

Richtinggevend gedeelte

Inhoud

1. Uitgangshouding en visie voor het ruimtelijk beleid	5
1.1. Betekenis van uitgangshouding en visie op het ruimtelijk beleid	5
1.1.1. Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit	5
1.1.2. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling	5
1.1.3. Diversiteit en samenhang	6
1.2. Aanzet van visie op de ruimtelijke ontwikkeling	6
1.2.1. Visie op de rol van de gemeente	6
1.2.2. Doelstellingen ter ondersteuning van de visie	6
2. Ruimtelijke concepten	8
2.1. Concepten van bovenlokaal niveau	8
2.1.1. Brasschaat als gemeente in het buitengebied	8
2.1.2. Brasschaat als hoofddorp type III	8
2.1.3. Bebouwd perifeer landschap	8
2.1.4. Natuurlijke elementen van bovenlokaal niveau	8
2.1.5. Toerisme en recreatie van bovenlokaal niveau	9
2.1.6. Selectie van hoofdwegen en secundaire wegen	9
2.1.7. Grensoverschrijdende landschapscomponenten	9
2.2. Concepten van gemeentelijk niveau	10
2.2.1. Behoud en versterking van het eigen karakter van de woonentiteiten	10
2.2.2. Beken als ecologische linten doorheen het natuurlijk en cultureel landschap	10
2.2.3. Aaneenschakelen van groene ruimten door natuurverbindings-gebieden	11
2.2.4. Veilige doortochten door de kernen en woongebieden	11
2.2.5. Veilig en aantrekkelijk fietsnetwerk van en naar de attractiepolen binnen de gemeente	12
2.2.6. Optimale ontsluiting met het openbaar vervoer	12
2.2.7. Behouden en versterken van het karakteristieke centrum	13
3. Ontwikkelingsperspectieven voor deelruimten	14
3.1. Mariaburg	14
3.1.1. Visie en doelstellingen	14
3.1.2. Gewenste ruimtelijke structuur	14
3.1.3. Voorstel van actiepunten	16
3.2. Vriesdonk	16
3.2.1. Visie en doelstellingen	16
3.2.2. Gewenste ruimtelijke structuur	16
3.2.3. Voorstel van actiepunten	19
3.3. Centrale woonzone	19
3.3.1. Visie en doelstellingen	19
3.3.2. Gewenste ruimtelijke structuur	20
3.3.3. Voorstel van actiepunten	25
3.4. Maria-ter-Heide	25
3.4.1. Visie en doelstellingen	25

3.4.2. Gewenste ruimtelijke structuur	26
3.4.3. Voorstel van actiepunten	27
3.5. Peerdsbos en gemeentepark	28
3.5.1. Visie en doelstellingen	28
3.5.2. Gewenste ruimtelijke structuur	28
3.5.3. Voorstel van actiepunten	30
3.6. Zuidelijke open ruimte	30
3.6.1. Visie en doelstellingen	30
3.6.2. Gewenste ruimtelijke structuur	30
3.6.3. Voorstel van actiepunten	33
3.7. Noordelijke open ruimte	34
3.7.1. Visie en doelstellingen	34
3.7.2. Gewenste ruimtelijke structuur	34
3.7.3. Voorstel van actiepunten	36
4. Ontwikkelingsperspectieven voor deelstructuren	37
4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk	37
4.2. Gewenste open ruimtestructuur	37
4.2.1. Elementen van de gewenste open ruimtestructuur van bovenlokaal belang	37
4.2.2. Elementen van de gewenste open ruimtestructuur van lokaal belang	39
4.3. Gewenste nederzettingsstructuur	41
4.3.1. Elementen van de gewenste nederzettingsstructuur van bovenlokaal belang	41
4.3.2. Elementen van de gewenste nederzettingsstructuur van lokaal belang	42
4.3.3. Woningprogrammatie	46
4.4. Gewenste ruimtelijk-economische structuur	48
4.4.1. Elementen van de gewenste ruimtelijk-economische structuur van bovenlokaal belang	48
4.4.2. Elementen van de gewenste ruimtelijk-economische structuur van lokaal belang	48
4.5. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	51
4.5.1. Elementen van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur van bovenlokaal belang	51
4.5.2. Elementen van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur van lokaal belang	52
4.6. Gewenste lijninfrastructuur en mobiliteit	55
4.7. Synthese gewenste ruimtelijke structuur	59
4.7.1. Elementen van de gewenste ruimtelijke structuur van bovenlokaal belang	60
4.7.2. Elementen van de gewenste ruimtelijke structuur van lokaal belang	60

KAARTEN

kaart 1: gewenste ruimtelijke structuur Mariaburg	14
kaart 2: gewenste ruimtelijke structuur Vriesdonk	16
kaart 3: gewenste ruimtelijke structuur centrale woonzone	19
kaart 4: gewenste ruimtelijke structuur Maria-ter-Heide	25
kaart 5: gewenste ruimtelijke structuur Peerdsbos en gemeentepark.....	28
kaart 6: gewenste ruimtelijke structuur zuidelijke open ruimte	30
kaart 7: gewenste ruimtelijke structuur noordelijke open ruimte.....	34

kaart 8: gewenste open ruimtestructuur	37
kaart 9: gewenste nederzettingsstructuur	41
kaart 10: gewenste ruimtelijk-economische structuur	48
kaart 11: gewenste toeristisch-recreatieve structuur	51
kaart 12: synthese gewenste lijninfrastructuur	55
kaart 13: gewenst fietsroutenetwerk	57
kaart 14: gewenst openbaar vervoernetwerk.....	59
kaart 15: synthese gewenste ruimtelijke structuur	59

1. Uitgangshouding en visie voor het ruimtelijk beleid

1.1. Betekenis van uitgangshouding en visie op het ruimtelijk beleid

De visie geeft een toekomstbeeld van de gewenste economische, sociale en culturele ontwikkeling in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie is gebaseerd op de actuele mogelijkheden van het gebied, op de uitgangshouding die wordt aangenomen als ook op de doelstelling van het te voeren beleid. De visie doet uitspraken over de rol en het toekomstprofiel van de gemeente. Dit moet later worden vertaald in duidelijke beslissingen.

De in dit hoofdstuk geformuleerde visie is gebaseerd op de drie uitgangshoudingen voor een ruimtelijk te voeren beleid, te weten ruimtelijke kwaliteit, duurzame ruimtelijke ontwikkeling en diversiteit en samenhang. De geformuleerde elementen zijn een aanzet van visievorming en kunnen in een latere fase van het onderzoek worden bijgestuurd.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) vormen de achtergrond van alle gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Het is daarom van belang dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling overeenstemt met de filosofie van het RSV en het RSPA.

1.1.1. Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

De essentie bij de opmaak van een ruimtelijk structuurplan is het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Daarmee bedoelt men de kwaliteit van onze leefomgeving en van de verschillende activiteiten daarin. Twee aspecten zijn van belang:

- Een goede ruimtelijke structuur is een noodzakelijke maar niet voldoende voorwaarde voor ruimtelijke kwaliteit;
- Een goede inrichting van de ruimte is essentieel voor ruimtelijke kwaliteit.

1.1.2. Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

In het RSV wordt het begrip “duurzame ruimtelijke ontwikkeling” omschreven als een manier om te komen tot een goede ruimtelijke kwaliteit. Het begrip is gedefinieerd als “een ontwikkeling die voorziet in materiële en psychische behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheid aan te tasten voor de toekomstige generaties om eveneens in hun behoeften te voorzien”. Negatieve effecten die veroorzaakt worden door de huidige generatie dienen dus niet afgewenteld te worden op andere gebieden, op zwakkere bevolkingsgroepen, op de toekomst en op de maatschappij. Enkele aspecten met betrekking tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling zijn:

- Een lange termijn denken;
- Verbanden met de ruimtelijke, de maatschappelijke en de historische context;
- Zuinig omgaan met de ruimte;
- Functievermenging en verweving van activiteiten;
- Aandacht voor de draagkracht van de ruimte;
- Bescherming van natuur en open ruimte;
- Zorg voor de beheerbaarheid van de ruimte;
- Aandacht voor een maatschappelijk en politiek draagvlak.

1.1.3. Diversiteit en samenhang

Het streven naar diversiteit en samenhang is de derde hoeksteen binnen de uitgangshouding voor een ruimtelijk beleid.

Het (h)erkennen en stimuleren van variatie en verscheidenheid wordt hierbij als beginsel aangenomen. In de aanwezige ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende deelruimten ligt de basis voor een eigen ontwikkelingsperspectief voor elke deelruimte. Elke deelruimte kan daardoor zijn eigen karakter en identiteit behouden.

Samenhang kan worden beschouwd als een aanvulling op diversiteit. Door de verschillende deelruimten in samenhang met elkaar te zien, worden hun intrinsieke kwaliteiten en de kwaliteit van het geheel versterkt. Het geheel is meer dan de som der delen.

De samenhang tussen de verschillende deelruimten wordt bevorderd door structurerende en verbindende elementen. Het zoeken naar en het respecteren van deze structuurbepalende elementen zal dan ook een belangrijke opgave zijn binnen het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

1.2. Aanzet van visie op de ruimtelijke ontwikkeling

1.2.1. Visie op de rol van de gemeente

De stad Antwerpen is in het noorden, oosten en zuiden uitgewaaid over het landschap. Verschillende reeds bestaande kernen zijn hierdoor opgenomen binnen het stedelijke weefsel van de stad. Brasschaat behoort tot het bebouwd perifeer landschap. Dit landschap is te beschouwen als een overgangslandschap: het is geen stad en geen landelijk gebied. Het gebied bezit goede verbindingen met de stad, maar kent ook de kleinschaligheid binnen de gemeente.

In het bebouwd perifeer landschap zijn belangrijke groengebieden gelegen die tevens van belang zijn voor het grootstedelijk gebied. Het Anti-tankkanaal, de fortengordel en de groene vingers zijn hiervan voorbeelden, die naast hun natuurlijke waarde ook een recreatieve waarde hebben.

Kernachtig kan de visie voor de gemeente Brasschaat worden samengevat in het streven naar een groene gemeente aan de rand van het grootstedelijk gebied Antwerpen met een karakteristiek winkelapparaat, waarbij optimale verbindingen tussen de gemeente en Antwerpen gecombineerd worden met een gunstig woonklimaat.

Het beleid zal gericht zijn op een ontwikkeling, concentratie en verdichting van activiteiten met een bijzondere aandacht voor de draagkracht en de leefbaarheid van het bestaande weefsel.

1.2.2. Doelstellingen ter ondersteuning van de visie

Ter ondersteuning van de visie worden enkele doelstellingen vooropgesteld.

Brasschaat is een groene residentiële woongemeente met een hoog voorzieningenniveau met een bovenlokale uitstraling. Zij wil zich in de toekomst ook zo profileren. Het is een groene gemeente met een uitwaaiing van bebouwing. Toekomstige woningbouw moet gericht zijn op inbreiding, waarbij ook de dichtheid een belangrijke factor zal zijn (dit met name in de drie kernen Brasschaat, Mariaburg en Maria-ter-Heide). Woningbouw binnen de woonparkgebieden moet gebeuren met

respect voor de groenstructuur (niet onbeperkt kappen van bomen, oevervrijwaring van waterlopen etc).

Het aantrekken van nieuwe grootschalige economische functies zal niet gestimuleerd worden vanuit de gemeente. De gemeente streeft naar een goede inpassing van bestaande en nieuwe (kleinschalige) economische concentraties binnen het bestaande weefsel.

De gemeente streeft naar een optimalisatie van de infrastructuur waarbij goede verbindingen tussen de gemeente en het stedelijk gebied Antwerpen en de omliggende gemeenten van belang zijn. Vooral goede openbaar vervoer- en langzaam verkeersverbindingen zijn van belang om de steeds groter wordende autoverkeersstroom in het centrum en de omliggende woonstraten te doen krimpen. Buurtwegen kunnen eventueel worden opengesteld voor het langzaam verkeer.

Brasschaat is een groene gemeente. Het Anti-tankkanaal en de twee aanwezige militaire domeinen bieden een enorm potentieel wat betreft natuurontwikkeling. Daarnaast moeten noordelijke en zuidelijke groene zones verbonden worden middels lokale groene verbindingzones.

Binnen de aanwezige groenstructuur bezit Brasschaat zowel lokale als bovenlokale recreatieve troeven. Een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid, die van groot belang zijn voor een goed functioneren van deze activiteiten, wordt nagestreefd.

2. Ruimtelijke concepten

De globale visie en de doelstellingen ter ondersteuning ervan vormen het vertrekpunt voor de opbouw van de gewenste ruimtelijke structuur van Brasschaat. In dit hoofdstuk worden ruimtelijke concepten geformuleerd. Een concept geeft de principes van de visie kernachtig en bondig weer in ruimtelijke termen, al dan niet grafisch voorgesteld. Het omschrijft de betekenis die men aan de ruimte (of een bepaald deel ervan) wil toekennen.

2.1. Concepten van bovenlokaal niveau

Een gemeente is geen ruimtelijk systeem. Het is een op administratieve wijze begrensd gebied waarin verschillende onderdelen van grensoverschrijdende systemen voorkomen. Deze systemen staan beschreven in de reeds opgestelde beleidskaders van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA). Beiden werden reeds besproken in het informatief gedeelte bij de planningscontext. Hierna worden kort de belangrijkste principes herhaald die van toepassing zijn voor het ruimtelijk beleid van de gemeente Brasschaat.

2.1.1. Brasschaat als gemeente in het buitengebied

Het RSV situeert Brasschaat in het buitengebied. De doelstellingen van het RSV voor het buitengebied moeten worden nageleefd. De structuurbepalende functies in het buitengebied zijn: natuur en bos, landbouw en wonen en werken.

Het wonen en het werken moeten gebundeld worden in de kernen van het buitengebied en de omliggende open ruimte moet behouden en waar mogelijk versterkt worden.

2.1.2. Brasschaat als hoofddorp type III

De gemeente Brasschaat wordt in het RSPA geselecteerd als een gemeente met een hoofddorp type III, hetgeen betekent dat zij slechts bijkomende woningen kan realiseren in functie van de opvang van de natuurlijke aangroei en dat zij de mogelijkheid krijgt om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden, echter enkel voor de herlokalisatie van de zonevreemde en/of historisch gegroeide bedrijven.

2.1.3. Bebouwd perifeer landschap

Het bebouwd perifeer landschap ten noorden van Antwerpen is een deelruimte van Vlaams niveau, waarbij het gebied beschouwd wordt als nederzettingscategorie van het buitengebied. Het bebouwd perifeer landschap wordt beschouwd als gebied met een dominante bovenlokale groenstructuur met daarin een aantal activiteitenconcentraties die in relatie staan tot de nabijheid van het grootstedelijk gebied. De provincie stelt volgende ruimtelijke principes voorop: onder meer Brasschaat wordt beschouwd als verdichtingspunt, de samenhang tussen de verschillende elementen van de groenstructuur moet worden bevorderd, de steenwegen dienen als ontwikkelingsassen en als openbaar vervoerverbindingen en het gebied heeft een toeristisch-recreatieve functie.

2.1.4. Natuurlijke elementen van bovenlokaal niveau

Vanuit het provinciale niveau worden een aantal natuurverbindingen aangeduid: tussen het Groot Schietveld en natuurlijke gebieden tussen Zundert en de Belgische grens, de

verbinding tussen de Kalmthoutse Heide, Klein Schietveld en Groot Schietveld, het Anti-tankkanaal en de vallei van de Laarse Beek.

Het te voeren beleid in deze gebieden zal dan ook door de hogere overheden bepaald worden.

2.1.5. Toerisme en recreatie van bovenlokaal niveau

De provincie selecteert het gemeentelijk sport- en recreatiedomein van Brasschaat als een toeristisch-recreatief knooppunt. De provincie kan hiervoor een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken.

De provincie selecteert het militair oefenveld tussen Brasschaat en Wuustwezel als strategisch rustgebied. Hier geldt het principe van beperkt recreatief medegebruik. Uitbouw of inplanting van hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur kan niet. Er kunnen eventueel locaties worden aangeduid waar een beperkte inplanting mogelijk is van ondersteunende infrastructuur voor recreatie en toerisme.

Het Anti-tankkanaal wordt aangeduid als onderdeel van het gebundeld netwerk, een geheel van gebundelde routes voor recreatieve lange afstandsbewegingen. De infrastructuur van het netwerk moet worden ontwikkeld met respect voor de natuurlijke waarden en hoeft niet noodzakelijkerwijs direct langs de waterloop te worden aangelegd.

De provincie vraagt aan het Vlaams gewest om de problematiek van de weekendverblijven zelf te mogen afhandelen. Ze bakent in ruimtelijke uitvoeringsplannen de verschillende categorieën van gebieden voor weekendverblijven af, waarin een specifiek beleid geldt. De Vlaamse overheid stelt dat er geen permanente bewoning in infrastructuur voor een tijdelijk recreatief verblijf toelaatbaar is.

2.1.6. Selectie van hoofdwegen en secundaire wegen

In het RSV wordt een categorisering van de lijninfrastructuur vooropgesteld. De verschillende beleidsniveaus zijn verantwoordelijk voor de selectie van de verschillende categorieën.

Op Vlaams niveau wordt de E19 als hoofdweg geselecteerd. Op provinciaal niveau worden de secundaire wegen geselecteerd: de N117 Essensteenweg - St. Jobsesteenweg (type I), de N11 Kapelsesteenweg (type III) en de N1 Bredabaan (type III).

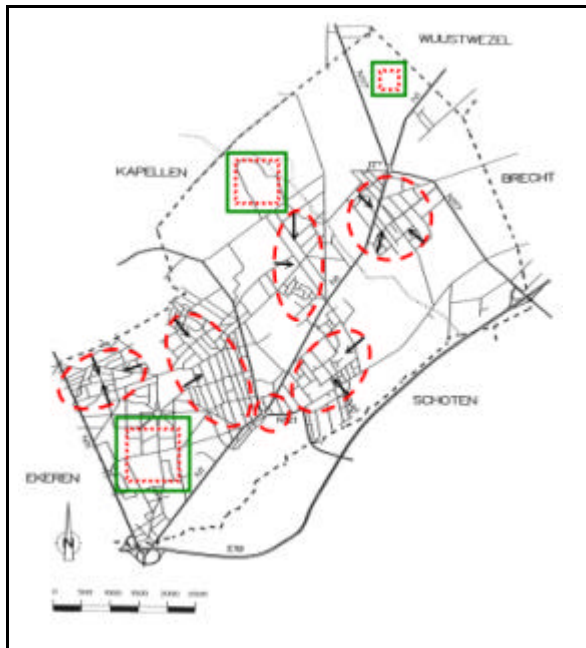
2.1.7. Grensoverschrijdende landschapscomponenten

In het RSV wordt een selectie van structurerende landschapselementen op de verschillende beleidsniveaus vooropgesteld. Op deze manier kan het landschap als afwegingskader voor ruimtelijke ingrepen dienen.

De provincie selecteert volgende structurerende landschappelijke elementen: het bebouwd perifeer landschap ten noordoosten van Antwerpen als complex nieuw landschap, de buitenste fortengordel als bakenreeks, de overgang van het Groot Schietveld als markante terreinovergang en Peerdsbos-Vordenstein als open ruimte verbinding.

2.2. Concepten van gemeentelijk niveau

2.2.1. Behoud en versterking van het eigen karakter van de woonentiteiten



De gemeente Brasschaat is een goed uitgeruste gemeente wat betreft het woonpatrimonium. Er zijn verschillende bebouwingsconcentraties: compactere bebouwing in de kernen en riante woningen in de woonparken. Voor elk van deze concentraties moet een specifiek beleid worden voorgesteld.

Voor de kernen Brasschaat, Maria-ter-Heide en Mariaburg dient verdichting binnen de bestaande structuur voorop te staan waarbij het nodige respect bestaat voor de aanwezige groenelementen binnen het bebouwde weefsel. De verdichting kan gebeuren door de ontwikkeling van onbebouwde percelen langsheen uitgeruste wegen. Het RSV legt een minimale dichtheid

op van 15 woningen per hectare in de kernen van het buitengebied.

Voor de woonparken is het van belang dat er bij toekomstige ontwikkelingen wordt gestreefd naar het behoud van maximale groene ruimte en een goede inpassing van de bebouwing in de ruimte waarbij de aanwezige flora en fauna wordt gerespecteerd en de continuïteit in het bestaan wordt gewaarborgd. Ook met betrekking tot het ontbossen van deze percelen moet een specifiek beleid worden opgesteld.

2.2.2. Beken als ecologische linten doorheen het natuurlijk en cultureel landschap



De Kaartsebeek op de grens met Kapellen en de Laarsebeek op de grens met Schoten vormen ecologische corridors. Langsheen de Kaartsebeek wisselen open en gesloten kamers elkaar af, terwijl de Laarsebeek op het grondgebied van Brasschaat doorheen een bosgebied loopt. De Laarsebeek is goed geïntegreerd in het gemeentepark. Ten oosten van de Elshoutbaan grenst een woongebied aan de beek waarna de beek verder naar het oosten toe evenwijdig loopt aan de E19. De effecten van de aanleg van de HST-lijn op de beek zijn momenteel nog onduidelijk. De Fortuinbeek, de Binnenkaartsebeek, de Miksebeek en de Heislagebeek zijn natuurlijke ecologische verbindingen die lopen doorheen of langs het

bebouwde weefsel. Een goede integratie van de beken in het cultureel landschap is gewenst.

2.2.3. Aaneenschakelen van groene ruimten door natuurverbindingsgebieden



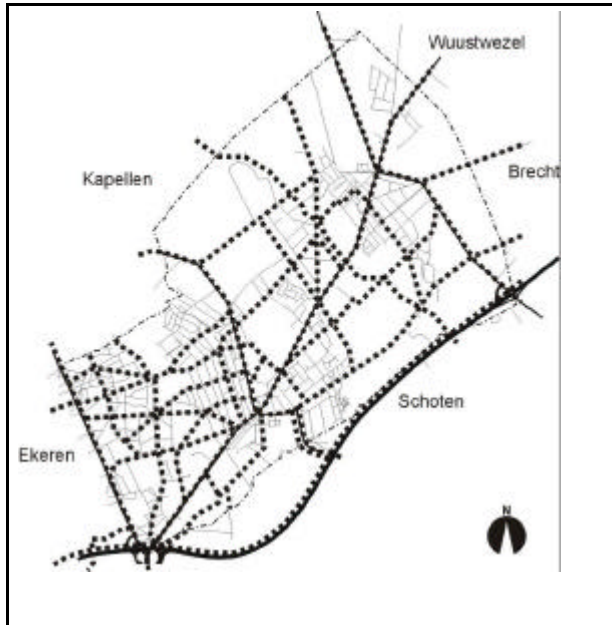
Belangrijke groene ruimten op zowel lokaal als bovenlokaal niveau moeten onderling verbonden worden zodat er een groen netwerk ontstaat. In het zuiden van de gemeente vormen het Peerdsbos, het Gemeentepark, De Inslag en De Mik belangrijke groene ruimtes. In het noorden van de gemeente zijn de Oude Gracht, Eikelenberg en het Klein Schietveld belangrijke groengebieden. Ze vormen grensoverschrijdende structuren met groengebieden in de buurgemeenten. Door middel van het behoud, het versterken en het ontwikkelen van kleine groenelementen in de kernen kunnen er verbindingzones worden gecreëerd tussen al deze gebieden, waardoor er een netwerk op zowel lokaal als bovenlokaal niveau kan ontstaan.

2.2.4. Veilige doortochten door de kernen en woongebieden



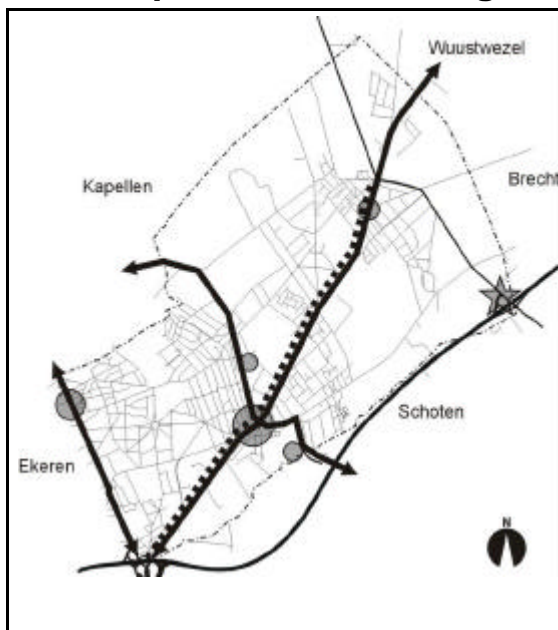
De centrum-as van Brasschaat wordt gevormd door de Bredabaan. Het is een belangrijke verbindingsweg op lokaal en bovenlokaal niveau. In het centrumgebied van de gemeente is de as ingericht als verblijfs- en winkelgebied, waarbij de nadruk ligt op de veiligheid van de zwakke weggebruiker. Dit komt de kwaliteit van het centrumgebied ten goede, maar zorgt wel voor problemen met betrekking tot de doorstroming. Nadelige effecten zijn de slechte doorstroming van het openbaar vervoer en het vormen van sluurroutes. Voor deze problematiek moet een oplossing gevonden worden.

2.2.5. Veilig en aantrekkelijk fietsnetwerk van en naar de attractiepolen binnen de gemeente



Binnen de gemeente moet het aanwezige fietsnetwerk aantrekkelijker en veiliger worden uitgebouwd. Ontbrekende schakels moeten worden gerealiseerd om zo het gebruik van de fiets door zowel jong als oud te stimuleren. Daarnaast moeten accommodaties voor jeugdactiviteiten goed en veilig worden ontsloten (verlichting van fietspaden en stallingen, inplanting van voorzieningen in de woonwijken). Een langzaam verkeersverbinding langs het HSt-tracé, grotendeels op het grondgebied van Schoten, kan fungeren als lange afstandsfietsroute, waarop de langzaam verkeersroutes van de gemeente Brasschaat kunnen aansluiten.

2.2.6. Optimale ontsluiting met het openbaar vervoer

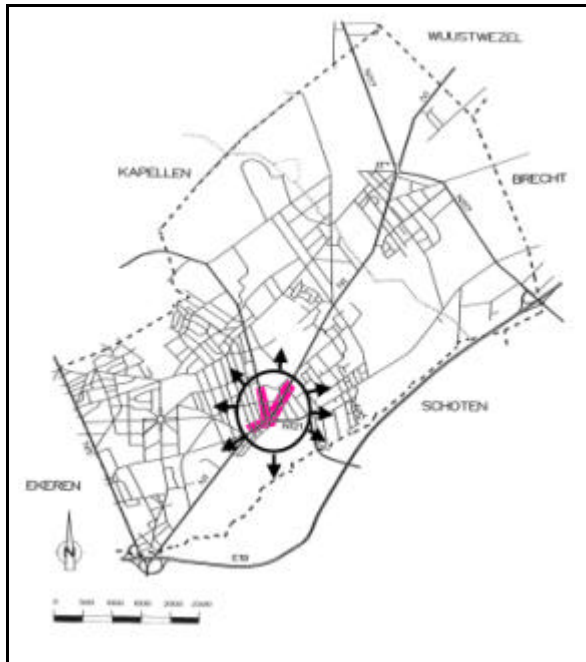


Het is voor Brasschaat belangrijk dat zij een optimale ontsluiting heeft naar de stad Antwerpen. Binnen het bestaande netwerk zijn frequente busverbindingen van belang. In de toekomst kan dit mogelijk aangevuld worden met de doortrekking van tramlijn 3, die momenteel tot aan Keizershoek in Merksem/Schoten loopt en waar een transferpunt met overstap mogelijkheden gesitueerd is. De gemeente wenst ook in te spelen op de nieuwe treinverbinding langs de E19 door een opstapplaats te voorzien op haar grondgebied.

Naast de verbinding met de stad Antwerpen is het ook van belang dat Brasschaat zelf goed bereikbaar blijft voor het openbaar vervoer. Het ziekenhuis KLINA is een

attractiepool die het lokale niveau overstijgt en die goed bereikbaar moet zijn per openbaar vervoer.

2.2.7. Behouden en versterken van het karakteristieke centrum



Het kernwinkelgebied van Brasschaat heeft echt nog plaatselijke kleinhandel en er zijn slechts enkele groothandelszaken. De gemeente wenst dit zo te houden in de toekomst. Zij wil zich profileren als winkelcentrum met een geheel eigen karakter. De voorkeur wordt gegeven aan kleinschalige handelszaken die de eigenheid van het gebied versterken. Ook in de inrichting van de Bredabaan werd de verblijfs- en winkelfunctie centraal gesteld, boven de doorgaande functie. Door deze elementen bezit de kern een eigenheid die nergens anders in de regio te vinden is en die de gemeente in de toekomst wenst te behouden.

3. Ontwikkelingsperspectieven voor deelruimten

Bij de interpretatie van de bestaande ruimtelijke structuur werden zeven deelruimten onderscheiden. Deelruimten zijn samenhangende gehelen met typerende ruimtelijke kwaliteiten, potenties, knelpunten en bedreigingen. Elke deelruimte heeft een specifieke identiteit, bepaald door de verschillende functies die er plaatsgrijpen en hun ruimtelijke weerslag. De diversiteit die hierdoor ontstaat is een waardevol gegeven dat in het structuurplan bevestigd wordt.

In dit hoofdstuk wordt voor de verschillende deelruimten een specifiek beleid uitgewerkt. Elke deelruimte wordt gebiedsgericht benaderd, uitgaande van de ruimtelijke draagkracht en met aandacht voor de onderlinge relaties tussen de verschillende functies.

3.1. Mariaburg

kaart 1: gewenste ruimtelijke structuur Mariaburg

3.1.1. Visie en doelstellingen

De gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte Mariaburg gaat uit van de woonkwaliteit in de woonkern en het behouden en versterken van het open ruimtegebied Kattekesberg. De Kapelsesteenweg vormt het centrumgebied van deze deelruimte, met een verdichting ter hoogte van de Katerheidemolen. Het bestaande groene karakter van het woongebied moet in de toekomst behouden blijven. In het bosgebied Kattekesberg moet de recreatieve functie in evenwicht zijn met de natuurlijke waarde. Het open ruimtegebied ten noorden van het speelbos zorgt voor een overgang naar de domeinen Eikelenberg en Oude Gracht. Het geheel vormt de aanzet voor een natuurlijke verbinding doorheen de bebouwde ruimte.

3.1.2. Gewenste ruimtelijke structuur

Poortfuncties en herinrichting van de Kapelsesteenweg

Het centrum van Mariaburg moet zowel in het noorden als in het zuiden duidelijk worden afgebakend. Door middel van poorten wordt aan de weggebruiker duidelijk gemaakt dat het winkelgebied een verblijfskarakter heeft. Aan de noordzijde kan de poort, samen met de Kaartsebeek, refereren naar Brasschaat als groene gemeente. Aan de zuidkant moet de overgang van de groene omgeving van Vriesdonk naar het centrumgebied Mariaburg benadrukt worden. Hiertoe kan een poort ter hoogte van de De Caterslei ontwikkeld worden.

Het handelscentrum van Mariaburg moet dusdanig worden ingericht dat het winkelend publiek zo min mogelijk hinder heeft van het doorgaande verkeer op de Kapelsesteenweg, die als hoofdfunctie een verbindende functie heeft. Wat betreft inrichting moet het verschil tussen het verblijfsgebied en het gebied daarbuiten duidelijk zijn. Buiten het centrumgebied van Mariaburg en Donk streeft de gemeente een uitdovingsbeleid van commerciële functies langs de Kapelsesteeweg na. Ook wil zij het omvormen van woningen in kantoren en praktijken afremmen.

Behouden en versterken van het groene karakter van de wijk

De woonentiteit heeft een zeer groen karakter door de groene bermen, de laanbeplantingen en voortuinen. Dit element moet zeker behouden blijven en waar nodig versterkt worden. Voor de woonstraten betekent dit laanbeplanting door

hoogstammig groen of hagen die de voet- en fietspaden scheiden van de rijbaan. Goede voorbeelden worden gevormd door de Boskapellei en de recent heringerichte Zwemdoklei.

Daar waar voortuinen aanwezig zijn, moeten deze het groene karakter van de straat onderstrepen. De voortuinen mogen niet worden verhard en mogen niet omgevormd worden tot parkeerstroken.

Versterken van de openbare ruimte rond de Katerheidemolen

De Katerheidemolen en het omliggende plein hebben de potentie om ontwikkeld te worden als centrumplaats voor de woonentiteit Mariaburg. Deze omgeving kan uitgebouwd worden als verdichtingsgebied voor lokale kleinhandel langs de Kapelsesteenweg en als beeldbepalende locatie voor het centrumgebied. De noordzijde van de Molenweg kan mee in het project betrokken worden, waarbij eveneens de aansluiting op de Kapelsesteenweg verbeterd kan worden. Aanknopingspunten zijn de molenromp als baken en het bestaande plein met mogelijkheden tot herinrichting.

Herinrichting aansluiting Lage Kaart - Kapelsesteenweg voor fietsverkeer

De aansluiting van de Lage Kaart op de Kapelsesteenweg (via de Molenweg en de De Caterslei) is niet optimaal. De Molenweg vormt in beide richtingen de aansluiting, terwijl de Caterslei enkel toegankelijk is in de richting van de Lage Kaart. Aangezien de Molenweg een smaller profiel heeft dan de Lage Kaart gaat de continuïteit van de verbinding verloren, wat vooral een probleem vormt voor het fietsverkeer, aangezien de schakel naar de Kapelsesteenweg ontbreekt. Een doorlopend fietspad vanaf de Lage Kaart naar de Kapelsesteenweg moet worden voorzien.

Kaartsebeek als drager van de open kamer

De Kaartsebeek vormt de natuurlijke grens tussen Kapellen en Brasschaat en is de drager van de open kamer naar Kapellen. Het open houden van dit gebied staat centraal, als ook een goede geleiding van de beek door het landschap. Ecologisch beekbeheer staat hier centraal. Voor de oevers is in het GNOP voorgesteld dat de eigenaars van de gronden hun afsluiting 5 meter van de beek zouden plaatsen, zodat de oeverbegroeiing een meer natuurlijk karakter kan krijgen. Het is natuurlijk van belang dat dit ook gebeurt op het grondgebied van Kapellen.

De Kaartsebeek kan ingezet worden bij de ontwikkeling van een groene poort op de grens met Kapellen. Een natuurlijke ontwikkeling van de onbebouwde percelen aan de Floris Verbraekenlei is wenselijk. In de toekomst zullen deze percelen echter bebouwd worden. Specifieke richtlijnen met betrekking tot de inrichting van de zone tussen de bouwlijn en de straat moeten het gewenste groene karakter van de poort ondersteunen.

Gecontroleerd overstromingsgebied van provinciaal niveau

De provincie onderzoekt de mogelijkheid om langs de Kaartsebeek, in de open kamer naar Kapellen, een gecontroleerd overstromingsgebied te realiseren. De gemeente geeft als suggestie aan de hogere overheid om bij de realisatie van het overstromingsgebied aandacht te hebben voor een natuurvriendelijke aanleg, gelet op de natuurlijke verbindingsfunctie van de Kaartsebeek.

Speelbos Kattekesberg: natuurverbinding en recreatieve functie

Het speelbos Kattekesberg heeft een belangrijke natuurlijke en recreatieve functie. Het vormt een natuurlijke verbinding tussen de open kamer naar Kapellen en de

groengebieden in het woonpark Vriesdonk. Deze natuurverbinding maakt onderdeel uit van een noord-zuid gerichte groene as doorheen de bebouwde ruimte.

Kattekesberg heeft op het gewestplan de functie speelbos. Op dit moment wordt een deel van dit gebied ook als dusdanig gebruikt. De recreatieve functie kan verder worden ontwikkeld, op voorwaarde dat de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Om de recreatieve functie optimaal te vervullen moet het gebied duidelijke toegangen krijgen.

Zonevreemde woningen

Alle niet verkrotte bestaande vergunde woningen hebben rechten volgens het decreet RO. De gemeente kan RUP's opmaken voor de zonevreemde woningen indien een afwijkend beleid ten opzichte van het decreet wordt voorgesteld. In deze deelruimte zijn geen zonevreemde woningen gelegen die hiervoor in aanmerking komen.

Voor de overige zonevreemde woningen zijn de ontwikkelingsperspectieven van het decreet RO van toepassing. Een afwijkend beleid ten opzichte van het decreet is mogelijk. Dit dient evenwel in een RUP gemotiveerd te worden op basis van een gebiedsgerichte afweging, rekening houdend met de gewenste ruimtelijke structuur van de betreffende deelruimte en de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen (zie gewenste nederzettingsstructuur).

3.1.3. Voorstel van actiepunten

1. Herinrichting Kapelsesteenweg, met een evenwicht tussen de verkeers- en de verblijfsfunctie. Hierbij is overleg met de stad Antwerpen van belang.
2. Herinrichting Molenweg en aansluiting voor fietsverkeer op de Kapelsesteenweg.
3. Groen beheersplan om het groene karakter van de woonstraten te waarborgen.
4. Uitwerken speelbos Kattekesberg.
5. Overleg met de provincie in verband met het project "Groene hydrologische zone Kaartsebeek" en overleg met Kapellen in verband met een beheersplan voor de Kaartsebeek.

3.2. Vriesdonk

kaart 2: gewenste ruimtelijke structuur Vriesdonk

3.2.1. Visie en doelstellingen

De gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte Vriesdonk gaat uit van het behouden en versterken van het groene karakter van het woonpark. Door middel van groene dooradering kan het gebied als een natuurlijke verbinding fungeren tussen de groene zones in het noorden en het zuiden van de gemeente.

In de ruimtelijke geleiding van de Kapelsesteenweg moet het verschil tussen de centrumfunctie en de functie voor doorgaand verkeer duidelijker gescheiden worden. Voor de Bredabaan staat binnen deze deelruimte de doorgaande verkeersfunctie centraal.

3.2.2. Gewenste ruimtelijke structuur

Behouden en versterken van het groene karakter van het woonpark

Vriesdonk heeft een zeer groen karakter door de laanbeplanting, de grote bosrijke kavels en de groene berm. De ruime opzet van de woonentiteit moet behouden

blijven. Het opsplitsen van grote kavels in een aantal kleinere of het opsplitsen van een woongelegenheden naar meerdere woningen is niet gewenst. De gemeente wenst eveneens de omvorming van villa's naar kantoren of praktijken tegen te gaan. De woonfunctie moet behouden blijven, waarnaast eventueel wel een vrij beroep mogelijk is. Ook de trend om in de historische parkdomeinen appartementen op te richten moet worden tegengegaan. Een verdere toename van bebouwing in deze gebieden is niet in overeenstemming met het behoud van de groene omgeving. Om het groene karakter van het woonpark te behouden en versterken moeten bij de uitgifte van kavels normen worden opgelegd met betrekking tot de ontbossing van de kavel. Een ander belangrijk element is het open leggen van verschillende beekstructuren binnen de woonentiteit Vriesdonk die momenteel ingebuisd zijn.

Versterken van de centrumfunctie Donk

Het gebied rond de kerk en het winkelcentrum kan fungeren als schakel tussen Vriesdonk en Ekeren-Donk, met de kleinhandelszaken aan Ekerse zijde van de Kapelsesteenweg als uitloper. Van belang zijn de veiligheid voor het langzaam verkeer, het parkeren langs de Kapelsesteenweg en de dwarsverbindingen tussen Vriesdonk en Ekeren.

De gemeente streeft een uitdovingsbeleid na van grootschalige commerciële functies aan de Kapelsesteenweg buiten het centrum van Mariaburg en Donk. Daarnaast wil zij ook het omvormen van woningen in kantoren en praktijken buiten de centrumgebieden afremmen.

Poortfuncties aan de Kapelsesteenweg

Een poort zorgt voor een herkenbare toegang tot de gemeente of een bepaald gebied. Een gemeentelijke poort kan ontwikkeld worden nabij de grote infrastructuur (E19-HSL). Deze ruimte wordt gedomineerd door de infrastructuur, met daarlangs open bebouwing en een groene achterwand. De spoorwegbruggen zorgen op deze locatie al voor een poortfunctie, die kan aangevuld worden door de groene achterwand te laten doordringen tot de straat, waardoor Brasschaat geprofileerd wordt als groene gemeente.

Herinrichting van de Bredabaan

In dit deel van de Bredabaan staat de doorgaande verkeersfunctie centraal. Het gedeelte ten westen van de Voshollei is ingericht als een 2x2-weg, terwijl het gedeelte ten oosten van de Voshollei als een 2x1-weg werd ingericht, waardoor de veiligheid van de oversteekplaatsen voor langzaam verkeer werd verbeterd. De niet gebruikte asfaltstroken geven mogelijkheden tot herinrichting van de weg. Hierbij kan gedacht worden aan groenstroken, vrijliggende fietspaden en een openbaar vervoerstrook. Ook hier kan de poortfunctie van de spoorwegbrug en de infrastructuur aangevuld worden met een groene poortfunctie door de aanwezigheid van het Peerdsbos tot aan de straatkant.

Een belangrijk aandachtspunt in de toekomst is de directe aansluiting van de Bredabaan op de E19 in de richting van Antwerpen. Dit zal het kruispunt met de Kapelsesteenweg ontlasten. Een andere belangrijke ontwikkeling is de mogelijke doortrekking van tramlijn 3 tot in Brasschaat.

Handelsvestigingen

De gemeente maakt een beleidsplan op voor de handelsvestigingen. In dit beleidsplan zal gebiedsgericht opgenomen worden waar geen handelszaken toegelaten worden, waar handelszaken wel mogelijk zijn en welke vormen van handelszaken mogelijk zijn.

Langs de Bredabaan tussen de Kapelsesteenweg en de Hemelakkers en langs de Kapelsesteenweg tussen de Donksesteenweg en de Caterslei zijn geen nieuwe handelsvestigingen mogelijk, met uitzondering van vrije beroepen. Het betreft hier woonparkgebieden met ruime bebouwing in een groene omgeving. De vestiging van handelszaken of de omvorming naar kantoren is hier niet gewenst. De woonfunctie dient behouden te blijven en de hoofdfunctie te zijn. Deze ontwikkelingsperspectieven kunnen in een RUP voor de woonparken worden opgenomen.

Herbestemmen van het parkgebied rond Sint Ludgardis

De open lucht school Sint Ludgardis langs de Donksesteenweg is gelegen in parkgebied. Dit zorgt voor problemen bij aanvragen voor uitbreidingen of verbouwingen. De gemeente wil deze school volle ontwikkelingsmogelijkheden bieden en opteert dan ook om het gebied via een ruimtelijk uitvoeringsplan te herbestemmen naar een zone voor onderwijsinstellingen. Andere functies dan de school worden niet toegelaten. De karakteristieke bouwstijl en de groene omgeving moeten behouden blijven.

Retentiebekken Frilinglei

Aan het kruispunt van de Frilinglei en de Baillet-Latourlei ligt een monumentaal rond punt met grote groene bermen. In deze bermen worden retentiebekkens gerealiseerd. Het bekken in de berm in de van de Baillet-Latourlei is reeds gerealiseerd, de twee grote bekkens in de Frilinglei zullen nog gerealiseerd worden.

Koppeling van Reintjesbeek aan vijvers Eikendael

De Reintjesbeek wordt opengelegd en wordt gekoppeld aan de vijvers op het domein Eikendael. Daardoor wordt het watertoevoergebied van de beek vergroot. Ook de opvang van het hemelwater van de omliggende woningen kan eventueel via dit nieuwe systeem gebeuren. Deze ingrepen verhogen eveneens de ecologische waarde van de waterloop, waardoor de Reintjesbeek een ecologische corridor kan vormen doorheen het woonparkgebied.

Zonevreemde recreatie

Binnen de deelruimte Vriesdonk is de tennisclub Het Park de enige zonevreemde recreatieve activiteit. De gebouwen en terreinen zijn gelegen langs de Donksesteenweg en zijn bestemd als woonpark op het gewestplan. De terreinen en gebouwen zijn goed ingepast in de omgeving en het groene karakter van het woonpark wordt gerespecteerd. Het gebouw, een verbouwde hoeve, is gelegen langs de straatzijde en heeft een authentiek karakter. Het gebouw is tevens opgenomen in het boek "Bouwen door de eeuwen heen", een inventaris van het cultuurbezit in België. De terreinen zijn aan het zicht onttrokken door het hoevegebouw en een groene buffering. Het behoud van deze sportclub op de huidige locatie is dan ook te verantwoorden.

Zonevreemde woningen

Alle niet verkrotte bestaande vergunde woningen hebben rechten volgens het decreet RO. De gemeente kan RUP's opmaken voor de zonevreemde woningen indien een afwijkend beleid ten opzichte van het decreet wordt voorgesteld. In deze deelruimte kunnen volgende woningen in een RUP worden opgenomen:

- Zelfde ontwikkelingsperspectieven als in woonpark
De woningen gelegen langs de Baillet-Latourlei, de Lage Kaart en Ter Borch zijn ver van de straat gebouwd, waardoor ze achter de strook woonpark gelegen zijn, in parkgebied. Deze woningen sluiten aan bij woonpark en behoren er ook morfologisch toe. Deze woningen kunnen dan ook dezelfde ontwikkelingsperspectieven krijgen als in woonpark.

Voor de overige zonevreemde woningen zijn de ontwikkelingsperspectieven van het decreet RO van toepassing. Een afwijkend beleid ten opzichte van het decreet is mogelijk. Dit dient evenwel in een RUP gemotiveerd te worden op basis van een gebiedsgerichte afweging, rekening houdend met de gewenste ruimtelijke structuur van de betreffende deelruimte en de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen (zie gewenste nederzettingsstructuur).

3.2.3. Voorstel van actiepunten

1. Herinrichting Kapelsesteenweg, met daarin een duidelijk onderscheid tussen de verblijfsfunctie en de verkeersfunctie. Hierbij is overleg met de stad Antwerpen van belang.
2. Opmaken van een RUP voor het woonpark. Aandachtspunten hierbij zijn: het behoud van het groene karakter, het tegengaan van de omvorming van villa's naar meergezinswoningen, kantoren en handelszaken en het tegengaan van de vorming van omsloten woondomeinen.
3. Herinrichting van de Bredabaan, met als aandachtspunten: de realisatie van een poortfunctie, het vervangen van "overbodig" asfalt door een vrijliggend fietspad en openbaar vervoerstrook, de mogelijke doortrekking van de tramlijn, de aanleg van grachten ten behoeve van de afwatering van de woonentiteit Vriesdonk en het opstellen van een uitdovingsbeleid van de commerciële functies.
4. Koppeling van de Reintjesbeek aan de vijvers op het domein Eikendael.
5. Retentiebekkens Frilinglei
6. Herbesteden van parkgebied rond Sint Ludgardis-school tot zone voor onderwijsinstellingen.

3.3. Centrale woonzone

kaart 3: gewenste ruimtelijke structuur centrale woonzone

3.3.1. Visie en doelstellingen

Voor de centrale woonzone staat de woonkwaliteit in de woonkernen centraal. Alhoewel de verschillende woonentiteiten aan elkaar gegroeid zijn, hebben ze toch hun eigen karakter behouden. De Bredabaan vormt de centrale as van het gebied, waarbij het gedeelte tussen de Zegersdreef en de Borrekenslei, samen met het begin van de zijstraten, het centrumgebied vormt. Het specifiek karakter van dit centrumgebied moet in de toekomst behouden blijven. De woonkernen worden verder ontwikkeld, met respect voor waardevolle onbebouwde ruimten. De woonuitbreidingsgebieden worden niet verder aangesneden en het binnengebied Heislag wordt gereserveerd op lange termijn, waardoor waardevolle open ruimten gevrijwaard blijven.

3.3.2. Gewenste ruimtelijke structuur

Centrumgebied Bredabaan

Het gedeelte van de Bredabaan tussen de Zegersdreef en de Borrekenslei, met het begin van de zijstraten, vormt het centrumgebied van deze deelruimte en van de gehele gemeente. Kleinhandel en diensten dienen geconcentreerd te worden in deze zone. Om uitwaaiing van deze functies tegen te gaan moet het centrumgebied afgebakend worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Buiten het centrumgebied zijn handelsfuncties ook toegelaten, maar op niveau van de omgeving. Uitwaaiing van kantoor- en handelslinten langs verbindingswegen is niet gewenst. De gemeente maakt een beleidsplan voor de handelsvestigingen op, waarin de centrumgebieden worden opgenomen.

Om het specifieke karakter van het winkelgebied te vrijwaren wenst de gemeente voorrang te geven aan kleinschalige handelsfuncties in plaats van grootschalige ketenwinkels. Grootschalige kleinhandel is mogelijk (zowel bestaande als nieuwe), maar mag geen dominante positie innemen en mag de kleinhandel niet verdringen. Ook in de centrumgebieden is wonen een hoofdfunctie, waarbij wonen boven winkels moet gestimuleerd worden.

Handelsvestigingen buiten de centrumgebieden

De gemeente maakt een beleidsplan op voor de handelsvestigingen. In dit beleidsplan zal gebiedsgericht opgenomen worden waar geen handelszaken toegelaten worden, waar handelszaken wel mogelijk zijn en welke vormen van handelszaken mogelijk zijn.

Langs de Bredabaan tussen de Borrekenslei en de Durentijdslei zijn handelsvestigingen mogelijk. Momenteel is in deze zone reeds diverse kleinhandel gevestigd. De zone sluit aan bij de woongebieden. De bestaande handelsvestigingen kunnen hun activiteiten verder zetten en nieuwe handelsvestigingen kunnen toegelaten worden. In het beleidsplan voor de handelsvestigingen kunnen voorwaarden voor nieuwe vestigingen opgenomen worden (grootte, aard van de activiteiten, verkeersafwikkeling,...).

Creëren wijkkleinhandelscentrum aan Kaartse Plein

Het Kaartse Plein biedt door haar ligging aan het kruispunt van de Lage Kaart met de as Hoogboomssesteenweg - Augustijnslei mogelijkheden voor de ontwikkeling van een wijkkleinhandelscentrum, dat ook een sociale functie kan vervullen. Op het plein dient in de toekomst het verblijfskarakter voorop te staan. De relatie met aangrenzende straten, zoals de Augustijnslei en de Lage Kaart moet verbeteren. De mogelijkheden van de huidige bebouwing voor het onderbrengen van detailhandel moeten onderzocht worden, evenals de realisatie van nieuwe bebouwing rondom het plein. De openheid van het plein mag niet geschaad worden om specifieke activiteiten niet te verhinderen. Het plein zal mee opgenomen worden in het op te maken beleidsplan voor de handelsvestigingen, waarin het stimuleren van kleinhandel voorop dient te staan.

Woonuitbreidingsgebieden De Neervelden en Het Leeg

Omwille van het feit dat er nog voldoende onbebouwde percelen zijn binnen het woongebied worden de woonuitbreidingsgebieden Neervelden en Het Leeg niet verder aangesneden. Beide gebieden zijn natuurlijk overstroombaar. De gemeente wenst deze gebieden echter niet te herbestemmen naar een groene bestemming, aangezien het de enige mogelijkheden zijn om in de toekomst nog sociale huisvestingsprojecten te realiseren. De woonuitbreidingsgebieden worden als reserve gevrijwaard voor sociale en/of gemengd sociaal-private woningbouwinitiatieven (sociale mix) op termijn. Indien

deze gebieden in de toekomst worden aangesneden zullen strikte voorwaarden met betrekking tot de waterbeheersing worden opgelegd. Het aansnijden van deze gebieden is pas mogelijk nadat de behoefte hiervoor blijkt uit een gemeentelijke woonbehoeftestudie. Zolang deze gebieden niet worden aangesneden behouden zij hun open karakter.

In het gebied De Neervelden wordt aan de Binnenkaartse Beek een groene hydrologische bufferzone ontwikkeld. Op deze manier speelt het gebied een belangrijke rol in de beheersing van de waterhuishouding van de gemeente. Om de belevingswaarde te verhogen kan een langzaam verkeersverbinding langs het gebied voorzien worden, meer bepaald tussen de twee delen van de Martouglinlei.

In aansluiting op de provinciale natuurverbinding langs de Laarse Beek moet in de beekvallei het open karakter behouden blijven.

Bestaande woningen en functies in het WUG Het Leeg

De woningen in Het Leeg zijn gelegen in WUG en in het BPA nr. 22 Het Leeg-Rietbeemden. De gronden zijn in dit BPA voorzien voor volkswoningbouw. Deze bestemming is niet realiseerbaar voor de tussenliggende percelen in de historisch aanwezige wooncluster vooraan in Het Leeg. Gelet op het feit dat de bestemming als volkswoningbouw niet realiseerbaar is en gelet op de ligging in WUG, in een bestaande woningconcentratie en langs een uitgeruste weg, is het opvullen van deze percelen ruimtelijk te verantwoorden om de wooncluster ruimtelijk af te werken. Voor deze woningconcentratie dient een RUP te worden opgemaakt, waarin de mogelijkheid wordt gegeven om de tussenliggende percelen te bebouwen. Aan beide zijden van Het Leeg vormt de huidige laatste woning de begrenzing van de woningconcentratie. Ten noorden van de Beemdenstraat worden ook het Kardinaal Cardijnplein, een aantal woningen langs de Beemdenstraat en de begraafplaats aan de Miksebaan opgenomen in het RUP, aangezien op deze percelen de bestemming voor volkswoningbouw niet realiseerbaar is. De betreffende percelen worden dus uit het BPA nr. 22 Het Leeg-Rietbeemden gehaald.

Reserveren van binnengebied Heislag

Het binnengebied Heislagebaan-Heidegaard is een open ruimtegebied in het woongebied, in het BPA nr 7b Heislag bestemd als zone voor volkswoningbouw. De gemeente ziet het gebied als een reservegebied op lange termijn voor de ontwikkeling van sociale woningbouw. De gemeente wenst het gebied niet te herbestemmen, aangezien het een van de enige mogelijkheden is om in de toekomst nog een sociaal huisvestingsproject te realiseren. Indien het binnengebied wordt aangesneden worden strenge voorwaarden met betrekking tot de waterbeheersing opgelegd, bijvoorbeeld door het voorzien van een retentiebekken langs de Heislagebeek. Bij een mogelijke toekomstige ontwikkeling van dit binnengebied moet rekening gehouden worden met de huidige landschappelijke en natuurlijke waarden. Het behoud van het groene karakter en het voorzien van een publieke open ruimte op buurtniveau is essentieel.

Eigenheid Heislagebaan door herinrichting

De Heislagebaan heeft geen eigenheid. Verschillende profielen en bebouwingstypologieën geven de straat een zeer divers karakter. Door middel van een éénvormige inrichting van het profiel kan deze eigenheid worden teruggebracht.

Ontwikkelen wijkontmoetingsplaats Rustoordlei

Het oude centrum van de woonentiteit Kaart was gesitueerd rond de kerk aan de Rustoordlei. De locatie heeft de potentie om ontwikkeld te worden tot een wijkontmoetingsplaats, waarbij de oude functie van het kerkplein het aanknopingspunt vormt. De aanwezige bebouwing en inrichting van het openbaar domein leent zich uitstekend voor deze ontwikkeling. Bij deze ontmoetingsplaats kunnen een aantal elementen van in de omgeving betrokken worden, zoals de grot, de voetbalvelden aan de Rustoordlei en de Emmalei als groene verbinding naar Kattekesberg.

Behoud eigenheid woonwijken Kleine Landeigendom

In de woonentiteit Kaart en in de woonentiteit Driehoek liggen twee woonwijken van de Kleine Landeigendom. Deze vormen een specifiek beeld binnen de bebouwde ruimte, dat de gemeente in de toekomst wenst te behouden. Kenmerkende elementen, zoals de inrichting van het openbaar domein en de typische gevels, moeten in de toekomst zo veel mogelijk bewaard blijven. Eigentijdse invullingen zijn mogelijk, maar moeten met respect voor het totaalbeeld van de wijken gebeuren.

Ruimtelijke geleding van de Bredabaan en herinrichting van kruispunten

De Bredabaan is drager van diverse functies. Per zone moet de hoofdfunctie van de weg bepaald worden, waaraan de gewenste inrichting wordt gekoppeld. De Bredabaan is binnen deze deelruimte op te splitsen in een centrumgebied en een gebied waar de hoofdfunctie het doorgaand verkeer is.

Het centrumgebied is gesitueerd tussen de Zegersdreef en de Borrekenslei. Hier staat het verblijfskarakter centraal, waarbij aandacht moet gaan naar de doorstroming van het openbaar vervoer en veilige voorzieningen voor zwakke weggebruikers. Een reglementering voor het laden en lossen is nodig om de doorstroming te verbeteren. Hierbij kan gedacht worden aan de verdere inrichting van laad- en loszones en het gebruik van servitudewegen en de Oude Baan.

Buiten het centrumgebied is de hoofdfunctie het doorgaand verkeer. De verkeersveiligheid moet waar mogelijk verbeterd worden. Het kruispunt Pauwelslei-Bredabaan-Guyotdreef kan hiertoe worden heringericht in de vorm van een rond punt. Ook de herinrichting van het kruispunt Rerum Novarumlei - Het Innemen en de aansluiting van de Heislagsebaan op de Bredabaan kunnen gereorganiseerd worden.

Ruimtelijke geleding Lage Kaart

Het wegprofiel van de Lage Kaart is overal gelijkaardig. Het verblijfskarakter wordt niet optimaal weergegeven aan de gebruiker. In de toekomst moet er een ruimtelijke geleding zichtbaar zijn in het straatbeeld. Twee centrale verblijfsgebieden kunnen worden gecreëerd aan het Hendrik Luytenplein (groen plein) en het Kaartse Plein (winkelplein).

Maximale integratie van de bedrijven aan de Lage Kaart

De bedrijven die zich bevinden in een binnengebied tussen de Lage en de Hoge Kaart moeten maximaal geïntegreerd worden in de omgeving. Vervuilende bedrijven zijn binnen deze zone niet gewenst. Voor deze bedrijven moet een locatie worden gezocht aansluitend aan een woonkern, met in de nabijheid een degelijke ontsluitingsweg.

Mogelijke doortrekking van tramlijn

In de toekomst kan de doortrekking van tramlijn 3 tot aan de St. Jobsesteenweg in Maria-ter-Heide zorgen voor een betere openbaar vervoerontsluiting van de gemeente. Voor dit project zal een mobiliteitsstudie en een studie van de impact op de omgeving noodzakelijk zijn.

Retentiebekken en herstel verbinding boven- en benedenloop Fortuinbeek

Momenteel is er geen koppeling van de boven- en de benedenloop van de Fortuinbeek. De bovenloop voedt de Binnenkaartsebeek. De gemeente wenst deze verbinding te herstellen, in combinatie met de herinrichting van de (semi)openbare ruimte in de Zorgdriehoek. Binnen de inrichting van de openbare ruimte kan het water dan ook een belangrijke rol spelen. De beek moet maximaal geïntegreerd worden als groene verbinding vanuit het open ruimtegebied Neervelden. De overloop van de Fortuinbeek kan gebeuren in een nieuw te ontwikkelen groene hydrologische bufferzone aan het OCMW-terrein, in plaats van een afvoer via de riolering. Deze werken worden nog in 2004 uitgevoerd.

Contactpunt aan Laarse Beek

De Laarsebeek maakt deel uit van een provinciale natuurverbinding. Waar de beek grenst aan de woonwijk Het Leeg - De Rietbeemden wenst de gemeente een sociaal-recreatieve invulling aan het gebied te geven. In de omgeving van het parkje ter hoogte van het Laagland kan de Laarsebeek als drager van een te ontwikkelen contactpunt fungeren. Het basisprincipe hierbij is de verweving van ruimte voor natuurontwikkeling, sociale contacten en recreatie. Daarnaast kan dit gebied een rol vervullen binnen het toeristisch en recreatief fietsnetwerk door de koppeling aan de langzaam verkeersverbinding langsheen het tracé van de HST-lijn. In aansluiting op het contactpunt rond de Laarsebeek moet het open ruimtegebied Het Leeg behouden en versterkt worden.

Natuur- en Landschapspark Scheldeland

De gemeente Brasschaat heeft het plan opgevat om de beekloop van de Laarse Beek met het omringende landschap te selecteren voor opname in het Natuur- en Landschapspark Scheldeland. Door middel van een intergemeentelijk project kan een visie voor het hele gebied ontwikkeld worden. De doelstelling van het project is tot een samenhang van de geïsoleerde groene gebieden te komen, onder andere door de aanleg van langzaam verkeersverbindingen en het openstellen van gebieden voor recreatief medegebruik. Langs de beekloop van de Laarse Beek zullen een aantal buffer- en retentiebekkens ingericht worden, met aandacht voor versterking van het bestaande landschap. Bestaande barrières zullen doorbroken worden om tot een aaneengesloten landschapspark te komen.

Deze plannen zitten voorlopig nog in een voorbereidende fase. Indien het bovenstaande project daadwerkelijk wordt uitgevoerd kunnen een aantal voorziene ruimtelijke maatregelen of planinitiatieven worden gebundeld in een overkoepelend project rond de vallei van de Laarse Beek.

Zonevreemde recreatie

Chiro Bethanie

Chiro Bethanie aan de Ploegsebaan is gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut en moet als zonevreemd beschouwd worden. De ligging vlak naast het containerpark is ruimtelijk niet verantwoord. Een

mogelijkheid is om de jeugdvereniging te herlokalisieren naar de terreinen tussen Mishagen, Antitankkanaal, Werversbos en Dullingen. In het BPA Mishagen werd op deze locatie een zone voor recreatie voorzien, die werd hernomen in het gewestelijk RUP met betrekking tot het schrappen van de reservatiestrook van het Duwvaartkanaal. De zone heeft dus reeds de bestemming van recreatiegebied.

Hondenclubs

Langs de Ploegsebaan zijn twee hondenclubs gelegen, die allebei zonevreemd zijn. Eén hondenclub is gesitueerd ten zuiden van het containerpark in militair gebied, dat echter geen militaire functie meer heeft. Het militair gebied fungeert hier als buffer rond het containerpark. Recreatieve activiteiten zijn hier niet gewenst. Meer noordelijk langs de Ploegsebaan ligt een grotere hondenclub, eveneens in militair gebied, die ruimtelijk beter verantwoord gelegen is. Het is wenselijk dat beide clubs samenwerken op de noordelijk gelegen terreinen. De gemeente zal hiervoor geen planinitiatieven nemen. Er kan eventueel een beheersovereenkomst afgesloten worden tussen de clubs en de militaire overheid.

Herbestemmingen

Gronden tussen Mishagen en Werversbos

Een deel van het gebied tussen Mishagen, Ploegsebaan, Werversbos en het Antitankkanaal is op het gewestplan aangeduid als militair domein. Deze gronden hebben echter geen militaire functie. De gemeente heeft in deze gebieden geen enkele vergunningsbevoegdheid voor de aanwezige zonevreemde woningen of andere functies. De gemeente wenst deze zone dan ook te herbestemmen naar agrarisch gebied, zoals de rest van het gebied. Op deze manier gelden voor de volledige zone dezelfde decretale bepalingen voor de aanwezige woningen. Er wordt een stand-still principe nagestreefd voor de aanwezige activiteiten. Aan de zonevreemde niet-vergunde manège worden geen ontwikkelingsperspectieven gegeven. Tevens bestaat de mogelijkheid om binnen dit gebied een retentiebekken te realiseren.

Zonevreemde woningen

Alle niet verkrotte bestaande vergunde woningen hebben rechten volgens het decreet RO. De gemeente kan RUP's opmaken voor de zonevreemde woningen indien een afwijkend beleid ten opzichte van het decreet wordt voorgesteld. In deze deelruimte kunnen volgende woningen in een RUP worden opgenomen:

- Zelfde ontwikkelingsperspectieven als in woongebied
Dit is van toepassing voor de woningen die aansluiten op het woongebied, gelegen aan de Prins Kavellei en de Martouginlei. Deze woningen zijn gelegen in zone voor openbaar nut (school). Ze maken deel uit van de bebouwde omgeving van de woonkern.
- Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor gebouwen met bijzondere waarde
Voor volgende gebouwen kunnen specifieke ontwikkelingsperspectieven worden opgenomen om het waardevol karakter van de gebouwen te behouden: Kasteel Torenhof.

Voor de overige zonevreemde woningen zijn de ontwikkelingsperspectieven van het decreet RO van toepassing. Een afwijkend beleid ten opzichte van het decreet is mogelijk. Dit dient evenwel in een RUP gemotiveerd te worden op basis van een gebiedsgerichte afweging, rekening houdend met de gewenste ruimtelijke structuur van de betreffende deelruimte en de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen (zie gewenste nederzettingstructuur).

3.3.3. Voorstel van actiepunten

Voorstel van actiepunten woonentiteit Kaart

1. Onderzoeken van de mogelijkheid om kleinhandel onder te brengen op het Kaartse Plein en herinrichten Kaartse Plein tot een verblijfsgebied met een winkelactiviteit.
2. Uitbouwen van de omgeving van de kerk aan de Rustoordlei tot wijkontmoetingsplaats.
3. Onderzoek naar de ruimtelijke geleiding van de Lage Kaart en het hieraan koppelen van herinrichtingprincipes, eventueel gekoppeld aan de herinrichting van het Kaartse Plein.
4. (Beschermings)beleid uitstippelen voor de woonwijk van de Kleine Landeigendom ter bescherming van het totaalbeeld (met name voor inrichting openbare ruimte, gevels e.d.).

Voorstel van actiepunten woonentiteit Centrum

1. Opvolgen plannen voor doortrekking tramlijn 3.
2. Opstellen richtlijnen met betrekking tot centrumgebied Bredabaan.
3. Reglementering in verband met laad- en losproblematiek Bredabaan.
4. Herstellen van de verbinding tussen de boven- en benedenloop van de Fortuinbeek en aanleg retentiebekken.

Voorstel van actiepunten woonentiteit Driehoek

1. Herinrichten kruispunten Pauwelslei-Bredabaan-Guyotdreef, Rerum Novarumlei-Innemen, Bredabaan-Heislagsebaan.
2. Herinrichting Heislagsebaan.
3. Opmaken van een beleidsplan voor de handelsvestigingen
4. Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan "Contactpunt".
5. Beleid uitstippelen voor de woonwijk van de Kleine Landeigendom ter bescherming van het totaalbeeld (met name voor inrichting openbare ruimte, gevels, e.d.)

Voorstel van actiepunten woonentiteit Bethanie

1. Opmaken van een beleidsplan voor de handelsvestigingen
2. Medewerking met de provincie bij het opzetten van een continue recreatieve fiets- en wandelroute langsheen het Anti-tankkanaal en het bekijken van het openstellen en opwaarderen van buurtwegen die hierop aansluiten.
3. Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan met betrekking tot het militair domein tussen Mishagen, Ploegsebaan, Werversbos en Anti-tankkanaal, waarbij eveneens een retentiebekken kan worden voorzien.

3.4. Maria-ter-Heide

kaart 4: gewenste ruimtelijke structuur Maria-ter-Heide

3.4.1. Visie en doelstellingen

De gewenste ruimtelijke structuur van deze deelruimte gaat uit van de woonkwaliteit van de woonkern en het benutten van de bovenlokale verbindingswegen. De Bredabaan vormt het centrumgebied van de woonkern, met een verdichting rond het Zegeplein. De officierenwijk vormt een karakteristiek element binnen de bebouwde ruimte die moet behouden blijven.

3.4.2. Gewenste ruimtelijke structuur

Herinrichten centrumgebied Maria-ter-Heide

Het centrumgebied van Maria-ter-Heide wordt gevormd door de Bredabaan tussen de Durentijdlei en de St. Jobsesteenweg, met een verdichting rond het Zegeplein. Door middel van de realisatie van poorten en een herinrichting van de Bredabaan kan de verblijfsfunctie van dit gebied versterkt worden. Aandacht moet hierbij gaan naar de verkeersveiligheid voor de zwakke weggebruiker.

Het kruispunt van de Bredabaan - Essensteenweg - St. Jobsesteenweg moet in de toekomst het visitekaartje worden voor wie Brasschaat vanaf de noordzijde binnenkomt. Een herinrichting van het kruispunt is aangewezen, in combinatie met de ontwikkeling van de gronden van De Lijn. Aandacht moet daarbij gaan naar een poortfunctie, zodat aan de automobilist duidelijk wordt gemaakt dat hij een woonkern binnen rijdt en zijn rijgedrag in deze zin aanpast.

Ontwikkelen KMO-zone op bebouwde gronden van kazerne aan St. Jobsesteenweg

Indien de krijgsmacht de militaire gronden aan de St. Jobsesteenweg (Luitenant Coppens-kazerne) zou desaffecteren zijn deze bij uitstek geschikt voor het ontwikkelen van een KMO-zone. Deze zone kan enkel dienen voor de opvang van zonevreemde en/of historisch gegroeide bedrijven binnen de gemeente Brasschaat. Hiervoor zal de behoefte tot herlokalisatie moeten worden aangetoond. In de gemeente zijn geen alternatieve locaties beschikbaar, een probleem dat al jaren in de gemeente aanwezig is. De desaffectatie van de Luitenant Coppenskazerne is een opportuniteit waarvan de gemeente gebruik wenst te maken om eindelijk een goede oplossing te vinden voor het ontbreken van een mogelijkheid om bestaande bedrijven te herlokalisieren.

Momenteel is het gebied op het gewestplan bestemd als militair gebied. De ontsluitingsstructuur is gunstig, gezien de nabijheid van bovenlokale verbindingswegen en het knooppunt van de E19. De kernen worden niet belast met vrachtverkeer. De bestaande gebouwen kunnen mogelijk hergebruikt worden en de zone is voldoende afgeschermd van de woonkern van Maria-ter-Heide. De KMO-activiteit is de meest aangewezen activiteit naast het Centrum voor Evaluatie van Materieel (CEM), dat op deze locatie gevestigd zal blijven. Er kan ook aan andere functies gedacht worden, bijvoorbeeld door een gedeelte van de zone te voorzien voor de herlokalisatie van bestaande overheidsinstanties of kantoorfuncties. Een mogelijke invulling hiervan is het centraliseren van de functies van het Ministerie van Financiën, die nu verspreid over de gemeente gesitueerd zijn. Een goede buffering naar het Groot Schietveld moet voorzien worden om de ecologische waarde van dit gebied niet in het gedrang te brengen. Aangezien de kazerne gelegen is in Vogelrichtlijngebied (Groot Schietveld) zal een passende beoordeling moeten gemaakt worden over de verenigbaarheid van deze functies.

Realisatie fietsverbindingen langs de Bredabaan

De gemeente Brasschaat heeft voldoende goed uitgeruste fietspaden. Een belangrijke ontbrekende schakel is de Bredabaan tussen Maria-ter-Heide en Gooreind (Wuustwezel). De gemeente geeft als suggestie aan de hogere overheid om hier in de toekomst een vrijliggend fietspad te realiseren.

Behoud van de officierenwijk als karakteristieke eenheid

De officierenwijk vormt een waardevol geheel binnen de bebouwde ruimte van Maria-ter-Heide en bezit een sterke eigenheid. De gemeenteraad heeft reeds gepleit voor het behoud van de eigenheid van de wijk en heeft een aanvraag ingediend om het gebied als landschap te klasseren, maar daarvoor kwam de wijk niet in aanmerking.

Monumenten en landschappen erkent wel de kwaliteiten van het gebied en zal gemeentelijke initiatieven voor het behoud van dit gebied verdedigen. De gemeente opteert dan ook om voor dit gebied een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken om de sterke identiteit te waarborgen. De kenmerkende elementen moeten maximaal behouden worden. Het gaat hierbij om het groene karakter van de wijk, de grote percelering met ruime tuinen en het specifieke wegencracé. De vorming van gesloten woondomeinen (gated communities) wordt niet toegelaten. Een beperkte verdichting met het oog op sociale huisvesting is mogelijk, evenwel rekening houdend met bovenvermelde ontwikkelingsperspectieven.

Behoud eigenheid woonwijk Kleine Landeigendom

De woonwijk van de Kleine Landeigendom in Maria-ter-Heide vormt een specifiek beeld binnen de bebouwde ruimte. De gemeente wenst dit in de toekomst te behouden.

Kenmerkende elementen, zoals de inrichting van de openbare ruimte en de typische gevels moeten in de toekomst zo veel mogelijk bewaard blijven. Eigentijdse invullingen zijn mogelijk, maar moeten met respect voor het totaalbeeld van de wijken gebeuren.

Behouden van speelbos aan begraafplaats

Het bos achter het kerkhof langs de Durentijdlei wil de gemeente behouden als speelbos. Momenteel is in een BPA (Nr 45 Maria-ter-Heide 4) bepaald dat een gedeelte van deze zone bebouwd kan worden, maar de gemeente wenst dit speelbos geheel te behouden. Bijkomende bebouwing in deze zone is dan ook niet gewenst.

Zonevreemde woningen

Alle niet verkrotte bestaande vergunde woningen hebben rechten volgens het decreet RO. De gemeente kan RUP's opmaken voor de zonevreemde woningen indien een afwijkend beleid ten opzichte van het decreet wordt voorgesteld. In deze deelruimte zijn geen zonevreemde woningen gelegen die hiervoor in aanmerking komen.

Voor de overige zonevreemde woningen zijn de ontwikkelingsperspectieven van het decreet RO van toepassing. Een afwijkend beleid ten opzichte van het decreet is mogelijk. Dit dient evenwel in een RUP gemotiveerd te worden op basis van een gebiedsgerichte afweging, rekening houdend met de gewenste ruimtelijke structuur van de betreffende deelruimte en de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen (zie gewenste nederzettingsstructuur).

3.4.3. Voorstel van actiepunten

1. Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het ontwikkelen van de gronden op het Groot Schietveld tot KMO-zone.
2. Herinrichtingsplan opmaken voor de kern van Maria ter Heide.
3. Realisatie poort op kruispunt Essensteenweg - Bredabaan - St. Jobsesteenweg.
4. Medewerking met de provincie bij het opzetten van een continue recreatieve fiets- en wandelroute langsheen het Anti-tankkanaal en het bekijken van het openstellen en opwaarderen van buurtwegen die hierop aansluiten.
5. Oprichten van een zone voor sport en spel binnen het woongebied achter de begraafplaats.

6. Opmaken van een RUP voor de Officierenwijk
7. Beschermingsbeleid voor de woonwijk van de Kleine Landeigendom

3.5. Peerdsbos en gemeentepark

kaart 5: gewenste ruimtelijke structuur Peerdsbos en gemeentepark

3.5.1. Visie en doelstellingen

Het Peerdsbos en het gemeentepark vormen een belangrijke, grensoverschrijdende groene en recreatieve ruimte. Uitgangspunt voor de gewenste ruimtelijke structuur is het evenwicht tussen de natuurlijke en de recreatieve functie. De Laarsebeek vormt een provinciale natuurverbinding en functioneert als drager van beide gebieden.

3.5.2. Gewenste ruimtelijke structuur

Peerdsbos: recreatieve functie met respect voor de structuur

Het Peerdsbos heeft een belangrijke recreatieve functie, die het met respect voor de aanwezige natuurwaarden zal blijven vervullen. Slechts op plaatsen waar de draagkracht van het gebied niet wordt aangetast kunnen activiteiten worden uitgeoefend. Nabij de Laarse Beek en in de waardevolle natuurlijke delen is het niet aangewezen om activiteiten uit te oefenen. Het rasterpatroon van de dreven moet behouden blijven en heeft een functie voor het recreatief medegebruik door wandelaars en fietsers.

De Melkerij heeft een ondersteunende functie voor de zachte recreatie, als vertrek- en rustplaats, horecavoorziening, parkeermogelijkheden,.... De Melkerij kan deze functie in de toekomst blijven vervullen en bijkomende voorzieningen om deze ondersteunende functie te vervullen kunnen toegelaten worden. De huidige recreatieve voorzieningen (Prova, Kindervreugd en de voetbalvelden van Antwerp) zorgen reeds voor een grote druk op het gebied. Nieuwe recreatieve voorzieningen die deze druk nog verhogen zijn dan ook niet gewenst.

Het Peerdsbos vormt de “groene achterwand” van de Bredabaan. Hier en daar zijn er nog onbebouwde kavels aan de Bredabaan waardoor het bos voelbaar wordt vanaf de straat. Dit principe kan worden uitgebouwd door op de perceelsgrenzen een natuurlijke ontwikkeling voor te stellen waarbij enkel inheemse planten en bomen gebruikt mogen worden.

Gemeentepark: parkgebied met belangrijke recreatieve functie

Het gemeentepark vormt, samen met het Peerdsbos, het gezicht van de gemeente. Beide zijn openbaar en hebben bekendheid in de gehele Antwerpse regio. Het gemeentepark is het meest geschikt om de hoge recreatiedruk op te vangen. De natuurwaarde van het gemeentepark is veel lager dan die van het Peerdsbos en het gemeentepark heeft reeds beter uitgebouwde recreatieve voorzieningen.

Het gemeentepark bestaat uit een deel recreatiegebied en een deel parkgebied. In het recreatiegebied kan bijkomende infrastructuur toegelaten worden, in het parkgebied moet de nadruk liggen op zachte recreatie. Een aantal functies in het gemeentepark (parkgebied op het gewestplan) moeten als zonevreemd beschouwd worden. Het Kasteel van Brasschaat heeft een functie als feestzaal en restaurant. De Remise wordt gebruikt voor seniorenactiviteiten. Ook Aralea, een beschutte werkplaats die zorgt voor het onderhoud van de parken en plantsoenen, en het kinderdagverblijf 't Hemeltje zijn in

het park gevestigd. De gemeente zal voor het parkgebied een RUP opmaken, waarin voor deze functies een passende oplossing wordt gezocht. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur heeft het park een belangrijke recreatieve functie. Gelet op de aard van de activiteiten en het historisch karakter van de gebouwen kunnen deze op hun huidige locatie de activiteiten verder zetten. Ook de Tennisclub Sporta is gelegen in het parkgebied. Gelet op de recreatieve functie van het gemeentepark, de kleinschaligheid van de club en de beperkte ruimtelijke impact op de omgeving kan ook deze activiteit worden opgenomen in het RUP.

Maximaal gebruik van bestaande parkings nabij gemeentepark

Bij wekelijks terugkerende activiteiten, zoals de markt, en bij jaarlijkse festiviteiten, zoals de foor, is er veel parkeeroverlast in en rond het park. Bij grote evenementen worden er grasvelden ingericht als parking, wat niet ten goede komt van de kwaliteit van het park. Nochtans is er voldoende parkeerruimte in en rond het park, maar deze wordt niet optimaal benut. Daarom wordt een parkingrouteplan opgesteld, zodat de bestaande parkeercapaciteit optimaal benut wordt.

Natuur- en Landschapspark Scheldeland

De gemeente Brasschaat heeft het plan opgevat om de beekloop van de Laarse Beek met het omringende landschap te selecteren voor opname in het Natuur- en Landschapspark Scheldeland. Door middel van een intergemeentelijk project kan een visie voor het hele gebied ontwikkeld worden. De doelstelling van het project is tot een samenhang van de geïsoleerde groene gebieden te komen, onder andere door de aanleg van langzaam verkeersverbindingen en het openstellen van gebieden voor recreatief medegebruik. Langs de beekloop van de Laarse Beek zullen een aantal buffer- en retentiebekkens ingericht worden, met aandacht voor versterking van het bestaande landschap. Bestaande barrières zullen doorbroken worden om tot een aaneengesloten landschapspark te komen.

Deze plannen zitten voorlopig nog in een voorbereidende fase. Indien het bovenstaande project daadwerkelijk wordt uitgevoerd kunnen een aantal voorziene ruimtelijke maatregelen of planinitiatieven worden gebundeld in een overkoepelend project rond de vallei van de Laarse Beek.

Zonevreemde recreatie

De Tennisclub Sporta in het gemeentepark, gelegen in parkgebied, werd reeds behandeld bij de bovenstaande paragraaf betreffende het gemeentepark.

Zonevreemde woningen

Alle niet verkrotte bestaande vergunde woningen hebben rechten volgens het decreet RO. De gemeente kan RUP's opmaken voor de zonevreemde woningen indien een afwijkend beleid ten opzichte van het decreet wordt voorgesteld. In deze deelruimte kunnen volgende woningen in een RUP worden opgenomen:

- Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor gebouwen met bijzondere waarde
Voor volgende gebouwen kunnen specifieke ontwikkelingsperspectieven worden opgenomen om het waardevol karakter van de gebouwen te behouden: Kasteel van Brasschaat. Indien het kasteel wordt opgenomen wordt in het RUP voor het gemeentepark dient het niet opgenomen te worden in het RUP zonevreemde woningen.

Voor de overige zonevreemde woningen zijn de ontwikkelingsperspectieven van het decreet RO van toepassing. Een afwijkend beleid ten opzichte van het decreet is mogelijk. Dit dient evenwel in een RUP gemotiveerd te worden op basis van een gebiedsgerichte afweging, rekening houdend met de gewenste ruimtelijke structuur van de betreffende deelruimte en de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen (zie gewenste nederzettingsstructuur).

3.5.3. Voorstel van actiepunten

1. uitvoering parkingrouteplan voor parkings in en rond het gemeentepark.
2. opmaak van een RUP voor het gemeentepark.

3.6. Zuidelijke open ruimte

kaart 6: gewenste ruimtelijke structuur zuidelijke open ruimte

3.6.1. Visie en doelstellingen

De zuidelijke open ruimte wordt gevormd door een aaneenschakeling van bosgebieden en open ruimten, eindigend in het Groot Schietveld. De bosgebieden worden doorsneden door het Anti-tankkanaal, een natuurverbinding van provinciaal niveau. In het gebied vinden een aantal andere functies een plaats. De gewenste ruimtelijke structuur voor deze deelruimte gaat uit van het behoud van de natuurlijke waarde van deze gebieden, met aandacht voor de mogelijkheden voor zachte recreatie. De inrichting van de zones voor weekendverblijven moet verbeterd worden.

3.6.2. Gewenste ruimtelijke structuur

De Inslag - De Mik: natuurontwikkeling met beperkte mogelijkheden voor zachte recreatie

Voor de bosgebieden De Inslag en De Mik staat natuurontwikkeling centraal. Beide gebieden vormen een waardevol aaneengesloten geheel, met de Laarse Beek en het Anti-tankkanaal als dragers. Mogelijkheden voor zachte recreatie moeten behouden blijven, maar niet de volledige gebieden moeten daarom toegankelijk gemaakt worden. Een gedeelte van de bossen rond Heropbeuring De Mick (ca 7 ha) kan door middel van een beheersovereenkomst de functie van speelbos krijgen. Dit kan ter beschikking gesteld worden voor jeugdwerking in de gemeente.

De kinderboerderij De Mikerf is gesitueerd in natuurgebied en moet als zonevreemd beschouwd worden. De kinderboerderij fungeert als start- en rustplaats voor recreanten, met mogelijkheden voor horeca en parking, en ondersteunt op die manier de recreatieve mogelijkheden van het bosgebied. Ze kan dan ook op de huidige locatie behouden blijven en zal worden opgenomen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De omgeving van Heropbeuring De Mick is op het gewestplan ingetekend als gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut. Het gedeelte ten westen van Heropbeuring De Mick bestaat uit open weilanden. Deze open ruimte moet zo veel mogelijk gevrijwaard blijven van verdere ontwikkelingen. Enkel infrastructuur gekoppeld aan Heropbeuring De Mick kunnen worden toegelaten. De rest van het gebied moet behouden blijven als open ruimtegebied. De gemeente zal voor deze zone een RUP opmaken om de open ruimte te vrijwaren.

E10-plas: natuurontwikkeling in combinatie met zachte recreatie

De E10-plas bestaat uit twee delen. Het gedeelte op het grondgebied van Schoten wordt gebruikt voor verschillende vormen van watersport. De gemeente Brasschaat geeft voor het gedeelte van de E10-plas op haar grondgebied echter de voorkeur aan zachte recreatie rondom de plas. Deze mag in geen geval de natuurwaarden die zich in het gebied ontwikkelen schaden. Ook het sluikestorten moet worden tegengegaan, waarvoor duidelijke afspraken gemaakt moeten worden met de afdeling Natuur inzake de beheersbevoegdheid.

Bij wateroverlast kan de E10-plas ingeschakeld worden in een waterbeheersingsplan, waarbij het waterbufferend vermogen wordt vergroot door het waterpeil te verhogen. Dit is een project van provinciaal niveau.

Inrichten zone voor weekendwoningen aan de Mikseheide

De zones voor verblijfsrecreatie zijn een provinciale bevoegdheid. De gemeente wenst echter de inrichting van de zone voor verblijfsrecreatie Mikseheide te verbeteren en wenst hiervoor een RUP op te maken. In de eerste plaats wordt de aanleg van een uitgeruste weg voorzien. Daarnaast moeten er duidelijke voorschriften worden opgesteld inzake de oprichting en het onderhoud van de bouwwerken, rekening houdend met randvoorwaarden gesteld door de omgeving. De huidige begrenzing moet gerespecteerd blijven en nieuwe permanente bewoning wordt niet toegestaan. Aan de bestaande permanent bewoonde weekendverblijven kan een tijdelijk uitdovend woonrecht worden toegekend. Er worden geen zonevreemde weekendverblijven in het ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen. Aangezien het enkel een verfijning van het gewestplan betreft vraagt de gemeente aan de provincie de bevoegdheid om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken.

Weekendzones Cambeenbos

Aan de St. Jobsesteenweg liggen een aantal kleinere zones voor weekendverblijven. De huidige begrenzing van de weekendzones moet gerespecteerd blijven. Nieuwe permanente bewoning is niet toegestaan. Aan de bestaande permanent bewoonde weekendverblijven kan een tijdelijk uitdovend woonrecht worden toegekend.

Handelsvestigingen

De gemeente maakt een beleidsplan op voor de handelsvestigingen. In dit beleidsplan zal gebiedsgericht opgenomen worden waar geen handelszaken toegelaten worden, waar handelszaken wel mogelijk zijn en welke vormen van handelszaken mogelijk zijn.

Langs de St. Jobsesteenweg tussen de Brechtsebaan en de grens met Brecht zijn geen nieuwe handelsvestigingen mogelijk, met uitzondering van vrije beroepen. Het betreft hier een aantal woonparkgebieden met ruime bebouwing in een groene omgeving. De vestiging van handelszaken of de omvorming naar kantoren is hier niet gewenst. De woonfunctie dient behouden te blijven en de hoofdfunctie te zijn.

Brasschaatse Heide: diverse open ruimtefuncties

Het gebied Brasschaatse Heide dient in de toekomst hersteld te worden als open ruimtegebied. De gemeente heeft in dit kader reeds een bebossingsproject gerealiseerd in het noorden van het gebied.

Het bedrijf dat momenteel in het ontginningsgebied gesitueerd is oefent geen ontginningsactiviteiten meer uit. Na afloop van de huidige vergunning in het kader van de werken aan de HSL zal het bedrijf op deze locatie moeten verdwijnen. De

nabestemming, in casu agrarisch gebied, zal dan gerealiseerd moeten worden. Eventueel kan het gebied bebost worden. De belangrijkste randvoorwaarde is dat het gebied landschappelijk ingepast wordt in de omgeving.

In het verleden werd de gemeente door de hogere overheid gevraagd om op haar grondgebied locaties aan te duiden waar via windmolens aan milieuvriendelijke energiewinning kon worden gedaan. De gemeente heeft toen de Brasschaatse Heide voorgesteld, aangezien dit het hoogste punt van Brasschaat betreft. De gemeente wenst deze mogelijkheid voor de toekomst open te houden, maar er worden op korte termijn geen acties hieromtrent gepland.

Golfterrein van provinciaal niveau

Het golfterrein langs de Miksebaan is een golfterrein type II, van provinciaal niveau. Indien het golfterrein in de toekomst zou uitbreiden wordt het een golfterrein type III, van Vlaams niveau. De gemeente vraagt aan de hogere overheid om deze mogelijkheid open te laten. De gemeente geeft als suggestie aan de hogere overheden om aandacht te besteden aan de mogelijkheden voor recreatief medegebruik. Een belangrijk element daarin is het voorzien van een langzaam verkeersverbinding door of langs het terrein. Het golfterrein moet ook zo veel mogelijk een natuurlijke functie vervullen. De gemeente geeft als suggestie aan de hogere overheid dat bijkomend onderzoek met betrekking tot de verenigbaarheid van een natuurverbinding (Laarse Beek), een eco-golfproject en een overstromingsgebied (grondgebied Schoten) in het kader van een gewestelijk of provinciaal RUP dient te gebeuren. De appartementen aan het golfterrein worden opgenomen in het RUP zonevreemde woningen, waarin ze dezelfde mogelijkheden krijgen als in woongebied.

Recreatieve route Anti-tankkanaal

Het Anti-tankkanaal is door de provincie geselecteerd als onderdeel van een gebundeld netwerk, waarbij routes voor recreatieve lange afstandsbewegingen worden voorzien. De gemeente geeft als suggestie aan de provincie om de recreatieve route ter hoogte van het domein De Inslag aan te passen. De gemeente is voorstander om de route te realiseren via de centrale wandelweg in het domein De Inslag, om dan via de Kerkedreef en de Miksebaan terug aan te sluiten bij het Anti-tankkanaal. Dit om een ecologisch waardevol gedeelte van het domein De Inslag zo minimaal mogelijk te verstoren.

Opstapplaats IC-trein St. Jobsesteenweg

De gemeente geeft als suggestie aan de Vlaamse overheid om een opstapplaats voor een IC-treinverbinding te voorzien aan de St. Jobsesteenweg, in aanvulling op het station dat gevestigd zal worden te Brecht. De locatie is hiervoor ten zeerste geschikt omwille van een aantal redenen. Ten eerste bereikt een opstapplaats op deze locatie een groot potentieel aan reizigers, met de nabijheid van de kernen van Maria-ter-Heide, Brasschaat, Schoten, Gooreind, Kalmthout, St.-Job-in-'t-Goor, Ten tweede is de opstapplaats uitstekend ontsloten. Ze is gelegen aan het op- en afrittencomplex van St.-Job en wordt ontsloten via de E19 en via bovenlokale wegen (St. Jobsesteenweg, Essensteenweg, Bredabaan), die eveneens voor rechtstreekse verbindingen met de verschillende woonkernen zorgen. De fietsverbinding parallel aan de HSL zorgt voor een betere ontsluiting voor het langzaam verkeer. Ten derde kan hiermee een nabestemming gegeven worden aan de parking die zal aangelegd worden in het kader van de Minder Hinder-maatregelen voor de werken aan de Antwerpse ring. Ten vierde

zijn de gronden volledig in eigendom van het OCMW en deze kunnen eventueel aangekocht worden.

Natuur- en Landschapspark Scheldeland

De gemeente Brasschaat heeft het plan opgevat om de beekloop van de Laarse Beek met het omringende landschap te selecteren voor opname in het Natuur- en Landschapspark Scheldeland. Door middel van een intergemeentelijk project kan een visie voor het hele gebied ontwikkeld worden. De doelstelling van het project is tot een samenhang van de geïsoleerde groene gebieden te komen, onder andere door de aanleg van langzaam verkeersverbindingen en het openstellen van gebieden voor recreatief medegebruik. Langs de beekloop van de Laarse Beek zullen een aantal buffer- en retentiebekkens ingericht worden, met aandacht voor versterking van het bestaande landschap. Bestaande barrières zullen doorbroken worden om tot een aaneengesloten landschapspark te komen.

Deze plannen zitten voorlopig nog in een voorbereidende fase. Indien het bovenstaande project daadwerkelijk wordt uitgevoerd kunnen een aantal voorziene ruimtelijke maatregelen of planinitiatieven worden gebundeld in een overkoepelend project rond de vallei van de Laarse Beek.

Zonevrije recreatie

De kinderboerderij Mikerf in De Mik, gelegen in natuurgebied, werd reeds behandeld bij de bovenstaande paragraaf betreffende De Inslag-De Mik.

Zonevrije woningen

Alle niet verkrotte bestaande vergunde woningen hebben rechten volgens het decreet RO. De gemeente kan RUP's opmaken voor de zonevrije woningen indien een afwijkend beleid ten opzichte van het decreet wordt voorgesteld. In deze deelruimte kunnen volgende woningen in een RUP worden opgenomen:

- Zelfde ontwikkelingsperspectieven als in woongebied
Dit is van toepassing voor de appartementen gelegen in de zone voor golf aan de Miksebaan. De appartementen en het golfterrein vormden samen één project, maar bij de gewestplanwijziging werd geen gepaste zoneringsvoorziening voorzien voor de appartementen. Om dit recht te zetten worden ze opgenomen in het RUP zonevrije woningen, waarin ze dezelfde ontwikkelingsperspectieven krijgen als in woongebied.
- Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor gebouwen met bijzondere waarde
Voor volgende gebouwen kunnen specifieke ontwikkelingsperspectieven worden opgenomen om het waardevol karakter van de gebouwen te behouden: Hof ter Mik.

Voor de overige zonevrije woningen zijn de ontwikkelingsperspectieven van het decreet RO van toepassing. Een afwijkend beleid ten opzichte van het decreet is mogelijk. Dit dient evenwel in een RUP gemotiveerd te worden op basis van een gebiedsgerichte afweging, rekening houdend met de gewenste ruimtelijke structuur van de betreffende deelruimte en de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevrije woningen (zie gewenste nederzettingsstructuur).

3.6.3. Voorstel van actiepunten

1. Opstellen van richtlijnen met betrekking tot de inrichting en het gebruik van de E10-plas en de aanliggende natuurgebieden.

2. Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan met betrekking tot de zone voor verblijfsrecreatie aan de Mikseheide.
3. Onderzoeken van de mogelijkheid voor het inplanten van windmolens in Brasschaatse Heide.
4. Opmaak RUP voor kinderboerderij De Mikerf.
5. Medewerking met de provincie bij het opzetten van een continue recreatieve fiets- en wandelroute langsheen het Anti-tankkanaal en het bekijken van het openstellen en opwaarderen van buurtwegen die hierop aansluiten.
6. Opmaak RUP voor de omgeving van Heropbeuring De Mick om de open ruimte ten westen ervan enkel voor eigen functies te gebruiken en verder zo veel mogelijk open te houden.

3.7. Noordelijke open ruimte

kaart 7: gewenste ruimtelijke structuur noordelijke open ruimte

3.7.1. Visie en doelstellingen

De noordelijke open ruimte wordt gevormd door een aantal (kasteel)domeinen, het woonpark Mishagen, het Klein Schietveld en de Grote en Kleine Heide. Het gebied wordt doorsneden door het Antitankkanaal, een natuurverbinding van provinciaal niveau. De gewenste ruimtelijke structuur gaat uit van het versterken van deze groenstructuur. De inrichting van de zone voor weekendverblijven moet verbeterd worden.

3.7.2. Gewenste ruimtelijke structuur

Eikelenberg en Oude Gracht: natuur als hoofdfunctie

De verschillende domeinen (Eikelenberg en Oude Gracht) zijn de hoeders van de bosgebieden in het noorden van Brasschaat. Natuur is de hoofdfunctie en ze dienen niet toegankelijk gemaakt te worden voor zachte recreatie. Tezamen vormen ze een belangrijke schakel tussen de Kalmthoutse heide en de Uitlegger ten noorden van de gemeente en het Peerdsbos in het zuiden. De domeinen moeten in de toekomst gevrijwaard blijven van verdere ontwikkelingen. Landschappelijke ontwikkelingen moeten kaderen in de huidige landschapsstijl en mogen geen afbreuk doen aan de eigenheid van het landschap in dit gebied.

De gebieden worden doorsneden door de Hoogboomsesteenweg. Langs deze weg en in de domeinen komt veel verspreide bebouwing voor, waarvoor in het RUP zonevreemde woningen duidelijke ontwikkelingsperspectieven zullen gegeven worden.

Klein Schietveld: natuurwaarden moeten primeren boven andere functies

Het Klein Schietveld is een waardevol natuurgebied, dat aansluit op natuurgebieden in de noordelijker gelegen gemeenten. Bij nieuwe ontwikkelingen op het Schietveld mogen deze natuurwaarden niet verloren gaan. De gemeente streeft naar een uitbreiding van de natuurwaarden op het domein. De recreatieve voorzieningen aan Mishagen kunnen door middel van een gebruiksovereenkomst mogelijk opengesteld worden ten dienste van jeugdwerking en verenigingen. Beperkte bijkomende infrastructuur om deze functie te ondersteunen is op dat moment mogelijk.

Groen karakter woonpark Mishagen

Het groene karakter van het woonpark Mishagen moet in de toekomst behouden en versterkt worden. Door de ligging in de noordelijke open ruimte neemt het gebied een bijzondere plaats in binnen de nederzettingsstructuur. De bebouwing moet zo veel mogelijk in een groene omgeving ingepast worden. Aandachtspunten hierbij kunnen zijn dat percelen niet onbeperkt ontbost mogen worden en dat groene bermen en grote voortuinen moeten behouden blijven. Op deze manier vormt het woonpark een schakelfunctie tussen de domeinen Oude Gracht en de Uitlegger en de groene gebieden ten oosten van het Anti-tankkanaal.

Inrichten zone voor weekendverblijven Grote Heide

De gemeente heeft de intentie om de zone voor weekendverblijven aan de Grote Heide herin te richten. De gemeente plant een milieuvriendelijke verharding van de wegen en de aanleg van baangrachten en nutsvoorzieningen. Het natuurlijk karakter van de zone moet behouden blijven, waarbij het gebied een natuurlijke verbindingsfunctie tussen het Groot en het Klein Schietveld vervult. De huidige begrenzing moet gerespecteerd worden en nieuwe permanente bewoning is niet toegestaan. Aan de bestaande permanent bewoonde weekendverblijven kan een tijdelijk uitdovend woonrecht worden toegekend.

Recreatieve route Anti-tankkanaal

Het Anti-tankkanaal is door de provincie geselecteerd als onderdeel van een gebundeld netwerk, waarbij routes voor recreatieve lange afstandsbewegingen worden voorzien. De gemeente geeft als suggestie aan de provincie om bij de uitwerking van de recreatieve route ter hoogte van het domein De Uitlegger de nodige aandacht te besteden aan het aanwezige wildbestand. Een eerste optie is om de recreanten die het Fort van Brasschaat bereiken meteen naar de Sionkloosterlaan af te leiden, in plaats van het Anti-tankkanaal verder te blijven volgen. Op het grondgebied van de gemeente Kapellen loopt de route dan terug langs het Anti-tankkanaal. Een andere optie is om het lineaire karakter van het fietsroutenetwerk langs het Antitankkanaal te behouden. Bij de keuze voor deze optie zal de impact op het wildbestand moeten worden onderzocht.

Realisatie fietsverbinding langs de Essensteenweg

De gemeente Brasschaat heeft voldoende goed uitgeruste fietspaden. Een belangrijke ontbrekende schakel is de Essensteenweg. Momenteel wordt de mogelijkheid bekeken om een dubbelrichtingsfietspad te realiseren aan de kant van het Klein Schietveld, lopende van de Bredabaan in Brasschaat tot de Franse Weg op het grondgebied van Kalmthout.

Handelsvestigingen

De gemeente maakt een beleidsplan op voor de handelsvestigingen. In dit beleidsplan zal gebiedsgericht opgenomen worden waar geen handelszaken toegelaten worden, waar handelszaken wel mogelijk zijn en welke vormen van handelszaken mogelijk zijn.

Langs de Essensteenweg tussen de Bredabaan en de grens met Kapellen zijn geen nieuwe handelsvestigingen mogelijk, met uitzondering van vrije beroepen. Het betreft hier woonparkgebied met ruime bebouwing in een groene omgeving. De vestiging van handelszaken of de omvorming naar kantoren is hier niet gewenst. De woonfunctie dient behouden te blijven en de hoofdfunctie te zijn.

Zonevreemde woningen

Alle niet verkrotte bestaande vergunde woningen hebben rechten volgens het decreet RO. De gemeente kan RUP's opmaken voor de zonevreemde woningen indien een afwijkend beleid ten opzichte van het decreet wordt voorgesteld. In deze deelruimte kunnen volgende woningen in een RUP worden opgenomen:

- Zelfde ontwikkelingsperspectieven als in woongebied
De gemeente wenst rechtzekerheid te geven aan een wooncluster in militair gebied aan de Nieuwpoortlei. Deze woningen hebben grotendeels hun militaire functie verloren. Aangezien deze cluster aansluit bij de woonkern Maria-ter-Heide krijgen deze woningen dezelfde ontwikkelingsperspectieven als in woongebied.
- Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor gebouwen met bijzondere waarde
Voor volgende gebouwen kunnen specifieke ontwikkelingsperspectieven worden opgenomen om het waardevol karakter van de gebouwen te behouden: Kasteel Eikelenberg.

Voor de overige zonevreemde woningen zijn de ontwikkelingsperspectieven van het decreet RO van toepassing. Een afwijkend beleid ten opzichte van het decreet is mogelijk. Dit dient evenwel in een RUP gemotiveerd te worden op basis van een gebiedsgerichte afweging, rekening houdend met de gewenste ruimtelijke structuur van de betreffende deelruimte en de ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen (zie gewenste nederzettingsstructuur).

3.7.3. Voorstel van actiepunten

1. Gebruiksovereenkomst met de militaire overheid om de recreatieve voorzieningen in militair gebied open te stellen voor jeugdwerking en verenigingen.
2. Beleid gericht op behoud en versterking van natuurwaarden op het Klein Schietveld.
3. Inrichten van de zone voor weekendverblijven Grote Heide.
4. Medewerking met de provincie bij het opzetten van een continue recreatieve fiets- en wandelroute langsheen het Anti-tankkanaal en het bekijken van het openstellen en opwaarderen van buurtwegen die hierop aansluiten.

4. Ontwikkelingsperspectieven voor deelstructuren

4.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

Deelstructuren beschrijven de ruimten die in de ganse gemeente worden ingenomen door dezelfde sectoren: open ruimte, nederzettingen, ruimten met een economisch karakter, recreatieve voorzieningen en ruimten gekoppeld aan infrastructuur.

Parallel met de analyse van de deelstructuren in het informatief gedeelte worden hier ontwikkelingsperspectieven voor de volgende deelstructuren opgesteld:

- de open ruimtestructuur
- de nederzettingsstructuur
- de ruimtelijk-economische structuur
- de toeristisch-recreatieve structuur
- de lijninfrastructuur.

In dit hoofdstuk wordt nagegaan welke ontwikkelingsperspectieven, die een antwoord bieden aan de eerder geformuleerde problemen en knelpunten en de kwaliteiten en potenties optimaal invullen, voor de gewenste deelstructuren de krachtlijnen voor het beleid vormen.

4.2. Gewenste open ruimtestructuur

kaart 8: gewenste open ruimtestructuur

4.2.1. Elementen van de gewenste open ruimtestructuur van bovenlokaal belang

Elementen van gewestelijk belang

Gewenst IVON (Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk)

Het Vlaams gewest bakent de natuurlijke structuur van Vlaams niveau af in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Deze uitvoeringsplannen zijn momenteel in opmaak. Binnen de huidige stand van zaken zijn er geen VEN-gebieden geselecteerd op het grondgebied van Brasschaat. Een aantal gebieden zijn wel opgenomen in het gewenst IVON, dat in de toekomst afgebakend zal worden. Op termijn bestaat de mogelijkheid dat er op Vlaams niveau uitvoeringsplannen voor deze gebieden worden opgemaakt die bepaalde gemeentelijke visie-elementen kunnen bijsturen en/of nuanceren.

Selecties:

- Kattekesberg
- Oude Gracht - Eikelenberg - Uitlegger
- Klein en Groot Schietveld
- Grote en Kleine Heide
- Delen van de Brasschaatse Heide
- Inslag en Mik
- Delen van het Peerdsbos

Beleidsmaatregelen Vlaams gewest:

- RUP afbakening IVON

Elementen van provinciaal belang

Selectie van natuurverbingsgebieden

Selecties:

- De Grote Beek als verbinding tussen het Groot Schietveld van Brasschaat en de natuurlijke gebieden tussen Zundert (Nederland) en de Belgische grens
- Tussen Kalmthoutse Heide, Klein Schietveld en Groot Schietveld
- Het Antitankkanaal als natuurverbinding tussen de bos- en heidegebieden Kapellen-Kalmthout (onder meer Maria-ter-Heide en het Militair Oefenterrein), Sint-Job-in-'t-Goor, het natuurlijk complex rond Oelegem, Massenhoven en de samenvloeiing van de Kleine en Grote Nete
- De vallei van de Laarse Beek als onderdeel van de natuurverbinding tussen de vallei van het Groot Schijn en de natuurlijke gebieden ten zuiden van Sint-Job-in-'t-Goor

Ontwikkelingsperspectieven:

- Droge natuurverbingsgebieden (bossen, parken,...): behoud, onderhoud en heraanleg van kleine natuurlijke elementen (hagen, houtkanten, dreven, bosjes en parken)
- Anti-tankkanaal: beleid gericht op het behoud en op de versterking van het ruimtelijk structuurbepalend karakter door onder meer een stevige ecologische samenhang
- Natuurverbinding langs waterloop: het beheer van de waterloop moet de ruimtelijke functionering en de uitwerking van de natuurlijke processen van het natuurverbingsgebied (verder) mogelijk maken.

Beleidsmaatregelen provincie Antwerpen:

- Opmaak RUP afbakening natuurverbingsgebieden

Suggestie naar de hogere overheid:

- Opnemen van de vallei van de Laarse Beek en het omliggende landschap in het Natuur- en Landschapspark Scheldeland

Bakens

Bakens zijn visuele blikvangers en fungeren dikwijls als oriëntatiepunten in het landschap. Zij verhogen de leesbaarheid van het landschap en de structuur van de open ruimte.

Selecties:

- Binnenste en buitenste fortengordel

Ontwikkelingsperspectieven:

- Behoud en versterking van de zichtbaarheid

Beleidsmaatregelen provincie Antwerpen:

- Opmaak RUP voor geselecteerde bakens

Zoekzones voor waterberging

Selecties:

- Langs Kaartsebeek, ten noorden van Kattekesberg
- Langs Laarsebeek in Peerdsbos
- Peilverhoging E10-plas bij wateroverlast

Suggesties naar de hogere overheid:

- Aandacht voor een natuurvriendelijke aanleg van retentiebekkens, gelet op de natuurlijke verbindingsfunctie van de waterlopen

4.2.2. Elementen van de gewenste open ruimtestructuur van lokaal belang

(Kasteel)domeinen

Selecties:

- Kasteelpark van Brasschaat (gemeentepark)
- Peerdsbos
- Kattekesberg
- De Mik
- De Inslag
- De Uitlegger

Ontwikkelingsperspectieven:

- Kasteelpark van Brasschaat: park met belangrijke recreatieve functie, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving
- Peerdsbos en Kattekesberg: recreatie in evenwicht met de natuur, met nadruk op zachte recreatie
- De Mik, De Inslag, De Uitlegger: natuur als hoofdfunctie, zachte recreatie als nevenfunctie, geen bijkomende bebouwing toegestaan
- Gedeeltelijk herbestemmen van de zone voor openbaar nut aan Heropbeuring De Mick ter vrijwaring van de open ruimte. Enkel infrastructuren gekoppeld aan Heropbeuring De Mick kunnen toegelaten worden.
- Functie van de gebouwen bij voorkeur wonen of horeca
- Functiewijzigingen kunnen toegelaten worden, eventueel mits gunstig advies van Monumenten en Landschappen
- Behouden van waardevolle kenmerken van de gebouwen bij eventuele verbouwingen

Beleidsmaatregelen gemeentebestuur:

- Opmaak RUP Gemeentepark
- Opmaak RUP voor open ruimte aan Heropbeuring De Mick

Natuurlijke gebieden van gemeentelijk belang

Selecties:

- Eikelenberg
- Oude Gracht
- Withof
- Torenhof
- Bellenhof

Ontwikkelingsperspectieven:

- Behoud en versterking van de natuurwaarde
- Geen bijkomende bebouwing toegelaten

- Geen recreatieve functie

Natuurverbindingen van gemeentelijk belang

Selecties:

- Netwerk van beekvalleien, dreven en bomerijen
- Kasteelparken Withof, Torenhof, Bellenhof

Ontwikkelingsperspectieven:

- Behoud en uitbouwen van de natuurlijke verbindingfunctie
- Versterken van de zichtbaarheid
- Binnen de bebouwde ruimte: natuurverbinding door middel van stapstenen en groene ruimten in woonparken

Bakens van lokaal belang

Selecties:

- Kasteel van Brasschaat en Remise
- Kasteel Hof ter Mik en torenpoort
- Kasteel Withof
- Kasteel Torenhof
- Kasteel Bellenhof
- Kasteel Mishagen
- Gemeentehuis
- Katerheidemolen
- Kerken (Centrum, Driehoek, Donk, Bethanie, Maria-ter-Heide en Kaart)
- Watertorens
- Antverpia

Ontwikkelingsperspectieven:

- Behouden en versterken van de zichtbaarheid

Waterwegen

Selecties:

- Kaartsebeek met haar zijbeken
- Binnenkaartsebeek en Fortuinbeek
- Heislagebeek, Miksebeek en Zandbeek

Ontwikkelingsperspectieven:

- Structureren en verhogen van de herkenbaarheid
- Ruimte voorzien voor bovengrondse beekloop
- Inrichting van valleigebieden afstemmen op natuurlijke functie waterloop
- Afstemmen van het ruimtegebruik op het hydrologisch systeem om wateroverlast te voorkomen

Retentiebekkens

Selecties:

- Fortuinbeek, ter hoogte van Neervelden
- Frilinglei, bermen van rond punt met Baillet-Latourlei

- Militair domein, langs Nieuwpoortlei, in overleg met de militaire overheid
- Tussen Mishagen, Ploegsebaan, Werversbos en Antitankkanaal

4.3. Gewenste nederzettingsstructuur

kaart 9: gewenste nederzettingsstructuur

4.3.1. Elementen van de gewenste nederzettingsstructuur van bovenlokaal belang

Buitengebied

Selectie:

- Brasschaat wordt geselecteerd als gemeente in het buitengebied

Ontwikkelingsperspectieven:

- Minimale dichtheid van 15 woningen per hectare in de kernen van het buitengebied

Hoofddorp

Selectie:

- Brasschaat wordt geselecteerd als hoofddorp type III

Ontwikkelingsperspectieven:

- Realisatie van bijkomende woningen slechts in functie van de opvang van de natuurlijke aangroei

Bebouwd perifeer landschap

Selectie:

- Bebouwd perifeer landschap ten noorden van Antwerpen

Ontwikkelingsperspectieven:

- Steenwegen als drager van ontwikkelingen en als assen voor snelle openbaar vervoerverbindingen naar het grootstedelijk gebied
- Brasschaat wordt aangeduid als verdichtingspunt met beperkte ontwikkelingsperspectieven inzake bijkomende woningen
- Bevorderen van de samenhang van de bovenlokale groenstructuur (open ruimten, bossen, natuurgebieden, kleinere landbouwgebieden, beekvalleien en kasteeldomeinen)
- Netwerk van verbindingen voor langzaam verkeer binnen en tussen de kernen onderling
- Het gebied heeft een toeristisch-recreatieve functie

Beleidsmaatregelen Vlaams gewest:

- RUP afbakening bebouwd perifeer landschap

Beleidsmaatregelen provincie Antwerpen:

- Suggestie aan het Vlaams gewest om de bevoegdheid over de bebouwde perifere landschappen aan de provincies toe te kennen

4.3.2. Elementen van de gewenste nederzettingsstructuur van lokaal belang

Differentiatie van de nederzettingsstructuur

Woonkernen

Een gemeente met een hoofddorp type III heeft enkel woonkernen.

Selecties:

- Brasschaat (woonentiteiten Centrum, Kaart, Driehoek en Bethanie)
- Maria-ter-Heide

Ontwikkelingsperspectieven:

- Wonen als hoofdfunctie
- Vestiging van andere functies mogelijk, bij voorkeur in de centrumgebieden
- Inbreiding in de kernen krijgt de voorkeur op uitbreiden van bebouwing, waarbij een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare wordt nagestreefd
- Behoud van waardevolle open ruimten binnen het bebouwd gebied
- Afbakenen van zones waar de bouw van meergezinswoningen toegestaan is
- Duidelijke begrenzing van de dorpskommen door middel van poorten
- Behoud eigenheid Officierenwijk Maria-ter-Heide
- Behoud eigenheid wijken Kleine Landeigendom (Kaart, Driehoek en Maria-ter-Heide)

Beleidsmaatregelen gemeentebestuur:

- Opmaak RUP meergezinswoningen
- Opmaak RUP Officierenwijk
- Beschermingsbeleid voor wijken Kleine Landeigendom

Dorpskern

Selecties:

- Mariaburg
- Donk (woongebied ten zuiden van de kerk)

Ontwikkelingsperspectieven:

- Wonen als hoofdfunctie
- Vestiging van andere functies mogelijk, bij voorkeur in de centrumgebieden
- Inbreiding in de kernen krijgt de voorkeur op uitbreiden van bebouwing, waarbij een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare wordt nagestreefd
- Behoud van waardevolle open ruimten binnen het bebouwd gebied
- Afbakenen van zones waar de bouw van meergezinswoningen toegestaan is
- Duidelijke begrenzing van de dorpskommen door middel van poorten

Beleidsmaatregelen gemeentebestuur:

- Opmaak RUP meergezinswoningen

Woonparken

Selecties:

- Woonparkgebieden volgens gewestplan: Vriesdonk, Mishagen, gedeelte Mariaburg, verspreide gebieden

Ontwikkelingsperspectieven:

- Wonen als hoofdfunctie
- Behoud van het groene karakter: niet onbeperkt kappen van bomen, oevervrijwaring van waterlopen en niet ontwikkelen van strategisch gelegen percelen
- Diverse functies zijn mogelijk, voor zover ze verenigbaar zijn met het wonen en het groen karakter (scholen, recreatie,...)
- Omvorming van villa's naar bedrijven of kantoren en de vestiging van nieuwe bedrijven en kantoren wordt tegengegaan. Op voorwaarde dat de woonfunctie behouden blijft, is een vrij beroep of een maatschappelijke zetel kleiner dan 100 m² mogelijk.
- De omvorming van villa's naar meergezinswoningen wordt tegengegaan
- De vorming van gesloten woondomeinen (gated communities) van woningen wordt niet toegelaten
- Vriesdonk: percelen kunnen enkel opgesplitst worden indien deze een oppervlakte hebben van meer dan 5000 m²

Beleidsmaatregelen gemeentebestuur:

- Opmaak RUP voor alle woonparkgebieden

Centrumgebieden

Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor de kleinhandel worden bij de ruimtelijk-economische structuur gegeven.

Selecties:

- Brasschaat: het gedeelte van de Bredabaan tussen de Zegersdreef en de Borrekenslei en het begin van de zijstraten
- Maria-ter-Heide: het gedeelte van de Bredabaan tussen de Durentijdlei en de Essensteenweg - St. Jobsesteenweg, met inbegrip van het Zegeplein
- Mariaburg: het gedeelte van de Kapelsesteenweg tussen de Caterslei en de grens met Kapellen

Ontwikkelingsperspectieven:

- Concentreren van kleinhandel en diensten in de centrumgebieden
- Wonen is een hoofdfunctie, ook in de centrumgebieden, waar wonen boven winkels gestimuleerd moet worden
- Diverse functies zijn mogelijk, evenwel op maat van de kern
- Inrichting weg en openbaar domein in overeenstemming met de centrumfunctie
- Voorschriften voor inrichting en uitzicht van de centrumgebieden

Beleidsmaatregelen gemeentebestuur:

- RUP centrumgebied Brasschaat
- RUP centrumgebied Maria-ter-Heide
- RUP centrumgebied Mariaburg

Zones voor meergezinswoningen

De gemeente zal binnen de woongebieden zones afbakenen waar de bouw van meergezinswoningen toegelaten wordt. Buiten deze zones zal de bouw van meergezinswoningen niet toegelaten zijn. De gemeente neemt deze maatregel om een rem te zetten op de bouw van meergezinswoningen op plaatsen waar deze niet

ruimtelijk geïntegreerd zijn in de omgeving. Op deze manier wordt het specifieke karakter van de verschillende woonentiteiten versterkt en gevrijwaard. De gemeente zal hiervoor een RUP opmaken. Een uitzondering zal opgenomen worden om sociale woningen toe te laten waar meer gezinnen in een woning ondergebracht kunnen worden buiten de zones voor meergezinswoningen.

Bestemmingswijzigingen

Selecties:

- School St. Ludgardis: van parkgebied naar zone voor onderwijsinstellingen

Beleidsmaatregelen gemeentebestuur:

- Opmaak RUP St. Ludgardis

Zonevreemde woningen

Alle niet verkrotte bestaande vergunde zonevreemde woningen hebben rechten volgens het decreet houdende de ruimtelijke ordening (decreet RO). Niettemin blijft problematiek van de zonevreemde woningen een gemeentelijke verantwoordelijkheid en zal er voor de zonevreemde woningen waar een afwijkend beleid t.o.v. het decreet RO wordt voorgesteld een RUP moeten worden opgemaakt. Per woning moet afgewogen worden wat de beste toekomstmogelijkheden zijn, rekening houdend met de gewenste ruimtelijke structuur van de betreffende deelruimte.

Het uitgangspunt in het beleid voor de zonevreemde woningen is dat alle zonevreemde woningen de ontwikkelingsperspectieven conform het decreet krijgen. Voor een beperkt aantal woningen zijn echter ruimere ontwikkelingsmogelijkheden te verantwoorden. Het betreft een aantal specifieke situaties van gegroepeerde woningen die door een onlogische of achterhaalde intekening op het gewestplan zonevremd gelegen zijn. Het betreft de appartementsblokken in de zone voor golf aan de Miksebaan, de woningen in militair gebied in de omgeving van de Nieuwpoortlei en de woningen in parkgebied aan Ter Borch. De motivering en onderbouwing is opgenomen bij de betreffende deelruimten. Ook voor woningen in gebouwen met een bijzondere waarde zijn ruimere ontwikkelingsperspectieven mogelijk, ter vrijwaring van het waardevol karakter van het gebouw.

Selecties:

- Niet verkrotte bestaande vergunde zonevreemde woningen komen in aanmerking

Ontwikkelingsperspectieven:

- Ontwikkelingsperspectieven conform het decreet op de ruimtelijke ordening, respectievelijk voor ruimtelijk kwetsbare en niet kwetsbare gebieden: voor deze woningen wordt geen RUP opgemaakt.
- In RUP's voor zonevreemde woningen kunnen ruimere ontwikkelingsmogelijkheden toegekend worden, mits ruimtelijke onderbouwing en een toetsing aan de gewenste ruimtelijke structuur voor die deelruimte. Mogelijkheden zijn:
 - Zelfde ontwikkelingsperspectieven als in woongebied of woonpark
 - Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor gebouwen met bijzondere waarde

Beleidsmaatregelen gemeentebestuur:

- Opmaak RUP's voor zonevreemde woningen mogelijk

Zelfde ontwikkelingsperspectieven als in woongebied of woonpark

In een aantal gevallen kan het aangewezen zijn om zonevreemde woningen via een RUP dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden als in woongebied of woonpark te geven. Alleen percelen met zonevreemde woningen die aansluiten op het woongebied, respectievelijk woonpark komen hiervoor in aanmerking. Deze woningen behoren morfologisch bij de woongebieden en vormen geen verstoring van de open ruimte. Voor deze woningen zijn ruime ontwikkelingsperspectieven te verantwoorden.

In het RUP zonevreemde woningen zal tevens bepaald worden welke functies toegelaten kunnen worden, waarbij vooral gedacht wordt aan handelsfuncties. Deze zijn enkel gewenst in de appartementen aan de Miksebaan in de zone voor golf. In de woningen in het militair gebied aan de Nieuwpoortlei en in de woningen in parkgebied aan Ter Borch zijn handelsfuncties niet gewenst. Deze dienen een zuivere woonfunctie te behouden. Deze voorwaarden zullen worden uitgewerkt in het kader van het RUP zonevreemde woningen.

Specifieke voorschriften voor zonevreemde woningen of gebouwen met bijzondere waarde

Er kunnen specifieke ontwikkelingsmogelijkheden worden geformuleerd voor de zonevreemde historisch, landschappelijk en/of architecturaal waardevolle woningen of gebouwen. Hierbij worden de ontwikkelingsperspectieven van artikel 195bis van het decreet op de ruimtelijke ordening gehanteerd. Naast de beschermde monumenten komen ook andere waardevolle gebouwen in aanmerking. De inventaris in het boek "Bouwen door de eeuwen heen" kan hiervoor richtinggevend zijn. Een overzicht van deze inventaris is opgenomen in de bijlagen. Aangezien het hier gaat om het behoud van waardevolle gebouwen lijkt herbouw niet van toepassing. Naast uitbreidingsmogelijkheden moeten ook functiewijzigingen onderzocht worden.

Verder gebiedsgericht onderzoek in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevreemde woningen

De gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimten en de deelstructuren bepalen de randvoorwaarden voor het beleid voor de zonevreemde woningen. In de gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimten werden deze randvoorwaarden verduidelijkt.

De ontwikkelingsperspectieven met betrekking tot de zonevreemde woningen zoals opgenomen in het structuurplan zijn te beschouwen als richtinggevend. In het kader van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal, na bijkomend onderzoek, voor iedere zonevreemde woning definitief wordt vastgesteld welke ontwikkelingsperspectieven worden toegekend. Bijkomende onderzoekselementen kunnen bijvoorbeeld zijn:

- Ligging langs uitgeruste weg
- Vergunningstoestand
- Specifieke functies van het gebouw
- Functionele of morfologische relaties met andere deelgebieden
- Aanwezigheid van nutsvoorzieningen
- Nabijheid van woongebied of andere bebouwing
- Clustervorming
- Waterhuishouding
- Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

- Ligging ten opzichte van VEN- en IVON-gebieden, habitat- en vogelrichtlijngebieden of andere natuurlijke gebieden van bovenlokaal belang
- Opname in de inventaris "Bouwen door de eeuwen heen"
- Bescherming als monument, landschap of dorpsgezicht

4.3.3. Woningprogrammatie

Uitgangshouding

Uit de prognose met betrekking tot het wonen blijkt dat het aanbod aan woningen in de gemeente groter is dan de behoefte. Op dit moment is reeds aan de behoefte voldaan. Dit betekent concreet dat er geen woonuitbreidingsgebieden mogen worden aangesneden.

Sociale huisvestingsprojecten dienen binnen woongebied te worden opgevangen. De bijkomende sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels worden bij voorkeur binnen het bestaand weefsel door renovatie, vervangingbouw, invulbouw, herbestemming en hergebruik van oude gebouwen enz. gerealiseerd. Indien de gemeente toch besluit om een ruimtelijk verantwoord ongeordend woonuitbreidingsgebied aan te snijden, dan zal dezelfde oppervlakte moeten worden gecompenseerd door een bestaand woongebied elders in de gemeente. De gemeente moet dan de compenserende zone via een gemeentelijk RUP ofwel herbestemmen ofwel reserveren voor de toekomst.

Woongebied

Voor het woongebied worden volgende principes vooropgesteld:

- Percelen langs uitgeruste weg kunnen verder aangesneden worden.
- De binnengebieden kunnen enkel projectmatig ontwikkeld worden, zowel voor sociale huisvestingsprojecten als voor private initiatieven. Een stapsgewijze, niet samenhangende invulling is niet gewenst. Het aansnijden van de binnengebieden dient op een kwaliteitsvolle manier te gebeuren. Een minimale voorwaarde voor het aansnijden van een binnengebied is dan ook de opmaak van een beeldkwaliteitsplan.

Het binnengebied Heislag wordt gereserveerd voor sociale woningbouw op termijn. Reden hiervoor is dat er binnen de woongebieden nog voldoende onbebouwde percelen liggen om aan de behoefte te voldoen. De gemeente wenst dit gebied echter niet te herbestemmen, aangezien het een van de enige mogelijkheden is om in de toekomst nog sociale huisvestingsprojecten te realiseren. Indien het gebied in de toekomst zou worden aangesneden zullen strikte voorwaarden met betrekking tot de waterbeheersing worden opgelegd en zal een beeldkwaliteitsplan moeten worden opgemaakt om tot een kwalitatief project te komen. Zolang het gebied niet aangesneden wordt behoudt het een open ruimtelfunctie binnen het woongebied. Aangezien het gebied in een BPA werd bestemd als zone voor volkswoningbouw is de opmaak van een RUP niet nodig.

Woonuitbreidingsgebied

De niet gerealiseerde delen van de woonuitbreidingsgebieden Het Leeg en Neervelden worden niet verder aangesneden, rekening houdend met het feit dat er nog voldoende onbebouwde percelen beschikbaar zijn in het woongebied. Ze worden gereserveerd voor sociale woningbouw op lange termijn. Enkel het lopende sociale

huisvestingsproject aan de oostzijde van het woonuitbreidingsgebied Het Leeg wordt verder afgewerkt.

De gemeente wenst deze gebieden (Het Leeg en Neervelden) niet te herbestemmen, aangezien het een van de enige mogelijkheden zijn om in de toekomst nog sociale huisvestingsprojecten te realiseren. Indien deze gebieden in de toekomst worden aangesneden zullen strikte voorwaarden met betrekking tot de waterbeheersing worden opgelegd en zal compensatie voorzien moeten worden in woongebied. Zolang deze gebieden niet worden aangesneden blijven ze een open ruimtelfunctie behouden.

Voor de woningconcentratie vooraan in Het Leeg wordt een RUP opgemaakt, waarin de mogelijkheid wordt gegeven om de tussenliggende percelen te bebouwen. Het betreft slecht enkele percelen. Aan beide zijden van Het Leeg vormt de huidige laatste woning de begrenzing van de woningconcentratie. De motivering is opgenomen bij de betreffende deelruimte (centrale woonzone).

Sociale huisvestingsprojecten

De gemeente heeft momenteel een aandeel van ca. 8% sociale woningen in het totale woningbestand. Indien een gemeente in het buitengebied tussen 5% en 15% sociale woningen in haar woningvoorraad heeft, kan volgens het RSPA maximaal 25% van het totaal aantal bijkomende woningen uit sociale woningen bestaan voor zover het aandeel sociale woningen in haar woningvoorraad daarmee beneden de 15% blijft.

De gemeente wenst in de periode tot 2007 een aantal sociale huisvestingsprojecten te realiseren. Met uitzondering van de afronding van het project in Het Leeg - De Rietbeemden zijn deze projecten gesitueerd in woongebied. In het toekomstig sociale huisvestingsbeleid krijgt inbreiding en renovatie door middel van kleine projecten de voorkeur op grotere concentraties van sociale woningen.

Het gaat hierbij om volgende projecten:

- Het Leeg (woonuitbreidingsgebied, BPA 22 Het Leeg - Rietbeemden): realisatie van 53 woonegelegenheden, zowel ééngesins- als meergezinswoningen. Dit project is in 2004 aangevat en zal voltooid zijn in 2005. Het overige gedeelte van het woonuitbreidingsgebied wordt gereserveerd op lange termijn.
- Hoogbos (woongebied, BPA 7B Heislag): de sociale woonwijk Hoogbos wordt afgewerkt. Het gaat om 33 woningen, waarvoor de realisatie gepland is in de periode 2006-2007.
- Aerdenlei - Van Hemelrijcklei (woongebied): hier kan een gemengd project voor sociale huur- en koopwoningen gerealiseerd worden, met een potentieel van 25 à 30 woningen.
- Haelenlei: de bestaande woningen aan de Haelenlei kunnen in het kader van sociale huisvesting gerenoveerd worden (4 eenheden van telkens 4 gekoppelde woningen).
- Kortestraat: een gedeelte van het binnengebied Hoogboomsesteenweg, Hoge Kaart, Kortestraat en Max Hermanlei kan ingevuld worden met een sociaal huisvestingsproject, waarbij de ontsluiting gericht wordt op de Kortestraat.
- Sint Antoniuslei 4-6-8: hier kunnen 7 woningen gerealiseerd worden.
- Bij de Dienstencentra van Centrum, Mariaburg en Maria-ter-Heide kunnen aanleunwoningen gerealiseerd worden.

- Mogelijk kan in het Officierpark een beperkte verdichting in functie van sociale woningbouw gerealiseerd worden, evenwel rekening houdend met de ontwikkelingsperspectieven zoals geformuleerd onder de deelruimte Maria-ter-Heide.

4.4. Gewenste ruimtelijk-economische structuur

kaart 10: gewenste ruimtelijk-economische structuur

4.4.1. Elementen van de gewenste ruimtelijk-economische structuur van bovenlokaal belang

Hoofddorp

Selectie:

- Brasschaat wordt geselecteerd als hoofddorp type III

Ontwikkelingsperspectieven:

- Een bijkomend lokaal bedrijventerrein is mogelijk, echter enkel voor de herlokalisatie van de zonevreemde en/of historisch gegroeide bedrijven

4.4.2. Elementen van de gewenste ruimtelijk-economische structuur van lokaal belang

Bijkomende KMO-zone

Momenteel heeft de gemeente Brasschaat geen KMO-zone voor de opvang van lokale zonevreemde en/of historisch gegroeide bedrijvigheid. Bedrijven binnen het woongebied met een dringende uitbreidingsbehoefte of bedrijven die de draagkracht van de omgeving overschrijden en willen herlokaliseren hebben geen andere mogelijkheid dan zich buiten de gemeente te vestigen. De gemeente Brasschaat wenst een KMO-zone te voorzien waar deze bedrijven opgevangen kunnen worden. De Luitenant Coppens-kazerne langs de St. Jobssteenweg zou hiervoor een geschikte locatie zijn, vanaf het moment dat de krijgsmacht zou beslissen om hun activiteiten op deze locatie stop te zetten. De ruimtelijke afweging werd behandeld bij de deelruimte Maria-ter-Heide.

Naast de Luitenant Coppenskazerne zijn er geen volwaardige alternatieve locaties in de gemeente Brasschaat. Het vinden van een geschikt terrein voor een KMO-zone is een probleem dat al jaren aanwezig is in de gemeente. De desaffectatie van de Luitenant Coppenskazerne is een opportuniteit waarvan de gemeente gebruik wenst te maken om eindelijk een goede oplossing te vinden voor het ontbreken van de mogelijkheid om bestaande bedrijven te herlokaliseren.

Selectie:

- Luitenant Coppens-kazerne

Ontwikkelingsperspectieven:

- Onderzoeken van de mogelijkheden om deze om te vormen tot KMO-zone indien de krijgsmacht zou beslissen om hun activiteiten op deze locatie stop te zetten
- Opmaken van een behoeftestudie voor herlokalisatie naar deze zone
- Opmaken van een passende beoordeling van de verenigbaarheid van de KMO-zone met de selectie van het Groot Schietveld als Vogelrichtlijngebied
- Onderzoeken van de mogelijkheden om een gedeelte van de zone te voorzien voor

de herlokalisatie van bestaande overheidsinstanties of kantoorfuncties (bvb voor het centraliseren van de diensten van het Ministerie van Financiën)

- Onderzoeken van de mogelijkheden om bestaande gebouwen te hergebruiken

Beleidsmaatregelen gemeentebestuur:

- Opmaak RUP KMO-zone St. Jobsesteenweg

Behoeftebepaling zonevreemde bedrijven

Bij de behoeftebepaling dient onderscheid gemaakt te worden tussen de kazerne zelf en het oostelijk gedeelte. De kazerne zelf kan diverse diensten huisvesten. Hierbij wordt in de eerste plaats gedacht aan de diensten van het Ministerie van Financiën (kadaster, belastingen, douane), maar ook aan kantoren en kleine bedrijven (software). Het oostelijk gedeelte wordt momenteel ingenomen door vier hangars, die geen functie meer hebben en mogen verdwijnen. Het is deze zone die in aanmerking komt voor de herlokalisatie van bedrijven. Er is bij benadering 31.000 m² beschikbaar als KMO-zone.

De gemeente Brasschaat heeft geen planologisch zonevreemde bedrijven. Wel zijn er een aantal bedrijven gelegen in woongebied die kampen met een dringende uitbreidingsbehoefte, waaraan in het woongebied niet kan worden voldaan of bedrijven die de draagkracht van de omgeving dreigen te overschrijden. Door middel van een inspraakvergadering met een aantal geïnteresseerde bedrijven en een verdere bevraging door de gemeente en de KMO-raad werd volgende behoefte aan KMO-gronden vastgesteld:

Bedrijf	Adres	Behoefte (m ²)
Bag In Co	Bredabaan 655	Interesse
BBM nv (Clics)	Bredabaan 912c	9 000
Bouwonderneming Peeters en Zn nv	Sionkloosterlaan 26	500 à 1000
Dakwerken A. Michielse & Zonen	Leopoldslei 146	Interesse
Deridder bvba	Boskapellei 101	5 000
Garage Vriesdonk nv	Bredabaan 624	Interesse
Jan Joris Tuinarchitectuur bvba	Heislagebaan 153	4 500
Kringloop Noorderkempen	Kapelsestraat 237, Kapellen	Interesse
Roger D'Hulst	Lage Kaart 611	400
Vleeswaren Michielsen	Oude Baan 43-53	3 000
Willy Ibens Rieten Daken bvba	Leopoldslei 161	4 500

De bedrijven binnen de gemeente hebben dus een gemeenschappelijke behoefte van ca. 2,74 ha aan KMO-grond. Daarnaast zijn nog een aantal bedrijven geïnteresseerd in een herlokalisatie, zonder echter een concrete ruimtebehoefte op te geven. Een aantal van de geïnteresseerde bedrijven nemen op de huidige locatie een relatief grote oppervlakte in. De beschikbare 3,1 ha aan KMO-gronden kan dus volledig gemotiveerd worden met bovenstaande behoeftebepaling.

Kringloop Noorderkempen vormt een bijzonder geval in bovenstaande lijst. Het gaat strikt gezien niet om een herlokalisatie van een Brasschaats bedrijf, maar om een nieuwe vestiging van een Kringloopwinkel. Kringloop Noorderkempen is reeds lange tijd vragende partij om een vestiging in Brasschaat te openen. Uit analyse van de hoeveelheden aangeleverde goederen van het kringloopcentrum van Kapellen blijkt dat de gemeente Brasschaat de grootste leverancier is. Brasschaat en Kapellen behoren hierbij tot hetzelfde werkingsgebied. Vanuit het oogpunt van een efficiëntere werking is een vestiging in Brasschaat te verantwoorden, waarvoor de gronden aan de St Jobsesteenweg een zeer interessante locatie vormen.

Beleidsplan voor de handelsvestigingen

De gemeente wenst voor een aantal zones een beleidsplan voor de handelsvestigingen op te maken. Hierin dient, op basis van gebiedsgericht onderzoek, bepaald te worden waar de vestiging van handelszaken gewenst is en onder welke vorm.

Selecties:

- Centrumgebieden (afbakening: zie nederzettingsstructuur)
- Verbindingswegen Bredabaan, Kapelsesteenweg, Essensteenweg, St. Jobsesteenweg
- Pleinen: Kaartseplein en plein in Rerum Novarumlei (aan St. Jozef-kerk)

Ontwikkelingsperspectieven:

- Handelszaken worden bij voorkeur ondergebracht in de centrumgebieden (afbakening: zie nederzettingsstructuur)
- Centrumgebieden: kleinschalige handelsactiviteiten krijgen de voorkeur op grotere winkelketens om de eigenheid van de centrumgebieden te behouden. Bestaande grootschalige kleinhandelszaken kunnen hun activiteiten verder blijven uitoefenen en nieuwe zijn mogelijk, voor zover ze niet te dominant worden en de kleinhandel verdringen.
- Kaartseplein en plein aan Rerum Novarumlei: stimuleren van de vestiging van kleinhandel
- Ontwikkeling KMO-zone op de locatie van de Luitenant Coppenskazerne aan de St. Jobsesteenweg
- Bestaande handelszaken kunnen hun activiteiten verder uitoefenen
- Geen nieuwe handelszaken toegelaten, met uitzondering van vrije beroepen:
 - Bredabaan tussen Kapelsesteenweg en Hemelakkers
 - Bredabaan tussen Essensteenweg en de grens met Wuustwezel
 - Kapelsesteenweg tussen Donksesteenweg en Caterslei
 - Essensteenweg tussen Bredabaan en de grens met Kapellen
 - St. Jobsesteenweg tussen Brechtsebaan en grens met Brecht
- Bredabaan tussen Borrekenslei en Durentijdlei: nieuwe handelszaken mogelijk, waarbij randvoorwaarden worden opgenomen met betrekking tot grootte, aard van de activiteiten, verkeersafwikkeling,...

Beleidsmaatregelen gemeentebestuur:

- Opmaak beleidsplan voor de handelsvestigingen
- Mogelijk RUP's voor geselecteerde gebieden
- Een aantal zones kunnen mogelijk opgenomen worden in het RUP voor de woonparken

Economische bedrijvigheid

Ontwikkelingsperspectieven:

- De gemeente gaat de vestiging van grootschalige economische functies binnen de gemeente tegen
- Economische functies worden bij voorkeur verweven en ingepast binnen het bestaande weefsel, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving
- Huidige bedrijven in het woongebied die de draagkracht van de omgeving overschrijden, kunnen op lange termijn geherlokaliseerd worden naar een mogelijk

4.5. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

kaart 11: gewenste toeristisch-recreatieve structuur

4.5.1. Elementen van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur van bovenlokaal belang

Zones voor weekendverblijven

De problematiek van de weekendverblijven wordt behandeld op provinciaal niveau. De gemeente wenst echter een RUP op te maken voor de zone voor weekendverblijven Mikseheide. Aangezien het enkel een verfijning van het gewestplan betreft vraagt de gemeente aan de provincie de bevoegdheid om een RUP op te maken voor deze zone. De inventaris van de weekendverblijven zal aan de provincie bezorgd worden, zodat zij de afweging kan maken wie de bevoegdheid heeft om een RUP op te maken. De gewenste ruimtelijke structuur komt aan bod bij de deelruimte Zuidelijke open ruimte en bij de gewenste toeristisch-recreatieve structuur van lokaal belang.

Golfterrein type II (provinciaal niveau)

Selecties:

- Open golf & country club, Brasschaat

Ontwikkelingsperspectieven:

- Onderzoeken van mogelijkheden voor een multifunctionele invulling van het gebied
- Onderzoek van mogelijkheden om te evolueren naar eco-golfterrein

Suggestie naar de hogere overheid:

- Aandacht voor recreatief medegebruik van het gebied
- Voorzien van langzaam verkeersverbinding, als onderdeel van een continue route parallel met de HSL
- Open houden van de mogelijkheid om in de toekomst een uitbreiding van het golfterrein te realiseren
- Bijkomend onderzoek met betrekking tot de verenigbaarheid van een natuurverbinding (Laarse Beek), een eco-golfproject en een overstromingsgebied (grondgebied Schoten) dient in het kader van een gewestelijk of provinciaal RUP te gebeuren.

Toeristisch-recreatief knooppunt

Selecties:

- Gemeentelijk sport- en recreatiedomein te Brasschaat

Ontwikkelingsperspectieven:

- Oprichten van een overlegorgaan waarin de ontwikkelingsperspectieven worden bepaald, wanneer zich problemen of kansen van provinciaal niveau voordoen

Suggestie naar de hogere overheid:

- Selectie van het gemeentelijk sport- en recreatiedomein te Brasschaat als toeristisch-recreatief knooppunt van gemeentelijk belang. Dit gelet op de sluiting van het openlucht zwembad, de enige activiteit op deze locatie van bovenlokaal belang.

Gebundeld netwerk

Selecties:

- Anti-tankkanaal

Ontwikkelingsperspectieven:

- Creëren van gebundelde routes voor recreatieve lange afstandsbewegingen
- Onderdelen met natuurlijke waterlopen als basis moeten worden ontwikkeld met respect voor de natuurlijke waarden
- De infrastructuur van het netwerk hoeft niet noodzakelijkerwijs direct langs de waterloop te worden aangelegd

Suggestie aan de hogere overheid:

- Aanpassen van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk ter hoogte van het domein De Inslag: route via het bestaande fiets- en wandelpad, dan via de centrale wandelweg en de Kerkedreef om via de Miksebaan terug aan te sluiten bij het Anti-tankkanaal
- Aandacht voor het aanwezige wildbestand bij de uitwerking van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk ter hoogte van het domein De Uitlegger: een eerste optie is om de recreanten die het fort van Brasschaat bereiken meteen naar de Sionkloosterlaan afleiden. Een andere optie is om het lineaire karakter van het fietsroutenetwerk langsheen het Antitankkanaal te behouden, waarbij de impact op het wildbestand moet worden onderzocht.

Fietsknooppuntennetwerk

Selecties:

- Provinciaal fietsknooppuntennetwerk "Antwerpse Kempen"

Ontwikkelingsperspectieven:

- Koppelen van recreatief netwerk aan bovenlokaal en lokaal functioneel fietsroutenetwerk

4.5.2. Elementen van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur van lokaal belang

Zones voor weekendverblijven

Selecties:

- Grote Heide
- Mikseheide (noordelijk en zuidelijk deel)
- Cambeenbos

Ontwikkelingsperspectieven:

- Duidelijke afbakening van de gebieden. De begrenzing van de zones zoals ingetekend op het gewestplan moet gerespecteerd blijven.
- Nieuwe permanente bewoning is niet toelaatbaar. Aan de bestaande permanente bewoning kan een tijdelijk uitdovend woonrecht worden toegestaan.
- Grote Heide: behoud van het natuurlijke karakter van de zone

Beleidsmaatregelen gemeente:

- Herinrichting Grote Heide, met de realisatie van een milieuvriendelijke verharding, baangrachten en nutsvoorzieningen

- De gemeente vraagt aan de provincie de bevoegdheid om een RUP voor de zone voor verblijfsrecreatie Mikseheide op te maken, met als doel het inrichten van de zone, het aanleggen van nutsvoorzieningen (water en elektriciteit) en de realisatie van uitgeruste wegen

Recreatieve mogelijkheden in groengebieden

Selecties:

- Kasteelpark van Brasschaat (gemeentepark)
- Peerdsbos
- Kattekesberg
- De Mik
- De Inslag
- De Uitlegger

Ontwikkelingsperspectieven:

- Kasteelpark van Brasschaat: park met belangrijke recreatieve functie, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving
- Peerdsbos en Kattekesberg: recreatie in evenwicht met de natuur, met nadruk op zachte recreatie
- De Mik, De Inslag, De Uitlegger: natuur als hoofdfunctie, zachte recreatie als nevenfunctie, geen bijkomende bebouwing toegestaan

Beleidsmaatregelen gemeentebestuur:

- Opmaak RUP Gemeentepark

Toeristisch-recreatieve concentratiepunten

Selecties:

- Park van Brasschaat (met de diverse recreatieve voorzieningen)
- Sportcomplexen- en hallen: Driehoek, Maria-ter-Heide, Mariaburg
- E10-plas

Ontwikkelingsperspectieven:

- Uitbouwen van gemeentelijk netwerk, verbonden met de recreatieve fietsroutes
- Optimaliseren bereikbaarheid, in het bijzonder voor de fiets en het openbaar vervoer
- Ondersteunende infrastructuur is mogelijk
- E10-plas: enkel zachte recreatie, geen bijkomende recreatieve infrastructuur

Jeugdruimte

De gemeente heeft een jeugdruimteplan opgemaakt, zoals vermeld in de planningscontext in het informatief gedeelte. De hieronder vermelde ontwikkelingsperspectieven zijn doelstellingen die werden overgenomen uit het jeugdruimteplan. Het betreft een aantal intenties, waaraan (nog) geen concrete ruimtelijke maatregelen gekoppeld zijn. Voor deze maatregelen zijn geen bestemmingswijzigingen nodig en ze zijn meestal gesitueerd in woongebied. Acties in de open ruimte (bvb. uitbreiding van het aantal speelbossen, openstellen van militaire terreinen,...) kunnen door middel van beheersovereenkomsten geregeld worden. Binnen deze beheersovereenkomsten dienen de bevoegde diensten van de hogere overheden betrokken te worden. Indien toch herbestemmingen dienen doorgevoerd te

worden, dienen deze te worden getoetst aan de gewenste ruimtelijke structuur van de betreffende deelruimte.

Ontwikkelingsperspectieven:

- Jeugdwerkinfrastructuur: aandacht voor veiligheid en sanitaire voorzieningen van de gebouwen
- Voorzien van meer plaatsen waar fuiven georganiseerd kunnen worden, die evenwel goed gespreid worden over de gemeente om overlast te beperken
- Voorzien van meer repetitieruimten
- Voorzien van meer speelterreinen, door uitbreiding van bestaande terreinen en openstellen van infrastructuur van scholen en van de militaire domeinen
- Skate-plekken: blijvend evalueren van bestaande voorzieningen. Onderzoek naar bijkomende locaties is mogelijk
- Speelzones in bossen: uitbreiding van het aantal zones en uitwerken van duidelijke afbakening en reglementering
- Het project van de speelstraten moet verder beheerd en uitgewerkt worden. Bij de inrichting van een straat moet niet enkel rekening worden gehouden met de verkeersfunctie, maar ook met de verblijfsfunctie
- Natuurlijke ontmoetingsplaatsen: overlast voorkomen en beperken door gerichte maatregelen (bijvoorbeeld installeren van honkplaatsen: overdekte, maar open, plaatsen met de mogelijkheid tot sociale controle)

Toeristisch-recreatieve route

Selecties:

- Recreatieve route parallel met de E19 en de HSL, met aansluitingen op andere routes en recreatieve voorzieningen binnen de gemeente (grensoverschrijdend met de gemeente Schoten)

Ontwikkelingsperspectieven:

- Voorzien van een fietsverbinding over de berm in de E10-plas
- Voorzien van een recreatieve verbinding over het golfterrein, gekaderd in een mogelijke uitbreiding van het golfterrein
- Voorzien van een verbinding naar de woonkern ter hoogte van de woonwijk Het Leeg - De Rietbeemden
- Voorzien van aansluitingen van de route naar het Peerdsbos en het gemeentepark
- Voorzien van een aansluiting op de mogelijk te realiseren opstapplaats aan de St. Jobsesteenweg

Beleidsmaatregelen gemeentebestuur:

- Overleg met de gemeente Schoten

Suggestie naar de hogere overheid:

- Opnemen van de fietsweg langs de HSL in het bovenlokaal functioneel fietsroutenet

Zonevreemde recreatie

Selecties:

- Kinderboerderij De Mikerf (Kerkedreef, natuurgebied)
- Tennisclub Sporta (gemeentepark, parkgebied)
- Tennisclub Het Park (Donksesteenweg, woonpark)

- Chiro Bethanie (Ploegsebaan, gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut)
- Hondenafrichting (Ploegsebaan ten zuiden van containerpark, militair gebied)
- Hondenafrichting (Ploegsebaan ten noorden van containerpark, militair gebied)

Ontwikkelingsperspectieven:

- Zie deelruimten

Beleidsmaatregelen gemeentebestuur:

- De Mikerf: opmaken RUP
- Tennisclub Sporta: opnemen in RUP Gemeentepark
- Chiro Bethanie: mogelijke herlokalisatie naar de recreatiezone tussen Mishagen, Anti-tankkanaal, Werversbos en Dullingen
- Tennisclub Het Park: opnemen in RUP woonpark Vriesdonk
- Hondenclubs: samenwerken op noordelijke locatie, beheersovereenkomst met militaire overheid

4.6. Gewenste lijninfrastructuur en mobiliteit

kaart 12: synthese gewenste lijninfrastructuur

Categorisering van het wegennet

Eenzijds moet het gemeentelijk autonetwerk zorgen voor de ontsluiting naar het bovenliggend wegennet. Anderzijds dient men bij de uitbouw van het gemeentelijk autonetwerk binnen een scenario voor duurzame mobiliteit rekening houden met de randvoorwaarden gesteld door de verkeersveiligheid en -leefbaarheid.

Hiervoor is de bepaling van een duidelijke wegenhiërarchie noodzakelijk, die leidt tot een wegbeeld dat aan elke weggebruiker de functie van de weg en het daarbij horende rijgedrag duidelijk maakt. Bij elk type weg komen bepaalde inrichtingsprincipes overeen m.b.t. snelheidsregime, voorrangregeling, voorzieningen voor fietsers en voetgangers, inrichting van de omgeving, gevaarlijke punten, doorgangs- of erffunctie van de weg, ... De hieronder beschreven categorisering van het wegennet wordt overgenomen uit het mobiliteitsplan van de gemeente Brasschaat.

Hoofdwegen (Vlaams niveau)

De hoofdwegen worden geselecteerd door het Vlaams gewest. Ze verzorgen de (internationale) verbindingfunctie en vormen als geheel de drager voor het wegvervoer over langere afstand. Zij vormen een netwerk van doorgaande verbindingen met een maaswijdte van 15 tot 40 kilometer afhankelijk van de bebouwingsdichtheid van het gebied.

Secundaire wegen (provinciaal niveau)

De secundaire wegen worden geselecteerd door de provincie.

Type I

De hoofdfunctie van de weg is verbinden op bovenlokaal niveau op basis van mobiliteitsgenererende activiteiten van provinciaal niveau. Indien de weg een maas verkleint, moeten filters en weerstanden worden ingebouwd zodat kortsluiting tussen twee hoofdwegen of primaire wegen, waardoor de weg als een primaire weg gaat functioneren, wordt vermeden.

Type III

De weg had in de meeste gevallen oorspronkelijk een verbindende functie op Vlaams niveau als steenweg. Deze functie wordt momenteel door een parallelle autosnelweg (hoofdweg) overgenomen. Momenteel heeft deze weg een verzamelfunctie op lokaal niveau en vaak ook een toeganggevende functie zonder de leefbaarheid van de omgeving in het gedrang te brengen. De weg zal als een drager van belangrijke fiets- en openbaar vervoerverbindingen, zowel lokaal als bovenlokaal, worden uitgebouwd. Auto- en vrachtverkeer blijven uiteraard mogelijk maar zijn ondergeschikt aan fietsers en openbaar vervoer. Dit type weg is gewoonlijk structuurbepalend op bovenlokaal niveau.

Lokale wegen (gemeentelijk niveau)

De selectie van lokale wegen wordt voorgesteld in het mobiliteitsplan en vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De lokale wegen worden onderverdeeld in drie types. De lokale wegen type I (lokale verbindingswegen) geven een verbinding tussen aanpalende woonkernen en ontsluiten de woonkernen naar het hogere wegennet. De hoofdfunctie is verbinden en/of verzamelen op gemeentelijk en intergemeentelijk niveau, de aanvullende functie is toegang geven. De lokale wegen type II (gebiedsontsluitingswegen) geven ontsluiting van woonwijken naar de gemeentelijke en bovengemeentelijke verbindingswegen. Hun hoofdfunctie is verzamelen op wijkniveau, hun aanvullende functie is toegang geven. De lokale wegen type III (erfontsluitingswegen) hebben als hoofdfunctie het ontsluiten van woningen en landbouwgronden, als aanvullende functie kunnen zij een verbindingsweg vormen voor het fietsverkeer en lokaal autoverkeer. Zij worden nog onderverdeeld in landbouwweg, woonstraat en centrumstraat, afhankelijk van de morfologie van de bebouwing (de verblijfsfunctie).

Categorie	Weg
Hoofdwegen	- E19
Secundaire wegen type I	- N117 Sint-Jobsesteenweg-Essensteenweg
Secundaire wegen type III	- N1 Bredabaan - N11 Kapelsesteenweg
Lokale wegen type I (lokale verbindingswegen)	- N121 Miksebaan-Elshoutbaan - Augustijnslei-Hoogboomsesteenweg - Brechtsebaan (wegvak N117-Brecht) - Lage Kaart (wegvak N11-Guyotdreef) - De Caterslei/Molenweg - Donksesteenweg
Lokale wegen type IIa (wijkontsluitingswegen)	- Frilinglei - Baillet Latourlei - Voshollei - Hemelakkers - Pauwelslei - Miksebaan (wegvak N121-Pauwelslei) - Guyotdreef
Lokale wegen type IIb (buurtontsluitingswegen)	- Zegersdreef - Leopoldslei - De Borrekenslei - Door Verstraetelei - Heislagsebaan

	<ul style="list-style-type: none"> - Bethaniëlei - Brechtsebaan (wegvak N1-N117) - Sint-Antoniuslei - Rustoordlei - Hoge Kaart - Hoge Akker - Max Hermanlei
Lokale wegen type III (erfontsluitingswegen)	<ul style="list-style-type: none"> - Alle andere wegen

Bovenstaande wegategorisering wordt overgenomen uit het gemeentelijk mobiliteitsplan, met uitzondering van het wegvak van de Lage Kaart tussen de Augustijnslei en de Guyotdreef. De categorisering van dit wegvak wordt gewijzigd naar een lokale weg type I (lokale verbindingsweg). Deze wijziging zal tevens in een toekomstige herziening van het mobiliteitsplan worden opgenomen.

Verbeteren van de doortochten van de kernen

De drie kernen (Brasschaat, Mariaburg en Maria-ter-Heide) zijn gegroeid langs belangrijke verbindingswegen. Door de jaren heen ontstond er steeds meer functievermenging (wonen, kleinhandel, diensten), waardoor de doorgaande functie van de weg steeds meer onverenigbaar bleek met de omgeving.

In de kern van Brasschaat is het belangrijkste probleem de doortocht van het openbaar vervoer. Maatregelen voor een vlotte en voldoende veilige afwikkeling van het verkeer, het parkeren en het laden en lossen moeten op korte termijn voor een oplossing zorgen. Op de lange termijn kan het doortrekken van tramlijn 3 voor een oplossing zorgen.

In de kernen van Mariaburg en Maria-ter-Heide is de doortocht door de kern te veel gericht op het doorgaand verkeer. Hier moet de inrichting van respectievelijk de Kapelsesteenweg en de Bredabaan in overeenstemming zijn met de functie als centrumgebied van een woonkern. Poortfuncties aan beide zijden en verkeerstechnische maatregelen kunnen hiervoor een oplossing bieden. Het centrumgebied van Brasschaat kan hiervoor als voorbeeld dienen, waarbij dan wel aandacht moet gaan naar de doorstroming van het openbaar vervoer en de veiligheid van fietsverkeer en voetgangers.

Herinrichting van wegen en kruispunten

Selecties:

- Heislagebaan: herinrichting weg en openbare ruimte
- Lage Kaart: ruimtelijke geleiding, waarbij de overgang naar verblijfsgebied duidelijk is
- Kruispunt Bredabaan - Pauwelslei - Guyotdreef
- Kruispunt Bredabaan - Rerum Novarumlei - Innemen

Functioneel fietsroutenetwerk

kaart 13: gewenst fietsroutenetwerk

Het functioneel fietsroutenetwerk dient vooral voor doordeweekse verplaatsingen. De bovenlokale routes worden door de provincie geselecteerd. Het lokaal functioneel fietsroutenetwerk vult het provinciaal netwerk verder aan. In het netwerk worden de belangrijkste bestemmingsgebieden voor fietsverkeer in de gemeente (dorpskernen, de

belangrijkste bushaltes, de woonparken, de scholen, de recreatieve voorzieningen) met elkaar verbonden in een hiërarchisch verband.

Bovenlokale route:

- N1 Bredabaan
- N11 Kapelsesteenweg
- N121 Elshoutbaan - Miksebaan
- N117 Essensteenweg - St Jobsesteenweg
- Brechtsebaan (vanaf N117 richting Brecht)
- Lage Kaart (tussen N11 en Augustijnslei)
- As Augustijnslei - Hoogboomsesteenweg

Alternatieve bovenlokale route:

- Langsheen Anti-tankkanaal
- Miksebaan (tussen N121 en N117)
- Brechtsebaan (tussen N1 en N117)

Lokale route:

- Baillet Latourlei
- Voshollei - Duboislei
- Donksesteenweg
- Frilinglei
- Route door Peerdsbos (tussen E19 en N121)
- Zwemdoklei - Alfredlei
- Boskappellei
- Henrilei
- Fabriekstraat - Leenheide
- Hoge Kaart (tussen Lage Kaart en Hoogboomsesteenweg)
- Ter Borch - De Dries - De Geeststraat - Wirkenlei
- Leopoldslei
- Martouginlei
- Prins Kavellei
- Lage Kaart (tussen Augustijnslei en Ploegsebaan)
- Mishagen
- Guyotdreef
- Ploegsebaan - Bondgenotenlei
- Bethaniëlei
- De Borrekenslei
- Heislagsebaan
- Pauwelslei
- Route door De Inslag tussen Pauwelslei en St-Jobsesteenweg)
- Garçondreef - Luikle - Kapellei
- Kerkedreef

- Route over werfweg HST tussen N121 en de brug "Zeurt"

Suggestie naar de hogere overheid:

- Opnemen van de fietsroute langs de HSL in het functioneel fietsroutenetwerk
- Aanpassen van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk ter hoogte van het domein De Inslag: route via het bestaande fiets- en wandelpad langs het Anti-tankkanaal, dan via de centrale wandelweg en de Kerkedreef om via de Miksebaan terug aan te sluiten bij het Anti-tankkanaal
- Aanpassen van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk ter hoogte van het domein De Uitlegger: recreanten die het fort van Brasschaat bereiken meteen naar de Sionkloosterlaan afleiden
- Aanleg fietsverbinding Essensteenweg
- Aanleg fietsverbinding Bredabaan (tussen Maria-ter-Heide en Gooreind)
- Heraanleg fietsvoorzieningen Kapelsesteenweg (ten noorden van Donksesteenweg)

Beleidsmaatregelen gemeentebestuur:

- Schoolomgevingen voor fietsers beveiligen
- Oversteekpunten en kruispunten beveiligen

Openbaar vervoernetwerk

kaart 14: gewenst openbaar vervoernetwerk

Beleidsmaatregelen:

- Aanleg HST
- Realisatie busstrook op N1 Bredabaan tussen E19 en Zegersdreef
- Implementatie van de stamlijn N1 Bredabaan d.m.v. tramlijn ((middel)lange termijn)
- Basismobiliteit voorzien

Suggesties naar de hogere overheid:

- Voorzien van een IC-opstapplaats aan de St Jobsesteenweg, complementair met het station te Brecht
- Doortrekken tramlijn:
 - Opmaken van een verkeersafwikkelingsstudie over de volledige gemeente
 - Voorzien van voldoende omleidingswegen
 - Opmaak van een beeldkwaliteitsplan
 - Enkel wanneer een vlotte doorgang kan verkregen worden voor de tram zal de doortrekking mogelijk zijn, bijvoorbeeld door het verkeersarm maken van de Bredabaan in het centrum van Brasschaat en in Maria-ter-Heide

4.7. Synthese gewenste ruimtelijke structuur

kaart 15: synthese gewenste ruimtelijke structuur

De voorgaande gewenste ruimtelijke structuren van de verschillende deelstructuren en deelruimten worden samengebracht op gemeentelijk niveau in een syntheseskaart van de gewenste ruimtelijke structuur.

4.7.1. Elementen van de gewenste ruimtelijke structuur van bovenlokaal belang

De belangrijkste elementen van de gewenste ruimtelijke structuur van bovenlokaal belang zijn:

- De ligging van Brasschaat in het bebouwd perifeer landschap, een nederzettingscategorie van het buitengebied van Vlaams niveau;
- De natuurverbindingen van provinciaal niveau: het Anti-tankkanaal, de vallei van de Laarse Beek en de verbinding tussen het Groot en het Klein Schietveld.
- Het Anti-tankkanaal als onderdeel van het gebundeld netwerk en de realisatie van een recreatieve lange afstandsverbinding langs het Anti-tankkanaal;
- Het golfterrein van provinciaal niveau, dat een multifunctionele invulling zal krijgen met aandacht voor de natuurlijke functie en recreatief medegebruik;
- De ligging aan de hoofdweg E19 met twee op- en afrittencomplexen;
- De selectie van de Bredabaan en de Kapelsesteenweg als secundaire weg type III, waarbij deze fungeren als een belangrijke as voor het openbaar vervoer en voor fietsverkeer;
- De selectie van de Essensteenweg - St. Jobsesteenweg secundaire wegen type I, waarbij deze een belangrijke verbindende functie op bovenlokaal niveau vormen;
- De projecten van de provincie om op het grondgebied van Brasschaat een aantal retentiebekkens te realiseren;
- De militaire domeinen, waarbij natuurontwikkeling voorop staat, en waar tegen de kern van Maria-ter-Heide mogelijk een KMO-zone kan gerealiseerd worden in de toekomst.

4.7.2. Elementen van de gewenste ruimtelijke structuur van lokaal belang

De belangrijkste elementen van de gewenste ruimtelijke structuur van lokaal belang zijn:

- De centrumgebieden, waarbij vooral het centrumgebied van Brasschaat een eigen specifiek karakter heeft dat in de toekomst behouden moet blijven. In de centrumgebieden wordt gestreefd naar een concentratie van kleinhandel en diensten, maar ook wonen is er een hoofdfunctie. De inrichting van het openbaar domein moet in overeenstemming zijn met deze centrumfunctie;
- De verschillende woonentiteiten, die elk hun eigenheid dienen te bewaren. Gerichte ingrepen in het bebouwd gebied zorgen voor een verdere verbetering van de woonkwaliteit binnen de gemeente;
- De woonparken, waarbij vooral het woonpark Vriesdonk beeldbepalend is voor de gemeente Brasschaat. Voor de woonparken staat het behoud van het groene karakter voorop, door de grote percelering, de groene bermen, de bosrijke omgeving,... in stand te houden;
- Het gemeentepark van Brasschaat, waar recreatie een belangrijke rol speelt;
- Het Peerdsbos en Kattekesberg, twee bosgebieden waar recreatie een belangrijke nevenfunctie vormt, in evenwicht met de natuur;
- De Mik, De Inslag en De Uitlegger, waar natuur de hoofdfunctie is, maar waar mogelijkheden zijn voor zachte recreatie;

- De domeinen Eikelenberg, Oude Gracht, Withof, Torenhof en Bellenhof, waar natuur de hoofdfunctie is;
- De zones voor weekendverblijven worden heringericht en strikt begrensd. Nieuwe permanente bewoning is niet toegestaan. Aan de bestaande permanente bewoning kan een tijdelijk uitdovend woonrecht worden toegestaan;
- De gemeente levert aanzienlijke inspanningen om de wateroverlast te beperken door het realiseren van verschillende retentiebekkens;
- De Luitenant Coppenskazerne is een ideale locatie om in de toekomst een KMO-zone te realiseren, op het moment dat de militaire overheid deze zone zou desaffecteren.