding van grotere roofdieren gezien het gebied ook gekend is als gebied voor grotere roofdieren ▪ de waardevolle bomen in het park moeten gevrijwaard worden ▪ het bedrijf stelt veel hoog opgeleiden te werk. Behoud van het bedrijf in Hasselt is dan ook zeer belangrijk omv. het economisch belang voor de stad. ▪ de volledige ontsluiting via de steenweg creëert een gevaarlijke oversteekplaats ▪ wat indlen het bedrijf in de toekomst nog groeit en uitbreidingsbehoefte heeft? 		

Het college van burgemeester en schepenen motiveert haar standpunt als volgt:

Algemeen standpunt

Bespreking van alle adviezen van de instellingen en administraties, van het advies van de bevoegde commissie voor advies, van de bezwaren, en van het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

- ▶ Overwegende dat er 3 ongunstige adviezen werden geformuleerd, met name
 - van het **agentschap Natuur & Bos** waarin gesteld wordt dat de hele 25m zone moet gevrijwaard worden en haar natuurfunctie moet behouden; dat dit als voorwaarde zal opgelegd worden; dat tevens gesteld wordt dat 150 parkeerplaatsen een overdruk zou creëren op de onliggende natuur en woonomgeving; terwijl dit onterecht is gezien in de aangepaste plannen slechts 100 parkeerplaatsen voorzien worden.
 - van het **agentschap Wegen & Verkeer Limburg**, waarin gesteld wordt dat 100 parkeerplaatsen niet voldoende zou zijn voor het personeel én bezoekers; dat het bedrijf na uitbreiding 162 personeelsleden zal tewerkstellen; dat het aantal parkeerplaatsen berekend werd en in verhouding staat tot het huidige aantal parkeerplaatsen(71) in relatie tot het huidig aantal tewerkgestelde personeelsleden (97); dat tevens gesteld werd dat een ontsluiting enkel via de steenweg niet aanvaardbaar is; dat het college van burgemeester en schepenen anderzijds van oordeel is dat een ontsluiting via de Pletelbeekstraat geen optie is gezien dan gebruik dient gemaakt van een privaat perceel grenzend aan woonkavels, waardoor een onaanvaardbare hinder zou ontstaan; dat deze straat ten aanzien van de gewestweg N2 daarenboven een ondergeschikte woonstraat is;
 - van de **gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**, waarin gesteld wordt dat de bedrijfszite te zeer autogericht is; dat de bestaande parkeerplaatsen in natuurgebied strijdig zijn met de

bepalingen van art. 1 van het BPA Ter Poorten; dat gesteld wordt dat omtrent de bufferzone van 25m dient geoordeeld door de bevoegde instantie; dat inzake de bufferzone zowel de provincie als het agentschap voor Natuur & Bos stellen dat de zoe van 25m volstaat; dat de procedure van een planologisch attest juist wordt aangegrepen om mede hiervoor een oplossing hiervoor te zoeken; dat een planologisch attest bestaande zoneveemde bedrijven de kans biedt om verder te kunnen ontwikkelen al of niet met corrigerende maatregelen; dat inzake de autogetichtheid rekening dient gehouden te worden met het feit dat de aanvraag betrekking heeft op een bestaande bestemming.

- ▶ Overwegende dat de overige adviezen van de geconsulteerde instanties gunstig waren, zowel wat betreft het behoud van het bedrijf op de huidige locatie, als wat betreft de voorgestelde ruimtelijke visie op korte termijn; dat deze gunstige adviezen worden bijgetreden door de stad Hasselt; dat ze de motieven tot de hare maakt en ze hier als volledig herhaald beschouwt; dat enkel het standpunt van het agentschap Natuur & Bos genuanceerd moet worden voor wat betreft de 25m brede bufferzone ten aanzien van de Galgebeek; dat in de voorwaarden zal opgelegd worden dat deze zone bouwvrij moet blijven;

De stad Hasselt treedt het gunstig advies van de GECORO bij en legt volgende corrigerende **randvoorwaarden** op:

- De bufferzone van 25m breed dient volledig bouwvrij te zijn
- Bestemmingswijziging van de woning langs de Pieltelbeekstraat dient geregulariseerd via een stedenbouwkundige aanvraag
- In- en uitrijden dient georganiseerd via de steenweg. Ontsluiting via de Pieltelbeekstraat is niet toegestaan
- De parking voor het personeel dient volledig ondergronds voorzien te worden.
- De voorwaarden opgelegd door andere instanties dienen gerespecteerd

Evaluatie van de ruimtelijke behoeften OP KORTE TERMIJN & OP LANGE TERMIJN

Standpunt met betrekking tot het BEHOUD van het bedrijf OP DE HUIDIGE LOCATIE:

GUNSTIG voor het behoud op de huidige locatie omdat:

- Overwegende dat het bedrijf Van Havermaet – Groenweghe:
 - een bedrijf is van een behoorlijke omvang met economisch en tewerkstellingsbelang.
 - gelegen is ten oosten van de Grote Ring rond Hasselt en hierop aansluit via de steenweg N2 Hasselt-Diepenbeek.
 - een goede inplanting in termen van bedrijfs efficiëntie, mobiliteitsontwikkeling, arbeidspool kent en een beperkte impact op de omwonenden heeft.
 - gelegen is binnen het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk in de hoofdruimte ‘Demervallei’ en tevens op de overgang van de deelruimte ‘verstedelijkt gebied Hasselt’ en het verwevingsgebied.
- Overwegende dat de huidige kantoren zone-eigen zijn door de goedkeuring van het BPA Ter Poorten (1993); dat immers met de goedkeuring van het BPA reeds de afweging werd gemaakt dat een kantoorfunctie mogelijk is op deze lokatie; dat het bedrijf in de nu voorliggende aanvraag een zoneveemde uitbreiding vraagt, na planaanpassing bestaande uit een polyvalente ruimte (ca. 156m², een verbindinggebouw (ca. 60m²) en een nieuw kantoorgebouw (na planaanpassing) van ca. 663m²; dat op basis van de ligging binnen een bestaand BPA, de aard van de activiteiten en de aard van de aanvraag, besloten werd dat een afweging op lokaal niveau, rekening gehouden met de planningscontext, aangewezen is.
- Overwegende dat het bedrijf Van Havermaet - Groenweghe een bedrijf is dat sedert haar vestiging op deze lokatie voor de belangrijkste realisaties en uitbreidingen een geldige stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen (zie historie); dat de aanvraag dus betrekking heeft op een bedrijf dat als hoofdzakelijk vergund mag beschouwd worden;
- Overwegende dat het parkeerterrein groter voorzien is dan toegelaten door het BPA Ter Poorten, waardoor voor de parkeerplaatsen in natuurgebied geen vergunning voorhanden is; dat mits de nodige integratie kan bijgestuurd worden;

- Overwegende dat het goed gelegen is aan de rand van de deelruimte verstedelijkt gebied Hasselt enerzijds en de stedelijke demerzone anderzijds; dat cfr. het gemeentelijk structuurplan voor beide deelruimten een beleid gevoerd wordt naar behoud en verdere ontwikkelingsmogelijkheden tot de grensstellende draagkracht in het verstedelijkt gebied en in een parklandschap in de stedelijke Demerzone.

Standpunt met betrekking tot de UITBREIDING OP KORTE TERMJUN:

GUNSTIG voor de uitbreiding op korte termijn omdat:

- Overwegende dat de bedrijfsite en haar werking kritisch bestudeerd werd, rekening houdend met het buur- en natuuraspect; dat noch bij de milieudienst, noch bij de verkeersdienst klachten werden ingediend inzake milieu-/natuuraspecten of verkeersaspecten; dat de korte termijnvisie aanvaardbaar is, mits onderstaande voorwaarden gerespecteerd worden; dat door een inkorting van het uitbreidingsvolume maximaal tegemoet gekomen wordt aan de bemerkingen omtrent de gewenste bufferzone in functie van de natte natuurverbinding G4;
- Overwegende dat de parkeerzones ruimtelijk optimaal geïntegreerd worden in het park door plaatselijke verlagings en groene taluds, zodat deze vanuit het park slechts minimaal zichtbaar zullen zijn; dat ook ten aanzien van de aangrenzende woonkavels een bufferaanplanting voorzien wordt; dat aldus gesteld kan worden dat het bedrijf de nodige milderende maatregelen treft om eventuele (visuele) hinder naar de omgeving tot een minimum te beperken.
- Overwegende dat het aangewezen is dat bij de stedenbouwkundige aanvraag op korte termijn de verdere gedetailleerde uitwerking van de parkingaanleg in samenspraak gebeurt met de stad Hasselt enerzijds en het agentschap voor Natuur & Bos anderzijds;
- Overwegende dat de uitbreiding samen met de bestaande bebouwing (het kasteel met bijgebouwen) een compact geheel vormt; dat de uitbreiding door haar vormgeving en eerder beperkte hoogte een architecturaal ingetogen gebouw betreft, zodat het kasteel haar architecturale eigenheid bewaart; dat evenwel de technische verdieping een ruimtelijk storend element vormt en bijgevolg als voorwaarde zal opgelegd worden dat dit niet kan gebouwd worden.
- Overwegende dat een eventuele ontsluiting via een perceel langs de Pietelbeekstraat sociaal-ruimtelijk onverantwoord is; dat dit een onaanzuwbare hinder zou betekenen voor de aangrenzende woonpercelen; dat het immers onmogelijk is een degelijke buffer tussen de inrit en de perceelsgrens te voorzien en als zodanig effectieve hinder voor de aangrenzende woonpercelen zou gecreëerd worden.
- Overwegende dat wat betreft het mobiliteitsaspect en de mogelijke hinder ervan, de Geocoor van oordeel is dat de toegankelijkheid van het bedrijf consistent bestudeerd moet worden in het kader van de verkeersaankleding van het ganse gebied (inclusief KMO-zone Pietelbeek)
- Overwegende dat de Geocoor, evenals de dienst mobiliteit heeft gesteld dat te onderzoeken is of (een gedeelte van) de parking niet ondergronds kan voorzien worden; dat het stadsbestuur evenwel van oordeel is dat een bovengrondse parking aanvaard kan worden mits deze ruimtelijk en landschappelijk geïntegreerd wordt in het park; dat dit als randvoorwaarde kan mee gegeven worden; dat door plaatselijke verlagings en taluds de nodige milderende visueel corrigerende maatregelen getroffen kunnen worden om de eventuele (visuele) hinder tot een minimum te beperken.
- Overwegende dat er gestreefd wordt naar een beperkt ruimtegebruik door compacte bebouwing
- Overwegende dat het goed gelegen is aan de rand van de deelruimte verstedelijkt gebied Hasselt enerzijds en de stedelijke demerzone anderzijds; dat cfr. het gemeentelijk structuurplan voor beide deelruimten een beleid gevoerd wordt naar behoud en verdere ontwikkelingsmogelijkheden tot de grensstellende draagkracht in het verstedelijkt gebied en in een parklandschap in de stedelijke Demerzone.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding OP LANGE TERMJUN

Het bedrijf Van Havermaat – Groenweghe geeft te kennen geen uitbreidingsbehoefte te hebben Op het domein Ter Poorten is na realisatie geen mogelijkheid meer tot verdere uitbreiding en moeten de korte termijn behoeften als finale fase aanzien worden.

BIGEVOLG LEVERT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 22 april 2010 HET PLANOLOGISCH ATTEST AF onder volgende voorwaarden:

1. *De parkeervoorzieningen op de bedrijfs-site moeten op een verantwoorde wijze geïntegreerd worden in het parklandschap. Daarom moet deze (groen)aanleg bij de stedenbouwkundige aanvraag op korte termijn gedetailleerd uitgewerkt worden in samenspraak met de stad Hasselt en het agentschap voor Natuur & Bos. De parkeervoorzieningen dienen tevens met groenvoorzieningen gebufferd te worden ten aanzien van de aangrenzende woonkavels. Uitgangspunt hierbij vormt het behoud van alle waardevolle bomen op het terrein. Daartoe dient een gedetailleerde bomeninventaris opgemaakt te worden.*
2. *De buffer naar de Galgebeek moet een breedte hebben van minstens 25m en dient volledig bouwvrij te zijn. Dit houdt tevens in dat geen nieuwe terreinaanleg in deze zone mag voorzien worden. Deze 25m-zone mag uitsluitend een natuurfunctie hebben. Het aanleggen van een pad is niet toegelaten.*
3. *Het uitbreidingsvolume dient geconcentreerd zonder technische verdieping*
4. *Bij de volgende bouwaanvraag moet advies ingewonnen worden bij de Vlaamse Milieumaatschappij, cfr. de aanbevelingen van de watertoets.*
5. *Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient gerespecteerd.*
6. *De ontsluiting van de bedrijfs-site moet volledig via de steenweg georganiseerd worden. Het bedrijf moet de nodige maatregelen nemen, opdat dit op een verkeersveilige manier kan gebeuren.*
7. *De hoogtebeperkingen en veiligheidsafstanden zoals bepaald in het advies van Elia-noord dient gerespecteerd.*
8. *Voor de bestemmingswijziging van de woning aan de Pietelbeekstraat naar kantoorgebouw dient een regulariserende bouwaanvraag ingediend ingevolge de gemeentelijke verordening op bestemmingswijzigingen.*

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

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van dit planologisch attest aan de aanvrager, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de gedelegeerd planologisch ambtenaar, de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening en de adviserende instellingen en administraties.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de gedelegeerd planologisch ambtenaar kunnen, binnen 30 dagen na ontvangst van een afschrift van een attest, bij de Vlaamse regering beroep aantekenen tegen de afgifte van een planologisch attest door het college van burgemeester en schepenen.

Er kan alleen beroep worden aangetekend tegen het planologisch attest als het onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan of met de goede ruimtelijke ordening.

Tegelijk met het instellen van het beroep stuurt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar of de gedelegeerd planologisch ambtenaar een afschrift van zijn beroepschrift aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen. Het beroep werkt schorsend.

De Vlaamse regering beslist over het beroep binnen 60 dagen na het instellen ervan. Ze brengt de aanvrager en het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

Indien de Vlaamse regering geen beslissing verstuurd heeft binnen 60 dagen na het instellen van het beroep, wordt het beroep geacht te zijn verworpen.

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

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.

De gemeentesecretaris J.P. Houben,

De burgemeester H. Claes,

Vlaamse overheid



Departement Ruimtelijke Ordening,
Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Ruimtelijke Planning

Koning Albert II-laan 19 bus 11, 1210 Brussel
Tel. 02 553 83 79 - Fax 02 553 83 85
ruimtelijke.planning@rwo.vlaanderen.be

AANGETEKEND MET ONTVANGSTBEWIJS

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen van de stad Hasselt
Groenplein 1

3500 HASSELT

STAD HASSELT INGEKOMEN
27 JULI 2010
AANW.NR.: 141.134

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk billaen
2.84/71022/101.1 MB

Vragen naar / e-mail

telefoonnummer

Datum
26/7/2010

Jan Zaman
Jan.zaman@rwo.vlaanderen.be

Betreft: Beroep bij de Vlaamse Regering in toepassing van art. 145ter § 2 NDRO
inzake beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van
Hasselt houdende afgifte van een voorwaardelijk positief planologisch at-
test aan Jan Maurissen voor Van Havermaet-Groenweghe.

Geacht College,

Zoals u bekend stelde de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 9/6/2010
beroep in bij de Vlaamse Regering tegen de beslissing van het College van Bur-
gemeester en Schepenen van de stad Hasselt van 22 april 2010 (ontvangen op 12
mei 2010) houdende afgifte van een positief planologisch attest met voorwaarden
aan het bedrijf Van Havermaet-Groenweghe.

Bij Ministerieel Besluit van 23/07/2010 werd beslist om het beroep van de gewes-
teijk stedenbouwkundig ambtenaar te verwerpen. U vindt een kopie van het Minis-
terieel besluit als bijlage.

Hoogachtend,


Ingrid Vanmarcke
Hoofdmedewerker

Ministerieel besluit tot verwerping van het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar inzake het positief planologisch attest afgeleverd aan het bedrijf Van Havermaet Groenweghe door de stad Hasselt

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

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid artikel 7.5.2, dat bepaalt dat voor de behandeling van aanvragen tot planologisch attest die werden ingediend vóór 1 september 2009, de wetgeving wordt toegepast zoals ze gold vóór die datum, met name artikel 145ter van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, ingevoegd bij het decreet van 19 juli 2002;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering; gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010 en 7 juli 2010;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004 tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 23 juni 2006, 7 juli 2006 en 29 mei 2009;

Gelet op het gewestplan Hasselt-Genk, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 3 april 1979;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg 'Ter Poorten' van de stad Hasselt, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 april 1993;

Gelet op het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 10 februari 2003 en inzonderheid de bepalingen omtrent Kleinhandel;

Gelet op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hasselt, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 29 oktober 2009;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Hasselt van 22 april 2010 houdende afgifte van een positief planologisch attest aan het bedrijf Van Havermaet Groenweghe, door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ontvangen op 12 mei 2010;

Gelet op het beroep bij de Vlaamse Regering ingesteld door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 9 juni 2010;

Overwegende dat het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar tijdig is ingesteld, gemotiveerd is en steunt op argumenten van onveranderbaarheid van het attest met de bepalingen van de goede ruimtelijke ordening en met de principes omtrent de locatie van kantoren en diensten van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hasselt;

Overwegende dat de aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest werd ingediend in functie van het behoud en de uitbreiding van kantoorgebouwen;

Overwegende dat de bestaande kantooractiviteit volgens het gewestplan van 1979 gelegen is in natuurgebied en volgens het BPA 'Ter Poorten' van 1993 van de stad Hasselt in een gebied dat deels bestemd is als 'natuurgebied' en deels als 'zone voor diensten en wonen'; dat kantooractiviteiten toegelaten zijn in de 'zone voor diensten en wonen' waarin zich de huidige gebouwen situeren;

Overwegende dat de bedrijfsgebouwen stedenbouwkundig vergund zijn; dat ook de kantoorfunctie ervan vergund is behalve voor wat betreft een door het bedrijf gebruikte woning aan de Pieterbeekstraat gelegen in landelijk woongebied; dat de parkeerplaatsen niet stedenbouwkundig vergund zijn; dat die parkeerplaatsen gelegen zijn in delen van de site die volgens het BPA bestemd zijn als natuurgebied en dat het voorschrift van natuurgebied in het BPA de oprichting van parkeerplaatsen toelaat, voor zover deze ingeplant worden in de onmiddellijke omgeving van het gebouw, tot op een afstand van maximum 20m van het gebouw met een materiaalkeuze geïntegreerd in het natuurgebied;

Overwegende dat het de bedoeling van de aanvrager is om op de plaats van de parking een nieuw gebouw op te richten; dat de parkeerplaatsen worden verplaatst naar de grens van het terrein, nabij de woningen langs de Pieterbeekstraat, waarbij het aantal plaatsen wordt vermeerderd;

Overwegende dat de eerste reden tot beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, namelijk de strijdigheid met de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, niet bijgetreden wordt; dat de strijdigheid met het RSV wordt geconcludeerd uit het feit dat de kantoor-site te eenzijdig gericht is op de auto, terwijl het RSV stelt dat deze voorzieningen zoveel als mogelijk geconcentreerd worden op belangrijke knooppunten van openbaar vervoer; dat in het ontangstbewijs, afgeleverd door het departement op 25/11/2008, wordt gesteld dat de huidige kantoren zone-eigen zijn en dat met de goedkeuring van het BPA de afweging werd gemaakt dat een kantoorfunctie mogelijk is op deze locatie; dat het in die zin verwonderlijk is dat in het beroepschrift de kantoorlocatie alsnog in vraag wordt gesteld; dat vanuit de visie van het RSV zoveel als mogelijk dient gestreefd te worden naar het bundelen van kantoor-sites met multimodale knooppunten; dat dit niet betekent dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zouden zijn voor bestaande kantoren; dat een dermate strikte lezing van het RSV

elke normale (en noodzakelijke) economische en maatschappelijk ontwikkeling van de bestaande ruimtelijke structuur in Vlaanderen fruikt; dat de vermeende strijdigheid met het RSV om die reden niet wordt bijgetreden;

Overwegende dat daarnaast de problematiek van de verkeersontsluiting en de ruimte inname in natuurgebied worden aangehaald als argumenten van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de behandeling van de aanvraag is toegewezen aan de stad Hasselt; dat in de adviesronde over de aanvraag alle relevante beoordelingselementen zijn aangebracht; overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van Hasselt een afweging heeft gemaakt en in het afgeleverde attest de bestemming en de uitbreiding positief beoordeelt; dat de stad Hasselt op grondige wijze een uitspraak doet over het behoud van het bedrijf en de behoeften op korte termijn; dat de stad derhalve voldoende blijkt geeft van het nemen van haar verantwoordelijk ten aanzien van een goed ruimtelijk ordeningsbeleid; dat dit kadert in het principe van maximale subsidiariteit;

Overwegende tenslotte dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wijst op tegenstrijdigheden met de richtinggevende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Hasselt; dat de stad voor kantoorlocaties die te eenzijdig autogericht zijn een remmend principe wil hanteren; dat dit argument geen inwilliging van het beroep verantwoordt; dat de stad bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan in toepassing van art. 2.1.2 §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient aan te geven welke onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen, of welke dringende sociale, economische of budgettaire redenen een uitzondering op het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan motiveren; dat deze uitzonderingsgronden in geen geval een aanleiding kunnen zijn om de duurzame ruimtelijk ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in het gedrang brengen;

BESLUIT:

Enig artikel. Het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ingesteld op 9 juni 2010 wordt verworpen.

Brussel, 23 JULI 2010

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



Philippe MUYTERS

Voor eensluidend afschrift



Ingrid VANMARCKE
Hoofdmedewerker



Provincie Limburg
Directie Ruimte

Dienst Ruimtelijke Planning en Beleid

Kennmerk 124.00.10

Dossier 2019W 017 129

Gezien om gelicentie te worden aan het besluit van heden
Hasselt d.d. 30 JANUARI 2019

Namens de deputatie

De verslaggever,
get. Joke Hooijs

De provinciegrieffier,
get. Renata Camps

De gouverneur-voorzitter,
get. Herman Reynders

Voor eensluidend afschrift,
namens de provinciegrieffier

~~Frank Verbeek~~ Kristian Leferink
Beleidsdirecteur

U U U U

U

U

1

