MORTSEL
gecoro

7-12-2009

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sportlandschap
Behandeling van de bezwaarschriften en adviezen in het kader van het openbaar onderzoek

Openbaar onderzoek rup Sportlandschap

Het rup Sportlandschap werd op 23-06-2009 voorlopig aanvaard door de gemeenteraad.
Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1-08-2009 tot 29-09-2009.

De belangrijke elementen uit de bezwaren en adviezen worden hieronder in gewone tekst weergegeven, de antwoorden en aanbevelingen van de gecoro ***in cursieve vette druk***.

Bezwaarschriften

Er werden vijf bezwaarschriften ingediend binnen de periode van het openbaar onderzoek:

1. Natuurpunt Land van Reyen 22-09-2009
2. Patrick Van Hoof 29-09-2009
3. Bart Van Hertbruggen voor VC Mortsel 29-09-2009
4. Elia 29-09-2009
5. Paul Van Dyck 29-09-2009

1. Natuurpunt Land Van Reyen

Om de functie van het landbouwgebied als groene vinger te versterken, behoud en versterking van de belangrijke natuurverbindingen te realiseren en de zachte sport en recreatie veel meer kansen te geven wordt voorgesteld het landbouwgebied als “landschappelijk waardevol” te bestemmen.
De overdruk “landschappelijk waardevolle gebieden” is voorzien bij gewestplanbestemmingen om enerzijds beschermend te werken ten aanzien van het behoud van het landschapskarakter en anderzijds vanuit esthetische aspecten aandacht te besteden aan nieuwe inplantingen en verbouwingen. Deze term heeft binnen de huidige codex geen juridische waarde.
Door het gebied als bouwvrij agrarisch gebied te bestemmen worden de doelstellingen al grotendeels ingelost ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen. Het behoud van het landschapskarakter wordt verder ondersteund door de mogelijkheden voor de ontwikkeling van natuur en landschapwaarden en de aandacht voor standplaatsgebonden en streekeigen soorten bij aanplantingen. De term ‘bouwvrij agrarisch gebied’ biedt binnen de nieuwe codex wel garanties.

Men vraagt meer, bredere en meer continue stroken natuur langs de waterlopen met mogelijkheid voor kijk- en rustpunten en de verzekering hiervan d.m.v. het nastreven van een openbaar karakter. Verdergaande ontwikkeling van natuurlijke bufferstroken en waterbergende zones langs beken en grachten dragen bij tot een meer geïntegreerd RUP. Natuurontwikkeling, landschappelijk verantwoorde agrarische activiteiten en sportinfrastructuur vullen elkaar op gepaste wijze aan. Op deze wijze komen er sterkere garanties voor natuurontwikkeling en het optimaler benutten en realiseren van mogelijkheden voor zachte recreatie, waarop de indiener aandringt.
Naast bestaande waterlopen en beeklopen zijn in het landbouwgebied diverse groenstroken van minimum 10m voorzien die een verbindend netwerk vormen tussen het sportlandschap en de waterlopen. Of deze stroken al dan niet een openbaar karakter krijgen moet naar voor komen bij de verdere uitwerking van het plan.

De afstemming met gemeentegrensoverschrijdende initiatieven dient nadrukkelijker vastgelegd.
Samenvattend wordt een effectieve afstemming en voldoende overleg met de buurgemeentes gevraagd.
Bedoeling is dit alvast te realiseren. Dit is een aanbeveling die geen implicaties heeft op het rup.

Natuurpunt vraagt afschaffing van het reservatietracé voor de omleidingsweg tussen N10 en R11.
De gemeente kan hierin geen beslissing nemen.

Artikel 1.Zone voor sport en recreatie : men vraagt nadrukkelijk dat de lichtinstallaties die worden voorzien garantie bieden op een duurzaam gebruik en de lichtvervuiling ten aanzien van het landelijk gebied tot een minimum beperken.
In de voorschriften is opgenomen dat een beperking van de lichthinder zowel naar het landschap toe als naar de luchthaven een voorwaarde is. Juist door voldoende hoog te gaan (verlichtingspalen mogelijk tot 20m hoogte) kan een gerichte bundeling van de verlichting worden aangewend. Het rup komt tegemoet aan deze opmerking.

Artikel 2.Zone voor de ontwikkeling natuur en landschap : men is van oordeel dat de zone voor natuur en landschap veel te klein is en er een verbinding ontbreekt met de zone voor natuurontwikkeling langs de Koude Beek. Ook binnen het landbouwgebied moeten de mogelijkheden voor natuurontwikkeling toenemen.
Voor de uitbouw van de zone voor natuur en landschap is teruggegrepen naar de principes rond de uitbouw van het sportlandschap lineair langs de spoorlijn. De verbinding met de Koude Beek wordt gerealiseerd langs Veldkant. Het kan zinvol zijn om een bijkomende zone parallel aan de spoorlijn door te trekken, zeker als hier een tweede fietstunnel wordt gerealiseerd. Binnen het landbouwgebied zijn mogelijkheden voor natuurontwikkeling mogelijk. Gecoro vraagt om de zone ten zuiden van de Veldkant en begrensd door de spoorweg en de Koude Beek, volledig groen (artikel 8) in te kleuren.

Artikel 4. Zone voor landbouwbedrijven : Aandacht wordt gevraagd voor de landschappelijke inpassing van de Koude Beek langs de hoeve, en het integreren van de hoeve in het landschap. Vrijwaring van minimale oeverstroken ter hoogte van de hoeve, de bufferstroken kunnen best breder dan 5m ontworpen worden.
Ter hoogte van de hoeve is de ruimte beperkt om ruime oeverstroken te voorzien. In het voorstel is een verbrede oeverstrook opgenomen (5m uit de as van de waterloop) van de indicatieve groenbuffer van 10m kan worden afgeweken, waarbij de aanleg van een effectieve groenbuffer dient gegarandeerd. Hier kan best een minimum afstand worden opgelegd. Gecoro vraagt ook aandacht voor het inpassen van de hoeve in het landschap door middel van voorschriften.

Artikel 7. zone voor waterloop : Natuurlijke ontwikkeling van de waterloop moet het leidende principe zijn, ook bij eventuele verlegging van de Fortloop binnen het sportlandschap. Hiervoor dient in het RUP de nodige ruimte te worden voorzien.
De nodige ruimte is voorzien, aangezien de beekloop (5m breed) gekoppeld wordt aan groenstroken die minimum 15m breed zijn. Dit moet toelaten een meer natuurlijke ontwikkeling van de waterloop mogelijk te maken. Het rup voldoet hieraan.

Artikel 8. Zone voor natuurontwikkeling en waterberging : Voorgesteld wordt de oeverstroken aanzienlijk te verbreden, cfr. recent uitgevoerde ingrepen in Borsbeek, en dit in het bijzonder voor het gebied tussen de gekanaliseerde Koude Beek en zijn oude loop op de grens met Boechout.
Men vraagt ook voor de Fortloop een ruimer en breder profiel in combinatie met oeverzones, fiets- en wandelpad, als verbinding tussen Fort III en Fort IV. Mogelijkheid moet worden voorzien voor veedrink / amfibiepoelen
Het recent ecologisch ingerichte overstromingsgebied (aan hoeve Ter Beke) moet behouden worden en mag niet terug als landbouwgebied ingekleurd worden.
De zone tussen de gekanaliseerde Koude Beek en de oude loop kan vanuit de ruimtelijke overwegingen een meer natuurlijke ontwikkeling krijgen. De nodige ruimte voor de uitbouw van de Fortloop is voorzien aangezien de beekloop (5m breed) gekoppeld wordt aan groenstroken die minimum 15m breed zijn. Dit moet toelaten een meer natuurlijke ontwikkeling van de waterloop mogelijk te maken. De aanleg van veedrinkpoelen en amfibiepoelen in het landbouwgebied is mogelijk.

Artikel 9. Zone voor groenstroken : Verdere ontwikkeling dient zich aan, zie hierboven
Naast bestaande waterlopen en beeklopen zijn in het landbouwgebied groenstroken van minimum 10m voorzien die een verbindend netwerk vormen tussen het sportlandschap en de waterlopen. Of deze stroken al dan niet een openbaar karakter krijgen moet naar voor komen bij de verdere uitwerking van het plan.

Artikel 11/12. Zone voor ontsluitingsweg en langzaam verkeersverbinding : Afstemming met de plannen van de buurgemeenten is wenselijk, dit is onvoldoende gebeurd. Autoverkeer dient zo georganiseerd dat een minimale afstand door het landelijk gebied wordt gerealiseerd. De toegankelijkheid voor het gemotoriseerd verkeer dient dan ook efficiënter georganiseerd om de rust in het gebied maximaal te behouden.
Het plan voorziet in de mogelijkheid voor ontsluiting van het gebied bij realisatie van de omleidingsweg. Zolang deze niet gerealiseerd is kunnen een aantal zones efficiënter worden ontsloten langs bestaande wegen (woonwagenterrein). Voorgesteld wordt om de toekomstige ontsluiting naar het woonwagenterrein als reservatiezone op te nemen, die enkel van toepassing wordt van het moment dat de omleidingsweg wordt gerealiseerd. Inzake langzame verkeersverbindingen zal er een afstemming gebeuren met de trajecten op de buurgemeenten voor zover dit nog niet is gebeurd.
De inrichting van het openbaar domein is geen voorwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan. In de sb voorschriften is opgenomen dat de inrichting wordt afgestemd op de functie die de weg vervult, waarbij het gebruik van routes door sluipverkeer moet worden verhinderd. Het verkeersluw maken van bepaalde trajecten vormt geen probleem. Gecoro vraagt aandacht voor de aansluiting voor fietsers ter hoogte van de hoeve met het fietspad in Borsbeek.

Ruimtecategorisering : Het uiteindelijk aantal echt groene hectaren (ha) valt klein uit in vergelijk met het totale gebied. Men vraagt het vastleggen van meer natuur zowel in oppervlakte als in de totaliteit.
In het huidige voorstel is een maximale afstemming gebeurd vanuit alle functies.

<u>2. Patrick Van Hoof Gasthuishoeven 4</u>

Bezwaar wordt ingediend tegen het innemen van landbouwgrond in nabijheid van een grondgebonden melkveebedrijf. Er is door de stad niet in compensatie voorzien. In de plan MER screening is er geen aandacht voor de effecten van het plan op de landbouw zelf.
De stad Mortsel moet niet in compensatie voorzien, aangezien het gemeentelijk RUP een uitvoering is van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit is een afweging die moet plaatsvinden op het niveau van het Vlaamse gewest. De plan MER screening zelf, is voorgelegd aan de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling van het Departement Landbouw en Visserij. Op 29.01.2009 werd een gunstig advies bekomen met de vermelding dat de mogelijke effecten van het RUP op de landbouw voldoende zijn uitgewerkt en er bijgevolg geen bijkomende studies nodig zijn. De nodige compensaties voor het landbouwbedrijf gebeuren op initiatief van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). Ook voor landbouwgebied dat door de luchthaven wordt ingenomen moet gecompenseerd worden.

Het bedrijf is reeds verschillende malen benaderd voor inname van gronden in functie van de verdere ontwikkeling van de luchthaven Deurne, waaronder het opgeven van 4ha huiskavel op grondgebied van Borsbeek, wat een groot verlies betekent voor de economische uitbating van het melkveebedrijf. Door het geplande omleidingstraject voor de R11 zal (tijdelijk) 14ha uit de uitbating verdwijnen en later deels in een aangepaste en beperkte landbouwuitbating komen.
De plannen waarvan sprake vallen buiten de bevoegdheid van de stad Mortsel en vormen geen onderdeel van het voorliggende ruimtelijk uitvoeringsplan. Opmerkingen zijn dan ook niet relevant in het kader van voorliggend dossier, maar kunnen contextueel wel in de toelichtingsnota worden vermeld. Gecoro vraagt de stad wel om de fasering van de werken aan het sportlandschap af te stemmen met de werken aan de R11 zodat niet alle gronden op hetzelfde moment uit bedrijf worden genomen.

Stelt bezwaar in tegen het voorzien van groenstroken in agrarisch gebied, en het voorzien van wandelwegen hierin. Kan niet akkoord gaan met het feit dat de landbouw verantwoordelijk zou zijn voor het beheer en het onderhoud van deze groenstroken. De overheid moet hier zelf zijn verantwoordelijkheid opnemen.
In het huidige voorstel is een maximale afstemming gebeurd vanuit alle functies. Of deze stroken al dan niet een openbaar karakter krijgen moet naar voor komen bij de verdere uitwerking van het plan. Ook het beheer van deze stroken zal voorwerp uitmaken van inrichtingsmaatregelen bij de verdere uitwerking van het dossier. Voorgesteld wordt de stedenbouwkundige voorschriften rond het beheer te schrappen. Om deze groenstroken te realiseren zou de stad deze stroken best verwerven met het oog op het ecologisch beheren ervan. Met dit doel voor ogen kunnen deze stroken best worden opgenomen in een onteigeningsplan.

De afbakening van de zone voor landbouwbedrijven (artikel 4) ligt te dicht bij de bestaande voersilo's. Daarnaast dient een nieuwe melkveestal te worden opgericht en is hier voor meer ruimte nodig dan het RUP momenteel voorziet. Men vraagt de zuidelijke afbakening te verleggen tot de eerstvolgende perceelsgrens. Tevens wordt een westelijke uitbreiding voorop gesteld zodat een uitbreiding aan de overzijde van de toegangsweg mogelijk wordt. Er is onduidelijkheid over de te realiseren oppervlakte aan nieuwe gebouwen binnen de zone, men vraagt een verdubbeling van de terreinbezetting en de mogelijkheid om de kroonlijsthoogte en nokhoogte aan te passen omdat hedendaagse landbouwbedrijfsgebouwen steeds hoger en volumineuzer worden.
Vanuit de ruimtelijke samenhang in het gebied wordt gestreefd naar een bundeling van de landbouwbedrijfsgebouwen. Het uitbreiden van de zone voor landbouwbedrijven (artikel 4) aan de overzijde van Gasthuishoeven is niet opportuun omwille van het open zicht op Fort 3 vanaf de recreatieve weg. Binnen de zone voor landbouwbedrijven kan een hogere dichtheid en een ruimer profiel voorop gesteld worden indien dit vanuit de behoeften kan worden verantwoord. De gecoro stelt voor om een secundaire uitbreidingszone 'zone B' voor landbouwbedrijven te voorzien op het perceel B240 en perceel B238b in de richting van het waterzuiveringsstation, met een lagere bebouwingsgraad dan 'zone A'. Een aanvraag tot uitbreiding kan dan getoetst worden op clustering en verdichting van de gebouwen in zone A.

Bezwaarindiener vraagt dat maatregelen worden genomen om een vernatting van het agrarisch gebied tegen te gaan ter hoogte van de gebieden voor natuurontwikkeling en waterberging.
Maatregelen kunnen worden genomen, de impact zal in principe beperkt blijven tot de afgebakende deelgebieden.

Vraagt om het statuut "plaatselijk verkeer" te behouden tot aan de hoeve en verder enkel toegang te geven aan fietsers en voetgangers zoals dat vandaag van toepassing is.
De inrichting van het openbaar domein is geen voorwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan. In de sb voorschriften is opgenomen dat de inrichting wordt afgestemd op de functie die de weg vervult, waarbij het gebruik van routes door sluipverkeer moet worden verhinderd. Het verkeersluw maken van bepaalde trajecten vormt geen probleem.

<u>3. Bart Van Hertbruggen voorzitter voetbalclub Mortsel</u>
Stelt vast dat de uitbouw van het sportlandschap wordt gehypothekeerd door de omleidingsweg en dat terreinen worden voorzien op dit traject. Het aanleggen van terreinen op dit traject is geen optie en los ervan is er onvoldoende ruimte om in de noodzakelijke uitbouw te voorzien. Vraagt om de toekomst rond de "omleidingsweg" duidelijk te omschrijven.

De gemeente kan hierin geen beslissing nemen noch meer duidelijkheid brengen.

Er wordt bezwaar ingediend tegen het feit dat in deelzone 2 geen mogelijkheid is om cafetaria en kleedkamers aan te leggen. Terreinen zonder cafetaria is financieel niet haalbaar, waarbij het verzoek om dit mogelijk te maken.
Vanuit de ruimtelijke visie is gekozen om de gebouwen en parkeervoorzieningen maximaal te bundelen rond de ontsluitingsinfrastructuur. Gecoro vraagt om de mogelijkheid tot het plaatsen van fietsenstallingen te voorzien in zone 2.

De besproken structuurschets is niet teruggevonden in het dossier.
De structuurschets is opgenomen in kaartenbundel bij de toelichtingsnota.

Vraagt te vermelden dat de aanleg van een goed voetbalterrein enkele jaren duurt.
Heeft voornamelijk te maken met de inrichting van het terrein, is niet relevant in functie van de opmaak van het RUP.

Er zijn twijfels over de bereikbaarheid van de terreinen bij realisatie van de "omleidingsweg", een alternatieve ontsluiting dient voorzien.
Het plan voorziet slechts beperkt in de mogelijkheid voor ontsluiting van het gebied bij realisatie van de omleidingsweg. Zolang deze niet gerealiseerd is kunnen een aantal zones efficiënter worden ontsloten langs bestaande wegen. Voorgesteld wordt om de toekomstige ontsluiting naar het woonwagenterrein als suggestiereservatistestrook op te nemen en deze door te trekken tot tegen de sportvelden, die enkel van toepassing wordt van het moment dat de omleidingsweg wordt gerealiseerd.

4. Elia Noord
Is tevreden dat in het ontwerp rekening is gehouden met de visie zoals door Elia naar voor gebracht in het kader van het voorontwerp. Ontving graag bijkomende informatie m.b.t. onteigeningen, in het bijzonder voor perceel 244L waarop zich 2 masten bevinden. De veiligheidsafstanden blijven van toepassing.
Onteigeningen verlopen volgens een aparte wettelijke procedure. Binnen het onteigeningsplan zijn de twee masten uitgesloten, de bereikbaarheid is evenwel wettelijk gegarandeerd.

5. Paul Van Dyck
Stelt vast dat de impact van de Vlaamse Overheid op dit dossier onthutsend is.
Gecoro neemt hiervan kennis.

Gaat uit van de stelling dat fietstunnels onder de spoorbundel financieel moeten kunnen bij uitbouw van de spoorwegbundel.
Gecoro neemt hiervan kennis en vraagt met aandrang dat de stad, in overleg met nmbs en het Vlaams gewest, alles in het werk stelt om veilige en goed gespreide fietsverbindingen te maken tussen de verschillende stadsdelen en het sportlandschap. Het heeft immers weinig zin om een uitgebreide sportinfrastructuur uit te bouwen als deze niet op een veilige en aangename manier kan bereikt worden met de fiets.

Stelt zich vragen bij het behoud van de oppervlakte aan landbouwzone.
In het huidige voorstel is een maximale afstemming gebeurd vanuit alle functies.

Stelt voor de hoevegebouwen "Van Hul" een recreatieve bestemming te geven
Deze gebouwen zijn volledig opgenomen binnen de zone voor gebouwen en parkings van de zone voor sport, recreatie en ondersteunende voorzieningen. Al dan niet behoud van de gebouwen vormt een onderdeel van het inrichtingsplan voor de uitbouw van de sportinfrastructuur, een integratie ligt evenwel niet voor de hand. De voorgestelde bestemming kan binnen het rup.

Stelt vast dat het natuuraspect sterk teruggeschroefd is
In het huidige voorstel is een maximale afstemming gebeurd vanuit alle functies.

Stelt voor ruimte te voorzien voor een zwembad gecombineerd met een openluchtzwembad
De mogelijkheid is voorzien binnen de zone voor sport, recreatie en ondersteunende voorzieningen, voor zover de weergegeven vloer/terreinindex (+/- 15.000 m²) gerespecteerd blijft.

Adviesverlenende instanties
Er werden vier adviezen verleend binnen de periode van het openbaar onderzoek:
1. Agentschap RO Vlaanderen d.d. 28.09.2009
2. Bestendige deputatie d.d. 24.09.2009
3. Dienst Waterbeleid provincie d.d. 28.09.2009

4. Milieu Adviesraad Mortsel d.d. 29.09.2009

1. Advies Agentschap RO Vlaanderen

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en het gewestelijk RUP voor de afbakening van het grootstedelijk gebied en geeft voldoende uitwerking aan het GRS Mortsel.

De stedenbouwkundige voorschriften dienen verder aangepast op basis van vermelde opmerkingen.
Art 1.2/ het concept van bundeling van gebouwencomplexen nabij een ontsluitingsweg wordt niet doorvertaald in het verordend voorschrift
Bundeling is gebeurd in deelzone 1 parallel aan de spoorlijn, waar de gebouwen voor de verschillende sportdisciplines worden geconcentreerd in deelzone 1. De gebouwen moeten niet noodzakelijk langs de weg ingeplant worden. Geen wijziging.
Art.1.2/ over het aspect verlichtingsmasten is het advies van de luchthavenautoriteiten doorslaggevend
Afstemming heeft plaats gevonden.
Art.2.2/ verduidelijking noodzakelijk rond de "deels overdekte ontmoetingsruimte" en te koppelen rond maximale afmetingen
Verduidelijken dat beperkte constructies (vb. schuilhut) kunnen in de zone voor recreatie en landschapsontwikkeling.
Art.6.4/ verduidelijken van de regel
De overgangsregeling is opgenomen om het moment te bepalen waarop de voorschriften van toepassing worden, wat inhoudt dat vanaf het moment een woonperceel wordt vrijgegeven of de terreinbeheerder een herinrichting doorvoert de nieuwe voorschriften van toepassing worden.
Art.9.2/ hoe ziet men de realisatie van de groenstroken in de praktijk ?
Of deze stroken al dan niet een openbaar karakter krijgen moet naar voor komen bij de verdere uitwerking van het plan.

2. Advies Bestendige deputatie

Het RUP voldoet aan de vormvereisten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De provincie formuleert volgende opmerkingen:

De stedenbouwkundige voorschriften dienen verder aangepast op basis van vermelde opmerkingen.
Art. 0.7/ er wordt gevraagd de voorschriften rond de bescherming van het erfgoed niet op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften.
Afstemming uitvoeren.
Art.1.2/ schuilplaatsen dienen beter gedefinieerd
Beter definiëren van het begrip.
Art.3.2/ verduidelijking aanbrengen i.v.m. schuilhokken voor vee
Verduidelijking aanbrengen.
Art.5.1/ verduidelijking aanbrengen rond de hoofdfunctie "waterzuiveringsinstallatie" en afstemmen naamgeving plan en voorschriften
Verduidelijken en afstemmen.
Art.7.2/ eenduidigheid rond het inbuizen, dan wel overbruggen van de waterloop
Verduidelijking aanbrengen.
Art.8.2/ 9.2/ eenduidigheid of er constructies zijn toegelaten
Verduidelijking aanbrengen.
Art.1.2/ 2.2/ verduidelijking aanbrengen inzake zonevreemde woningen en afstemming met de voorschriften van de Codex
Verduidelijking aanbrengen.
Art.4.2/ verduidelijking aanbrengen i.v.m. mogelijke terreinbezetting en de uitbouw van de bedrijfswoning
Verduidelijking aanbrengen
Art.4.2/ alle verwijzingen naar aanvullende documenten dienen verwijderd cfr. afstemming VCRO
Verwijderen en afstemmen.
Art.9/ het is niet eenduidig wat de breedte is van de groenstrook aan de Fortloop / voorgesteld wordt de strook te verbreden zodat naast een ruimingszone en verbinding voor zwakke weggebruikers een effectieve groenstrook kan worden gerealiseerd
Verduidelijking aanbrengen / groenstrook verbreden.
Art.9/ het is aangewezen een minimum groenstrook te behouden langs de waterloop ter hoogte van de bedrijfsgebouwen Van Hoof / de naam van de eigenaar mag niet in het juridisch deel worden vermeld
Vastleggen minimum groenstrook / verwijderen naam.
Art.9.3/ het kan niet worden opgelegd wie een bepaald gebied moet aanleggen of onderhouden
Verduidelijking inzake beheer opnemen in toelichtingsnota.

De beslissing van de MER – administratie dient opgenomen in het raadsbesluit van definitieve vaststelling.

3. Advies Dienst Waterbeleid provincie

Volgende opmerkingen worden geformuleerd:

De stedenbouwkundige voorschriften dienen verder aangepast op basis van vermelde opmerkingen.
Art. 7.1/ de ruimte voor onderhoud langs de waterloop/beekloop is 5m, dit dient vermeld
Afstemming uitvoeren.
Art.8.3/ de zones die aangelegd worden voor buffering van aangrenzende verharde oppervlaktes dienen te worden beheerd door de stad Mortsel
Afstemming uitvoeren.
Art.9/ voor de zone waar de Koude Beek volledig op het grondgebied van Mortsel is gelegen dient volgens de functietoekenning een groenstrook van min 10m aan beide zijden van de beek te worden uitgevoerd.
Afstemming uitvoeren.
Art.9/ het is niet eenduidig wat de breedte is van de groenstrook aan de Fortloop / voorgesteld wordt de strook te verbreden zodat naast een ruimingszone en verbinding voor zwakke weggebruikers een effectieve groenstrook kan worden gerealiseerd
Verduidelijking aanbrengen / groenstrook verbreden.
Art.9/ het is aangewezen een minimum groenstrook te behouden langs de waterloop ter hoogte van het landbouwbedrijf voor een effectieve groenbuffer
Vastleggen minimum groenstrook.
Art.9.3/ groenstroken worden niet beheerd door de lokale waterloopbeheerder, tenzij ze tot zijn eigendom behoren
Afstemming uitvoeren.

4. Advies Milieu Adviesraad

De raad vraagt de stad effectieve middelen in te bouwen om een meer natuurlijke loop van met name Koude Beek en Fortloop te realiseren, cfr. inrichting op grondgebied Borsbeek.
Het voorstel van ruimtelijk uitvoeringsplan laat een meer natuurlijke ontwikkeling van de waterlopen toe, de uitbouw zelf moet vorm krijgen aan de hand van een inrichtingsplan, na goedkeuring van het RUP.

De raad vraagt om de gemeentelijk eigendommen, zoals gronden bij hoeve Ter Beke en de ruimte tussen het woonwagenterrein en Fort 3 een effectieve groene bestemming te geven.
Gecoro sluit zich aan bij het eerste verzoek (zie antwoord op bezwaarschrift Natuurpunt artikel 2) maar niet met het tweede verzoek om al te doorgedreven versnippering van het landbouwgebied te vermijden. De keuze voor de fortloop als groene verbinding is realistischer.

De raad vraagt om de groenstroken langs beek- en waterlopen zoals voorzien op het grafisch plan, op te nemen in het onteigeningsplan zodat er een reële kans voor realisatie is.
De raad vraagt het stadsbestuur niet enkel een aankoopbeleid in functie van sport en recreatie te voeren maar ook gronden aan te kopen in functie van natuurontwikkeling en zachte recreatie.
Gecoro sluit zich hierbij aan en vraagt ook dat de stad deze stroken verwerft en opneemt in het onteigeningsplan (zie antwoord op 3de bezwaar Patrick Van Hoof).

De raad vraagt de groenzones te bestendigen door een basisbestemming " groen" of "natuur".
Zowel in de zone voor de ontwikkeling van natuur en landschap (artikel 2) als in de zone voor natuurontwikkeling en waterberging (artikel 8) is natuurontwikkeling mogelijk.

De milieuraad vraagt om voor het verplichte traject van de omleidingsweg een alternatief tracé te voorzien dat aanligt bij de spoorwegbundel.
In de kaartenbundel bij de toelichtingsnota RUP Sportlandschap zijn een aantal alternatieve trajecten opgenomen.

Om het open karakter van het gebied te vrijwaren wordt voorgesteld de bebouwing van het sportlandschap maximaal richting spoorwegen op te schuiven.
Vandaag is een bundeling van gebouwen en verhardingen voorzien in de deelzone 1 (zie ook antwoord op advies Vlaams gewest artikel 1.2).

De milieuraad vraagt om de krijtlijnen van een functioneel traag wegennet (zowel voor wandelaar als voor fietser) binnen de planzone van het RUP op te nemen. De huidige bepalingen vindt men onvoldoende.
De mogelijkheid is alvast voorzien om dit binnen de groenstroken uit te werken. In het landbouwgebied zijn niet verharde wegen van minder dan 2m breed altijd mogelijk.

De milieuraad vraagt aandacht voor de lichthinder
In de voorschriften is opgenomen dat een beperking van de lichthinder zowel naar het landschap toe als naar de luchthaven een voorwaarde is.

Men vraagt de mogelijkheden te voorzien voor de uitbouw van volkstuintjes binnen het plangebied

Gecoro vraagt de stad om te onderzoeken of er een behoefte is op deze plaats of elders, en desgewenst volkstuintjes onder strikte voorwaarden toe te staan in de strook tussen de ontsluitingsweg en de spoorwegberm in de oranje zone artikel 1/1.

Er wordt aandacht gevraagd voor innovatieve en duurzame bouwmaterialen en de voorgestelde lijst te vervangen door een gemotiveerde lijst van expliciet verboden bouwmaterialen. Voor platte daken wordt gevraagd deze verplicht uit te voeren als groendaken. Daarnaast kan een lijst opgenomen worden van toegelaten energiebesparende installaties.
Gecoro is geen voorstander van beperkingen of verplichtingen qua materiaalgebruik en energiebesparende technieken.

Men vraagt ook de verhardingen op het openbaar domein aan dezelfde voorschriften moeten voldoen als deze op niet-openbaar domein.
Het openbaar domein dient andere doelen met eigen vereisten en kan daarom van inrichting verschillen met het niet-openbaar domein (o.a. gebruik van waterdoorlatende materialen).

De visie voor het lozen van afvalwater sluit niet aan bij de huidige regelgeving. Voor de bestaande gebouwen is een aansluiting op de riolering niet aangewezen. Het opgevangen hemelwater dient lokaal geborgen of geïnfiltreerd.
Dit voorschrift is aan te passen.

Advies gecoro

De gecoro staat achter het idee om langs de spoorlijn en in het open gebied een volwaardig sportlandschap uit te bouwen, met voldoende aandacht voor bereikbaarheid voor de zwakke weggebruiker, en versterking van het open landschap dat een groene verbinding legt tussen het open gebied in Boechout-Borsbeek en de mogelijke natuurontwikkeling rond de luchthaven in de richting van de stad Antwerpen. Gecoro vraagt rekening tehouden met volgende opmerkingen en suggesties:

1. Gecoro vraagt om de nodige **technische, inhoudelijke en wettelijke aanpassingen** aan te brengen volgend uit de adviezen van agentschap RO Vlaanderen en de bestendige deputatie.
2. De commissie vraagt om de **zone ten zuiden van de Veldkant** en begrensd door de spoorweg en de Koude Beek, volledig groen (artikel 8) in te kleuren.
3. Om de **groenstroken (artikel 9) op het plan te realiseren** zou de stad deze stroken best verwerven met het oog op het ecologisch beheren ervan. Met dit doel voor ogen kunnen deze stroken worden opgenomen in een onteigeningsplan.
4. Gecoro wenst dat de **aansluiting tussen 'voetweg 20' en het fietspad in Borsbeek** ter hoogte van het landbouwbedrijf wordt verwezenlijkt en opgenomen in het rup.
5. Het **uitbreiden van de hoeve** aan de overkant van voetweg 20 is niet wenselijk omwille van het open zicht naar Fort 3 vanaf deze weg. Binnen de zone voor landbouwbedrijven (artikel 4) kan een hogere dichtheid en een ruimer profiel vooropgesteld worden indien dit vanuit de behoeften kan worden verantwoord. De commissie stelt voor om een secundaire uitbreidingszone 'zone B' voor landbouwbedrijven te voorzien op het perceel B240 (zuidwestelijk gelegen tov. de hoeve) en op een deel van perceel B238b in de richting van het waterzuiveringsstation, met een lagere bebouwingsgraad dan 'zone A' (het huidige artikel 4), en met de voorwaarde dat uitbreiding in 'zone B' enkel mogelijk is indien de mogelijkheden op 'zone A' volledig benut zijn.
6. Gecoro vraagt om de mogelijkheid tot het plaatsen van **fietsenstallingen te voorzien in deelzone 2** van artikel 1.
7. De toekomstige aansluiting naar het woonwagenterrein kan best worden opgenomen als **suggestiereservatiestrook** die enkel van toepassing wordt op het moment dat de omleidingsweg gerealiseerd wordt.
8. De gecoro hecht uitermate veel belang aan de goede bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers en vraagt met aandrang dat de stad, in overleg met de nmbs en het Vlaams gewest, alles in het werk stelt om **veilige en goed gespreide fietsverbindingen** te maken tussen de verschillende stadsdelen en het sportlandschap.
9. Gecoro vraagt de stad om te onderzoeken of er behoefte is om **volkstuintjes** onder strikte voorwaarden toe te staan in de strook tussen de ontsluitingsweg en de spoorwegberm in de zone artikel 1/1.
10. Gecoro hecht ook veel belang aan **duurzame ontwikkeling** zonder al te veel beperkingen en verplichtingen op te leggen. Het gebruik van oa. groendaken, alternatieve energiesystemen en waterbuffering moet zeker aangemoedigd worden. De stad heeft op dit gebied een voorbeeldfunctie te vervullen.

Dit advies werd voorbereid op de vergadering van 7-12-2009 in aanwezigheid van 10 van 13 stemgerechtigde leden en goedgekeurd.

Philippe Teughels
Voorzitter

Veerle De Munck
secretaris