

Dossiernummer: OMV_2024006563
Projectinhoudversie (PIV): V6
Ondernemingsnummer exploitant: 0403.795.657

Ministerieel besluit over het beroep aangetekend tegen het besluit OMGP-2023-0419 van de deputatie van de provincie Antwerpen van 17 oktober 2024 waarbij de vergunning werd verleend aan de bv Woonhaven Antwerpen en nv Bouwonderneming Vooruitzicht voor het verkavelen van gronden met stedenbouwkundige handelingen en vegetatiewijzigingen voor project 'Hoekakker', gelegen te 2180 Ekeren (Antwerpen), Prinshoeveweg en Gerardus Stijnenlaan.

OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG (INCLUSIEF WIJZIGINGEN)

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden, waarbij 86 loten worden voorzien en ter realisatie van de verkaveling stedenbouwkundige handelingen en een vegetatiewijziging worden aangevraagd.

De aanvraag heeft betrekking op terreinen gelegen te:

- voor wat betreft het verkavelen van gronden, de stedenbouwkundige handelingen en de vegetatiewijziging: 2180 Ekeren (Antwerpen), Prinshoeveweg z/n en Gerardus Stijnenlaan z/n, zoals ingetekend op het Omgevingsloket onder situering:



Wijzigingen van de aanvraag (PIV4, PIV5 en PIV6)

Tijdens de beroepsfase, op 26 maart 2025, werd de aanvraag gewijzigd (PIV4) met het volgende:

- een geactualiseerde MOBER;
- een geactualiseerde versie van de project-m.e.r.-screening;

- gewijzigde verkavelingsvoorschriften;
- schrappen van de mogelijkheid om laagdynamische openluchtevenementen te organiseren uit de verkavelingsvoorschriften.

De gewestelijke omgevingsambtenaar heeft op 4 april 2025 het wijzigingsverzoek aanvaard met de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek en een tweede adviesvraag aan de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie.

Tijdens de beroepsfase, op 16 mei 2025, werden de volgende zaken in de aanvraag gewijzigd (PIV5):

- Verkaveling:
 - Verkavelingsvoorschriften;
 - Aanpassingen verantwoordingsnota + bijlage;
- Stedenbouwkundige handelingen:
 - Plannen en foto's: wijziging aan de plannen met betrekking tot het veld voor stadslandbouw;
 - Actualisatie verantwoordingsnota.
- Fasering project.

De gewestelijke omgevingsambtenaar heeft op 20 mei 2025 het wijzigingsverzoek aanvaard zonder de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

Voor de wijziging van de aanvraag is geen nieuw openbaar onderzoek vereist omdat:

- de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- de wijziging geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt.

Tijdens de beroepsfase, op 22 juli 2025, werden het volgende in de aanvraag gewijzigd (PIV6):

- een geactualiseerde versie van de project-m.e.r.-screening, waarbij de impactscores werden herberekend rekening houdend met de geactualiseerde KDW's en VLOPS25.

De gewestelijke omgevingsambtenaar heeft op 22 juli 2025 het wijzigingsverzoek aanvaard zonder de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

Voor de wijziging van de aanvraag is geen nieuw openbaar onderzoek vereist omdat:

- de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- de wijziging geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt.

Deze wijzigingen worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag.

Voorwerp van de gewijzigde aanvraag

De aanvraag tot het verkavelen omvat de volgende kavels:

Kavels	Functie	Beknopte beschrijving - type bebouwing
Kavels 1, 2, 76	Wonen: meergezinswoning (appartement / studio)	<u>Voor kavels 1 en 2:</u> Vrijstaande gebouwen met meergezinswoningen al dan niet bovenop een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage. <u>Voor kavel 76:</u> Vrijstaande gebouwen al dan niet bovenop een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage. Deze kavel is specifiek voorbehouden voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, groen ruimten en verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. De totale maximale bruto vloeroppervlakte voor deze functies bedraagt 2.545m², waarvan: schoolgebouwen maximaal 2.045 m²; kinderdagverblijf/crèche maximaal 500 m².
Kavels 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59,	Wonen: ééngesinswoning	Eengezinswoningen. In overeenstemming met de aanduidingen op het plan; gesloten of halfopen bebouwing.

60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75		
Kavels 6, 7, 34, 35, 55, 56	Wonen: meergezinswoning (appartement / studio)	Op elke kavel worden 3 vrijstaande gebouwen opgetrokken, in een U-vormige opstelling met open ruimte richting het park en al dan niet bovenop een collectieve ondergrondse parkeergarage. De vrijstaande gebouwen kunnen aan elkaar geschakeld worden door open verbindingen, die echter enkel circulatieruimte mogen bevatten.
Kavels 77, 78	Wonen: meergezinswoning (appartement / studio)	Vrijstaande gebouwen, al dan niet bovenop een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage. Het betreffen parkvilla's als solitaires in het landschap. Grote landelijke woongebouwen met allure. Door hun ruraal karakter integreren ze maximaal in het park.
Kavels 79, 86	Andere functie	Zone voor groen - parkvormgeving In overeenstemming met de voorschriften van het RUP 'Hoekakker' wordt het projectgebied ingericht tot een groengebied met buurtpark, kleinschalige landbouw en natuurontwikkeling.
Kavels 80, 81, 82, 83, 84, 85	Andere functie	Zone voor Wonen - wegenisomgeving In overeenstemming met de voorschriften van het RUP 'Hoekakker' en overeenkomstig de 'Zone voor Wonen -

		wegenisomgeving', aangeduid op het verkavelingsplan. Na de realisatie ervan, wordt deze zone overgedragen aan het gemeentelijk openbaar domein.
--	--	---

De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Stedenbouwkundige handeling	Beknopte beschrijving
Wegenis en fietspad	Aanleg van een nieuwe weg	Aanleg wegenis en fietspad.
Bestaande bomen	Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos	Het rooien van 20 bomen
Te ontbossen zone	Ontbossen	Het ontbossen van een zone in het zuiden van het projectgebied met een oppervlakte van 741 m ² .
Bestaande situatie, weiland en akker	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Grondwerken voor het aanleggen van een park en waterbuffer.
Oudelandse Beek	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Hermeandering van de Oudelandse Beek.

De aanvraag omvat de volgende vegetatiewijzigingen:

Planaanduiding	Handeling	Beknopte beschrijving
Bestaande situatie, weiland en akker	Het wijzigen van het reliëf	Grondwerken voor het aanleggen van een buffer
Bestaande grachten en beken	Het rechtstreeks of onrechtstreeks wijzigen van de waterhuishouding	Ruimen en verleggen van grachten en het hermeanderen van de Oudelandse Beek
Bomenrij	Het verwijderen of beschadigen van kleine landschapselementen	Rooien van bomen ter hoogte van de Vazallaan

OPENBAAR ONDERZOEK EERSTE AANLEG

Het openbaar onderzoek vond plaats van 13 mei 2024 tot en met 11 juni 2024 in de stad Antwerpen. Er werden 972 bezwaarschriften ingediend met betrekking tot:

- visuele impact;
- verlies open ruimte;

- te hoge bebouwing;
- lichtvervuiling 's nachts en verminderde lichtinval overdag;
- vermindering luchtkwaliteit;
- geluidsoverlast;
- mobiliteitsimpact te groot/niet veilig en de MOBER omvat incorrecte/onvolledige gegevens;
- gevaar volksgezondheid omwille van PFAS/bodemwerken;
- vernietiging van natuurelementen;
- vrees voor wateroverlast;
- vraagstelling bij nut van verkaveling;
- opmerkingen met betrekking tot het dossier/onvolledigheden van het dossier;
- milieu: geen informatie over benodigde bronbemalingen;
- diverse overige aspecten.

BESTREDEN BESLUIT

De deputatie van de provincie Antwerpen heeft op 17 oktober 2024 het besluit OMGP-2023-0419 genomen waarbij de vergunning werd verleend.

BEROEP

De beroepen zijn ingediend door:

- de heer Robert Lenders, Hoogpadlaan 35, 2180 Antwerpen (omwonende). Dit beroepschrift werd onontvankelijk verklaard;
- mevrouw Greta Dierckx, Gerardus Stijnenlaan 73, 2180 Antwerpen (omwonende)
- de heer André Didden, De Oude Landen 66, 2180 Antwerpen (omwonende);
- meester Philippe Vande Casteele, Klamperdreef 7, 2900 Schoten, namens de vzw Red de Voorkempen en omwonenden;

De omwonenden hebben de volgende beroepsargumenten:

- Onwettige saucissonering:
 - De stedenbouwkundige handelingen voor de aanleg van het park ontbreekt; verwijzing naar arrest waarbij men reeds is veroordeeld voor saucissonering;
- Onwettig gebruik planningsinstrument en instrument verkaveling:
 - Een verkavelingsvergunning is zinloos aangezien er reeds een gRUP 'Hoekakker' van kracht is als verordenend kader/planningsinstrument. In regel staat het (ouder) gemeentelijk RUP hoger in de planhiërarchie dan een (lagere) verkavelingsvergunning. De voorschriften van het RUP primeren. Bovendien kan een verkavelingsvergunning aan het RUP geen wijzigingen aanbrengen;
 - Beroepsindiener meent dat de keuze voor de aanvraag van een verkavelingsvergunning in plaats van een omgevingsvergunning voor het totaalproject voor de ontwikkeling van "Hoekakker" voortvloeit uit de wil van de aanvrager om de impact van het totaalproject te

minimaliseren door het oneigenlijk op te delen in fasen en om een kader te creëren dat potentieel de beoordeling van de toekomstige vergunningsaanvragen voor de 450 woningen makkelijker maakt (bijvoorbeeld. omdat er vrijheden/leemtes worden ingevuld die het RUP heeft gelaten of het kader scherper wordt gesteld waardoor uitsluitend nog hetgeen mogelijk wordt dat de aanvragers voor ogen hebben);

- De aanvragers staan zelf in voor de realisatie van alle woningen, zowel in fase 1 als in fase 2 en beogen het realiseren van groepswoningbouw doch onder een verkavelingsvergunning. Dit betreft een onwettig gebruik van het instrument van de verkavelingsvergunning;
- Waterproblematiek - signaalgebied Hoekakker:
 - Miskenning van het stedelijk beleid inzake water:
 - Het projectgebied werd in 2015 opgenomen in de lijst van signaalgebieden, gelet op de overstromingsgevoeligheid. De stad Antwerpen wapent zich tegen het wijzigend klimaat met een Waterplan. Een onderdeel van dit Waterplan is het Masterplan Water Oude Landen. Het projectgebied ligt binnen de contouren van dit Masterplan. Deze aanvraag doorkruist het stedelijk beleid van de stad Antwerpen doordat het geen rekening houdt met de bevindingen van de experts die dit Masterplan Water zal bieden. Integendeel gaan de aanvragers uit van eigen bevindingen en de bevindingen van diens aangestelde experts;
 - Er kan op heden bovendien niet worden gegarandeerd dat het totaalproject zal voldoen aan geldende (rand)voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening Hemelwater;
 - Onvoldoende aandacht voor de slechte waterkwaliteit van de Oudelandse beek:
 - op basis van de oude studies, die hierover voorhanden zijn, kan er geen behoorlijke milieu-impact beoordeeld worden;
 - de kwaliteit er sinds 2010 niet op vooruit is gegaan en niet kwaliteit zal verbeteren door het aangevraagde, aangezien geen maatregelen worden genomen om die kwaliteit te verbeteren;
 - er dan ook geen sprake kan zijn van een "verhoogde ecologische waarde" (zie p. 21 van het Masterplan);
 - Gelet op de hoge fosfaat- en nitraatconcentratie in het water, dit voor hevige geurhinder zal zorgen wanneer dit water wijd verspreid in de geplande bekkens en geulen voor lange tijd zal stilstaan (grote oppervlakten water van waaruit de geuren kunnen verdampen). Minstens werd er geen afdoende onderzoek gevoerd naar deze geurhinder;
 - Overstromingsgebied vs. signaalgebied:
 - De toepassing van de Watertoets om hier de bestemming van signaalgebied Hoekakker te bestendigen is in strijd met de principes van artikel 1.2.3 van het Waterwetboek en van de

Europese richtlijn 2007/60/EG waardoor de omgevingsvergunning onwettig is;

- De Omzendbrief bepaalt dat de overstromingsrisico's in een ruimer kader moeten worden onderzocht. De opsplitsing van het signaalgebied Hoekakker en de versnippering van de Watertoets voor de verschillende op til zijnde bestemmingen is hiermede in strijd. De opsplitsing van het signaalgebied Hoekakker en de versnippering van de Watertoets voor de verschillende projecten binnen het signaalgebied en de wijdere overstromingsgevoelige omgeving is bijgevolg onwettig;
- De aanleg van de ondergrondse constructies in signaalgebied Hoekakker is onwettig;
- Het is niet duidelijk wat de situatie zal zijn afwaarts van de straat "De Oude Landen" met name in het signaalgebied Hoekakker II, waarin de ongelijkgrondse spoorkruising voorzien wordt. Bijgevolg is het hoegenaamd niet zeker dat er geen wateroverlast zal optreden in het gebied tussen de stuw en de straat "De Oude Landen";
- Ongegronde aannames:
 - De Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) heeft de omgevingsvergunning voor de "Spoorweginfrastructuur Oude Landen" vernietigd. Het gaat derhalve niet op om met betrekking tot de waterhuishouding aannames te doen die niet door de aanvrager gerealiseerd noch kunnen afgedwongen worden.
- MOBER schiet tekort:
 - Leemten:
 - Het totaalproject zal onmiskenbaar veel bijkomende verkeersbewegingen veroorzaken. Op de locatie waar een nieuwe ontsluiting plaatsvindt, ter hoogte van lot 78, en waar men meerdere appartementencomplexen wil voorzien, wordt vastgesteld dat er maar één ontsluiting is, nl via de Gerardus Stijnenlaan. Echter worden er op deze plek geen tellingen uitgevoerd. Dit is een ernstige leemte in de MOBER, daar de Gerardus Stijnenlaan in het algemeen toch de zuidelijke grens van het projectgebied vormt en in het bijzonder voor lot 78 de eerste aansluiting is voor alle nieuwe bewoners van de appartementencomplexen (+ leveranciers, bezoekers,...). Bij gebreke aan voldoende ruwe data en onderzoek, kan er niet ernstig worden geoordeeld dat wat verkeersafwikkeling betreft er binnen de wijk geen problemen te verwachten zijn;
 - Daarenboven laat het RUP Hoekakker laagdynamische activiteiten toe: een gebeurtenis die verplaatsbaar is en waarbij muziek, kunst, cultuur, sport, religie, wetenschap of een combinatie van deze centraal staat en met maximum 1500 aanwezigen. In de verkavelingsvoorschriften wordt geponeerd dat

een dergelijk laagdynamisch openluchtevenement een beperkte impact heeft op mobiliteit, doch dit wordt in de MOBER geheel niet bestudeerd. Het besluit dat er ten gevolge van de parkactiviteiten een verwaarloosbare impact mag verwacht worden met betrekking tot te verwachten autobewegingen, kan redelijkerwijze niet getrokken worden bij gebrek aan beoordeling van de impact van de laagdynamische activiteiten;

- De verkeerstellingen van het MOBER werd uitgevoerd tijdens de coronaperiode (op 21 oktober 2021), welke niet representatief is aangezien telewerk de norm was en er beperkingen golden op het economische en culturele leven. Dit nadelig gegeven is reeds tijdens het openbaar onderzoek opgeworpen;
- De tellingen van het MOBER gebeurden niet in de straten, dewelke zullen instaan voor de ontsluiting van het geplande project. De tellingen geven aldus geen beeld van de huidige verkeersafwikkeling in de wijk. Berekeningen van de extra vervoersbewegingen vinden op basis van kengetallen plaats;
- De prognoses uit het MOBER zijn een onderschatting. Om een representatief beeld te krijgen van de verkeersafwikkeling in de wijk hebben beroepers nieuwe tellingen uitgevoerd gedurende de ochtendspits op 26 november van 7u 30 tot 9 u. Verzoekers tonen middels deze data dat de aannames en daaruit volgende prognoses in het MOBER niet kloppen. De schaalgrootte van het relatief verschil is dermate groot dat de kwaliteit van de prognoses van het MOBER ondermaats en onwettig is, en wel in vraag moet worden gesteld;
- Het ontbreekt de vergunningverlenende overheid aan essentiële informatie om op zorgvuldige wijze en afdoende gemotiveerde beslissing te nemen. Het MOBER stelt dat er een anomalie was met betrekking tot de lichtenwerking en stelt dat de wachtrijtijden een overschatting betreffen;
- Niemand heeft gedurende het vergunningsverleningsproces zich ten gronde en objectief gebogen over de aangehaalde argumenten m.b.t. de geldigheid en/of discrepanties van het MOBER;
- Verzadiging grotere ontsluitingswegen
 - Het project zorgt voor bijkomende druk qua verkeersintensiteit die onredelijk is en te vermijden is;
 - Het gaat niet op dat men de lasten zonder meer op de bewoners van de ruime omgeving kan laten rusten zonder enige vorm van milderende maatregelen of flankerend beleid,
 - Het ontwikkelen van 450 wooneenheden over een duurtijd van 15 jaar is een overschrijding van de draagkracht van de wijk, de ontsluitingswegen zijn

niet voorzien op de afwikkeling van een dergelijk hoog aantal wooneenheden;

- Verkeersveiligheid:
 - De Gerardus Stijnenlaan is nochtans een zeer smalle straat, die ook geldt als fietserscorridor en gebruikt wordt door kinderen en hun gezinnen richting de twee nabijgelegen basisscholen;
 - Het MOBER stelt onder andere dat de Prinshoeveweg als wijkfietsroute geselecteerd is. Deze opmerkelijke uitspraak is ongegrond. Er is immers geen afzonderlijk fietspad voorzien.
- Parkeerdruk:
 - Op pagina 64 van de verantwoordingsnota wordt gesteld dat de parkeerdruk op de omgeving nog niet kan worden beoordeeld vermits het parkeeraanbod van het project nog niet definitief is vastgelegd. Ook de parkeerdruk ten gevolge van laagdynamische evenementen met 1.500 bezoekers werd niet beoordeeld. Dit is een absolute leemte in het aanvraagdossier, wat dient te leiden tot weigering van de aanvraag.
- Diverse strijdigheden met het Strategisch Ruimteplan Antwerpen:
 - In het Strategisch Ruimteplan Antwerpen worden de omliggende wijken van Ekeren, zoals Donk, omschreven als wijken waarin de woonfunctie primeert met een lage densiteit en aangepaste woontypologieën in een groene context. De grootschalige appartementencomplexen aan de zuidoostelijke grens van het project, die voorzien worden in 'Zone W01 - fase 2' nabij onze woning, breken met deze vooropgestelde lage densiteit en verschijningsvorm en voorzien alleszins in een onvoldoende afbouw tussen het projectgebied en de bestaande bebouwde omgeving. Het voorliggend project beoogt net het omgekeerde en neemt open ruimte in ten behoeve van bewoning en werkt als dusdanig de versnippering van een zone, die omwille van de ecologische waarde, landschapsbeleving en waterhuishouding beschermingswaardig is, verder in de hand.
- Gebrek aan overeenstemming met de Antwerpse Bouwcode:
 - Volgens artikel 2.2. van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Hoekakker zijn onder andere vrijstaande gebouwen toegelaten die enkel ingevuld kunnen worden als meergezinswoningen of in functie van stadslandbouw of gemeenschapsvoorzieningen. Verder leggen de voorschriften op de woonkwaliteit voor zowel de bewoners als de burelen te garanderen. Voor lot 78 voorziet artikel 5.1.6. van de verkavelingsvoorschriften dat enkel vrijstaande gebouwen, met andere woorden appartementen worden voorzien, meer bepaald voor 60 stuks. De toelichting luidt: "Het betreffen parkvilla's als solitaires in het landschap. Grote landelijke woongebouwen met allure."
 - De Bouwcode stelt onder artikel 6 dat nieuw op te richten gebouwen in harmonie moeten zijn met de kenmerken van de

omgeving, bepaald door het referentiebeeld. De aanvrager tracht de toepassing van de harmonieregel te minimaliseren door te stellen dat deze regel "open staat voor voortschrijdend inzicht bij kwaliteitsvolle feitelijke of lopende ontwikkelingen" en dat deze regel "graduele evoluties niet tegenwerkt" en toelaat het referentiebeeld "ten goede te veranderen". Zulks vloeit evenwel niet voort uit de duidelijke bewoordingen van artikel 6 en 10 van de Bouwcode

- Tegenstrijdigheden in het Masterplan enerzijds en het Beeldkwaliteitsplan anderzijds en gebrekkige vertaling ervan naar de verkavelingsvoorschriften:

- Het RUP Hoekakker vereist dat alle ingrepen moeten kaderen in een inrichtingsvisie voor het volledige plangebied, met aandacht voor architecturale en landschappelijke kwaliteit, gebruikswaarde, belevingswaarde, ecologische waarde, veiligheid en toegankelijkheid. Aanvragers voegen het Masterplan enerzijds en het Beeldkwaliteitsplan anderzijds als zijnde deze vereiste inrichtingsstudie.

- In het Masterplan is bouwveld 7 kleiner dan in voorliggende aanvraag en het Masterplan stelt dat de bouwhoogte dient te worden afgestemd op de hoogte van de omliggende woningen (2 à 3 bouwlagen), wat niet het geval is in voorliggende aanvraag (4 bouwlagen). Het Masterplan gaat uit van een gemiddelde dat maximum 40 % van de bouwvelden wordt bebouwd.

- In het Beeldkwaliteitsplan wordt gebroken met de visie van het Masterplan: de parkvilla's aan de oostzijde zijn verspreid over het ganse bouwveld dat veel groter wordt voorzien dan in het Masterplan, er worden 3 vrijstaande gebouwen voorzien in plaats van 2, de inplanting wordt gewijzigd en snijdt meer open ruimte aan.

- De bebouwing in de omgeving betreft ééngesinswoningen (halfopen en gesloten) met 2 bouwlagen onder een schuin dak of (eerder uitzonderlijk) 3 bouwlagen onder een plat dak. Er zijn geen vrijstaande gebouwen/appartementsgebouwen aanwezig in de ruimere omgeving van het projectgebied. De zogeheten "parkvilla's" en "grote woongebouwen", zoals het wordt omschreven in de voorliggende aanvraag, zijn geheel in strijd met het referentiebeeld en daarom onvergunbaar;

- Bovendien wordt 'Parkvilla' niet gedefinieerd en laat te veel ruimte voor interpretatie en ruimte voor de aanvrager qua verschijningsvorm;

- Het gRUP Hoekakker bevat geen voorschriften over de bouwhoogte. Het legt enkel de bouwlagen vast: 3 met plat dak of 2 + schuin dak voor ééngesinswoningen en 4 met plat dak voor vrijstaande gebouwen (artikel 2.2., derde lid). De verkavelingsvoorschriften leggen wel een maximale nokhoogte vast, namelijk 16 m. De gemiddelde nokhoogte van de woningen in de

buurt, het referentiebeeld is circa 10,50 m. De thans vooropgestelde bouwhoogte is maar liefst 6 m hoger, oftewel 60% hoger dan wat het referentiebeeld uitmaakt. Zulks is geheel onaanvaardbaar in de onmiddellijke omgeving;

- Bovendien overstijgt deze maximale hoogte geheel van wat als gangbaar is in de omgeving in functie van het aantal bouwlagen. 4m per bouwlaag voorzien is geheel overdreven en onaanvaardbaar in het licht van de onmiddellijke omgeving. De zuidoostelijke zijde van het projectgebied, lot 78, wordt afgewerkt met grote meergezinswoningen die visuele schade tot gevolg hebben op de omliggende woningen: op minder dan 30 meter van de woning van beroepsindieners worden woonblokken voorzien van 4 verdiepingen met schending van privacy tot gevolg en het blokkeren van uitzicht op de open ruimte van bewoners van de woningen;
- Als ordeningsinstrument moet een verkavelingsvergunning voorschriften bevatten die afdoende precies zijn. Diverse verkavelingsvoorschriften zijn onduidelijk en onvoldoende precies met als gevolg dat deze niet vergund kunnen worden;
- De bouwzone wordt nergens afgebakend, zodat het onduidelijk is in welke mate de open ruimte zo veel als mogelijk zal worden gevrijwaard;
- Er worden geen afzonderlijke voorschriften voorzien voor de gebouwen ten behoeve van de stadslandbouw, terwijl het nochtans de bedoeling leek op grond van het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan om dit kleinschalig en vooral laag te houden;
- Onder 'Stadslandbouw' wordt verstaan: "Het geheel van economische activiteiten waarbij het land wordt gebruikt ten behoeve van de productie van planten en dieren voor menselijk gebruik afgestemd op een stedelijke context." Wordt hieronder begrepen dat het aangevraagde verkavelingsplan hiermee toekomstige vergunningsplichtige hinderlijke inrichtingen en activiteiten mogelijk wil maken? Zulks kan niet de bedoeling zijn en is op die locatie niet aanvaardbaar! De aanvrager beantwoordt dit argument als volgt: "Mocht hiervoor een bijkomende vergunning nodig zijn kan deze op dat moment beoordeeld worden, dit vormt in elk geval geen reden om stadslandbouw op heden uit te sluiten." Hier is aldus opnieuw sprake van een ontoelaatbare vorm van saucissonering, waarbij de impact van de stadslandbouwactiviteiten op heden niet kan beoordeeld worden.
- De dakvormen van de bebouwing worden vrij bepaald (plat of hellend), terwijl het RUP voor de vrijstaande woningen, zoals men kennelijk uitsluitend beoogt in Bouwveld 7/kavel 78, uitsluitend platte daken toelaat;

- De maximale bouwzone is weergegeven op het verkavelingsplan. Deze valt volledig samen met de 'Bouwzone WO1 - fase 2' van het RUP en laat aan de ontwikkelaar dus heel veel ruimte;
- Er wordt geen maximale bebouwingsgraad meer gehanteerd, zoals dat wel het geval was in het Masterplan. Dit zal een impact hebben op de densiteit, die geacht wordt laag te zijn in deze zone;
- Gebrekkige MER-screening:
 - Onwettig gebruik stijlformule
 - Het formuleren van een algemeen toepasbare aanhaling dat er geen MER dient opgesteld te worden kan in casu niet doorgaan en gelden als gemotiveerde m.e.r.-screening. Deze stijlformule staat niet een eigen gedegen onderzoek door de bevoegde overheid, van de (potentiële) milieueffecten van het aangevraagde project, zodat niet voldaan wordt aan de onderzoeks-en motiveringsplicht. Er is niet concreet getoetst aan bijlage II van het DABM.
 - Onvolledige m.e.r.-screening, foutieve conclusie
 - Het opstellen van een MER voor onderhavig project had een meerwaarde kunnen betekenen om de hinder beter en concreet in te schatten. Bovendien zouden dan overige milieu gerelateerde compartimenten tevens veel uitgebreider in kaart gebracht kunnen worden, zoals duidelijke stofhinder (met mogelijke PFAS-verspreidingsrisico).
 - De m.e.r.-screening uitgevoerd door de vergunningverlenende overheid, oordeelt foutief dat de opmaak van een MER geen meerwaarde is.
 - Ontbrekende effecten(beoordeling) van de reliëfwijziging:
 - Ten gevolge van het verhogen van het maaiveld op de plaatsen waar de stads- en hobbylandbouw wordt voorzien worden afwaterende taluds aangelegd die afwateren naar omliggende private eigendommen. Er wordt niet gegarandeerd dat dit niet zal leiden tot wateroverlast in de omliggende percelen.
- Eenheid van beoordeling (salamisering), gebrekkige m.e.r.-screening, schending artikel 7 OVD:
 1. PFAS-lozing:

Gelet op de 2 nabijgelegen bemalingen (incl. lozing) waarbij PFAS-lozingsparameters aangevraagd dienden te worden en die liggen in de voormelde no-regret zone, is deze PFAS-problematiek tevens determinerend bij het Hoekakkerproject. In het huidige dossier werd niet nagegaan of de impact van de lozing op de Oudelandse beek wel aanvaardbaar is, en is evenmin nagegaan of lozing op riool haalbaar is voor Aquafin. Verzaken aan deze essentiële onderzoeksplicht zorgt voor een niet-uitvoerbare vergunning.
 2. Geluid:

Gelet op de afstand van het stadsontwikkelingsproject ten aanzien van de bestaande bewoning zijn

geluidseffecten afkomstig van technische installaties allesbehalve uitgesloten. Deze geluidseffecten zijn ten onrechte noch vermeld noch, erger, terdege onderzocht in deze aanvraag, zodat een concrete zorgvuldige toetsing aan de normen onmogelijk is geweest.

3. Signaalgebied Hoekakker I:

In de aanvraag ontbreekt een bemonstering van het grondwater om milderende maatregelen (om elk risico op verstoring van het zoet-zoutverdeling uit te sluiten) op te leggen. Door het gebrek van metingen kan er niet geldig geoordeeld worden of er wel aan deze maatregel voldaan kan worden. Nergens in het advies van DIW is sprake van enige aftoetsing van grondwaterkwaliteit.

- Schending artikel 46 en 48 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, schending motiveringsplicht:
 - De Provinciale Omgevingsvergunningscommissie (POVC) en vergunningverlenende overheid treden onwettig op bij de bezwaarafhandeling. Dit door zich de bezwaarbespreking niet eigen te maken, door aldus geen gemotiveerde beoordeling van de bezwaren uit te voeren en door de bezwaren af te wijzen als zijnde zagezegd "niet-concreet".
 - De uitbesteding van de behandeling van bezwaren (aan de aanvrager) is niet wettelijk.
 - Verzoekers betwisten het negeren van de voorwaarde, bepaald in het advies van het college van burgemeester en schepenen van de Stad Antwerpen. Het betreft concreet de volgende voorwaarde uit het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 14 juni 2024: *"14. Fase 2, de ontwikkeling van bouwvelden 6 en 7 moet uit de vergunning gesloten worden."*
 - Het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen dient als een deels gunstig, deels ongunstig gelezen te worden, omdat er wel degelijk 2 bouwvelden uitgesloten worden van het gunstige advies. De Deputatie, als vergunningverlenende overheid, motiveert haar beslissing niet voldoende.
- Essentiële aanvulling zonder openbaar onderzoek
 - Op 13 september 2024 heeft de aanvrager een gewijzigde projectinhoud (versie 2) ingediend waarbij aanpassingen zijn uitgevoerd naar aanleiding van het uitgebrachte advies van de POVC. Wijzigingen werden aangebracht aan:
 - Luik verkaveling:
de verkavelingsvoorschriften, de beplantingsnota, een bijlage met betrekking tot de groenstructuren en aan de verantwoordingsnota;
 - Luik stedenbouw:
inplantingsplan nieuwe toestand, inplantingsplan nieuwe toestand brandweer, grondplan infrastructuur nieuw ondergrond, legende en legende voor de brandweer;

addendum B20 vellen van bomen en terreinaanleg;
raming (in functie van wegenwerken bij verkavelen).

- Volgende documenten werden bijkomend aangeleverd:
- stikstofnota, inplantingsplan bestaande toestand in functie van boscompensatie en bespreking van de bezwaren.

De aangeleverde wijzigingen van de verkavelingsvoorschriften en beplanting, groenstructuren, aangepast inplantingsplan zijn in casu duidelijk fundamentele aanpassingen die onder meer weerslag hebben op de uitvoering van het project en gaan verder dan louter verduidelijkingen van het project. De POVC stelt dat deze essentieel zijn om aan te leveren binnen de termijnverlenging.

- Een ander belangrijk punt dat in de verkavelingsvoorschriften gewijzigd is ten opzichte van de initiële aanvraag is onder punt 2.1.5. & 3.1.5 van de verkavelingsvoorschriften. In de eerste versie wordt gesteld dat: *"Technische elementen dienen ofwel in pandig te worden voorzien ofwel op een degelijke architecturale wijze omkast te worden."*
- In de versie 1.02 van de verkavelingsvoorschriften (dewelke dus tijdens deze beroepsperiode te consulteren is) stelt: *"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."* Dit heeft zeer zeker een invloed op de geluidseffecten afkomstig van deze installaties.
- De aangeleverde essentiële informatie in de vorm van diverse gewijzigde of nieuwe documenten en plannen, noodzakelijk om tot een vergunning te komen diende gedurende een 2^{de} openbaar onderzoek voorgelegd te worden aangezien de hinderaspecten wijzigden in negatieve zin. Het niet voorleggen van deze informatie is een onwettige schending van de rechten van derden.
- De vergunningverlener heeft onzorgvuldig en niet transparant gehandeld door te verzaken aan het voorleggen van deze informatie tijdens het openbaar onderzoek. Er kan op deze wijze niet tot een geldige besluitvorming gekomen worden, huidige procedure is behept met een onwettigheid.
- Gebrek aan voorwaarden vergunning:
 - Er dient een voorwaarde met betrekking tot het voorzien van deelautoplatsen verankerd te worden in de vergunning. Het ontbreken van voorwaarden (in de eventuele vergunning) gaat des te minder op, omdat het bestreden Deputatie-besluit bijzondere voorwaarden met nummers 5 en 6 wel voorwaarden oplegt die afkomstig zijn uit brandweeradvies en archeologienota.
 - Het is bijgevolg des te meer onwettig en onzorgvuldig dat de Deputatie het niet nodig heeft geacht deze milderende maatregel met betrekking tot mobiliteit op te nemen.

- Geluidshinder ten gevolge van de aanzienlijk extra vervoersbewegingen en ten gevolge van de bouwwerkzaamheden en het bijhorend transport van zwaar materiaal gedurende vele jaren;
- Gebrek aan draagvlak:
 - De 972 ingediende bezwaarschriften staven dat het draagvlak van dergelijk groot stadsontwikkelingsproject terdege in vraag kan worden gesteld. Dit grootschalig stadsontwikkelingsproject wordt des te meer in vraag gesteld omdat men hier op grote schaal wil bouwen in overstromingsgevoelig gebied.

REGELGEVEND KADER

De beroepen worden behandeld rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningsdecreet), het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet), het decreet van 15 juli 2016 betreffende het Integraal Handelsvestigingsbeleid (decreet IHB) en hun uitvoeringsbesluiten.

ONTVANKELIJKHEID EN VOLLEDIGHEID

Het bestreden besluit is bekendgemaakt op 28 oktober 2024 op het Omgevingsloket en door aanplakking vanaf 6 november 2024.

De beroepen zijn ontvangen op 23 en 27 november 2024 en volledig en ontvankelijk verklaard op 20 december 2024.

De Vlaamse Regering is bevoegd om in laatste administratieve aanleg een beslissing te nemen over beroepen tegen beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg, volgens de gewone procedure.

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw is bevoegd om op te treden voor de Vlaamse Regering met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2024 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

GEMEENTEWEGEN

De aanvraag heeft betrekking op de inrichting van gemeentelijke openbare wegen.

Artikel 31 van Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het Omgevingsvergunningsbesluit bepalen dat de gemeenteraad een uitspraak moet doen inzake de aanleg, wijziging, verplaatsing of

opheffing van een gemeenteweg voorafgaand aan het verlenen van de vergunning.

Op 30 september 2024 heeft de gemeenteraad van de stad Antwerpen een beslissing genomen waarbij het tracé van de gemeentelijke openbare wegen werd goedgekeurd.

TERMIJNVERLENGINGEN

Gemeentewegen

Gezien de aanvraag betrekking heeft op de inrichting van gemeentelijke openbare wegen is hieraan een termijnverlenging gerelateerd.

Conform artikel 32, §2, van het Omgevingsvergunningsdecreet werd de beslissingstermijn met 60 dagen verlengd, in eerste aanleg.

Wijziging van de aanvraag (beroep)

In uitvoering van artikel 64 van het Omgevingsvergunningsdecreet heeft de aanvrager op 26 maart 2025 een wijziging van de aanvraag gevraagd (PIV4).

De gewestelijke omgevingsambtenaar heeft op 4 april 2025 het wijzigingsverzoek aanvaard met de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek en een tweede adviesvraag aan de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie.

Zoals bepaald in artikel 66, §2, van het Omgevingsvergunningsdecreet, wordt de beslissingstermijn met 60 dagen verlengd omwille van de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

In uitvoering van artikel 64 van het Omgevingsvergunningsdecreet heeft de aanvrager op 16 mei 2025 een wijziging van de aanvraag gevraagd (PIV5).

De gewestelijke omgevingsambtenaar heeft op 20 mei 2025 het wijzigingsverzoek aanvaard zonder de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

OPENBAAR ONDERZOEK (BEROEPSFASE)

Het openbaar onderzoek tijdens de beroepsfase vond plaats van 16 april 2025 tot en met 15 mei 2025 in de stad Antwerpen. Er werden 75 digitale en 1.305 bezwaarschriften ingediend. De bezwaarelementen zijn voor het grootste deel analoog aan de bezwaarelementen uit het openbaar onderzoek in eerste aanleg.

De bezwaarschriften kunnen kort als volgt samengevat worden:

- Mobiliteit:
 - Verkeersdrukte en infrastructuur: Veel bezwaarschriften wijzen op de toename van het autoverkeer door de geplande

- 450 wooneenheden, wat de bestaande wegen niet aankunnen. Het fijnmazige wegnennetwerk is niet ontworpen voor deze verkeersstijging en er zijn onvoldoende ontsluitingsmogelijkheden. De smalle straten in de wijk Donk zijn niet voorzien op een toename van verkeer, en er bestaat geen mogelijkheid om deze te verbreden;
- Openbaar vervoer en fietsinfrastructuur: Het aanbod aan openbaar vervoer is beperkt en niet afgestemd op de noden. Er zijn te weinig gescheiden fietspaden, wat de veiligheid van fietsers in gevaar brengt.
 - Overstromingsrisico:
 - Overstromingsgevoelig gebied: Veel bezwaarschriften benadrukken dat het projectgebied overstromingsgevoelig is. Het verhogen van het gebied kan leiden tot wateroverlast in omliggende oudere huizen;
 - Waterbeheer: De geplande wateropvangsystemen, zoals wadi's, zijn mogelijk niet voldoende om het extra water op te vangen.
 - Milieu en open ruimte:
 - Behoud van groene ruimte: De bezwaarschriften benadrukken het belang van het behoud van de laatste open ruimte in Ekeren-Donk. Deze ruimte is essentieel voor het welzijn van de bewoners en de biodiversiteit;
 - Klimaatverandering: Het project negeert de noodzaak om open ruimte veerkrachtiger in te richten om beter bestand te zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering.
 - Sociale impact:
 - Leefbaarheid en privacy: De bouw van hoge appartementsblokken zal leiden tot verlies van privacy en een toename van geluidsoverlast. De buurt zal haar rustige en landelijke karakter verliezen;
 - Criminaliteit: Er is bezorgdheid over een mogelijke toename van criminaliteit door de bevolkingsdichtheid.
 - Gezondheid en veiligheid:
 - PFAS-vervuiling: Er is bezorgdheid over de aanwezigheid van PFAS in de bodem, wat een risico vormt voor de volksgezondheid;
 - Veiligheid van wegen: De wegen zijn te smal en onveilig voor het toenemende verkeer, vooral voor fietsers.
 - Juridische en administratieve bezwaren:
 - Gebrek aan transparantie en participatie: Er is kritiek op het gebrek aan transparantie en participatie van de lokale gemeenschap in het besluitvormingsproces;
 - Niet-naleving van regelgeving: De bezwaarschriften wijzen op mogelijke schendingen van Europese en Vlaamse regelgeving met betrekking tot waterbeheer en overstromingsrisico's.

ADVIEZEN

Via een bericht op het Omgevingsloket werd op 24 december 2024 en op 6 april 2025 (PIV4) meegedeeld dat het gunstige advies van de

ASTRID-Veiligheidscommissie van 7 mei 2024 in eerste aanleg behouden blijft.

In het advies van 8 januari 2025 en in het advies van 7 april 2025 (PIV4) stelt het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) dat het voorwaardelijk gunstige advies van 2 mei 2024, verleend in eerste aanleg, behouden blijft.

In het advies van 12 februari 2025 stelt het Agentschap Landbouw en Zeevisserij dat het gunstige advies van 6 juni 2024, verleend in eerste aanleg, behouden blijft. Het advies van 29 april 2025 (PIV4) van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is gunstig.

De adviezen van 2 maart 2025 en van 9 mei 2025 (PIV4) van de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP) (Ruimte) van het Departement Omgeving zijn ongunstig. Het advies van 2 juli 2025 (PIV5) van de afdeling GOP (Ruimte) van het Departement Omgeving is voorwaardelijk gunstig.

De subadviezen van 11 maart 2025 en van 23 mei 2025 (PIV5) van het Agentschap Wegen en Verkeer (District Antwerpen) aan de afdeling GOP van het Departement Omgeving zijn voorwaardelijk gunstig. Het subadvies van 7 juli 2025 (PIV5) van het Agentschap Wegen en Verkeer (District Antwerpen) aan de afdeling GOP van het Departement Omgeving is gunstig.

De adviezen 11 maart 2025 en van 29 april 2025 (PIV4) van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken zijn deels voorwaardelijk gunstig.

De adviezen van 18 maart 2025 en van 7 juli 2025 (PIV5) van de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen zijn gunstig.

Via een bericht op het Omgevingsloket werd op 30 april 2025 (PIV4) meegedeeld dat het voorwaardelijk gunstig advies 14 juni 2024 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, verleend in eerste aanleg, behouden blijft.

GOVC

De beroepsindieners en de aanvrager werden tijdens de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 7 juli 2025 gelijktijdig gehoord en verklaarden hierbij het volgende:

- beroepsindieners:
 - de beroepsindieners André Didden werd schriftelijk gehoord waarbij een nota op het Omgevingsloket opgeladen werd op 4 juli 2025. Deze nota kan als volgt samengevat worden:
 - De kritiek richt zich vooral op het Mobiliteitseffectenrapport (MOBER), dat volgens de beroepsindieners opnieuw ernstige tekortkomingen vertoont ondanks eerdere bezwaren. Zo bevat het rapport veronderstellingen over een lager autogebruik bij sociale of budgetvriendelijke woningen, zonder dat

hiervoor empirische onderbouwing wordt geleverd. Ook wordt aangenomen dat wijkvoorzieningen zoals een crèche of stadslandbouw de mobiliteitsdruk zouden verlagen, terwijl in de praktijk de buurt weinig essentiële voorzieningen biedt, wat eerder autogebruik in de hand werkt.

De verkeerstellingen in enkele omliggende straten werden door het studiebureau genegeerd omdat er sprake zou zijn van doorgaand verkeer, maar dit werd niet aangetoond met cijfers, ondanks het gebruik van camera's. Eigen tellingen tonen aan dat het overwegend bestemmingsverkeer betreft. Hierdoor zijn de extrapolatiefactoren voor verkeersproductie en - attractie fout ingeschat, wat leidt tot een onderschatting van de verkeersimpact. Dit heeft op zijn beurt gevolgen voor de beoordeling van geluids-, stikstof- en verkeersimpact elders in het projectgebied. Ook wordt de verkeersimpact van het geplande park volledig genegeerd, wat als onzorgvuldig wordt bestempeld.

- Verder wordt aangehaald dat er geen onderzoek gebeurde naar mogelijke PFAS-verontreiniging op of nabij het projectgebied, ondanks de gekende vervuiling in de directe omgeving. Een recent bodemstaal uit een tuin grenzend aan het terrein toont wél PFAS-aanwezigheid aan. Toch weigert de aanvrager hierover studiewerk te leveren, wat de beoordeling van risico's voor milieu en gezondheid onmogelijk maakt.
- Tot slot worden ook procedurele bezwaren geformuleerd. Belangrijke wijzigingen aan het dossier, zoals de herwerkte projectinhoud (PIV5), gebeurden na het openbaar onderzoek en zonder nieuw openbaar onderzoek, terwijl deze informatie bepalend was voor het verkrijgen van een gunstig advies. Informatie over mobiliteitsimpact tijdens de aanlegfase ontbreekt bovendien nog steeds, ondanks eerdere opmerkingen van adviesinstanties. Hierdoor is de milieueffectenscreening volgens de beroepsindiener ongeldig.
- De beroepsindiener, die de vzw Red de Voorkempen en omwonenden vertegenwoordigt, werd gehoord tijdens de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie van 7 juli 2025 en verklaarde het volgende:
 - De adviezen zijn gelezen;
 - Men wilt graag nog 3 aspecten aanhalen: PFAS, het waterbeleid en de mobiliteitskwestie;
 - Wat betreft PFAS: dit werd reeds aangekaart in het initieel beroepsschrift waarbij is geen reactie werd vastgesteld van de overheid terwijl dit wel onderzocht moet worden. Bij gebrek aan reactie heeft men zelf PFAS metingen gedaan aan de grens van het projectgebied. Die metingen hebben aangetoond dat er nood is aan verder onderzoek. De aanvrager stelde hierover dat dit volledig naast de aanvraag valt en dat dit wel onderzocht zal worden wanneer dit aan de

orde is. Deze problematiek moet nu onderzocht en aangepakt worden;

- Wat betreft de waterproblematiek: er is sprake van een overstromingsgevoelig gebied. Er kan niet gezegd worden dat de wadi los van de beek bekeken moet worden. De aanpak die nu aangenomen wordt is niet genoeg en is fragmentair.

De coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid stelt dat een wadi/buffer aangelegd moet worden los van de beek, dit moet een onafhankelijk systeem zijn. In de aanvraag is dit niet zo, de wadi maakt deel uit van de beek. De beek kan de wadi ook opvullen, dus het opvulvermogen is niet gegarandeerd;

- Wat betreft de mobiliteitskwestie: het antwoord van de aanvrager omtrent de mobiliteitskwestie komt erop neer dat de cijfers van de beroepsindieners ongegrond zijn. Dit is onvoldoende onderzocht. In de aanvraag wordt aangenomen dat sociale woongebruikers minder wagens zouden gebruiken dan de modale burger. Dit soort argumenten zijn niet voldoende om een gepaste motivering voor de vergunning te geven;
- In de omzendbrief 'Omsendbrief LNE/2015/2 betreffende richtlijnen voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden en in effectief overstromingsgevoelige gebieden' wordt ook gesteld dat er slechts in zeer uitzonderlijke gevallen ondergrondse constructies toegestaan worden.

- aanvrager:

- De adviezen zijn gelezen;
- Kort ingaan op de voorgeschiedenis: in 2009 is bij de afbakening van het grootstedelijk gebied van Antwerpen beslist dit gebied als reservegebied voor wonen aan te duiden. Dit is in 2015 omgezet naar woongebied;
- In 2014 is het gebied aangeduid als signaalgebied. Er zijn een aantal studies uitgevoerd. Hierna zijn er bepaalde keuzes vastgelegd. Er is een masterplan gemaakt, hierna een ruimtelijk uitvoeringsplan, gemaakt door de stad Antwerpen. Hierin is er een verplichting opgelegd op basis van de onderzoeken om een park met een buffer aan te leggen;
- Dit uitvoeringsplan is aangevochten geweest bij de Raad van State. Het uitvoeringsplan is niet vernietigd geweest;
- Voorliggende aanvraag omvat de aanvraag voor zowel de verkaveling als voor het park zodat alles in een keer beoordeeld kan worden. Dit is ook allemaal vastgelegd in stedenbouwkundige voorschriften;
- In eerste aanleg heeft men allemaal gunstige adviezen ontvangen. Niet gunstige adviezen gingen dan over beleidskeuzes. Er zijn hierna nog wijzigingen van de aanvraag uitgevoerd;
- De MOBER is nog aangepast in de beroepsprocedure maar de conclusies zijn hetzelfde gebleven. Alle opmerkingen zijn verwerkt;

- Men heeft nog nota's ingediend op 16 juni 2025 met een repliek op het advies van AWW en op 4 juli 2025 met een korte toelichting in het licht van de hoorzitting van de GOVC;
- In het advies van 2 juli 2025 (PIV5) van de afdeling GOP (Ruimte) van het Departement Omgeving wordt gesteld dat er een strengere parkeernorm opgenomen moet worden dan de Antwerpse Bouwcode. Men heeft zelf een voorstel gedaan in de nota van 4 juli 2025, opgeladen op het Omgevingsloket, in samenspraak met de mobiliteitsdeskundige;
- In de nota van 4 juli 2025 is er ook weerlegging opgenomen inzake de ingediende bezwaren;
- Wat betreft de PFAS: er wordt inderdaad geen enkele lozingsnorm aangevraagd. PFAS is meegenomen als verdachte parameter in de project-m.e.r.-screening maar er is nog geen bemaling aangevraagd in de aanvraag. De rechtspraak die aangehaald wordt door de beroepsindiener is bijgevolg niet relevant. De effecten van de bemaling zijn onderzocht;
- Men heeft reeds veel aanpassingen gedaan. Men ging eerst uit van 600 wooneenheden. Intussen is dit gedaald naar 450 wooneenheden. Er zijn ook stedenbouwkundige lasten opgenomen.

Het advies van 8 juli 2025 van de Gewestelijke Omgevingsvergunningscommissie is voorwaardelijk gunstig.

HISTORIEK

Op 20 december 2017 heeft de vergunningsaanvrager bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen reeds een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor 'het aanleggen van park Hoekakker' op de percelen gelegen te 2180 Antwerpen, Willebeeklaan 54.

Op 16 november 2018 heeft de Vlaamse regering - in graad van beroep - de omgevingsvergunning verleend.

Bij arrest nummer RvVb-A-2021-1294 van 19 augustus 2021 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen voormelde omgevingsvergunning vernietigd omdat de beoordeling zich beperkte tot de effecten van het park. Zo oordeelde de RvVb dat:

- De vergunningverlenende overheid zich op vlak van goede ruimtelijke ordening niet mag beperken tot de beoordeling van het voorwerp van de aanvraag en daarbij niet overgaat tot een beoordeling van het totaalproject.
- Aangezien de aanleg van het park een samenhang vertoont met de ontwikkeling van de woongelegenheden, diende de Minister in de concrete omstandigheden van deze aanvraag, dit geheel voor ogen te houden bij het beoordelen van de vraag welke milieueffecten de aanvraag tot gevolg zal hebben.
- De voorschriften (in het bijzonder artikel 1.4) van het RUP staan er niet aan in de weg dat er een gefaseerde vergunningsaanvraag voor het totaalproject wordt ingediend en

nog minder dat er een beoordeling van de milieueffecten van het totaalproject wordt gemaakt.

Op basis van die overwegingen heeft vergunningsaanvrager besloten om een verkavelingsaanvraag (met fasering) op te maken. De verkavelingsaanvraag biedt een globaal kader voor het totaalproject, dat zowel het park 'Hoekakker' als de nieuwe woonontwikkeling omvat. Dit komt niet alleen de transparantie van de ontwikkeling ten goede, maar laat ook toe om de milieueffecten van het totaalprogramma zorgvuldig in kaart te brengen.

BESCHRIJVING OMGEVING

Het plangebied bevindt zich in het noordwesten van de provincie Antwerpen, op het grondgebied van de stad Antwerpen, meer bepaald van het district Ekeren.

Het projectgebied is circa 18 ha groot en ligt in Ekeren-Donk. Ruimtelijk gezien situeert het plangebied zich tussen de Oude Landen in het westen, Hof De Bist in het noorden, de N11 Kapelsesteenweg in het oosten, en de R1/E19/A1 in het zuiden. In het noorden grenst het plangebied aan de Prinshoeveweg, in het zuiden aan de Gerardus Stijnenlaan.

Hoekakker ligt perifeer ten opzichte van het centrum van Ekeren, in een residentiële omgeving. Het is een open en groengebied bestaande uit weilanden en akkers. Het gebied is publiek niet toegankelijk met uitzondering van een pad voor langzaam verkeer dat het gebied doorkruist, een hondenloopzone en een speeltuintje.

Het plangebied wordt bijna volledig omgeven door bebouwing in een klassiek verkavelingspatroon met ééngezinswoningen met voor- en achtertuin. Vanuit de Prinshoeveweg, Gerardus Stijnenlaan en enkele aangrenzende doodlopende straten, zijn er doorzichten naar het plangebied.

Water:

De volgende waterlopen van 2^{de} categorie doorkruisen het projectgebied

- Oudelandse Beek;
- Donkse Beek.

Het projectgebied is gelegen in signaalgebied, overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Natuur:

De aanvraag is niet gelegen in een habitatrictlijngebied, een vogelrichtlijngebied of een gebied van het VEN of het IVON;

Voorliggende aanvraag is gelegen op een afstand van circa:

- 1.500 meter van een Habitatrictlijngebied, namelijk 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen' met code BE2100017;
- 4.500 meter van een Vogelrichtlijngebied, namelijk 'Schorren en polders van de Beneden-Schelde' met code BE2301336;

- 900 meter van een gebied van het VEN of het IVON, namelijk 'De Oude Landen en Bospolder' met gebiedsnummer 306.

PLANOLOGISCHE LIGGING

Plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag is volgens het origineel gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 gelegen in woongebieden en woonuitbreidingsgebieden.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald 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. Deze voorschriften luiden als volgt:

"Artikel 5.1.0.

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.

Artikel 5.1.1.

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."

De aanvraag is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009, gelegen binnen de afbakeningslijn van dit GRUP (artikel 0) en gelegen in deelplan 2.15. Reservegebied voor wonen Hoekakker binnen de volgende bestemmingszones: Artikel 2C.1. Reservegebied voor wonen en Artikel 2C.2. Woongebied.

De stedenbouwkundige voorschriften volgens dit GRUP luiden als volgt:

"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.

Artikel 2C.1. Reservegebied voor wonen 2C.1.1.

Het gebied is vanaf 31/12/2015 bestemd voor wonen zoals bepaald in artikel 2 C.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 woongelegenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke woongelegheden 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 woongelegenheden 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.”.

De aanvraag is volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gRUP) 'Hoekakker', definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van stad Antwerpen van 2 mei 2018, gelegen binnen de volgende bestemmingszones: Artikel 1. Zone voor groen - park Hoekakker (Gr) (grondvlak), Artikel 2. Zone voor wonen - woonwijk (Wo1) (grondvlak), Artikel 3. Zone voor wonen - voorzieningencluster Prinshoeveweg (Wo2) (grondvlak), Artikel 4. Overdruk - waterloop (planlijn), Artikel 5. Overdruk - verbinding voor langzaam verkeer/paden (planlijn), Artikel 6. Overdruk - ontsluiting zone voor wonen/erfstraat (planlijn), Artikel 7. Overdruk - groene parking (planoverdruk), Artikel 8. Overdruk - zone non aedificandi (planoverdruk).

De stedenbouwkundige voorschriften volgens dit gRUP luiden als volgt:

"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 Prinshoeveweg). 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 (Wol)

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 ééngesinswoningen 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 ééngesinswoningen. 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 ééngesinswoningen 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 ééngesinswoningen en maximaal 28 meter voor vrijstaande gebouwen. De maximale gevelbreedte per reeks ééngesinswoningen 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:

- 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 subtiële 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, 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 achtertuinten bij ééngezinshuizen 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 achtertuinten 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 inpassend te worden voorzien.

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

In de Zone Wol 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 Prinshoevevweg (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.
- horeca 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 subtiële 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.
-
- 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 erfdienstbaarheidsstrook 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."

De aanvraag is niet gelegen binnen een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen een plan van aanleg, noch binnen de begrenzing van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Artikel 7.4.5 van de 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.

De aanvraag moet beoordeeld worden aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP 'Hoekakker'.

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

De aanvraag wordt getoetst aan de volgende gewestelijke verordeningen:

- het besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (verder de 'Hemelwaterverordening van 2023');
- het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende de vaststelling van algemene bouwverordeningen inzake wegen voor voetgangersverkeer.

De aanvraag wordt getoetst aan de volgende relevante gemeentelijke bouw- en stedenbouwkundige verordeningen:

- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (verder genoemd de Bouwcode), definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2017, van kracht van 1 maart 2018 tot 15 juli 2024.

VERPLICHTINGEN VANUIT EUROPESE REGELGEVING

Milieueffectrapportage

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-MER-besluit, meer bepaald:

"Rubriek 1 Landbouw, bosbouw en aquacultuur

d) eerste bebossing en ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik (projecten die niet in bijlage II zijn opgenomen);

Rubriek 10 Infrastructuurprojecten

b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage I of II vallen);

e) aanleg van wegen (projecten die niet onder bijlage I of II vallen);

i) werken inzake kanalisering en ter beperking van overstromingen (flood relief werken) (projecten die niet in bijlage II zijn opgenomen);

j) werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater, die niet zijn opgenomen in bijlage I of II;".

Voorliggende aanvraag bevat een project-m.e.r.-screening waarin de volgende aspecten aan bod komen:

Discipline mobiliteit

Het aanvraagdossier gaat vergezeld van een mobiliteitsstudie waarin de impact van het project wordt onderzocht.

Voor de inhoudelijke beoordeling van deze mobiliteitsstudie wordt verwezen naar hoofdstuk 'Goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §2 van de VCRO)'.

Discipline lucht

Volgens de luchtkwaliteitskaarten van VMM is de luchtkwaliteit in het gebied relatief goed.

Tijdens de aanlegfase zullen zowel de werfwerkzaamheden als het werfverkeer voor een tijdelijke verhoging van geleide en/of niet-geleide luchtmissies zorgen. Deze zullen enerzijds bestaan uit stofmissies ten gevolge van grondverzet, op- en overslag, en transport. Anderzijds zullen er op en in de nabije omgeving van de werfzone ook verbrandingsemissies vrijkomen door bijkomende verkeersbewegingen voor de aan- en afvoer van materialen en personen, alsook het gebruik van verschillende werfmachines en -installaties. De niet-geleide stofmissies worden maximaal beperkt door het nemen van stofbeheersende maatregelen conform titel II van het VLAREM.

De productie van luchtverontreinigende componenten zal in de aanlegfase hoofdzakelijk veroorzaakt worden door de inzet van mobiele werktuigen. Het efficiënt inzetten van deze voertuigen beperkt naast het brandstofverbruik ook de emissies door de verbrandingsgassen. In vergelijking met de globale emissies van het project, en rekening houdende met het tijdelijke karakter, zijn er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden aan het project tijdens de aanlegfase met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Welke duurzame technieken (geothermie, zonnepanelen, warmtenet, energieopslag, ...) de gebouwen zullen voorzien worden voor de productie van warmte en elektriciteit wordt nog onderzocht. Rekening houdend met het E-peil en de EPB-eisen waaraan nieuwbouwwoningen

dienen te voldoen zal het toekomstig brandstofverbruik beperkt zijn en worden de potentiële verwarmingsemissies als verwaarloosbaar ingeschat. Bijkomende luchtemissies ten gevolge van het project tijdens de exploitatiefase zullen voornamelijk afkomstig zijn van het bijkomende wegverkeer.

Bijgevolg wordt er enkel voor het wegverkeer een kwantitatieve doorrekening in IMPACT uitgevoerd, dit meer specifiek om een stikstofdepositieberekening uit te voeren ter hoogte van omliggende beschermde natuur.

De lokale effecten van NO_x en fijn stof emissies worden niet kwantitatief in kaart gebracht, aangezien de verkeerstoe name in de ontsluitingswegen beperkt blijft tot onder de drempelwaarden van de interpretatiegids stadsontwikkelingsprojecten (bron: <https://www.milieuinfo.be/confluence/display/MRMG/10.4+Inhoud+project-m.e.r.-screening>).

Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat het aantal bijkomende verkeersbewegingen langs de Prinshoeveweg het meest zal toenemen. De toename blijft beperkt gezien het om lokaal verkeer gaat. Het aantal bijkomende verkeersbewegingen op de Prinshoeveweg bedraagt minder dan 990 voertuigbewegingen per dag. De straten waarlangs het verkeer wordt afgewikkeld, worden niet getypeerd als streetcanyons. Bijgevolg zijn de effecten voor wat betreft luchtemissies niet aanzienlijk.

Discipline geluid

Tijdens de bouwfase zal er een verhoogde geluids- en trillingshinder zijn. Zowel de werf zelf (grondwerkzaamheden, bouw) als het werfverkeer zorgen voor een tijdelijke verhoging van het omgevingsgeluid. Bij het kiezen van uitvoeringstechnieken en het gebruik van machines wordt steeds de code van goede praktijk toegepast. Werfmachines worden zo ver als mogelijk van de bestaande woningen en gevoelige locaties geplaatst. Bovendien dient het geluidsvermogen van gebruikt materieel aan regelgeving te voldoen. Vermits de werken tijdelijk zijn en gedurende de dagperiode doorgaan en niet in het weekend of gedurende de avond- of nachtperiode kan aangenomen worden dat de hinder naar de omgeving beperkt is tijdens de aanlegfase.

Eventuele geluidshinder voor omwonenden door voorliggend project in de exploitatiefase zal voornamelijk gerelateerd zijn aan bijkomende verkeersbewegingen. In absolute cijfers blijft de verkeerstoe name echter beperkt doordat het autoverkeer door de verschillende gebouwclusters verspreid wordt over de verschillende lokale wegen binnen de wijk. Bovendien betreffen de bijkomende verkeersbewegingen louter lokaal verkeer en wordt het omgevingsgeluid voor De Oude Landen vooral bepaald door het spoorverkeer. De effecten op het geluidsklimaat door bijkomende verkeersbewegingen zijn niet aanzienlijk.

Naast geluidsproductie als gevolg van verkeerstoe name kan er ook geluid verwacht worden gerelateerd aan de nieuwe functies die in het projectgebied worden gebracht: zoals een park, een school en een kinderdagverblijf. Geluid door spel- en recreatieactiviteiten van kinderen en volwassen wordt niet ondergebracht in de VLAREM-wetgeving. De nabijgelegen woningen, gelegen in woongebied en

woonuitbreidingsgebied, zijn de meest gevoelige receptoren voor geluid in de omgeving van het projectgebied. Geven dat:

- Het geluid van sport-, spel- en recreatieactiviteiten van kinderen en volwassenen zich niet op abnormale tijdstippen zal voordoen;
- De cluster waarin de buurtondersteunende voorzieningen worden gelokaliseerd zich op meer dan 0,5 km bevindt van de meest kwetsbare functies zoals de voorzieningen voor ouderen die in de omgeving voorkomen;
- De gevoelige receptoren, de woningen en de woonzorgcentra, gelegen zijn in een woonzone;
- De functies park, en voorzieningen zoals scholen en kinderdagverblijven complementair zijn met of inherent verbonden aan het wonen van mensen;

wordt de mogelijke toename aan geluid/lawaai van spel- en recreatieactiviteiten van kinderen en volwassenen ingevolge het voorgenomen project ter hoogte van de nabijgelegen woningen als niet aanzienlijk beschouwd.

Het project heeft bijgevolg geen aanzienlijk effect op het geluidsklimaat.

Discipline bodem

Er zijn geen waardevolle bodems gelegen in het projectgebied. Het effect op profielwijziging wordt als verwaarloosbaar beschouwd. Verdichting van het bodemprofiel kan optreden tijdens de aanlegfase, bijvoorbeeld door het terrein te berijden met zware machines. De bodem langs de Oudlandse Beek is gevoelig voor verdichting gezien het hoge vochtgehalte en de fijne granulometrie. Langsheen de beek worden vergravingen uitgevoerd voor de aanleg van het bufferbekken. Structuurwijziging is ondergeschikt daar waar profielwijziging optreedt. Elders op het terrein kunnen de effecten van verdichting door de zandige bijmenging beperkt blijven. M.a.w. kan er hier besloten worden dat de effecten niet aanzienlijk zijn.

Door de vergravingen bestaat het risico op verontreiniging door verspreiding van verontreinigde gronden en is er een gezondheidsrisico door blootstelling aan schadelijke stoffen. Conform het Bodemdecreet dient voorafgaand aan de ontgraving van de gronden, een technisch verslag opgemaakt te worden om de milieuhygiënische kwaliteit te bepalen en de daaruit volgende gebruiksmogelijkheden van de uit te graven bodem te bepalen. Naast de onderzoeksverplichting (technisch verslag) zorgt de traceerbaarheidsprocedure dat de risico's op verspreiding van bodemverontreiniging als gevolg van het gebruik van uitgegraven bodem beheerd worden. In principe is het de bedoeling dat de uitgegraven bodem maximaal hergebruikt wordt binnen het project voor de ophogingen. Indien er alsnog bodem zou moeten worden aangevoerd wordt de aanvoer van niet-verontreinigde bodem door de vigerende wetgeving verzekerd. Indien blijkt dat er PFAS aanwezig is biedt naleving van de geldende regelgeving (VLAREM en VLAREBO) voldoende garanties zodat er geen aanzienlijke effecten worden verwacht.

Om de graafwerken voor de verschillende bouwputten en de aanleg van het gescheiden rioleringsnet in het droge te kunnen uitvoeren worden bemalingen uitgevoerd tijdens de aanlegfase.

In de bemalingsscreening worden het waterbezwaar en de invloedsstralen geraamd voor de bemaling van de bouwputten, de riolering en de liftputten. Het maximaal bemalingsdebiet dat hieruit volgt bedraagt 97 m³/u (2.328 m³/d) wanneer gelijktijdig met de bouwputten ook een bemaling van de riolering loopt. Om screeningsgerechtigd te zijn dient het netto bemalingsdebiet lager te zijn dan de drempelwaarde van 2.500 m³/d (MER-besluit bijlage II rubriek 10 o.) wat op basis van de bemalingsscreening het geval is. Bovendien zal het netto bemalingsdebiet lager liggen gezien er voorzien wordt om het bemalingswater maximaal oppervlakkig te laten infiltreren. Om de drempelwaarde niet te overschrijden dient het gelijktijdig uitvoeren van de bemaling van de verschillende bouwputten beperkt te worden tot maximaal een dubbele bouwput of twee individuele bouwputten. De berekende maximale stationaire invloedsstraal van 0,05 m bedraagt circa 620 m (bij dubbele bouwput). De grondwaterverlaging is tijdelijk en zal zich herstellen na afloop van de bemaling. Het bemalingswater wordt zoveel als mogelijk geherinfiltriseerd op de site. Het saldo aan bemalingswater wordt bij voorkeur geloosd op de Oudelandse beek, via een overloop van de lokale baangracht. Het bemalingswater wordt indien nodig voorafgaand aan de lozing gezuiverd tot aan vigerende lozingsnormen wordt voldaan. In geval het bemalingswater PFAS bevat geldende de lozingsnormen conform het tijdelijk handelingskader gezien de ligging in een No Regret Zone. De eventuele waterzuivering wordt opgevolgd door een erkend bodemsaneringsdeskundige met staalnames en - analyses om na te gaan of de lozingsnormen voor infiltratie en voor lozing op de nabije oppervlaktewateren worden bereikt. In de bemalingsscreening werd de invloed van de bemaling op gekende grondwaterverontreinigingen uit OVAM-dossiers nagegaan. De 0,05m invloedstraal overlapt met 15 OVAM-dossiers. In de dossiers 8825, 20744 en 99123 worden grondwaterverontreinigingen aangetroffen/vermeld. Rekening houdend met de aard van de verontreinigingen (parameters en de concentraties) en het feit de verontreinigingen zich op groter afstand bevinden waar de grondwaterverlaging zeer beperkt is, is er geen significante verspreiding van deze verontreinigingen. Volgens de verziltingskaart op dov.vlaanderen.be is de westelijke rand van het projectgebied in mogelijks verzilt gebied gelegen. Een studie uitgevoerd voor het Havenbedrijf (IMDC in samenwerking met Gromo, 2012) toont echter aan op basis van bijkomende metingen en modelsimulaties dat er op rechteroever ten oosten van de dokken geen verzilting voorkomt. Er worden hierdoor geen verziltingseffecten verwacht. De bemalingen hebben bijgevolg op vlak van verspreiding van verontreinigingen, verzilting, zettingen, de verwachte milieukwaliteit van het bemalingswater en de lozing ervan geen aanzienlijke effecten.

Alle werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de code van goede praktijk. Indien tijdens de aanlegfase calamiteiten plaatsvinden waarbij verontreinigde stoffen in of op de bodem kunnen terechtkomen dient de aannemer onmiddellijk in te grijpen en de nodige maatregelen te treffen om bodem- en grondwaterverontreiniging uit te sluiten conform de schadegevallenregeling uit het Bodemdecreet. Het risico op calamiteiten is beperkt door naleving van de geldende regelgeving. Indien voldaan wordt aan de vigerende wetgeving, de

gepaste voorzorgsmaatregelen, de best beschikbare technieken tijdens de werken worden geen betekenisvolle effecten op de bodemhygiëne beschouwd.

Bodemzetting als gevolg van langdurige belasting kan optreden tijdens de exploitatiefase. De aanwezigheid van infrastructuur betekent immers een belasting van de ondergrond. Omdat eventuele zettingen ondervangen zijn in het technisch ontwerp en door een aangepaste fundering, wordt een verwaarloosbaar effect verwacht. Door de aanleg van een overstroombaar park wordt oppervlaktewater met een bepaalde kwaliteit in het projectgebied gebracht. Dit kan een impact hebben op de bodemkwaliteit tijdens de exploitatiefase. In de referentietoestand treedt de Oudelandse Beek echter ook uit zijn oevers bij hevige regenval waardoor geen aanzienlijke impact op de bodemkwaliteit wordt verwacht. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten ingeschat.

Discipline water

Voorliggende ontwikkeling gaat gepaard met een bepaalde oppervlakte aan bijkomende verhardingen. Dit brengt een (lokale) wijziging in het afwateringssysteem met zich mee.

Het hemelwater van de dakoppervlaktes wordt hier volledig opgevangen en gebufferd in functie van hergebruik voor de woonontwikkeling. De regenwaterputten en overige afwaterende verhardingen zijn aangesloten op een collectieve buffer- en infiltratievoorziening die op zijn beurt is via een knijpconstructie aangesloten op de Oudelandse Beek volgens de buffervoorwaarden van 330 m³/ha en een doorvoerdebiet van 20 l/s/ha. De ondiepe grondwaterstand in het projectgebied laat slechts beperkte infiltratie naar het grondwater toe. Door de buffervoorziening waterdoorlatend te voorzien wordt infiltratie en aanvulling van de grondwatertafel toch maximaal mogelijk gemaakt. Daartoe werd ook het niveau van de overloop afgestemd op de hoogste grondwaterstand zodat de collectieve buffer- en infiltratievoorziening niet drainerend werkt op de grondwatertafel. Los van de collectieve buffer- en infiltratievoorziening (in functie van de bijkomende verhardingen) wordt er een waterbuffer voorzien om de inname van het bufferend vermogen door de gebouwen, verhardingen en ophogingen te compenseren. Er wordt een waterbuffer van grootteorde 40 000 m³ aangelegd langsheen de Oudelandse Beek ter behoud van het huidige bergend vermogen van het projectgebied en ten behoeve van de afwaartse gebieden. De voorziene buffer heeft een overcapaciteit ten opzichte van wat strikt nodig is (zijnde grootteorde 12 000 m³). Deze overcapaciteit kan onder andere dienen als reserve ten behoeve van de klimaatadaptatie. In het ontwerp kan het water van de Oudelandse Beek binnen het parkgebied worden opgestuwd door middel van een regelbare schuif (verantwoording in bijlage 26 van de vergunningsaanvraag). Bij overmatige opstuwing of verstopping van de regelbare schuif kan het overtollige water over een noodoverlaat worden gestort. Deze noodoverlaat heeft een breedte van 10 m met kruinpeil 4,1 mTAW. De maximaal berekende oppervlaktewaterstand in de huidige toestand bedraagt circa 4,0 mTAW. Het gebruik van de regelschuif opwaarts van de bouwzone wordt afgeraden voor opstuwing van de opwaartse afvoer. Zodoende vermijdt men opstuwing tot boven

het peil van 4,1 mTAW en bijkomende overstromingsrisico. Voor fase 2 worden de voorzieningen qua bronmaatregelen om aan de randvoorwaarden van de hemelwaterverordening te voldoen op eigen perceel voorzien.

Het projectgebied is volgens de 'Watertoetskaart - Grondwaterstromingsgevoelige gebieden' nagenoeg volledig gesitueerd in een zone die zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1). Het projectgebied creëert door de aanleg van een ondergrondse verdieping een nieuwe barrière voor het grondwater. De grondwaterstroming is, rekening houdend met de hellende topografie en de drainerende werking van de Oudelandse Beek, dwars op de as van de Oudelandse Beek. De ondergrondse parkeergarages worden gerealiseerd met de lengte volgens de grondwaterstroming. De afmetingen dwars op de grondwaterstromingsrichting is beperkt (circa 35 m). Het aantal ondergrondse verdiepingen blijft beperkt tot één 1 (circa 3 m onder de vloerpas op circa 4 mTAW). De laterale grondwaterstromingen doen zich voor in het watervoerende pakket met een dikte van circa 40 meter tussen 3 mTAW en - 40 mTAW boven de Boomse kleilaag. De dikte van het beïnvloede watervoerende pakket is bijgevolg beperkt tot 2 m. Ten opzichte van de totale dikte van de watervoerende bedraagt dit slechts 5 %. De effecten van barrièrewerking worden bijgevolg verwaarloosbaar beschouwd. Gezien het hergebruik van regenwater, de (collectieve) voorzieningen voor buffering, infiltratie en vertraagde afvoer, de brongerichte maatregelen en de ruime compensatie voor komberging kan gesteld worden dat het project geen noemenswaardige versnelling van de afvoer van hemelwater dat neervalt binnen het projectgebied veroorzaakt. Mits de verticale stuw niet gebruikt wordt voor het opstuwen van de opwaartse afvoer boven de huidige maximale vastgestelde waterpeilen wordt er dan ook geen versterking van de overstromingsproblematiek verwacht. Het effect op de oppervlaktewaterkwantiteit en daaraan gelinkte piekdebieten en wateroverlast, wordt niet aanzienlijk ingeschat. Er wordt geen aanzienlijke negatieve impact op de grondwater- en oppervlaktewaterkwantiteit verwacht.

In de exploitatiesituatie zullen er naast lozingen van hemelwater ook lozingen van huishoudelijk afvalwater plaatsvinden. Het projectgebied en omgeving bevinden zich in centraal gebied. Het project voorziet in de aanleg van een gescheiden stelsel, waarbij afvalwater afzonderlijk van het hemelwater wordt opgevangen en wordt afgevoerd. Het sanitair afvalwater en andere afvalwaterstromen die gelijkgesteld zijn aan huishoudelijk afvalwater worden afgevoerd naar het RWZI Antwerpen Noord. De restcapaciteit bedraagt 29813 IE en is nog ruim voldoende voor de opvang van de afvalwaterstromen, die gelijkgesteld kunnen worden aan huishoudelijk afvalwater, van voorliggende ontwikkeling.

Daarnaast is een zekere invloed van verontreinigingen die meespoelen met het hemelwater zowel tijdens de aanleg- als de exploitatiefase, niet 100 % uitgesloten en kan er toch een invloed verwacht op de kwaliteit van het watersysteem (bijvoorbeeld van op wegenis, calamiteiten, ...). Normaal gezien zullen bij calamiteiten eerder beperkte hoeveelheden verontreinigende stoffen vrijkomen. Indien voldaan wordt aan de vigerende wetgeving en ervan uitgaande dat de

gepaste voorzorgsmaatregelen en best beschikbare technieken tijdens de aanlegfase worden toegepast, wordt het risico op vervuiling als gevolg van calamiteiten rekening houdend met de potentieel vlotte verspreiding in het oppervlaktewatersysteem als verwaarloosbaar tot beperkt negatief beoordeeld.

De hemelwaterafvoer van de wegenis naar de collectieve buffer- en infiltratievoorziening gebeurt op een diffuse manier, via graskanten. Eventuele verontreiniging die met het hemelwater mee afstromen zullen hierdoor grotendeels aan de bodemdeeltjes adsorberen en niet naar het oppervlaktewater mee worden afgevoerd of infiltreren naar het grondwater. Volgens de verziltingskaart op dov.vlaanderen.be is de westelijke rand van het projectgebied in verzilt gebied gelegen. Een studie uitgevoerd voor het Havenbedrijf (IMDC in samenwerking met Gromo, 2012) toont echter aan op basis van bijkomende metingen en modelsimulaties dat er op rechteroever ten oosten van de dokken geen verzilting voorkomt.

De bodem binnen het projectgebied is niet infiltratiegevoelig als gevolg van de relatief zware structuur van de bodem in combinatie met een relatief ondiepe grondwaterstand. Voor de buffering van het water op de verharde oppervlaktes wordt daarom niet gerekend op infiltratie, enkel op vertraagde afvoer. Infiltratie wordt in de collectieve buffer- en infiltratievoorziening niet verhinderd zodat infiltratie kan plaatsvinden indien mogelijk om de grondwatertafel aan te vullen en de opkomende verzilting tegen te gaan. De effecten voor de grondwater- en oppervlaktewaterkwaliteit zijn bijgevolg niet aanzienlijk. De Oudelandse Beek wordt niet ingebuisd. Noch zijn er verhardingen en bebouwing voorzien langs de beekoevers. De bedding van de Oudelandse Beek wordt meer meanderend aangelegd.

De effecten op de structuurkwaliteit zijn bijgevolg niet aanzienlijk.

Discipline biodiversiteit

De bestaande bomen binnen het projectgebied worden maximaal behouden. Toch dienen er voor de aanleg van de woonwijk er enkele bomen gerooid te worden alsook wordt een bosje ontbost met een totale oppervlakte van 741 m² van ongeveer 21 bomen. Om te vermijden dat hier schade kan ontstaan op broedende vogels, dienen de kapwerken aan te vangen buiten het broedseizoen en dienen de bomen vóór kap gecontroleerd te worden op nesten. Wanneer er vleermuizen worden aangetroffen voor de kap, dienen exclusie-maatregelen toegepast te worden, zodat de vleermuizen wel weg kunnen van hun rustplaats, maar er niet meer naar kunnen terugkeren.

Er wordt zeer beperkt waardevolle vegetatie ingenomen door het project, aangezien er voornamelijk minder waardevolle soortenarme graslanden voorkomen.

Er wordt een overstroombaar park aangelegd, wat zorgt voor ecotoopcreatie. Er wordt aanbevolen om te zorgen voor een extensief beheer. Aan de randen van het park, op de overgang van de bebouwing en het park, worden bomenrijen aangeplant.

Het project zal tijdens de aanlegwerken verstoring door licht, geluid en beweging veroorzaken door de werken zelf (graaf-, bemalings- en opbouwwerken) en het gebruik van werfmachines. Er worden echter weinig (verstoringgevoelige) soorten verwacht binnen of in de omgeving van het projectgebied, aangezien het bebouwde

omgeving betreft. De impact wordt bijgevolg als beperkt tot verwaarloosbaar ingeschat.

Ook tijdens de exploitatiefase zal de verstoring van geluid, verlichting en beweging toenemen, maar ten opzichte van de referentiesituatie is dit verwaarloosbaar, gezien het reeds bebouwde omgeving betreft. Er wordt aanbevolen om bijkomende verlichting maximaal te beperken. Indien er toch bijkomende verlichting wordt geplaatst, wordt er aangeraden om deze faunavriendelijk te voorzien (lage palen en amberkleurig of in het rode spectrum).

Uit de bijgevoegde informatie in de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat er geen risico op betekenisvolle aantasting door vermessing of verzuring van actuele of mogelijke toekomstige habitats binnen Habitatrictlijngebied (SBZ-H) wordt verwacht door realisatie van het project. Het project zal evenmin leiden tot onvermijdbare of onherstelbare schade aan het VEN-gebied. Ook voor habitatvlekken buiten VEN-gebied en SBZ wordt er geen aanzienlijke impact verwacht door vermessing en verzuring.

Het projectgebied ligt binnen de contouren van het soortenbeschermingsprogramma voor Europese otter. Het project zal zorgen voor een betere waterkwaliteit en meandering van de Oudelandse Beek, dit zijn positieve evoluties voor Otter. Door te werken met geleidelijke hoogteverschillen in het overstroombaar gedeelte van het park, zijn er voldoende 'fauna-uitstapplaatsen' aanwezig. Dit is positief voor Otter en andere soorten.

Het project heeft geen negatieve invloed op de soortenbeschermingsprogramma's voor Rivierdonderpad en Kleine modderkruiper, die zijn vastgelegd binnen het habitatrictlijngebied (ter hoogte van de Zuytbeek).

Conclusie: Voorliggend project zorgt niet voor een betekenisvolle aantasting op SBZ. De instandhoudingsdoelstellingen worden niet in het gedrang gebracht. Ook wordt er geen schade verwacht ten opzichte van VEN-gebied. De ecologische waarde van het gebied wordt verhoogd door ontwikkeling van het overstroombaar park (centraal), stadslandbouwonwikkeling in het oosten van het projectgebied en ten zuiden (en deels centraal) agrarisch gebied met flexibele invulling.

Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Binnen het projectgebied zijn geen beschermde gebouwen of waardevolle gebouwen, opgenomen in de vastgestelde inventaris van het Bouwkundig Erfgoed aanwezig. Bijgevolg is er geen sprake van rechtstreeks of onrechtstreekse impact op bouwkundig erfgoed door vergravingen en inneming.

Hetzelfde geldt voor nabijgelegen bouwkundig erfgoed (landhuis langs de Prinshoeveweg, verschillende gebouwen in woonwijk Donk) en het beschermd monument 'Woning De Ridder'. Door de bebouwde omgeving en de kenmerken van het project geldt dit eveneens geen wijziging van de contextwaarde.

Zettingen als gevolg van bemalingen worden ondervangen door middel van een bemalingsstudie. De effecten op erfgoed zijn verwaarloosbaar. Het project zal vergraving en bijkomende verstoring

van de bodem met zich meebrengen. Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden. Conform het onroerend erfgoed decreet werd door erkend archeoloog Raap Belgie BVBA een bekrachtigde archeologienota opgemaakt. Rekening houdende met het programma van maatregelen die hierin is opgenomen wordt de impact ten gevolge van het ongedocumenteerde verlies van archeologisch erfgoed ondervangen. Bovendien dienen archeologische vondsten gemeld te worden. Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten op het archeologisch erfgoed verwacht.

De geplande ontwikkelingen binnen het projectgebied zullen een positief effect hebben op het algemene landschapsbeeld en de belevingswaarde. Voorafgaand aan de ontwikkeling werd het beeld gevormd door openlandschap van akker en weiland. De zichtrelaties vanaf de randen van het projectgebied nemen af door de nieuwe bouwvolumes langs de randen van het projectgebied. De zichtrelaties vanuit het nieuwe park naar het groengebied Het Laar aan de overzijde van de Gerardus Stijnenlaan blijven behouden. Het publiek toegankelijk park centraal binnen het projectgebied zal een positief effect hebben op het algemene landschapsbeeld en de belevingswaarde in het projectgebied zelf, maar ook vanuit de omgeving. Het project veroorzaakt hierdoor deels positieve, neutrale en plaatselijk deels negatieve effecten op de perceptieve kenmerken en de belevingswaarde, afhankelijk van de positie van de waarnemer.

Er wordt 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 het project bijgevolg niet MER-plichtig is.

Deze conclusie wordt op basis van bovenstaande beoordeling van de m.e.r.-screening bevestigd.

Een project-MER kan redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten bevatten.

ARCHEOLOGIENOTA

Het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 bepaalt dat een archeologienota moet worden toegevoegd bij bepaalde aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

In de aanvraag is een archeologienota met ID 27502, waarvan op 19 oktober 2023 akte werd genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed, toegevoegd.

Het uitvoeren van het programma van maatregelen wordt als voorwaarde opgelegd.

BEOORDELING

Aanvraag (inclusief wijzigingen)

Het RUP 'Hoekaker' onderscheidt drie fases:

- Fase 0: deze fase bestaat uit de aanleg van het park (inclusief 40.000m³ waterbuffer voor tijdelijke waterberging en -infiltratie) en de realisatie van het netwerk van langzaam verkeersverbindingen;
- Fase 1: deze fase bestaat uit de realisatie van 360 woningen in de zones Wo1 en Wo2, zoals aangeduid op het grafisch plan;
- Fase 2: deze fase bestaat uit de realisatie van 90 bijkomende woningen die kunnen worden uitgevoerd in de zones aangeduid als fase 1 op het grafisch plan 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 voor de aanleg van het park.

De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen van een terrein van 86 loten, de aanleg van de wegenis en de realisatie van het openbaar park met een waterbuffer (fase 0).

Het projectgebied wordt opgedeeld in verschillende bouwvelden die, conform het Beeldkwaliteitsplan (toegevoegd aan de aanvraag als 'BIJLAGE 02 - INRICHTINGSSTUDIE - BEELDKWALITEITSPLAN'), zijn opgevat als drie duidelijke, stedenbouwkundige stempels:

- Stempel A: een multifunctionele cluster met meergezinswoningen & voorzieningen aan de Prinshoeveweg (Bouwveld 1 en 5);
- Stempel B: meerdere stempels met eengezinswoningen en meergezinswoningen (heerlijkheden) gelegen aan erfstraten en parkbalkons (Bouwveld 2, 3 en 4);
- Stempel C: vrijstaande gebouwen (meergezinswoningen) als solitair in het landschap (Bouwveld 6 en 7).



Stempel A (bouwveld 1 en 5, voorzieningscluster Prinshoeveveweg):

- Deze cluster behelst 3 kavels (loten 1, 2 en 76) met ensembles van vrijstaande bebouwing. De bouwvelden vormen enerzijds de poort (de toegang of het entreeportaal) tot de nieuwe wijk en anderzijds ook het gezicht naar de bestaande woonwijk Donk. De open ruimte tussen de kavels heeft een openbaar karakter en vormt het entreeportaal vanuit de wijk Donk, naar het nieuw aan te leggen park. De portaalfunctie wordt nog versterkt door toevoeging van een (dorps)plein dat zich op het scharnierpunt tussen de 3 kavels bevindt. Lot 76 (Bouwveld 5) is voorbehouden voor de realisatie van een schoolgebouw en een crèche.

Stempel B (bouwveld 2, 3 en 4, woonwijk):

- Bouwvelden 2, 3 en 4 bestaan uit 3 gelijkaardige stedenbouwkundige stempels. Aan de westzijde worden de rafelige achterkanten van de bestaande woonwijk vervolledigd met een nieuwe reeks eengezinswoningen bestaande uit gesloten

en halfopen bebouwing. Via een netwerk van achterpaden (kruiwagenpaden) worden de achtertuinten van zowel de nieuwe als de bestaande bebouwing bereikbaar gemaakt.

Aan de parkzijde bestaat elke stempel uit 2 U-vormige ensembles (Heerlijkheden), opgevat als 3 gebouwen rond een collectief hof op een verhoogde plint (maximaal 0,7 m hoger dan het aangrenzende park, maximaal 0,3 m hoger dan het aangrenzende parkbalkon). Er worden ondergrondse parkeergarages voorzien onder elk ensemble;

De ruimte tussen de 2 U-vormige ensembles wordt vormgegeven als een 'Parkbalkon', de overgangsruijme tussen erfstraat en park en ligt maximaal 0,4 m hoger dan het park. De erfafscheidingen tussen het openbaar domein en de private tuinen zijn onderdeel van het architecturaal concept (ontwerpopgave): deels vaste, gebouwde constructies met tuinmuren.

Stempel C (bouwveld 6 en 7, oostzijde):

- De Bouwvelden aan de oostzijde van het projectgebied bestaan uit vrijstaande bebouwing/vrijstaande gebouwen als solitaires in het landschap. Elk bouwveld bestaat uit een ensemble van gebouwen die één of meerdere collectieve buitenruimtes omsluiten. Deze collectieve hoven dienen als inkomzone en genuanceerde buffer tussen 'binnenkomen' en het park. De gebouwen zijn alzijdig met een sterke eigen identiteit, opgevat als grote landelijke woongebouwen met allure, als forse maar bescheiden parkvilla's in het landschap. Enkel zachte begrenzingen zorgen voor een overgang tussen park en solitair. Er worden ondergrondse parkeergarages voorzien onder de solitaires.

Zoals eerder toegelicht, worden deze bouwvelden, tot de realisatie ervan, ingericht als onderdeel van het park. De kavels worden pas in een latere (2^{de}) fase bebouwd. Als tijdelijke invulling worden deze velden ingezaaid en onderhouden als een bloemrijk grasland. Dit wordt grafisch weergegeven in het verkavelingsplan op pagina 22 in de verantwoordingsnota (in de aanvraag als 'B26_VERANTWOORDINGSNOTA_250516 versie 1.03').

Beroep

De beroepen zijn ingediend door:

- de heer André Didden, De Oude Landen 66 te 2180 Antwerpen (omwonende);
- mevrouw Greta Dierckx, Gerardus Stijnenlaan 73 te 2180 Antwerpen (omwonende);
- meester Philippe Vande Casteele, Klamperdreef 7 te 2900 Schoten namens de vzw Red de
- Voorkempen en omwonenden;

en hebben betrekking op het verlenen van de omgevingsvergunning voor de realisatie van het project Hoekakker waarbij een landschappelijk park met aan de randen woningen, appartementen en voorzieningen voor de buurt worden gerealiseerd.

Water

Overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid moet de aanvraag onderworpen worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Hemelwater

Het projectgebied is gelegen in signaalgebied, overstromingsgevoelig gebied of mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

Het gebied is aangeduid als signaalgebied Hoekakker. Op 21 maart 2017 nam de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen (vervolgtraject en beleidsopties) voor dit signaalgebied. Deze beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnactie van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Voor signaalgebied Hoekakker I (deelgebied Hoekakker) zijn volgende beleidsopties van toepassing:

- 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.

De waterbufferfunctie is één van de uitgangspunten van het park. Het park zal dan ook een buffer voorzien voor verschillende stormsituaties. Deze buffer zal zelfs volstaan bij een uitzonderlijke storm die eens in de 200 jaar voor komt. Dit als reactie op de overstromingsgevoeligheid van het gebied en de bestaande overlast in omliggende woonzones. De Oudelandse Beek krijgt meer ruimte en op verschillende plaatsen in het park worden wadi's ingericht. Extra overstromingsruimte wordt gerealiseerd.

De ruimte voor water werd overgedimensioneerd en bedraagt 40.000 m³. De aanleg van de buffer zorgt voor nattere en drogere zones in het park. De intensieve landbouwgronden en de verbindingssassen worden maximaal droog aangelegd, met een hoogte net boven het overstortpeil van de waterbuffer. Zo blijven deze terreinen te allen tijde gevrijwaard van overstromingen.

Deze waterbuffer wordt gerealiseerd in fase 0 (voorliggende aanvraag). Het realiseren van ruimte voor water is een belangrijke vereiste, aangezien de ruimte voor water eerst veilig gesteld moet worden, voor dat er overgegaan wordt naar de verdere ontwikkelingen.

De intensieve gebruiksvelden voor de buurt (ligweide, hondenloopzone, doorsteekjes, grote delen van het speelplein) worden zo hoog mogelijk aangelegd, maar met de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen (bij een 200-jarige storm) mee ingezet te worden als bijkomend waterbuffergebied. De extensieve landbouwvelden en gebruiksvelden met lagere gebruiksintensiteit worden als overstromingsgebied ingezet voor situaties die eveneens sporadisch doch vaker kunnen voorkomen. De natuurlijke zones, wadi's en de uiterwaarden van de Oudelandse Beek worden als winterbedding, directe waterbuffering en jaarlijkse waterbuffer ingezet. De wadi's en grachten dienen tevens als permanente watervoerende structuren.

De nieuwe bebouwing is voorzien aan de randen van het projectgebied in de hoger gelegen zones. Het maaiveld rond de nieuwe woningen (4,2 mTAW) ligt hoger dan het maximaal waterpeil in het hoog klimaat scenario bij een terugkeerperiode van 100 jaar. Op het niveau van de gebouwen wordt overstromingsveilig gebouwd. Verder wordt er extra aandacht besteed aan maatregelen voor de meest kwetsbare zones zoals ondergrondse parkings en bergingen. Ondergrondse technische installaties dienen zo veel als mogelijk te worden vermeden, dorpels naar ondergrondse parkings worden hoog genoeg aangelegd of voorzien van mogelijkheden tot het plaatsen van schotten, zodat ze niet kunnen overstromen, ...

Het projectgebied kan ingericht worden zonder bijkomende negatieve gevolgen voor de omgeving. Hiervoor worden in zowel het parkgebied als in het woongebied waterbuffers voorzien:

- Een waterbuffer van grootteorde 40 000 m³ langsheen de Oudelandse Beek voor behoud van het huidige bergend vermogen van het projectgebied en ten behoeve van de afwaartse gebieden; De voorziene buffer heeft een overcapaciteit ten opzichte van wat volgens de berekeningen strikt nodig is (zijnde 12 000 m³ bij een waterstand van 3,9 mTAW). Deze overcapaciteit kan onder andere dienen als reserve ten behoeve van de klimaatadaptatie;
- De afvoer van de verharde oppervlaktes wordt gebufferd in infiltratie- en buffervoorzieningen. Per ha verharde oppervlakte werd een minimaal buffervolume van 330 m³ en een minimaal infiltratieoppervlak van 800 m² gehanteerd. De voorziene buffer- en infiltratie is een voldoende compensatie van de toename aan verharding in de ontwikkeling van het projectgebied.

De aanvraag voldoet aan de Hemelwaterverordening.

Als beroepsargument wordt gesteld dat de aanvraag het Masterplan Water Oude Landen negeert, een strategisch plan van de stad Antwerpen. Er zou geen rekening gehouden zijn met de stedelijke expertise en de aanvraag zou enkel steunen op eigen bevindingen. Het project is wél afgestemd op het Masterplan Water Oude Landen. Zowel de stad Antwerpen als de VMM zijn betrokken geweest bij het

overleg en hun expertise werd meegenomen in het ontwerp. Het project levert zelfs een belangrijke bijdrage aan de waterdoelstellingen van het Masterplan. Concreet wordt hemelwater maximaal ter plaatse gehouden via buffering, infiltratie en vertraagde afvoer. Het park is zo ontworpen dat het structureel bijdraagt aan de wateropvang, wat perfect aansluit bij de visie van het Masterplan. De inschattingen over waterbeheer zijn onderbouwd met studies en niet enkel op eigen bevindingen gebaseerd. Dit beroepsargument wordt bijgevolg niet gevolgd.

Verder wordt ook de beroepsindieners gesteld dat de slechte kwaliteit van de Oudelandse beek een probleem blijft. Er zijn geen effectieve maatregelen om deze te verbeteren. Daardoor is er risico op geurhinder door stilstaand en verontreinigd water. De waterkwaliteit van de Oudelandse beek wordt erkend als een aandachtspunt, maar dit wordt correct benaderd in de aanvraag. Er is geen rechtstreekse lozing van afval- of hemelwater in de beek voorzien. Het hemelwater van verhardingen wordt via natuurlijke grachten opgevangen, gebufferd en geïnfiltreerd. Enkel bij extreme regenval is een vertraagde overstort voorzien. Hierdoor wordt de belasting van de beek beperkt. Bovendien draagt het project bij aan de ecologische opwaardering van de beekzone. Zo is het park ontworpen als een natuurlijk infiltratiegebied met open grachten, groenzones en natuurvriendelijke oevers, wat zowel de hydrologie als ecologie van de omgeving ten goede komt. Geurhinder wordt als onwaarschijnlijk beschouwd en is in de aanvraag voldoende onderzocht. Dit beroepsargument wordt bijgevolg niet gevolgd.

Als beroepsargument wordt ook aangehaald dat door het projectgebied Hoekakker op te splitsen en de Watertoets gefragmenteerd toe te passen, de aanvraag strijdig zou zijn met het Waterwetboek en de Europese richtlijn 2007/60/EG. De impact op aangrenzende gebieden (zoals Hoekakker II) zou onvoldoende onderzocht zijn.

De Watertoets is niet fragmentarisch toegepast. De beoordeling gebeurde op basis van het volledige verkavelingsproject, waarin zowel parkontwikkeling als woonontwikkeling zijn meegenomen. De studie omvat een geïntegreerde waterbalans, afwateringsscenario's en effecten op afwaartse gebieden, inclusief Hoekakker II. De maatregelen (zoals wadi's, buffers, vertraagde afvoer) voldoen aan de richtlijnen van het Waterwetboek en houden rekening met extreme regenvalscenario's (100-jaar buien). Er is geen verhoogd risico op wateroverlast, integendeel: het project werkt watervertragend en -infiltrerend. De fragmentatie van het dossier is juridisch niet problematisch, zeker niet omdat de verkavelingsaanvraag net een globaal kader biedt. Dit beroepsargument wordt niet gevolgd.

De aanvraag zou ook foutief verwijzen volgens de beroepsindieners naar het vernietigde spoorwegproject, dat niet gerealiseerd zal worden. De hydrologische gegevens zouden daarop gebaseerd zijn. Er wordt niet inhoudelijk gesteund op het vernietigde project. Verwijzingen naar dat project zijn louter informatief en situeren de context van het gebied. Alle hydrologische studies die ten grondslag liggen aan de aanvraag zijn actueel en projectgebonden. Ze werden uitgevoerd door erkende studiebureaus, onafhankelijk van

het spoorwegdossier.
De aanvraag is autonoom beoordeeld op haar eigen merites, met eigen gegevens over bodem, afwatering, infiltratiecapaciteit en piekdebieten. De vernietiging van het spoorwegproject doet dus geen afbreuk aan de geldigheid of volledigheid van de beoordeling van dit project. Dit beroepsargument wordt niet gevolgd.

De impact op het grondwater is verwaarloosbaar.

Bemaling

In voorliggende aanvraag maakt de bemaling op heden geen voorwerp uit van de aanvraag.

Conclusie

Gelet op de aard van de aangevraagde activiteiten en mits naleving van de opgelegde voorwaarden zullen er geen schadelijke effecten zijn op het watersysteem. Bijgevolg wordt voldaan aan artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, meer bepaald de watertoets.

Machtiging waterlopen en grachten en de 5 meterzone

De Oudelandse beek, die beheerd wordt door de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen, wordt verplaatst.

Conform de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 is een machtiging van de bevoegde waterbeheerder vereist om werken aan de waterloop van 2^{de} categorie uit te voeren.

Artikel 12, §1, derde lid, van de wet van 28 december 1967 stelt dat een gunstig advies uitgebracht door de bevoegde waterbeheerder in het kader van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, geldt als machtiging voor de werken aan de waterloop als de eventuele voorwaarden waarvan het gunstige advies afhankelijk wordt gemaakt in de vergunning in kwestie worden opgelegd.

Het advies van 7 juli 2025 van de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen is voorwaardelijk gunstig waarin de machtiging verleend wordt en machtigingsvoorwaarden opgenomen zijn. Het naleven van deze voorwaarden wordt opgenomen als voorwaarde.

Langs de onbevaarbare waterlopen geldt een erfdienstbaarheidszone van 5 meter breed. Deze zone is zeer belangrijk voor het onderhoud van de waterlopen. Oevers hebben een belangrijke ecologische functie, kennen vaak stabiliteitsproblemen en er moet over gereden kunnen worden met zwaar materieel voor onderhouds- en inrichtingswerken. Daarom moet deze zone vrij blijven van gebouwen, verhardingen en andere constructies of hindernissen (zoals ophogingen of opslag) die de doorgang zouden kunnen belemmeren en niet compatibel zijn met de functie van de oeverzone. In deze 5m-erfdienstbaarheidszone zijn verder volgende bepalingen van kracht:

- Bij afrastering bevindt het deel van de afsluiting aan de kant van de grond die aan de waterloop paalt, zich op een afstand van 0,75 meter tot 1 meter, landinwaarts gemeten vanaf het einde van het talud van de waterloop. De afsluiting mag niet

hoger dan 1,50 meter boven de begane grond zijn. De afsluiting is zo opgesteld dat ze geen belemmering vormt bij het onderhoud van de waterlopen, of ze kan weggenomen worden. ;

- Nieuwe bomen en struiken worden alleen aangeplant binnen een afstand van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de gerangschikte onbevaarbare waterlopen en publieke grachten indien:

1° een minimale tussenafstand van 12 m voor opgaande bomen gerespecteerd wordt;

2° de houtkant regelmatig teruggezet wordt én die indien nodig voor de toegankelijkheid van de waterloop periodiek teruggezet wordt op vraag van de waterbeheerder;

3° voor een andere plantwijze geopteerd wordt dan vermeld in 1° en 2° nadat de waterbeheerder daarvoor een schriftelijke toestemming gaf.

Deze bepalingen zijn een aandachtspunt.

Langsheen de beekloop wordt langs beide zijden een zone van 5 meter voorzien in functie van de erfdienstbaarheid voor het beheer van de beek vastgelegd. Het betreft een onderhoudsstrook van 4 meter die op ongeveer 1 meter van de kruin van de beek aangelegd wordt.

Op basis van de plannen wordt de 5m-erfdienstbaarheidszone gerespecteerd. Het vrijwaren van de erfdienstbaarheidszone moet voor aanvang van de werken gecontroleerd worden door op het terrein de 5m-erfdienstbaarheidszone, te meten vanaf de bovenrand van het talud van de waterlopen, uit te zetten op het terrein. In deze zone zijn bebouwing, verhardingen of andere constructies, reliëfwijzigingen en opslag die de doorgang zou kunnen belemmeren niet toegelaten. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

In het advies van het college van burgemeester en schepenen is een voorwaarde opgenomen waarbij voor het onderhoud langsheen de beek verduidelijkt moet worden welk type versterkt gras voorzien moet worden. Aangezien het advies van 7 juli 2025 van de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen voorwaardelijk gunstig is waarbij er hierover geen voorwaarden zijn opgenomen, wordt verondersteld dat dit niet opgenomen moet worden als vergunningsvoorwaarde.

Natuur

Voorliggende aanvraag is niet gelegen in een Habitatrictlijngebied, een Vogelrichtlijngebied of een gebied van het VEN of het IVON;

Voorliggende aanvraag is gelegen op een afstand van circa:

- 1.500 meter van een habitatrictlijngebied, namelijk 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen' met code BE2100017;
- 4.500 meter van een vogelrichtlijngebied, namelijk 'Schorren en polders van de Beneden-Schelde' met code BE2301336;
- 900 meter van een gebied van het VEN of het IVON, namelijk 'De Oude Landen en Bospolder' met gebiedsnummer 306.

Vegetatiewijziging

Binnen het projectgebied zijn twee zones aangeduid als een 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen'.

De eerste zone bevindt zich langs de westelijke projectgrens, ter hoogte van de woonzones. Het gaat hier om soortenarm permanent cultuurgrasland, inclusief bermen en perceelsranden, afgewisseld met stukken soortenrijk permanent cultuurgrasland (aangeduid als hp + k(hp*)).

De tweede zone ligt in het noordoosten van het projectgebied en is gekarteerd als 'park' en 'bebouwing in een (half)natuurlijke omgeving' (kp* + un). Deze zone bevat boomopslag en wordt geïntegreerd in het centrale park van het project.

Hoewel deze zones als een mix van biologisch minder en meer waardevolle elementen zijn ingeschaald, gaat het in de praktijk voornamelijk om dezelfde soortenarme graslanden (hx) als elders in het projectgebied.

Voor de uitvoering van voorliggende aanvraag is het noodzakelijk enkele bomen te rooien. De bomen worden gecompenseerd door middel van de aanplant van nieuwe bomenrijen, waarbij de verbinding gemaakt wordt met het groengebied het Laar in het zuiden van de Gerardus Stijnenlaan (zie ook op figuur 4-3 in de verantwoordingsnota, toegevoegd bij de aanvraag). Er zullen meer bomen aangeplant worden dan dat er gerooid zullen worden.

Inzake het rooien van de bomen worden de volgende voorwaarden opgenomen:

- Het vellen van bomen vindt niet plaats tijdens de schoontijd (broedseizoen), dat loopt van 1 april tot en met 30 juni. Voor aanvang van de werken, ook buiten de schoontijd, worden de bomen nagekeken op holtes en nesten. Als er nesten of dieren voorkomen in bomen die geveld worden, worden deze werkzaamheden stilgelegd en pas uitgevoerd na 30 juni en na bijkomende controle dat alle nesten of holtes verlaten zijn. Bij het aantreffen van nesten van vleermuizen, worden er maatregelen genomen om de vleermuizen te kunnen laten uitvliegen, maar niet te laten terugkeren;
- De bomen die als compensatie dienen voor de aanleg van het park worden gecompenseerd met bomen met een minimale stamomtrek van 18/20. De bomen voldoen aan de grootteklasse 1A en zijn inheemse soorten zijn.
- De bomen die als compensatie dienen voor de aanleg van de wegenis en verkaveling worden gecompenseerd met bomen met een minimale stamomtrek 16/18. De bomen zijn een mix van 1/3 grootteklasse 1A en 2/3 grootteklasse 1B en zijn allen inheemse soorten.

De volgende beschermingsmaatregelen voor bomen worden opgenomen als voorwaarden en moeten strikt worden nageleefd:

- De kroonprojectie van alle te behouden bomen worden vóór de start van de eerste werkzaamheden afgeschermd met een vast, nietverplaatsbaar hekwerk type Heras. In de kroonprojectie wordt niet gewerkt, vindt geen stockage plaats, wordt niet geparkeerd, wordt geen spoelwater geloosd, geen opslag van werf toiletten,...
- Parkeren van voertuigen gebeurt in de voorziene werfzone. Buiten de werfzones is het verboden om voertuigen te parkeren

- op groenzones, zonder de nodige beschermingsmaatregelen zoals onder andere rijplaten;
- Het bestaande maaiveld rond de wortelzone van bestaande, te behouden bomen wordt niet afgegraven of opgehoogd;
 - Als er bij graafwerken wortels van bomen worden blootgelegd, worden deze tot maximum 5 cm dikte doorgezaagd met handgereedschap. Er wordt niet meer dan 20 % van het totale wortelpakket verwijderd. Bij dikkere wortels worden de graafwerken gestaakt en wordt er contact opgenomen met de groendienst van stad Antwerpen;
 - Bomen die behouden blijven, worden niet gesnoeid in functie van werfverkeer, opstelling kranen, ... Enkel de groendienst stad Antwerpen voert snoeiwerken uit en kan dit weigeren als er andere, meer aangewezen opties zijn met maximaal behoud voor de bomen die de opdrachtnemer moet volgen;
 - Groenzones die buiten de werfzone vallen, zijn voorzien van rijplaten om (onzichtbare) (gevolg)schade te vermijden;
 - De opdrachtnemer geeft water aan alle bomen die in de invloedsfeer staan van een droogzuiging, om uitdroging van de wortelzone te voorkomen, tenzij bodemonderzoek uitwijst dat dit niet nodig is. De eindbeslissing ligt echter bij de groendienst stad Antwerpen;
 - Het is aangewezen om de nodige onderzoeken en het opstellen van beschermingsmaatregelen op maat te laten uitvoeren door een gecertificeerd boomverzorger (ETW of ETT).

Passende beoordeling en verscherpte natuurtoets

Gezien de afstand tot de beschermde gebieden worden er geen effecten op deze gebieden verwacht en kunnen respectievelijk onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN en een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone worden uitgesloten.

Boscompensatie

Uit het dossier kan afgeleid worden dat een oppervlakte van 734 m² zal worden ontbost voor de realisatie van de geplande werken.

Een oppervlakte van 9.800 m² moet als bos behouden blijven.

Het boscompensatievoorstel werd goedgekeurd door ANB in het advies van 5 februari 2025 en staat geregistreerd onder het kenmerk 24-206741.

De noodzakelijke voorwaarden op grond van artikel 90bis, §5, van het Bosdecreet worden in de vergunning opgenomen.

Stikstof

In overeenstemming met het Stikstofdecreet werd op basis van een inschatting van het aantal vervoersbewegingen voor de uitvoering van de werken alsook de stationaire bronnen (gebruik van bijvoorbeeld een kranen, generator, betonpomp, ...) de stikstofemissie/depositie tijdens de aanlegfase geëvalueerd. Tijdens de exploitatiefase zal het aantal transportbewegingen beperkter zijn.

Met PIV6 werd de m.e.r.-screening geüpdatet zodat voor de berekening van de impactscores wordt gebruik gemaakt van de meest recente kritische depositiewaarden (KDW's) voor stikstof voor Natura 2000 habitattypen en depositiewaarden gemodelleerd volgens VLOPS25. Het gaat hier louter om een controleoefening waarbij niets gewijzigd wordt aan het project en de bijhorende emissies. De conclusies uit de oorspronkelijke project-m.e.r.-screening wijzigen niet.

Zoals blijkt uit de gegevens opgenomen in het dossier (PIV6) voor wat betreft de stikstofemissie van de puntbronnen en het wegverkeer wordt de de-minimisdrempel van 1% niet overschreden. De impactscore bedraagt minder dan 1 %. Conform de bepalingen van het Stikstofdecreet is een passende beoordeling niet vereist. Een risico op een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone is uitgesloten.

Conclusie

Voorliggende aanvraag doorstaat de natuurtoets.

Bodem

Het project omvat grondwerken (zoals graafwerken voor ondergrondse parkings, vijvers en rioleringen) waarvoor tijdelijke bronbemalingen nodig zijn. Deze bemalingen beperken zich tot de aanlegfase en zijn niet permanent. De mogelijke effecten op de bodem zijn dus tijdelijk en lokaal, en worden zorgvuldig beheerd via verschillende maatregelen.

Wel wordt er een voorwaarde opgenomen waarbij tijdens de werken maatregelen genomen worden om structuurschade en verdichting van de bodem voorkomen wordt door onder andere het gebruik van rijplaten, door het gebruik van een voldoende lage bandendruk bij het berijden van de bodem met zware machines,...

Alle werkzaamheden worden uitgevoerd met de nodige voorzorg en onder geldende regelgeving. Op basis van de bemalingsscreening, bodemonderzoek en de getroffen milderende maatregelen, wordt besloten dat het project geen aanzienlijke effecten op de bodem of volksgezondheid zal veroorzaken tijdens de aanleg of exploitatiefase.

Vlaamse Codex Wonen

Artikel 5.93, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat in elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 1° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen: veertig procent;
- 2° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent.

In artikel 1.3, § 1, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen 2021 wordt het begrip bescheiden woonaanbod gedefinieerd als volgt:

"3° bescheiden woonaanbod: het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat met

behoud van de toepassing van artikel 5.94, §1, tweede lid en artikel 5.96, tweede lid, bestaat uit:

- a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- b) eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³;
- c) overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers."

Er wordt in de aanvraag rekening gehouden met een bescheiden woonaanbod van 20 %, van toepassing op de private ontwikkeling. Deze verplichting werd verankerd in de verkavelingsvoorschriften bij artikel 1.6.E en wordt gewaarborgd op het niveau van elke omgevingsvergunningsaanvraag voor woningbouw die in functie van de realisatie van de bouwvelden wordt ingediend. Na de realisatie van de woningen komt deze verplichting te vervallen.

Overige beroepselementen

Onwettige saucissonering

Als beroepselement wordt gesteld dat er sprake is van onwettige saucissonering aangezien de stedenbouwkundige handelingen voor de aanleg van het park ontbreken.

De aanleg van het park is mee opgenomen in de aanvraag tot verkaveling meer bepaald onder de stedenbouwkundige handelingen voor de reliëfwijzigingen, grondwerken en het aanleggen van een park en waterbuffer.

In de project-m.e.r.-screening is de totaliteit van de handelingen opgenomen, zowel deze voor de fase van de aanleg van het park/waterbuffering als de andere werken noodzakelijk voor de realisatie van de verkaveling zijnde de ontbossing, de aanleg van wegenis, waterbeheersingswerken en stadsontwikkeling.

Bijgevolg er is geen sprake van saucissonering en wordt dit beroepsargument niet gevolgd.

Onwettig gebruik van het planningsinstrument en het instrument verkaveling

De beroepsindieners stellen dat een verkavelingsvergunning onterecht wordt gebruikt in plaats van een stedenbouwkundige vergunning voor het volledige project 'Hoekakker'. Ze stellen dat het gRUP belangrijker is dan de verkaveling.

Het gRUP 'Hoekakker' vormt de planologische basis. Een verkavelingsaanvraag moet zich daaraan houden, maar mag binnen de grenzen van artikel 4.4.1 van de VCRO beperkt afwijken van de voorschriften.

De keuze voor een verkavelingsvergunning is juridisch correct en sluit aan bij de vereisten van artikel 4.2.15 van de VCRO: voor het verkavelen van gronden voor woningbouw is vooraf een vergunning nodig. Ook de definitie in artikel 4.1.1 van de VCRO bevestigt dat verkavelen betrekking heeft op de verdeling van gronden met het oog op overdracht, zoals verkoop of erfpacht, zelfs als de verkoper alle woningen zelf opricht.

De verkavelingsaanvraag biedt bovendien transparantie, fasering en de mogelijkheid tot een geïntegreerde beoordeling van het hele

project. Ze past dus binnen het wettelijk kader én de stedenbouwkundige logica.

De verkavelingsvergunning is een passend en wettelijk verankerd instrument. De kritiek van de beroepsindieners mist juridische en feitelijke grond.

Gebrekkige project-m.e.r.-screening

Volgens de beroepsindieners zou de screening louter een standaardzin bevatten zonder eigen beoordeling. Dit is onjuist. De screening bevat een duidelijke, gemotiveerde beoordeling van alle relevante milieuthema's zoals water, geluid, bodem, luchtkwaliteit, fauna en flora, ...

Elk compartiment werd inhoudelijk geëvalueerd, met concrete verwijzingen naar het RUP, waterbeheerplannen en studies. De m.e.r.-screening voldoet aan de onderzoeks- en motiveringsplicht uit het DABM. Bijgevolg wordt dit argument niet gevolgd.

Door de beroepsindieners wordt gesteld dat een project-MER zou nuttig zijn geweest om hinder, zoals stof en PFAS, beter in te schatten.

De m.e.r.-screening stelt niet dat een project-MER geen meerwaarde zou kunnen bieden, maar dat een project-MER niet verplicht is, omdat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn. Risico's zoals stofhinder en PFAS zijn onderzocht. Voor PFAS zijn passende maatregelen voorzien zoals waterzuivering en monitoring bij bemaling, conform het tijdelijk PFAS-handelingskader.

De conclusies zijn dus inhoudelijk onderbouwd én juridisch correct.

Er zou geen beoordeling van de reliëfwijziging/wateroverlast gebeurd zijn in het project-MER. Het verhoogt maaiveld zou afwatering veroorzaken richting naburige percelen. De impact van reliëfwijziging is wel degelijk onderzocht. De geplande taluds zijn zodanig ontworpen dat afvloeiing wordt afgevoerd naar interne buffers en infiltratievoorzieningen. Er zijn geen rechtstreekse afstromingen voorzien richting private eigendommen. Watertechnisch sluit het ontwerp aan bij het Masterplan Water en voldoet het aan de hemelwaterverordening. Bijgevolg wordt dit argument niet gevolgd.

Wat betreft het beroepsargument waarin gesteld wordt dat PFAS-lozing onvoldoende onderzocht werd, kan het volgende gesteld worden: De bemaling is onderzocht. Het bemalingswater wordt gezuiverd voor lozing indien overschrijding van PFAS-normen wordt vastgesteld, conform het tijdelijke PFAS-beleid van de Vlaamse overheid. Ook de impact op de Oudelandse beek is mee onderzocht en als aanvaardbaar beoordeeld. Er is overleg geweest met VMM, en alternatieve lozingsroutes zijn voorzien. Bijgevolg wordt dit argument niet gevolgd.

De beroepsindieners menen dat de geluidseffecten niet onderzocht zijn en dat het geluid van technische installaties niet beoordeeld zijn.

Het project omvat voornamelijk woningbouw. Grote, industriële installaties zijn niet voorzien. Eventuele geluidseffecten worden onderworpen aan de VLAREM-regelgeving bij de vergunningsaanvraag van elke fase of gebouw. Geluidsdruk op de omgeving is minimaal,

gelet op de afstand, inplanting en het type gebruik (residentieel). Bijgevolg wordt dit argument niet gevolgd.

Wat betreft de stelling van de beroepsindieners dat er geen metingen of bemonsteringen zijn uitgevoerd op het grondwater voor risico op de verstoring van zoet/zout- verdeling:

Er zijn studies uitgevoerd naar de ondergrondse waterstroming. De ondergrondse parkeergarages veroorzaken geen significante barrièrewerking, zoals bevestigd in de screening. Indien nodig worden bijkomende maatregelen genomen bij uitvoering (zoals bemalingsbeperking, monitoring). De effecten zijn beperkt en beheersbaar.

De m.e.r.-screening is bijgevolg correct, volledig en wettelijk conform. Er is geen MER-plicht, gezien:

- de beperkte impact op mens en milieu,
- de reeds geïntegreerde milderende maatregelen,
- de uitvoerige motivering per milieuthema.

De screening werd terecht als toereikend beoordeeld.

Behandeling bezwaarschriften eerste aanleg

Beroepsindieners stellen dat de deputatie van de provincie Antwerpen onterecht letterlijk de repliek van de aanvrager zou hebben overgenomen en onvoldoende motiveerde waarom fase 2 niet werd uitgesloten, in strijd met artikel 46 en 48 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

De beroepsgrief is ongegrond omdat:

- Door het administratief beroep wordt de aanvraag volledig opnieuw beoordeeld; de deputatie is niet gebonden aan de eerdere beslissing;
- De repliek van de aanvrager werd niet letterlijk overgenomen, maar inhoudelijk beoordeeld door de POVC en zorgvuldig gemotiveerd opgenomen in de beslissing;
- De bezwaren (bijvoorbeeld over verkeerstellingen) zijn wél beantwoord en weerlegd; er werden geen concrete tegengegevens aangeleverd;
- Wat betreft fase 2 is er een duidelijke motivering waarom deze wel vergund werd, ondanks het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen: uitsluiting zou de samenhang van het project ondermijnen en is juridisch niet afdwingbaar.

Er is geen schending van de motiveringsplicht; het beroep is ongegrond op dit punt.

Procedure

Door de beroepsindieners wordt gesteld dat er onterecht belangrijke wijzigingen aan het aanvraagdossier zijn doorgevoerd zonder een nieuw openbaar onderzoek, wat volgens hen strijdig is met artikel 30 van het Omgevingsvergunningsbesluit. Ook zou de toevoeging van onder andere een stikstofnota en de verlenging van termijnen onterecht zijn.

De wijzigingen zijn toegelaten en correct verwerkt

De wijzigingen gebeurden op vraag van de aanvrager, zijn beperkt in aard en toegelaten volgens artikel 64 van het Omgevingsvergunningsdecreet. Ze betreffen verduidelijkingen en

technische bijsturingen, niet fundamentele wijzigingen aan het project.

Er is geen schending van artikel 30 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Een nieuw openbaar onderzoek is enkel vereist als wijzigingen niet tegemoetkomen aan eerdere adviezen of bezwaren, of als ze de rechten van derden schenden. Dat is hier niet het geval: de aanpassingen kwamen juist tegemoet aan de opmerkingen van de POVC, zonder het projectinhoudelijk te wijzigen.

De toevoeging van de stikstofnota bevestigt enkel eerdere conclusies uit de MER-screening en gebruikt nu de nieuwste rekenmethodiek. Het gaat om een verduidelijkend stuk, niet om nieuwe milieueffecten. Er was dus geen nieuw openbaar onderzoek vereist.

De verlenging van de proceduretermijn volgde automatisch uit het feit dat het dossier een wegenisaanvraag bevatte (artikel 47 van het Omgevingsvergunningsbesluit). Het aanleveren van documenten binnen die termijn is toegelaten.

De procedure is bijgevolg correct gevolgd. De aangebrachte aanvullingen zijn toegelaten, zorgvuldig gemotiveerd en wettelijk onderbouwd. Een nieuw openbaar onderzoek was niet vereist. De beroepsgraven zijn ongegrond.

Advies college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen

Op 30 april 2025 werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verwezen naar het voorheen geformuleerde advies. Dit betreft het advies van 14 juni 2024, verleend in eerste aanleg.

In dit advies is een voorwaarde opgenomen omtrent het debiet van het bemalingswater. Aangezien de bemaling geen voorwerp uitmaakt van de aanvraag, wat de voorwaarde niet opgenomen.

Verder werd ook nog de volgende voorwaarde opgenomen:

- Gelet op het feit dat de omvang van de mogelijk in te passen economische functies eerder beperkt en minimaal is ten aanzien van de schaal van de totaliteit van de ontwikkeling is er nood aan een uitbreiding van de vermelde bestemming en dit in mindering van de woonfunctie.

Aangezien de aanvraag in overeenstemming is met het gRUP 'Hoekakker' waarbij de verschillende bestemmingen reeds vastgelegd werden, wordt deze voorwaarde niet opgenomen.

In het advies wordt ook gesteld dat de site bereikbaar moet zijn voor huis-aan-huis huisvuilophaling. In de nota van 12 juli 2025 van de aanvrager wordt gesteld dat er reeds ondergrondse containers voorzien worden in het ontwerp. Bijgevolg wordt deze voorwaarde niet opgenomen.

In het advies wordt ook de volgende voorwaarde voorgesteld:

- Het artikel/voorschrift waarbij gesteld wordt dat er qua terrassen, dewelke verplicht inpandig dienen te worden voorzien, één uitzondering per bouwlaag en per gevel kan worden toegelaten (en dus uitpandig, buiten de bouwzone), dient te worden geschrapt.

In de wijzigingen van de aanvraag, na het advies van 14 juni 2025 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, werden de verkavelingsvoorschriften aangepast waardoor er tegemoet gekomen werd aan deze opmerking. Bijgevolg wordt deze voorwaarde niet meer opgenomen.

In het advies wordt ook gesteld dat fase 2 (de ontwikkeling van bouwveld 6 en bouwveld 7) uit de vergunning gesloten moet worden. Fase 2 van het verkavelingsproject Hoekakker, waarin bouwvelden 6 en 7 voorzien zijn voor meergezinswoningen, kan niet uit de omgevingsvergunning worden gesloten omdat het project integraal is aangevraagd en de effecten ervan globaal moeten worden beoordeeld. Het uitsluiten van bepaalde fasen of onderdelen, zoals bouwvelden 6 en 7, zou in strijd zijn met het principe van een holistische beoordeling van de impact op mobiliteit, waterhuishouding, ruimtelijke ordening en leefomgeving.

In de toelichtende nota van 12 juli 2024 geeft de aanvrager aan dat het project enkel als geheel correct beoordeeld kan worden om de samenhang te behouden tussen inrichting, ontsluiting en mitigatie van effecten. Bovendien zou het schrappen van deze bouwvelden leiden tot ongewenste fragmentatie en onzekerheid over de uitvoering van het verkavelingsplan, wat ongunstig is voor rechtszekerheid, uitvoerbaarheid en investeringszekerheid. Er zijn geen juridische of planologische gronden om fase 2 afzonderlijk te weigeren zolang de globale stedenbouwkundige, milieutechnische en mobiliteitsvoorwaarden worden gerespecteerd en afstemming plaatsvindt via overlegorganen.

Ruimtelijke verenigbaarheid (artikel 4.3.1, §1, van de VCRO)

Overeenstemming van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende plan

De stedenbouwkundige handelingen vervat in de aanvraag zijn principieel in overeenstemming met het geldende plan zoals hoger omschreven.

Overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften uit verordeningen

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften uit verordeningen zoals hoger omschreven.

Goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §2, van de VCRO)

Het aangevraagde moet, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld 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. Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, maar kan ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten vermeld in punt 1° van artikel 4.3.1, §2, van de VCRO in rekening brengen, evenals de bijdrage van het

aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, voor zover de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en die in de betrokken omgeving verantwoord is.

Functionele inpasbaarheid

Het gRUP 'Hoekakker' legt vast welke functies toegelaten zijn binnen het projectgebied.

De hoofdactiviteit is wonen, met een beperkt aantal nevenfuncties: maximaal 400 m² voor kantoren, diensten en vrije beroepen, 2.045 m² voor een schoolgebouw, 500 m² voor een crèche en 600 m² voor stadslandbouw. De vergunningsaanvraag past dus binnen het toegelaten kader.

Daarnaast draagt het project bij aan de leefkwaliteit in de buurt. De aanleg van een park beantwoordt aan de vraag naar meer gebruiksgroen in Ekeren en creëert een nieuw groen hart voor de wijk Donk, gericht op recreatie en ontmoeting. Hoewel Hoekakker momenteel geen waardevol natuurgebied is, biedt het park kansen om de ecologische waarde te verhogen en de natuur dichterbij de bewoners te brengen. Ook de wateropgave wordt hierin opgenomen: het park wordt overstroombaar ingericht en biedt zo meer dan voldoende buffercapaciteit. Water wordt een zichtbaar en betekenisvol onderdeel van het landschap.

Wat betreft de woonwijk speelt het project in op de huidige eenzijdigheid van het woonaanbod in Donk, dat vooral uit eengezinswoningen bestaat. Door het nieuwe verkavelingsplan wordt een meer diverse en kwalitatieve woonomgeving gecreëerd met verschillende woningtypes, gaande van kleine en grote eengezinswoningen (met variërende stramienmaten en 2 tot 3 bouwlagen) tot meergezinswoningen met een gevarieerd woonprogramma.

Tot slot worden de toegestane voorzieningen zoals kantoren, diensten, vrije beroepen, schoolinfrastructuur en crèche gebundeld langs de Prinshoeveweg, in de nabijheid van een bushalte. Dit zorgt voor een logische clustering van functies op een goed bereikbare locatie met openbaar vervoer.

Voorliggende aanvraag voldoet aan de bepalingen van het gRUP en is bijgevolg, qua functies, inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact

In het gehele gebied is het uitgangspunt dat de voetgangers en fietsers voorrang hebben. De geparkeerde auto wordt teruggedrongen uit de openbare ruimte door middel van het aanleggen van ondergrondse parkeergarages voor bewoners, op logische plaatsen en ontsloten vanaf de randen van het gebied.

Het parkeren voor bezoekers wordt op een landschappelijke manier uitgewerkt en geïntegreerd in het landschapsontwerp. Er wordt ingezet op een mobiliteit, volgens het STOP-principe: stappen, trappen, openbaar vervoer en personenwagens.

Dit vindt duidelijk zijn uitwerking in het feit dat het hele plangebied expliciet als woonerf is ingericht: ruimte voor

voetgangers, spelende kinderen, sport, recreatie en lokaal fietsverkeer.

Onder de bouwblokken worden ondergrondse parkeergarages, met voldoende capaciteit voor de bewoners die aan de erfstraat wonen, voorzien. Fietsen worden overdekt voorzien in de plinten van de gebouwen.

In de aanlegfase zal er een tijdelijke toename van vrachtverkeer zijn in de onmiddellijke omgeving van de werf. Immers worden grondoverschotten binnen de werf verplaatst. De tijdelijke toename van vrachtverkeer in kader van grondaanvoer voor het ophogen van de spoorwegbedding gebeurt grotendeels binnen de werfzone.

Behoudens tijdelijke omleidingen tijdens de aanlegwerken, wordt er als gevolg van de voorgenomen werken geen belangrijke impact op de mobiliteit of de verkeersafwikkeling in de omgeving verwacht.

Tijdens de beroepsfase, op 26 maart 2025, werd de aanvraag onder andere gewijzigd (PIV4) met een herwerkt mobiliteitsrapport (toegevoegd als 'P1168 Mober Hoekakker Ekeren_update_v2.6' bij voorliggende aanvraag).

In dit rapport wordt gesteld dat de Bouwcode gevolgd zal worden bij de toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunning per bouwveld. Ook in de verkavelingsvoorschriften wordt opgelegd dat de opgelegde parkeernorm conform de Bouwcode nageleefd moet worden.

De reële parkeerbehoefte zal volgens het mobiliteitsrapport eerder lagere liggen dan de parkeernorm opgenomen in de Bouwcode.

Verder wordt ook in het rapport gesteld dat het project wilt inzetten op duurzame mobiliteit om het aantal autoparkeerplaatsen verder te beperken.

Volgens de mobiliteitsstudie bedraagt het gemiddeld autobezit te Ekeren 1,096 wagens per huishouden.

De Bouwcode legt voor de projectlocatie het volgende op:

- Functie wonen:
 - 1,7 parkeerplaatsen per wooneenheid ($> 90 \text{ m}^2$). Hiervan zijn er 0,3 voor bezoekers;
 - 1,35 parkeerplaatsen per wooneenheid ($60 - 90 \text{ m}^2$). Hiervan zijn er 0,3 voor bezoekers;
 - 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid ($< 60 \text{ m}^2$). Hiervan zijn er 0,3 voor bezoekers.
- Functie sociaal wonen
 - Koopwoning: 1 parkeerplaats per wooneenheid. Hiervan zijn er 0,3 voor bezoekers;
 - Huurwoning: 0,75 parkeerplaatsen per wooneenheid. Hiervan zijn er 0,3 voor bezoekers.

Gelet op de hoge verzadigingsgraad van het kruispunt Laar met de N11 - Kapelsesteenweg dient maximaal ingezet te worden op het reduceren van het autogebruik en daarmee logisch samenhangend het autobezit van de toekomstige bewoners van de nieuwe ontwikkeling. Het opleggen van parkeernormen overeenkomstig de Bouwcode werkt dit voornemen tegen. Meer nog een overaanbod aan parkeervoorzieningen creëren is daarentegen ook niet gewenst vermits dit autogeneratie aanmoedigt.

Bijgevolg het simpelweg verwijzen naar de Bouwcode als norm voor het aantal parkeerplaatsen is niet aanvaardbaar. De ambitie tot het reduceren van het aantal autoverplaatsingen dient vertaald te worden in een strengere parkeernorm op maat van het project.

Het project zorgt vooral tijdens de ochtendspits voor extra verkeer op de lokale wegen, met de grootste toename (90 voertuigen/uur) in het noorden van De Oude Landen. In kleinere buurtstraten zoals de Prinshoeveweg en Leerhoeklaan gaat het om 85 à 86 voertuigen extra, terwijl in woonstraten zoals de Gravenlaan de absolute toename beperkt blijft, maar relatief gezien wel aanzienlijk is (+ 100 %). Het kruispunt N11 - Kapelsesteenweg met het Laar heeft nu al een hoge verzadigingsgraad (84 % in de ochtendspits, 90 % in de avond). Door het project stijgt die verzadiging nog licht (tot 88 % en 94 %), wat volgens de studie niet als significant geldt, maar wel wijst op een verhoogde kans op congestie. Gezien de reeds bestaande drukte, is een verdere belasting van het kruispunt op zijn minst onwenselijk.

Het is essentieel het autogebruik en -bezit van nieuwe bewoners actief te beperken.

Duurzame mobiliteit moet structureel in het project worden verankerd.

Een stap in die richting is de verplichting om per bouwveld (2, 3, 4, 6 en 7) twee parkeerplaatsen voor autodelen te voorzien, zoals opgenomen in artikel 1.6.D van de verkavelingsvoorschriften. Tegelijk ondermijnt het hanteren van standaard parkeernormen volgens de Bouwcode dit duurzaamheidsstreven, doordat het leidt tot een overaanbod aan parkeerplaatsen. De parkeernormen moeten afgestemd worden op dit specifieke project en in lijn met de ambitie om bewoners te stimuleren tot duurzame vervoerskeuzes.

De aanvrager stelt in de nota van 4 juli 2025 dat hoewel de MOBER aantoonst dat de reële parkeerbehoefte lager ligt dan de normen uit de Bouwcode, er bewust voor gekozen werd om in de verkavelingsvoorschriften te verwijzen naar die geldende parkeernormen. Die keuze sluit aan bij de beleidsvisie uit het RUP 'Hoekakker', waarin geclusterd en volledig ondergronds parkeren nagestreefd wordt om de kwaliteit van de publieke ruimte te garanderen.

Het parkeeraanbod is nog niet definitief vastgelegd omdat dit afhankelijk is van het aantal wooneenheden en hun uitwerking in latere fasen van het project. Bij de concrete omgevingsvergunningsaanvragen per bouwveld zal de parkeernorm in detail worden berekend, en indien nodig kan dan op basis van de Bouwcode worden afgeweken met toepassing van de CROW-methodologie. Voor nu biedt het hanteren van de standaardnormen het voordeel dat het risico op parkeeroverlast in de omliggende straten wordt beperkt, wat conform is met het POET-principe van de stad Antwerpen: parkeren moet zoveel mogelijk op eigen terrein worden opgelost. Aangezien het parkeren volledig ondergronds en geclusterd wordt voorzien, is er geen sprake van bijkomende ruimte-inname, en blijft het principe van zuinig ruimtegebruik gerespecteerd.

In de nota van de aanvrager van 4 juli 2025 wordt het volgend voorstel gedaan inzake de parkeernorm:

- Voor bewoners:
 - Voor wooneenheden > 90 m² : minstens 0,9 en maximaal 1,1 parkeerplaatsen per wooneenheid;
 - Voor wooneenheden tussen 60 m² en 90 m²: minstens 0,7 en maximaal 0,85 parkeerplaatsen per wooneenheid;
 - Voor wooneenheden < 60 m²: minstens 0,65 en maximaal 0,75 parkeerplaatsen per wooneenheid;
- Voor bezoekers geldt de parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per wooneenheid (conform de Antwerpse Bouwcode). Deze parkeerplaatsen worden, zoals voorzien, ondergebracht in de parkeerpockets op het toekomstig openbaar domein.

Onder reguliere wooneenheden worden alle woningen verstaan, met uitzondering van sociale woningen en gesubsidieerde woonvormen.

De normen voor sociale koop- en huurwoningen, evenals voor woningen verhuurd via een Sociaal Verhuurkantoor (SVK) of als gesubsidieerde (budget)huur, liggen immers reeds lager in de Antwerpse Bouwcode dan die voor reguliere koop- en huurwoningen. Voor alle andere functies worden de bepalingen van de Antwerpse Bouwcode gevolgd.

Een afwijking van de Bouwcode kan toegestaan worden op basis van artikel 3, §3, waarin het volgende gesteld wordt:

"De vergunningverlenende overheid kan op eigen initiatief of naar aanleiding van het gemotiveerd verzoek van de aanvrager op gemotiveerde wijze een afwijking toestaan op de verordening. Zij toetst hierbij aan de criteria opgenomen in paragraaf 1 van dit artikel en motiveert de afwijking aan de hand van deze criteria in de omgevingsvergunning".

Daarnaast wordt ook in artikel 32, §3 van de Antwerpse Bouwcode gesteld dat de vergunningverlenende overheid steeds een afwijkende parkeerbehoefte kan vaststellen:

"Om de parkeerbehoefte van een project te bepalen, worden parkeernormen vastgelegd per functiecategorie in onderstaande tabel. De gegenereerde parkeerbehoefte wordt voor deze functies berekend door de overeenstemmende norm toe te passen op de omvang van de ontwikkeling, verbouwing, of functiewijziging. Er wordt afgerond naar boven indien het bekomen cijfer na de komma groter of gelijk is aan 0,5. De afbakening van de zones is in bijlage opgenomen. De vergunningverlenende overheid kan op eigen initiatief of naar aanleiding van een gemotiveerd verzoek van de aanvrager, een afwijkende parkeerbehoefte toestaan".

Gelet op de ambitie tot het bevorderen van duurzame mobiliteit en de vraag naar een strenger parkeerbeleid in het advies van 29 april 2025 van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken wordt de parkeernorm, voorgesteld door de aanvrager in de nota van 4 juli 2025 wordt opgenomen als voorwaarde.

In het advies van 29 april 2025 van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken wordt gesteld dat autodelen vanaf de ingebruikname van het project mee geïnstalleerd moet worden. Dit is echter al reeds mee opgenomen, zodat op de bouwvelden 2, 3, 4, 6 en 7 twee parkeerplaatsen voor autodelen voorzien worden. Algemeen wordt

aangenomen dat een parkeerplaats voor autodelen vier private parkeerplaatsen vertegenwoordigt.

In het advies van 23 mei 2025 van het Agentschap Wegen en Verkeer (District Antwerpen) werd gesteld dat de MOBER onvolledig is door verschillende tekortkomingen. In de nota van 16 juni 2025 van de aanvrager werd per punt weerlegd waarom dit advies niet gevolgd moet worden als volgt:

- De mobiliteitsstudie bevat onvoldoende gegevens om het project correct te beoordelen.

Repliek:

De MOBER werd geactualiseerd met nieuwe verkeerstellingen en bevat wel degelijk de gevraagde informatie. In een nota van 14 maart 2025 van de aanvrager werden verwijzingen toegevoegd naar de relevante passages. AWV heeft deze toelichtingen en stukken blijkbaar niet grondig doorgenomen. Het advies is daarom onzorgvuldig opgesteld.

- Een aanpassing aan de verkeerslichten zal sowieso leiden tot hogere verzadiging, wat niet is meegenomen.

Repliek:

Er is geen aanpassing van de lichtenregeling voorzien of gesuggereerd. De MOBER gaat uit van de bestaande regeling en toont dat de impact van het project niet significant is. Verandering aan de lichten zou zelfs negatief zijn wegens mogelijke aantrekking van sluipverkeer. Dit punt is dus niet van toepassing.

- Verzendingsgraad zou stijgen van 84% naar 90%, wat problemen veroorzaakt.

Repliek:

Volgens de MOBER stijgt de verzadigingsgraad met slechts 4 procentpunten, wat volgens het Richtlijnenboek geen significant effect is. Er bestaat bovendien geen harde 85%-grens zoals AWV beweert. Het kruispunt blijft functioneren zoals vandaag, en dus zonder structurele verslechtering. De methode van beoordeling is correct toegepast.

- Effect op dit belangrijk knooppunt werd niet onderzocht.

Repliek:

De MOBER bevat terreinobservaties die aantonen dat het kruispunt Laar en de schoolomgeving bepalend zijn voor de doorstroming, niet Kleine Bareel. Er werden geen structurele problemen vastgesteld bij Kleine Bareel. De impact van het project op dit punt is verwaarloosbaar. AWV negeert deze vaststellingen.

- Belangrijke aansluitingen op de N11 zijn niet geanalyseerd.

Repliek:

De MOBER onderzoekt meerdere relevante kruispunten (N11 x Laar, Oudebaan, Donksesteenweg). Geen van deze vertoont significante effecten die ingrepen vergen. Daarom zijn er geen infrastructurele maatregelen voorgesteld. De beoordeling is volledig in lijn met de richtlijnen.

- Onvoldoende bekeken of verkeer ook via andere wegen kan worden afgewikkeld.

Repliek:

De verkeersverdeling is duidelijk in het MOBER: slechts 25 % van het verkeer gaat via N11-zuid, de rest gebruikt

alternatieve routes. Ook de E. Waghemansbrug is in de analyse opgenomen (20% van het verkeer). De studie hanteert zelfs een worstcase-benadering voor de N11, wat betekent dat de impact eerder overschat dan onderschat is. Dit punt is dus ongegrond.

Het advies van 7 juli 2025 van het Agentschap Wegen en Verkeer (District Antwerpen) is gunstig waarin er gesteld wordt dat de bovenstaande repliek op de punten gevolgd kan worden.

Er kan gesteld worden dat de aanvraag, mits naleving van de voorwaarden, aanvaardbaar is wat betreft de mobiliteit. Bijgevolg worden de beroepsargumenten inzake het MOBER en de mobiliteitsimpact niet gevolgd.

Schaal

De bebouwde omgeving van Ekeren Donk wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen van twee bouwlagen met een hellend dak of drie bouwlagen met een plat dak. De nieuwe eengezinswoningen die voorzien zijn in bouwvelden 2, 3 en 4 sluiten qua schaal, hoogte, korrel en aantal bouwlagen goed aan bij deze bestaande bebouwing. Langs de randen van het park wordt gekozen voor een andere typologie, namelijk vrijstaande gebouwen tot vier bouwlagen, afgestemd op de ruimere schaal van het park. In deze zones wordt bewust vermeden om gesloten bouwvolumes te creëren. In plaats daarvan worden meerdere losstaande volumes voorzien om visuele doorzichten en verbindingen tussen het park en de achterliggende rijwoningen te behouden. Autoluwe erfstraten zorgen voor een vloeiende overgang tussen deze verschillende bebouwingstypologieën en verbinden het park met de woonwijk.

Langs de Prinshoeveweg, in bouwvelden 1 en 5, wordt ingezet op ensembles van vrijstaande, alzijdige bouwvolumes. Deze sluiten in schaal en korrel aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving: aan de ene kant drielaagse gebouwen, aan de andere zijde tweelaagse woningen met zadeldak. Deze nieuwe gebouwen vormen een scharnierpunt binnen het gebied en zorgen voor een harmonieuze overgang tussen het nieuwe project, de bestaande wijkstructuur en de aangrenzende bebouwing.

De schaal en de opbouw van de nieuwe bebouwing zijn zorgvuldig afgestemd op de bestaande context en passen op een evenwichtige manier in de omgeving.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

In het RUP is geen specifieke verhouding tussen vloeroppervlakte en terreinoppervlakte (V/T-index) per bouwveld vastgelegd. Wel is het totale aantal toegelaten wooneenheden beperkt tot maximaal 450, waarvan er 360 in een eerste fase en 90 in een latere fase gerealiseerd mogen worden. De volledige projectsite beslaat ongeveer 18 hectare, wat overeenkomt met een gemiddelde woondichtheid van 25 woningen per hectare. Ongeveer 13 hectare van het gebied wordt ingericht als overstroombaar park, wat een aanzienlijke meerwaarde biedt voor zowel de huidige bewoners als toekomstige gebruikers van de wijk.

De verdeling van de wooneenheden over de bouwvelden is als volgt:

- Bouwveld 1: 2 percelen bestemd voor vrijstaande gebouwen met meergezinswoningen
- Bouwveld 2: 26 percelen, waarvan 24 voor eengezinswoningen en 2 voor samen 6 meergezinswoningen
- Bouwveld 3: 26 percelen, idem als bouwveld 2
- Bouwveld 4: 21 percelen, waarvan 19 voor eengezinswoningen en 2 voor samen 6 meergezinswoningen
- Bouwveld 5: 1 perceel voor een vrijstaand gebouw
- Bouwveld 6: 1 perceel voor een vrijstaand gebouw met meergezinswoningen (maximum 30 wooneenheden)
- Bouwveld 7: 1 perceel voor een vrijstaand gebouw met meergezinswoningen (maximum 60 wooneenheden)

De bebouwing wordt voornamelijk aan de randen van het projectgebied voorzien, in aansluiting op de bestaande omgeving. Het centrale deel blijft open en wordt ingericht als een overstroombaar park, dat ruimte biedt voor waterbeheer én de ecologische en landschappelijke waarde van het gebied versterkt. Dit park vormt een groene schakel met omliggende groenzones, zoals 'Het Laar', en zorgt via trage verbindingen voor een vlotte dooradering van de wijk.

Beroepsindieners stellen dat het project indruist tegen het Strategisch Ruimteplan Antwerpen, aangezien de omliggende wijken van Ekeren (zoals Donk) gekenmerkt worden door een lage woondichtheid in een groene context. Zij wijzen op aantasting van open ruimte en versnippering door de voorziene bebouwing.

Het projectgebied ligt binnen het stedelijk gebied, waar intensieve verweving van wonen, werken en diensten wordt nagestreefd. Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is dit precies de plaats waar stedelijke ontwikkelingen zoals dit woonproject wenselijk zijn. Het project geeft rechtstreeks uitvoering aan het RUP 'Hoekakker', dat een integrale visie hanteert waarbij stedelijke invulling wordt gecombineerd met waterbeheer en groenvoorziening. De aanvraag is volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

Hoewel het Strategisch Ruimteplan pleit voor lage densiteit in woonwijken, laat het expliciet toe om in lokale centra zoals Donk intensivering van wonen en voorzieningen mogelijk te maken. Het project speelt daar juist op in, door in te zetten op kernversterking met aandacht voor leefkwaliteit en omgevingsintegratie.

De aanleg van een centraal, publiek toegankelijk park met waterbuffer (wadi's) draagt bij aan ecologische samenhang, waterbeheer en gezondheid – volledig in lijn met de 'groenblauwe dooradering' uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Tot slot wordt erop gewezen dat beleidsplannen zoals het strategisch ruimteplan géén verordenende kracht hebben (VCRO, artikel 2.1.2 §1). Enkel het gRUP is juridisch bindend. Het Grondwettelijk Hof bevestigde dat beleidsvisies niet kunnen primeren op bestemmingsvoorschriften in een gRUP.

Het project is bijgevolg juridisch verankerd in het gRUP 'Hoekakker' en ruimtelijk afgestemd op de strategische doelstellingen voor Donk en Ekeren. De argumentatie van de beroepsindieners wordt bijgevolg niet gevolgd

Voorliggende aanvraag is aanvaardbaar, wat betreft het ruimtegebruik en de bouwdichtheid.

Visueel-vormelijke elementen

Het beeldkwaliteitsplan (opgenomen in de aanvraag als 'BIJLAGE 02 - INRICHTINGSSTUDIE - BEELDKWALITEITSPLAN') vormt de leidraad voor de uitwerking van het verkavelingsconcept, dat gebaseerd is op het Masterplan en het gemeentelijk RUP 'Hoekakker'. De aanvraag vertrekt vanuit de aanleg van een centraal publiek toegankelijk park met waterbergend vermogen, omringd door bebouwing aan de hoger gelegen, droge randen van het terrein. Deze nieuwe bebouwing grenst enerzijds aan het park en anderzijds aan de bestaande achterkanten van de wijk. In de tussenliggende openbare ruimte wordt bijzondere aandacht besteed aan de landschappelijke inrichting, met een kwalitatieve overgang tussen park, erf en wijk.

Het centraal gelegen park draagt niet enkel bij aan de waterhuishouding, maar verhoogt ook de belevingswaarde en het landschapsbeeld, zowel binnen het projectgebied als vanuit de ruimere omgeving. De parktuinen, gelegen boven de ondergrondse bezoekersparking, fungeren hierbij als groene overgangsruimte. Hoewel deze tuinen privé zijn, leveren ze een duidelijke visuele meerwaarde aan de publieke ruimte. Doorzichten blijven behouden om de relatie tussen wijk en park te versterken. Deze tuinen worden collectief ingericht met beplanting voor privacy, maar zonder afsluitingen, wat bijdraagt aan de openheid van het gebied.

In overeenstemming met de voorschriften van het GRUP voorziet de aanvraag binnen de bouwvelden geen aaneengesloten volumes, maar een opdeling in verschillende bouwvolumes. Dit vergroot de transparantie en laat visuele relaties toe met de achterliggende rijwoningen en de publieke ruimte. Langs de parkranden wordt bovendien gewerkt met een mix van typologieën, wat vanuit het park een gevarieerd en levendig straatbeeld oplevert.

Architectuur en materiaalgebruik dienen duurzaam, eigentijds en esthetisch verantwoord te zijn. Baksteen vormt het dragend gevelmateriaal, bij voorkeur binnen een 'Ekerse' kleurenwaaier. Binnen dit samenhangende beeld wordt gestreefd naar subtiele variatie in architecturale uitwerking, waardoor een harmonieus maar niet monotoon geheel ontstaat.

In het kader van de aangepaste projectinhoudversie PIV4 werden de stedenbouwkundige voorschriften voor kavel 78 bijgestuurd. De bouwhoogte op deze kavel wordt beperkt tot maximaal drie bouwlagen met een kroonlijsthoogte van ten hoogste 12 meter. Deze beperking is relevant in het licht van de onmiddellijke omgeving, namelijk de Gerardus Stijnenlaan, waar het bebouwingsprofiel bestaat uit gegroepeerde eengezinswoningen met twee bouwlagen onder hellend dak. Artikel 6 §2 van de Bouwcode bevestigt dat nieuwe gebouwen in harmonie moeten zijn met de kenmerken van hun omgeving. De geplande parkvilla's langs de Gerardus Stijnenlaan worden op die manier afgestemd op het kleinschaliger karakter van de bestaande woningen. Door het gabarit van de meergezinswoning op kavel 78 te beperken, wordt tegemoetgekomen aan deze visuele en stedenbouwkundige harmonie.

Het beroepsargument dat de aanvraag strijdig zou zijn met de Bouwcode, niet in harmonie zou zijn met de omgeving en de voorschriften inzake woonkwaliteit en referentiebeeld zou schenden, wordt bijgevolg niet gevolgd.

De visueel-vormelijke aspecten van de voorliggende aanvraag worden bijgevolg als aanvaardbaar beschouwd.

Cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf

De geplande ontwikkeling in het projectgebied heeft beperkte impact op cultuurhistorische en archeologische waarden. Aangezien de bodem verstoord wordt, is er een kans op het aantreffen van archeologische sporen. Om hierop in te spelen werd een bekrachtigde archeologienota opgemaakt door een erkend archeoloog. Dankzij de daarin opgenomen maatregelen wordt het risico op verlies van archeologisch erfgoed ondervangen. Eventuele vondsten dienen gemeld te worden. Er worden geen significante negatieve effecten op archeologie verwacht.

Wat betreft het cultuurhistorisch erfgoed: er bevinden zich binnen het projectgebied geen beschermde of waardevolle gebouwen. Ook nabijgelegen erfgoed, zoals het landhuis aan de Prinshoeveweg en de woning De Ridder, ondervindt geen impact, noch visueel noch bouwkundig. Het beschermde cultuurhistorisch landschap ligt buiten het projectgebied en blijft onaangetast.

De geplande reliëfwijzigingen zijn ten aanzien van de gehele schaal van het project eerder beperkt te noemen en kaderen voornamelijk in enerzijds het nivelleren van bepaalde delen, dit ten behoeve van het aanleggen van onder andere paden, plaatselijke wegen en bouwvelden, anderzijds in het aanpassen van het waterbergend vermogen van het terrein, waarbij zowel de gang als het talud en het gabarit van de bestaande waterloop worden aangepast en dit ten behoeve van het creëren van een wadi dewelke de grootst mogelijke overstromingskans moet kunnen opvangen, centraal in het gebied. Finaal blijft er echter sprake van een eenduidig overheersend vlak terrein, zonder noemenswaardige pas- of hoogteverschillen.

De volgende voorwaarden worden opgenomen:

- Groene taluds die voorzien zijn van gras en nadien beheerd worden, hebben een maximale hellingsgraad van 25° hebben;
- Fietsbeugels worden niet op versterkt gras aangelegd, omdat dit het onderhoud sterk bemoeilijkt. Fietsbeugels worden op verharding geplaatst. De plaatsing op halfverharding type porfier is ook toegestaan.

Voorliggende aanvraag is aanvaardbaar, wat betreft de cultuurhistorische effecten en het bodemreliëf.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Met betrekking tot de hinder en de risico's wordt verwezen naar bovenstaande bespreking.

De hinder die mogelijk optreedt tijdens de bouwwerken is gelijkaardig aan de hinder die optreedt bij de bouw van eender welke constructie. Gelet op de tijdelijke aard van de bouwwerken kan er geen sprake zijn van onaanvaardbare hinder.

Als voorwaarde wordt opgenomen dat het advies van de brandweer Zone Antwerpen van 6 mei 2024 met referentie BW/JV/2024/W.00043.EK.0001 nageleefd wordt.

Voor het onderhoud van de hondenloopzones te kunnen verzekeren, wordt een voorwaarde opgenomen waarbij er een poort voorzien wordt van minimaal 4 meter breed.

Conclusie

De aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.1, §2, van de VCRO. Hieruit volgt dat dit artikel geen weigeringsgrond vormt en dat voorwaarden moeten worden opgelegd.

Decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.2 tot en met artikel 4.3.8 van de VCRO

De aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.2 tot en met artikel 4.3.8 van de VCRO. Hieruit volgt dat deze artikelen geen weigeringsgrond vormen.

FASERING EN VERGUNNINGSTERMIJN

De omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de stedenbouwkundige handelingen wordt als volgt gefaseerd:

- Fase 0 omvat de aanleg van het park met groenaanleg (park) en fiets- en wandelpaden, inclusief de waterbuffer van 40.000 m³ voor tijdelijke waterberging en waterinfiltratie. Ook de parkeerpockets (in zone voor 'overdruk - groene parking' volgens het grafische plan RUP Hoekakker) met parkeerplaatsen voor de bezoekers van het park worden in deze fase aangelegd. Deze parkeerzones zullen worden ontsloten via de Hertogenlaan en de Willebeeklaan. In afwachting van de definitieve verhardingen (voorzien in fase 1A) zal de ontsluiting van deze parkeerpockets echter voorzien worden in een tijdelijke verharding, gelegen binnen de werfzone. Gepaste maatregelen in kader van de gelijktijdigheid van deze ontsluiting met het werfverkeer zullen genomen worden. Deze fase vat onmiddellijk aan na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. Het betreft de kavels met lotnummer 79 en 86.
- Fase 1 omvat de verkaveling voor maximaal 360 woningen en de realisatie van de interne wegenis. Deze fase wordt opgesplitst in twee deelfasen, met name:
 - Fase 1A: omvat het realiseren van interne wegenis (lot 81 en lot 82) en de loten op bouwveld 2 (lot 3 tem lot 28) en bouwveld 3 (lot 29 tem lot 54). Deze fase vangt aan 2 jaar na het bekomen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden.
 - Fase 1B: omvat het realiseren van interne wegenis en de loten op bouwveld 1 (lot 1, lot 2 en lot 80), bouwveld 4 (lot 55 tem lot 75 + lot 83) en bouwveld 5 (lot 76). Deze fase vangt aan 4 jaar na het bekomen van een definitieve

en uitvoerbare omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

- Fase 2: Deze fase omvat de verkaveling voor maximaal 90 woningen en de realisatie van de interne wegenis op de bouwvelden 6 (lot 77 en lot 84) en 7 (lot 78 en lot 85). Deze fase vangt aan 10 jaar na het bekomen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. Overeenkomstig het RUP Hoekakker worden deze bouwvelden, tot de realisatie ervan, ingericht als groene zone waarvan de inrichting afgestemd wordt op het parkontwerp.

Er kan akkoord gegaan worden met de voorgestelde fasering. Deze fasering wordt opgenomen in de vergunning.

De omgevingsvergunning voor de vegetatiewijzigingen nodig voor het bouwrijp maken van de gronden in functie van het verkavelen van gronden wordt niet gefaseerd.

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningsdecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur tenzij conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningsdecreet in afwijking hiervan nog een beperkte termijn kan worden toegestaan.

Voor deze aanvraag, met uitzondering van de tijdelijke ontsluiting van de parkeerpockets voorzien in fase 0, kan een vergunning voor onbepaalde duur worden verleend, met aanvang volgens de voorgestelde fasering.

Voor de tijdelijke ontsluiting van de parkeerpockets, die betrekking heeft op punt 8° van artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningsdecreet, kan een omgevingsvergunning voor een vergunningstermijn van 2 jaar vanaf de start van de werken worden verleend.

BEZWAREN OPENBAAR ONDERZOEK

De bezwaren uit het openbaar onderzoek kunnen als volgt worden beantwoord:

- Wat betreft de bezwaren inzake de visuele impact en de ruimtelijke inpassing:
 - Het projectgebied ligt binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen. Ruimtelijke evolutie is daar normaal;
 - Het project geeft uitvoering aan gRUP Hoekakker, waarin expliciet gekozen is voor een parkontwikkeling met beperkte, kwalitatieve randbebouwing;
 - De bouwhoogtes en typologieën (eengezinswoningen, kleinschalige appartementen) zijn afgestemd op de omgeving en tussen de nieuwe bouwzones en bestaande tuinen/woningen is er voldoende afstand;
 - Verder kan ook verwezen worden naar de eerdere beoordeling bij 'Goede ruimtelijke ordening' waarbij ook geconcludeerd wordt dat voorliggende aanvraag ruimtelijk inpasbaar is.

- Wat betreft de stelling in de bezwaren waarbij de bebouwing de open ruimte zou wegnemen, de bebouwing te hoog zou zijn en de lichtinval belemmerd zou worden: Meer dan de helft van de site wordt ingericht als groen en overstroombaar park, met ecologische en recreatieve meerwaarde. De bebouwing in de randen wordt opgevat als losse volumes tot maximum 4 bouwlagen, met doorgangen en zichtassen naar het park. De lichtimpact is beperkt door spreiding en typologie; er wordt geen significante vermindering van lichtinval verwacht.
- Wat betreft de bezwaren over het MOBER, te veel extra verkeer en onvoldoende parkeervoorziening kan het volgende gesteld worden:
 - Het MOBER hanteert een worst case-benadering en gebruikt actuele verkeersdata. Het MOBER is correct opgesteld door deskundigen en werd geactualiseerd met tellingen tot 2025;
 - Voor sociale/bescheiden woningen is zelfs een lagere verkeersgeneratie gangbaar (CROW-data).
 - Het project verdeelt verkeer over verschillende uitvalswegen. De grootste stijging wordt verwacht in de Prinshoeveweg, met maximaal 1,1 voertuig/minuut extra tijdens de spits.
 - Het parkeren wordt ondergronds voorzien, verspreid voor bezoekers. Bijkomend werd zelfs nog een strengere parkeernorm opgenomen als voorwaarde in plaats van de Antwerpse Bouwcode na te leven;
 - Een verbeterde fiets- en voetgangersinfrastructuur (inclusief fietsbeugels) versterken actieve mobiliteit;
 - Het Kruispunt N11/Laar blijft functioneren: de stijging in de verzadigingsgraad is niet significant (maximum + 4 %).
- Wat betreft de bezwaren omtrent de bodem en PFAS:
 - PFAS werd als verdachte parameter meegenomen in de project-m.e.r.-screening. Het risico wordt klein ingeschat. Indien PFAS aangetroffen wordt in bemalingswater, moet er gezuiverd worden tot aan de lozingsnormen volgens het VLAREM/het VLAREBO;
 - De bemaling zal apart vergund worden. Desondanks zijn de mogelijke effecten nu al geanalyseerd en gemitigeerd;
 - De lozing van wordt pas toegestaan als aan alle normen voldaan wordt; de handhaving is nadien mogelijk.
- Wat betreft de bezwaren omtrent natuur, luchtkwaliteit en geluid:
 - De Stikstofdepositie blijft onder 1%-drempel volgens stikstofdecreet.
 - De aanlegfase leidt tijdelijk tot emissies door machines, maar de impact is beperkt en tijdelijk;
 - De geluidshinder van verkeer/spel blijft beperkt en normaal voor woonomgeving;

- De huidige natuurwaarde is beperkt (weide/akker). Het nieuwe park biedt meer biodiversiteit (streekeigen soorten, ecotopen);
- Er worden bomen worden gekapt, maar het verlies wordt gecompenseerd;
- 2 invasieve soorten (reuzenberenklauw, schaafstro) worden verwijderd.
- Wat betreft de bezwaren rond het overstromingsrisico en de bergingscapaciteit voor water:
 - Er wordt een overstroombaar park voorzien van 40.000 m³ bergingscapaciteit. Dit compenseert ruimschoots de huidige situatie;
 - Er wordt een collectieve buffer- en infiltratievoorziening voorzien;
 - De maaiveldhoogte wordt verhoogd tot boven het peil van overstromingsscenario's (4,2 m TAW);
 - Het hemelwaterconcept is volledig conform de Hemelwaterverordening.
- Wat betreft de bezwaren rond de verkavelingsprocedure:
 - De aanvraag beantwoordt aan de definitie van verkavelen (VCRO artikel 4.1.1, 14°);
 - Er is geen vergunning voor woningen aangevraagd, enkel een verkavelingsvergunning;
 - De verdeling van de woningen en voorzieningen past binnen de voorschriften van het gRUP 'Hoekakker'.
- Wat betreft de bezwaren over de dossierinhoud, motivering en gebrek aan motivering:
 - Er is geen project-MER nodig, dus het onderzoeken van alternatieven is niet verplicht;
 - Het masterplan en de beeldkwaliteitsplannen zijn indicatief, het gRUP is leidend;
 - De inrichting van de werf kan tijdelijk hinder geven, maar dit is eigen aan elke aanlegfase;
- In de omgevingsvergunning worden geen burgerrechtelijke aspecten geregeld (bijvoorbeeld schade).
- Het openbaar onderzoek en de procedure zijn correct verlopen.

Er kan bijgevolg gesteld worden dat de bezwaren ongegrond worden verklaard en voldoende worden ondervangen door het opnemen van de noodzakelijke voorwaarden.

ALGEMENE CONCLUSIE: voorwaardelijk gunstig

De aanvraag is, onder de voorwaarden die hierna worden geformuleerd, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Er bestaat bijgevolg aanleiding toe om de beroepen ongegrond te verklaren

De vergunning voor de aanvraag kan worden verleend voor onbepaalde duur, met uitzondering van de tijdelijke ontsluiting van de parkeerpockets en met aanvang volgens de gevraagde fasering.

Er kan een vergunning verleend worden voor een termijn van 2 jaar voor de tijdelijke ontsluiting van de parkeerpockets, vanaf de start van de werken.

BESLUIT VAN DE VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING EN LANDBOUW,

Artikel 1. De ontvankelijk bevonden beroepen worden ongegrond verklaard.

Art. 2. §1. Aan de bv Woonhaven Antwerpen, Jan Denucéstraat 23, 2020 Antwerpen en aan de nv Bouwonderneming Vooruitzicht, Leopold de Waelplaats 26, 2000 Antwerpen, wordt de verkavelingsvergunning verleend, waarbij 86 loten voorzien worden en waarbij de kavels als volgt kunnen worden omschreven:

Kavels	Functie	Beknopte beschrijving - type bebouwing
Kavels 1, 2, 76	Wonen: meergezinswoning (appartement / studio)	Voor kavels 1 en 2: Vrijstaande gebouwen met meergezinswoningen al dan niet bovenop een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage. Voor kavel 76: Vrijstaande gebouwen al dan niet bovenop een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage. Deze kavel is specifiek voorbehouden voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, groen ruimten en verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. De totale maximale bruto vloeroppervlakte voor deze functies bedraagt 2.545m²,

		waarvan: schoolgebouwen maximaal 2.045 m²; kinderdagverblijf/crèche maximaal 500 m².
Kavels 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75	Wonen: ééngezinswoning	Eengezinswoningen. In overeenstemming met de aanduidingen op het plan; gesloten of halfopen bebouwing.
Kavels 6, 7, 34, 35, 55, 56	Wonen: meergezinswoning (appartement / studio)	Op elke kavel worden 3 vrijstaande gebouwen opgetrokken, in een U-vormige opstelling met open ruimte richting het park en al dan niet bovenop een collectieve ondergrondse parkeergarage. De vrijstaande gebouwen kunnen aan elkaar geschakeld worden door open verbindingen, die echter enkel circulatieruimte mogen bevatten.
Kavels 77, 78	Wonen: meergezinswoning (appartement / studio)	Vrijstaande gebouwen, al dan niet bovenop een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage. Het betreffen parkvilla's als solitaires in het landschap. Grote landelijke woongebouwen met allure. Door hun

		ruraal karakter integreren ze maximaal in het park.
Kavels 79, 86	Andere functie	Zone voor groen - parkvormgeving In overeenstemming met de voorschriften van het RUP 'Hoekakker' wordt het projectgebied ingericht tot een groengebied met buurtpark, kleinschalige landbouw en natuurontwikkeling.
Kavels 80, 81, 82, 83, 84, 85	Andere functie	Zone voor Wonen - wegenisomgeving In overeenstemming met de voorschriften van het RUP 'Hoekakker' en overeenkomstig de 'Zone voor Wonen - wegenisomgeving', aangeduid op het verkavelingsplan. Na de realisatie ervan, wordt deze zone overgedragen aan het gemeentelijk openbaar domein.

§2. Aan de bv Woonhaven Antwerpen, Jan Denucéstraat 23, 2020 Antwerpen en aan de nv Bouwonderneming Vooruitzicht, Leopold de Waelplaats 26, 2000 Antwerpen, wordt de vergunning verleend voor de volgende stedenbouwkundige handelingen voor het project 'Hoekakker', gelegen te 2180 Ekeren, Prinshoeveweg en Gerardus Stijnenlaan:

Planaanduiding	Stedenbouwkundige handeling	Beknopte beschrijving
Wegenis en fietspad	Aanleg van een nieuwe weg	Aanleg wegenis en fietspad.
Bestaande bomen	Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos	Het rooien van 20 bomen
Te ontbossen zone	Ontbossen	Het ontbossen van een zone in het zuiden van het projectgebied met een oppervlakte van 741 m ² .
Bestaande situatie, weiland en akker	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Grondwerken voor het aanleggen van een park en waterbuffer.

Oudelandse Beek	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Hermeandering van de Oudelandse Beek.
-----------------	---	---------------------------------------

§3. Aan de bv Woonhaven Antwerpen, Jan Denucéstraat 23, 2020 Antwerpen en aan de nv Bouwonderneming Vooruitzicht, Leopold de Waelplaats 26, 2000 Antwerpen, wordt de vergunning verleend voor de wijziging van vegetatie, gelegen te 2180 Ekeren, Prinshoeveweg en Gerardus Stijnenlaan:

Planaanduiding	Handeling	Beknopte beschrijving
Bestaande situatie, weiland en akker	Het wijzigen van het reliëf	Grondwerken voor het aanleggen van een buffer
Bestaande grachten en beken	Het rechtstreeks of onrechtstreeks wijzigen van de waterhuishouding	Ruimen en verleggen van grachten en het hermeanderen van de Oudelandse Beek
Bomenrij	Het verwijderen of beschadigen van kleine landschapselementen	Rooien van bomen ter hoogte van de Vazallaan

Art. 3. De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd zijn, maken er integraal deel van uit.

Art. 4. De omgevingsvergunning wordt verleend voor:

- voor het verkavelen van gronden en de stedenbouwkundige handelingen, met uitzondering van de tijdelijke ontsluiting van de parkeerpockets: onbepaalde duur, die aanvangt met de volgende fasering:
 - Fase 0: op datum van de vergunning;
 - Fase 1A: 2 jaar na datum van de vergunning;
 - Fase 1B: 4 jaar na datum van de vergunning;
 - Fase 2: 10 jaar na datum van de vergunning;
- een termijn van 2 jaar voor de tijdelijke ontsluiting van de parkeerpockets, vanaf de start van de werken;
- voor de vegetatiewijzigingen: onbepaalde duur, die aanvangt op datum van de vergunning.

Art. 5. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden en/of lasten die moeten nageleefd worden:

Art. 6. De omgevingsvergunning is afhankelijk van de naleving van de volgende voorwaarden:

§1. Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen:

1. De voorwaarden uit het advies van de Brandweer Zone Antwerpen van 6 mei 2024 met referentie BW/JV/2024/W.00043.EK.0001 worden strikt nageleefd.
2. De voorwaarden van de gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen van 30 september 2024 van de stad Antwerpen worden strikt nageleefd.
3. De machtigingsvoorwaarden uit het advies van 7 juli 2025 van de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen worden strikt nageleefd.
4. De maatregelen in de archeologienota met referentienummer ID 27502, waarvan op 19 oktober 2023 akte werd genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed, worden uitgevoerd overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
5. De 5m-erfdienstbaarheidszone langs de onbevaarbare waterloop De Oudelandse Beek wordt uitgezet op het terrein voor de aanvang van de werken en is te meten vanaf de bovenrand van het talud van de waterlopen. In deze zone zijn bebouwing, verhardingen of andere constructies, reliëfwijzigingen en opslag die de doorgang zou kunnen belemmeren niet toegelaten.
6. De volgende voorwaarden worden nageleefd met betrekking tot de ontbossing:
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 734 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet;
 - De resterende bosoppervlakte (6.800 m²) op percelen 11363E0066/00E000 en 11363E0067/00K000 wordt als bos behouden. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
7. De ontsluiting van de tijdelijke parkeerpockets wordt gerealiseerd binnen een termijn van 5 jaar vanaf het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.
8. De volgende parkeernorm wordt nageleefd:
 - Voor bewoners:
 - Voor wooneenheden > 90 m²: minstens 0,9 en maximaal 1,1 parkeerplaatsen per wooneenheid;
 - Voor wooneenheden tussen 60 m² en 90 m²: minstens 0,7 en maximaal 0,85 parkeerplaatsen per wooneenheid;
 - Voor wooneenheden < 60 m²: minstens 0,65 en maximaal 0,75 parkeerplaatsen per wooneenheid;
 - Voor bezoekers geldt de parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per wooneenheid (conform de Antwerpse Bouwcode). Deze parkeerplaatsen worden, zoals voorzien, ondergebracht in de parkeerpockets op het toekomstig openbaar domein.Onder reguliere wooneenheden worden alle woningen verstaan, met uitzondering van sociale woningen en gesubsidieerde woonvormen.

9. Tijdens de werken worden maatregelen genomen om structuurschade en verdichting van de bodem te voorkomen door onder andere het gebruik van rijplaten, door het gebruik van een voldoende lage bandendruk bij het berijden van de bodem met zware machines,...
10. Groene taluds die voorzien zijn van gras en nadien beheerd worden, hebben een maximale hellingsgraad van 25° hebben.
11. Fietsbeugels worden niet op versterkt gras aangelegd, omdat dit het onderhoud sterk bemoeilijkt. Fietsbeugels worden op verharding geplaatst. De plaatsing op halfverharding type porfier is ook toegestaan.
12. Voor een correct onderhoud van de hondenloopzones, wordt een poort van minimaal 4 m breed voorzien.
13. De volgende beschermingsmaatregelen voor bomen worden strikt nageleefd:
 - De kroonprojectie van alle te behouden bomen worden vóór de start van de eerste werkzaamheden afgeschermd met een vast, nietverplaatsbaar hekwerk type Heras. In de kroonprojectie wordt niet gewerkt, vindt geen stockage plaats, wordt niet geparkeerd, wordt geen spoelwater geloosd, geen opslag van werftoiletten,...
 - Parkeren van voertuigen gebeurt in de voorziene werfzone. Buiten de werfzones is het verboden om voertuigen te parkeren op groenzones, zonder de nodige beschermingsmaatregelen zoals onder andere rijplaten;
 - Het bestaande maaiveld rond de wortelzone van bestaande, te behouden bomen wordt niet afgegraven of opgehoogd;
 - Als er bij graafwerken wortels van bomen worden blootgelegd, worden deze tot maximum 5 cm dikte doorgezaagd met handgereedschap. Er wordt niet meer dan 20 % van het totale wortelpakket verwijderd. Bij dikkere wortels worden de graafwerken gestaakt en wordt er contact opgenomen met de groendienst van stad Antwerpen;
 - Bomen die behouden blijven, worden niet gesnoeid in functie van werfverkeer, opstelling kranen, ... Enkel de groendienst stad Antwerpen voert snoeiwerken uit en kan dit weigeren als er andere, meer aangewezen opties zijn met maximaal behoud voor de bomen die de opdrachtnemer moet volgen;
 - Groenzones die buiten de werfzone vallen, zijn voorzien van rijplaten om (onzichtbare) (gevolg)schade te vermijden;
 - De opdrachtnemer geeft water aan alle bomen die in de invloedsfeer staan van een droogzuiging, om uitdroging van de wortelzone te voorkomen, tenzij bodemonderzoek uitwijst dat dit niet nodig is. De eindbeslissing ligt echter bij de groendienst stad Antwerpen;
 - Het is aangewezen om de nodige onderzoeken en het opstellen van beschermingsmaatregelen op maat te laten uitvoeren door een gecertificeerd boomverzorger (ETW of ETT).

§2. Met betrekking tot de vegetatiewijziging:

1. Het vellen van bomen vindt niet plaats tijdens de schoontijd (broedseizoen), dat loopt van 1 april tot en met 30 juni. Voor aanvang van de werken, ook buiten de schoontijd, worden de bomen nagekeken op holtes en nesten. Als er nesten of dieren voorkomen in bomen die geveld worden, worden deze werkzaamheden stilgelegd en pas uitgevoerd na 30 juni en na bijkomende controle dat alle nesten of holtes verlaten zijn. Bij het aantreffen van nesten van vleermuizen, worden er maatregelen genomen om de vleermuizen te kunnen laten uitvliegen, maar niet te laten terugkeren.
2. De bomen die als compensatie dienen voor de aanleg van het park worden gecompenseerd met bomen met een minimale stamomtrek van 18/20. De bomen voldoen aan de grootteklasse 1A en zijn inheemse soorten zijn. 7.
3. De bomen die als compensatie dienen voor de aanleg van de wegenis en verkaveling worden gecompenseerd met bomen met een minimale stamomtrek 16/18. De bomen zijn een mix van 1/3 grootteklasse 1A en 2/3 grootteklasse 1B en zijn allen inheemse soorten.

Art. 6. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in de gevallen en overeenkomstig de voorwaarden vermeld in de artikelen 99 en 101 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

Brussel,

Vlaams minister van Omgeving en Landbouw

Jo BROUNS

U kan tegen deze beslissing een verzoekschrift tot vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

U heeft hiervoor een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze beslissing.

Het verzoekschrift moet per beveiligde zending worden ingediend. Dit betekent:

1. hetzij via het digitaal loket van de Vlaamse Bestuursrechtscolleges

<https://www.dbrc.be/digitaal-loket-van-de-vlaamse-bestuursrechtscolleges>

2. hetzij per aangetekende brief gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen

p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges

Koning Albert II-laan 15 bus 130

1210 Brussel

3. hetzij door neerlegging ter griffie op het hierboven vermelde adres.

Marie-Elisabeth Belpairegebouw

Toren Noord (2de verdieping)

Simon Bolivarlaan 17

1000 Brussel

Een afschrift van het verzoekschrift ter informatie bezorgen aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft).

Het verzoekschrift moet in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoekende partij, de gekozen woonplaats in België, een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam en het adres van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent een rolrecht verschuldigd bij het indienen van het verzoekschrift van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer uitleg vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)