

Aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Grote Markt 1
2000 Antwerpen

Indiener van het bezwaarschrift:

Naam:

Adres:

Ekeren, 28 november 2017.

Betreft: Openbaar onderzoek Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Hoekakker" – bezwaar

Geachte leden van de GECORO,

Hierbij dien ik bezwaar in tegen bovenvermeld Ruimtelijk Uitvoeringsplan Hoekakker omwille van volgende elementen:

I. Strijdigheid met het Strategisch Ruimtelijk Structuurplan "Antwerpen Ontwerpen"

1. Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Hoekakker is niet rechtsgeldig wegens het ontbreken van een woonbehoeftestudie.

In het s-RSA 'Antwerpen Ontwerpen' staat in het richtinggevend én bindend deel aangegeven dat Hoekakker behoort tot de "niet te ontwikkelen gebieden zonder een geactualiseerde woonbehoeftestudie" (p. 138-139). Dit werd bevestigd in de projectdefinitie van het Masterplan Hoekakker: "Voor Ekeren Donk, of Hoekakker, is binnen de woningprogrammatie opgenomen dat een ontwikkeling niet kan zonder een geactualiseerde woonbehoeftestudie."

De stad Antwerpen toont nergens aan dat deze studie is uitgevoerd of wat hiervan de resultaten zijn.

Er ligt thans geen woonbehoeftestudie voor tijdens het openbaar onderzoek.

2. Art. 2.1.2., § 2, laatste lid VCRO bepaalt:

"Voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn deze onderdelen bindend voor de gemeente en voor de instellingen die eronder ressorteren. Van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid."

De Stad Antwerpen is gebonden door het bindend gedeelte van het s-RSA “Antwerpen Ontwerpen” op grond van deze bepaling.

Uit niets blijkt dat de Stad Antwerpen gebruik heeft gemaakt of diende te maken van de afwijking op grond van een bindend sociaal objectief; minstens ligt hier geen motivering van voor.

Meer nog, art. 2.1.2., § 3, eerste lid VCRO bepaalt ook:

“§ 3. Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen. Onverminderd voormelde uitzonderingsgronden wordt tevens van het richtinggevend gedeelte van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.”

Ook hier dient te worden vastgesteld dat de Stad Antwerpen gebonden is door het richtinggevend gedeelte van het s-RSA “Antwerpen Ontwerpen” op grond van deze bepaling.

Opnieuw blijkt uit niets dat de Stad Antwerpen gebruik heeft gemaakt of diende te maken van een afwijking binnen de grenzen van deze bepaling; minstens ligt hier geen motivering van voor.

3. Het getuigt bij deze voldoende dat hoger geciteerde bepalingen en beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht, bij de voorbereiding, het onderzoek en beslissingen met betrekking tot het onderzochte RUP niet zorgvuldig, gemotiveerd en consequent toegepast zijn door de Stad Antwerpen.

Bovendien schendt de Stad Antwerpen het rechtszekerheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur, doordat de gewekte verwachting bij bezwaarindiener dat een woonbehoeftestudie zou opgemaakt worden, thans met de voeten wordt getreden.

Het ontwerp-RUP Hoekakker is onwettig omwille van bovenvermelde strijdigheid.

II. Strijdigheid met GRUP “Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen”

4. In 2009 werd het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen” vastgesteld.

Het gebied Hoekakker werd als gevolg van de milieueffectbeoordeling niet opgenomen als “woongebied”, maar als “reservegebied voor wonen”. De waterproblematiek maakte een groot deel uit van het MER-onderzoek (p. 142 e.v. van de toelichtingsnota bij het GRUP):

“Het gehele gebied ten oosten van Ekeren kampt met een waterproblematiek. In het oostelijk deel van Ekeren vloeien drie kleine beken (Donkse beek, de Oudelandse beek en de Laarse beek) die ter hoogte van het natuureservaat Oude landen uitmonden in de overwelfde Groot Schijn. Bij hevige regenval kan het water niet snel genoeg wegstromen waardoor er ten zuiden van het

woonuitbreidingsgebied overstromingen voorkomen. Het zuidelijke punt van het woonuitbreidingsgebied is daardoor aangeduid als een risicozone voor overstromingen.”

De elementen van de watertoets zijn in deel II van de plan-MER beschreven onder de hoofdstukken 5.4.2 (grondwater) en 6.4.3 (oppervlaktewater). Milieueffecten situeren zich voornamelijk ten aanzien van wateroverlast. Gezien de huidige wateroverlastproblematiek onder andere overstromingen ter hoogte van het deelgebied tot gevolg heeft en gezien de realisatie van het woongebied een versterking van deze problematiek zou betekenen (door toename aan verharde oppervlakte en het verlies van komberging), achtte men het aangewezen om de invulling van dit woongebied pas toe te laten nadat de wateroverlast ter hoogte van het Groot Schijn is aangepakt. Maatregelen in functie van infiltratie, berging en vertraagde afvoer zijn los hiervan noodzakelijk binnen het planelement en kunnen gekoppeld worden aan een ‘groene’ zone binnen het deelgebied. Daarnaast dient de loop van de Oudelandse beek maximaal gevrijwaard te blijven. Dit is ook wenselijk vanuit landschappelijk oogpunt – met aandacht voor een natuurgericht beheer van de oevers.

Aangezien het plan-MER als randvoorwaarde stelde dat eerst de globale waterproblematiek in dit gebied moet opgelost zijn, werd het gebied als woonreservegebied opgenomen. De gehele waterproblematiek wordt onderzocht in een werkgroep “samenwerkingsovereenkomst afwateringsproblematiek noordelijk deel Schijn”. Deze werkgroep is samengesteld uit gewestelijke administraties, het havenbedrijf Antwerpen en provinciale administraties. De werkgroep heeft als doel een samenwerkingsovereenkomst op te stellen tussen alle betrokken partijen. De verschillende afspraken en engagementen moeten leiden tot concrete oplossingen voor de waterhuishoudings- en overstromingsproblematiek voor het overwelfde Groot Schijn en de noordelijke bovenlopen.

Het reserveren van het woongebied Hoekakker tot een latere datum garandeert de uitvoering van de door de werkgroep onderzochte maatregelen ter voorkoming van wateroverlast.

5. De Stad Antwerpen laat bij het aannemen van het Gemeentelijk RUP “Hoekakker”, niet blijken dat de globale waterproblematiek thans opgelost is.

Uit niets blijkt dat de Stad Antwerpen zich hier deugdelijk van heeft vergewist.

Sterker nog, uit het beeldmateriaal en de bevindingen van de Stad Antwerpen in het kader van de “watertoets”, blijkt met zo veel woorden dat er nog altijd sprake is van waterproblematiek (plangebied gelegen in mogelijk én effectief overstromingsgevoelig gebied).

6. Art. 2.2.18., § 1, derde lid VCRO bepaalt duidelijk:

“De voorschriften van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen niet afwijken van de voorschriften van de provinciale en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, tenzij de provincieraad, respectievelijk de Vlaamse Regering instemming daarmee verleent.”

De Stad Antwerpen kan hiervan niet afwijken deze bepalingen naast zich neerleggen.

Het ontwerp-RUP Hoekakker is onwettig omwille van bovenvermelde strijdigheid.

III. Gebrek aan milieueffectenrapportage

7. De Stad Antwerpen beseft dat het RUP Hoekakker MER-plichtig is.

Er wordt echter geoordeeld dat er sprake kan zijn van een “klein gebied van lokaal niveau”.

Er werd louter een MER-screeningsnota opgemaakt.

8. Of er sprake kan zijn van een “klein gebied van lokaal niveau” dient in concreto te worden beoordeeld, waarbij niet enkel rekening mag gehouden worden met de omvang van het project, maar ook met de aard en de ligging ervan (RvS BVBA Van Den Bosch e.a., nr. 235.383, 7 juli 2016).

Gelet op de ligging van het plangebied tenmidden volgebouwd woongebied, de gebrekkige ontsluiting naar omliggende hoofdverkeersaders, de verkeerscongestie aldaar, de gevoeligheid voor overstromingen en het belang van de Hoekakker voor afwatering,... kan hier bezwaarlijk sprake zijn van een “klein gebied op lokaal niveau”.

Het belang van het plangebied op bovenlokaal niveau blijkt overduidelijk uit de feitelijke gegevens ter plaatse, welke de Stad Antwerpen beslist om te negeren in haar ontwerp-RUP.

9. De ontheffing van een MER is een uitzondering op de verplichting om een milieueffectenrapport op te stellen, waardoor de ontheffingsbeslissing van de Dienst MER, of minstens de stukken waarop deze beslissing is gesteund, duidelijk moet aantonen dat aan de criteria om de ontheffing te verlenen voldaan is.

Art. 4.2.3., § 3bis DABM bepaalt:

“De administratie kan na een gemotiveerd verzoek van de initiatiefnemer van een voorgenomen plan of programma dat overeenkomstig § 2 of § 3 aan milieueffectrapportage moet worden onderworpen, dat voorgenomen plan of programma ontheffen van de verplichtingen inzake milieueffectrapportage overeenkomstig artikel 4.2.5 tot en met 4.2.10.

Dat kan als de administratie oordeelt dat :

a. het voorgenomen plan of programma een uitwerking, wijziging, herziening of voortzetting inhoudt van een plan of programma, waarvoor reeds eerder een plan-MER werd goedgekeurd, en een nieuw plan-MER redelijkerwijze geen nieuwe of extra gegevens betreffende aanzienlijke milieueffecten kan bevatten; of

b. indien in het kader van andere rapportages of beoordelingen reeds een systematische en wetenschappelijk verantwoorde analyse en evaluatie van de te verwachten gevolgen voor mens en milieu gemaakt werd, die voldoet aan de essentiële kenmerken van een plan-MER zoals vermeld in artikel 4.1.4, § 2.”

De ontheffingsbeslissing van de Dienst MER is, in het kader van deze criteria, niet naar recht verantwoord.

De onwettigheid van de ontheffingsbeslissing van de Dienst MER tast de wettigheid van het ontwerp-RUP Hoekakker aan.

IV. Gebrek aan voldoende participatiemogelijkheden

10. Art. 2.2.21., § 2 VCRO bepaalt:

“Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan samen met het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, vermeld in paragraaf 1, minstens wordt aangekondigd door een bericht in het Belgisch Staatsblad. Die termijn is een termijn van orde.”

Blijkens de beslissing van de dienst MER, werd er een MER-screeningsnota opgemaakt, die gevoegd diende te worden bij het ontwerp-RUP en mee ter inzage diende te worden gelegd tijdens het openbaar onderzoek.

De Stad Antwerpen heeft dit niet gedaan.

Omwille van de miskennis van de inspraakmogelijkheid voor bezwaarindieners, bewaart bezwaarindieners zich het recht voor om, wanneer de MER-screeningsnota in openbaar onderzoek wordt gelegd, hierover bijkomende bezwaren te uiten.

11. Thans is het voor bezwaarindieners dan ook onmogelijk om opmerkingen te formuleren t.a.v. de MER-screeningsnota, welke onontbeerlijk was omwille van volgende redenen:

- Discipline grond- en oppervlaktewater: er dient in dit kader gewezen te worden op de problematische waterproblematiek, zoals hoger reeds is gebleken. Bezwaarindieners kan niet nagaan of er voldoende onderzoek gevoerd werd naar de mogelijke negatieve effecten op de grond- en oppervlaktewaterhuishouding, zodat bezwaarindieners niet kan oordelen of terecht een MER-ontheffing werd gevraagd.;
- Discipline mens: bezwaarindieners kan niet nagaan of er voldoende onderzoek werd gevoerd naar de negatieve effecten op de mobiliteit en de mobiliteitsimpact van het RUP. Er dient in dit kader gewezen te worden op de problematische ontsluiting van het plangebied, dat ook in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer naar boven kwam: “AWV oordeelt dat op vlak van mobiliteit er wel degelijk aanwijzingen zijn tot significant negatieve effecten. Dit vooral op gebied van kruispunafwikkeling op de kruispunten N11/Het Laar, N11/Oude Baan, N11/Prinshoeveweg. Deze kruispunten zijn al grotendeels verzadigd, bijkomende voertuigen vanuit de nieuwe verkaveling zullen nog grotere druk op de kruispunten en op de doorstroming langs de N11 veroorzaken volgens AWV. Daarnaast stelt het agentschap dat de typologie van de N11 voorrang heeft op de bovenvermelde straten. Het kan dan zeker niet de bedoeling zijn om de lichtenregeling zo aan te passen met nadelige effecten op het verkeer van de N11 (ten voordele van de zijstraten), aldus AWV. Als aanbeveling is het volgens AWV vanzelfsprekend dat er maximaal wordt ingezet op duurzame verkeersmodi.” Het feit dat de bestemming van het plangebied wordt ingevuld door het ontwerp-RUP, ontslaat de stad Antwerpen niet van de verplichting om bij de vaststelling van het RUP de verdere ordening en inrichting van het gebied op zijn ruimtelijke draagkracht te toetsen. Hierbij vormen de verkeersafwikkeling en –doorstroming belangrijke aandachtspunten, waarvan bezwaarindieners thans dient vast te stellen dat deze elementen ontbreken. De impact op en de verenigbaarheid met de omgeving dient getoetst te worden (RvS Coen e.a., nr.217.097, 3 januari 2012). Bezwaarindieners kan niet oordelen of terecht een MER-ontheffing werd gevraagd.

Bezwaarindieners bewaart zich het recht voor om, wanneer de MER-screeningsnota in openbaar onderzoek wordt gelegd, hierover bijkomende bezwaren te uiten.

V. Verder wordt bezwaar aangetekend tegen enkele bepalingen die zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP Hoekakker:

5.1 Bezwaar wordt aangetekend tegen bepaling 1.1 en 1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften.

12. De invulling van het plangebied als park en de daarbij vooropgestelde recreatieve functie is onwettig.

In het masterplan en RUP Hoekakker zijn voor de Oudelandse beek "*functies verenigbaar met waterberging, zoals natuur en recreatie*" voorzien. (Toelichtingsnota RUP, 11.3, p. 61)

Uit de watertoets blijkt echter dat de Oudelandse beek zeker tot en met 2005 zwaar tot zeer zwaar verontreinigd was en dat er sinds 2005 geen metingen meer zijn uitgevoerd om de evolutie van de verontreiniging te monitoren. (Watertoets Woonreservegebied Ekeren, I/RA/11415/12.138/BPA, p. 6, IMDC, 19 juni 2015, in opdracht van Vooruitzicht).

Gezien de ontheffing van de opmaak van een MER voor het plangebied zijn er geen nieuwe metingen in verband met de waterkwaliteit voorzien en kan het risico voor de openbare gezondheid niet worden ingeschat. De waterkwaliteit kan potentieel een gevaar betekenen voor iedereen die in contact komt met het potentieel verontreinigde water van de beek of het afgezette slib in de buffer/infiltratiezone (bv. spelende kinderen).

Gezien de centrale ligging, de landschappelijke integratie van de waterbuffer in het parkgebied en de recreatieve functie die de Oudelandse Beek zal krijgen, stel ik me ernstige vragen bij het feit of het opportuun is om inwoners, bezoekers en andere recreanten bloot te stellen aan een potentiële infectiebron zonder een inschatting te hebben gemaakt van het risico. Daarom is het veiliger om de recreatieve functie en mogelijk contact met het water te ontraden.

Bovendien loopt de oppervlakte van de waterbuffering bij maaiveldhoogte 4.2m op tot 3.1 tot 3.8 hectare (watertoets woonreservegebied Ekeren – IMDC), aangezien paragraaf 3.3 (watertoets woonreservegebied Ekeren – IMDC) bepaalt dat er wel degelijk infiltratie naar de ondergrond toe is, dreigt het grondwater gecontamineerd te raken wanneer het water uit de Oudelandse Beek gebufferd wordt in de komberging.

5.2 Mijn bezwaar betreft ook bepaling 1.4 van de stedenbouwkundige voorschriften

13. Bepaling 1.4 stelt dat "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 ruimte die wordt gelaten om zowel de eerste 360 als de daaropvolgende 90 woningen in de "zones aangeduid als fase 1 op het grafisch plan" te realiseren conflicteert met de maatregel van de Vlaamse Regering inzake de bebouwing in het signaalgebied Hoekakker om "de bestaande bouwblokken af te bouwen".

In de beslissing van de Vlaamse regering (dd. 31/03/2017) heeft de Vlaamse regering de beleidsoptie naar voren geschoven in verband met de maatregelen met behoud van bestemming dat “langs de randen van het signaalgebied bebouwing mogelijk [is] in overeenstemming met de principes van integraal waterbeleid. Deze randen beperken zich tot het afbouwen van de bestaande bouwblokken.” (Ontwerp startbeslissing signaalgebied, HOEKAKKER I (DEELGEBIED HOEKAKKER) (SG_R3_BES_08A), ANTWERPEN, p. 8).

In het RUP betekent het “afbouwen van bouwblokken” meer dan een verdubbeling van het aantal woningen in de aangrenzende wijk (bestaande uit 374 woningen) tussen het signaalgebied Hoekakker en de straat De Oude Landen. Dit staat in conflict met de harmonie en draagkracht zoals bepaald in artikel 6 §2 en 3 in de stedenbouwkundige verordening van de stad Antwerpen.

14. Bovendien houdt het bouwen in 2 fasen een schending in van het rechtszekerheidsbeginsel.

Op het ogenblik van het vaststellen van het RUP, dient bezwaarindienaar te weten waar hij voorstaat.

De onzekerheid die de stad Antwerpen creëert, met name of er 360, dan wel 450 woningen gebouwd zullen worden, houdt een vorm van willekeur in die in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.

5.3 Ik dien tevens bezwaar in tegen bepalingen 1.6 en 1.7 van de stedenbouwkundige voorschriften

15. In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, meer bepaald in bepaling 1.6, staat te lezen dat “bewonersparkeren (auto) moet verplicht geclusterd en ondergronds worden georganiseerd” en in 1.7 dat “aanleg van ondergrondse constructies” is toegestaan.

Het bezwaar geldt voor de twee voorziene (lager gelegen) bouwblokken die in effectief overstromingsgevoelig gebied liggen: kadaster Antwerpen, afdeling 34, sectie E met perceelnummers 0091/00E004 en 0093/00B000. (cf. kaart van overstromingsgevoelige gebieden).

Uit de omzendbrief van de Vlaamse Overheid (LNE/2015/2, BS 12/06/2015) betreffende richtlijnen voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden en in effectief overstromingsgevoelige gebieden, staan in de “randvoorwaarden bebouwing in overstromingsgevoelige gebieden” het principe over adaptief bouwen om schadelijke effecten te vermijden vermeld dat er geen “ondergrondse volumes mogen worden gebouwd, tenzij in uitzonderlijke gevallen wanneer deze op een afdoende wijze kunnen beschermd worden”.

Nergens staat in het RUP vermeld welke deze uitzonderlijke gevallen zouden zijn en wat onder “afdoende wijze” wordt verstaan. Daarom kan dit principe over adaptief dus maximaal en absoluut worden geïnterpreteerd.

Aangezien ook nergens in het voorliggende RUP staat aangegeven op welke manier het bewonersparkeren of andere ondergrondse constructies afdoend beschermd zullen worden, zijn deze stedenbouwkundige voorschriften in tegenspraak met de bovenvermelde “randvoorwaarden bebouwen in overstromingsgevoelige gebieden”.

5.4 Verder betreft mijn bezwaar ook de bepaling 2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften.

16. Hier gaat het over het “het maximaal aantal bovengrondse bouwlagen 4 met plat dak voor vrijstaande gebouwen.”

In de Bouwcode/Stedenbouwkundige verordening van de Stad Antwerpen (C – 2014/36568) in artikel 6 § 2 is opgelegd dat *“in een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld. Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt met de buitenruimte en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden.”*

Volgens de toelichtingsnota GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen (2C.2.2.) zijn *“alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan [...] de inpassing in de omgeving”*.

Hoger bouwen dan 3 bouwlagen is niet “verenigbaar met de omgeving” en in tegenspraak met vermeld artikel 6 van de Stedenbouwkundige verordening van de stad.

17. De ruimere omgeving bevat immers uitsluitend eengezinswoningen (vooral bel-étagewoningen) met 3 bouwlagen onder plat dak, dan wel 2 bouwlagen onder schuin dak.

Er zijn geen vrijstaande gebouwen/appartementsgebouwen aanwezig in de ruimere omgeving van het plangebied.

18. In artikel 6 § 3 staat vervolgens dat *“de aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project worden afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving en dit voor alle delen van de constructie.”*

In een besluit van 19 april 2013 (2013_CBS_03699) weigerde het College van Burgemeester en Schepenen een verkaveling van grond in 28 loten in de Gerardus Stijnenlaan (aangrenzend aan het plangebied in openbaar onderzoek) onder meer op basis van de verschillen in typologie (halfopen/open bebouwing) tussen de bestaande wijk en de woningen in de geplande verkaveling.

Het verschil in typologie en schaal tussen residentiële eengezinswoningen en vrijstaande gebouwen (meergezinswoningen) en de daaraan gekoppelde bouwhoogte is m.i. groter dan deze tussen halfopen en open bebouwing. Het zou getuigen van behoorlijk en consequent bestuur indien bovenstaand precedent volstaat om af te zien van de inplanting van de vooropgestelde vier bouwlagen in het plangebied, zeker als de bebouwing beperkt moet blijven tot het afbouwen van de reeds bestaande bouwblokken.

19. Een stedenbouwkundig voorschrift, dat méér toestaat dan maximum 3 bouwlagen, is dan ook onwettig.

Besluit:

Het RUP kan niet aangenomen worden omwille van:

Middel 1: Gebrek aan woonbehoeftestudie

