

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
GEWESTELIJKE OMGEVINGSVERGUNNINGSCOMMISSIE
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
T 02 553 79 97
www.omgevingvlaanderen.be

////////////////////////////////////
GOVC-advies houdende uitspraak over het beroep aangetekend tegen het besluit OMGP-2018-0015 van de deputatie van de provincie Antwerpen van 26 april 2018, houdende het verlenen van de vergunning aan de nv Vooruitzicht, Leopold de Waelplaats 26, 2000 Antwerpen en de cvba De Ideale Woning, Diksmuidelaan 276, 2600 Antwerpen (Berchem) voor het aanleggen van het park Hoekakker, gelegen te 2180 Antwerpen (Ekeren), Willebeeklaan 54.
////////////////////////////////////

Dossiernummer: OMV_2017008450

Uiterste datum beslissing: 17 november 2018

De gewestelijke omgevingsvergunningscommissie (GOVC) van 2 oktober 2018, samengesteld uit:

- 1° met stemrecht: Peter Schryvers, voorzitter;
- 2° zonder stemrecht: Karina Van de Putte, secretaris;
- 3° met stemrecht: Tom Van Rensbergen, afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten, Ruimte;
- 4° met stemrecht: Jeroen Nachtergaele, Agentschap voor Natuur en Bos;
- 5° met stemrecht: Bart Willaert, deskundige;

brengt met eenparigheid van stemmen het volgende geïntegreerde advies uit:

1. BEROEP

Gelet op het beroep ingediend door het advocatenkantoor Astrea BV CVBA namens 106 omwonenden, aangetekend tegen het besluit OMGP-2018-0015 van de deputatie van de provincie Antwerpen van 26 april 2018 waarbij vergunning wordt verleend aan de nv Vooruitzicht, Leopold de Waelplaats 26, 2000 Antwerpen en de cvba De Ideale Woning, Diksmuidelaan 276, 2600 Antwerpen (Berchem) voor het aanleggen van het park Hoekakker, gelegen te 2180 Antwerpen (Ekeren), Willebeeklaan 54, kadastraal bekend als: Antwerpen, afdeling 34 (Ekeren, afdeling 3), sectie E, perceelnummers: 63B, 64C, 64D, 65A, 65B, 66E, 67A, 67K, 68L, 69, 70, 70/2, 71R, 83B8, 91E4, 91H2, 92, 93B, 94, 95, 96A, 98A, 98B, 98C, 99, 100, 101D, 101E, 101G, 101H en 101V, omvattende de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- verleggen van categorie 2 waterloop Oudelandse Beek;
- aanleg van een waterbuffer met een volume van 40.000 m³;
- aanleg van padenstructuur en beplantingswerken;
- ophogen van landbouwgronden (met neutrale grondbalans);

Gelet op de bekendmaking van het bestreden besluit op 15 mei 2018 op het Omgevingsloket en door aanplakking vanaf 25 mei 2018;

Gelet op het feit dat het beroep werd ontvangen op 25 juni 2018 en ontvankelijk werd verklaard op 20 juli 2018;

2. ARGUMENTEN BEROEPSINDIENERS

Gelet op de volgende beroepsargumenten van de omwonenden:

- miskennen van de MER-plicht: door het opsplitsen van het totaalproject in twee fasen en twee vergunningsaanvragen, namelijk in de eerste fase de parkaanleg (huidige aanvraag) en in een tweede fase de 450 te bouwen woningen, wil de aanvrager vermijden dat op heden de cumulatieve effecten van de twee projecten samen beoordeeld worden. De aanvrager splitst het totaalproject kunstmatig op om de overheid te misleiden omtrent de impact van het geheel op de omgeving en om aan de uitgebreidere MER-plicht te ontsnappen.

Voor de omgevingsvergunning(en) voor de aanleg van het park en het oprichten van de 450 wooneenheden moet een MER opgemaakt worden, waarin de te verwachten milieueffecten op een wetenschappelijke wijze door een erkend MER-deskundige worden beoordeeld.

De aanlegfase van het park is in de project-m.e.r.-screening onvoldoende besproken. Ook de mobiliteitsimpact van 450 bijkomende woonwoningen is onderbelicht. De ontsluiting van het projectgebied is in bestaande toestand reeds problematisch wegens grotendeels verzadigde kruispunten in de nabije omgeving. Bijkomende verkeersbewegingen zullen de verkeerscongestie alleen maar doen toenemen.

De waterproblematiek moet eveneens verder onderzocht worden. Gelet op het aanwezige overstort zal er bij noodweer rioolwater naar de Oudelandse Beek stromen met als gevolg dat rioolwater ook het park zal instromen in de waterbuffer. Het is onaanvaardbaar dat de gronden van het park met rioolwater verontreinigd zullen worden.

- Het gemeentelijk RUP Hoekakker is onwettig ten gevolge van het ontbreken van een woonbehoeftestudie, het niet doorstaan van de watertoets en de onterechte verlening van de ontheffing van de plan-MER-plicht.
- Er is geen omgevingsvergunning mogelijk omwille van de schending van de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

3. PLANOLOGISCHE LIGGING EN DE BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

Gelet op de ligging van het voorwerp van de aanvraag deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld bij het koninklijk besluit van 3 oktober 1979;

Gelet op de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften zoals vervat in artikel 5.1.0 en 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor;"

Gelet op de ligging van het voorwerp van de aanvraag binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening Grootstedelijk Antwerpen', vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009;

Gelet op de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften volgens het GRUP:

"Artikel 0. Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Antwerpen. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen;"

Gelet op de ligging van het voorwerp van de aanvraag binnen het deelplan 'Reservegebied voor wonen Hoekakker' van het GRUP;

Gelet op de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften volgens dit deelplan:

"Artikel 2C.1. Reservegebied voor wonen

2C.1.1. Het gebied is vanaf 31/12/2015 bestemd voor wonen zoals bepaald in artikel 2C.2. 'woongebied'.

2C.1.2. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

2C.1.3. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

Artikel 2C.2. Woongebied

2C.2.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

2C.2.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- de bestaande of gewenste woondichtheid;
- de inpassing in de omgeving;

2C.2.3. In het gehele plangebied moeten minstens twee oost-west georiënteerde voet- en fietsverbindingen gerealiseerd worden en minstens één noord-zuid georiënteerde voet- en fietsverbinding.

2C.2.4. De Oudelandse beek is een structuurbepalend element in het plangebied en moet gevrijwaard blijven. Inbuizing van de beek, bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten. Enkel de noodzakelijke constructie(s) ter realisatie van de noord-zuid georiënteerde voet- en fietsverbinding(en) over de beek is(zijn) toegelaten.

2C.2.5. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie moet voor dit gebied ook een onderzoek bevatten naar en de effectief te nemen ruimtelijk, stedenbouwkundige maatregelen in het kader van de waterhuishouding, het beheersen van de waterproblematiek, het voorkomen van wateroverlast en het uitwerken van visuele relaties met het domein Hof van Delft.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

2C.2.6. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³.

Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³.

Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende woonegelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woonelegenheden in de grondoppervlakte als kavel beschouwd.

Een stedenbouwkundige vergunning voor de gegroepeerde bouw van woningen op een totale terreinoppervlakte van minstens een halve hectare, kan pas worden afgeleverd indien minstens een de helft van de woonegelegenheden kleine of middelgrote woningen zijn. Van het aandeel kleine en middelgrote woningen bestaat minstens de helft uit kleine woningen.

Indien een eigenaar of ontwikkelaar in het gebied meer dan een halve hectare aaneengesloten gronden bezit of kan ontwikkelen, maar het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, waarbij één of meer aanvragen een oppervlakte beslaan van minder dan een halve hectare, dan gelden niettemin de verplichtingen van het eerste en tweede lid, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.

2C.2.7. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

2C.2.8. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.”;

Gelet op de ligging van het voorwerp van de aanvraag binnen het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (gRUP) 'Hoekakker', vastgesteld bij beslissing van de gemeenteraad van 2 mei 2018;

Gelet op de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften volgens dit gRUP:

“ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1.4 Fasering en bouwprogramma

De aanleg van het park (inclusief 40.000m³ waterbuffer voor tijdelijke waterberging en -infiltratie) als fase 0 is verplicht. De aanleg van het netwerk van langzaam verkeersverbindingen zoals op het grafisch plan aangeduid (Artikel 5. Overdruk – verbinding voor langzaam verkeer), is eveneens verplicht in fase 0, zij het met de mogelijkheid om bepaalde delen tijdelijk te onderbreken in functie van de ontwikkeling van de zones voor wonen Wo1 (art. 2) en Wo2 (art. 3). Pas na realisatie van fase 0 kunnen de woningen en aan het wonen verwante functies worden ontwikkeld. Met de oprichting van gebouwen kan pas worden aangevangen na de realisatie van het park overeenkomstig artikel 1. van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

Binnen het plangebied mogen maximum 450 woningen gebouwd worden. De ontwikkeling van het woningareaal zal gebeuren in 2 fasen. In een eerste fase mogen 360 woningen gebouwd worden en in een tweede fase bijkomend 90 woningen. De eerste 360 woningen mogen uitsluitend gerealiseerd worden in de zones Wo1 en Wo2 aangeduid als fase 1 op het grafisch plan. De bijkomende 90 woningen mogen eveneens in de zones aangeduid als fase 1 op het grafisch plan gerealiseerd worden en/of in de zones Wo1 zoals aangeduid als fase 2 op het grafisch plan.

In de Zone Wo1 aangeduid als fase 2 op het grafisch plan, gelden tot de realisatie ervan conform de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1 Zone voor groen – park Hoekakker. De Zone Wo1 aangeduid als fase 2 op het grafisch plan moet bijgevolg voorafgaand aan de realisatie van woningen en aan het wonen verwante functies

aangelegd worden als een groene zone waarvan de inrichting afgestemd wordt op het parkontwerp.

De maximale toegelaten bruto vloeroppervlakte (bvo) van bebouwing voor aan het wonen verwante functies betreft in totaal 5500 m². Maximum 1500 m² van de vloeroppervlakte (bvo) mag in de zones Wo1 worden gerealiseerd.

Er is geen fasering van toepassing.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1. Zone voor groen – park Hoekakker (Gr)

1.1 Bestemming

De zone is bestemd voor park.

In het park moet verplicht een waterbuffer voor tijdelijke waterberging en -infiltratie van minstens 40.000 m³ geïntegreerd worden.

Zowel natuurbehoud en -ontwikkeling, recreatief gebruik als kleinschalige grondgebonden landbouwactiviteiten (stadslandbouw en/of hobbylandbouw) zijn toegelaten. Landbouwactiviteiten moeten in hoofdzaak gericht zijn op het telen van gewassen.

Het tijdelijk gebruik van de zone voor laagdynamische evenementen is toegelaten in zoverre de parkfunctie niet in het gedrang wordt gebracht noch het waterbergend vermogen of de natuurwaarde van de zone.

Niet toegelaten zijn :

- parkeren met uitzondering van de zone hiertoe aangeduid op het grafisch plan (artikel 7. Overdruk – groene parking) ;
- de inrichting en het gebruik als wedstrijdterrein voor georganiseerde sport;
- de inrichting en het gebruik voor geluidshinderlijke sporten.

Tijdelijk kunnen delen van het park aangewend worden als werfzone voor de ontwikkeling van de zones voor wonen (Zone voor wonen – woonwijk en Zone voor wonen – voorzieningencluster Prinsheeveweg). Dergelijke gebruik kan enkel in zoverre de bestemming van de zone en het waterbergend vermogen van het park niet worden gehypothekeerd, en wordt enkel toegestaan indien de noodzaak ervan gemotiveerd wordt en er geen andere redelijke oplossing mogelijk is.

1.2 Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg en het onderhoud van de zone als park met inbegrip van maatregelen in functie van waterbeheer en –buffering.

Gebouwen en overige constructies zijn niet toegelaten uitgezonderd overige constructies die eigen zijn aan de parkinrichting zoals meubilair, spelaanleidingen en kunst. Voor dergelijke constructies geldt dat de maximale hoogte beperkt is tot de afstand tot de dichtstbijzijnde zonegrens met een absoluut maximum van 10 meter. De inplanting moet afgestemd zijn op het parkontwerp en het voorkomen van deze constructies moet positief bijdragen aan de beeldkwaliteit van de zone.

De Oudelandse beek en voorzieningen voor tijdelijke waterberging en -infiltratie moeten landschappelijk deel uitmaken van het parkontwerp. Voor de aanleg van de waterbuffer moet een afstand van minimum 10 meter gerespecteerd worden ten aanzien van de plangrens.

De aanleg van waterpartijen met kunstmatige materialen (folie en beton) is niet toegestaan.

De inrichting van het park moet vlot onderhoud van de Oudelandse beek mogelijk maken.

De parkinrichting moet afgestemd zijn op het netwerk van langzaam verkeersverbindingen zoals op het grafisch plan aangeduid (Artikel 5. Overdruk – verbinding voor langzaam verkeer).

De inrichting van de zone moet afgestemd zijn op de landschappelijke eenheid met het groengebied Het Laar aan de overzijde van de G. Stijnenlaan.

Alle ingrepen moeten kaderen in een globale inrichtingsvisie (zie ALGEMENE VOORSCHRIFTEN Globale inrichtingsvisie).

Artikel 2. Zone voor wonen – woonwijk (Wo1)

2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen en een beperkt aantal aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, met name gemeenschapsvoorzieningen, stadslandbouw, groene ruimten en verharde ruimten.

2.2 Inrichting

De toegelaten gebouwtypes zijn halfopen en gesloten ééngezinswoningen en vrijstaande gebouwen. De vrijstaande gebouwen kunnen enkel ingevuld worden als meergezinswoningen of in functie van stadslandbouw of gemeenschapsvoorzieningen.

Bijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van goed bereikbare fietsenstallingen voor de bewoners van de ééngezinswoningen. Maximaal één bijgebouw per hoofdgebouw is toegestaan. Betreffende bergingen dienen te worden opgevat als vrijstaand volume ten aanzien van het bijhorend hoofdgebouw. De inplanting van een bijgebouw gebeurt in functie van de goede bereikbaarheid. Koppeling van verschillende bergingen is toegestaan. De architectuur van de bijgebouwen moet afgestemd zijn op de architectuur van bijhorend hoofdgebouw of desgevallend aan de reeks van hoofdgebouwen. Het volume van een bijgebouw moet ondergeschikt zijn aan bijhorend hoofdgebouw of desgevallend aan de reeks van hoofdgebouwen.

Het maximaal aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt 3 met plat dak of 2 + schuin dak voor ééngezinswoningen en 4 met plat dak voor vrijstaande gebouwen. De dakhelling van schuine daken bedraagt minstens 45° en maximaal 60°.

Technische elementen dienen geïntegreerd te worden in het bouwvolume in zoverre dit mogelijk is of zodanig geplaatst te worden dat ze niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein noch vanuit het park.

De maximale bouwdiepte bedraagt maximaal 15 meter voor ééngezinswoningen en maximaal 28 meter voor vrijstaande gebouwen. De maximale gevelbreedte per reeks ééngezinswoningen en per vrijstaand gebouw bedraagt 50 meter.

In geval er wordt aangesloten op een wachtgevel, geldt dat de kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte worden bepaald door het bestaande gebouw waarop wordt aangesloten.

Wat betreft inplanting van gebouwen geldt dat de afstand ten aanzien van de plangrens minstens gelijk is aan de bouwhoogte met een absoluut minimum van 5 meter. Dit geldt niet ingeval er wordt aangesloten op een wachtgevel.

Volgende bepalingen dienen gerespecteerd te worden:

- o woonkwaliteit: de inplanting, oriëntatie en opvatting van de gebouwen in het algemeen moet gericht zijn op het verschaffen van woonkwaliteit voor zowel de bewoners van betreffende gebouwen als voor burens. Hierbij dient aandacht te gaan naar privacy en bezonning evenals naar sociale controle (ten aanzien van het belendend openbaar domein). Elke ééngezinswoning moet beschikken over een private tuin waarvan de breedte gelijk is aan de perceelsbreedte en de diepte minstens 10 meter bedraagt.*
- o alzijdigheid vrijstaande gebouwen: van vrijstaande gebouwen moeten alle gevels als voorgevel opgevat worden. Dit moet afleesbaar zijn minstens in het materiaalgebruik, de geleiding en de gevelopeningen.*
- o relatie met het park: aan de zonegrens met de Zone voor groen (artikel 1.) mogen uitsluitend vrijstaande gebouwen worden opgetrokken. Private buitenruimte langs het park moet ingericht worden zodoende deze ruimtelijk aansluit op de parkinrichting mits duidelijk onderscheid tussen privaat en publiek domein. Het private karakter van private buitenruimte grenzend aan het park mag uitsluitend op een subtiële manier kenbaar gemaakt worden.*
- o inrichting niet bebouwde ruimte: de niet bebouwde ruimte moet op een kwalitatieve manier aangelegd worden, hetzij als openbaar domein hetzij als private buitenruimte. Verharding in functie van straataanleg, paden, parking en terrassen is toegestaan, maar voldoende groenvoorzieningen moeten het groene karakter waarborgen. In voortuinen is enkel functionele verharding voor het verlenen van toegang tot de gebouwen toegestaan. Waar het gebruik van de verharding het toelaat, moet de verharding uitgevoerd worden in (semi)waterdoorlatende materialen. In andere gevallen moet het ontwerp afgestemd zijn op oppervlakkige afstroom en infiltratie in de aangrenzende groenvoorzieningen.*

- *afsluitingen:*
 - *afsluitingen van private buitenruimte bij vrijstaande gebouwen is toegestaan in zoverre de hoogte beperkt blijft tot 70 cm hoogte en deze architecturaal deel uitmaken van de gebouwen, uitgevoerd worden in beplanting of als landschappelijk element (met name een talud of water). In geval in functie van sectorale wetgeving andere verplichtingen nagekomen moeten worden, zijn hogere afsluitingen wel toegestaan. In dat geval geldt enkel dat het voorkomen van de afsluitingen moet afgestemd zijn op de architectuur van betreffend gebouw.*
 - *afsluitingen van voor- en zijtuinen bij ééngezinswoningen is toegestaan in zoverre de hoogte beperkt blijft tot 70 cm hoogte en deze architecturaal deel uitmaken van de gebouwen, uitgevoerd worden in beplanting of als landschappelijk element (met name een talud of water).*
 - *afsluitingen van achtertuinen bij ééngezinswoningen is toegestaan in zoverre deze worden uitgevoerd als haag al dan niet aangevuld met een draad aan de binnenzijde en de hoogte beperkt blijft tot 2,6 meter. De maximale hoogte van poortjes in achtertuinen bedraagt eveneens 2,6 meter. Het materiaal en het uitzicht van dergelijke poortjes moet afgestemd zijn op de architectuur van bijhorende woning.*
- *ondergrondse parkings : ondergrondse parkings mogen uitsluitend geclusterd en onder privaat eigendom worden gerealiseerd. De toegangen tot ondergrondse parkings dienen zowel voor voertuigen als voor voetgangers inpandig te worden voorzien.*

Alle ingrepen moeten kaderen in een globale inrichtingsvisie (zie ALGEMENE VOORSCHRIFTEN Globale inrichtingsvisie).

In de Zone Wo1 aangeduid als fase 2 op het grafisch plan, gelden tot de realisatie ervan conform de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1 Zone voor groen – park Hoekakker. De eigenaars zijn verantwoordelijk voor het beheer van de betreffende gronden, dewelke aangelegd worden als een groene zone waarvan de inrichting afgestemd is op het parkontwerp.

Artikel 3. Zone voor wonen – voorzieningencluster Prinshoeweg (Wo2)

3.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca en kleinschalige logies, bedrijven, kantoren en diensten, stadslandbouw, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, groene ruimten en verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Onderstaande voorwaarden gelden met betrekking tot de toegelaten bestemmingen :

- *detailhandel is enkel toegestaan mits gesitueerd op het gelijkvloers en in zoverre de bruto-vloeroppervlakte (BVO) kleiner is dan 800 m² per entiteit en de totale oppervlakte binnen het plangebied beperkt blijft tot maximum 2000 m².*
- *reca is enkel toegestaan in zoverre de bruto-vloeroppervlakte kleiner is dan 250 m² per entiteit en de gelagzaal zich op het gelijkvloers bevindt.*
- *toeristische logies zijn toegelaten mits het aantal kamers beperkt blijft tot maximum 20.*
- *voor kantoren, diensten en vrije beroepen is de bruto-vloeroppervlakte beperkt tot 200 m² per entiteit.*
- *voor ateliers is de bruto- vloeroppervlakte beperkt tot 200 m² per entiteit en deze mogen enkel op de gelijkvloerse verdieping worden gehuisvest.*

Niet toegelaten functies zijn:

- *groothandel*
- *industrie*
- *logistiek*
- *deze die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met wonen.*

3.2 Inrichting

De toegelaten gebouwtypes zijn halfopen en gesloten ééngezinswoningen en vrijstaande gebouwen. De vrijstaande gebouwen kunnen enkel ingevuld worden als meergezinswoningen, aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen of een combinatie van beiden.

Bijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van goed bereikbare fietsenstallingen voor de bewoners van de ééngezinswoningen. Maximaal één bijgebouw per hoofdgebouw is toegestaan. Betreffende bergingen dienen te worden opgevat als vrijstaand volume ten aanzien van het bijhorend hoofdgebouw. De inplanting van een bijgebouw gebeurt in functie van de goede bereikbaarheid. Koppeling van verschillende bergingen is toegestaan. De architectuur van bijgebouwen moet afgestemd zijn op de architectuur van bijhorend hoofdgebouw of desgevallend aan de reeks van hoofdgebouwen. Het volume van een bijgebouw moet ondergeschikt zijn aan bijhorend hoofdgebouw of desgevallend aan de reeks van hoofdgebouwen.

Het maximum aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt 3 met plat dak of 2 + schuin dak voor ééngezinswoningen en 4 met plat dak voor vrijstaande gebouwen. De dakhelling van schuine daken bedraagt minstens 45° en maximaal 60°.

Technische elementen dienen geïntegreerd te worden in het bouwvolume in zoverre dit mogelijk is of zodanig geplaatst te worden dat ze niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein noch vanuit het park.

De maximale bouwdiepte bedraagt maximaal 15 meter voor ééngezinswoningen en maximaal 28 meter voor vrijstaande gebouwen.

De maximale gevelbreedte per reeks ééngezinswoningen en per vrijstaand gebouw bedraagt 75 meter.

In geval er wordt aangesloten op een wachtgevel, geldt dat de kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte worden bepaald door het bestaande gebouw waarop wordt aangesloten.

Wat betreft inplanting van gebouwen geldt dat de afstand ten aanzien van de plangrens minstens gelijk is aan de bouwhoogte met een absoluut minimum van 5 meter. Dit geldt niet in geval er wordt aangesloten op een wachtgevel.

Volgende bepalingen dienen gerespecteerd te worden:

- *woonkwaliteit : de inplanting, oriëntatie en opvatting van de gebouwen in het algemeen moet gericht zijn op het verschaffen van woonkwaliteit voor zowel de bewoners van betreffende gebouwen als voor burens. Hierbij dient aandacht te gaan naar privacy en bezonning evenals naar sociale controle (ten aanzien van het belendend openbaar domein). Elke ééngezinswoning moet beschikken over een private tuin waarvan de breedte gelijk is aan de perceelsbreedte en de diepte minstens 10 meter bedraagt.*
- *alzijdigheid vrijstaande gebouwen : van vrijstaande gebouwen moeten alle gevels als voorgevel opgevat worden. Dit moet afleesbaar zijn minstens in het materiaalgebruik, de geleding en de gevelopeningen.*
- *relatie met het park: aan de zonegrens met de zone voor groen (Artikel 1.) mogen uitsluitend vrijstaande gebouwen worden opgetrokken. Private buitenruimte langs het park moet ingericht worden zodoende deze ruimtelijk aansluit op de parkinrichting mits duidelijk onderscheid tussen privaat en publiek domein. Het private karakter van private buitenruimte grenzend aan het park mag uitsluitend op een subtiele manier kenbaar gemaakt worden.*
- *inrichting niet bebouwde ruimte : de niet bebouwde ruimte moet op een kwalitatieve manier aangelegd worden, hetzij als openbaar domein hetzij als private buitenruimte. Verharding in functie van straataanleg, paden, parking en terrassen is toegestaan, maar voldoende groenvoorzieningen moeten het groene karakter waarborgen. In voortuinen is enkel functionele verharding voor het verlenen van toegang tot de gebouwen toegestaan. Waar het gebruik van de verharding het toelaat, moet de verharding uitgevoerd worden in (semi)waterdoorlatende materialen. In andere gevallen moet het ontwerp afgestemd zijn op oppervlakkige afstroom en infiltratie in de aangrenzende groenvoorzieningen.*
- *afsluitingen:*

- *Afsluitingen van private buitenruimte bij vrijstaande gebouwen is toegestaan in zoverre de hoogte beperkt blijft tot 70 cm hoogte en deze architecturaal deel uitmaken van de gebouwen of uitgevoerd worden in beplanting of als landschappelijk element (met name een talud of water). In geval in functie van sectorale wetgeving andere verplichtingen nagekomen moeten worden, zijn hogere afsluitingen wel toegestaan. In dat geval geldt enkel dat het voorkomen van de afsluitingen moet afgestemd zijn op de architectuur van betreffend gebouw.*
- *Afsluitingen van voor- en zijtuinen bij ééngezinswoningen is toegestaan in zoverre de hoogte beperkt blijft tot 70 cm hoogte en deze architecturaal deel uitmaken van de gebouwen of uitgevoerd worden in beplanting of als landschappelijk element (met name een talud of water).*
- *Afsluitingen van achtertuinen bij ééngezinswoningen is toegestaan in zoverre deze worden uitgevoerd als haag al dan niet aangevuld met een draad aan de binnenzijde en de hoogte beperkt blijft tot 2,6 meter. De maximale hoogte van poortjes in achtertuinen bedraagt eveneens 2,6 meter. Het materiaal en het uitzicht van dergelijke poortjes moet afgestemd zijn op de architectuur van bijhorende woning.*
 - o *ondergrondse parkings : ondergrondse parkings mogen uitsluitend geclusterd en onder privaat eigendom worden gerealiseerd. De toegangen tot ondergrondse parkings dienen zowel voor voertuigen als voor voetgangers inpandig te worden voorzien.*

Alle ingrepen moeten kaderen in een globale inrichtingsvisie (zie ALGEMENE VOORSCHRIFTEN Globale inrichtingsvisie).

Artikel 4. Overdruk – waterloop

De weergave op het grafisch plan geeft indicatief het tracé van de Oudelandse beek aan.

De loop en de oevers van de Oudelandse beek mogen worden aangepast in functie van de waterbeheersing (uitbreiding van het waterbergend vermogen) en van de verhoging van de ecologische waarde. De aansluitingen liggen vast.

Kleinschalige constructies in functie van waterbeheersing (zoals knijpconstructies, stuwen en noodoverlaten) en natuurontwikkeling zijn toegestaan. De inrichting van de 5 meter brede erfdiensbaarheidsstrook langs beide oevers moet gericht zijn op het mogelijk maken van onderhoud van de waterloop.

Artikel 5. Overdruk – verbinding voor langzaam verkeer / paden

De weergave op het grafisch plan geeft indicatief het te realiseren netwerk van paden voor langzaam verkeer aan. Deze paden moeten integraal deel uitmaken van de inrichting van de bestemmingszones waarin ze gelegen zijn en kunnen deels overlappen met de erfstraten.

De aanleg van het netwerk van paden voor langzaam verkeer zoals weergegeven op het grafisch plan moet gebeuren als onderdeel van fase 0, zij het met de mogelijkheid om bepaalde delen tijdelijk te onderbreken in functie van de ontwikkeling van de zones voor wonen Wo1 (art. 2) en Wo2 (art. 3).

Het indicatief karakter heeft betrekking op het tracé van de paden. De aansluitingen op het bestaand wegennet liggen vast. Hiervan kan niet afgeweken worden. De locatie waar wordt aangesloten op Prinshoeveweg en Gerardus Stijnenlaan, is te kiezen in functie van het netwerk voor langzaam verkeer en de verkeersveiligheid.

De inrichting moet veilige en comfortabele verplaatsingen voor voetgangers en fietsers mogelijk maken. Het uitzicht van deze paden kan verschillen afhankelijk van de bestemmingszone waarin ze zich bevinden.

Artikel 6. Overdruk – ontsluiting zone voor wonen / erfstraat

De weergave op het grafisch plan geeft indicatief aan hoe de zones voor wonen (Wo1 en Wo2) ontsloten moeten worden.

Het indicatief karakter heeft betrekking op het tracé van de weg. De erfstraten moeten centraal binnen de zones voor wonen (Wo1 en Wo2) gepositioneerd worden of langs de plangrens en mogen niet als grens tussen de betreffende zones en het park worden opgevat.

De aansluitingen op het bestaand wegennet liggen vast. Hiervan kan niet afgeweken worden.

De inrichting moet afgestemd worden op de erfontsluitende functie van de straten waarbij het verblijfskarakter primeert.

Artikel 7. Overdruk – groene parking

De weergave op het grafisch plan geeft aan waar in het park een bezoekersparking voor gemotoriseerd verkeer mag worden aangelegd. De afstand tot de oevers van de Oudelandse beek bedraagt minstens 7 meter.

Ten aanzien van de plangrens moet de nodige buffering worden voorzien om inkijk, geur- en geluidshinder naar de aanpalende percelen te voorkomen.

De inrichting moet afgestemd worden op het parkontwerp en de Oudelandse beek.

Inrichting en materiaalgebruik moet enerzijds afgestemd zijn op het gebruik van de ruimte als parking en anderzijds aansluiten bij de inrichting van het park.

Zowel het type verharding als de aanplanting van opgaande beplanting moet resulteren in een groen karakter dat als het ware deel uitmaakt van het park.

Waar het gebruik van de verharding het toelaat, moet de verharding uitgevoerd worden in (semi)waterdoorlatende materialen. In andere gevallen moet het ontwerp afgestemd zijn op oppervlakkige afstroom en infiltratie in de aangrenzende groenvoorzieningen.

Artikel 8. Overdruk – zone non aedificandi

De weergave op het grafisch plan geeft aan waar in de zone voor wonen (Wo2) het oprichten van bovengrondse gebouwen niet is toegestaan.”;

Gelet op de startbeslissing signaalgebied Hoekakker I, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31 maart 2017, waarin werd opgenomen dat het centrale deel niet kan bebouwd worden en dat deze zone gevrijwaard moet blijven voor waterberging;

Gelet op de volgende beschrijving van de omgeving:

- het park Hoekakker is gelegen in het district Ekeren en situeert zich tussen de Prinshoeweweg en de Gerardus Stijnenlaan; in de huidige situatie gaat het om wei- en akkerland dat wordt doorkruist door de Oudelandse beek, een waterloop van 2^{de} categorie; in het noordoostelijke deel van het gebied is een bosje met hoogstammige bomen aanwezig; er zijn enkele bestaande fiets- en voetwegen aanwezig; de site wordt omgeven door woongebied met diverse woningen;

Gelet op de ligging van het voorwerp van de aanvraag op een afstand van:

- circa 850 m van een gebied van het VEN en het IVON ‘De Oude Landen en Bospolder’;
- circa 1.400 m van Habitatrichtlijngebied ‘Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen’ (BE2100017);
- meer dan 4.000 m van Vogelrichtlijngebied;

4. MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE

Gelet op de aanvraag die betrekking heeft op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit, meer bepaald rubriek “10.1) Werken inzake kanalisering en ter beperking van overstromingen (flood relief werken) (projecten die niet in bijlage II zijn opgenomen)”;

Gelet op het toetsen van de aanvraag op 18 januari 2018 aan de criteria van bijlage II van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM) waarbij er werd geoordeeld dat in het licht van de kenmerken van het project, de plaatselijke omstandigheden en de kenmerken van zijn potentiële effecten er geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn zodat bijgevolg het project niet MER-plichtig is;

5. ADVIEZEN

Gelet op het bericht op het loket van 2 augustus 2018 van Vlaamse Milieumaatschappij, team Watertoets, waarin wordt gesteld dat het geen adviesverlenende instantie is;

Gelet op het gunstige advies van 7 augustus 2018 van de ASTRID-veiligheidscommissie;

Gelet op het voorwaardelijk gunstige advies van 21 september 2018 van de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten, Ruimte, van het departement Omgeving, mits het naleven van de volgende voorwaarden:

- *“De waterbuffer van 40.000 kubieke meter wordt geheel in fase 0 uitgevoerd conform de bepalingen van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Hoekakker;*
- *Het voorgestelde programma van maatregelen met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/5584> en onderwerp Vooronderzoek_Antwerpen_Ekeren – Donk, dat onderdeel is van de door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 01/12/2017 bekrachtigde archeologienota, wordt nageleefd.”;*

Gelet op het voorwaardelijk gunstige advies van 24 september 2018 van Provincie Antwerpen, dienst Integraal Waterbeleid, mits het naleven van de volgende voorwaarden:

- *“De algemene en bijzondere voorwaarden voor het uitvoeren van werken aan de waterloop, opgelegd in punt 4.2, dienen strikt nageleefd te worden.”;*

Gelet op het stilzwijgend gunstige advies van het Agentschap voor Natuur en Bos;

Gelet op het stilzwijgend gunstige advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken;

Gelet op het stilzwijgend gunstige advies van het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen;

6. HOORZITTING

Gelet op het gelijktijdig horen van de beroepsindieners en de aanvrager door de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 2 oktober;

Gelet op het horen van de beroepsindieners, die het volgende verklaren:

- het gaat hier om het eerste deel van één groot project; er komen nog 450 wooneenheden bij in een tweede fase; doordat de aanleg van het park en de bijkomende wooneenheden apart worden aangevraagd, werd de plicht tot het opmaken van een milieueffectenrapport (MER) vermeden; het gaat immers om een stadsontwikkelingsproject;
- de beroepsindieners komen op tegen het volledige project, inclusief de 450 bijkomende wooneenheden in fase 2;
- doordat het op vandaag nog onzeker is wat de visie van de aanvrager is over de toekomstige ontwikkelingen, kan nu geen beoordeling van het gehele project gebeuren;

- de verkeersontsluiting van de site is op vandaag al slecht; na de uitvoering van het project wordt dit verschrikkelijk; de mobiliteitseffecten zijn onvoldoende onderzocht;
- de waterproblematiek is onvoldoende onderzocht; rond de projectzone is een ophoging voorzien; dit zal problemen geven naar de afwatering toe;

Gelet op het horen van de aanvrager, die het volgende verklaart:

- men verwijst naar de 'toelichtende nota vergunninghouder' die bij schrijven van 16 juli 2018 werd neergelegd en die op 19 juli 2018 door de overheid op het Omgevingsloket werd opgeladen;
- op termijn zal inderdaad worden overgegaan naar de aanvraag van de woongelegenheden; het is niet de bedoeling om doelbewust op te splitsen; de aanvraag gebeurt conform het gRUP en het masterplan
- de aanleg van het park is niet onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, omdat er een verkeersprobleem zou zijn; de verkeersproblematiek is niet gerelateerd aan de aanvraag van het park;
- er kan voldaan worden aan de vraag om de 40.000 m³ waterbuffer onmiddellijk helemaal uit te voeren in plaats van 36.000 m³ in eerste instantie en later 4.000 m³; dit was in fases voorzien omwille van een werfzone die met zich meebracht dat niet de hele buffer in de eerste fase kon aangelegd worden; het is mogelijk de werkwijze aan te passen;
- het gRUP is mede bedoeld om een oplossing voor de waterproblematiek te voorzien het park wordt verdiept en mag volledig onderlopen; de landbouwzones worden opgehoogd, zodat die steeds droog blijven; de woningen worden op straatniveau aangesloten, wat hetzelfde niveau is als de bestaande bebouwing;

7. BEOORDELING

Beroep

Overwegende dat het beroep ingediend door omwonenden betrekking heeft op het verlenen van de vergunning voor de aanleg van het park Hoekakker; dat het projectgebied op vandaag een onbebouwd en groen gebied is van circa 18 hectare groot, gelegen in de wijk Donk in het district Ekeren; dat het gebied grotendeels bestaat uit weilanden en akkers;

Overwegende dat in het park, naast de aanleg van de padenstructuur en beplantingswerken, ook een waterbuffer van 40.000 m³ wordt voorzien; dat de loop van de Oudelandse beek, die dwars door het park stroomt, wordt aangepast zodat de beek in het park wordt geïntegreerd; dat er recreatiezones, een hondenweide, een bloementuin, een speelzone en kleinschalige landbouvvelden aangelegd worden;

Overwegende dat de aanleg van het park de eerste fase is in uitvoering van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (gRUP) 'Hoekakker'; dat daarna de woonontwikkeling errond zal volgen; dat naarmate de woningen en voorzieningen worden gerealiseerd, ook het park verder zal evolueren;

Openbaar onderzoek uit eerste aanleg

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 25 bezwaarschriften en 57 petitielijsten met in totaal 265 ondertekenaars werden gediend met betrekking tot:

- drogreden omgevingsaanvraag:
het park creëert in eerste instantie gunstige voorwaarden voor de toekomstige bouwprojecten aan de rand ervan en staat daar in feite louter ten dienste van. Een

goedkeuring voor het park hypothekeert het behoud van groen en de verdere ontwikkeling als open en ruimtelijk gebied;

- incorrecte rechtgrond:

de omgevingsvergunning gaat vooraf aan de goedkeuring van het in opmaak zijnde Ruimtelijk Uitvoeringsplan Hoekakker dat procedureel nog in behandeling is. In het kader van de procedure van het R.U.P. werden de bezwaarschriften die werden ingediend bovendien nog niet in hun geheel behandeld door de GECORO. Indien een vergunning voor het park wordt afgeleverd, zal dit in juridische tegenspraak zijn indien het Ruimtelijk Uitvoeringsplan nadien niet alsnog binnen de wettelijke termijn wordt goedgekeurd. Bijkomend wordt zo het rechtszekerheidsbeginsel geschonden omdat er geen duidelijkheid is over het aantal te bouwen woningen zolang het R.U.P. niet goedgekeurd is;

- ontbrekend plan-MER:

dit zorgt voor onzekerheid inzake de ingrepen qua waterregulatie. De redenen om geen plan-MER noodzakelijk te achten zijn ongeldig:

het betreft geen klein gebied aangezien de impact op de omliggende woonwijken enorm is en het deel uitmaakt van een groter signaalgebied (dat werd opgesplitst in de drie deelgebieden Hoekakker, De Oude Landen en Laar). Er wordt hierbij verwezen naar het project "Spreeuwenhoek" te Mechelen waarbij de opheffing van de MER-plicht succesvol werd aangevochten en de vergunning diende te worden ingetrokken. Bijkomend is geen rekening gehouden in de nota met het verplicht te onderzoeken cumulatief effect van twee aan elkaar grenzende projecten (beter gekend onder de term "stadsontwikkelingsproject") aangezien deze nota de in de toekomst geplande bebouwing rondom niet mee in beschouwing neemt – een project van dezelfde opdrachtgevers;

- onvoldoende en foutieve informatie:

zo vermeldt de beschrijvende nota onder andere valselijk een goede samenwerking met de buurt tijdens het voortraject, lijst zij zeer beperkte en onvoldoende gegevens op inzake het geplande grondverzet op het terrein en de impact daarvan, net zoals onduidelijkheid geschapen wordt inzake de waterregulatie aangezien hiervoor enkel de nieuw te bouwen delen rond het park in aanmerking worden genomen en niet de reeds bestaande en lager gelegen woonwijken errond. De invloed hierop kan dus niet worden ingeschat, zonder rekening te houden met het reeds aangehaalde en ontbrekende plan-MER. Bijkomend wordt vermeld dat een ophoging voor bepaalde delen van het gebied vereist is om landbouwactiviteiten mogelijk te maken, daar waar het gehele gebied nu reeds decennialang als landbouwgrond wordt gebruikt en dit zonder enig probleem. Bovendien toont de nota niet aan dat er effectief nood en vraag is naar het uitbaten van dergelijke landbouwgronden op deze plek met mogelijks verloedering tot gevolg indien deze geen pachter zouden vinden. Ten slotte blijkt uit een extern advies dat de gegevens inzake waterstanden en – afvloeiing uit het hoger gelegen bekken, die als basis voor de waterscreeningsnota dienst deden, onvoldoende zijn om een duidelijke afweging te maken inzake de komberging van de voorziene wadi's. Voornamelijk de veronderstelde grondwaterstanden zijn in deze te optimistisch ingeschat aangezien nu reeds blijkt dat deze in dit gebied hoger zijn dan gemiddeld wordt aangenomen;

- overdracht beheer van de stuw:

de stuw die de waterhuishouding bij hoge stand regelt zou qua beheer overgaan van de privé-eigenaar en investeerder naar de provincie Antwerpen waarbij de kosten van het onderhoud bijgevolg op de belastingbetaler en dus de gemeenschap worden overgeheveld, terwijl dit louter een winstgevend privé-bouwproject is;

- draagkracht van het gebied:

een bouwproject in deze omgeving en van deze omvang zal voor onhoudbare overlast zorgen omwille van de versterkte mobiliteit, de verhoogde kans op inbraken, de kans op de aanwezigheid van hangjongeren en de extra verharding die in effectief overstromingsgebied enkel negatief kan beoordeeld worden. Het park zal zich ook lenen

- tot evenementen hetgeen nog voor extra overlast zal zorgen, onder andere door verhoogde parkeerdruk;
- onvoldoende nood aan een park:
er zijn reeds ruim voldoende parken aanwezig in de onmiddellijke en wijde omgeving met alle nodige voorzieningen waardoor de nood voor dit park op zich een drogreden is en geen afdoende argument om een authentieke polder te doen verdwijnen die nu reeds een sociale en recreatieve functie vervuld;
 - tegensprekelijkheid inzake verdichting:
een algemeen standpunt dat doorgaans door het bestuur wordt ingenomen inzake ruimtelijke ontwikkeling is verdichting en renovatie van en in de stads- en dorpskernen, dit in tegenstelling tot het aansnijden van open en groene randgebieden zodat in feite één grote agglomeratie zal ontstaan;
 - ontbrekende parkeervoorzieningen:
het park, dat toch publiekstrekend zal zijn, wordt niet voorzien van de vereiste parkeergelegenheid, zodat parkeerdruk en overlast in de omliggende woonstraten zal ontstaan;
 - volksgezondheid:
de gigantische waterbuffer zal een overdaad aan insecten en ongedierte aantrekken hetgeen bij een publiek opengesteld park enkel tot het evidente gevaar op infecties en ziekten kan leiden;
 - gebrek aan afstemming:
de grote projecten in de ruime omgeving, zoals de werken aan de E19, de A12, de hogesnelheidslijn, de uitbreiding van het goederenspoor L27, worden niet op elkaar afgestemd terwijl gezamenlijk meer overlast wordt veroorzaakt dan in de afzonderlijke dossiers individueel kan worden beoordeeld. Het eindresultaat van dergelijke afwegingen dreigt dan ook incorrect te zijn inzake mobiliteit, waterhuishouding en milieu- en geluidsoverlast;
 - verdwijnen van natuur:
door de aanleg van een cultuurpark verdwijnt de natuurlijke habitat van een groot aantal trekvogels die de aanwezige waterpartijen als rustplaats gebruiken;
 - wateroverlast:
door het bouwen aan de hoger gelegen randen van het park zal onvoldoende afvloeien van de bestaande grachten kunnen worden gegarandeerd met verwachte overlast voor de bestaande en lager gesitueerde bebouwing, zoals volgelopen kelders, verminderde stabiliteit, enzovoort. Er zijn momenteel al zware problemen bij hevige regenval doordat het pompstation aan de Herautenlaan op dergelijke momenten rioolwater in de reeds verzadigde beek pompt, dit mede doordat stroomopwaarts in Brasschaat reeds problemen in de waterhuishouding aanwezig zijn en het geplande park onvoldoende deze overvloed kan opvangen. Bovendien zal er bij de mogelijkheid van het organiseren van evenementen en de daarbij horende extra parkeerdruk gekozen worden om parkeervoorzieningen en infrastructuur in het park aan te leggen die opnieuw voor extra verharding zullen zorgen. Er zal eerder sprake zijn van een moeras met bruggetjes dan van een effectief park en dit voornamelijk door de hoge grondwaterstand;
 - onvoldoende garantie naar onderhoud toe:
er worden ernstige vraagtekens geplaatst bij het engagement van beide bouwheren en grondeigenaars om het park in de toekomst op een degelijke en duurzame manier te onderhouden, dit aangezien de huidige situatie – die veel minder arbeidsintensief is – reeds niet wordt onderhouden;
 - werfoverlast:
de omliggende straten en de gehele wijk zijn qua maatvoering en ontsluitingsmogelijkheden niet geschikt om al het verkeer die een werf van dergelijke

- omvang met zich meebrengt op een degelijke manier op te vangen met alle overlast van dien tot gevolg, zoals vervuiling, lawaai, onveiligheid, enzovoort;
- belangenvermenging:
dit door het feit dat één van de bestuurders van De Ideale Woning, en dus medeaanvrager van deze procedure, deel uitmaakt van de vergunningverlenende overheid;
 - ontbrekend draagvlak:
het ruime aantal bezwaarschriften (meer dan 1.000) in de procedure van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat werd overgemaakt aan de GECORO en het ongetwijfeld eveneens grote aantal bezwaarschriften dat in deze procedure deel zal uitmaken van het dossier zijn voldoende bewijs dat er geen draagvlak is bij de bevolking in de wijde omgeving voor dit project;
 - afwijkende boomkeuze:
de keuze voor hoge bomen in het park daar waar heden enkel grasland en hagen aanwezig zijn is ongepast. De bestaande en natuurlijke haagstructuur wordt in het nieuwe park weliswaar overgenomen maar de keuze voor hoge bomen is atypisch en zal voornamelijk aan de rand van het park voor onaanvaardbare schaduwvorming in de aanpalende en bestaande tuinen en woningen zorgen;
 - niet aangetoonde nood aan extra bebouwing:
er wordt in het dossier nergens geargumenteed dat er noodzaak is aan een uitbreiding van het bestaande woningaanbod in de omgeving door middel van een woonbehoeftestudie, dit aangezien het gebied tot voor kort wettelijk gekend was als woonuitbreidingsgebied – dit laatste voornamelijk door de ruime waterproblematiek waaraan in dit dossier geheel wordt voorbijgegaan;
 - weigeringsprecedent:
in 2013 weigerde het college van burgemeester en schepenen een aanvraag tot verkaveling in de aangrenzende Gerardus Stijnenlaan omwille van de schaal, de typologie en de bouwhoogte van het geplande project. Gelet op de hoger geplande bebouwing rondom het park kan er slechts sprake zijn van behoorlijk bestuur indien dezelfde maatstaven worden gehanteerd;
 - verlies van uitzicht en privacy:
door het bouwen van panden met 4 bouwlagen aan de randen van het gebied, vlakbij bestaande bebouwing, zal het uitzicht vanuit laatstgenoemde woningen naar de heden open ruimte verdwijnen en zal er inkijk ontstaan vanuit de nieuwe wooneenheden ten koste van de huidige bewoners;

Watertoets

Overwegende dat artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid, voorziet dat de aanvraag onderworpen moet worden aan de watertoets; dat het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen nadere regels vaststelt voor de toepassing van de watertoets; dat de aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan;

Overwegende dat het noordelijk deel van het plangebied volgens de watertoetskaart in mogelijk overstromingsgevoelig gebied is gelegen; dat het zuidelijk deel van het gebied, ten zuiden van de Oudelandse beek, gelegen is in een effectief overstromingsgevoelige zone;

Overwegende dat de eerste bekkenbeheerplannen, waarin gebieden waar een tegenstrijdigheid zou kunnen bestaan tussen de bestemming ervan en de belangen van het watersysteem, geïnventariseerd werden en op kaart aangeduid en dat voor deze actie 'toetsing signaalgebieden' de bekkenstructuren de opdracht kregen om deze gebieden aan een grondige analyse te

onderwerpen; dat hieruit de beslissing van de Vlaamse regering van 31 maart 2017 over de vervolgstappen (vervolgtraject en beleidsopties) voor het signaalgebied Hoekakker I volgde;

Overwegende dat voor deelgebied Hoekakker het geactualiseerde hydraulisch model van ingenieursbureau IMDC aangeeft dat op basis van de reeds genomen maatregelen het centrale deel van Hoekakker overstroomt bij een retourperiode van 100 jaar; dat voor dit gebied een masterplan werd opgemaakt dat in overeenstemming is met de randvoorwaarden van de waterloopbeheerder, waarbij aan de randen nog bebouwing mogelijk is en in het centrale deel ruimte voor waterberging en publiek groen wordt voorzien; dat het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (gRUP) 'Hoekakker' een vertaling is van het masterplan;

Overwegende dat voor het signaalgebied Hoekakker I (deelgebied Hoekakker) volgende beleidsopties van toepassing zijn:

- *"nieuwe functionele invulling voor het gebied: het centrale - laag gelegen - gedeelte van het gebied Hoekakker I kan niet bebouwd worden, hier dient ruimte te blijven voor waterberging. Functies verenigbaar met waterberging, zoals natuur en recreatie zijn hier wel mogelijk;*
- *maatregelen met behoud van bestemming: langs de randen van het signaalgebied is bebouwing mogelijk in overeenstemming met de principes van integraal waterbeleid. Deze randen beperken zich tot het afbouwen van de bestaande bouwblokken en de plaatselijke afwerking van de bestaande ontsluitingswegen. Inplanting van nieuwe bebouwing in deze hoger gelegen randen gebeurt in overleg met de waterloopbeheerder. Ophogingen en innames van overstromingsoppervlakte worden gecompenseerd door elders binnen het signaalgebied Hoekakker I bijkomende waterbuffering te creëren. Dit zowel wat betreft het oppervlaktewatersysteem als het grondwatersysteem. Voor de start van de uitvoering van eventuele bouwwerken dient een grondwaterkwaliteitsanalyse uitgevoerd te worden. Afhankelijk van het resultaat van dit onderzoek dienen milderende maatregelen te worden toegepast om elk risico op verstoring van de zoet-zoutverdeling uit te sluiten (het behoud van lokale horizontale en verticale stijghoogtegradiënten door gebruik van schermwanden, retourbemaling in dezelfde watervoerende laag en opvolging van de kwaliteit van het bemalingswater).";*

Overwegende dat met de voorgestelde werken er geen significante negatieve wijziging zal zijn van de infiltratie naar het grondwater; dat door het voorzien van buffers, wadi's en vertraagde afvoer het hemelwater net langer in het gebied zal gehouden worden en de kans vergroot op infiltratie; dat de beperkte bijkomende verharding in de aanvraag nog steeds kan afstromen naar de onverharde zones en lokaal kan infiltreren;

Overwegende dat de stad Antwerpen in haar advies in eerste aanleg van 13 april 2018 verzoekt om meer gedetailleerde informatie over de aansluiting tussen de wadi's en het ondergronds buizenstelsel aan te leveren; dat dit in een bijzondere voorwaarde kan worden opgenomen;

Overwegende dat in de aanvraag geen ondergrondse constructies worden voorzien die de grondwaterstromingen kunnen wijzigen; dat er geen winningen of bemalingen worden voorzien; dat het grondwater nog steeds ongestoord kan stromen tot in het valleigebied van de Oudelandse beek;

Overwegende dat de Oudelandse beek wordt heraangelegd met een meanderend patroon en zachthellende oevers; dat hierdoor de structuurkwaliteit sterk wordt verbeterd; dat de lengte en het dwarsprofiel hiermee vergroot wordt en de afstromingsnelheid door de meandering wordt verlaagd, met een grotere bergingscapaciteit van de waterloop binnen het gebied tot gevolg; dat de waterloop eveneens ruimte krijgt om verder zijn structuur te verbeteren;

Overwegende dat het de doelstelling is van de aanvraag om de beschikbare bergingscapaciteit te vergroten in het projectgebied; dat in de vallei momenteel een bergingscapaciteit beschikbaar is van 11.700 m³ en dat, met de huidige werken een capaciteit voorzien wordt van 40.000 m³ zowel voor buffering van afstromend hemelwater (vertraagde afvoer) als bergingscapaciteit voor water uit de Oudelandse beek bij hoge debieten; dat de capaciteit voldoende is om water van regenbuien die statistisch eens om de 200 jaar voorkomen (T200) op te vangen; dat hiermee dus een significante verbetering wordt gerealiseerd voor waterberging, ook voor de omliggende en reeds ontwikkelde delen van de wijk; dat om de capaciteit optimaal te benutten stroomafwaarts een knijp wordt voorzien op de Oudelandse beek die pas bij 4,10 m (bij T200) TAW (Tweede Algemene Waterpassing) zal overstorten; dat het gebied zich geleidelijk aan zal vullen, afhankelijk van de intensiteit van de neerslag;

Overwegende dat er in de aanvraag geen werken voorzien zijn die een negatieve impact zullen hebben op de grondwater- of oppervlaktewaterkwaliteit; dat door de structuurverbetering van de waterloop er een toename zal zijn van het zelfreinigend vermogen van de waterloop, met een verbetering van het beekwater tot gevolg;

Overwegende dat er geen schadelijke effecten worden verwacht op het watersysteem door voorliggende aanvraag en dat er bijkomende waterberging wordt gecreëerd in de vallei van de Oudelandse beek;

Machtiging Waterloop

Overwegende dat volgens de aanvraag werken worden voorzien aan de Oudelandse beek, een waterloop van 2^{de} categorie, die beheerd wordt door de provincie Antwerpen;

Overwegende dat conform de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 een machtiging van de deputatie van de provincie vereist is om werken aan de waterloop van 2^{de} categorie uit te voeren;

Overwegende dat conform artikel 14, §1 van de wet van 28 december 1967 een gunstig advies uitgebracht door provincie in het kader van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, geldt als machtiging;

Overwegende dat de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen op 24 september 2018 een voorwaardelijk gunstig advies formuleerde; dat de algemene voorwaarden opgenomen in dit advies (deel 4.2.1.) bepalingen omvatten met betrekking tot de vergunning en de rechten en plichten die hieruit voortvloeien; dat de werken uitgevoerd moeten worden volgens de plannen gevoegd bij de vergunning; dat om de verenigbaarheid met het watersysteem te verzekeren de bijzondere voorwaarden (deel 4.2.2. van het advies) moeten worden nageleefd; dat het aangewezen is dat de aanvrager de voorwaarden uit deel 4.2. naleeft; dat bijgevolg in de bijzondere voorwaarden naar deel 4.2. van het advies wordt verwezen;

Archeologienota

Overwegende dat het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 bepaalt dat een bekrachtigde archeologienota onder bepaalde voorwaarden moet worden toegevoegd bij een aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen; dat de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1.000 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen, waarop de aanvraag betrekking heeft, 3.000 m² of meer bedraagt; dat de initiatiefnemer daarom verplicht is om een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag;

Overwegende dat de archeologienota met nummer 5584 op 1 december 2017 werd bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed in toepassing van artikel 5.4.9 en 5.4.13 van het Onroerenderfgoeddecreet;

Overwegende dat het uitvoeren van het programma van maatregelen als voorwaarde wordt opgenomen;

Verenigbaarheid stedenbouwkundige voorschriften

Overwegende dat artikel 7.4.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) stelt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg vervangen, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (gRUP) 'Hoekakker' van toepassing zijn;

Overwegende dat het voorwerp van de aanvraag principieel in overeenstemming is met de geldende voorschriften van zone voor groen – park Hoekakker (artikel 1), zone voor wonen – woonwijk (artikel 2), zone voor wonen – voorzieningencluster Prinshoeveweg (artikel 3), overdruk – waterloop (artikel 4), overdruk – verbindingen voor langzaam verkeer/paden (artikel 5), overdruk – ontsluiting voor wonen/erfstraat (artikel 6), overdruk – groene parking (artikel 7) en overdruk – zone non aedificandi (artikel 8) van het gRUP 'Hoekakker';

Overwegende dat het voorwerp van de aanvraag principieel in strijd is met de geldende voorschriften van artikel 1.4. (fasering en bouwprogramma) van het gRUP 'Hoekakker' voor wat betreft het niet volledig uitvoeren van de waterbuffer van 40.000 m³ in fase 0, maar het uitvoeren van slechts 36.000 m³ in fase 0 en 4.000 m³ na de invulling van de bouwvelden en het vrijgeven van de tijdelijke werfzones;

Overwegende dat in de nota 'Omschrijving van de werken' onder punt 2.2.3. 'Wateropvang' het volgende genoteerd staat: *"Het uitgangspunt voor de te realiseren waterbuffer binnen de grenzen van het park Hoekakker is 40.000 m³. Het park wordt deels gefaseerd aangelegd met enkele zones aan de randen van het projectgebied die als tijdelijke werfzone voorbehouden zijn voor de constructie van de woningen. Hierdoor wordt ook het totale buffervolume gefaseerd aangelegd. In deze eerste fase wordt al 36.000 m³ (90%) van de totaal te realiseren waterbuffer uitgevoerd. Na invulling van de bouwvelden en het vrijgeven van de tijdelijke werfzones worden deze ingericht als parkgebied, zoals voorzien in fase 2 van de aanleg van het park. De resterende 4000 m³ bufferzone wordt in deze laatste fase van de aanleg van het park gerealiseerd."*

Overwegende dat het uitvoeren van de waterbuffer van 40.000 m³ in twee fasen, waarbij de tweede fase pas wordt uitgevoerd na de invulling van de bouwvelden, niet conform de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP 'Hoekakker' is; dat de aanvraag geen gewag maakt van een gefaseerde aanvraag zoals bepaald in artikel 80 van het Omgevingsvergunningendecreet en bijgevolg deze gefaseerde uitvoering niet kan worden aanvaard; dat de aanvrager tijdens de hoorzitting op de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 2 oktober 2018 verklaart de volledige buffer in de eerste fase te kunnen voorzien; dat in dat geval wel voldaan is aan de voorschriften van het gRUP; dat het aangewezen is dit in een bijzondere voorwaarde op te nemen;

Verordeningen

Overwegende dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (verder genoemd bouwcode), definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 april 2014 en goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 9 oktober 2014, van toepassing is; dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van de bouwcode;

Overwegende dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 van toepassing is op de aanvraag; dat de nieuwe paden binnen de projectsite een minimale breedte hebben van 1,50 meter, wat conform is met deze verordening; dat wat materiaalgebruik betreft de kleinere paden uitgevoerd worden in ternair mengsel en gewapend gras; dat het hoofdpad uitgevoerd wordt in beton met een breedte van 3,50 meter; dat het projectgebied globaal genomen toegankelijk is voor andersvaliden; dat de aanvraag bijgevolg conform is met de verordening inzake toegankelijkheid;

Goede Ruimtelijke ordening

Overwegende dat voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar de beginselen zoals voorzien in artikel 4.3.1, §2, van de VCRO; dat het aangevraagde, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld moet worden aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de VCRO;

Functioneel – verenigbaarheid – verweving – relatie – mobiliteit

Overwegende dat het gebied vandaag grotendeels bestaat uit weilanden en akkers en dat er drie beken stromen in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied; dat de Donkse beek langs de Prinshoeveweg ten noorden van het gebied loopt, de Oudelandse beek het plangebied doorkruist en de Laarse beek ten zuiden parallel met de E19 stroomt;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen op 27 januari 2017 het masterplan 'Hoekakker' definitief heeft goedgekeurd, dat nadien juridisch vertaald werd in het gRUP 'Hoekakker' en dat definitief werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 2 mei 2018;

Overwegende dat in het van kracht zijnde masterplan en het gRUP in het gebied Hoekakker wordt ingezet op de inrichting van een publiek park dat circa twee derde van de totale oppervlakte van het projectgebied inneemt; dat op die manier de site een groen hart voor Ekeren-Donk wordt waar de mensen uit de wijk kunnen recreëren en elkaar ontmoeten; dat de inrichting van het park kansen biedt om de ecologische waarde van de site te verhogen; dat de Oudelandse beek wordt opgewaarderd en een volwaardige plaats krijgt in het park; dat het park in fase 0 gerealiseerd wordt voorafgaand aan de woonontwikkeling; dat naarmate de woningen en voorzieningen worden gerealiseerd, ook het park verder zal evolueren;

Overwegende dat de gevraagde werken de eerste fase omvatten van de aanleg van het park Hoekakker; dat in dit park een waterbuffer wordt geïntegreerd en de loop van de Oudelandse beek zal gewijzigd worden zodat de beek optimaal geïntegreerd kan worden in het park en de oevers meer ecologisch kunnen ingericht worden; dat daarnaast enkele velden opgehoogd worden aangelegd zodat die met stadslandbouw kunnen ingevuld worden;

Overwegende dat na de goedkeuring van het masterplan er besloten werd om het park te realiseren vóór de ontwikkeling van de woonzones opgenomen in het gRUP 'Hoekakker'; dat in huidig ontwerp rondom de bouwzones marges worden in acht genomen om de toekomstige werf

in te richten zodat er later kan gebouwd worden zonder het park te beschadigen; dat in deze zones het park verder zal worden aangelegd bij de ontwikkeling van de bouwvelden;

Overwegende dat het landschapspark Hoekakker wordt gevormd uit drie hoofdelementen, zijnde de paden, het watersysteem en de kleine landschapselementen;

Overwegende dat de aanvraag functioneel in overeenstemming is met het gRUP 'Hoekakker'; dat de aanleg van het park (inclusief 40.000 m³ waterbuffer voor tijdelijke waterberging en -infiltratie) als fase 0 verplicht is; dat de aanleg van het netwerk van langzame verkeersverbindingen zoals op het grafisch plan aangeduid eveneens verplicht is in fase 0, zij het met de mogelijkheid om bepaalde delen tijdelijk te onderbreken in functie van de ontwikkeling van de zones voor wonen; dat pas na de realisatie van fase 0 de woningen en aan het wonen verwante functies kunnen worden ontwikkeld waarbij tijdelijk delen van het park kunnen aangewend worden als werfzone voor de ontwikkeling van de zones voor wonen in zoverre het waterbergend vermogen van het park niet wordt gehypothekeerd;

Overwegende dat de aanvraag geen activiteiten genereert die een impact hebben op gemotoriseerd verkeer; dat de enige te verwachten mobiliteitseffecten de heroriëntering betreft van belangrijke assen voor zacht verkeer doorheen de wijk en de toevoeging van enkele belangrijke verbindingen in zowel oost-westelijke als noord-zuidelijke richting;

Ruimtelijk – schaalaspecten

Overwegende dat Hoekakker perifeer ligt ten opzichte van het centrum van Ekeren en zich in een residentiële omgeving bevindt; dat het een open en groen gebied is bestaande uit weilanden en akkers; dat het gebied op vandaag publiek ontoegankelijk is met uitzondering van een pad voor langzaam verkeer dat het gebied doorkruist, een hondenloopzone en een speeltuintje;

Overwegende dat het projectgebied bijna volledig omgeven wordt door bebouwing in een klassiek verkavelingspatroon met ééngezinswoningen met voor- en achtertuin; dat vanuit de Prinshoeweg, Gerardus Stijnenlaan en enkele aangrenzende doodlopende straten, er doorzichten zijn naar het plangebied;

Overwegende dat de structuur van het landschapspark wordt vormgegeven door een basisstructuur van minstens 10 meter breed met daartussen landschapskamers van 20 tot 36 meter breed; dat op deze manier als het ware een casco wordt gevormd van houtkanten waartussen het landschap verder gaat en verschillende parkfuncties kunnen inpassen; dat de structuur aan de noord- en zuidranden meer gesloten is en centraal opent naar het park; dat de Oudelandse beek in het midden een volwaardige positie krijgt in het park;

Overwegende dat het hoofdpad de noord-zuid verbinding zal garanderen, alsook de verbinding oost-west; dat dit pad bedoeld is voor fietsers en voetgangers en wordt uitgevoerd met een breedte van 3,5 meter; dat het hoofdpad continu op 4,2 m TAW wordt voorzien zodat het zelfs bij een overstroming met een terugkeerperiode van 200 jaar droog zal blijven;

Overwegende dat er naast het hoofdpad nog verschillende wandelpaden het park doorwaadbaar maken en de verbinding verzekeren met de omliggende straten; overwegende dat deze paden niet op 4,2 m TAW worden uitgevoerd en dus overstroomd kunnen worden;

Overwegende dat om de landbouwvelden toegankelijk te maken er een karrenspoor wordt aangelegd in beton; dat dit pad ook de voertuigen die nodig zijn voor het beheer van de beek, tot aan de Oudelandse beek brengen;

Overwegende dat het park wordt ingericht als landschappelijk park met grote waterbuffercapaciteit enerzijds om plaats te bieden aan mogelijke overstromingen vanuit de Oudelandse beek en anderzijds om waterinfiltratie en buffering toe te laten voor de toekomstige nieuwbouwwoningen die voorzien zijn in het masterplan Hoekakker;

Overwegende dat voor de kleinschalige landbouw als uitgangspunt wordt genomen dat deze volledig biologisch moet kunnen zijn; dat door de juiste samenstelling te gebruiken voor de kleine landschapselementen, deze het jaar rond een aantal diersoorten kunnen herbergen die plaagsoorten op landbouwgewassen kunnen bestrijden; dat de onderlinge tussenafstand tussen deze kleine landschapselementen beperkt wordt tot 24 meter, waardoor de maximale vlucht afstand van kleine insectensoorten gegarandeerd toegang verschaft tot het midden van de percelen; dat daarnaast deze hagen, heggen, houtwallen, houtkanten en bomenrijen ook worden ingezet om een aangepast microklimaat te creëren, waardoor landbouwgewassen beter kunnen groeien;

Overwegende dat de ontwerpopties in overeenstemming zijn met de inrichtingsvoorschriften van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Hoekakker';

Architectuur – cultuuraspecten – esthetiek

Overwegende dat de Oudelandse beek in het parkontwerp een volwaardige positie krijgt; dat door de beek iets meer te laten meanderen de relatie met de overstroombare en nattere delen van het park versterkt wordt; dat daarnaast de oevers aan één zijde worden verzacht om ecologische redenen;

Overwegende dat aan beide zijden van de beek een zone van 5 meter erfdiensbaarheid wordt gevrijwaard; dat het beheer van de beek gegarandeerd wordt door langs de meest steile oever een versterkt graspad te voorzien waarop voertuigen kunnen rijden voor het onderhoud;

Overwegende dat in het park verschillende velden worden aangelegd die ingevuld kunnen worden met stadslandbouw; dat deze velden verhoogd worden aangelegd zodat de condities voor teelten zo gunstig mogelijk zijn; dat naast het ophogen van de velden de drainage van de bodem wordt versterkt door de aanwezigheid van grachten tussen de velden; dat sommige velden in lichte helling worden aangelegd om zoveel als mogelijk te profiteren van de zuid gerichte oriëntatie;

Overwegende dat de cascostructuur van de houtkanten (met wadi's en grachten) zo ontworpen zijn dat ze natuurlijke vijanden aantrekken van insecten die schadelijk kunnen zijn voor de landbouwgewassen; dat door de velden maximaal 36 meter breed te maken, het effect van natuurlijke bestrijding vanuit de houtkanten optimaal werkt;

Overwegende dat het projectgebied in de huidige toestand grotendeels intensief landbouwgebied betreft; dat met de aanvraag ingezet wordt op de ontwikkeling van een sociaal programma, een natuurontwikkelingszone en een productief landschap; dat de landschappelijke structuur gevormd wordt door hagen, heggen, houtkanten, houtwallen en bomenrijen die het ruimtelijke kader scheppen voor de ligweiden, hondenloopzones, speelpleinen, grasvelden, weilanden, kleine akkers, boomgaarden, natuurontwikkelingszones en poelen;

Overwegende dat de stad Antwerpen in haar advies in eerste aanleg van 13 april 2018 verzoekt om een gedetailleerd beplantingsplan en beheersplan aan te leveren; dat dit in een bijzondere voorwaarde kan worden opgenomen;

Duurzaamheid

Overwegende dat het bevorderen van het ecologisch evenwicht een belangrijk uitgangspunt vormt bij de herinrichting van de projectsite waarbij voor de (kleinschalige) landbouw als uitgangspunt wordt genomen dat deze volledig biologisch moet kunnen zijn;

Overwegende dat voor de vegetatiekeuze sterk wordt ingezet op inheemse soorten voor het vormen van de landschappelijke lijnvormige elementen; dat inheemse bomen en struiken onder invloed van natuurlijke selectie goed aangepast zijn aan de milieumomstandigheden en minder vatbaar voor aantastingen; dat op inheemse soorten veel meer verschillende organismen leven zoals insecten en schimmels dan op exoten; dat uitzonderingen op inheemse soorten enkel worden aangewend voor de solitaire parkbomen in het recreatieve gedeelte van het park en die omwille van hun kleuren of andere eigenschappen een meerwaarde vormen binnen het park;

Overwegende dat het park een mogelijkheid zal bieden om 40.000 m³ water te bufferen; dat de topografie van het park hiervoor aangepast moet worden met als doelstelling een neutrale grondbalans uit te bekomen waardoor geen bijkomend transport over de weg nodig is; dat met de uitgegraven grond voor de waterbuffer de landbouwpercelen opgehoogd worden om de kwaliteit van de gronden te verbeteren door ze droger te maken;

Overwegende dat het bestaande trage netwerk in de omgeving wordt versterkt binnen het projectgebied dat tot op heden nauwelijks toegankelijk is; dat de verschillende paden het park aansluiten op de bestaande omliggende straten en dat de bijkomende paden in het projectgebied de fiets- en wandelroutes naar de halte van het openbaar vervoer versterken;

Hinderaspecten en veiligheid in het algemeen

Overwegende dat de gevraagde werken geen hinderlijke inrichtingen omvatten en geen nadelige gevolgen hebben voor de gezondheid van de gebruikers van de omliggende eigendommen;

Overwegende dat er geen nadelige effecten te verwachten zijn op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen; dat door de brandweer zone Antwerpen op 1 februari 2018 een brandpreventieverslag werd opgemaakt; dat hierin maatregelen worden gevraagd naar bereikbaarheid van het park en de omliggende gebouwen, plaatsing van hydranten, signalisatie; dat het aangewezen is dit advies als voorwaarde op te nemen;

Vergunningstermijn

Overwegende dat conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet de vergunning geldt voor onbepaalde duur tenzij conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningendecreet in afwijking hiervan nog een beperkte termijn kan worden toegestaan; dat de vergunning voor onbepaalde duur kan worden verleend;

8. ALGEMENE CONCLUSIE: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Overwegende dat de aanvraag, onder de bijzondere voorwaarden die hierna worden geformuleerd, in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de vergunning voor de aanvraag kan worden verleend voor een termijn van onbepaalde duur;

Overwegende dat er bijgevolg aanleiding toe bestaat het beroep ongegrond te verklaren;

9. VOORSTEL VAN BESLISSING

Het ontvankelijk bevonden beroep wordt ongegrond verklaard.

Aan de nv Vooruitzicht, Leopold de Waelplaats 26, 2000 Antwerpen en de cvba De Ideale Woning, Diksmuidelaan 276, 2600 Antwerpen (Berchem) wordt de vergunning verleend voor de volgende stedenbouwkundige handelingen gelegen te 2180 Antwerpen (Ekeren), Willebeeklaan 54, kadastraal bekend als: Antwerpen, afdeling 34 (Ekeren, afdeling 3), sectie E, perceelnummers: 63B, 64C, 64D, 65A, 65B, 66E, 67A, 67K, 68L, 69, 70, 70/2, 71R, 83B8, 91E4, 91H2, 92, 93B, 94, 95, 96A, 98A, 98B, 98C, 99, 100, 101D, 101E, 101G, 101H en 101V:

het aanleggen van het park Hoekakker:

- verleggen van categorie 2 waterloop Oudelandse Beek;
- aanleg van een waterbuffer met een volume van 40.000 m³;
- aanleg van padenstructuur en beplantingswerken;
- ophogen van landbouwgronden (met neutrale grondbalans);

De omgevingsvergunning wordt verleend voor onbepaalde duur, die aanvangt op datum van de vergunning.

De omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

§1. Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

1. De waterbuffer van 40.000 m³ wordt geheel in fase 0 uitgevoerd conform de bepalingen van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Hoekakker';
2. De voorwaarden opgenomen in het advies van de brandweer zone Antwerpen worden nageleefd;
3. Een gedetailleerd beplantingsplan en beheersplan wordt bezorgd aan de stad Antwerpen. De vergunninghouder spreekt de timing hiervoor af met de stad Antwerpen;
4. Er wordt gedetailleerde informatie inzake de aansluiting tussen de wadi's en het ondergronds buizenstelsel bezorgd aan de stad Antwerpen. De vergunninghouder spreekt de timing hiervoor af met de stad Antwerpen;

§2. Met betrekking tot de machtiging voor werken aan de waterloop

1. De voorwaarden vermeld in deel 4.2. van het advies van provincie Antwerpen, dienst Integraal Waterbeleid, van 24 september 2018 worden nageleefd;

§3. Met betrekking tot de archeologienota

1. Het voorgestelde programma van maatregelen met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/5584> en onderwerp Vooronderzoek_Antwerpen_Ekeren – Donk, dat onderdeel is van de door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 1 december 2017 bekrachtigde archeologienota, wordt nageleefd.

Dit verslag is opgemaakt door Mireille De Schepper.

Peter Schryvers
voorzitter GOVC