

ADVIES
VAN 24 APRIL 2013
OVER HET VOORONTWERP RUP
DE KAASBOERIN TE MOL

INHOUD

I. SITUERING	2
II. BEHOUD BESTAANDE ACTIVITEIT ZONDER UITBREIDING	3
III. MOBILITEIT	4
IV. BOSBUFFER, GELUID- EN LICHTBUFFERING	5
V. NATUURHERSTEL.....	5
VI. GLOBALE BEOORDELING	5

I. SITUERING

1. SARO ontving op 27 februari 2013 een adviesvraag van Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport over het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'De Kaasboerin in Mol'.¹ Met voorliggend advies, goedgekeurd op de raadszitting van 24 april 2013, komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn van 60 dagen.
2. De Kaasboerin is een grootschalige horecazaak in Mol-Postel, gelegen in het bosrijke gebied Luikgestelse Heide. De site beschikt over uitgebreide voorzieningen voor evenementen, een speeltuin met go-cart circuit en verharde parking. De weekendverblijven die vroeger op de site aanwezig waren zijn grotendeels afgebroken (uitgezonderd overblijfselen van weekendverblijven, sanitaire- en dienstgebouwen). De woongelegenheid van de eigenaars is er niet meer gevestigd, de site is dus niet bewoond.
3. Het plangebied heeft de huidige bestemming 'bosgebied met ecologisch belang'.² Het gebied situeert zich volledig binnen het Vogelrichtlijngebied 'De Ronde Put' en binnen de aangeduide ankerplaats 'Abdij van Postel en de Ronde Put'. Het noordelijk en westelijk deel van het plangebied behoort tot het Habitatrictlijngebied 'Valleigebied van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden'.
4. Voor het bedrijf De Kaasboerin werd op 30 juli 2009 een aanvraag tot planologisch attest ingediend bij de gewestelijke planologisch ambtenaar. Gezien de ligging van de horecazaak in habitat (deels)- en vogelrichtlijngebied (volledig), de omvang van de site en de aard van de recreatieactiviteiten, werd de beoordeling van de aanvraag toegewezen aan de Vlaamse overheid. Op 25 november 2009 bracht Vlacoro een ongunstig advies uit over de aanvraag voor een planologisch attest voor het bedrijf De Kaasboerin te Mol.³

Op 25 juni 2010 werd een gedeeltelijk positief planologisch attest (PA) afgeleverd, waarbij op korte termijn enkel het bestendigen van de bestaande vergunde activiteiten toegelaten wordt en dit gezien de ligging in SBZ-V, deels in SBZ-H, bosgebied met ecologisch belang, zone van laagdynamische passieve recreatie en gezien de impact van de mobiliteit. In het RUP zullen de mogelijkheden voor de lange termijn verder geëvalueerd worden. Het PA stelt verder dat de mogelijkheden voor het bestendigen, herstructureren of saneren van bestaande onvergunde

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

² Gewestplan Herentals – Mol (KB 28/07/1978).

³ Op 25 november 2009 bracht Vlacoro een ongunstig advies uit over de aanvraag voor een planologisch attest voor het bedrijf De Kaasboerin te Mol: 'Gezien zowel de bestaande als de geplande horecafuncties hoog-dynamisch zijn en niet te verenigen zijn met de planologische context (o.a. SBZ-zones); de impact van de (geplande) bedrijfsactiviteiten op de omgeving met in het bijzonder de mobiliteitsproblematiek; de ligging van de (geplande) bedrijfsactiviteiten in (de nabijheid van) een habitatrictlijngebied; de passende beoordeling onvolledig is en onvoldoende aangetoond wordt dat geen significante effecten ontstaan op het habitatrictlijngebied; het gebrek aan bundeling en effectief gebruik van de bebouwde oppervlakte; is Vlacoro van mening dat dergelijk grootschalig en hoogdynamisch horecabedrijf de ruimtelijke draagkracht van het betreffende gebied overschrijdt en niet kadert in een duurzame ontwikkeling van het betreffende gebied; en geeft Vlacoro een ongunstig advies over de voorliggende aanvraag voor een planologisch attest voor het bedrijf bvba De Kaasboerin te Mol', www.vlacoro.be.

infrastructuur en activiteiten zal worden geëvalueerd op basis van resultaten van de passende beoordeling, het onderzoek naar de ruimtelijke draagkracht van het gebied en de resultaten van het onderzoek naar de milieu- en mobiliteitseffecten. Hierbij wordt uitgegaan van de gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven voor de gebieden van de natuurlijke structuur op Vlaams niveau en de ontwikkelingsperspectieven inzake toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied buiten de toeristisch-recreatieve knooppunten zoals geformuleerd in het RSV en het provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen. Het verder intensiveren of verder uitbreiden van de bestaande activiteiten (o.a. bijkomende verhardingen, uitbreiding overdekte volumes) die zouden leiden tot een versterken van het hoog-dynamisch karakter van de activiteiten wordt uitgesloten.

5. Voorliggend RUP garandeert - volgens de toelichtingsnota - het behoud van de bestaande horeca-activiteit in zijn huidige omvang, dus zonder enige vorm van uitbreiding van de horeca-activiteit (noch wat de aard en noch wat de omvang van de horeca-activiteit betreft).⁴

Om een oplossing te bieden voor het wildparkeren op de terreinen met natuurwaarde en langs de Eerselseweg wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. Er wordt ruimte voorzien voor fietsen, bussen en auto's. Een bedrijfsvervoersplan wordt opgelegd. Door het aantal toegangen te beperken, wordt de verkeersveilige ontsluiting van de horecazaak op de Eerselseweg gegarandeerd.

Het noordelijk gelegen gebied (perceel 3r) wordt bestemd als natuurgebied. Door een aangepast beheer wordt gestreefd naar herstel van heide. Rond het terrein wordt voorzien in een groenbuffer die ingericht wordt als overgang naar het natuur- en bosgebied. Er worden maatregelen opgelegd om de impact op het vlak van licht en geluid naar de omgeving te beperken.

II. BEHOUD BESTAANDE ACTIVITEIT ZONDER UITBREIDING

6. Met voorliggend RUP wordt het volledige zuidelijk deel van het plangebied herbestemd van 'bosgebied met ecologisch belang' naar 'regionaal bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf'. De grootte van dit gebied bedraagt 2 ha.⁵ De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1) stellen: *'Het bedrijventerrein is bestemd voor het behoud van de huidige historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten, een grootschalige horecazaak met voorzieningen voor evenementen en optredens gevestigd Eerselseweg te Mol, zonder uitbreiding van de activiteiten.'*

Op dit terrein is bovendien de aanleg toegelaten van een parkeerplaats voor maximaal 100 auto's, 16 bussen en 160 fietsen. Dit moet een oplossing bieden voor het probleem van het wild parkeren. De raad stelt vast dat hierdoor de mogelijkheid wordt geboden om het westelijk deel van dit terrein - dat zich volledig bevindt binnen Habitatrichtlijngebied, Vogelrichtlijngebied en Ankerplaats - te ontwikkelen als parkeerterrein. De raad kan dit niet ondersteunen gezien de ecologische en landschappelijke waarde van het gebied.

De raad vindt in de toelichtingsnota onvoldoende informatie over de milieu-impact van de vooropgestelde ontwikkelingen. De toelichtingsnota (pag. 25-34) geeft de resultaten weer van het onderzoek tot m.e.r. Er wordt geconcludeerd dat de milieueffecten beperkt zijn of zelfs positief ten opzichte van de bestaande toestand. Het voorliggend RUP is aldus niet plan-m.e.r.-plichtig. De raad merkt evenwel op dat de uitgangspunten van voorliggend RUP zeer sterk verschillen van het RUP dat voor m.e.r.-onderzoek werd voorgelegd. Zo wordt er onder meer van uitgegaan dat *'bij het stopzetten van de horeca-activiteiten de gebouwen hun functie zullen verliezen'*. Tevens wordt er gesteld dat er *'aandacht moet gaan naar de verwezenlijking van de*

⁴ Voorliggend voorontwerp is het tweede voorontwerp. Op 12 september 2011 vond een eerste plenaire vergadering plaats over een eerste voorontwerp. Het voorontwerp werd na de eerste plenaire vergadering herwerkt.

⁵ Toelichtingsnota: ruimtebalans pag.34.

nabestemming van de percelen' en 'wordt er uitgegaan van een uitdoofscenario en dat de horecafunctie zal worden afgezwakt en op termijn verdwijnen.' In voorliggend RUP is van dergelijke ontwikkelingen helemaal geen sprake, integendeel.

De raad verwijst tevens naar het planologisch attest waarin duidelijk gesteld wordt: *'De passende beoordeling zal een uitspraak moeten leveren in welke mate een duidelijke inkrimping van de omvang van de bedrijfssite en de activiteiten zich opdringt. ... Nagegaan kan worden of de huidige speeltuin in eerste instantie in aanmerking kan komen als alternatief voor het generen/herlocaliseren van parkeerplaatsen aangezien de helft van de huidige parking gelegen is in de definitief goedgekeurde ankerplaats 'Abdij van Postel' en de achterkant van het bedrijf gelegen is in de definitief goedgekeurde ankerplaats en SBZ-gebied.'*

De raad dringt er aldus op aan om enkel de huidige bedrijfssite in te kleuren als 'regionaal bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf'.⁶ Voor de achterliggende zone die aangeduid is als ankerplaats, vogelrichtlijngebied en habitatrictlijn gebied kan dan geopteerd worden voor het behoud van de huidige bestemming als 'bosgebied met ecologisch belang'.

7. De raad stelt voor om in artikel 1 ook een bepaling op te nemen omtrent de nabestemming in het geval van stopzetten van de horecabedrijvigheid (zoals ook voorzien in het typevoorschrift voor een bedrijventerrein voor een historisch gegroeid bedrijf).⁷ Hierbij kan geopteerd worden voor een zachte nabestemming gezien de hoge natuurwaarde van de Luikgestelse Heide.

De raad merkt op dat ook de bestemming 'recreatie' tot de mogelijkheden kan behoren. Middels deze bestemming kan echter geen nabestemming worden voorzien en vallen de planbaten beduidend lager uit. De raad vraagt niettemin te onderzoeken of de bestemming 'recreatie' meer geschikt is voor voorliggend horecabedrijf.

III. MOBILITEIT

8. De mobiliteitsproblematiek voor deze site is zeer groot. Terecht wordt in het planologisch attest er dan ook op gewezen dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aandacht moet hebben voor deze verkeersproblematiek.

Het is in die zin positief dat er een oplossing wordt gezocht voor het wildparkeren door op het eigen bedrijfsterrein parkeerruimte te voorzien. Zoals evenwel gesteld in voorgaande paragraaf moet deze ruimte voorzien worden binnen de huidige bedrijfssite en dit door een volwaardige herinrichting van de site in functie van de ruimtelijke draagkracht.

De raad vindt het positief dat een bedrijfsvervoerplan (art. 1) wordt opgelegd als voorwaarde voor de inrichting van parkeerplaatsen op het terrein. In dergelijk plan kunnen maatregelen uitgewerkt worden om de mobiliteitsimpact te beperken. Het is evenwel onduidelijk in hoeverre dit plan ook effectief impact zal hebben. Er zal een zeer actief beleid nodig zijn om effectief meer in te zetten op openbaar vervoer; de dichtstbijzijnde halte van het openbaar vervoer ligt momenteel op 4 km.

Tot slot vindt SARO het positief dat er één hoofdontsluiting (art. 1.3) wordt voorzien via de Eerselseweg. Dit moet de verkeersveiligheid en overzichtelijkheid ten goede komen.

⁶ Het bedrijventerrein wordt aldus beperkt tot de grens met het achterliggende Habitatrictlijngebied.

⁷ Typevoorschrift bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf: *'...Als de huidige bedrijfsactiviteit wordt stopgezet geldt de nabestemming 'natuurgebied'. Als de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, wordt op basis van een uitgewerkte visie aan de hand van een ruimtelijk uitvoeringsplan op gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk niveau, beslist over de inrichting van het gebied.'*

IV. BOSBUFFER, GELUID- EN LICHTBUFFERING

9. De raad ondersteunt het voorzien van een bufferende bosmantel (art. 1.2 Bosmantel, overdruk) ten noordwesten van het horecabedrijf. De raad leest in de toelichtingsnota dat het wenselijk is om de bosmantel binnen een tien meter zone te voorzien van struiken in plaats van hoog opgaand groen. Soorten als lijsterbes, sporkehout, hazelaar, zomereik worden hiervoor als inheems en standplaatsgeschikt bevonden. Daarenboven stelt de toelichtingsnota dat de ideale bosrand geleidelijk overgaat van kruidlaag via struiklaag naar boomlaag, hetgeen zorgt voor een grote variatie aan planten.⁸ De raad ondersteunt deze visie, waardoor de bosmantel kan ingericht worden als kwalitatieve overgang naar het aanpalende natuur- en bosgebied.
10. De raad vindt het goed dat in het stedenbouwkundig voorschrift (art. 1.1) is opgenomen dat het verlichten van de parkeerplaats en toegangswegen en andere buitenverlichting is toegelaten voor zover neerwaarts gerichte armaturen worden gebruikt die laag bij de grond geplaatst worden en voor zover daarbij verstrooiing van licht wordt vermeden. Daarenboven worden o.a. volgende activiteiten uitgesloten: (a) activiteiten en evenementen die lawaai veroorzaken buiten de gebouwen en op het terras, (b) opwaarts gerichte verlichting en witte verlichting. De raad ondersteunt deze keuze om de impact van de Kaasboerin op zijn omgeving te beperken op het vlak van geluid en verlichting.

V. NATUURHERSTEL

11. Met voorliggend RUP wordt het noordelijk deel (perceel 3r) van het plangebied herbestemd van 'bosgebied met ecologisch belang' naar 'natuur met overdruk grote eenheid natuur in ontwikkeling'. De natuurwaarde van dit perceel is momenteel aangetast door occasioneel gebruik ervan als parking voor de Kaasboerin. Voorliggend RUP legt strikte maatregelen op om de potenties als heidegebied te ontwikkelen. Het perceel komt niet in aanmerking voor horeca-activiteiten en krijgt een aangepast beheer. De toelichting bij het stedenbouwkundig voorschrift stelt dat de wijze van beheer wordt vastgelegd in overleg tussen de eigenaar en het Agentschap voor Natuur en Bos van de Vlaamse Overheid (ANB).⁹ Dit beheer is gericht op het stap voor stap herstellen van de heidevegetatie en op het vermijden van betreding door recreanten en bezoekers van de Kaasboerin. De raad dringt er op aan snel werk te maken van dit overleg met het ANB.

VI. GLOBALE BEOORDELING

12. De raad meent dat het voorliggend voorontwerp RUP 'De Kaasboerin' de voorwaarden die werden opgelegd in het voorwaardelijk positief planologisch attest (cf. paragraaf 4) onvoldoende consolideert. Gezien de ecologische en landschappelijke waarde van het plangebied, gezien de ligging in het buitengebied, gezien de bijzondere mobiliteitsproblematiek dringt de raad er op aan om enkel de huidige bedrijfssite in te kleuren als 'regionaal bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf'. Voor de achterliggende zone van het bedrijf die aangeduid is als Ankerplaats, Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied kan dan geopteerd worden voor het behoud van de huidige bestemming als 'bosgebied met ecologisch belang'. De raad ondersteunt de keuze om het noordelijk deel (perceel 3r) te herbestemmen van 'bosgebied met ecologisch belang' naar 'natuurgebied met overdruk GENO'.

⁸ Cf. toelichtingsnota, pag. 23.

⁹ Cf. toelichtingsnota, pag. 40.