Bezwaar en opmerkingen tegen de Omgevingsvergunning 2024025395: hoger beroep

 Zwarte Arend (2024025395)

**Belang**: (één of meerdere van deze mogelijkheden)

* Ik ben inwoner van wijk Zwarte Arend
* Ik ben inwoner van district Deurne.
* Mijn eigendom/huurwoning grenst aan dit perceel.
* Het historisch verleden van Deurne is van mij van erg belang

**Motivatie bezwaren/opmerking omgevingsaanvraag.**

Het bijkomende bouwen van 21 bouweenheden heeft een enorme invloed op de verkeersituatie in de verkeersluwe wijken in de omgeving maar deze invloed is niet onderzocht. Terwijl dat dit een enorme invloed kan hebben op de huidige verkeersituatie.

Er werd een negatief advies van Agentschap Natuur en Bos verleend. Dit is een bindend advies en er kan niet van afgeweken worden. Als er zou afgeweken worden van de huidige plannen en er door de indiener bijkomende verplichtingen zouden worden opgelegd door de deputatie, kan ik deze plannen niet beoordelen en kan ik niet tegen deze bijkomende voorwaarden in beroep gaan. Dit beperkt mijn recht als bezwaarindiener.

Ook het departement Omgeving van de stedenbouwkundige ambtenaar van de provincie verleende een negatief advies.

Volgende opmerkingen/bezwaren over deze omgevingsvergunning.

De huidige plannen gaan in tegen de huidige geldende ruimtelijke plannen en het beschermingsbesluit.

Het kasteel is gelegen in een zone van openbaar nut: een zone die enkel bestemd is voor het oprichten van gebouwen en voorzieningen die in verband staan met onderwijs, godsdienst, gezondheidszorgen, cultuur en vrijetijds besteding. In dit gebied zijn enkel constructies en voorzieningen toegelaten die overeenkomen met de bestemming van de zone. Deze aanvraag voor privéwoningen is geen aanvraag voor een openbaar nutbestemming.

Het overige gedeelte van de aanvraag, is gelegen in parkgebied. Deze parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen. Ook hieraan voldoet de aanvraag niet. De voorziene functie, wonen, is immers enkel voor de bewoners van de voorziene appartementen bedoeld en heeft geen sociale functie. De aanvraag is niet verenigbaar met de bestemming parkgebied De aanvraag strekt niet tot de inrichting van het parkgebied, maar is gericht op privégebruik (ontwikkeling van privatieve appartementen in een privaat park). Deze aanvraag is in strijd met het BPA.

Volgens het decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening mag eventueel een bijkomende aanleg van constructies 100 m² bedragen. Maar deze aanvraag overschrijdt de bijkomende aanleg van o.a. parkeerplaats, fietsstalling, afvalberging, voorplein, wandelpaden mogen deze constructies slechts 100 m² bedragen.

Het landschapspark rondom kasteel de Zwarte Arend dient zo goed als mogelijk integraal bewaard te blijven, zowel om ecologische als om historische redenen. Enkel ingrepen die een herstel van het historisch park zouden kunnen verantwoorden en/of ingrepen die een ecologische meerwaarde geven, kunnen verder onderzocht worden. De aanvraag omvat onvoldoende intenties of verantwoording in die zin.

In het beschermingsbesluit (ministerieel besluit van 16 september 1985 verbiedt de bouw van een nieuw gebouw. Mits toelating is een verbouwing of een heropbouw van bestaande constructies wel mogelijk, ook met wijzigingen aan het uitwendig aspect en met een volume-uitbreiding. Die toelating kan enkel gegeven worden als het bouwvoorstel geen relevante afbreuk doet aan de erfgoedwaarden van het beschermd cultuurhistorisch landschap. Het beschermingsbesluit verbiedt de bouw van een nieuw gebouw. Het feit dat Erfgoed eventueel een afwijking toestaat, doet afbreuk van het feit dat dit historisch niet te verantwoorden. Dat deze afwijking zo ingrijpend is en ook dat aan de buren van de Co-housing Zwarte Arend veel strengere voorwaarden werden opgelegd. Dit is niet te verantwoorden.

De afwijking t.o.v. de hemelwaterverordening is niet te verantwoorden want de grond waar er infiltratie zou moeten gebeuren is niet geschikt hiervoor want het gaat over een droge lemige zandbodem.

 Het aanvraagdossier toont onvoldoende tot niet aan dat de beoogde ontwikkeling de natuurdoelen en behoud van de aanwezige natuurwaarden niet hypothekeert. Er wordt dus niet voldaan aan de zorgplicht voorzien in het Natuurdecreet.

Ook voor de aanwezige vleermuizen worden er onvoldoende maatregelen genomen. Geen bijkomende nestkasten bijvoorbeeld. Dit doet afbreuk aan het Soortenbesluit.

De vleermuisvriendelijk maken van de ijskelder moet volgen ANB verder onderzocht worden maar hoe kan ik als betrokkene deze maatregelen beoordelen als ze nog niet bekend zijn in deze aanvraag.

De invloed op het nabijgelegen bos over de Ertbruggelaan is niet onderzocht. Er dient dus ook advies gevraagd te worden aan de gemeente Wijnegem en de stad Antwerpen omdat zij ook betrokken partij zijn.

Gezien het historisch verleden van deze percelen moet een archeologienota worden opgemaakt. Kasteel Zwarte Arend is een van de oudste gebouwen in district Deurne.

Het Regionaal landschap De Voorkempen heeft een goedgekeurd beheerplan gemaakt maar er is geen advies aan hen gevraagd.

Er is in het district Deurne geen draagkracht voor deze aanvraag. Alle partijen van de districtsraad steunden op 20 juni 2025 een motie naar de stad om de projectontwikkelaars binnen de lijntjes te doen kleuren.

Conclusies:

* Het bijkomende bouwen van 21 bouweenheden heeft een enorme invloed op de verkeersituatie in de verkeersluwe wijken in de omgeving maar dit is niet onderzocht. Terwijl dat dit een enorme invloed kan hebben op de huidige verkeersituatie.
* Er ontbreken verschillende maatregelen zodat wordt voldaan aan de zorgplicht zoals die voorzien is in het Natuurdecreet. Voor vleermuizen, hemelwater, … Allemaal maatregelen die ik niet kan beoordelen als betrokkene omdat ze niet staan in deze vergunningsaanvraag.
* Er ontbreken adviezen van de stad Antwerpen en de gemeente Wijnegem.
* De aanvraag voor de verbouwing van het kasteel kan niet omdat het hier niet gaat om zone van openbaar nut. En deze aanvraag duidelijk niet gaat om een aanvraag in functie van een openbaar nutbestemming.
* Zulke private woningen zijn niet mogelijk in een Parkgebied.
* Deze aanvraag in dit parkgebied kan niet omdat in deze gebieden zoveel mogelijk moeten worden behouden en ook een sociaal nut moet hebben. Maar dit is duidelijk niet het geval. Het gaat om privéwoningen.
* De bijkomende constructies, twee gebouwen, doet afbreuk aan het historisch uitzicht van deze site. Het oorspronkelijk gebouw wordt verborgen doet afbreuk aan het oorspronkelijk beschermd landschap.
* Kasteel Zwarte Arend is een van de oudste historische gebouwen in het district Deurne. Er moet een archeologienota worden opgemaakt.
* Het Regionaal landschap De Voorkempen heeft een goedgekeurd beheerplan gemaakt maar er is geen advies aan hen gevraagd.
* Er is in het district Deurne geen draagkracht voor deze aanvraag. Alle partijen van de districtsraad steunden op 20 juni 2025 een motie naar de stad om de projectontwikkelaars binnen de lijntjes te doen kleuren.

**De aanvrager zal misschien verwijzen naar het feit dat een kleiner project niet rendabel zou zijn maar de eigenaar/koper wist bij de aankoop voldoende onder welke voorwaarden een heropbouw zou moeten voldaan. Waarschijnlijk is hij in de aankoop gestapt vanuit speculatieve doeleinden want de aankoopprijs was niet erg hoog. Vermoedelijk wil hij via de verwaarlozing van het pand (hij nam geen grote maatregelen om deze verder tegen te gaan tussen de aankoop en de aanvraag van de omgevingsvergunning) de overheid overtuigen om dit project erdoor duwen.**

**Hierbij wil ik verwijzen naar de wetgeving over Planbaten.**

**Onze overheden zijn vrij 'vlot' in het toekennen van 'planschade' (die door de gemeenschap moeten betaald wordt).  Gronden werden aangekocht als bos- of landbouwgrond.  In het gewestplan werden de bestemmingen van deze gronden gewijzigd naar industriegebied, bouwgrond of bouwuitbreiding.  De Vlaamse regering besliste onlangs, dat er, bij een bouwverbod, een planschade van 100% voor bouwgrond wordt uitbetaald, wat ook het statuut van de grond was bij aankoop.  Van planbaten gesproken.  En toch worden die niet in rekening gebracht.  In het opleggen van planbaten zijn onze overheden helemaal niet zo 'vlot'. Als er, om één of andere -onverklaarbare- reden, tóch een bouwvergunning zou afgeleverd worden, zou dit enorme planbaten tot gevolg hebben.  Er is de héél goedkope aankoopprijs, 'bedongen' tussen het OCMW van Antwerpen en de nieuwe eigenaar, 'omdat het RUP amper iets toelaat'. Als dat dan nù plots anders zou zijn, is het OCMW (de gemeenschap) behoorlijk wat geld misgelopen.  En dan is er nog het 'afkopen' van de sociale bestemming.**

**Er is geen planbatenanalyse gemaakt, waardoor de gemeenschap enorme bedragen misloopt.  Zo'n planbatenanalyse zou moeten vertrekken van de zeer lage aankoopprijs, waarvoor de redenen plots zouden verdwijnen, én van het 'afkopen' van de sociale bestemming.**