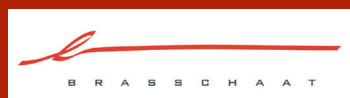


RUP KERNVERSTERKING WONEN EN DETAILHANDEL

SCOPINGNOTA | MAART 2021

(goedgekeurd college 15-03-2021, versie voor verzending naar dienst MER)



Deze publicatie kwam tot stand op initiatief van de gemeente Brasschaat.

BUUR

Part of Sweco

BUUR | Bureau voor urbanisme bv
Sluisstraat 79 / 03.02, 3000 Leuven
T 016 89 85 50 – F 016 89 85 49
info@buur.be – www.buur.be



Deze bundel werd geoptimaliseerd om te lezen op een beeldscherm en om dubbelzijdig af te drukken.

OPDRACHTGEVER



Gemeente Brasschaat
Verhoevenlei 11
2930 Brasschaat

STUDIETEAM



BUUR | bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79/03.02
3000 Leuven
www.buur.be
contactpersoon BUUR: Kristine Verachtert
kristine@buur.be

2

FASE EN AANPASSINGEN

A. Draft visie kernversterking Wonen en Detailhandel	januari 2020
B. Finale visie, startnota en procesnota	april 2020
C. Scopingsnota	maart 2021
D.	
E.	

Planidentificatienummer: RUP-11008-214-00022-00001

Inhoud

0.	AANLEIDING VOOR EN SITUERING VAN RUP	4
1.	VISIE KERNVERSTERKING WONEN EN HANDEL	8
2.	VERFIJNING NA STARTNOTA (SCOPING)	20
3.	HET GEPLANDE CONTOUREN-RUP	24
4.	CONTEXT: BESTAANDE TOESTAND	34
5.	PLANNINGSCONTEXT	39
6.	SCREENING MILIEU-EFFECTEN	67
7.	BIJKOMENDE MER-SCREENING KAART	102
8.	JURIDISCHE CONSEQUENTIES RUP	107
9.	BIJLAGE: BEHANDELING ADVIEZEN EN OPMERKINGEN STARTNOTA	108

0. AANLEIDING VOOR EN SITUERING VAN RUP

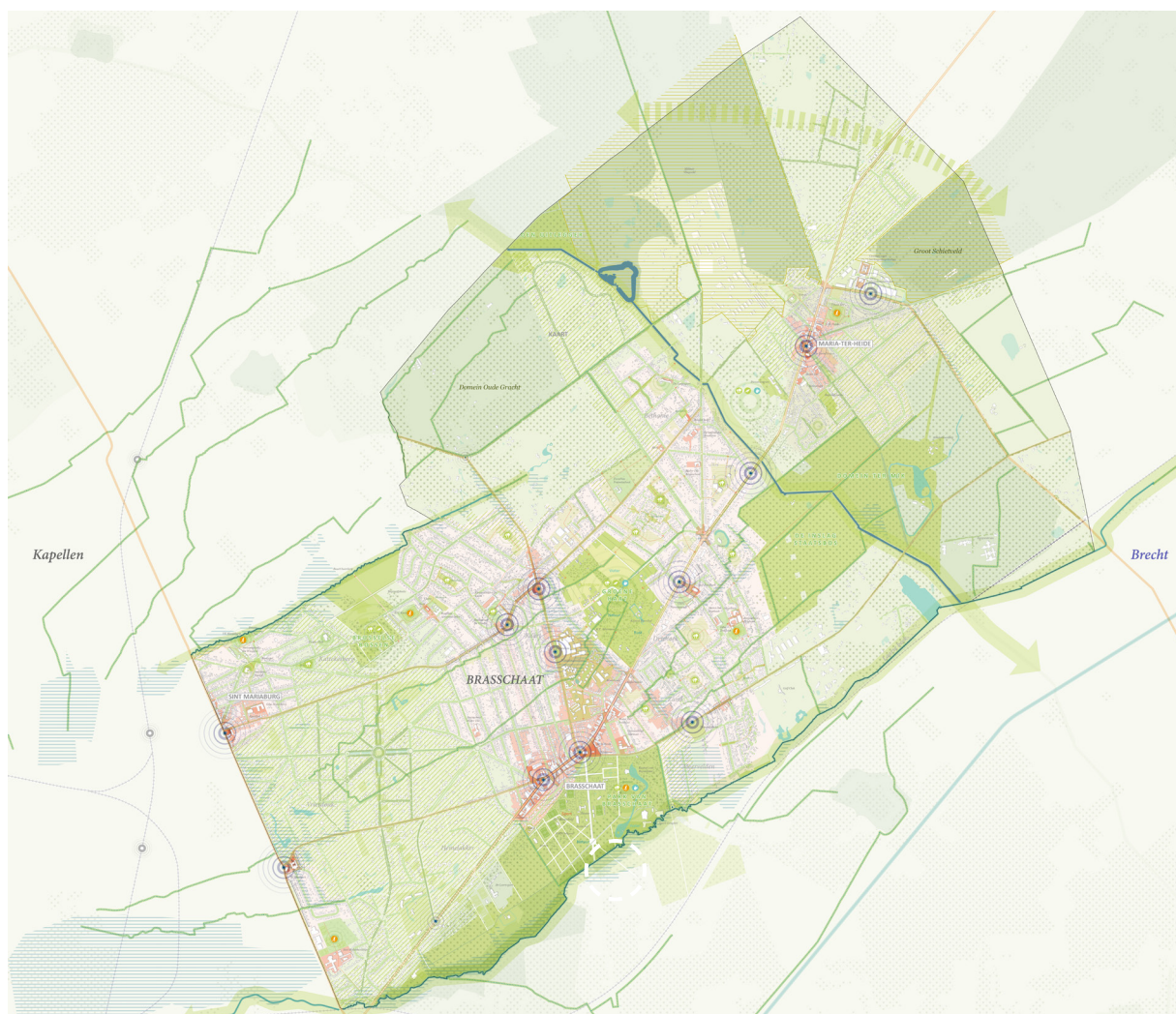
VISIE KERNVERSTERKING 2019

De gemeente Brasschaat liet in de periode 2018-2019 een visie kernversterking wonen en detailhandel uitwerken. Deze werd goedgekeurd op 6-4-2020. We bespreken de hoofdlijnen van de visie in volgend hoofdstuk. De volledige visie vindt u in een apart document 'Visie kernversterking wonen en detailhandel'. De visie op kernversterking wonen en detailhandel leidde tot uitspraken over verschillende zones waar handel expliciet wordt ondersteund dan wel beperkt. Ook werden vanuit de visie delen van de woonkern aangeduid waar een zekere verdichting van het wonen aangewezen is, of net niet. Dit leidde tot een eerste voorstel van zoneringsplan met principe-voorschriften omtrent handel, woningtypologie en cetera.

KEUZE VOOR EEN RUP

Om verschillende redenen koos de gemeente Brasschaat voor een doorvertaling van deze zoneringsplan in verordenende stedenbouwkundige voorschriften, in een RUP. Er speelden in deze afweging verschillende redenen mee, zoals:

- wens om een eenduidig verordenend kader vast te leggen dat duidelijkheid en juridische zekerheid schept voor initiatiefnemers;
- per RUP kunnen oude stedenbouwkundige voorschriften (in oudere RUP's, BPA's en verkavelingen) die strijdig zijn met de visie, worden opgeheven;
- voor het regelen van woningtypologie en bestemmingen- is het RUP, in vergelijking met een verordening, het meest geëigende instrument.



'cultuurlandschapskaart' Brasschaat, zoals opgenomen in de goedgekeurde visie kernversterking (april 2020)

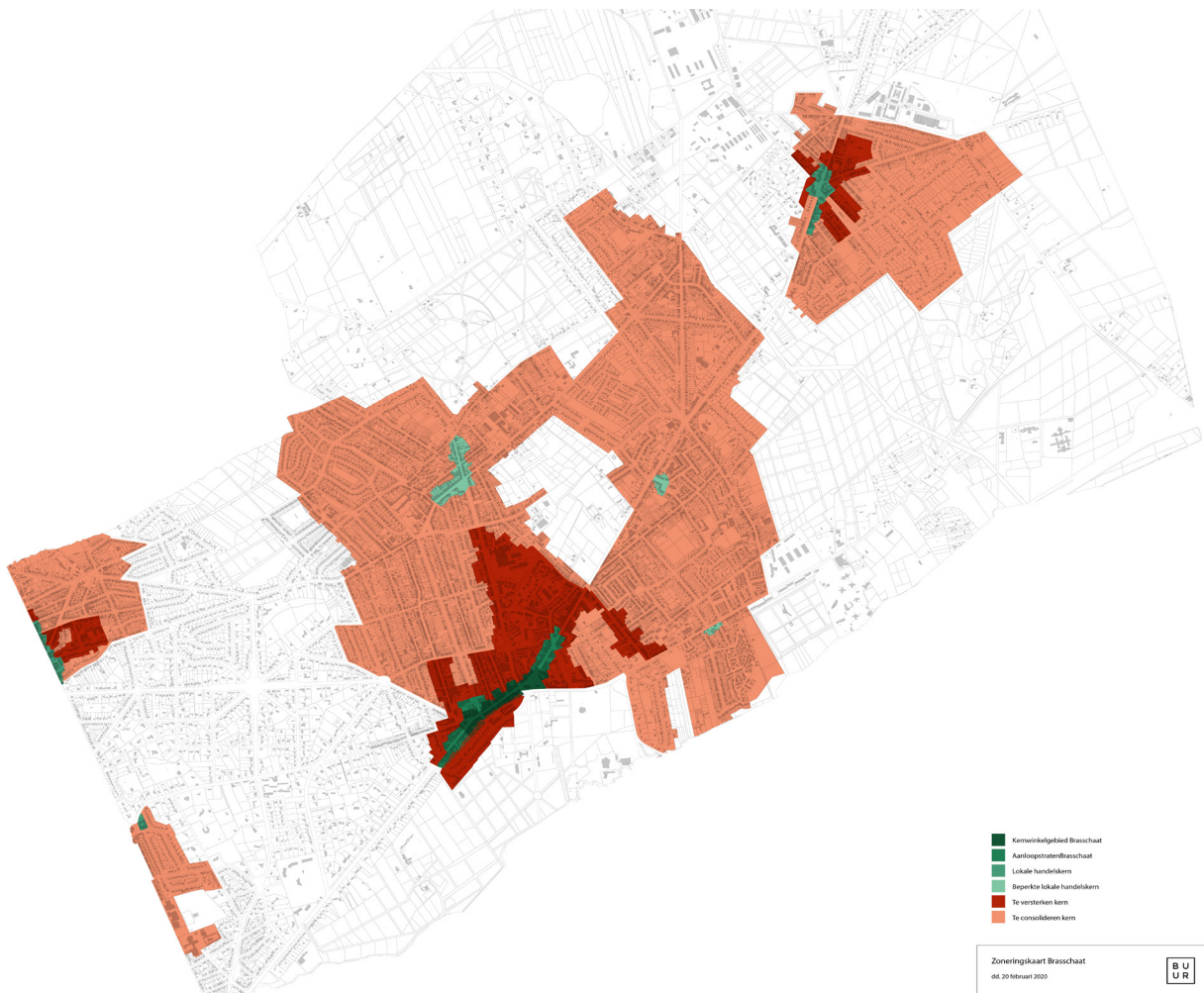
LIGGING VAN HET RUP

Het RUP bestrijkt het volledige grondgebied van Brasschaat, voor wat betreft de zones die op het gewestplan of niet-opgeheven RUP's een bestemming in de categorie wonen hebben. Dit met uitzondering van de bestemming woonparken. Hiervoor wordt immers een aparte RUP-procedure opgestart.

FLEXIBEL CONTOUREN-RUP

Per zone zullen algemene stedenbouwkundige regels worden uitgewerkt die de principes van de gewenste handelsontwikkelingen en vormen van wonen

Tegelijk is de gemeente zich bewust van de uitdagingen die bij een dergelijk RUP horen. Algemene voorschriften per zone kunnen nooit de meest geschikte invulling van elke site en elke deelzone gaan detailleren. Daarom wordt gewerkt met een RUP met eerder algemene voorschriften die een redelijk klassieke invulling van een site beschrijven, en de mogelijkheid om, mits bijkomende motivering, van de klassieke invulling af te wijken.



REACTIES OP DE STARTNOTA

De startnota en de visie van het RUP Kernversterking Wonen en Detailhandel werden in de zomer van 2020 formeel openbaar gemaakt en verzonden naar de aangeduide adviesinstanties. De inspraakreacties uit de publieke consultatie en de adviezen werden één voor één doorgenomen en behandeld. Voor een overzicht van de bemerkingen en adviezen alsook de behandeling ervan verwijzen we naar de bijlagen. De meeste reacties hebben niet geleid tot bijstellingen, maar waar nodig zijn enkele aanpassingen en aanvullingen opgenomen.

AANPASSINGEN NAAR SCOPING

In volgend hoofdstuk wordt de visie startnota besproken die hoorde als bijlage bij de startnota. Deze visie vormde de basis voor de keuzes met betrekking tot de concentratie van wonen en handel die in de eerste voorzet voor het RUP gemaakt zijn. Een aantal reacties en adviezen op de visie en startnota gaven aanleiding tot het bijsturen van deze keuzes. Andere adviezen hebben geleid tot aanpassingen en aanvullingen op de informatie die de startnota als onderbouwing gaf. Alle aanpassingen en aanvullingen die tussen de start- en de scopingnota werden gemaakt staan in het rood aangeduid.

Bovendien zijn er vanuit het technisch nazicht nog een aantal correcties aangebracht sinds de startnota (afstemming contouren op gewestplangrenzen).

De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen worden hieronder kort opgesomd. Ze worden uitgebreider besproken in sectie 2.

Wijzigingen met betrekking tot de contouren

- Toevoegen van een overdrukzone 'Verdichten met groene doorzichten' ter hoogte van de Hemelakkers en de Door Verstraetelei.
- Toevoegen van een contour 'Te versterken woonkern' nabij de beperkte lokale handelskern in Kaart, ter hoogte van het project school Kaart.
- Opnemen van verspreide bebouwing (woonbestemming op de bestemmingsplannen

maar buiten de 'te consolideren kern') in een nieuwe contour 'verspreide woonbestemming'.

- Beperken van de contour waar gebieden met bestemming woonpark per vergissing toch waren meegenomen. O.a. de zone tussen de Lemmélei en de Zegersdreef die een gewestplanbestemming woonpark heeft.
- Gelijktrekken van de contour 'te versterken woonkern' aan beide zeiden van de Bredabaan in het Noorden van Maria-Ter-Heide
- Aangepaste regeling voor woonuitbreidingsgebieden.

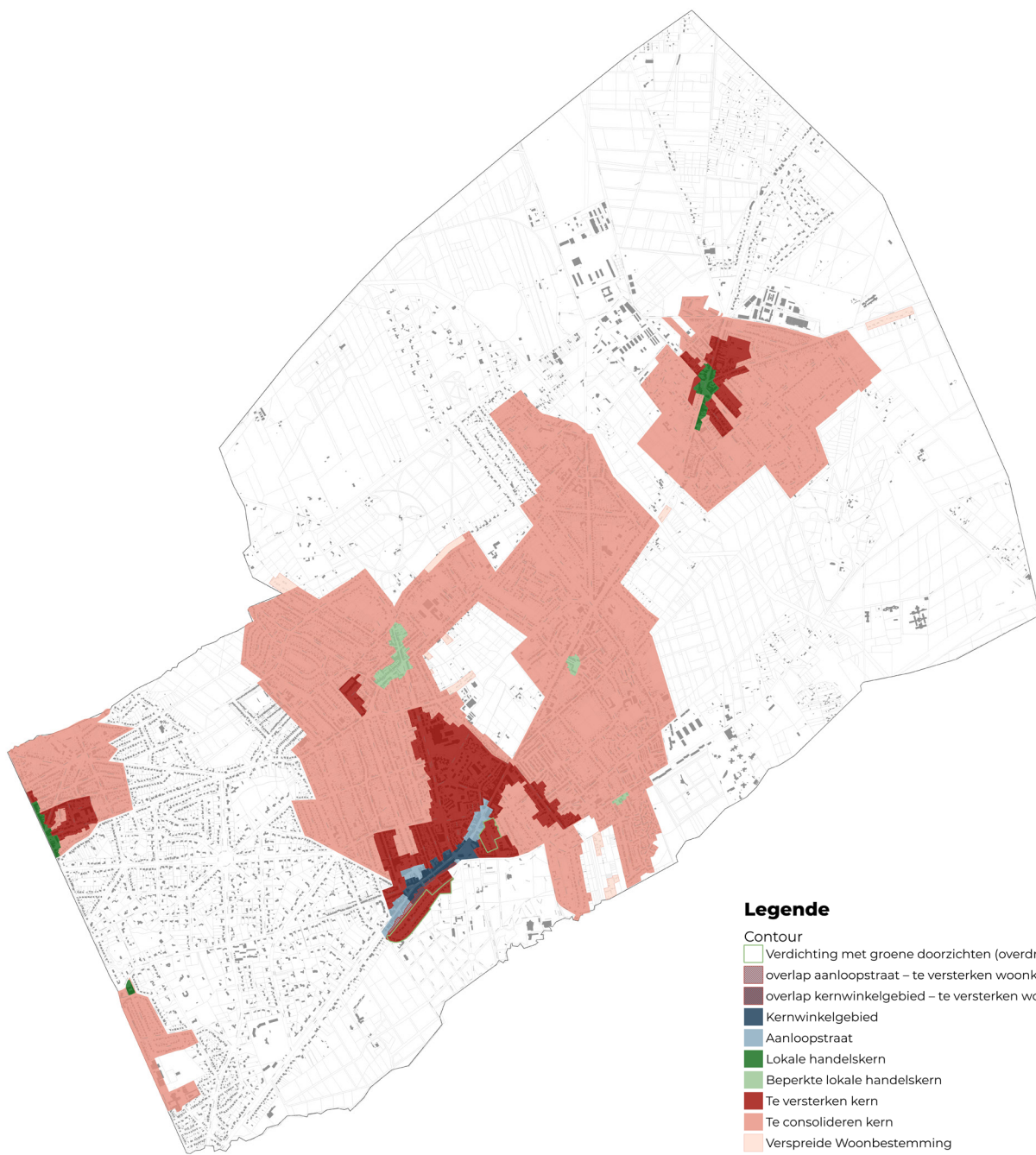
De aangepaste contourenkaart is hiernaast te vinden

Wijzigingen met betrekking tot de voorschriften

- Verduidelijking en lichte versoepeling van de mogelijkheden voor kantoren, commerciële diensten en vrije beroepen in '(beperkte) lokale handelskernen' en in 'te versterken woonkernen'.
- Wijziging van het basisgabariet van bebouwing naar een meer compacte vorm.

Wijzigingen met betrekking tot het toepassingsgebied

- De beperkingen van het toepassingsgebied zoals voorgesteld in de startnota werden onder de loep genomen en aangepast zodat deze enkel decretaal gekende woonvormen uit het toepassingsgebied uitsluiten (mits voldoende ruimtelijk motiveerbaar). Andere projecten voor doelgroepwonen of andere aspecten van algemeen belang zullen vallen onder de afwijkingsbepalingen.



Legende

- Contour
 - Verdichting met groene doorzichten (overdruk)
 - overlap aanloopstraat – te versterken woonkern
 - overlap kernwinkelgebied – te versterken woonkern
 - Kernwinkelgebied
 - Aanloopstraat
 - Lokale handelskern
 - Beperkte lokale handelskern
 - Te versterken kern
 - Te consolideren kern
 - Verspreide Woonbestemming
- Basiskaart
 - Percelen
 - Gebouwen
 - Gemeentegrens

1. VISIE KERNVERSTERKING WONEN EN HANDEL

De visie op kernversterking wonen & handel zoals gehanteerd in de startnota werd opgemaakt na een onderzoek naar de versterking van de gemeentelijke handelsstructuur enerzijds, en de geschikte zones voor een versterking en verdichting van het woonweefsel anderzijds. Bij dit onderzoek werd niet verder ingegaan op de woonparken, omdat hiervoor een apart planningsproces loopt.

1.1. BRASSCHAATSE KWALITEITEN

Bij aanvang werden de belangrijkste kwaliteiten van Brasschaat in kaart gebracht: de openruimte- en groenstructuur rond en doorheen de kernen, de specifieke kwaliteiten en kenmerken van de woonwijken, de multimodaal bereikbare punten, de bestaande handelsstructuur. De beschrijving van de bestaande kwaliteiten en potenties worden in deze scopingnota niet herhaald, maar zijn te vinden in het visiedocument kernversterking wonen en detailhandel. De gemeentebrede analyses leidden tot een kaart van het gewenste cultuurlandschap, zoals hierboven getoond.

1.2. KERNVERSTERKING WONEN

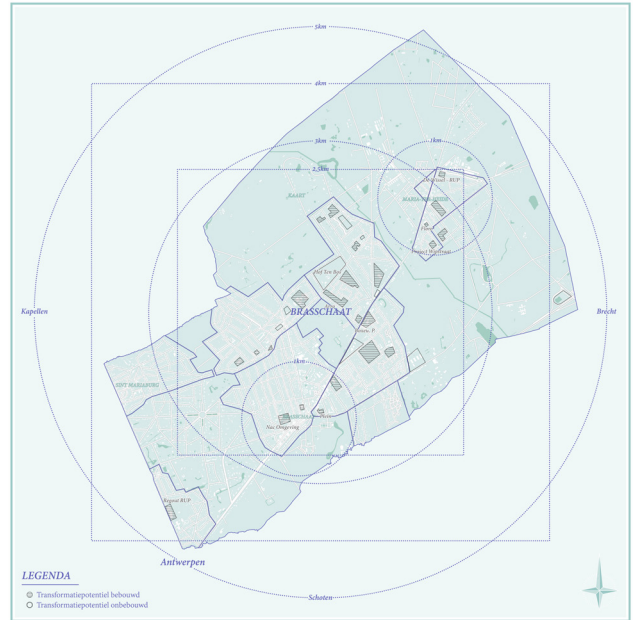
De visie over kernversterking wonen werd opgebouwd in een aantal stappen, startend van de behoefte tot het 'versterken' van het wonen, over de analyse van de best gelegen zones, tot de aanduiding van zones waar het wonen moet worden versterkt en de andere delen van de woonkern waar de bestaande structuur best gewoon kan worden behouden.

Behoeftte aan extra woningen?

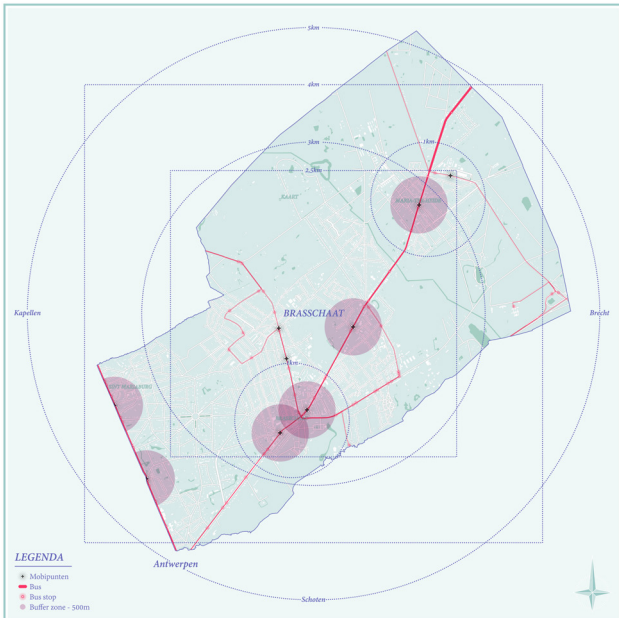
Net zoals in zovele Vlaamse regio's, is de woonbehoefte in Brasschaat louter het gevolg van een groei van de zeer kleine huishoudens. Deze is onder meer het gevolg van de vergrijzing. Zonder dat er sprake is geweest van een doorgedreven formele woonbehoeftestudie, kan de verwachte groei afgeleid worden uit de huishoudensprognoses van de Vlaamse overheid (prognoses beschikbaar anno 2018). Deze toont een huishoudensgroei die voor 98% bestaat uit alleenstaanden of 2-persoonsgezinnen.

Tegelijk stellen we vast dat de voorbije 15 jaren een flinke afname gebeurde van de grotere huishoudens met bijna 500 gezinnen, terwijl in diezelfde periode het bestand van grondgebonden eengezinswoningen nog met meer dan 500 entiteiten toenam. De onderbewoning van de Brasschaatse woningen neemt bijgevolg toe. Daar waar dit fenomeen gevolg is van de vergrijzing, zullen heel wat van deze woningen in de komende jaren op de markt komen. We mogen besluiten dat de woningbehoefte voornamelijk bestaat uit kleinere entiteiten, en dat we rekening moeten houden met de vergrijzing, waarbij woningen op goed multimodaal ontsloten plaatsen vlakbij alle voorzieningen, des te belangrijk worden. Tegelijk blijven we oog hebben voor een aantrekkelijke woonomgeving voor een grote variëteit aan gezinnen, ook de grotere gezinnen met kinderen.

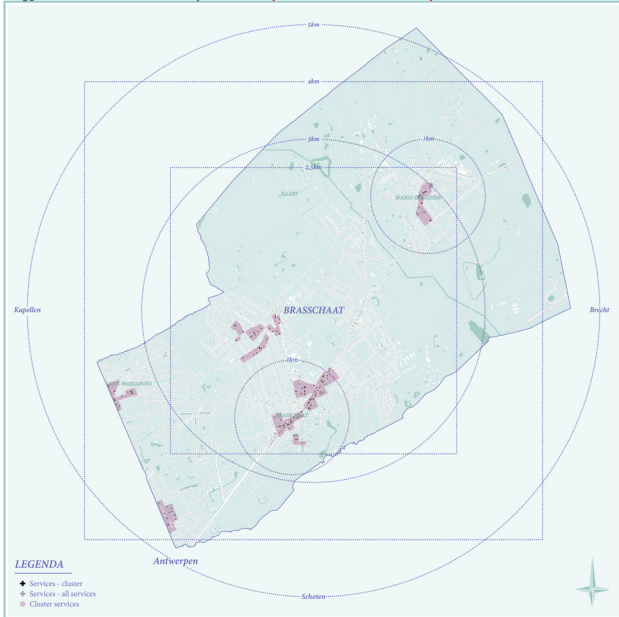




Belangrijkste groenstructuren + transformatiepotentieel onbebouwd (visie kernversterking wonen & handel)



Buffer rondom Mobipunten (versie startnota) + Zacht verkeer netwerk (visie kernversterking wonen & handel)



Strategische clusters van voorzieningen + effectief overstromingsgevoelige gebieden (visie kernversterking wonen & handel)

Het aantal op te vangen kleine huishoudens (alleenstaanden of twee personen) in een periode van 17 jaren bedraagt volgens de trendprognose **1.165 extra kleine huishoudens**. De grotere gezinnen nemen met slechts 23 toe. (Dit uiteraard onder voorbehoud dat het trendscenario van de Vlaamse bevolkingsprognoses niet moet worden bijgestuurd vanuit het ruimtelijk beleid van de hogere overheden.)

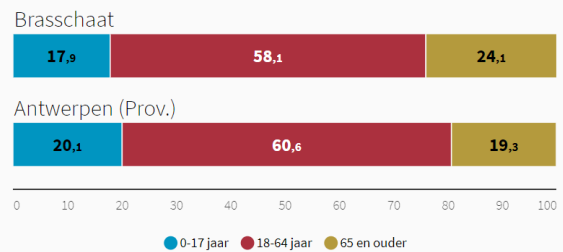
Tegelijk zijn in Brasschaat heel wat mogelijke projectsites gekend. De gemeente ontvangt zeer regelmatig verkennende projectvoorstellen voor **private woningbouwprojecten op grotere sites** dan de individuele woonkavel (groepen van 'gewone' percelen of zeer ruime percelen met woonbestemming). Ruim de helft van de sites die vermoedelijk kunnen transformeren, zouden compacte woningbouw mogen bevatten (conform voorliggende visie). Dit zou naar schatting voor enkele honderden woningen kunnen zorgen. De overige sites zouden moeten ingevuld worden aan lagere dichtheden conform de harmonieregel.

Daarnaast zijn er nog verschillende plannen voor **sociale woningbouw**. De gekende projecten bevatten al meer dan 350 woningen.

Er kan dus verwacht worden dat reeds op korte termijn een aanzienlijk deel van deze woonbehoefte zal zijn ingevuld met deze gekende projecten. Bovendien zijn er nog de onbebouwde percelen in woongebied, en tal van andere verdichtingsmogelijkheden in de centra die vandaag nog niet tot projectvoorstellen hebben geleid.

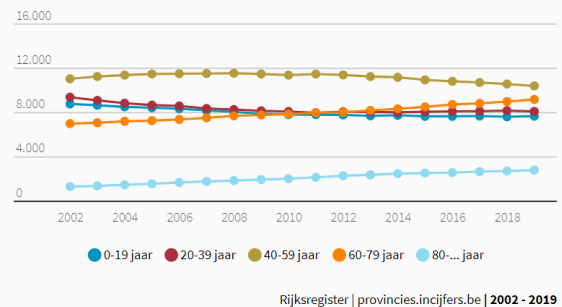
Inwoners naar leeftijd

% t.o.v. aantal inwoners



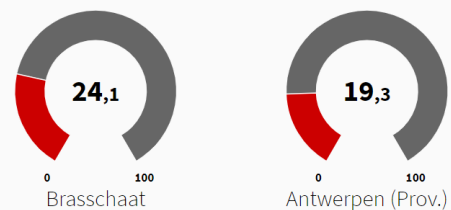
Bevolking naar leeftijd

Brasschaat, aantal



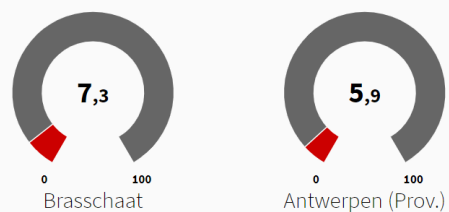
Ouderen 65-... jaar (t.o.v. totale bevolking)

percentage

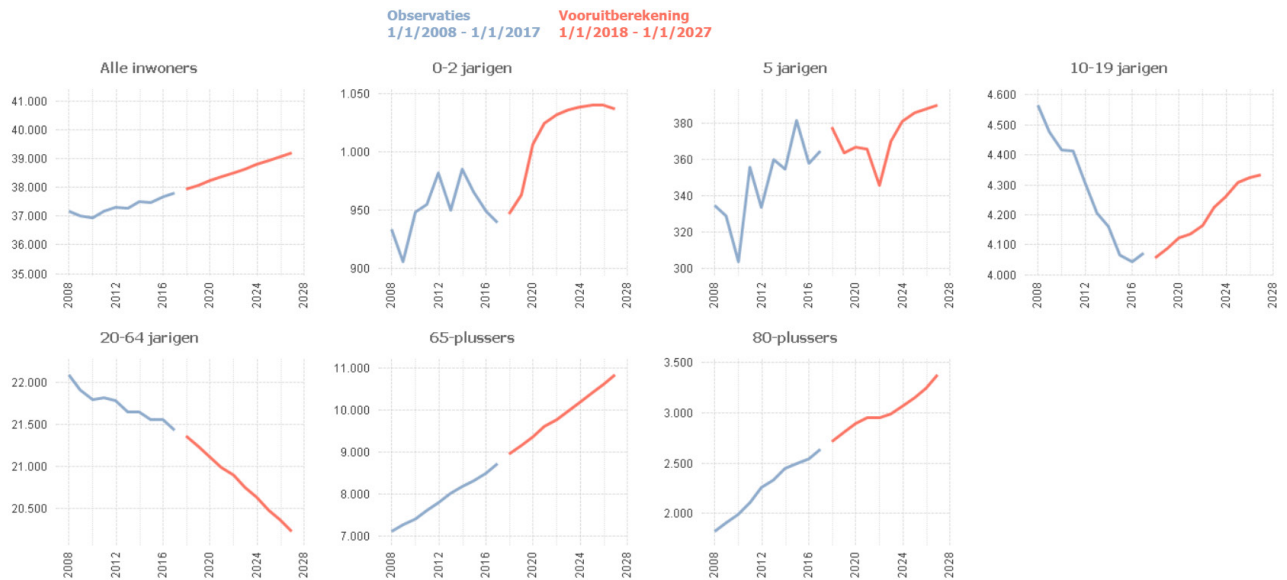


Ouderen 80-... jaar (t.o.v. totale bevolking)

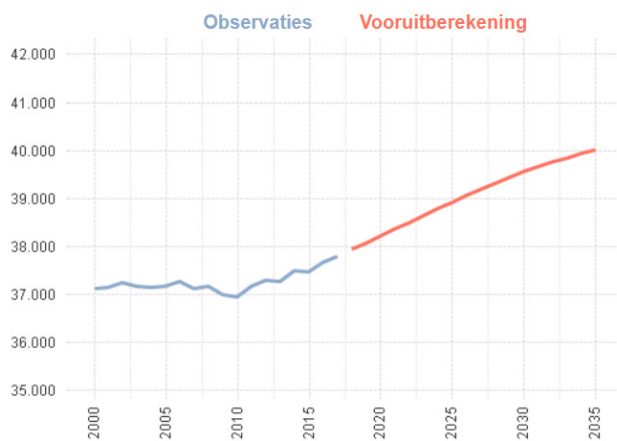
percentage



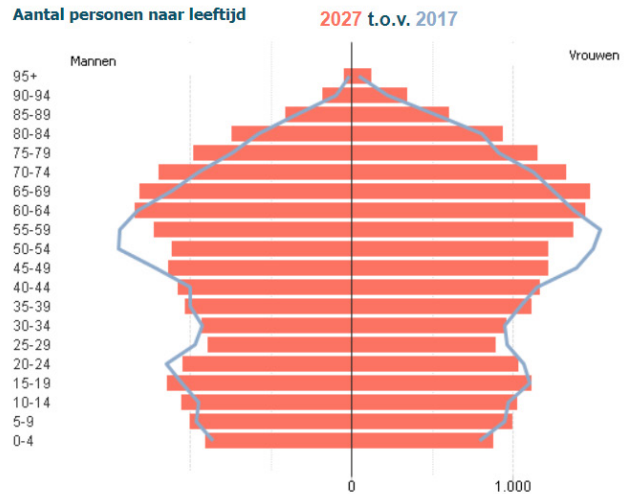
Statistiek Bevolkingssamenstelling en woonegelegenheden
(provincie in cijfers)



Evolutie totaal aantal inwoners



Aantal personen naar leeftijd



Statistiek prognoses huishoudens (provincie in cijfers)

HUISHOUDENSGROEI EN WONINGGROEI VOORBIJ 15 JAAR:

	ALLE WONINGEN	EENGEZINSWONING	APPARTEMENT
groei laatste 15 jaren	13,36%	1980	527
aandeel in de totale groei		26,6%	73,4%

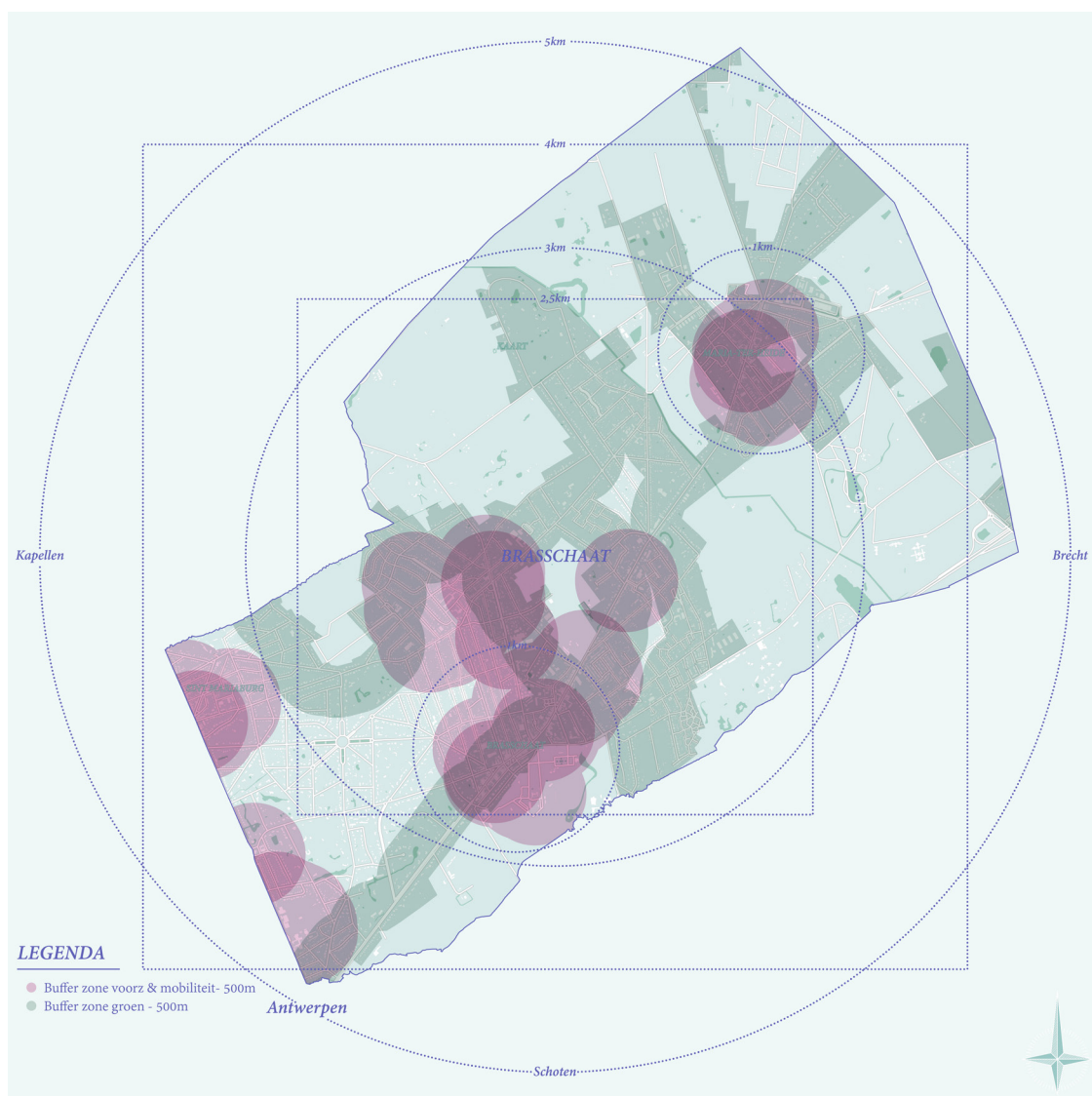
	ALLE HUISHOUDENS	ALLEENSTAAND	GEZIN Z KIND	GEZIN MET KIND
groei laatste 15 jaren	8,31%	1225	750	946
aandeel in de totale groei		61,2%	77,2%	-38,4%

PROGNOSES HUISHOUDENS 2018-2035:

	HUISHOUDENSGROEI	ALLEENSTAAND	2 PERSONEN	3+ PERSONEN
groei 2018-2035	7,4%	1188	647	518
aandeel in totaal		54,5%	43,6%	1,9%

THEORETISCH GESCHIKTE ZONES

Vervolgens werd op basis van objectieve data, een analyse uitgevoerd van de potentieel geschikte plekken voor versterking en verdichting van het wonen: de duurzame verdichtingslocaties. Voor een volledig overzicht verwijzen we naar 'Visie kernversterking wonen en detailhandel'. De zones met de volgende kenmerken werden in kaart gebracht: nabij clusters van dagelijkse voorzieningen (minstens 5 op korte loopafstand); nabij mobipunten en haltes van frequent collectief vervoer; nabij publieke groenruimte.



Potentiële duurzame verdichtingslocaties voor wonen (visie kernversterking wonen en detailhandel zoals toegevoegd aan startnota)

GEVOELIGE ZONES

Waar deze zones overlappen, zijn theoretisch gezien de meest beloftevolle zoekzones om de groei van het wonen op te vangen: de donkerste zones hieronder.

Naar aanleiding van de opmerkingen op de startnota, werden enkele punten van de visie geëvalueerd en beperkt aangepast: zie volgend hoofdstuk.

Daarnaast werden aanvullende verkenningen uitgevoerd die tegenindicaties of aandachtspunten kunnen opwerpen voor een verdichtingsbeleid: zones met potentiële wateroverlast, homogene wijken met een hoge beeldwaarde,... Dit leidde tot aandachtzones hieronder getoond. Begin 2020 werd deze analyse nog aangevuld met grondig straat-per-street terreinbezoek.



Gecorrigeerde kaart potentiële duurzame verdichtingslocaties voor wonen (visie kernversterking wonen en detailhandel, startnota)

CULTUURLANDSCHAPSKAART

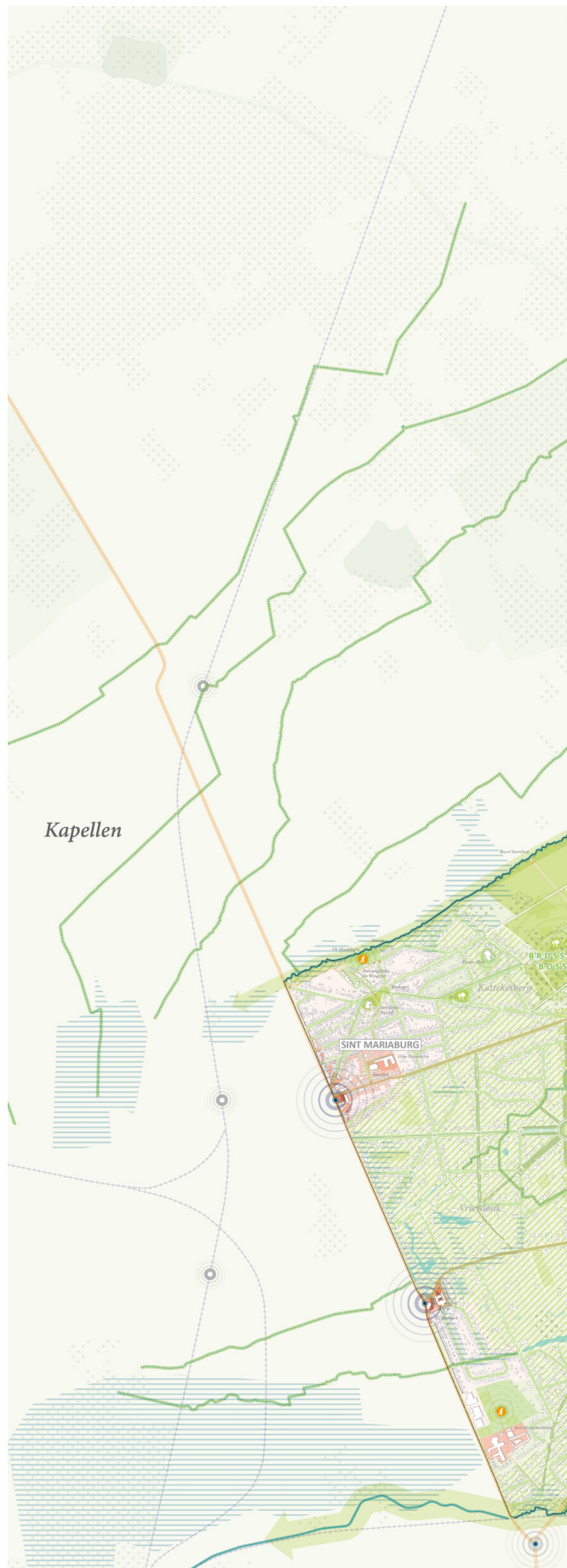
Ook werd **in de fase startnota** de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente verbeeld in een 'cultuurlandschapskaart'. Deze kaart geeft een houvast bij het beoordelen van potentiële transformatieprojecten; waar moet rekening gehouden worden met een waterstructuur, de relatie met de groenruimte, de concentratie van de voorzieningen,...

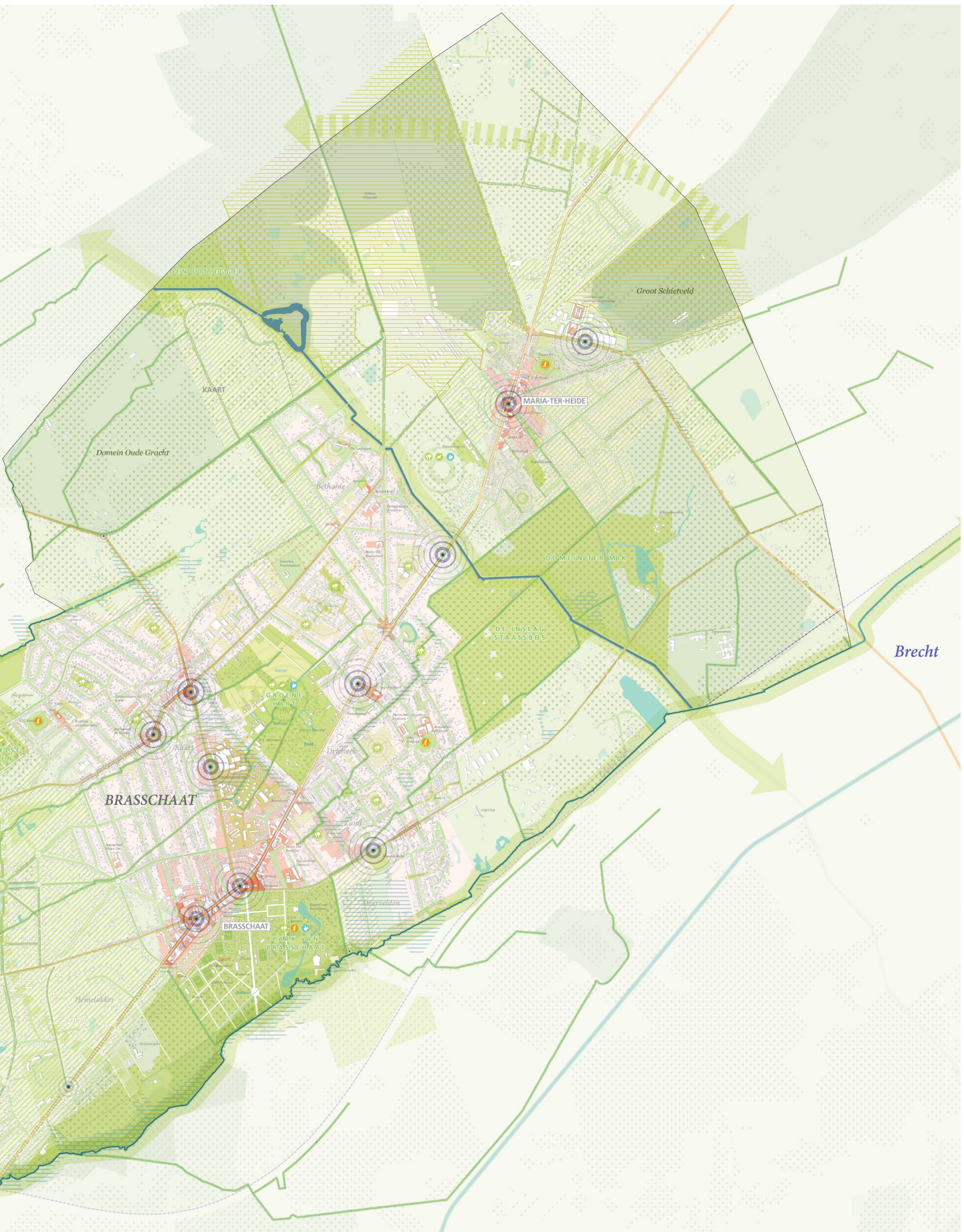
Beide analyses, aangevuld met straat-per-sstraat inspecties ter plaatse, zijn in hoge mate richtinggevend geweest voor het voorstel van afbakening van verschillende categorieën woonkern.

Om deze categorieën te begrijpen, is het echter nodig eerst even te tonen welke visie werd ontwikkeld op de handelskernen, en de zoneringsvoorstellen die daaruit volgen.

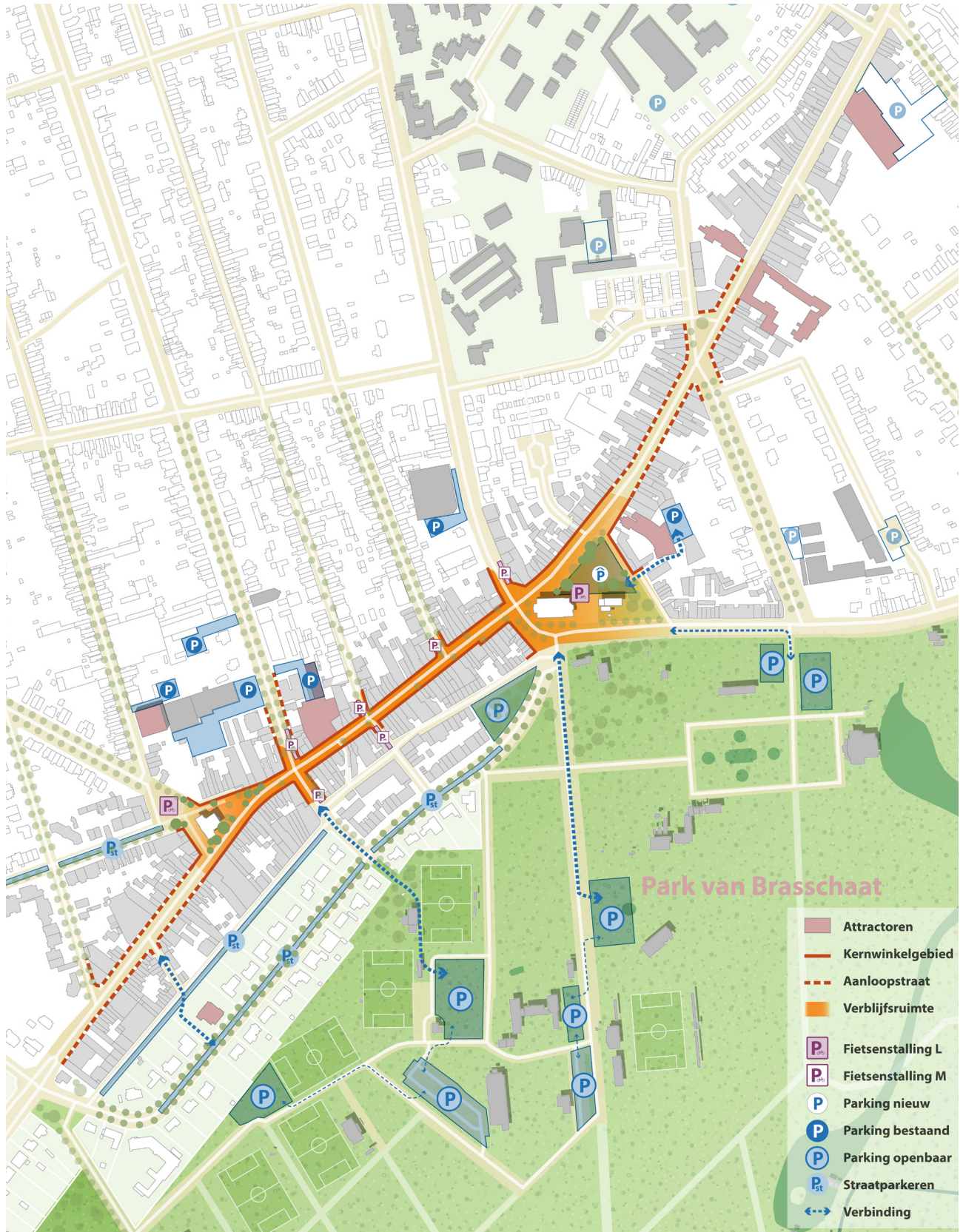
LEGENDE

-  STRUCTUREREND GROENBLAUW NETWERK
-  WATERLOPEN
-  GEBIEDEN LANDSCHAPSATLAS
-  HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN
-  GRONTENDEELS ONVERHARDE GEBIEDEN
-  BEBOST GEBIED
-  PUBLIEK GROEN
-  ECOLOGISCHE VERBINDING
-  WOONPARKEN
-  MILITAIR DOMEIN
-  STRATEGISCH PRIVAAT GROEN
-  ATTRACTIEPOOL OPEN RUIMTE
-  STRUCTURERENDE LAANBOMEN
-  LAANBOMEN MET DOELSTELLING NAAR NATUUR
-  WATEROPPERVLAK
-  AANDACHTSGEBIED VOOR WATER
-  STRUCTURERENDE VERKEERSAS
-  GEBIED MET STERKE HARMONIEKENMERKEN
-  PUBLIEKE CENTRUMFUNCTIE
-  GEWENST MOBIPUNT
-  GEWENSTE VERBINDING ZACHT VERKEER
-  PARK
-  GEBIEDEN MET EEN FOCUS OP BIODIVERSITEIT
-  GEBIEDEN MET EEN FOCUS OP WATERBUFFERING / -INFILTRATIE
-  SPORTVOORZIENING





'cultuurlandschapskaart' Brasschaat, zoals opgenomen in de visie (april 2020) en de startnota



Voorkeusscenario afbakening kernwinkelgebied en aanloopstraten Brasschaat (visie kernversterking wonen en detailhandel)

1.3. KERNVERSTERKING HANDEL

De gemeente wenst een beleid te voeren waarbij bepaalde types handel geconcentreerd worden in afgebakende handelskernen, en de mogelijkheden voor handel daarbuiten worden ingeperkt.

KERNWINKELGEBIED EN AANLOOPSTRAAT

Ten eerste werd, via een uitgebreid participatief proces, verschillende mogelijke scenario's ontwikkeld en afgetoetst voor de afbakening van het kernwinkelgebied in Brasschaat-centrum, samen met enkele aanloopstraten. Het proces en het resultaat ervan worden besproken in het document 'Visie Kernversterking Wonen en Detailhandel Brasschaat'. Het resultaat wordt hiernaast getoond. In het verleden is dit handelsgebied te fel uitgewaaid. Met heel wat leegstand als gevolg, en problemen om de handel actief te ondersteunen op vlak van aangepast openbaar domein, events, et cetera

In het kernwinkelgebied wordt gemikt op handel die gericht is op 'funshoppen'. Het is een compact gebied vol winkels en horeca, met een publieke ruimte ingericht voor flaneren en verblijven, geflankeerd door interessante potentiële horecapleinen.

In de aanloopstraten wordt de handel actief ondersteund, maar is meer menging mogelijk met andere functies. De focus ligt eerder op het runshoppen.

Kernwinkelgebied en aanloopstraten vormen een handelsgebied met bovenlokale aantrekkingskracht.

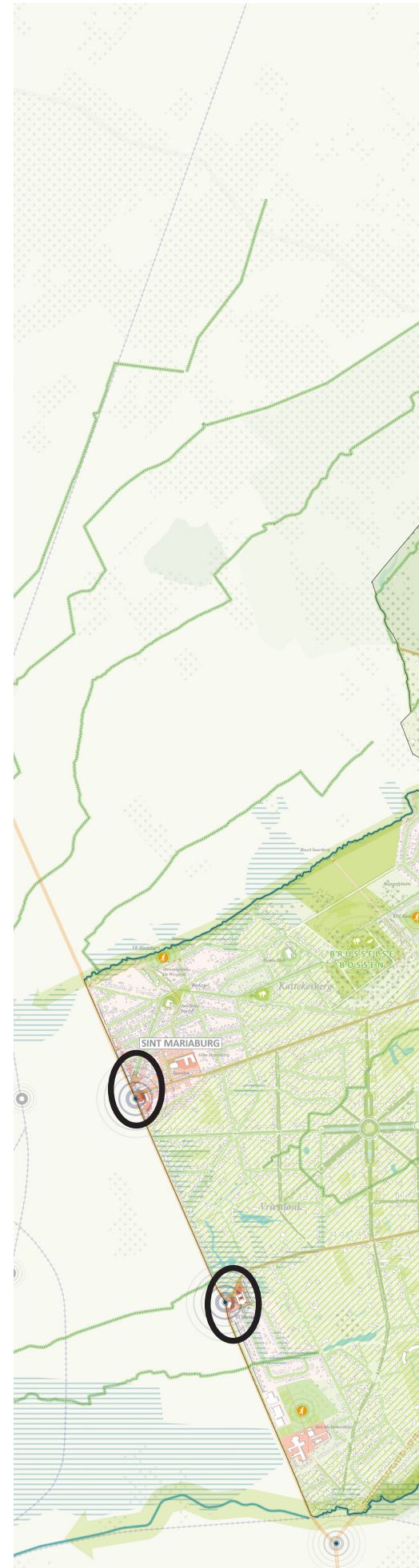


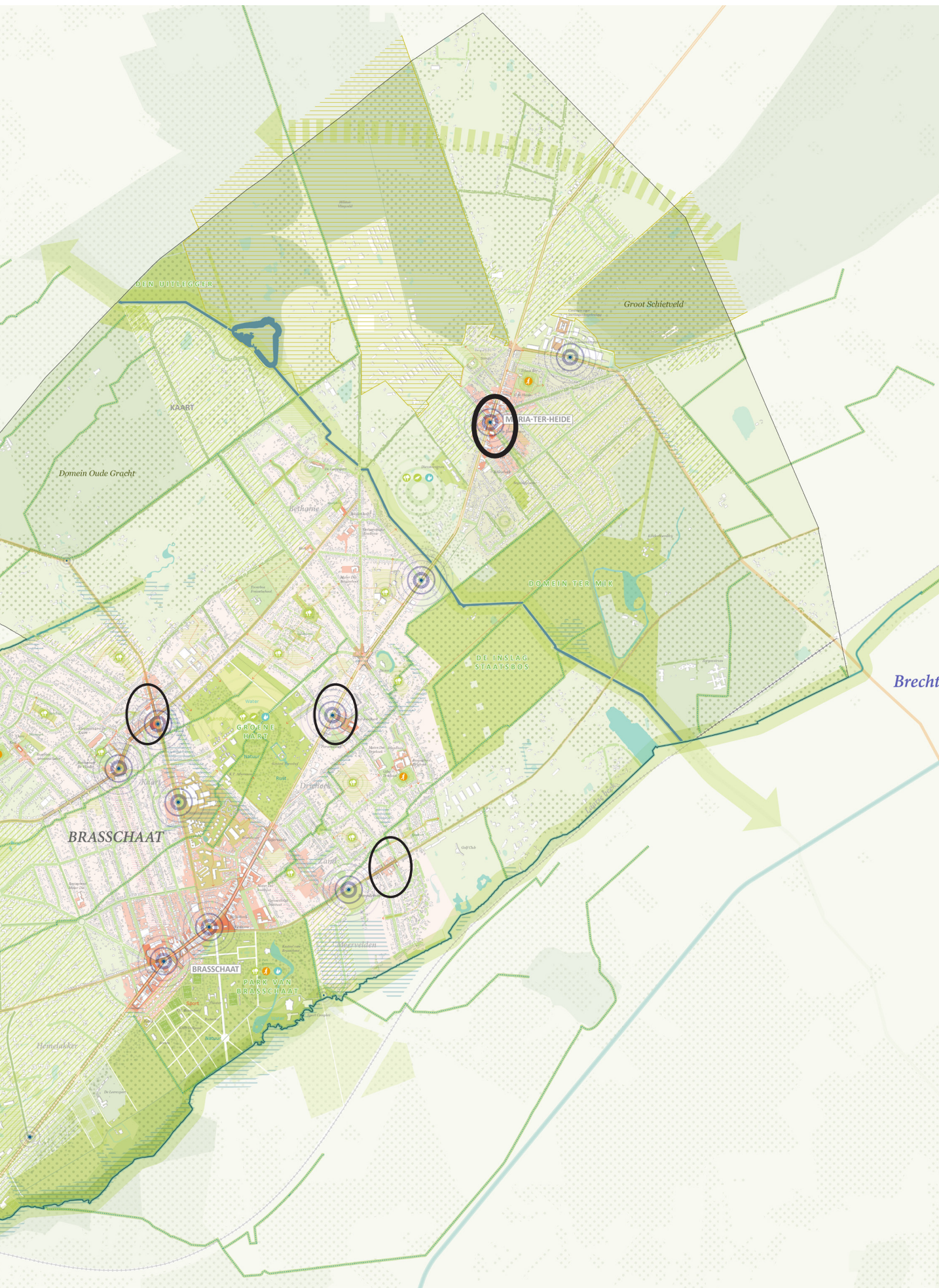
Kernwinkelgebied Brasschaat

LOKALE HANDELSKERNEN

In de andere woonkernen duidde de visie een aantal lokale handelskernen aan. Hier ligt de focus meer op lokale handel die de omliggende woonwijken bedient.

De selectie van de aanvullende lokale handelskernen wordt hieronder getoond. We treffen drie lokale handelskernen aan -in de centra van Mariaburg en Maria-ter-Heide, en het winkelcentrum Donk- waar vooral dagelijkse goederen maar ook een zeker aanbod aan andere categorieën producten mogelijk zijn. Drie beperktere handelskern bieden vooral de dagelijkse goederen aan of hier wil de gemeente de ontwikkeling van dagelijkse goederen actief stimuleren, weliswaar in een compacte zone. Deze liggen in Kaart, Driehoek en aan de Miksebaan. Voor de detailbespreking verwijzen we naar de goedgekeurde visienota kernversterking wonen en detailhandel.





Aanvullende selectie lokale handelskernen Brasschaat

2. VERFIJNING NA STARTNOTA (SCOPING)

TOEPASSINGSGBIED

Het beperkte toepassingsgebied werd n.a.v. adviezen en bezwaren geëvalueerd (uitsluiten van projecten die uitvoering geven van specifieke beleidsdoelstellingen). Om zeker geen strijdigheden met het gelijkheidsbeginsel te riskeren, werd beslist om enkel decretaal gekende woonvormen uit het toepassingsgebied te sluiten mits voldoende ruimtelijk motiveerbaar.

Er werd beslist om het decretaal omschreven sociale wonen inderdaad uit het toepassingsgebied voor de bepalingen over woningtypologie, plaatsing en volumes te houden. Dit betekent dat bv. voor sociale woningbouw nog projecten van inbreiding in 'te consolideren woonkern' mogelijk zijn (in woonuitbreidingsgebied worden de geijkte procedures gevolgd aangezien het RUP deze niet behandelt). De redenering is als volgt.

De gemeente besliste om de mogelijkheden voor wooninbreiding te bundelen in de goed uitgeruste handelszones en in beperkte zones 'te versterken woonkern' daar rond. Zij zijn veel meer geschikt dan de rest van de woonkernen, omdat alle lokale voorzieningen en mobiliteitsaanbod op wandelafstand aanwezig zijn. De groei-behoefte bestaat eigenlijk enkel uit woningen voor zeer kleine huishoudens, en vooral de vergrijzing zorgt voor de verdere groei. De groei-behoefte van minstens 15 jaren kan vlot in deze meest geschikte zones worden opgevangen, waardoor het verdichten van het 'te consolideren woongebied' onnodig is en hier maximaal kan worden ingezet op het behoud van lage dichtheid en groen karakter.

De behoeften voor de sociale woningbouw zijn echter anders: hier is het denkbaar dat bv. los van de globale demografische behoefte, toch nood is aan woningen voor grotere en mobiele gezinnen. De gemeente wil bovendien een spreiding van het sociale woningaanbod nastreven, om een goede menging te bereiken met het private aanbod en overdreven concentraties tegen te gaan. Bij het uitwerken van projecten voor sociale woningen zal geval per geval worden afgetoetst welk woonprogramma voor welke doelgroep in die omgeving integreerbaar is.

Andere projecten van doelgroepwonen of projecten waar wonen en specifieke voorzieningen van algemeen belang worden gecombineerd, zullen enkel vergunbaar zijn indien zij voldoen aan de criteria van de afwijkingmogelijkheden.

HEREVALUATIE KAART

In de wijk Kaart zit het project School Kaart in de pijplijn. Het gaat om een scholenproject met wijkvoorzieningen en een aantal woningen. Aangezien het project ruimer gaat dan een project van sociale woningbouw, zou het project maar stroken met het RUP versie startnota onder de afwijkingmogelijkheden in 'te consolideren woongebied'. De gemeente heeft vanaf de start van de RUP-procedure helder gecommuniceerd dat het project School Kaart, project met duidelijke publieke meerwaarde, onderdeel uitmaakt van het geplande kernversterkende beleid.

Er werd opnieuw nagekeken in hoeverre deze verdichtingszone ruimtelijk inpasbaar was. De ontwikkelingspotenties van het centrum van de wijk Kaart werden opnieuw geëvalueerd. Dat aan het criterium 'nabijheid dagelijkse voorzieningen' voldaan is, is duidelijk. Daarnaast werd de evaluatie van de multimodale bereikbaarheid hernomen. Dit moest bovendien gebeuren n.a.v. het advies van De Lijn op de startnota. Hieruit is gebleken dat de duurzame bereikbaarheid van Kaart in de toekomst sterk zal toenemen. Voor het project School Kaart werd in 2020 een aparte MOBER opgemaakt, waarvan de conclusies kort zijn geduid op p.103. Volgens deze MOBER zijn mogelijke mobiliteitsproblemen voldoende ondervangen in het projectvoorstel.

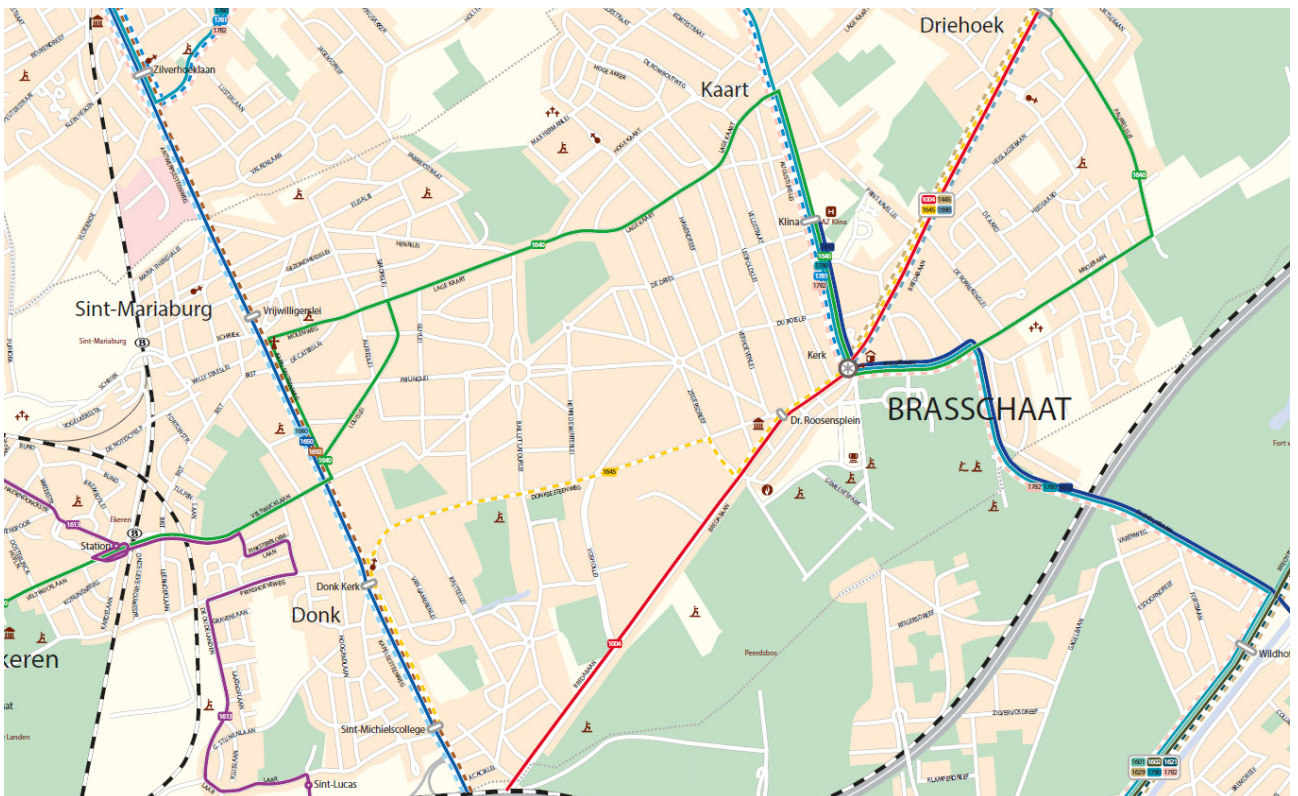
Hierdoor voldoet het project Kaart aan de criteria voor duurzame verdichting. Daarom werd ervoor geopteerd om het projectgebied op te nemen in een additionele 'te versterken woonkern'. Zo krijgt het project School Kaart ook de nodige juridische zekerheid op lange termijn.

Omwille van de beeldwaarde van het Hendrik Luytenplein en de eerder kleinschalige percelen en woningen in de Lage Kaart en de Leeuwenstraat, werd besloten de verdichtingsmogelijkheden te beperken tot enkel het te verdichten projectgebied.

Om te verzekeren dat deze aanpassing geen negatieve milieu-effecten met zich meebrengt nemen we een aanvullende MER-screening voor deze zone op in hoofdstuk 7.



Huidige busbediening in de wijk Kaart (Netplan de Lijn 2020)



Mogelijke toekomstige busbediening in de wijk Kaart (Vervoerregio Antwerpen, 2020)

ANDERE AANPASSINGEN

Naast de twee bovenstaande aanpassingen hebben de adviezen, inspraakreacties en bijkomend onderzoek geleid tot nog enkele aanpassingen. Deze worden hieronder opgesomd. De wijzigingen aan de startnota die deze inhoudelijke aanpassingen veroorzaken staan in het vervolg van dit document steeds in het rood aangeduid.

Aanpassingen contouren conform het gewestplan

Het RUP wenst een uitspraak te doen over alle gebieden in Brasschaat die een woonbestemming hebben in het gewestplan, met uitzondering van de woonparken, waarvoor een afzonderlijk RUP Woonparken ontwikkeld wordt. Om die reden was het noodzakelijk de contour op een aantal plaatsen te wijzigen. De meeste aanpassingen zijn niet noemenswaardig ('snippers'), maar enkelen zijn wel het vermelden waard:

- Een aantal gebieden met woonbestemming op het gewestplan waren nog niet uitdrukkelijk als contour in het RUP opgenomen. Het gaat met name om een aantal verspreide woonzones die nu opgenomen worden in een contour 'Verspreide woonbestemming'. Inhoudelijk zijn er geen wijzigingen t.o.v. de startnota. Het blijft hier de bedoeling om ontwikkelingen zeer sterk te beperken.
- Een aantal stroken met bestemming woonpark werden per vergissing in de contour opgenomen, met name in Vriesdonk, Bethanië en Brasschaat-centrum. Deze zijn verwijderd.
- In Brasschaat-centrum verdwijnt het deel van de 'te versterken woonkern' tussen de Zegersdreef en de Lemmélei (gelegen in woonpark). De afgebakende handelszone gelegen in woonpark blijft hier wel behouden, om het beleid rond handelskernversterking reeds door te vertalen.
- In Mariaburg verdwijnt een klein stukje 'lokale handelskern' omdat deze gelegen is in woonpark.
- In Maria-Ter-Heide wordt een grote zone toegevoegd aan de 'te consolideren woonkern' conform het woongebied in het gewestplan, ter hoogte van de officierenwijk. Er werd in de startnota verkeerdelijk aangenomen dat dit geregeld zou worden in het RUP woonparken.

Voor de **woonuitbreidingsgebieden** werd een andere oplossing gezocht. De startnotagafhier noggeeneenduidige

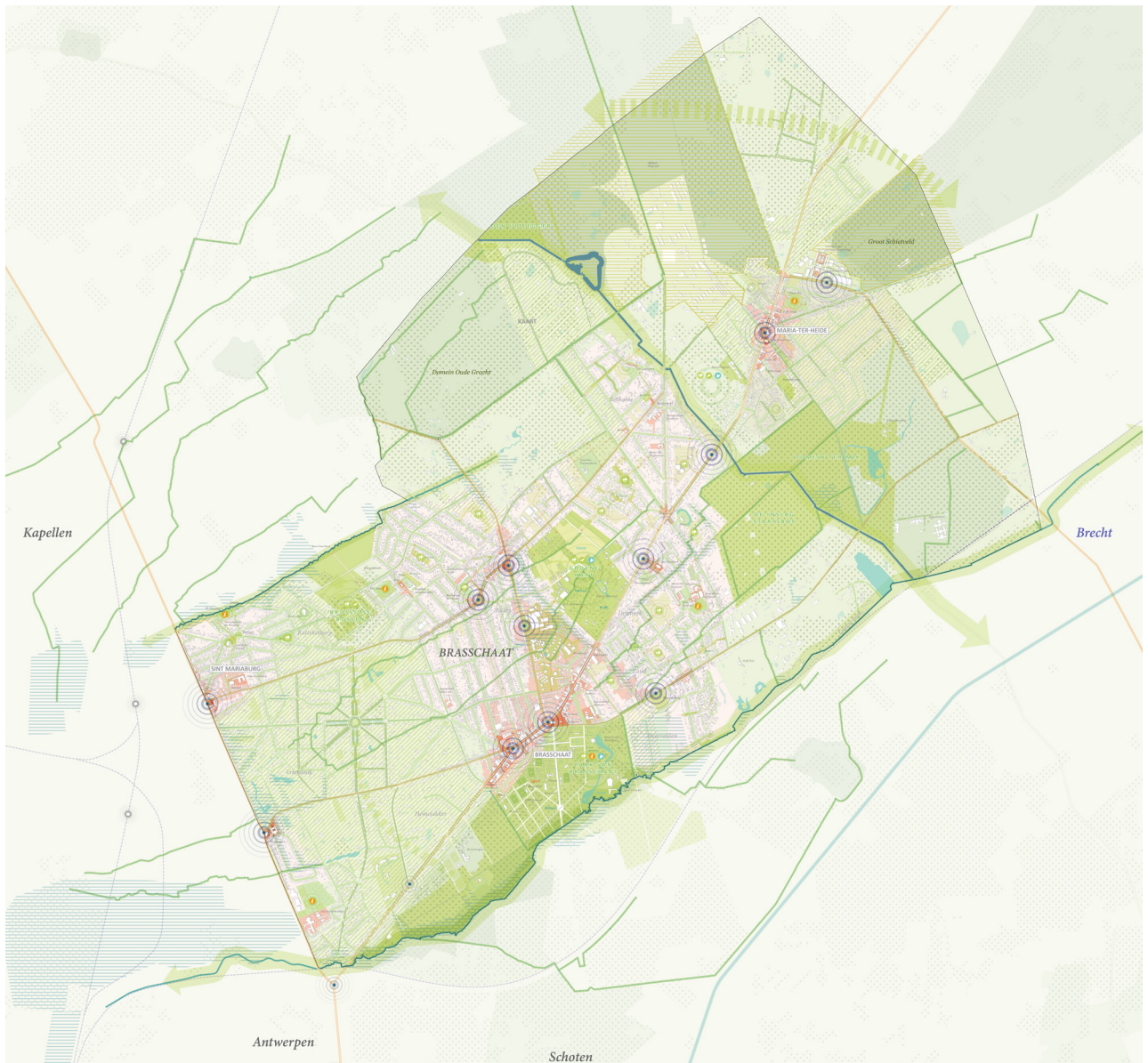
oplossing: meenemen in de woonkern of niet? In de fase scoping wordt uitgegaan van de volgende regeling: De reeds gerealiseerde delen van woonuitbreidingsgebieden liggen niet in de handels- of 'te versterken' zones. Ze worden opgenomen in de 'te consolideren kern' wanneer het gaat om grote aaneengesloten gebieden, en in 'verspreide woonbestemming' wanneer het om kleine snippers bebouwing gaat. Voor de niet-bebouwde delen geldt de volgende redenering: De behoefte-analyse in de visie en deze scoping, geeft geen aanleiding tot het ontwikkelen van niet-gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden; er is geen behoefte om de bebouwde ruimte te vergroten. Enkel voor sociaal- en doelgroepwonen is het mogelijk dat er nog ruimte moet worden bij gecreëerd, aangezien deze niet of minder via de reguliere private markt worden bediend. Niet gerealiseerd woonuitbreidingsgebied valt daarom buiten de contouren van de woonkern. Omdat sociaal wonen buiten het toepassingsgebied valt, is dit hier nog wel mogelijk. Voor andere vormen van doelgroepwonen zal gewerkt worden via de afwijkingmogelijkheden met aparte motivering.

Overdruk contour 'verdichten met groene doorzichten'

De Hemelakkers en de Door Verstratelei zijn bijzonder goed gelegen om verdichting toe te laten, maar omwille van hun uitgesproken groene karakter werd besloten een overdrukzone met specifieke voorschriften toe te voegen, om dit groene karakter optimaal te behouden.

Versoepeling voorschriften voor kantoren, commerciële diensten en vrije beroepen

Om meer kansen te geven aan ondernemers in de handelszones en directe omgeving ('te versterken woonkern'), worden de voorschriften voor kantoren, commerciële diensten en vrije beroepen versoepeld in (beperkte) lokale handelskernen en 'te versterken woonkernen'. Toegelaten kantoren, commerciële diensten en vrije beroepen in (beperkte) lokale handelskernen worden opgetrokken van <200m² naar <400m². Toegelaten kantoren, commerciële diensten en vrije beroepen in 'te versterken woonkern' worden opgetrokken van 'in nevenbestemming' (oppervlaktebeperking stond niet uitdrukkelijk in startnota) tot <200m². Ze kunnen dus ook als autonome functies zonder woonfunctie. De gemeente wil immers in de centraal gelegen delen van haar woonkernen, die goed aansluiten bij mobipunten en voorzieningen, de economische vitaliteit bewaren. In de 'te consolideren woonkern' en erbuiten zet zij haar beleid voort om nevenactiviteiten te beperken.



'cultuurlandschapskaart' Brasschaat, zoals opgenomen in de visie (april 2020) en de startnota

3. HET GEPLANDE CONTOUREN-RUP

3.1. CONTOUREN-RUP

Vanuit deze analyses **in de startnota en evaluaties n.a.v. inspraak en adviezen**, werd een zoneringsvoorstel opgemaakt dat de mogelijkheden regelt voor types en omvang van handelspanden enerzijds, en toegelaten vormen van woonverdichting anderzijds, in de zones en voor woonbestemmingen erbuiten.

De afgebakende zones zijn:

- kernwinkelgebied
- aanloopstraat
- lokale handelskern
- beperkte lokale handelskern
- te versterken woonkern
- te consolideren woonkern

Aan de achterzijden van het kernwinkelgebied zijn er een aantal gebieden waar een regeling geldt die het midden houdt tussen 'kernwinkelgebied' en 'te versterken woonkern' **hiervoor is een overdruk voorzien**.

Binnen de te versterken woonkern zijn er zones waar verdichting slechts kan met respect voor de bestaande volumetrie van gebouwen, zodat brede groene stroken tussen de bebouwing worden bewaard: hiervoor is een overdruk voorzien.

Daarnaast bevat het RUP ook voorschriften voor de verspreide bebouwing, met name voor de woonbestemmingen op de bestemmingsplannen die buiten deze afgebakende contouren liggen, **m.u.v. 2 types. Ten eerste de zones met bestemming woonpark. Voor de woonparken loopt immers een apart planningsproces. Ten tweede de nog niet gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden. De visie toont geen enkele aanleiding om tot ontwikkeling over te gaan, tenzij eventueel voor doelgroepwonen zoals sociaal wonen. Deze worden los van het RUP gemotiveerd.**

Opgelet, deze contouren zijn nog niet definitief en worden verder geëvalueerd vanuit inspraak en adviezen. **Minstens t.h.v. Augsutijnslei en Door Verstraetelei zal nog een evaluatie gebeuren.**

3.2. SELECTIEVE REGELING

De voorschriften doen enkel uitspraken over de functies wonen, **kantoren** en handel in de brede zin en regelen hiervoor de toegelaten of verboden types of categorieën, de volumes, de plaatsing,...

~~De volgende woonprojecten Sociale woningbouwprojecten vallen echter niet onder het toepassingsgebied, voor wat betreft de woningtypologie. Ook de realisatie van een zorgwoning bij een bestaande of te bouwen woning valt hierbuiten (enkel meldingsplichtig). woningbouwprojecten voor doelgroepen op initiatief van de overheid of met overeenkomst tussen bouwheer en overheid omtrent geselecteerde doelgroep, prijzen,... Het gaat bv. om sociale woningen, andere types van betaalbaar wonen aan afgesproken prijzen en/of doelgroepen, begeleid wonen,...~~

In een aantal zones worden bepaalde functies verplicht (bv. handel of horeca op het gelijkvloers in het kernwinkelgebied), en kunnen de voorschriften evt. beperkingen opleggen aan ~~andere, met het wonen verenigbare functies de functies wonen, handel in brede zin, horeca en kantoren. Voor andere functies dan wonen en handel die verenigbaar zijn met het wonen (bv. kleinschalige productie, recreatie,...) is het in deze fase de bedoeling om deze te regelen aan de hand van de principes van de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg. Het RUP doet hierover dus geen uitspraken. Deze bepalen de voorwaarden m.b.t. functionele inpasbaarheid, toegelaten volumes, plaatsing van gebouwen,...~~ Het is echter mogelijk dat andere thema's, zoals verweven werken, nog voor aanvullende voorschriften gaan zorgen: ~~immers, de gemeente wil graag het verweven werken stimuleren in de centra. Tegelijk vormen echt grote werkfuncties (bv. een groot kantorenproject) of specifieke functies met overlast ook een aandachtspunt op vlak van mobiliteit en hinder, waardoor ze eventueel moeilijker in de kern zijn in te passen. We bekijken in de volgende fase of en hoe dergelijke thema's nog worden aangevuld. Per zone is het dus mogelijk dat in een volgende fase ook andere dan woon- en handelsbestemmingen worden geregeld.~~

3.3. PRINCIPES RUP

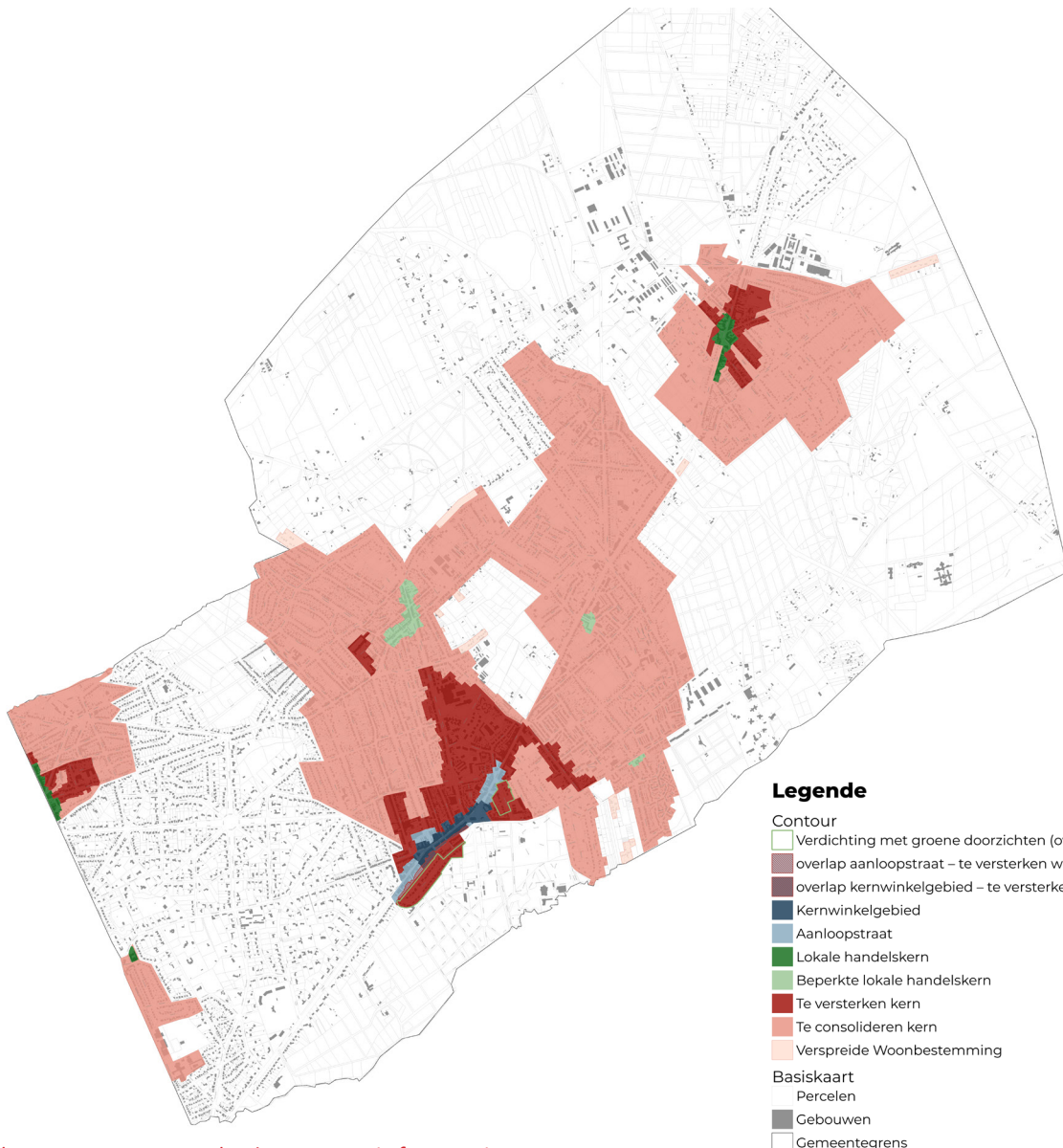
Het RUP bevat per zone generieke voorschriften over

- toegelaten woningtypes en soorten handel
- normaal toegelaten volume aan de straatzijde
- mogelijkheid om van de normale plaatsing van volumes af te wijken mits motivatie goede ruimtelijke ordening (projectbrief):

De voorschriften omschrijven de principes die moeten worden gemotiveerd. Een model voor deze motivatie wordt vrijblijvend beschikbaar gesteld in een projectbrief. Deze kan dan toegevoegd worden aan de nota bij vergunningsaanvraag die goede ruimtelijke ordening en

kwaliteitsvoorwaarden in voorschriften afoetst en keuzes motiveert. Deze **extra motivering** is

- Verplicht bij nieuwbouw of grondige verbouwing in de meest gevoelige te versterken zone (kernwinkelgebied)
- Verplicht voor wie het normaal toelaatbaar volume 'anders' wil realiseren
- Verplicht voor wie aan verdichting 'in de diepte' wil doen met verhoging m³, in de zone 'te versterken woonkern' (compensatie met stedenbouwkundige last)
- Verplicht bij afwijkingen in functie van algemeen belang in 'te consolideren woonkern'.



Voorstel contouren-RUP na evaluatie contouren in fase scopingnota

3.4. GENERIEKE VOORSCHRIFTEN REFERENTIEVOLUME

De generieke voorschriften bepalen een referentievolume waarbinnen bouwen in principe, mits toetsing aan de goede plaatselijke aanleg, vergunbaar is.

In de te versterken zones (kernwinkelgebied, aanloopstraat, lokale handelskern, te versterken woonkern) bepalen de voorschriften een maximaal toegelaten volume, dat vergunbaar is aan de straatzijde (normale bouwlijn conform omgeving). Per zone geldt hier een maximaal aantal bouwlagen (referentiehoogte) en maximale diepte op gelijkvloers en verdiepingen. Deze maxima bepalen het referentievolume. In sommige zones is inbreiding in de diepte ook mogelijk; deze wordt hieronder besproken.

In de te consolideren woonkern, geldt de harmonieregel voor het bepalen van de toegelaten volumetrie. De omgeving is maatgevend voor de bebouwing per perceel. Percelen liggen aan reeds bestaande uitgeruste weg; het creëren van nieuwe percelen kan enkel indien de normale dichtheid in de omgeving niet wordt overschreden.

In woonbestemmingen buiten de afgebakende woonkernen (en buiten de woonparken) ligt de bebouwingsdichtheid zo laag mogelijk, in principe één woning per kavel tenzij bij kavels van afwijkend groot formaat.

WONINGTYPES BINNEN VOLUME

De generieke voorschriften bepalen per zone welke types woningen zijn toegestaan.

In de te versterken zones kernwinkelgebied, aanloopstraat, lokale handelskern en te versterken woonkern geldt dat alle woningtypes zijn toegelaten, indien mogelijk op het perceel met respect voor de goede plaatselijke aanleg : verdichting met compactere grondgebonden woningen, klassieke meergezinswoningen, meergezinswoningen type co-housing,...

In de te consolideren woonkern en de 'verspreid gelegen woongebieden' zijn slechts grondgebonden eengezinswoningen toegelaten, aan maximale dichtheden conform de harmonieregel (rijwoningen, halfopen, open bebouwing) en zonder inbreiding in de diepte. Uitzonderlijk kan in 'te consolideren woonkern' voor reeds

bebouwde binnengebieden een uitzondering gemaakt worden voor doelgroepwonen: woningen voor specifieke inkomensgroepen, wonen voor mensen met beperking of andere opvangnoden, experimenten met nieuwe samenlevingsvormen, woongemeenschappen,...

~~In woonbestemmingen buiten deze contouren en buiten de woonparken, zijn in principe slechts grondgebonden eengezinswoningen in open bebouwing toegelaten.~~

HANDEL BINNEN VOLUME

De generieke voorschriften regelen ook welke types handel toegelaten zijn in welke gebieden. In het kernwinkelgebied worden ook bepaalde types opgelegd.

MAAR BINNEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De generieke voorschriften zijn, zoals de naam zegt, generiek. Dus in grote zones dezelfde. ~~Ze regelen lang niet alle aspecten: gedetailleerde relatie met de burens, kwaliteit van de woning of van de onbebouwde ruimte,...~~ Dat betekent dat in elk geval de goede ruimtelijke ordening moet worden toegepast. ~~Voor sommige percelen kan dit betekenen dat de maximale hoogte of diepte gewoon niet realiseerbaar is omwille van de vorm van het perceel; de onmiddellijke omgeving,...~~ Ook zal in zones met hoge beeldwaarde en identiteit, **mogelijks** bijkomende beperkingen worden opgelegd. ~~Dit gebeurt verder in het voorontwerp van voorschriften. Minstens twee manieren worden hiervoor gehanteerd. In bepaalde zones zal de harmonie voorgaan op de uitdrukkelijke voorschriften m.b.t. hoogte en bouwdiepte. In bepaalde zones waar woonverdichting wel mogelijk is maar waar het zeer groene karakter van de omgeving identiteitsbepalend is, wordt voor de volumetrie de huidige bebouwing maatgevend. Hoe dit zal gebeuren, bv. door het toevoegen van kwalitatieve voorschriften of door het aanduiden van extra aandachtszones op het RUP, wordt in de volgende fase, bij het uitwerken van de ontwerp stedenbouwkundige voorschriften, nog uitgeklaard.~~



FLEXIBILITEIT TOEGESTAAN

De generieke voorschriften stellen voor bepaalde zones dat er kan worden afgeweken van de maximale bouwhoogten en -diepten, ofwel met respect voor het maximum referentievolume, ofwel in geval van inbreiding in het binnengebied, mits voldoen aan een aantal kwalitatieve voorschriften die te maken hebben met de goede plaatselijke aanleg en de doelstellingen voor de te versterken woonkern en handelszones. Of aan deze kwaliteitsvoorwaarden voldaan is, wordt afgetoetst aan **de hand van een projectbrief, een reeks kwaliteitscriteria**, zoals hieronder beschreven.



Vingeroefeningen uitgevoerd i.k.v. het onderzoeken van flexibiliteit in de volumevoorschriften

Links, van boven naar onder: bestaande situatie centrum Brasschaat, maximalisatie van een toegelaten bouwhoogte (4BL+dak), flexibiliteit binnen het referentievolume

Rechts, van boven naar onder: bestaande invulling centrum Kaart,, simulatie variatie in bouwlijn

	KERNWINKELGEBIED	AANLOOPSTRAAT	LOKALE HANDELSKERN	BEPERKTE LOKALE HANDELSKERN
EXTRA MOTIVATIE VERPLICHT ('projectbrief')?	bij nieuwbouw en grondige verbouwing bij gebruik afwijkingmogelijkheden	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen
HANDELSBELEID				
toelaatbaarheid van verplichting				
handel enge z	handel, horeca of comm. diensten verplicht op GVL	handel toegelaten	handel toegelaten	bepaalde handel
horeca	handel, horeca of comm. diensten verplicht op GVL	horeca toegelaten	horeca toegelaten	horeca toegelaten
kantoor en vrije beroepen	enkel op verdiepingen -> goede RO	geen regels -> toegelaten en goede RO	geen regels -> toegelaten en goede RO	geen regels -> toegelaten en goede RO
commerciële dienstverlening	handel, horeca of comm. diensten verplicht op GVL	geen regels -> toegelaten en goede RO	geen regels -> toegelaten en goede RO	geen regels -> toegelaten en goede RO
categorieën handel	A B C D toegelaten	A B C D toegelaten	A B C D toegelaten	A B C D toegelaten
oppervlaktebeperkingen?	*	**	**	**
A, voeding	geen beperking op omvang functie	geen beperking	< 1000m ²	< 400m ²
B, persoonsuitrusting	geen beperking	< 400m ²	< 400m ²	/
C, planten&bloemen	geen beperking	geen beperking	< 400m ²	< 400m ²
D, overige	geen beperking	geen beperking	< 400m ²	< 400m ²
horeca	geen beperking	geen beperking	< 400m ² (tenzij projectbrief)	< 400m ² (tenzij projectbrief)
kantoor, dienstverlening en vrije beroepen,****	geen beperking	geen beperking	< 400m ²	< 200m ²
handel op de verdiepingen toelaatbaar?	ja	ja	ja	nee
grotere bouwdiepte i.f.v. handel/horeca?	heel perceel mits groen- of ingericht dak	heel perceel mits groen- of ingericht dak	20m	20m
WOONVERDICHTINGS- en INBREIDINGSBELEID				
klassieke meergezinswoningen	ja	ja	ja	ja
compactere grondgebondenwoningen dan harmonie? (HOB, rij, cohousing)	n.v.t.	n.v.t.	ja of n.v.t.	ja of n.v.t.
inbreiding (wegenis, 2de orde bouwen) toegelaten?	nee (wel variatie binnen referentievolumen met projectbrief)	nee (wel variatie binnen referentievolumen met projectbrief)	nee (wel variatie binnen referentievolumen met projectbrief)	nee (wel variatie binnen referentievolumen met projectbrief)
TOEGELATEN VOLUMES				
referentievolumen: hoogte	3BL+D, hoeken 4BL+D (2BL+D op Bredabaan 283 t.e.m. 363)	3BL+D 4BL+D op hoeken	2BL+D of 3BL	2BL+D of 3BL
referentie hoogte handelsgelijkvloers	> 4m	> 4m	> 4m	> 4m
referentievolumen: diepte gelijkvloers (indien geen handel -> zie hierboven)	17m	17m	15m	15m
referentievolumen: diepte verdiepingen	15m	15m	12m (alle verdiepen behalve dak)	12m (alle verdiepen behalve dak)
andere inplanting referentievolumen mits extra motivatie ('projectbrief')	ja: plaatsing, hoogte & diepte,...	ja: plaatsing, hoogte & diepte,...	ja: plaatsing, hoogte & diepte,...	ja: plaatsing, hoogte & diepte,...
toename m ³ door bouwen 2de orde, mits extra motivatie ('projectbrief') en stedenbouwkundige last	nee	nee	nee	nee
aandachtspunten extra motivatie ('projectbrief'): meerwaarde minstens:	beleving KWG	ontsluiting, mobiliteit en/of beleving aanloopstraat	ontsluiting, mobiliteit en/of beleving handelskern	ontsluiting, mobiliteit en/of beleving handelskern

* vanaf 400m² zullen een aantal extra motiveringen of beperkingen worden opgelegd, bv. mobiliteitstoets, beperkingen op gevellengte per entiteit zodat geen langgerekte homogene gevel

** regeling voor bestaande handelsfuncties die te groot zijn: kunnen nog verbouwen met +10%, maar niet meer verder toenemen

*** er zullen uitzonderingen komen op deze minima voor reeds verharde en/of bebouwde sites die achterin zijn gelegen, om de transformatie hiervan mogelijk te maken

**** dit betekent dus geen nieuwe verkavelingen in roze zone noch woongebouwen in 2de orde. Bestaande sites met loodsen e.d. worden ingezet voor andere functies, zoals kleinschalige ateliers, ontmoetingsruimte, etc. Wel zal verkavelen of meergezinswonen nog kunnen buiten het toepassingsgebied (dus voor sociale woningen).

Enkel voor projecten met een duidelijk aspect van algemeen belang kunnen ze ook voor een beperkt woonprogramma worden ingezet mits grondige motivering

TE HANDELSKERN	TE VERSTERKEN WOONKERN	OVERLAPZONE TE VERSTERKEN WOONKERN - KERNWINKELGEBIED	TE CONSOLIDEREN WOONKERN****	VERSPREIDE WOONBESTEMMINGEN
algemene voorschriften, referentievolumen	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen of bij bebouwen binnengebieden	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen of afwijkingmogelijkheden algemeen belang	enkel bij afwijkingmogelijkheden algemeen belang
toegelaten	bepaalde handel toegelaten	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"> hier gelden de regels van KWG aan kant Bredabaan en regels te versterken woonkern aan andere straatzijde. Voorschriften stellen dat handel zijde Bredabaan ontsluiting kan kennen aan achterzijde, en dat demutten volledig perceel voor gelijkvloerse bouwlaag in de hele overlappende zone kan. Maar tegelijk wordt opgelegd dat deze achterzijde wordt uitgewerkt met goed ingepaste gevels. </p>	bepaalde handel toegelaten	nieuwe handel niet toegelaten
horeca	horeca toegelaten		horeca toegelaten	horeca toegelaten
toegelaten en goede RO	geen regels -> toegelaten en goede RO		toegelaten als 'vrijgestelde' nevenbestemming	toegelaten als 'vrijgestelde' nevenbestemming
toegelaten en goede RO	geen regels -> toegelaten en goede RO		toegelaten als 'vrijgestelde' nevenbestemming	toegelaten als 'vrijgestelde' nevenbestemming
toegelaten	geen B, rest toegelaten in nevenbestemming		enkel A - geen B - C&D enkel als vrijgestelde nevenbestemming	geen nieuwe handel toegelaten (noch nieuwbouw noch functiewijziging)
	**		**	**
	< 400m²		< 100m²	/
	/		/	/
	< 200m²		/	/
	< 200m²		/	/
projectbrief	< 250m² (tenzij projectbrief)	< 250m² (tenzij projectbrief)	< 250m² (tenzij projectbrief)	
	in nevenbestemming	in nevenbestemming	/	
	nee	nee	n.v.t.	
	nee, tenzij verenigbaar met omgeving en binnen oppervlakenorm handel	nee	n.v.t.	
	ja	nee	nee	
	ja, mits minimale afmetingen perceel (>10m per HOB, >6m voor rijwoning) én goede plaatselijke aanleg	nee, harmonieregel	nee, enkel OB toegelaten (tenzij wachtgevel, tenzij sloop en nieuwbouw HOB of rijwoning)	
binnen referentievolumen	ja, mits minimale afmetingen perceel (>0,5ha & >55m diepte & in principe 45*regel t.o.v. perceelsgrenzen) én goede plaatselijke aanleg***. Uitzonderingen mogelijk voor reeds bebouwde/verharde binnengebieden,	nee****	nee	
	3BL bij heterogene omgeving, harmonie bij harmonieuze omgeving	harmonie	harmonie	
	geen voorwaarden	n.v.t.	n.v.t.	
	15m bij heterogene omgeving, harmonie bij harmonieuze omgeving	harmonie	harmonie	
en behalve dak)	12m bij heterogene omgeving, harmonie bij harmonieuze omgeving	harmonie	harmonie	
te & diepte,...	ja: plaatsing, hoogte & diepte,...		ja: plaatsing, diepte	ja: plaatsing, diepte
	ja, mits minimale afmetingen perceel (>0,5ha & >55m diepte & in principe 45*regel t.o.v. perceelsgrenzen) én goede plaatselijke aanleg***. Uitzonderingen mogelijk voor reeds bebouwde/verharde binnengebieden.		nee, wel afwijkingen mogelijk voor met hoofdgebouwen bebouwde binnengebieden mits algemeen belang	nee
iteit en/of beleving	lokale meerwaarde: zacht verkeer, groenstructuur, ontmoetingsruimte, doorzicht landschap,...		afwijking op vorm en plaatsing: lokale meerwaarde groenstructuur en waterbeheer, zachte verbindingen, landschap,...	lokale meerwaarde groenstructuur en waterbeheer, zachte verbindingen, landschap,...

3.5. ... EN FLEXIBILITEIT

PRINCIPES PROJECTBRIEF

Een projectbrief is een De toelichtende nota is een verplicht onderdeel van de vergunningsaanvraag. Om gebruik te kunnen maken van bepaalde afwijkingmogelijkheden, moet een uitgebreide motivatie worden opgenomen, ter onderbouwing van de goede ruimtelijke ordening, die de kwalitatieve inpassing van een project in de omgeving bespreekt. Voor het gemak van de aanvrager wordt hiertoe een model ter beschikking gesteld, per soort motivering, de zogenaamde projectbrief. Dergelijke uitgebreide motivering (indien gewenst via de ingevulde projectbrief)

Een projectbrief is verplicht bij:

- nieuwbouw of grondige verbouwing in kernwinkelgebied, en/of;
- afwijking van de inplanting op de normale bouwlijn conform de omgeving, en/of
- overschrijden van de maximale hoogtes en/of dieptes, zonder het maximale referentievolume in m³ te overschrijden: bv. een stuk hoger bouwen mits compensatie in een ander deel, een stuk dieper bouwen maar lager dan toegelaten,... en/of
- in de zone 'te versterken woonkern': verhoging van het aantal m³ t.o.v. het maximaal toegestaan referentievolume aan de straat, door bouwen in de diepte: bouwen in 2de orde, al dan niet met wegenis, diepe gebouwen op brede en diepe percelen,... Dit gaat steeds gepaard met een stedenbouwkundige last.
- In de 'te consolideren woonkern' voor het invullen van reeds met hoofdgebouwen bebouwde binnengebieden met een project van algemeen belang waarbij het woonprogramma volgens de generieke voorschriften niet realiseerbaar zou zijn.

TYPES PROJECTBRIEVEN

Er zijn bijgevolg 6deze types projectbrieven:

- **Type A1- bouwen in kernwinkelgebied:** Deze projectbrief wordt opgemaakt voor nieuwbouw of grondigerenovatievandepandeninhetkernwinkelgebied die zich inpassen binnen max. hoogtes en dieptes cfr. de referentievolumes. Ze bespreekt de kwaliteit van het project zelf, de toegevoegde waarde voor het handelsgebeuren in het kernwinkelgebied en de correcte relatie met de directe omgeving.
- **Type A2: Bouwen in handelszones met afwijkingen maar binnen referentievolume:** Deze projectbrief wordt opgemaakt voor nieuwbouw of grondige renovatie van panden in kernwinkelgebied, aanloopstraat of lokale handelskern waarbij afgeweken wordt van de generieke voorschriften omtrent max. hoogtes en dieptes en/of plaatsing gebouwen, maar waarbij het maximale referentievolume wordt gerespecteerd. Ze bespreekt de kwaliteit van het project, de keuze van het project op vlak van programma, de reden om af te wijken van de generieke voorschriften, de toegevoegde waarde voor de handel in de betreffende handelszone en de correcte relatie met de directe omgeving .
- **Type B1 - Bouwen in 'te versterken woonkern' met afwijkingen maar binnen referentievolume:** Deze projectbrief wordt opgemaakt voor nieuwbouw of grondige renovatie van panden in 'te versterken woonkern', waarbij gekozen wordt om niet méér dan het referentievolume te realiseren, maar wel met afwijking van de regels rond voorbouwlijn, maximale hoogtes en/of dieptes. Ze bespreekt vooral de kwaliteit van het project zelf, de goede inpassing van het project in de directe omgeving en de toegevoegde waarde van (binnen de maximale m³ van het referentievolume) het afwijken van de generieke voorschriften.

- Type B2: Bouwen in 'te versterken woonkern' met uitbreiding t.o.v. referentievolume door dieper bouwen:** Deze projectbrief wordt opgemaakt voor nieuwbouw van panden in 'te versterken kern', waarbij gekozen wordt om dieper te bouwen -diepere volumes, volumes in 2de bouworde, inbreiding met wegenis- en daarbij dus het referentievolume aan de straatzijde te overstijgen. De projectbrief bespreekt de mate waarin verdichting van de bebouwing door dieper bouwen programmatorisch kan worden ingepast in de wijk, motiveert de inpasbaarheid van de inbreiding in de directe omgeving, motiveert de kwaliteit van het project zelf en bespreekt de stedenbouwkundige last.
- Type C1: Bouwen in 'te consolideren woonkern' met afwijkingen maar binnen referentievolume:** Deze projectbrief wordt opgemaakt voor nieuwbouw van panden in 'te consolideren woonkern', waarbij gekozen wordt om niet méér volume en niet méér woonentiteiten te bouwen dan gebruikelijk in de omgeving, maar om dit programma anders in te planten in functie van plaatselijke kwaliteiten. Normaliter gaat dit om ontharden en verbeterde groenverbindingen. De projectbrief bespreekt de kwaliteit van het project zelf, de goede inpassing van het project in de directe omgeving en de toegevoegde waarde van (binnen de maximale m³ van het referentievolume) het afwijken van de generieke voorschriften.
- Type C2: Benutten van reeds bebouwde binnengebieden in 'te consolideren woonkern' voor een compact woonprogramma:** Binnengebieden in 'te consolideren woonkern' kunnen in principe niet aangesneden voor woningbouw, tenzij één woning per reeds gecreëerde kavel aan uitgeruste weg. Echter, voor binnengebieden waarop reeds hoofdgebouwen staan met hoogwaardige activiteiten, kan de vergunningverlener beslissen om in afwijking toch een woonprogramma toe te staan indien dit gecombineerd gaat met een duidelijk aspect van algemeen belang: het creëren van doelgroepwoningen, het combineren van wonen met een gemeenschapsfunctie,... Uiteraard moet gemotiveerd worden dat het bedoelde programma op deze plaats goed kan worden ingepast.
- Type D: Horecaprojecten van grotere omvang:** Binnen de generieke voorschriften worden beperkingen opgelegd op de omvang van horeca, tenzij wordt aangetoond dat een grotere oppervlakte in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Deze projectbrief dient om aan te tonen dat een grotere horecazaak inpasbaar is in de omgeving op vlak van schaal, mobiliteit, mogelijke hinder,... Het is mogelijk dat in de volgende planningsfase, na de startnota, de projectbrief type D ook kan gebruikt worden voor andere functies die van grotere omvang zijn dan vermeld in de generieke voorschriften. Dit wordt bv. nog onderzocht voor grotere kantoorprogramma's.



3.6. DETAILS PER ZONE

Aangezien we nog maar in de fase 'scopingnota' zijn, is de afbakening van de zones nog niet definitief.

KERNWINKELGEBIED

Bedoeld voor, op 't gelijkvloers, handel en horeca. In het flankerend beleid zal het openbaar domein zo goed mogelijk op funshoppes worden afgestemd. Op de verdieping kunnen verschillende functies; gestapeld wonen, vrije beroepen,... Elk nieuwbouwproject wordt onderworpen aan een strenge toets aan de hand van een projectbrief: architecturale kwaliteit, bijdrage aan de beleving van het KWG, ontsluiting,... Het referentievolume vertrekt vanuit 3 bouwlagen + dakverdieping, met enkele variaties (hogere hoeken, lager in het centrale deel). Handelsgelijkvloers mag de volledige diepte innemen. Variatie in hoogte, diepte en bouwlijn wordt gestimuleerd, aan de hand van de projectbrief.

AANLOOPSTRATEN

Handel wordt hier evenzeer gefaciliteerd als in het kernwinkelgebied. Maar een menging met wonen en andere functies is toegestaan, ook gelijkvloers. Dit betekent dat hier naast winkels ook gemengde woningtypes kunnen voorkomen, vrije beroepen en kantoren,... Handel zal spontaan meer richting runshoppes evolueren, omdat de condities op 't openbaar domein meer op deze handel worden gericht. Handel in de sector 'persoonsuitrusting' (kleding, schoenen,...) wordt niet geweerd maar het flankerend beleid promoot vooral het kernwinkelgebied voor deze types handel.

LOKALE HANDELSKERN

De lokale handelskernen in Mariaburg, Maria-Ter-Heide en Donk zijn in eerste instantie bedoeld als handelscentrum voor lokale winkels met eerder een aanbod 'dagelijkse' goederen. Maar een menging met andere assortimenten is toegestaan. Voor 'persoonsuitrusting' geldt hetzelfde beleid als in de aanloopstraten. In de lokale handelskernen gelden wel oppervlaktebeperkingen voor handel. Een menging met wonen -alle woningtypes toegestaan-

en goed verweefbare functies als vrije beroepen, kantoortjes,... is toegestaan. De bouwhoogte is max. 3BL zonder dak.

BEPERKTE LOKALE HANDELSKERN

In de beperkte lokale handelskernen Kaart, Driehoek en Miksebaan geldt hetzelfde beleid als in de 'lokale handelskern', maar met strengere oppervlaktebeperkingen voor handel en uitsluiting van handel type 'persoonsuitrusting'.

TE VERSTERKEN WOONKERN

Zone bedoeld voor een menging van compact grondgebonden eengezinswoningen, appartementen en andere vormen van collectief wonen. De bestaande structuur mag worden 'verdicht', inclusief aansnijden van binnengebieden met voldoende ruime omvang (mits voldoende motivering, projectbrief als model). Bouwhoogtes volgen de harmonieregel of, bij heterogene omgevingen, max. 3 bouwlagen. Ook hier wordt flexibiliteit geboden om dit volume anders te schikken mits projectbrief. Wonen kan gemengd voorkomen met andere functies die hiermee verenigbaar zijn. Voor handel gelden wel beperkingen qua oppervlakte, en 'persoonsuitrusting' wordt geweerd.

~~De afbakening van de te versterken woonkernen is, net zoals de andere contouren, nog niet definitief. We zijn vandaag nog maar in de fase 'startnota'. De volgende zones zullen zeker nog verder worden geëvalueerd:~~

- ~~— de wenselijkheid om rond de Augusteinslei ook de omgeving van site KLINA mee af te bakenen als 'te versterken';~~
- ~~— de wenselijkheid van de opname van de Door Verstraetenlei in 'te versterken woonkern';~~

TE CONSOLIDEREN WOONKERN

Zone waar de huidige woningdichtheid wordt behouden. Kavels worden (her-)bebouwd conform de harmonieregel en binnengebieden worden niet verder verkaveld of bebouwd voor wonen. Enkel in een binnengebied of achterin gelegen perceel waar er sprake is van reeds bebouwde zones en er reeds een volwaardige functies

-een bedrijf b.v.- aanwezig of vergund zijn bij de inwerkingtreding van het RUP, kan een afwijking worden bekomen. Dit kan ook enkel mits het woonprogramma gecombineerd wordt met gemeenschapsvoorzieningen of een ander aspect van algemeen belang.

Een menging met andere functies die combineerbaar zijn met het wonen, is mogelijk. Voor handel gelden strenge beperkingen (enkele kleinschalige voeding en aantal zaken als beperkte nevenbestemmingen), voor horeca oppervlaktebeperkingen. Andere functies worden door dit RUP niet geregeld.

~~BUITEN DEZE ZONES EN BUITEN WOONPARK~~ ~~VERSPREIDE WOONBESTEMMINGEN~~

Woonverdichting wordt maximaal geweerd in de verspreide bebouwing (linten en enkele snippers bebouwing in woonuitbreidingsgebied). Ook worden nieuwe handelszaken geweerd, tenzij van vergunningsplicht vrijgestelde nevenbestemmingen.

3.7. NIET GEREGELD:

De voorschriften zijn **niet van toepassing voor sociale woningenbouwprojecten**. De inschatting van de behoeften voor verschillende types huishoudens is hier nl. anders dan de globale woonbehoefte. Een concentratie van sociale woningbouw in enkel de handelszones en de 'te versterken woonkernen' is niet gewenst en een iets grotere ruimtelijke spreiding wordt nagestreefd. Voor sociale woningbouwprojecten in woon- of woonuitbreidingsgebieden zal de beoordeling gebeuren op basis van de goede ruimtelijke ordening en de plannen van aanleg of eventuele gebiedspecifieke RUP's.

De voorschriften doen op zich geen uitspraak over de nog niet gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden, die buiten de afgebakende contouren werden gelaten. De behoefteanalyse geeft momenteel geen indicatie dat deze moeten worden aangesneden voor het marktconforme wonen. Daar waar toch behoeften zouden blijken voor specifieke doelgroepen of projecten van algemeen belang, kunnen deze geval-per-geval worden beoordeeld op basis van de goede ruimtelijke ordening, het gewestplan en eventuele toekomstige gebiedsgerichte RUP's.

~~GEEN TOEPASSING OP OVERHEIDSPROJECTEN~~

~~Voor de volledigheid herhalen we nog even dat het toepassingsgebied zich beperkt tot projecten die niet door een overheid worden gestuurd, omdat ze door de overheid worden gebouwd, of omdat ze tot stand komen via PPS-formules conform de interpretatie van omzendbrief RO2017/1 (projecten met minimum een overeenkomst met de overheid waaruit blijkt dat het project specifieke beleidsdoelstellingen realiseert). Bijgevolg gelden de beperkingen op de toegelaten woonverdichting niet voor bv. projecten van sociale woningbouw, projecten waarover een overeenkomsten met de overheid is gesloten over specifieke doelgroepen en/of prijzen en die kaderen in het woonbeleid, projecten met integratie van een substantieel aandeel gemeenschapsvoorzieningen met overeenkomst met de overheid, gesubsidieerde projecten voor ouderenwoningen, en zo verder. Hier zal de gemeente uiteraard steeds de goede ruimtelijke ordening toepassen in haar afwegingen omtrent de toelaatbare woonverdichting.~~

~~Ter illustratie tonen we hieronder met blauwe contour op de zoneringskaart, de begin 2020 gekende projectsites waar dergelijke overheidsgestuurde projecten worden overwogen of onderzocht, die mogelijks niet overeenkomen met de beperkingen opgelegd aan private projecten, maar die niet onder het toepassingsgebied vallen.~~

4. CONTEXT: BESTAANDE TOESTAND

4.1 KORTE HISTORISCHE SCHETS

Achtereenvolgens worden de Ferrariskaart (1775), de Vandermaelenkaart (1850)/Atlas der Buurt- en Voetwegen(1841), de militaire kaart (1933), de topografische kaart (1984) en meer recentere orthofoto's (2000 en 2019) besproken als historische lezing hoe Brasschaat uitgroeide van landbouwgemeente tot woongemeente. Dit heeft eveneens te maken met de periode na de Tweede Wereldoorlog, wanneer Brasschaat fel groeide ten gevolge van de (Antwerpse) stadsvlucht. Het heide- en duinenlandschap maakte grotendeels plaats voor aangeplante bosgebieden (nu woonparken) en woningen.

Op de Ferrariskaart (1775) valt het structurerend element op waar Brasschaat op geënt is (steenweg Antwerpen -Rotterdam), vandaag gekend als de Bredabaan. Een andere structurerende weg is de weg naar Kapellen. In Brasschaat ontstonden de eerste nederzettingen en landbouwzones langs de Bredabaan, de Lage en Hoge Kaart, de Donck en langs de weg naar Brecht (Miksebaan). Deze wegen waren de aanknopingspunten voor hoeves en woningen. De perceelsgrenzen van de landbouwgronden stonden vaak loodrecht op de verbindingsweg. Een concentratie van bewoning bevond zich aan de splitsing van de Bredabaan en de Miksebaan. In het noorden en het zuiden van de gemeente situeerden zich uitgestrekte heide- en duinengebieden, inclusief verspreide bosgebieden.

De Vandermaelenkaart (1846) en de Atlas der Buurtwegen (1841) verduidelijken een aantal bijkomende infrastructuren en veranderingen in het landschap sinds de Ferrariskaart. Zo werd de steenweg tussen Kalmthout en Essen gevormd, alsook de Hoogboomsesteenweg (richting Kapellen) en de Elshoutbaan (richting Schoten). Een ander belangrijk gegeven voor deze periode is de aanplanting van loof- en naaldhoutbossen. De aanplant gebeurde op de vroegere heidegronden van de gemeente. Parkdomeinen en kasteeldomeinen werden eveneens verspreid aangelegd in deze periode. De nederzettingen zijn minimaal afwijkend van de periode rond 1775. De bebouwing groeit namelijk langzaam binnen het bestaande weefsel.

De militaire kaart (1933) toont de realisatie van nieuwe

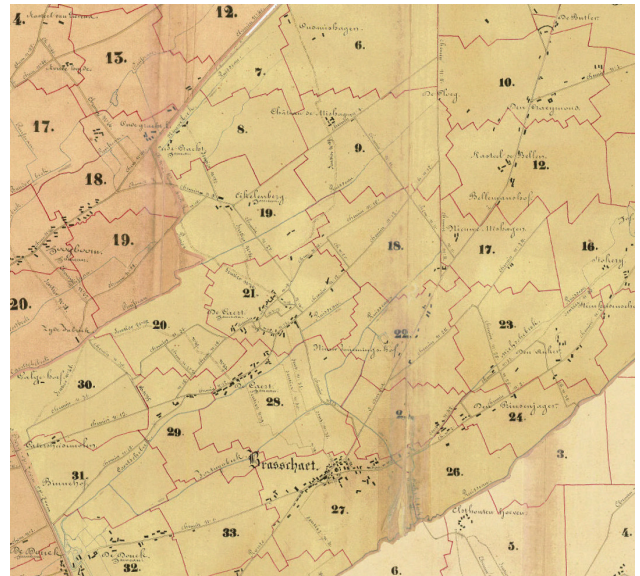
infrastructuur en een verdere bebouwing in het noorden en het zuiden van de gemeente. De verdere bebouwing gaat in het zuidwesten gepaard met de verkaveling Antwerpen-Donck in het zuiden van de gemeente. Deze geometrisch opgebouwde verkaveling bezorgt Brasschaat de benaming van het 'Versailles van Antwerpen'. De overige bebouwing blijft langzaam groeien. In de kern van Brasschaat en langs de steenweg naar Kapellen ontstaan bijgevolg grotere concentraties van bebouwing. Op de kaart is eveneens zichtbaar dat er enkele militaire infrastructuren zijn bijkomen, waaronder het fort van Brasschaat, een militaire spoorweg en twee kazernes. Naar aanleiding van de Eerste Wereldoorlog werden deze aangelegd.

De topografische kaart (1984) toont een groei van het woningenbestand ten gevolge van een verdere suburbanisatie en de aanleg van enkele grotere infrastructuren. Ten oosten van Brasschaat werd de autosnelweg E19 (Antwerpen-Breda) aangelegd, inclusief op- en afrittencomplexen. Op deze kaart verschijnt voor het eerst het Anti-tankkanaal. Naar aanleiding van de Tweede Wereldoorlog werd dit aangelegd ter verdediging van Antwerpen (nu natuurinrichting). Na de oorlog komt de stadsvlucht op gang door een vergrote mobiliteitsvrijheid en de aantrekking van het platteland en de open ruimte. Op die manier ontstond een nood aan bijkomende woningen in de gemeente. Zowel de kernen, de verkavelingen als de woonparken kennen hierdoor een grote groei.

In 2000 zien we op nevenstaande luchtfoto dat ten zuiden van Driehoek (Zand) een grote uitbreiding heeft plaatsgevonden i.f.v. wonen, ook de woonparken ten westen van de kern hebben vorm gekregen. De voordien aparte dealkernen van Brasschaat zijn morfologisch aan elkaar gegroeid. Ook het stedelijk weefsel van Antwerpen kent een groei richting Brasschaat. In de periode tussen 1984 en 2000 heeft een enorme groei plaatsgegrepen van het voordien compacte Brasschaat. Tussen 2000 en vandaag is er een beperkte uitbreiding geweest van het bebouwde weefsel, her en der zijn een paar inbreidingsprojecten gerealiseerd, bedrijvzones en een (beperkte) verdere uitbreiding van de woonparken.



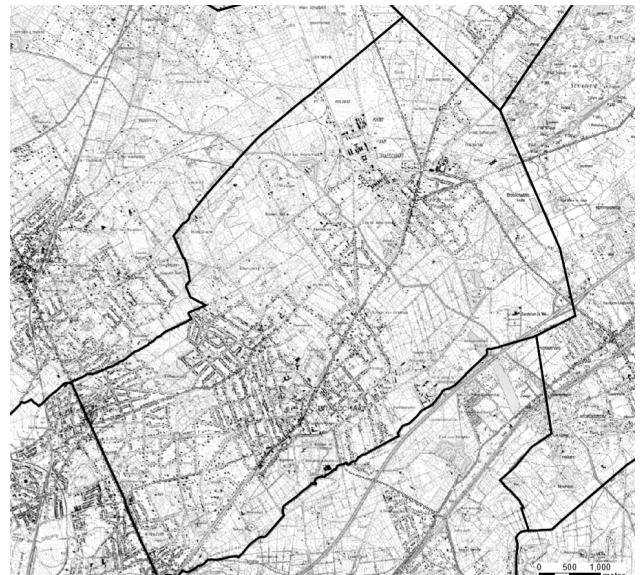
Ferrariskaart 1777



Atlas der Buurt- en voetwegen 1841



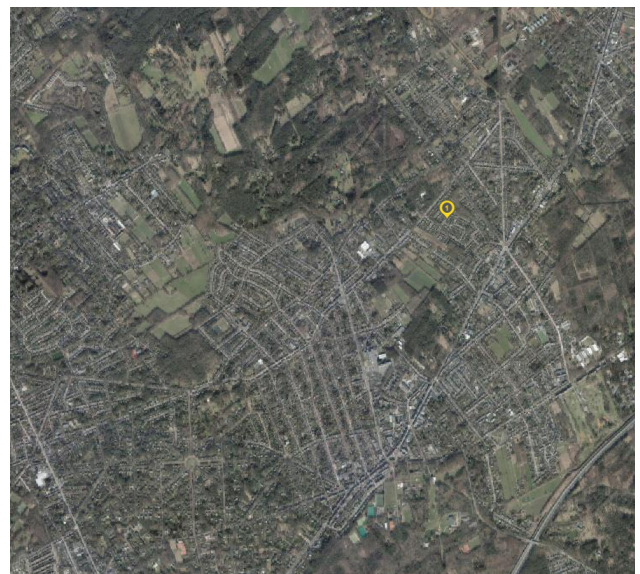
Vandermaelenkaart 1846-1854



Topografische kaart 1884



Orthofoto 2000-2003



Orthofoto 2019

4.2 BESTAANDE TOESTAND

Het plangebied betreft de gehele gemeente Brasschaat, waardoor de beschrijving van de bestaande toestand op een hoger schaalniveau gebeurt. De grotere bestaande structuren zijn namelijk medebepalend in functie van het toekomstige ruimtelijke beleid.

De gemeente Brasschaat is gelegen ten noordoosten van de stad Antwerpen. Een aantal structuren overschrijden de gemeentegrenzen of zijn vergroeid met gelijkaardige structuren in de buurgemeenten (Wuustwezel, Brecht, Schoten, Kapellen, Antwerpen). Zo is morfologisch en functioneel de kern van Mariaburg verbonden met de bebouwing in Ekeren en Kapellen (Antwerpen). Morfologisch zijn de woonstraten in het centrumgebied opgebouwd volgens een rastervormig patroon, met lange rechtlijnige straten en haakse kruispunten.

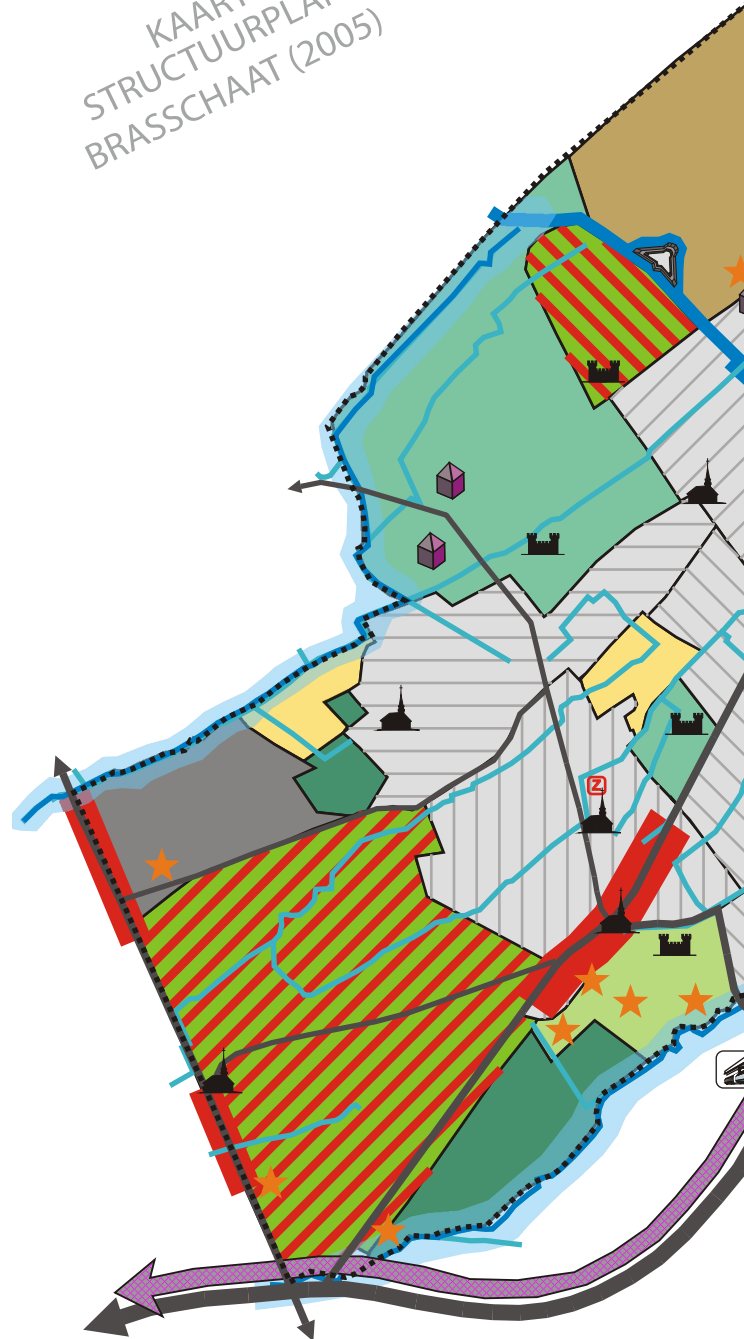
Ook natuurlijke structuren stoppen niet aan de gemeentegrenzen: het Peerdsbos (Schoten), het Klein Schietveld (Kapellen), het Groot Schietveld (Brecht en Wuustwezel) lopen over de desbetreffende gemeentegrenzen heen. Deze natuurlijke structuren zorgen voor het groene karakter van de noordoostelijke rand rond Antwerpen.

In het noorden, oosten en zuiden van de gemeente komen belangrijke open ruimtes voor onder de vorm van natuur-, park- en bosgebieden. In het noorden wordt een grote oppervlakte ingenomen door het Kamp van Brasschaat (militair domein). Het aandeel van het landbouwgebied is echter beperkt in Brasschaat.

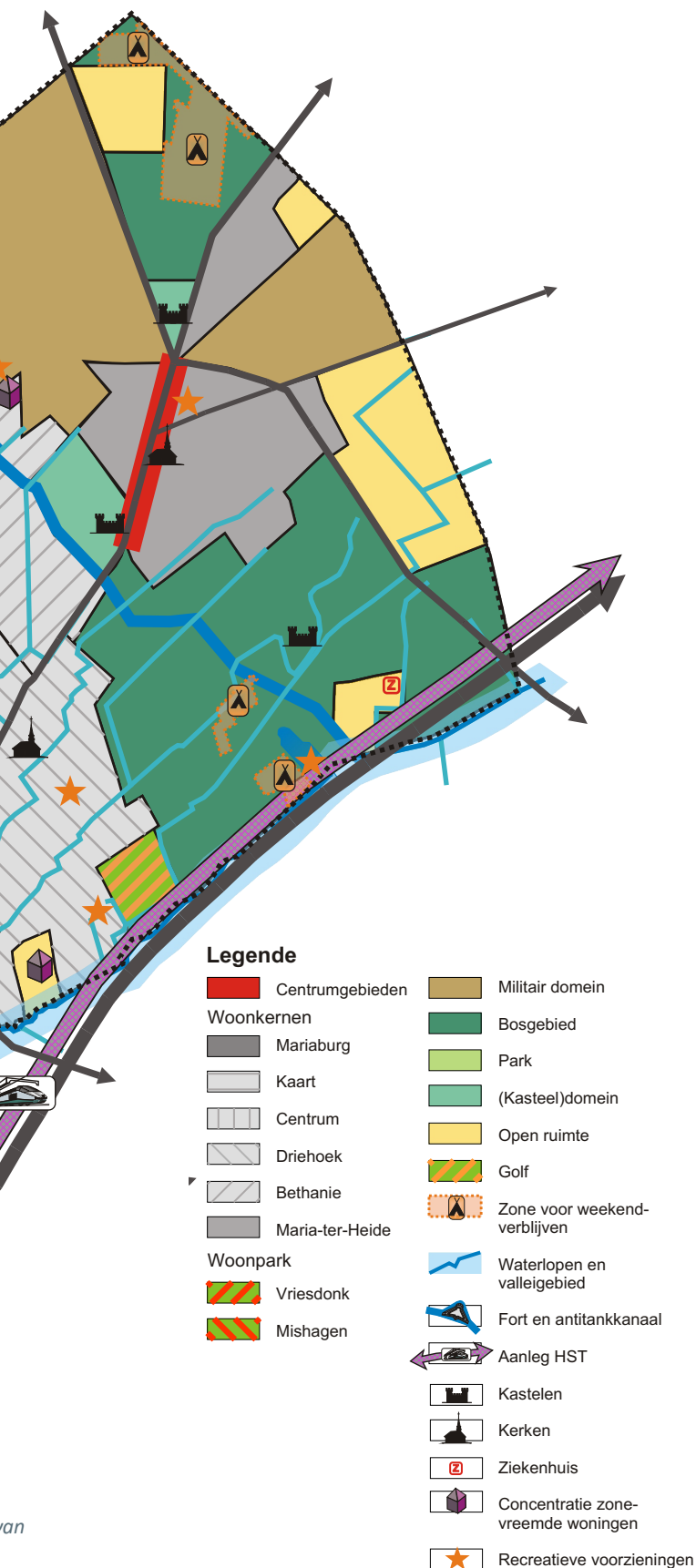
Het Antitankkanaal loopt van het noordwesten naar het zuidoosten en vormt een grootschalig groenelement binnen de gemeente. Het Fort van Brasschaat is aan het Antitankkanaal gelegen. Haaks op het Antitankkanaal situeren zich een aantal beken, waarvan de Kaartsebeek en de Laarsebeek. De gekende woonparken van Brasschaat zijn geënt op dit groene karakter.

De parallelle Bredabaan (N1) en de E19 zijn de belangrijkste verkeersaders van de gemeente en lopen van het zuidwesten van de gemeente naar het noordoosten. De kern van Brasschaat dankt zijn oorsprong en ontwikkeling aan deze Bredabaan. De E19 loopt grotendeels ten zuiden van de gemeente, op het grondgebied van Schoten. In de zuidwestelijke punt van de gemeente ligt een belangrijk

KAART
STRUCTUURPLAN
BRASSCHAAT (2005)



Bestaande ruimtelijke toestand (zoals weergegeven in het informatief gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Brasschaat (2005))



knooppunt, waar de Bredabaan en de Kapelsesteenweg samenkomen en een op- en afrittencomplex van de E19 gesitueerd is. In het noordoosten van de gemeente ligt een belangrijk knooppunt van verbindingswegen, meer bepaald de kruising van de Bredabaan, de Essensteenweg en de Sint-Jobsesteenweg. Op de Sint-Jobsesteenweg ligt een tweede op- en afrittencomplex van de E19, ter hoogte van de grens met Brecht.

Naast de N1 (Bredabaan) kenmerken 3 andere gewestwegen de gemeente: de N11, N117 en de N121. De N1 (Bredabaan) verzorgt parallel met de E19, de noordoost-zuidwestverbinding, de N11 (Kapelsesteenweg) verzorgt de verbinding Merksem-Kapellen-Bergen op Zoom, de N117 (Essensteenweg - St. Jobsesteenweg) verzorgt de verbinding Essen-St. Job in 't Goor en de N121 (Miksebaan - Elshoutbaan) verzorgt de verbinding Brasschaat-Schilde.

Verder zijn er nog een aantal gemeentewegen van belang, nl. de Donksesteenweg, de Augustijnslei, de Hoogboomsesteenweg, de Lage Kaart, de Brechtsebaan en het gedeelte van de Miksebaan tussen de Pauwelslei en de Elshoutbaan.

Brasschaat is een residentiële gemeente en heeft het karakter als woondorp. Het bebouwd gebied (gebieden gebruikt voor de functies wonen, werken en verkeer) neemt het merendeel in van het Brasschaatse grondgebruik. De centra van Brasschaat, Kaart en Driehoek zijn tot compacte woonkernen aan elkaar gegroeid. De kern Mariaburg wordt ruimtelijk van Brasschaat gescheiden door een woonparkgebied, gekenmerkt door villa's met grote tuinen (Voshol, Vriesdonk, Bethanië, Mishagen, langsheen noordoostelijke Bredebaan en Essensteenweg).

De kern Maria-ter-Heide is gesitueerd ten oosten van het Anti-tankkanaal en vormt bijgevolg ruimtelijk gezien een aparte kern binnen de gemeente. Ten oosten van Maria-ter-Heide (wijk rond de Durentijdlei) heeft het woongebied eveneens het karakter van een woonparkgebied.

Het voorzieningenaanbod in Antwerpen heeft zeker een invloed op Brasschaat. Maar zeker voor wat betreft de dagelijkse goederen is Brasschaat wel sterk zelfverzorgend. De winkelconcentratie bevindt zich met name aan de Bredabaan in het centrum van de gemeente. Deze handelsconcentratie heeft een duidelijk bovenlokale aantrekkingskracht. Daarnaast zijn er ook aan de

Bredabaan in Maria-ter-Heide en aan de Kapelsesteenweg in Mariaburg en in Vriesdonk centrumvoorzieningen aanwezig. Een winkelcentrum is gelegen aan de Donksesteenweg.

Naast het Algemeen Ziekenhuis Klina beschikt Brasschaat over openbare diensten zoals het vrederegerecht en de civiele bescherming, waardoor Brasschaat ook voor gemeenschapsvoorzieningen een bovenlokaal verzorgingsgebied heeft. Ook op vlak van onderwijsvoorzieningen heeft de gemeente met het grote aantal scholen een centrumfunctie. Ook de recreatieve voorzieningen (zowel harde als zachte recreatie) moeten bovenlokaal niet onderdoen; bv. golfterrein of Fort van Brasschaat, Peerdsbos,....

Bedrijventerreinen zijn er binnen de gemeente slechts in zeer kleine mate aanwezig. In het oosten van de gemeente (bij Maria-Ter-Heide) bevindt zich de belangrijkste concentratie (bedrijventerrein Lt. Coppenskazerne)



dorpstdag 2018

5. PLANNINGSCONTEXT STRUCTUURPLANNEN

Bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden nagekeken of het geplande RUP past binnen de ruimtelijke structuurplannen. Zelfs als deze structuurplannen ondertussen oud zijn, en als de betrokken overheden ondertussen nieuwe beleidsvisies hebben voorbereid die echter de structuurplannen nog niet formeel hebben opgeheven, blijft de toets aan de structuurplannen noodzakelijk. We toetsen het RUP aan het Vlaamse, het provinciale en het gemeentelijke structuurplan. Tegenstrijd met de bindende bepalingen van deze structuurplannen is niet toegestaan. Afwijkingen van het richtinggevend gedeelte van het structuurplan is slechts mogelijk onder strikte voorwaarden, die decretaal zijn bepaald.

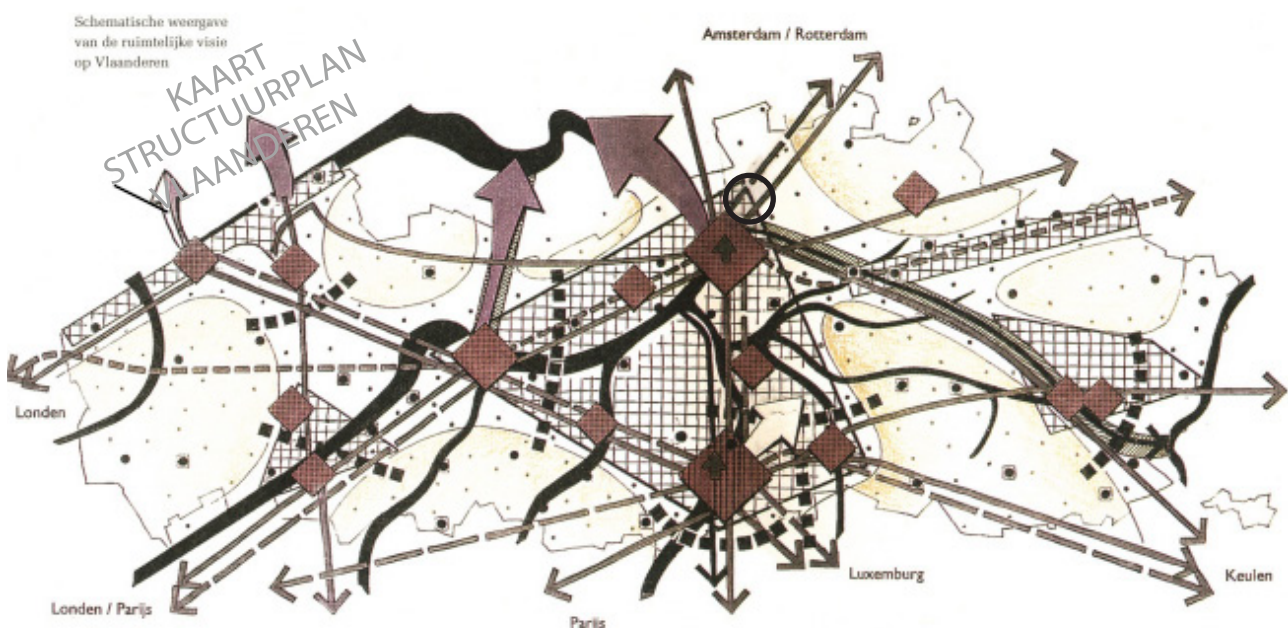
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

Het RSV doet geen detailuitspraken over de gewenste inrichting binnen een gemeente als Brasschaat. Wel worden een aantal principes vastgelegd, die dan doorvertaald moeten worden in de provinciale en gemeentelijke plannen. Brasschaat maakt deel uit van het buitengebied, samen met de aangrenzende gemeenten

(behoudens Antwerpen). Hiervoor gelden volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een aantal beleidsprincipes, zoals het tegengaan van versnippering van de open ruimte, het bufferen van de natuurfunctie, bundelen van ontwikkeling in de kernen,... Ook dient het wonen en werken geconcentreerd te worden in de kernen van het buitengebied. De centrumfunctie van de kernen moet daartoe worden versterkt. Er moet gestreefd worden naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad en er dient voldoende woningdichtheid te worden gecreëerd. Een verdere aangroei van linten en verspreide bebouwing is dan ook niet gewenst.

Voor de structuurplannen van Vlaams en provinciaal niveau is duidelijk dat zij geen gedetailleerde uitspraken doen over de exacte afbakening op kavelniveau van de zones waar compacte woningtypes toelaatbaar zijn. Aangezien het geplande RUP uitdrukkelijk tot doel heeft om de woonverdichting te concentreren in een aantal beperkte zones centraal in de woonkernen, is er geen tegenstrijd met het RSV.

De gemeente Brasschaat is in het RSV bovendien niet geselecteerd als economisch knooppunt. Alleen lokale bedrijventerreinen tot 5 ha kunnen worden ontwikkeld. Voorliggend RUP stimuleert de menging van tewerkstelling



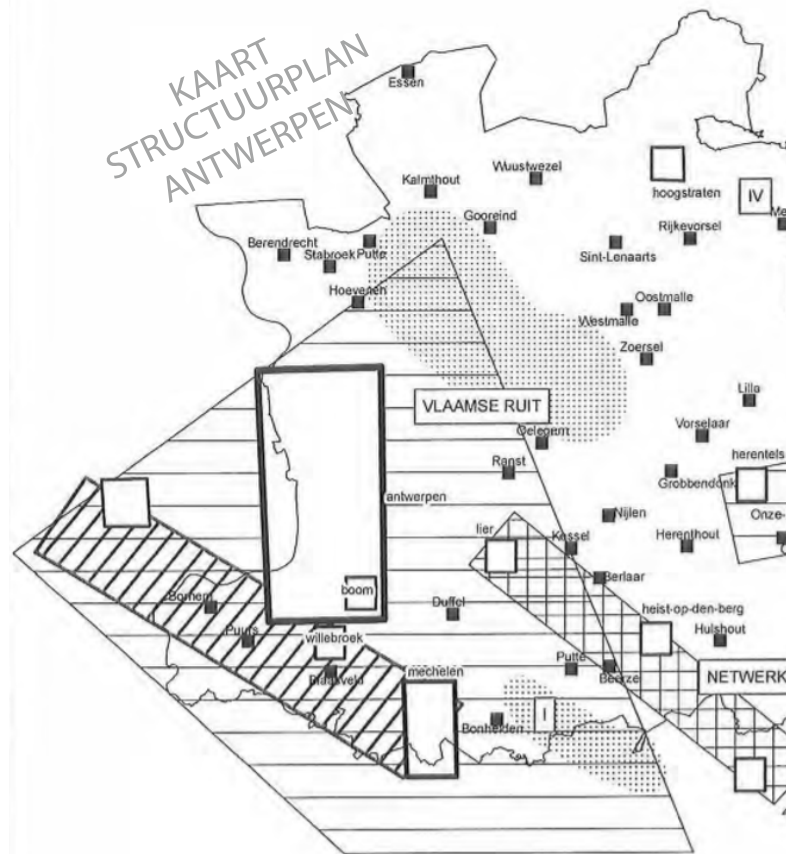
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen - aanduiding Brasschaat (RSV)

in de kernen door handel hier te concentreren en mogelijk te maken dat ook niet-hinderlijke andere tewerkstelling hier een plaats krijgt. Ook op dit vlak is het RUP conform de doelstellingen van het RSV. Tot slot hecht het RSV veel belang aan de vrijwaring van de open ruimte van verdere bebouwing en het creëren van een sterke openruimtestructuur. Aangezien het geplande RUP kernversterking inderdaad als doel heeft om de verdichting van wonen en handel maximaal in de kernen te concentreren en verdichting erbuiten te verbieden, is ook hier duidelijk conformiteit.

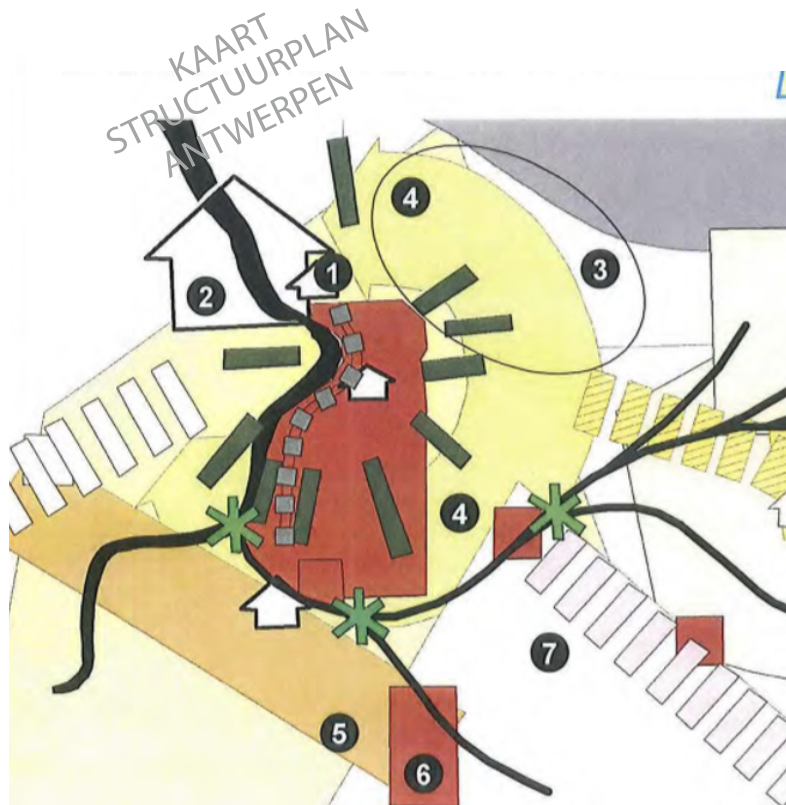
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN

Volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan RSPA maakt Brasschaat deel uit van de hoofdruimte "Antwerpse Fragmenten", als deelruimte "Antwerpse gordel" en "Bebouwd perifeer landschap". Voor de Antwerpse gordel stelt het RSPA o.a. dat rivier- en beekvalleien (en antitankkanaal) als ruggengraat gelden, groene vingers moeten worden gevrijwaard, bebouwing tegen moet worden gegaan en de open ruimte functies dienen worden te versterkt. Voor het bebouwd perifeer landschap stelt het RSPA o.a. dat Brasschaat beperktere ontwikkelingsperspectieven heeft inzake bijkomende woningen(wegensgeenstedelijkgebied),dat desamenhang van bovenlokale groenstructuur moet worden bevorderd en dat steenwegen als OV-assen naar het grootstedelijk gebied kunnen functioneren. Als doelstelling van het RSPA geldt dat beperkte verdichtingspunten buiten de kernen van de gemeente moeten worden aangeduid, dat een verkavelings- en dichthedenbeleid dient opgemaakt te worden, gekoppeld aan een mobiliteitsbeleid. Brasschaat wordt geselecteerd als verdichtingspunt met beperkte ontwikkelingsperspectieven inzake bijkomende woningen.

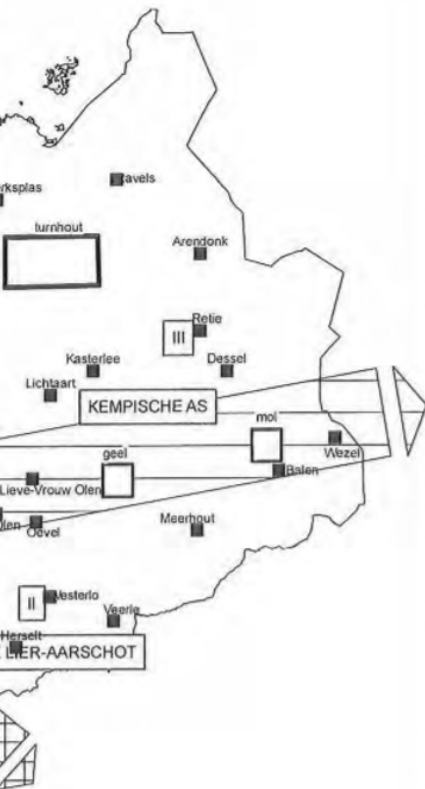
Voorliggend gepland RUP kernversterking voorziet een duidelijke woonzonering waarbij woonverdichting beperkt wordt tot enkele centraal gelegen zones binnen de woonkernen. Op die manier wordt de druk op verdichting van de verkavelingen en de verspreide bebouwing weg gehaald en gericht op de plaatsen die het best bereikbaar zijn met verschillende modi en dicht bij de voorzieningen. Dit is conform met de doelstellingen van het PRSA.



Gewenste nederzettingsstructuur (PRS Antwerpen)



Ruimtelijke concepten voor Antwerpse fragmenten (PRS Antwerpen)




Gewenste nederzettingsstructuur

kaart 37

- stedelijk netwerk van vlaams niveau: vlaamse ruit / kempische as
- stedelijk netwerk van provinciaal niveau
- bebouwd perifeer landschap
- stedelijk landschap
- lintlandschappen
 - I gemengd tuinbouw en woonraster met open kamers
 - II gebied met dorpenbanden en open ruimten
 - III gebied met kernlinten
 - IV gebied met kerndorpen en solitaire linten
- grootstedelijk gebied antwerpen
- regionaal stedelijk gebied
- kleinstedelijk gebied
- Hoofddorpen

opdrachtgever: provincie antwerpen
 september 2009



Op vlak van kleinhandelsconcentraties geldt volgens het RSPA binnen het 'bebouwd perifeer landschap' dat deze moet worden geconcentreerd in de kernen. Eigen aan het bebouwd perifeer landschap is dat de kernen uitgestrekt zijn en vaak vergroeid zijn met centra van buurgemeenten. De N11 in Kapellen is, in het RSPA, bv. als handelsas van het uitgestrekt bebouwd perifeer gebied Antwerpen-Kapellen geselecteerd. Andere handelsvestigingen buiten de kernen worden beschouwd als solitaire vestigingen gelegen in het buitengebied. Zij komen niet in aanmerking voor ontwikkeling of herstructurering. Dit impliceert het behoud van de bestaande toestand of afbouw.

Zowel Brasschaat als Maria-ter-Heide, Mariaburg en Donk worden als woonkern in het buitengebied geselecteerd, waarbij Brasschaat als hoofddorp ('gewoon hoofddorp type II') wordt geklasseerd. Het concentreren en verweven van kleinhandel in de kernen van het buitengebied is nodig. Kleinhandel heeft baat bij concentratie door een grotere aantrekkingskracht. Verweving moet gebeuren op maat van de woonkern. Zowel de reikwijdte als het ruimtelijk weefsel van het gebied of kern moeten correct worden ingeschat. Grootschalige complexen werken ontwrichtend voor de kernen. Het afremmen van grootschalige kleinhandelsconcentraties buiten de stedelijke gebieden is vanzelfsprekend.

Ook het beleid rond afbakening van de winkelgebieden in dit RUP strookt met deze doelstellingen.



- natuurlijk baken
 - rivier- of beekvallei
 - stedelijk gebied
 - stedelijk netwerk van provinciaal niveau
 - poort van vlaams niveau
 - poort van provinciaal niveau
 - waterfront
 - open ruimte verbinding
- opdrachtgever: provincie antwerpen
 september 2009
- 

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BRASSCHAAT (2005) - RICHTINGGEVEND GEDEELTE

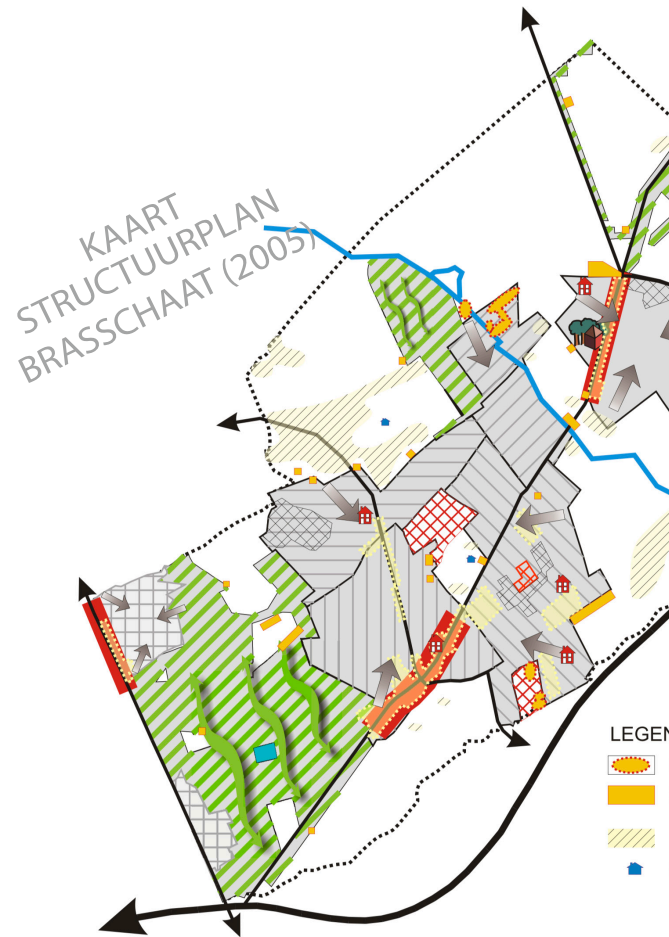
Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Brasschaat dateert al van 2005. Voor de gemeente zijn bepaalde uitspraken in dit structuurplan achterhaald. Nochtans blijft het GRS als formeel kader voor de RUP's geldig tot het is vervangen. De toets aan dit structuurplan moet dus verplicht gebeuren. Gelukkig zijn er tussen het geplande RUP kernversterking en het structuurplan van 2005 geen tegenstrijdigheden vastgesteld.

Het richtinggevend gedeelte van het structuurplan Brasschaat bevat een aantal specifieke bepalingen voor wat betreft de nederzettingsstructuur en het wonen. Op vlak van handel en centrumstructuur geeft het eveneens een aantal richtingen. We bespreken eerst de algemene uitspraken per thema. Daarna de uitspraken per deelgebied.

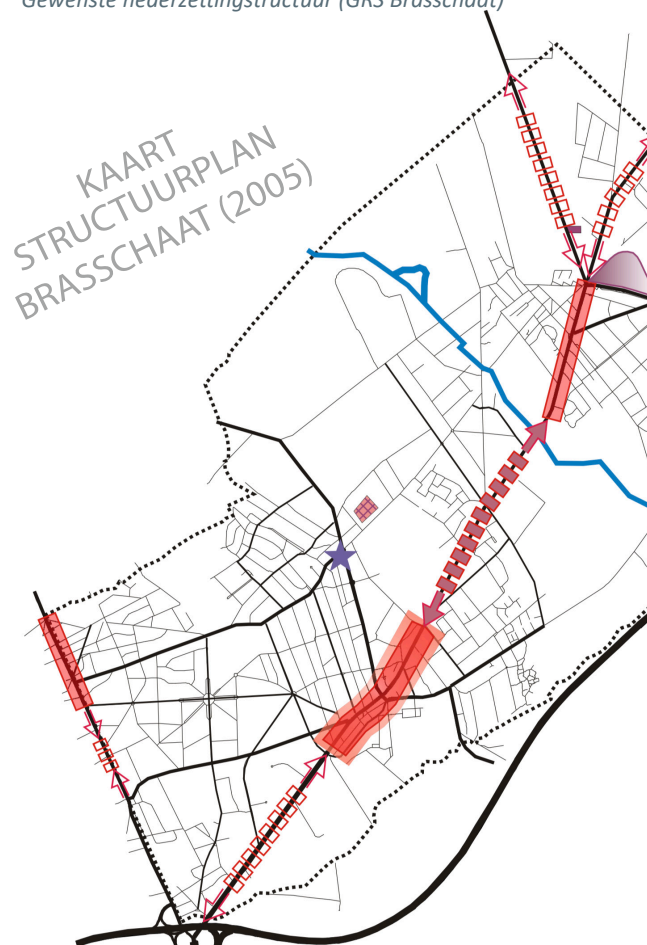
Gewenste nederzettingsstructuur

Het structuurplan Brasschaat (2005) selecteert de woonkernen Brasschaat (met verschillende woonentiteiten), Maria-Ter-Heide en de dorpskernen Mariaburg en Donk. Beide categorieën zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen. Andere functies zijn mogelijk, bij voorkeur in de centrumgebieden. Inbreiding in de kernen krijgt de voorkeur boven uitbreiding van de bebouwing; men streeft daarbij naar een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare. De dorpskernen moeten duidelijk begrensd worden. Waardevolle open ruimte binnen het bebouwd gebied blijft behouden. De zones waar meergezinswonen is toegestaan, moeten worden afgebakend per RUP. Voorliggend gepland RUP kernversterking is hiermee zeker niet in tegenstrijd, en geeft uitvoering aan verschillende van deze doelstellingen: aanduiden van de zones voor meergezinsgebouwen, concentratie van commerciële voorzieningen in de centra, stimuleren van inbreiding, consolidatie van het groene karakter van de grootste delen van de woonkernen.

Voor het aansnijden van binnengebieden is volgens het structuurplan enkel een projectmatige en geplande aanpak toegestaan. Het gepland RUP kernversterking is hiermee in overeenstemming. Het duidt duidelijk aan in welke zones nog inbreiding mogelijk is en legt hiervoor een planmatige aanpak via extra motivatie (principe projectbrief) op.



Gewenste nederzettingstructuur (GRS Brasschaat)





Gewenste economische structuur (GRS Brasschaat)

LEGENDE









-  Centrumgebieden
-  Woonkernen
-  Dorpskernen
-  Woonpark
-  Behoud specifiek karakter officierenwijk
-  Inbreiding en kernversterking
-  Groene dooradering woonparken
-  Bestemmingswijziging tot zone voor onderwijsinstellingen
-  Behoud eigenheid woonwijk KLE
-  Woonuitbreidingsgebied reserveren op lange termijn
-  Binnengebied reserveren op lange termijn
-  Zone voor meergezinswoningen
-  Projecten sociale woningbouw



ZONEVREEMDE WONINGEN

- Woonkorrels
- Zelfde ontwikkelingsperspectieven als bv. woongebied of woonpark
- Ontwikkelingsperspectieven conform decreet
- Gebouwen met bijzondere waarde

Kaart 9: Gewenste nederzettingsstructuur	
Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Brasschaat	
Opdrachtgever: Gemeente Brasschaat	
Dossier BRA506	
Bron: eigen onderzoek	
 Ontwerpfdeling	

Legende

-  behoud eigenheid winkelcentrum
-  ontwikkelingsperspectieven voor handelsvestigingen
-  tegengaan van nieuwe handelsvestigingen
-  mogelijke omvorming tot KMO-zone
-  concentreren voorzieningen in centrumgebieden
-  creëren wijkkleinhandelscentrum
-  integratie bedrijvenzone in woongebied
-  KMO-zone

Kaart 10: Gewenste ruimtelijk- economische structuur	
Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Brasschaat	
Opdrachtgever: Gemeente Brasschaat	
Dossier BRA506	
Bron: eigen onderzoek	
 Ontwerpfdeling	

Het structuurplan stelde ook dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebied in teken moet staan van sociale woningbouw. Voorliggend RUP kernversterking zal over ~~overheidsgestuurde woonprojecten, waaronder~~ sociale woningbouw ~~valt~~, geen uitspraken doen; ook hier is er geen tegenstrijd.

Verder werden er in het structuurplan 2005 enkele uitspraken gedaan over specifieke wijken waarvoor behoud en een RUP zijn aangewezen, deze bespreken we hieronder in het gebiedsgerichte deel.

Het structuurplan doet verder enkele uitspraken over de woonparken; deze worden door voorliggend RUP niet behandeld waardoor we hierop niet ingaan.

Tenslotte stelde het structuurplan dat een RUP mogelijk was dat voor een deel van de zonevremde woningen, de decretaal toegekende rechten verruimt. Voorliggend RUP kernversterking sluit niet uit dat dit alsnog gebeurt (maar maakt geen gebruik van deze mogelijkheid).

Gewenste centrumstructuur

In de hoofdstukken nederzettingsstructuur en in de gewenste ruimtelijk-economische structuur van het structuurplan Brasschaat (2005) werd de gewenste centrumstructuur behandeld.

Het structuurplan stelde dat er een beleidsvisie op de kleinhandelsvestigingen moest komen die duidelijk maakt welke soorten handelsvestigingen waar gewenst zijn. De volgende principes werden door het structuurplan vooropgesteld. *Handelszaken worden bij voorkeur ondergebracht in de centrumgebieden. Kleinhandel en diensten worden hier geconcentreerd. Wonen is een hoofd functie, ook in de centrumgebieden, waar wonen boven winkels gestimuleerd moet worden. Diverse functies zijn mogelijk, evenwel op maat van de kern. De inrichting van het openbaar domein wordt afgestemd op de centrumfunctie. Er komen voorschriften voor inrichting en uitzicht van de centrumgebieden.*

De volgende centrumgebieden werden vermeld in het structuurplan: *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*

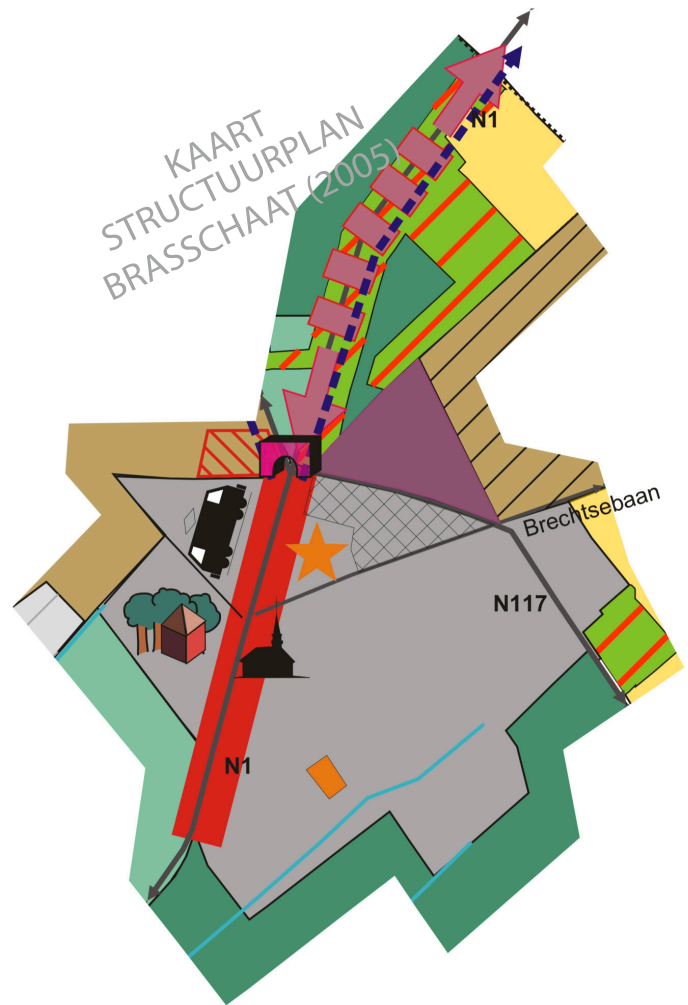
de Caterslei en de grens met Kapellen. Voor deze drie centrumgebieden werd in het structuurplan de opmaak van een RUP vooropgesteld.

Voorliggend gepland RUP kernversterking geeft uitvoering aan de doelstelling om handel te concentreren in deze drie centrumgebieden. De afbakeningen van de handelszones zoals opgenomen in deze startnota, liggen binnen de selectie van de centrumgebieden in het structuurplan. Ze zijn echter wat beperkter in omvang. Uiteraard komen de 'centrumgebieden' van het structuurplan niet per definitie overeen met de afgebakende handelszones, en kunnen ze ruimer zijn. Voor zover hier toch sprake zou zijn van een afwijking, gebeurt deze omwille van dringende sociale en economische redenen. De reden voor de beperktere aanduiding van de handelszones is het feit dat de behoefte aan handelsoppervlakte afneemt omwille van wijzigende tendenzen in de detailhandelssector. Het te ruim afbakenen van handelszones stimuleert een onverantwoorde toename aan handelspannen.








Verder vermeldde het structuurplan van 2005 de zones voor concentratie van kleinhandel rond Kaartseplein en in Driehoek, zoals in het contouren-plan van voorliggend RUP ook voorzien. Ook op dit vlak is er conformiteit.

Tenslotte stelde het structuurplan dat in een hele reeks zones langs steenwegen geen nieuwe handelszaken zijn toegelaten. Deze uitspraken zijn conform voorliggend voorstel van RUP. Enkel de aanduiding van de handelskern in Donk kan tegenstrijdig lijken; het gaat hier echter om het bestaande winkelcentrum dat in het gebiedsgerichte deel 'Vriesdonk' van hetzelfde structuurplan ook wordt erkend.

Voor het stuk Bredabaan tussen De Borrekenslei en Durentijdlei stelde het structuurplan van 2005 dat nieuwe handelszaken mogelijk zijn mits randvoorwaarden met betrekking tot grootte, aard van de activiteiten, verkeersafwikkeling,... Hier voorziet voorliggend RUP kernversterking een zeer strenge invulling waarbij nieuwe handel beperkt is tot de mogelijkheden zoals elders in 'te consolideren woonkern'. Het gaat hier om een zeer stringente invulling; een afwijking is dit echter niet.

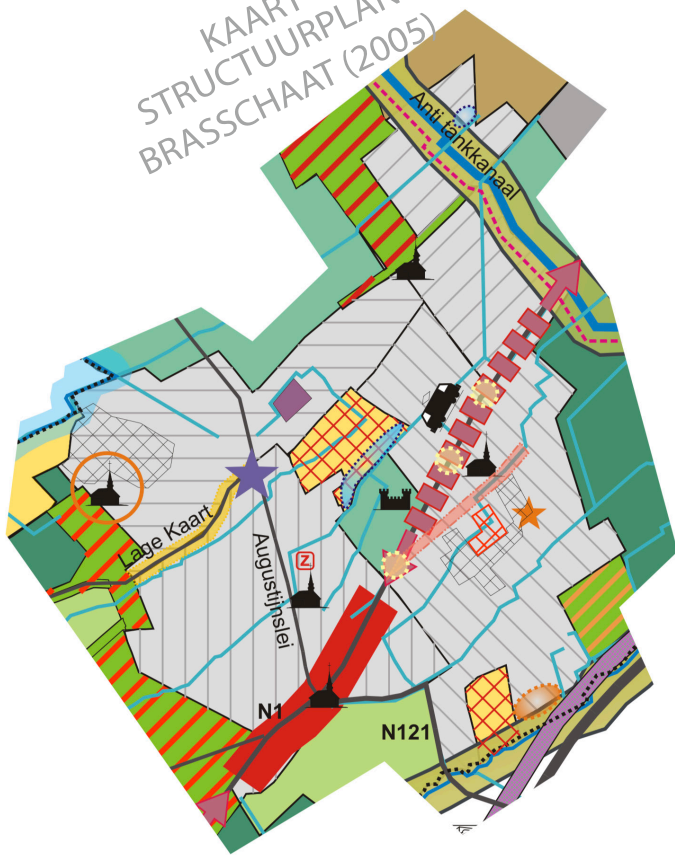


Legende

-  Woonkern
-  Centrumgebied
-  Poortfunctie
-  Woonpark
-  Behouden specifiek karakter officierenwijk
-  Behoud eigenheid woonwijk KLE
-  Rechtszekerheid voor woonfunctie
-  Behouden als speelbos
-  Recreatief concentratiepunt
-  Mogelijke ontwikkeling tot KMO-zone
-  Mogelijke doortrekking tramlijn
-  Tegengaan vorming handels- en kantoorlint
-  Realisatie fietsverbinding

Gewenste ruimtelijke structuur Maria-ter-Heide (GRS Brasschaat)

KAART STRUCTUURPLAN BRASSCHAAT (2005)



Legende

- Woonkern
- Woonpark
- Centrumgebied
- ★ Creëren wijkkleinhandelscentrum
- ⦿ Uitbouwen wijkontmoetingsplaats Rustoordlei
- Behoud eigenheid woonwijk KLE
- ⊠ Binnengebied reserveren op lange termijn
- ⊠ Woonuitbreidingsgebied reserveren op lange termijn
- Kasteeldomein met natuur als hoofdfunctie
- ↔ Tegengaan vorming handels- en kantoorlinten
- Integratie bedrijvenzone in woongebied
- ⋯ Aanleg retentiebekkens
- ★ Recreatief concentratiepunt
- ⦿ Realisatie sociaal-recreatief contactpunt
- 🚊 Mogelijk doortrekken tramlijn
- ☀ Herinrichting kruispunten
- ⊠ Herinrichting Heislagebaan
- ☀ Herinrichting Lage Kaart

0 50

Kaart 3:
Gewenste structuur
Centrale woonzone

Gewenste ruimtelijke structuur Centrale zone (GRS Brasschaat)

Bespreking per deelgebied:

Het structuurplan Brasschaat bevat ook visie per deelgebied. Het nazicht van de uitspraken per deelgebied leverde geen nieuwe aandachtspunten op m.b.t. de relatie tussen het structuurplan uit 2005 en het voorliggende RUP kernversterking.

Maria-ter-Heide:

Benutten van de woonkwaliteit van de woonkern staat centraal in de gebiedsgerichte bespreking uit het structuurplan, samen met deze van de bovenlokale verbindingswegen. De Bredabaan vormt volgens het structuurplan het centrumgebied van de woonkern, met gewenste verdichting rond het Zegeplein. Het centrumgebied wordt gevormd door de Bredabaan tussen de Durentijdlei en de St. Jobsesteenweg. Op de kruising van de St. Jobsesteenweg en de Bredabaan dient een poortfunctie te worden gerealiseerd. Voorliggend RUP is hiermee conform, in die zin dat de te versterken woonkern inderdaad in deze omgeving is afgebakend, en de handelskern binnen het centrumgebied is aangeduid.

De officierenwijk vormt een karakteristiek element binnen de bebouwde ruimte en dient volgens het structuurplan behouden te blijven. Voorliggend RUP voorziet hier 'te consolideren woonkern', een conforme invulling.

Ontwikkelen van de gronden van het Groot Schietveld tot KMO-zone (herlocalisatie zonevremde bedrijven) is volgens het structuurplan noodzakelijk. Voorliggend RUP doet over deze zones geen uitspraken

Centrale woonzone:

De **Bredabaan** vormt, volgens het structuurplan, de centrale as van het gebied, waarbij het gedeelte tussen de Zegersdreef en de Borrkenslei, samen met het begin van de zijstraten **het centrumgebied** vormt. Het specifieke karakter dient behouden te blijven. Kleinhandel en diensten dienen geconcentreerd te worden in het centrumgebied. Om de uitwaaiing van deze functies tegen te gaan moet het centrumgebied afgebakend worden in een RUP. Buiten het centrumgebied zijn handelsfuncties ook toegelaten, maar op niveau van de omgeving. Uitwaaiing van kantoor- en handelslinten langs verbindingswegen is volgens het structuurplan immers niet gewenst. De gemeente maakt, zo stelt het structuurplan, een beleidsplan voor de handelsvestigingen

op, waarin de centrumgebieden worden opgenomen: er wordt gebiedsgericht gekeken waar geen handelszaken toegelaten worden, waar wel mogelijk en welke vormen van handelszaken mogelijk zijn. Grootchalige handel is volgens het structuurplan mogelijk maar mag geen dominante rol vervullen en kleinhandel niet verdringen. Wonen boven winkels moet gestimuleerd worden. Het verblijfskarakter staat centraal in het centrumgebied (Bredabaan).

Voorliggend RUP kernversterking geeft uitdrukkelijk invulling aan deze doelstellingen, door helder af te bakenen waar welke vormen van handel nog zijn toegelaten.

Het structuurplan van 2005 vermeldde ook nog de doortrekking van de tramlijn vanuit Antwerpen -dit standpunt wordt momenteel niet meer ingenomen door het lokale bestuur- en vestigt de aandacht op de laad- en losproblematiek op de Bredabaan. Voorliggend RUP doet geen uitspraken over de aard van het **openbaar vervoer op de Bredabaan**. Er werd in de voorbereiding van voorliggend RUP kernversterking wel uitgegaan van de Bredabaan als belangrijke as voor openbaar vervoer; dit kan even goed via hoogfrequente busbediening gebeuren. Ook werd in de voorafgaande studie onderzocht op welke plaatsen het laden en lossen kan gebeuren los van de Bredabaan, en werd uitdrukkelijk gekozen om op enkele plekken bediening langs achterzijden van bouwblokken te faciliteren. Ook hier is het gepland RUP conform.

46 Het **Kaartseplein** biedt, volgens het ruimtelijk structuurplan Brasschaat, als kruising mogelijkheden voor ontwikkeling van een wijkkleinhandelscentrum met sociale functie. De relatie met aangrenzende straten dient volgens het structuurplan wel te verbeteren. De mogelijkheden van de huidige bebouwing voor het onderbrengen van detailhandel dienden onderzocht te worden. Het plein moet, aldus het structuurplan, opgenomen worden bij de opmaak van het beleidsplan voor de handelsvestigingen. Ook deze uitspraken zijn conform de doelstellingen van voorliggend RUP kernversterking, dat Kaartseplein en onmiddellijke omgeving selecteert als beperkte lokale handelskern.

Het structuurplan uit 2005 deed ook uitspraken over de **woonuitbreidingsgebieden**. Binnengebied Heislage (WUG) moest volgens het structuurplan gereserveerd worden voor de langere termijn. WUG's Neervelden en Het Leeg

zouden volgens het structuurplan niet verder aangesneden worden. De gemeente wenste deze bij de opmaak van het structuurplan echter niet te herbestemmen naar groenzone, aangezien ze de enige mogelijkheid waren om nog sociale huisvestingsprojecten te realiseren. De WUG's werden daarom als reserve aangeduid. Ook binnengebied Heislage (BPA 7b), nu bestemd als volkswoningbouw werd in het structuurplan opgenomen als reservegebied. Voor WUG Het Leeg moet hierbij opgemerkt worden dat de provincie sindsdien een planningsinitiatief nam (PRUP Het Leeg) om de voorschriften enerzijds aan te passen aan de waterproblematiek, anderzijds een stuk ontwikkeling i.f.v. betaalbaar wonen mogelijk te maken. We bespreken dit planningsinitiatief hieronder.

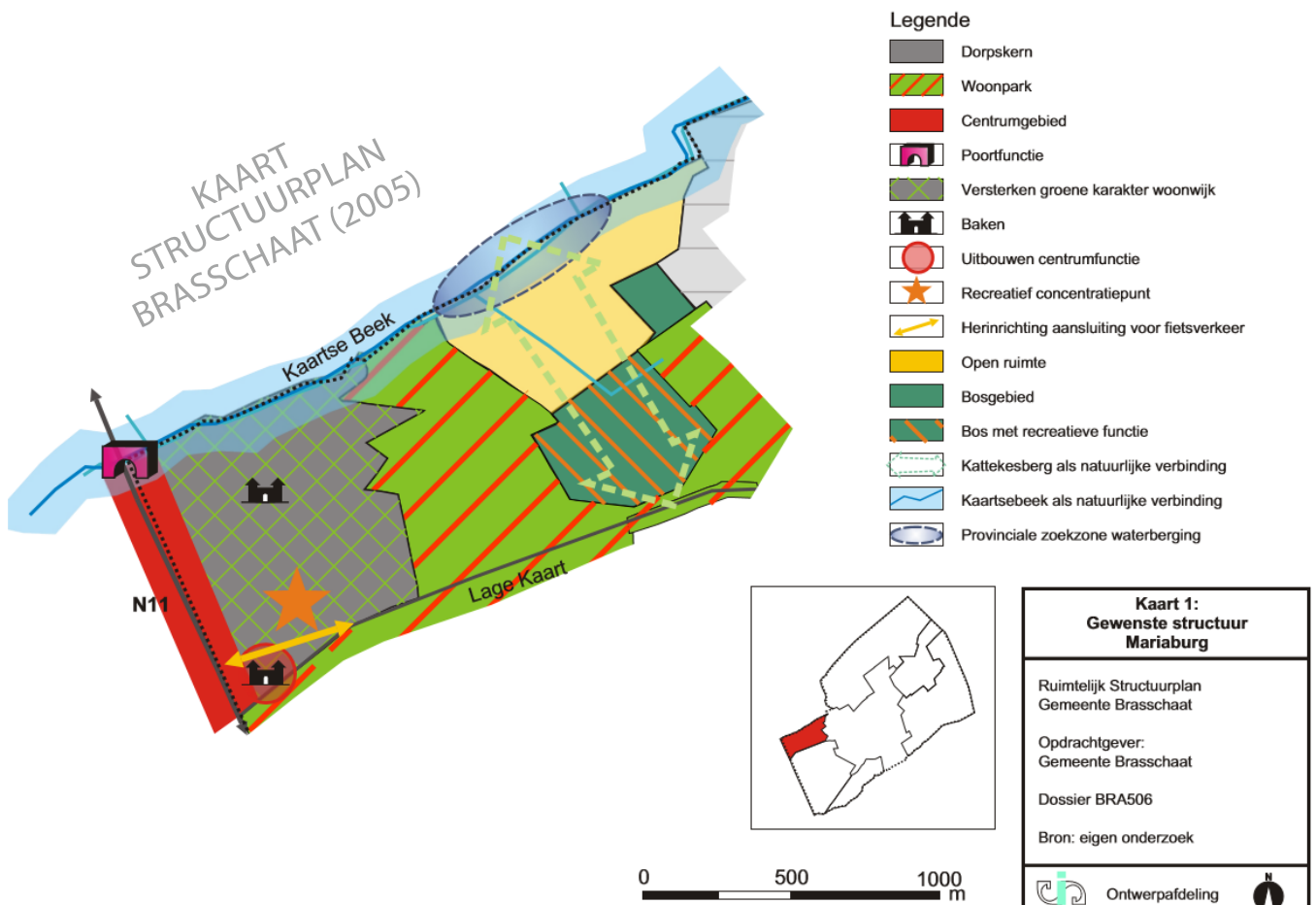
Voorliggend RUP is conform de bepalingen van het structuurplan over de WUG's. Het wijzigt geen bestemmingen, waardoor woonuitbreidingsgebied deze bestemming blijft behouden. (Mogelijks worden in een volgende fase wel een aantal BPA's opgeheven). Het RUP doet ook geen uitspraken over **overheidsgestuurde projectensociale woningbouw**, waardoor nog steeds de mogelijkheid bestaat om, indien de gemeente en evt. sociale huisvestingsmaatschappijen dit wensen, bepaalde gebieden in te zetten voor betaalbaar wonen.

Voor de woonentiteit **Driehoek** dienen kruispunten en de Heislagebaan heringericht te worden en dient er een beleidsplan opgemaakt te worden voor de handelsvestigingen. De woonentiteit Bethanië zal ook in het beleidsplan opgenomen worden. Ook deze zones zijn in het RUP kernversterking behandeld.

Het Antitankkanaal kan ontwikkelen tot een continue recreatieve as. Het militaire domein dient een herbestemming te krijgen. Deze onderwerpen worden in het RUP kernversterking wonen en detailhandel niet behandeld.

Mariaburg:

Voor Mariaburg stelt het structuurplan het behoud van de woonkwaliteit en het groen karakter van de wijk voorop, in combinatie met het versterken van het open ruimtegebied Kattekesberg. Ten noorden is de Kaartsebeek grensstellend en ten zuiden de Caterslei, waar een duidelijkere overgang naar groene omgeving van Vriesdonk noodzakelijk is. De omgeving van de Katerheidemolen aan de steenweg heeft potentie om uit te groeien tot centrumplaats. Het centrum van Mariaburg moet zowel ten noorden als in het zuiden duidelijk worden afgebakend. Voorliggend RUP kernversterking duidt de woonkern aan zoals in het structuurplan, bakent binnen de centrumzone heel helder een handelsgebied af, en voorziet zeer centraal een zeer beperkte zone voor wooninbreiding conform de doelstellingen voor de nederzettingsstructuur (zie hierboven).



Gewenste ruimtelijke structuur Mariaburg (GRS Brasschaat)

Vriesdonk:

Voor Vriesdonk ligt de nadruk in het structuurplan van 2005 op de woonparken. Er dient een afzonderlijk RUP opgemaakt te worden voor het woonpark ter behoud van het groene karakter, tegengaan van omvorming naar meergezinswoningen, kantoren en handelszaken en het tegengaan van omsloten woondomeinen. Voorliggend RUP kernversterking behandelt de woonparken niet, omdat hiervoor een apart RUP is voorzien.

Openruimtestructuur

Het structuurplan bespreekt ook de gewenste openruimtestructuur en enkele deelruimten hiervan, zoals 't Peerdsbos, de zuidelijke open ruimte en de noordelijke open ruimte. Voorliggend RUP heeft de uitdrukkelijke bedoeling om de 'harde' functies wonen en handel te laten verdichten binnen beperkt afgebakende zones midden in de woonkernen. Verdichting buiten deze zones wordt tegengegaan, met als bedoeling om de groenstructuur maximaal te bewaren. Verder voorziet het RUP een aantal mechanismen om ook binnen de woonkernen rekening te houden met de aanwezige waterstructuur in de schikking van bouwprogramma's. Het RUP geeft hiermee uitvoering aan een aantal algemene doelstellingen van de openruimtestructuur



Gewenste ruimtelijke structuur Vriesdonk (GRS Brasschaat)

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BRASSCHAAT (2005) - BINDEND GEDEELTE

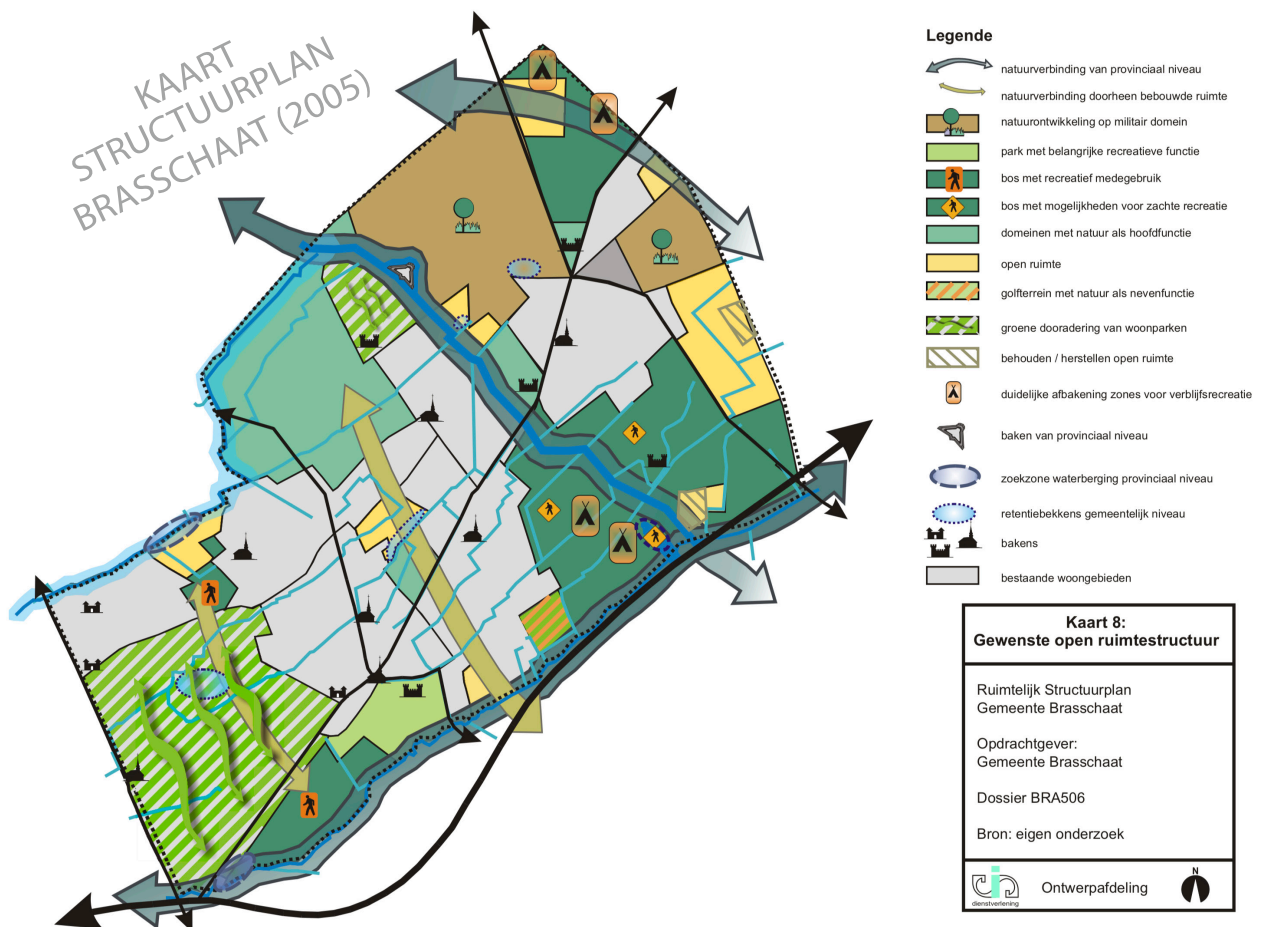
Elk ruimtelijk structuurplan bevat ook een bindend gedeelte, waarvan bij de opmaak van een RUP niet mag worden afgeweken.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Brasschaat legde geen zaken bindend vast die in tegenstrijd zouden zijn met een regeling rond woningtypologie. Het bepaalt dat een RUP rond meergezinsgebouwen moest worden opgemaakt -dit gebeurde in 2011- maar doet er geen gedetailleerde uitspraken over.

Het GRS selecteert bindend de centrumgebieden zoals hierboven besproken, zijnde concentraties voor handel, diensten en diverse functies op maat van de kern. De afgebakende handelszones liggen hierbinnen. De opmaak

van een RUP centrumgebieden wordt vooropgesteld. Voorliggend RUP geeft hieraan invulling voor wat betreft het handelsgebeuren en het stimuleren van wonen verweven in de centrumgebieden.

Het GRS stelt ook bindend dat een beleidsplan voor handelsvestigingen moet opgemaakt worden. De visie die aan dit RUP voorafging en de doorvertaling in de afbakening van handelszones in voorliggend RUP geven hieraan invulling voor wat betreft de ruimtelijke aspecten.



Gewenste openruimte structuur (GRS Brasschaat)

KAART
STRUCTUURPLAN
BRASSCHAAT (2005)






50

Legende

Elementen van bovenlokaal belang

-  Provinciale natuurverbindingen
-  Strategisch rustgebied
-  Natuurontwikkeling op militaire domeinen
-  Golfterrein type II
-  Provinciale zoekzone waterberging
-  Baken van provinciaal niveau
-  Toeristisch recreatief knooppunt
-  Recreatieve route anti-tankkanaal

Categorisering wegen

-  hoofdweg
-  secundaire wegen
-  lokale verbindingswegen

Suggestie naar bovenlokaal niveau

-  IC-opstapplaats

Elementen van lokaal belang

-  Woonkernen
-  Dorpskernen
-  Woonpark
-  Centrumgebied
-  Uitbouwen centrumfunctie
-  Creëren wijkkleinhandel
-  Uitbouwen wijkontmoetingsplaats
-  Groene dooradering woonparken
-  Behoud eigenheid officierenwijk
-  Behouden eigenheid woonwijk KLE
-  Binnengebied reserveren op lange termijn
-  Woonuitbreidingsgebied reserveren op lange termijn
-  Herbestemmen naar zone voor onderwijsinstellingen
-  Herinrichting Heislagebaan
-  Herinrichting kruispunten
-  Herinrichting Lage Kaart
-  Park met belangrijke recreatieve functie
-  Bos met recreatief medegebruik
-  Bos met mogelijkheden voor zachte recreatie
-  Domeinen met natuur als hoofdfunctie
-  Open ruimte
-  Behoud / herstellen open ruimte
-  Gemeentelijke zoekzone waterberging
-  Herinrichting zones voor weekendverblijven
-  Recreatief concentratiepunt
-  Natuurontwikkeling en zachte recreatie
-  Realisatie sociaal-recreatief contactpunt
-  Behouden als speelbos
-  Mogelijke omvorming tot KMO zone
-  Integratie bedrijvenzone in woongebied
-  (Her)aanleggen fietsverbindingen
-  Ontwikkelingsperspectieven voor handelsvestigingen
-  Tegengaan nieuwe handelsvestigingen
-  Mogelijke doortrekking tramlijn
-  Rechtstreekse aansluiting op E19
-  Bakens

5.1. SECTORALE PLANNEN

DETAILHANDELSPLAN

De gemeente maakte in 2017 een detailhandelsvisie incl. actieplan op. Deze visie gaat uit van een SWOT-analyse waarbij de sterktes en zwaktes, kansen en bedreigingen in kaart werden gebracht. Als werkpunten met een ruimtelijk aspect kwamen uit deze analyse naar voor, voor het winkelgebied in Brasschaat-centrum. Voor een volledig overzicht verwijzen we naar de detailhandelsvisie

- aandacht nodig voor de verminderende oppervlaktevraag voor handel en vermijden van leegstand;
- verbeterde beeldwaarde en uitstraling van het winkelgebied aangewezen;
- condities scheppen voor originele en innovatieve winkels, aanbod funshoppen is nipt: duidelijk imago en identiteit scheppen;
- blijvend aandacht voor het parkeeraanbod nodig en samengaan auto, fiets en voetganger regelen
- blijvend aandacht voor een mooie mix handel-horeca nodig
- ...

Ook voor de handel voor het totale grondgebied Brasschaat en het winkelgebied en Brasschaat-centrum werd een eerste visie op hoofdlijnen uitgewerkt. Qua ruimtelijke aspecten komen hierin de volgende zaken naar voor:

- sterke handelsconcentraties in de woonkernen, onderling gedifferentieerd, deels lokaal verzorgend (eigen inwoners) en deels met bovenlokale attractie;
- limitering van de perifere handelsontwikkelingen;
- een bovenlokale, attractieve maar goed afgebakende handelskern in Brasschaat centrum waar zowel fun- als runshoppen hun plaats krijgen, samen met voorzieningen die het geheel versterken.

Vervolgens formuleert het plan een eerste aanzet van mogelijke acties. Ruimtelijke aspecten hierin zijn:

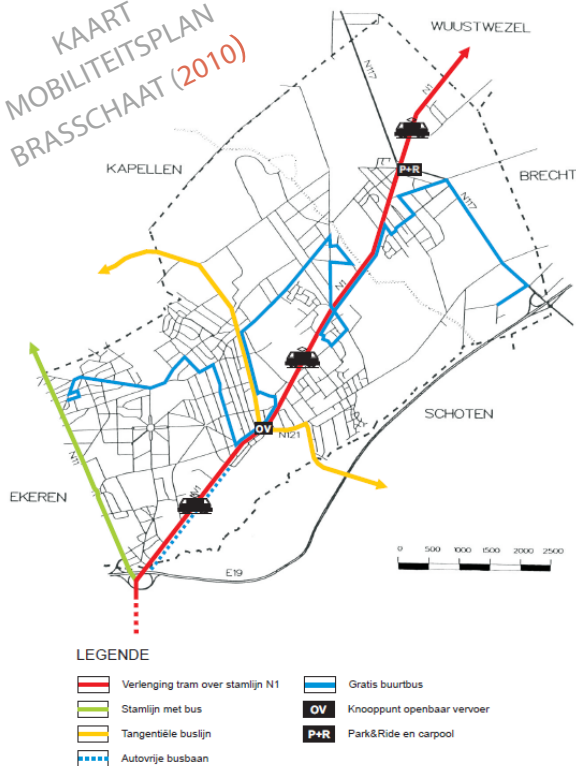
- aanpak van het openbaar domein en aandacht voor de kwaliteit van de panden i.f.v. de uitstraling van het centrale winkelgebied

- streven naar een aaneengesloten geheel van horeca en winkels in een afgebakend kernwinkelgebied; hierbinnen leegstand aanpakken; aanvullen met voorzieningen op de juiste locatie en mogelijkheden voor wat grotere 'trekkers'
- versnippering van handel tegengaan
- afstemmen parkeerbeleid op bezoekmotief

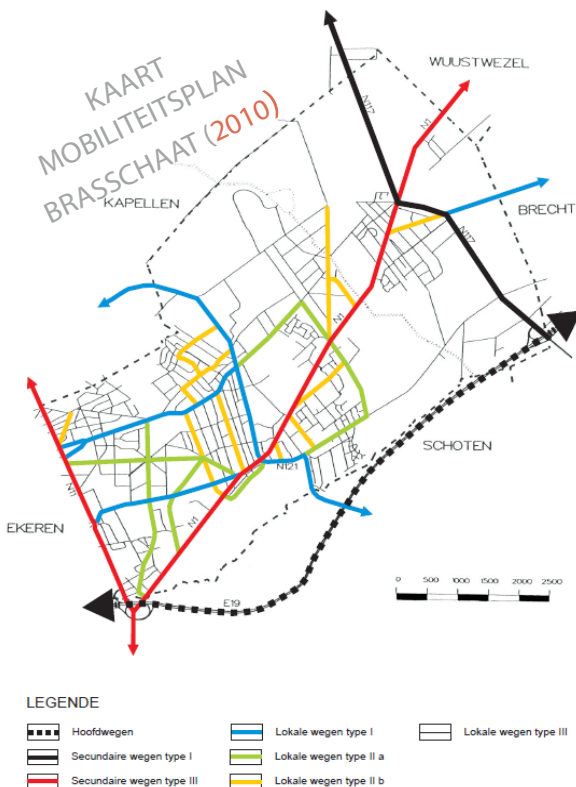
Naast deze acties met ruimtelijk karakter zijn er uiteraard tal van acties in het flankerend beleid: ondersteuning van handelaars, promotie, events et cetera...



KAART
MOBILITEITSPLAN
BRASSCHAAT (2010)



Gewenst-Openbaar Vervoer (Mobiliteitsplan, actualisatie 2010)



Vrachtverkeer-
Wegencategorisering (Mobiliteitsplan, actualisatie 2010)

MOBILITEITSPLAN

Het beleidsplan van de gemeente Brasschaat is conform verklaard door de provinciale auditcommissie op 5 februari 2004. Het werd geactualiseerd in 2010. Het mobiliteitsplan beoogt een gemeentelijke visie met betrekking tot mobiliteit en verkeersstructuren op haar grondgebied. Enkele kaarten uit de geactualiseerde versie van 2010 worden hier getoond ter info. De kaarten uit de startnota van 2004 zijn verwijderd.

Het mobiliteitsplan gaat dieper in op de verkeersproblematiek van de Bredabaan en geeft een aantal aanbevelingen naar inrichting toe. Specifiek m.b.t. handel wordt er weinig gemeld: "Het openbaar domein in de dorpscentra, met concentraties van handel en diensten, wordt heringericht, waarbij veilige en rustige verplaatsings-, ontmoetings- en shoppingfuncties voor de zwakke weggebruiker (voetganger en fietser) het uitgangspunt vormen. Beveiliging van oversteekplaatsen



Parkeerproblematiek-
Functionele fietsroutes (Mobiliteitsplan, actualisatie 2010)

is hier een speciaal aandachtspunt."

Er werd **een sneltoets** gedaan ter evaluatie van het gemeentelijk mobiliteitsplan van Brasschaat. Deze sneltoets werd goedgekeurd op de Gemeentelijke Begeleidingscommissie (GBC) van 30 januari 2019 **en gunstig geadviseerd op de Regionale Mobiliteitscommissie (RMC) van 21 maart 2019**. De GBC heeft beslist om het gemeentelijk mobiliteitsplan te vernieuwen (**spoor 1**).

In plaats van elk werkdomein grondig te actualiseren, verder uit te werken en nieuwe thema's toe te voegen, en proberen hierin een samenhangende structuur te vinden, is de GBC van oordeel dat het beter is om met een propere lei te starten in plaats van verder te bouwen op een actualisatie van een mobiliteitsplan waar niet volledig meer achter gestaan wordt. De thema's die in het huidige mobiliteitsplan ontbreken, onvoldoende zijn uitgewerkt of drastisch zijn gewijzigd zijn de volgende:

Openbaar vervoer:

- De gemeente staat niet achter een tramlijn op de N1 Bredabaan
- Invoering decreet Basisbereikbaarheid vraagt om een volledige herziening, inclusief effect op andere werkdomeinen
- Nieuw treinstation (voorstadslijn)
- Haventracé

Parkeren:

- Parkeervisie winkel- en kerngebied
- Visie parkeren in woonwijken, visie bermparkeren
- Deelmobiliteit / Mobipunten
- Park+ride
- Fietsparkeren
- Vrachtwagenparkeren

Gemotoriseerd verkeer:

- Nieuwe inrichtingsprincipes in functie van de wegcategorie
- Sluipverkeer tegengaan
- Opmaak wijkcirculatieplannen
- Visie/herinrichting Kapelsesteenweg

Vrachtverkeer:

- Problematiek extra vrachtverkeer onderliggende wegen (ten gevolge van congestie hoofdwegen)
- Vrachtverbod
- Parkeren van vrachtwagens in woonwijken

Communicatie en sensibilisering:

- Doorgedreven communicatie en sensibiliseringscampagnes

En verder integratie met duurzaamheid en de Nota Ruimte (in opmaak).

~~Het departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW) gaf advies op deze sneltoets. De afdeling Beleid van MOW gaat akkoord met de inhoud van de sneltoets, maar er is zeker nog voer voor discussie in de volgende fasen, met name rond het openbaar vervoer. Vooral de melding dat de gemeente niet achter een tramlijn op de N1 staat is opvallend, te meer daar elke motivatie ontbreekt. De uiteindelijke keuze wordt best op objectieve gronden bepaald, na onderzoek in het verdere mobiliteitsplan. Over handel wordt er in de sneltoets eveneens niet veel gemeld.~~

Volgende stap is het uitschrijven van een bestek voor de opmaak van een nieuw mobiliteitsplan, **en een verdere afstemming met het Routeplan 2030 (zie verder)**.

ROUTEPLAN 2030 (IN OPMAAK)

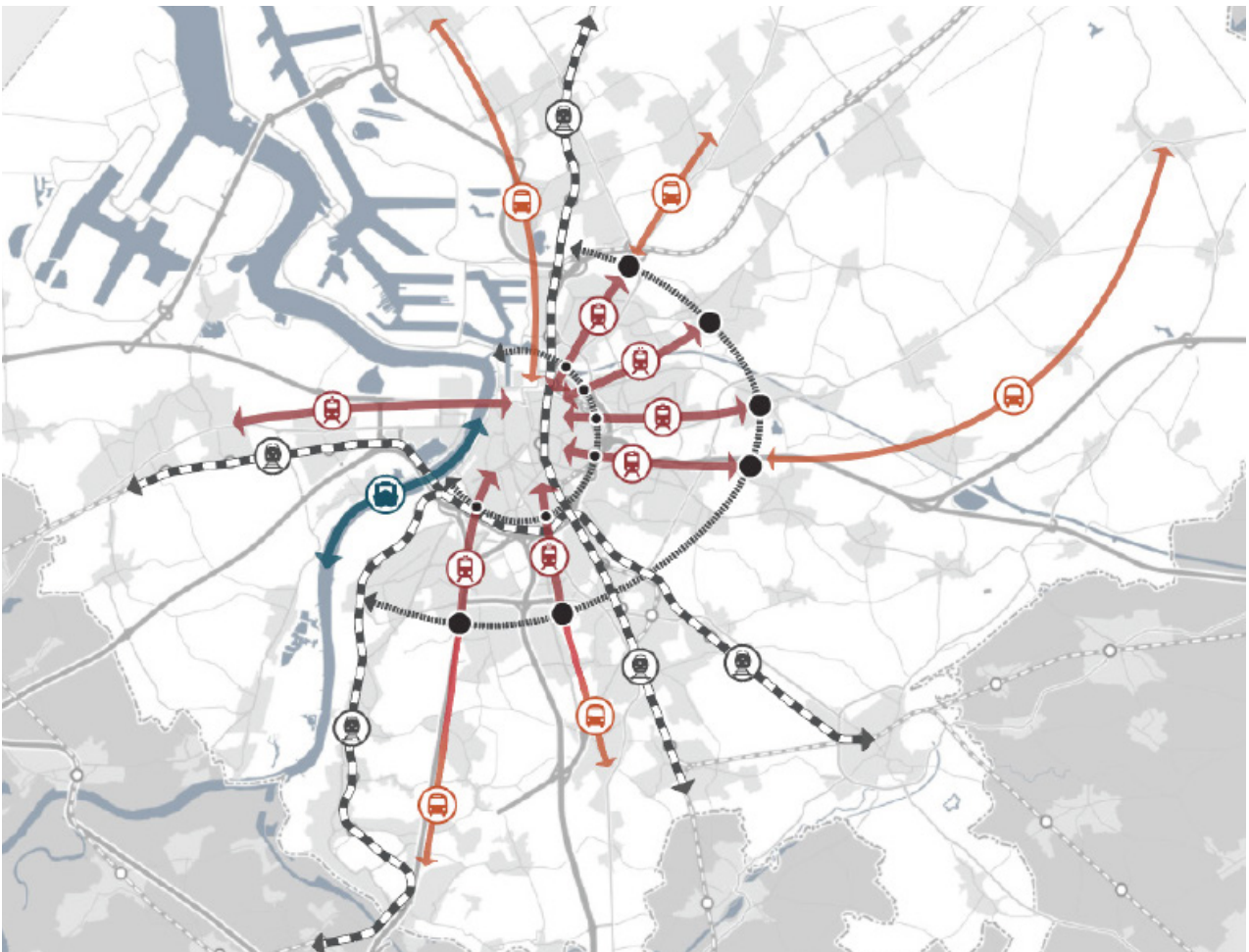
De Vervoerregio Antwerpen bestaat uit 33 steden en gemeenten en meer dan één miljoen inwoners. Met Routeplan 2030 wil Vervoerregio Antwerpen haar mobiliteitsbeleid vormgeven. In dit mobiliteitsplan worden de visie, de maatregelen en het uiteindelijke programma uitgeschreven. De 33 gemeenten werken daarvoor nauw samen met de Vlaamse overheid.

De visienota werd op 27 juni 2018 goedgekeurd door de Vervoerregioraad Antwerpen. Momenteel wordt de plannota verder uitgewerkt, waarin de visie een meer concrete uitwerking krijgt.

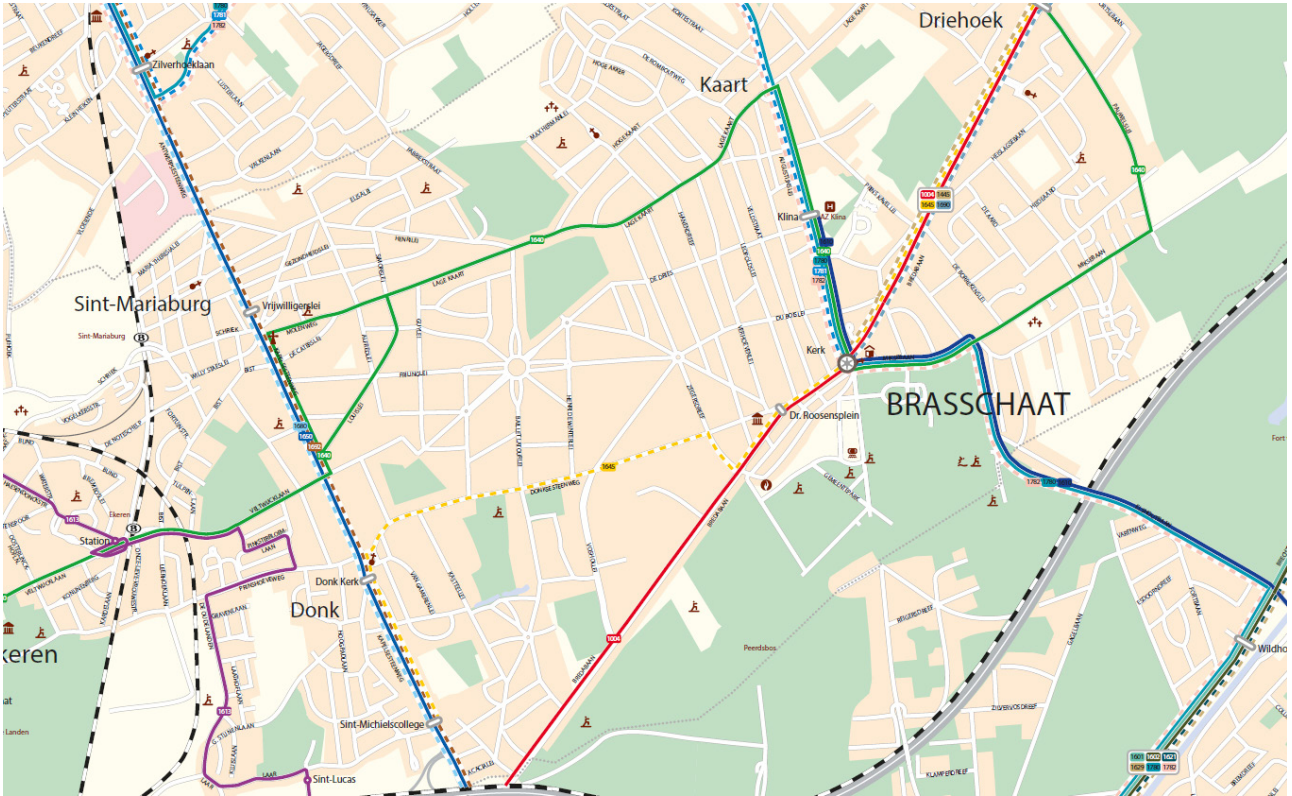
Dit routeplan werkt een nieuwe visie en concepten uit voor de multimodale bereikbaarheid van alle gemeentes van de vervoerregio, om een modal shift te bewerkstelligen. Dit zal

o.a. invloed hebben op de bereikbaarheid van Brasschaat met het openbaar vervoer. Zo wordt er onderzoek gedaan naar een nieuwe voorstadstreinverbinding met een stop in Sint-Job, die de bereikbaarheid van Brasschaat zal vergroten. Deze ontwikkeling zal de ligging van verdichtingslocaties in Brasschaat niet beïnvloeden, daarvoor ligt ze te ver buiten de gemeentegrens, maar is wel positief voor de algemene bereikbaarheid.

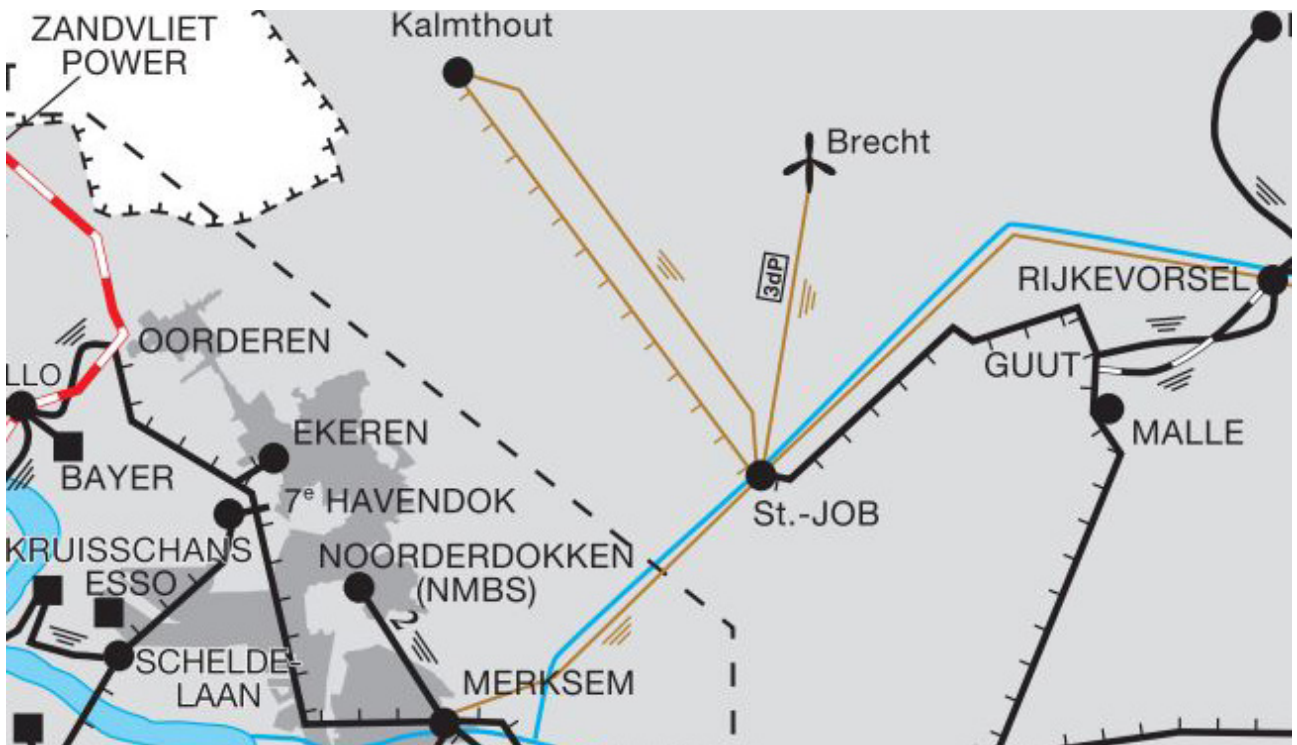
Ook het lokaal openbaar vervoer zal erop vooruitgaan. Op korte termijn wordt er een verhoging verwacht van de frequenties op de verschillende lijnen die Brasschaat doorkruisen. Ook zal een nieuwe buslijn Maria-Ter-Heide verbinden met het station van Ekeren en Antwerpen Luchtbal, via de wijk Kaart.



Conceptueel A-netwerk van regionale openbaar vervoerbindingen (Visienota Routeplan 2030, 2018)



Mogelijke toekomstige busbediening in de wijk Kaart (Vervoerregio Antwerpen, 2020)



Elektrische hoogspanningsnetten (Elia Netkaart 2019)

SECTORALE SELECTIES

Voor de bespreking van een aantal sectorale selecties (Natura2000, VEN/IVON, Erfgoed, BWK,...) wordt verwezen naar de bijgevoegde milieueffectenscreening verderop in de startnota. Bij de screening worden de selecties op vlak van landschap, erfgoed, ecologie, natuur,... behandeld.

HEMELWATERPLAN

Ook het gemeentelijk Hemelwaterplan (d.d. 23 januari 2018) werd nagekeken o.b.v. de te versterken contouren. De resultaten zijn te vinden onder de watertoets, als onderdeel van de MER-screening.

HOOGSPANNINGSNET

Er lopen hoogspanningskabels, een hoogspanningslijn en een Optische Vezel beheerd door Elia doorheen het plangebied. De hiervoor geplaatste installaties beïnvloeden de woon- en handelscontext niet. Bijgevolg worden ze niet verder in beschouwing genomen bij de opmaak van dit RUP.

5.2. VERGUNNINGENKADER

Een gemeentelijk RUP moet zich schikken naar de RUP's van hogere overheden (tenzij er uitdrukkelijk toestemming is gegeven door de hogere overheid om deze te wijzigen). We bespreken daarom eerst de relevante RUP's van Vlaanderen en provincie Antwerpen. Daarna bekijken we welke lokale ruimtelijke plannen er bestaan en hoe hiermee omgegaan wordt. Immers, bij de opmaak van een nieuw RUP kan de gemeente kiezen om bestaande plannen te behouden, of (evt. deels) op te heffen.

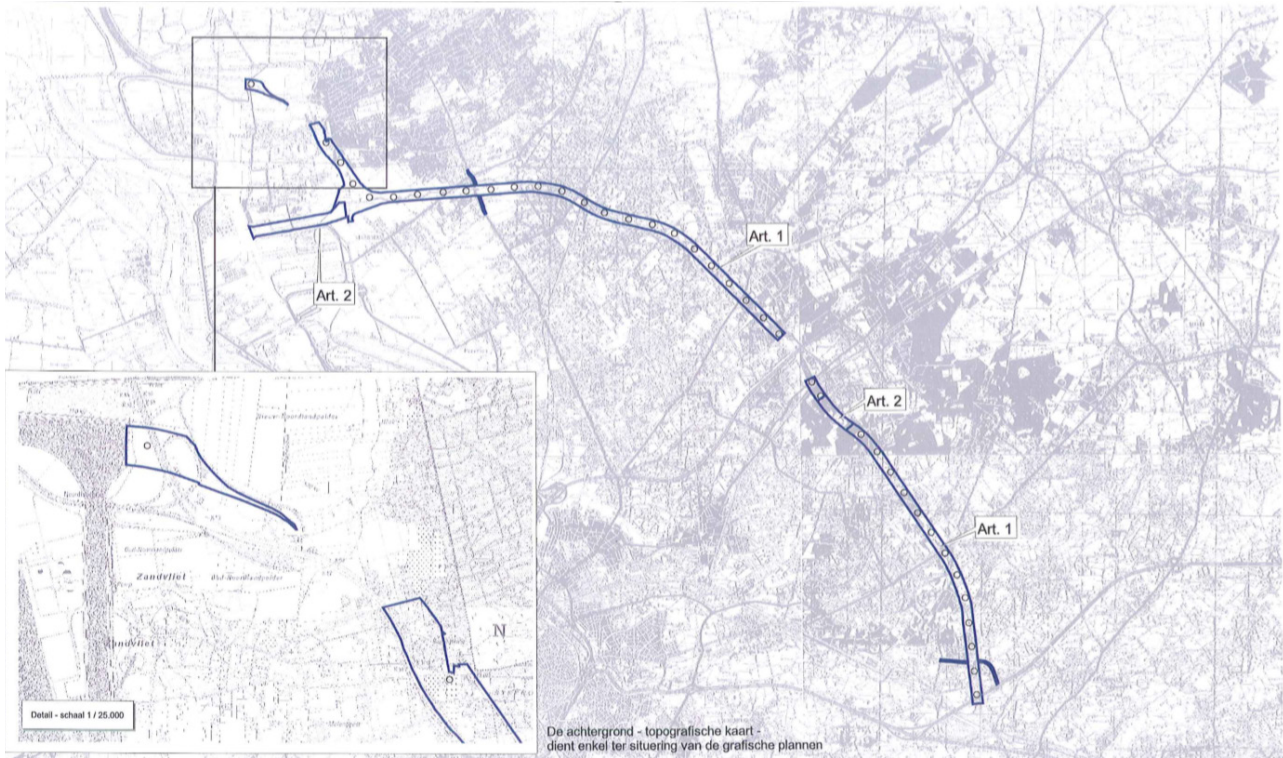
RELEVANTE GEWESTELIJKE RUP'S

Gewestelijk RUP opheffen van (alternatieve) reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden voor het Duwvaartkanaal Oelegem-Zandvliet (d.d. 5/12/2003):

Met de keuze voor het schrappen van het (alternatief) reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied voor de aanleg van het Duwvaartkanaal Oelegem-Zandvliet, met daaraan gekoppeld de modernisering en verbreding van het Albertkanaal, schept de Vlaamse overheid helderheid omtrent de te ondersteunen alternatieve vervoerswijzen. De binnenvaart moet kansen krijgen naast het vrachtwagenverkeer in het kader van het goederenvervoer. Een aantal overdrukken met reservatiestroken, zoals voorzien op het gewestplan, worden opgeheven en de onderliggende bestemmingen worden ontheven van de opgelegde randvoorwaarden. De reservatiestrook voor de hoofdspoorweg goederlijn 11 (Antwerpen- Bergen op Zoom) blijft wel behouden. Het schrappen van het (alternatief) reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied voor de aanleg van het Duwvaartkanaal van Oelegem tot Zandvliet leidt tot de vrijwaring van een groot aaneengesloten gebied van het buitengebied (namelijk de Noorderkempen). Hierdoor worden de functies in het buitengebied versterkt en wordt de bestaande natuurlijke en agrarische structuur niet verder versnipperd.

Het gewestelijk RUP bestaat uit 3 deelplannen, de relevante worden hieronder getoond. Het plan heeft consequenties voor Bethanië: in het BPA Bethanië worden een aantal voorschriften hernomen.

Er zijn geen tegenstrijdigheden met het geplande RUP kernversterking, de contouren van het GRUP worden gerespecteerd in de afbakeningen:



Plan 01: Opheffen reservatiestrook Duwvaartkanaal (Gewestelijk RUP)



Plan 02: recreatiegebied met dagrecreatie infrastructuur Bethanie (Gewestelijk RUP)



(in overdruk)

Artikel 1: Op te heffen alternatief reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied voor de aanleg van het Duwvaartkanaal Oelegem-Zandvliet

Het 'alternatief reservatiegebied' (aanvullend stedenbouwkundig voorschrift artikel 15 bij het vastgesteld gewestplan Antwerpen (K.B. van 03.10.79, gewijzigd met BVR 23.05.96, BVR 27.10.98, BVR 28.10.98 en BVR 07.07.00)), met als inhoud: "de reservatiegebieden die als alternatief reservatiegebied zijn aangeduid, houden op reservatiegebied te zijn, en alle werken en handelingen die overeenstemmen met de bestemming aangegeven door de grondkleur in het gewestplan mogen er zonder beperking worden uitgevoerd, vanaf de dag waarop de bevoegde overheid heeft beslist de werken van algemeen nut waarvoor die gebieden waren voorbehouden, niet uit te voeren", wordt opgeheven.



(in overdruk)

Artikel 2: Op te heffen reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied voor de aanleg van het Duwvaartkanaal Oelegem-Zandvliet

Het 'reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied' (algemeen stedenbouwkundig voorschrift artikel 18 punt 7.3 bij het vastgesteld gewestplan Antwerpen (K.B. 03.10.79, gewijzigd met BVR 27.10.98 en BVR 07.07.00) en bij het vastgesteld gewestplan Turnhout (K.B. 30.09.77, begrenzing gewijzigd B.V.E. 14.10.1992)), met als inhoud: "de reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden", wordt opgeheven.



Artikel 3 Recreatiegebied met dagrecreatieve infrastructuur Bethanie

§1 Het gebied is bestemd als recreatiegebied met dagrecreatieve infrastructuur. Landschapsonwikkeling, natuureducatie en waterbeheersing zijn nevensgeschikte functies.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn eveneens vergunbaar:

- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die bedoeld zijn voor de aanleg van een buurtpark;
- de inplanting van gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen voor zover zij verenigbaar zijn met de overige functies in het gebied.
- werken en handelingen die passen binnen het behoud, de bescherming, herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden.
- Het aanbrengen van reliëfwijzigingen
- werken en handelingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen voor zover zij conform de principes van de natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en het integraal waterbeheer niet onmogelijk maken
- het herstellen, aanleggen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen;

Bij de oprichting van gebouwen, inrichtingen of voorzieningen is de aanleg van een gescheiden rioleringssysteem verplicht.

De gemeente kan een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken waarin zij de bestemming verder differentieert.

§2 Inrichtingsprincipes:

- de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal zes meter
- enkel platte en schuine daken zijn toegestaan
- alle gevels dienen te worden uitgevoerd met roodbruine gevelsteen

Het niet bebouwde en niet voor sportterreinen of parkeerterreinen aangewezen gedeelte van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De ontbossing en het vellen van bomen kan slechts worden toegestaan voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

RELEVANTE PROVINCIALE RUP'S

PRUP Het Leeg-Rietbeemden (VERNIETIGD !)

Het Leeg – Rietbeemden kent op het gewestplan een bestemming als woonuitbreidingsgebied en kreeg in het BPA nr. 22 een bestemming voor sociale woningbouw toegekend. In het bekkenbeheerplan van het Benedenscheldebekken wordt dit gebied en de zone ten zuiden van de Laarse beek echter aangeduid als signaalgebied. Signaalgebieden zijn gebieden waar een mogelijk conflict kan rijzen tussen de planologische harde bestemming en de waterhuishouding.

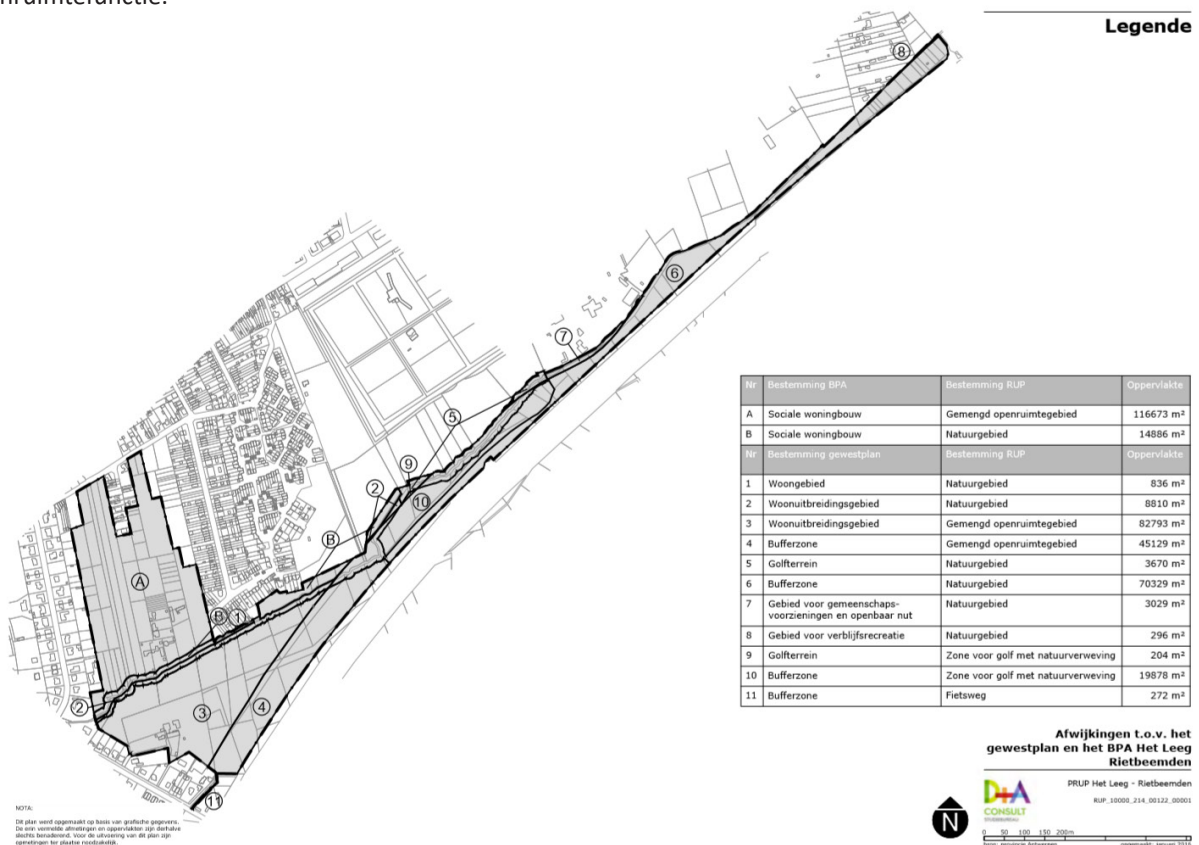
De provincie nam initiatief om een oplossing te vinden voor dit signaalgebied. In overleg met betrokken actoren en op basis van een hydraulisch onderzoek werd voor het plangebied een gedeeld ontwikkelingsperspectief uitgewerkt waarbij sommige zones nog kunnen bebouwd worden en andere zones van bijkomende bebouwing gevrijwaard blijven in functie van de waterhuishouding. De zones die van bebouwing gevrijwaard moeten worden, moeten via een RUP worden herbestemd naar een openruimtefunctie.

Op 24 januari 2014 werd voor het signaalgebied dit vervolgtraject goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De opmaak van het PRUP bevatte drie belangrijke aspecten: vrijwaren van de open ruimte in het signaalgebied, herwaarderen van de beekvallei tussen het signaalgebied en de E10-plas, en de aanleg van een bovenlokale alternatieve fietsroute mogelijk maken.

Het PRUP werd goedgekeurd op 26/01/2017, maar werd vernietigd door de Raad van State op 5/11/2019. We vermelden het dus puur ter info. Op dit moment wordt, op vraag van de gemeente Schoten en Brasschaat door de deputatie een heropstart/heropmaak van dit PRUP afgewogen. Daarom kan het opnieuw relevante planningscontext worden.

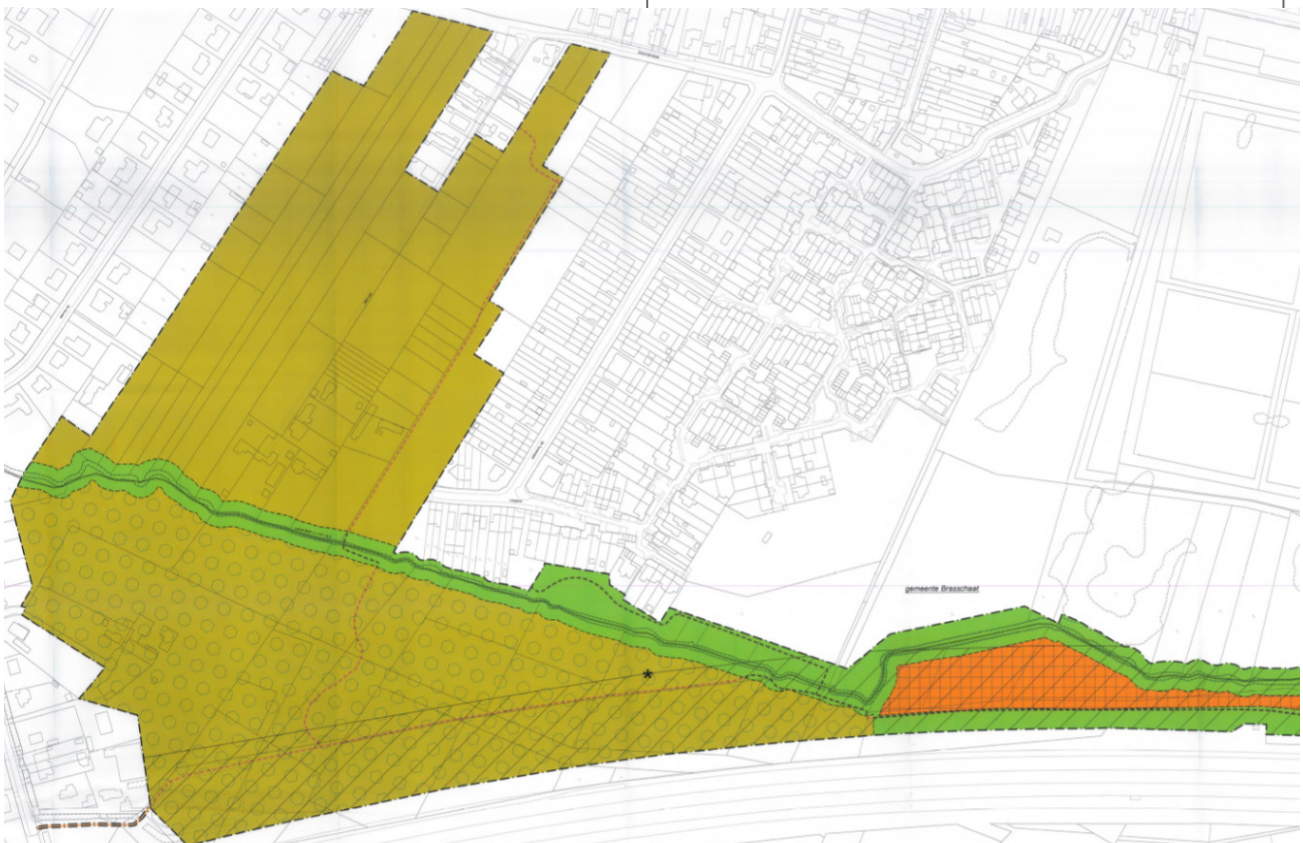
We bekijken in een volgende fasen van dit planningsproces of de contour van voorliggend RUP kernversterking nog moet worden aangepast aan een eventueel te hernemen PRUP Het Leeg, of aan het signaalgebied. **In de fase scopingnota werd ervoor gekozen om de nog onbebouwde woonuitbreidingsgebieden in dit RUP niet te behandelen.**



Afwijkingen Gewestplan en BPA Het Leeg-Rietbeemden (PRUP Het Leeg-Rietbeemden) **VERNIETIGD!**

C. Gemengd openruimtegebied

TOELICHTING BESTEMMING	KRACHTLIJNEN GRAFISCH PLAN
<p>Deze zone kan zich verder ontwikkelen als gebied voor grondgebonden agrarische activiteiten, waarbij natuurbehoud en landschapszorg tevens belangrijke uitgangspunten zijn. Waar opportuniteiten zich voordoen, zoals het niet langer in landbouwgebruik zijn van percelen, kan tevens worden ingezet op natuurontwikkeling.</p>	<p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd als openruimtegebied. Binnen dit gebied zijn grondgebonden agrarische activiteiten toegelaten. Landschapszorg, en natuurbehoud en -ontwikkeling en zacht recreatief en educatief medegebruik zijn nevensgeschikte functies.</p> <p>Inrichting</p> <p>Constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> • de oprichting van constructies is niet toegelaten, uitgezonderd schuilhokken voor dieren en constructies gerelateerd aan natuurbehoud en -ontwikkeling en/of landschapszorg • De aanwezige zonevreemde woningen kunnen behouden blijven. <p>Agrarische activiteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> • alle werken, handelingen en wijzigingen i.f.v. landbouwbedrijfsvoering zijn toegelaten indien wordt voldaan aan de in dit artikel gestelde voorwaarden <p>Natuur</p> <ul style="list-style-type: none"> • inrichtings- en beheermaatregelen met het oog op natuurbehoud en -ontwikkeling zijn toegelaten <p>Landschapszorg</p> <ul style="list-style-type: none"> • werken, handelingen en wijzigingen mogen het aanwezige landschap niet in het gedrang brengen • inrichtings- en beheermaatregelen met het oog op landschapszorg zijn toegelaten



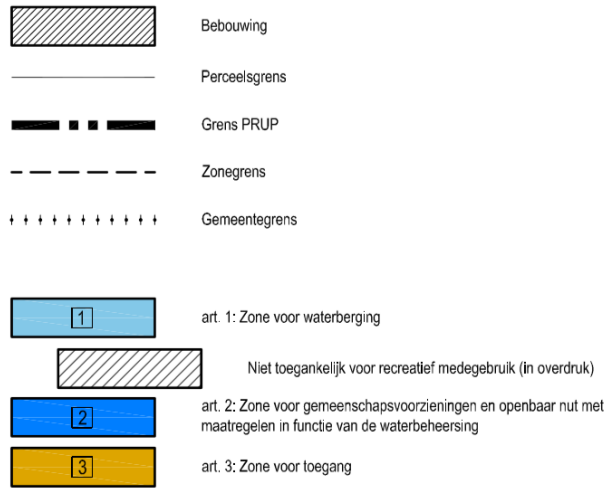
Grafisch Plan en voorschrift gemengd open ruimte gebied (PRUP Het Leeg-Rietbemden) **VERNIETIGD!**

PRUP Retentiezone Kaartsebeek (d.d. 5/07/2002):

De opdracht omvat de opmaak van een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) en bijhorend onteigeningsplan voor de aanleg van een retentiezone langs de Kaartsebeek, ook Schoon Schijn genoemd (waterloop nr. S.04), op de grens van de gemeenten Brasschaat en Kapellen.

De opmaak van dit PRUP kadert binnen de visie op het integraal waterbeheer in de provincie Antwerpen en binnen de visie op de ruimtelijke ordening. Voorliggend PRUP geeft uitvoering aan de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan van de provincie Antwerpen (RSPA).

De contouren van het PRUP zijn niet in overlap met de zones die als woonkern of handelskern zijn aangeduid in de eerste aanzet van zonering voor het voorliggend RUP kernversterking. Er is geen mogelijke tegenstrijdigheid vastgesteld..



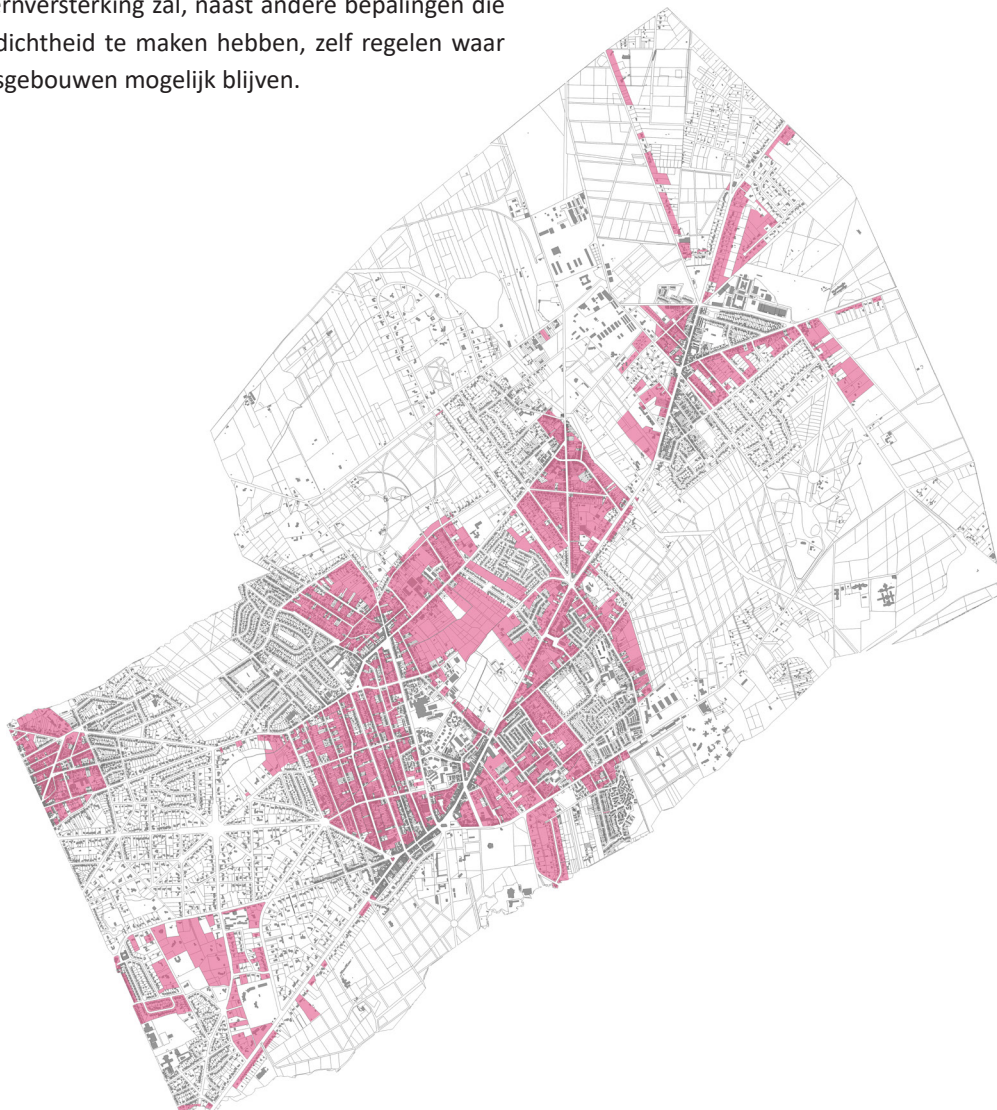
Grafisch plan en legende (PRUP Kaartsebeek)

BESTAANDE GEMEENTELIJKE RUP'S

De vergelijking en afstemming met bestaande gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen zal in een latere fase van het planproces gebeuren. De mate waarin de bestaande gemeentelijke RUP's afwijken van voorliggende visie, werd nog niet volledig in kaart gebracht. ~~Er wordt gestreefd naar een maximaal behoud van de bestaande RUP's, waarbij alleszins de bestemmingen behouden zullen blijven. Het voorontwerp RUP zal de lijst met op te heffen (delen van) gemeentelijke RUP's bevatten. Op dit moment zijn er nog geen dergelijken bekend.~~

Een uitzondering is het **RUP Verbod op Meergezinsgebouwen** dat door het RUP Kernversterking Wonen Detailhandel volledig wordt opgeheven. Immers, het RUP kernversterking zal, naast andere bepalingen die met woondichtheid te maken hebben, zelf regelen waar meergezinsgebouwen mogelijk blijven.

Dit RUP verbod meergezinsgebouwen ~~werd~~ trouwens, in afwachting van deze opheffing, ~~op korte termijn~~ in herziening gesteld ~~worden~~ om de tegenstellingen tussen dit RUP Kernversterking Wonen en Detailhandel en het verbod meergezinsgebouwen al sneller op te heffen. Zo kunnen in de handelszones en in de te versterken woonkern al op korte termijn kernversterkende projecten met appartementen worden vergund. Dit ~~kan gebeure~~ met een versnelde procedure die de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet (art. 7.4.4/1) voor het opheffen van voorschriften die ruimtelijk rendement verhinderen. ~~Hiervoor loopt een aparte procedure.~~ **Deze herziening werd door de gemeenteraad definitief vastgesteld op 25 januari 2021.**



gemeentelijk RUP 'verbod op meergezinsgebouwen' zal integraal door voorliggend RUP kernversterking worden opgeheven

GEWESTPLAN

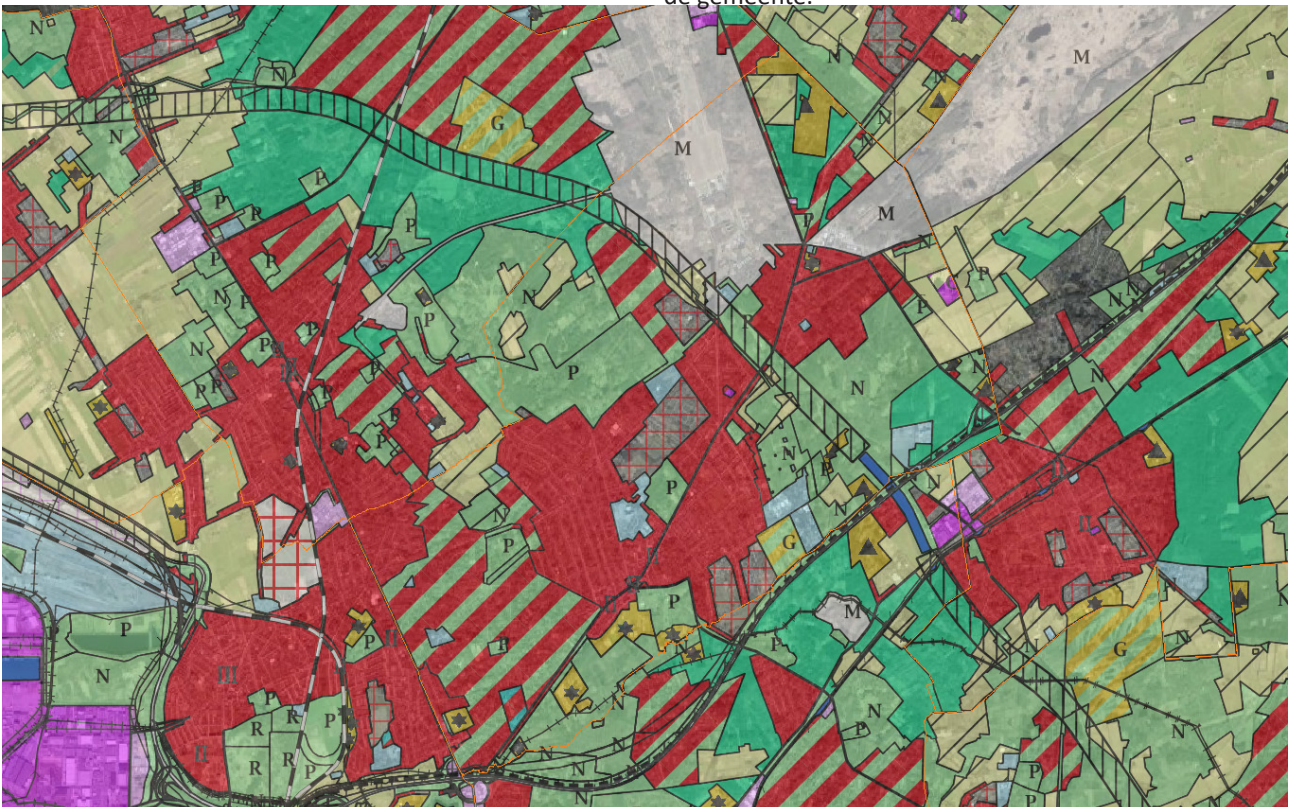
Het gewestplan Antwerpen werd vastgelegd bij KB van 3 oktober 1979. In 1988 werd een gewestplanwijziging doorgevoerd waarbij voor een aantal stroken de bestemming parkgebied werd omgezet naar woonpark (langs Ter Borcht en de Lage Kaart). In 1998 werd een gewestplanwijziging doorgevoerd, waarbij volgende bestemmingen werden opgenomen: het golfterrein, een natuurgebied langs het Antitankkanaal,

een bosgebied aan sanatorium De Mik, een woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde, de beschermingszone waterwinning en een agrarisch gebied. Recenter is het gewestplan gewijzigd voor de aanleg van de HST-lijn. Later werd het gewestplan gewijzigd met het oog op de aanleg van de HSL, parallel met de E19. Hiervoor werd een reservatiestrook ingetekend.

We tonen hieronder het gewestplan na aanpassingen. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat ondertussen ~~verschillende~~ RUP's stukken van dit gewestplan hebben opgeheven. Het is dus niet meer overal van kracht.

Een groot gedeelte van de gemeente wordt ingenomen door woongebied en woonparkgebied. De woongebieden zijn gekoppeld aan de Bredabaan en de Kapelsesteenweg in de deelkernen Brasschaat, Maria-ter-Heide en Mariaburg. In de gemeente liggen drie ~~grotendeels—ingevulde~~ woonuitbreidingsgebieden (WUG). ~~Het WUG ten noorden van Bethanië is grotendeels gerealiseerd, het WUG tussen Brasschaat-Centrum en Bethanië is deels gerealiseerd en het WUG ten zuiden van Brasschaat-Centrum en Driehoek is deels gerealiseerd.~~

Het zuidwestelijk gedeelte van Brasschaat is grotendeels bestemd als woonparkgebied. Overige bevinden zich te Mishagen, langs de Bredabaan, de Essensteenweg en langs de Sint-Jobsesteenweg. In de gemeente liggen verschillende natuurgebieden, parkgebieden, bossen en speelbossen, zowel in grotere gehelen als kleine fragmenten, alsook verschillende recreatiegebieden. De meeste zones voor dagrecreatie zijn gelegen in het park van Brasschaat en het Peerdsbos. Daarnaast zijn er acht gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nut. Langs de Essensteenweg ligt de enige KMO-zone van de gemeente.



Gewestplan met aanduiding plangebied (Geopunt)

In het noordoosten van de gemeente liggen twee militaire gebieden: het Groot Schietveld en het Klein Schietveld. Beide gebieden overschrijden de gemeentegrenzen.

Slechts een klein deel van de gemeente is bestemd als agrarisch gebied. Het belangrijkste landbouwgebied ligt in het oosten, tegen de grens met Brecht. De andere agrarische gebieden, waarvan de meeste landschappelijk waardevol zijn, liggen verspreid in de gemeente, maar hebben geen belangrijke agrarische functie

Het is niet de bedoeling van het RUP kernversterking om bestemmingen vast te leggen ter vervanging van de bestemmingen in het gewestplan of andere RUP's. Voorliggend RUP kernversterking regelt dichtheden en types wonen en handel, waar ze binnen de bestemmingen in principe vergunbaar zijn. **Tenzij de noodzaak in het verdere verloop van het planproces zou blijken, gaan we dus uit van het behoud van het gewestplan.**

BESTAANDE BPA'S

De vergelijking van het geplande RUP Kernversterking Wonen en Detailhandel met de bestaande gemeentelijke bijzondere plannen van aanleg (BPA's) zal in een latere fase van het planproces gebeuren. (Delen van) BPA's waarvan de inhoud op vlak van woningtypologie en handel niet overeenstemt met voorliggend RUP, zullen door het RUP worden opgeheven. We gaan er wel van uit dat in principe de bestemmingen van de BPA's of de onderliggende bestemming van het gewestplan, worden behouden. **Het opheffen van BPA's kan ook niet als gevolg hebben dat reeds toegekende bouwrechten plots worden opgeheven.**

BESTAANDE VERKAVELINGEN

Ook de vergelijking en afstemming met bestaande verkavelingen zal in een latere fase van het planproces gebeuren. Ook hier is het de bedoeling om de verkavelingen die kernversterking verhinderen, op te heffen. **Omgekeerd zal het RUP geen verkavelingen opheffen die bouwrechten hebben toegekend op plaatsen die conform het RUP niet meer bebouwbaar zouden zijn.**

5.3. RELEVANTE PLANNEN VAN BUURGEMEENTEN

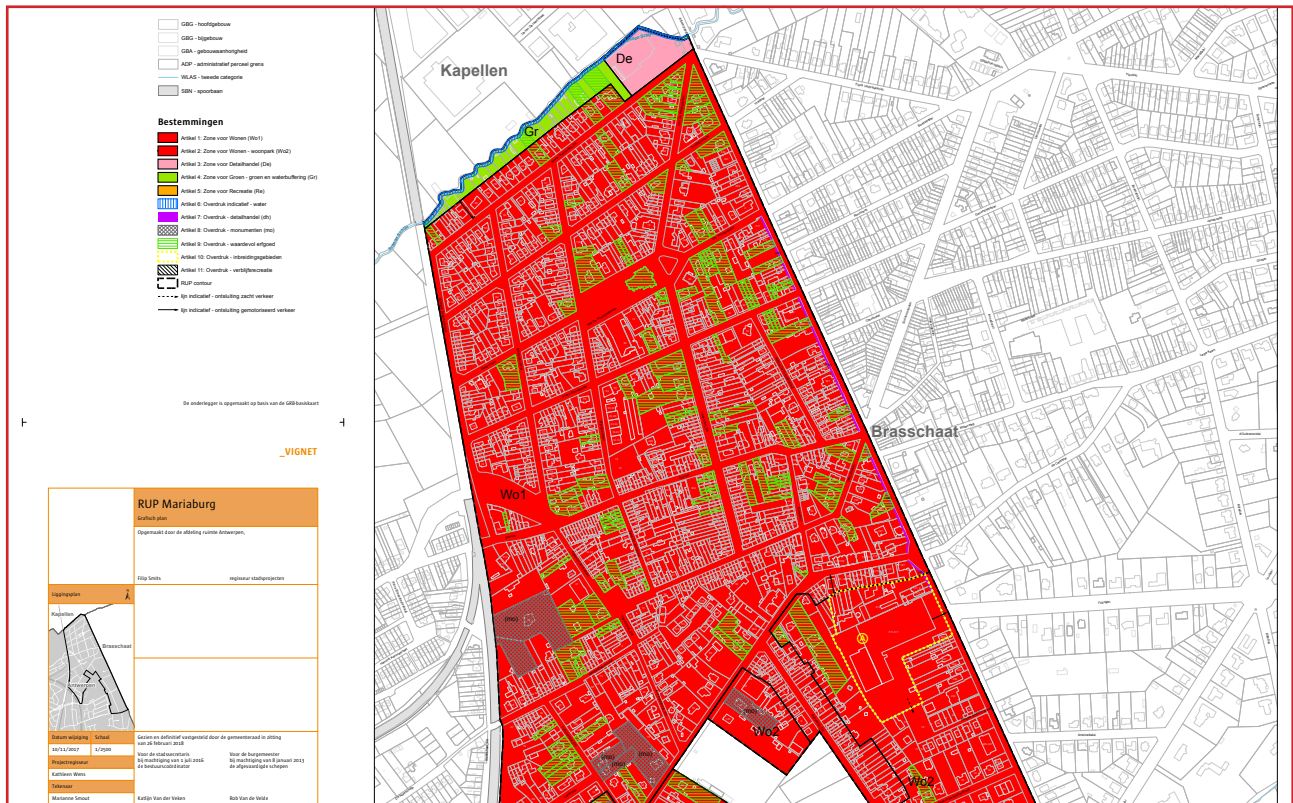
Ook de buurgemeenten van Brasschaat maakten ruimtelijke visies en plannen op. Deze hebben geen directe invloed op de planningscontext van dit RUP, maar in een aantal gevallen bleek het relevant deze plannen te bestuderen om een goede aansluiting van visie, afbakening en voorschriften te garanderen.

EKEREN (STAD ANTWERPEN)

RUP Mariaburg (10/11/2017)

Het RUP Mariaburg van het Antwerps district Ekeren duidt een overdruk voor detailhandel aan langsheen de Kapelsesteenweg (huisnummer 521 t.e.m. 617). Deze afbakening komt grotendeels, maar niet volledig, overeen met de contour in voorliggend RUP. De Ekerse handelszone komt wel heel goed overeen met de aanduiding van de handelszone en de 'te versterken woonkern in dit voorstel van het RUP, de afwijking is dus niet zo groot.

Ook de voorschriften voor handel van het Ekerse RUP zijn minder streng. De gemeente Brasschaat wenst geen grote uitbreidingen van handelsoppervlakten noch baanwinkelonwikkeling te stimuleren; ze wenst ook de bepalingen voor de verschillende lokale handelskernen op eigen grondgebied uniform te houden. Daarom worden de voorschriften niet gelijkgeschakeld.



Grafisch plan RUP Mariaburg Ekeren (2017)

6. SCREENING MILIEU-EFFECTEN

6.1. SCREENINGSGERECHTIGD PLANPROCES

Sinds 1 december 2007 is het plan-MER-decreet (BS 20/06/2007) in voege. Deze regelgeving bepaalt dat elk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen het toepassingsgebied van het planMER-decreet valt. RUP's die het kader vormen voor project-m.e.r.-plichtige activiteiten, zoals bepaald in bijlage I en II van het BVR van 10/12/2004 of waarbij een Passende Beoordeling van toepassing is, zijn van rechtswege MER-plichtig.

Voor de projecten en plannen die niet van rechtswege MER-plichtig zijn, is er een screeningsplicht van toepassing. Concreet houdt dit in dat er moet nagegaan worden of er ten gevolge van het plan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Indien er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-MER-plicht. In het andere geval dient evenwel toch nog een plan-MER opgesteld te worden.

6.2. AANPAK

6.2.1. PLANCONTOUR SCREENING

De screening zal gebeuren op basis van de opgemaakte zoneringskaart, dewelke concreet zal worden doorvertaald in het contouren-RUP. Voor wat betreft de te consolideren zone zal slechts een algemene screening gebeuren. Door de keuze om hier de bestaande structuur grotendeels te bewaren, niet te verdichten, en mogelijk te maken dat bouwprojecten zich lokaal kunnen aanpassen aan de lokale groenstructuur i.f.v. ontharding, kan worden verwacht dat de effecten (binnen de verschillende disciplines) niet aanzienlijk zullen zijn.

Voor wat betreft de te versterken zones (kernwinkelgebied, lokale handelskernen, aanloopstraten en te versterken woonkernen) zal, indien er binnen de besproken discipline een aanwijzing is tot verder onderzoek, deze verduidelijkt worden. In deze zones zijn naar de toekomst toe namelijk nieuwe dynamieken en een verdichting te verwachten, waardoor we niet kunnen uitgaan van een status quo of zelfs ontharding (cfr. te consolideren zone).

Naar aanleiding van de inspraakreacties en adviezen werden de eerder besproken wijzigingen doorgevoerd aan de contouren. Het merendeel van de aanpassingen geeft geen aanleiding tot bijkomende milieu-effecten:

- **Aanpassingen conform het gewestplan:** Meestal zijn deze aanpassingen beperkt tot het opnemen of verwijderen van kleine snippers in de contour. Deze aanpassingen zijn minimaal en geven geen aanleiding tot bijkomende milieueffecten. Het toevoegen van een grote extra 'te consolideren' zone in Maria-Ter-Heide, zal ook geen aanzienlijke effecten met zich meebrengen aangezien er uitsluitend aan bestaande, lage dichtheden geconsolideerd kan worden en dit enkel aan de bestaande wegenis. Daar waar stukken woonpark uit de contour verwijderd zijn omdat ze in het RUP woonparken thuis horen, zijn ook geen negatieve effecten te verwachten. Het RUP Woonparken zal bovendien deze effecten screenen. De toegevoegde contour 'verspreide woonbestemming' legt erg strenge voorschriften op die elke vorm van verdichting tegengaan en houden bijgevolg ook geen negatieve milieu-effecten in.
- **Overduik verdichten met groene doorzichten:** Door het toevoegen van een overdruk voor verdichten met groene doorzichten in de meest groene gebieden van de te versterken woonkern blijft het groen karakter verzekerd. Deze toevoeging heeft dus geen negatieve en waarschijnlijk zelfs positieve effecten op de leefomgeving.

De enige aanpassing waarvoor de mogelijke effecten moeten worden gescreend, is het toevoegen van de 'te versterken woonkern' in de wijk Kaart. Voor deze contourwijziging werd de m.e.r.-screening in de fase 'scopingnota' uitgebreid. Om dit op een overzichtelijke manier aan te pakken werd de m.e.r.-screening van de startnota - mits een aantal inhoudelijke aanpassingen volgend op de adviezen - behouden, en werd een nieuw hoofdstuk 7 toegevoegd dat zich specifiek richt op de wijk Kaart met de nieuwe contour. Andere opmerkingen op de m.e.r.-screening in fase startnota, werden voor de scopingnota opgenomen in rode kleur in voorliggend hoofdstuk 6.

6.2.2. REFERENTIESCENARIO

Het referentiescenario betreft de huidige toestand, in combinatie met het nulscenario, waarbij er niet ingegrepen wordt in de huidige planningscontext. In de huidige planningscontext valt de lokale overheid terug op de BPA's of op het gewestplan. Indien een gebied niet geordend is door een ander plan dan het gewestplan (bv. verkaveling, RUP, BPA,...) dan blijft de onmiddellijke omgeving als referentiekader werken om de goede ruimtelijke ordening bij een omgevingsaanvraag mee te bepalen. De oude plannen (gewestplan, BPA) hielden nog maar weinig rekening met de nieuwe ruimtelijke uitdagingen m.b.t. klimaat, vergrijzing en compact wonen, een veranderende handelsvoorzieningen, ruimtelijk rendement, inbreiding i.p.v. uitbreiding,... Ze zijn weinig sturend op vlak van kernversterking. Het nulalternatief lijkt bijgevolg niet verantwoordbaar, aangezien hierdoor geen trendbreuk komt in de verspreide groei en hierdoor het milieu verder onder druk komt te staan. Bovendien staat binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Brasschaat als bindende bepaling opgenomen dat er een beleidsplan opgemaakt zal worden voor wat betreft handel en de afbakening van de centrale woonkern.

De zoneringskaart zoals opgemaakt bij de visie Kernversterking en detailhandel kent geen juridische afdwingbaarheid, waardoor lokale overheden hier niet kunnen op terugvallen in het vergunningenbeleid. De omvorming naar een juridisch kader (RUP) is nodig om de nieuwe uitdagingen tegemoet te treden en het tij te keren van uitbreiding van de bebouwde ruimte naar inbreiding, te evolueren naar een compactere kern, waarbij voldoende voorzieningen/handel op beperkte afstand voldoende mensen kan bereiken en op die manier kan bijdragen tot de modal shift.

6.2.3. ALTERNATIEVEN?

Indien na de eerste openbaarmaking van de startnota zou blijken dat er nood is aan alternatieven, dan kunnen deze eventueel meegenomen worden.

6.2.4. TE BEHANDELEN DISCIPLINES

Zowel de disciplines bodem en water -grondwater, oppervlaktewater- komen aan bod gezien de beekvalleien die de gemeente kent en omdat bouwwerken i.k.v. woonverdichting een impact kunnen hebben op het watersysteem.

Daarnaast wordt ook de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie behandeld als zijnde een discipline waar steeds mee rekening moet worden gehouden bij nieuwe ontwikkelingen.

Eveneens fauna en flora vormt een belangrijke discipline gezien de groter groenstructuren die de gemeente Brasschaat doorkruisen in combinatie met de lokale waardevolle groengebieden.

De discipline mens & ruimte, met focuspunten op mobiliteit en functies, kan niet ontbreken. Door verdichting zal er steeds sprake zijn van het wijzigen van functies en de mobiliteit ter plaatse.

Ook geluid en trillingen wordt behandeld om te kijken of er een toename te verwachten valt en of er reeds geluidsintensieve activiteiten in de onmiddellijke omgeving zijn (en hiermee moet worden rekening gehouden).

De discipline lucht hangt nauw samen met mobiliteit, aangezien verschillende 'te versterken zones' gelegen zijn langs de Bredabaan (N1 - Gewestweg) en hier naar de toekomst toe meer mensen zullen wonen. De luchtverontreiniging van passerende wagens is een belangrijk deelaspect.

6.3. VOORAFGAANDE TOETSEN

6.3.1. VOORTOETS RVR

Een Seveso-inrichting is een bedrijf dat activiteiten ontplooit op het vlak van de behandeling, de productie, het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen. Er komen geen Seveso-inrichtingen voor in de gemeente Brasschaat. De dichtst bijzijnde inrichting bevindt zich op ruime 3,3km van de westelijke gemeentegrens (Kapelsesteenweg). Het gaat hier om hoogdrempelige inrichtingen m.b.t. de haven van Antwerpen.

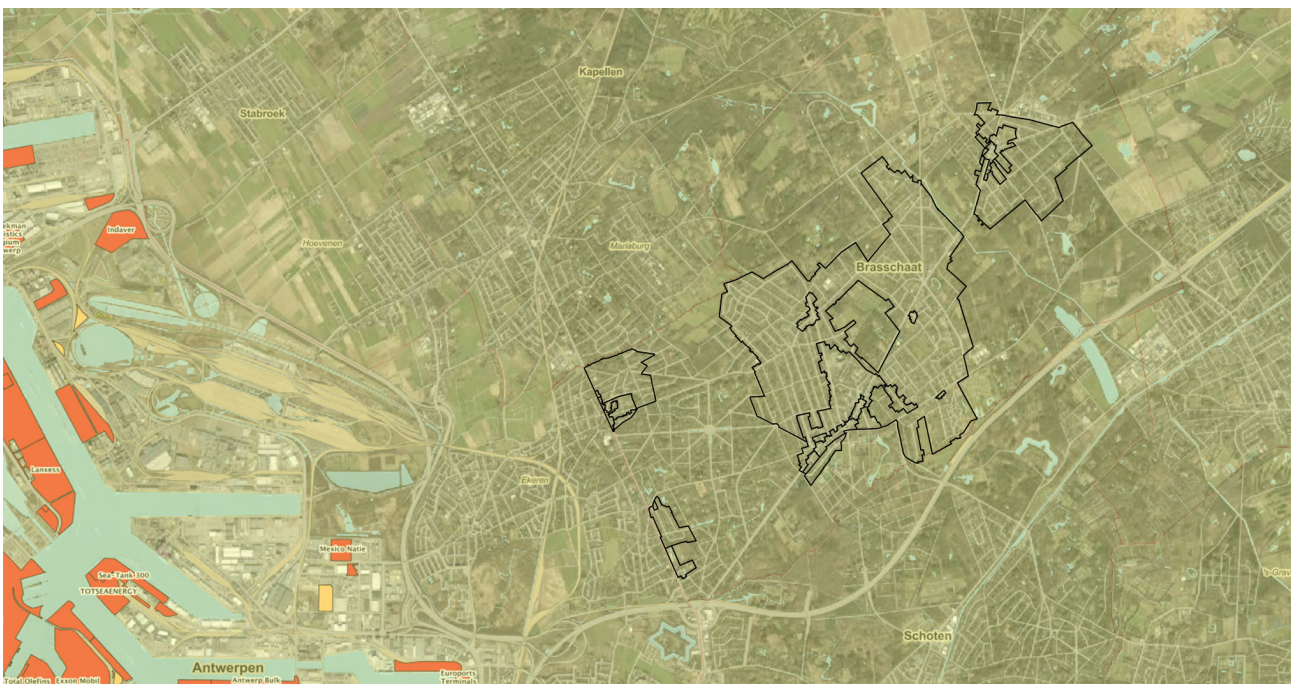
Om uit te maken of er al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) opgesteld moet worden is het sinds 1 mei 2017 verplicht een RVR-toets uit te voeren. Uit deze toets kan blijken dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval. In dat geval is de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) niet meer nodig.

Uit de RVR-toets komt naar voren dat het (voor)ontwerp van RUP niet voorgelegd moet worden aan het Team Externe Veiligheid. Er hoeft geen RVR worden opgesteld.

6.3.2. VOORTOETS PASSENDE BEOORDELING

Op aangeven van Europa legt het Natuurdecreet een passende beoordeling op bij planningsaanvragen, stedenbouwkundige aanvragen, verkavelingsaanvragen, milieuvergunningsaanvragen, hervergunningsaanvragen, natuurvergunningaanvragen, landinrichtingsprojecten, enz. die een betekenisvolle aantasting kunnen veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone. De verplichting om een passende beoordeling op te maken is van toepassing op elke vergunningsaanvraag en op elk plan of programma dat op zich, of in combinatie met andere activiteiten, plannen of programma's een betekenisvolle aantasting kan veroorzaken.

In het noordoosten van de gemeente Brasschaat ligt vogel- en habitatrictlijngebied, alsook op de zuidelijke gemeentegrens met Schoten. In het noordoosten betreft dit het habitatrictlijngebied 'Klein en Groot Schietveld' (met gebiedscode BE2100016) en het vogelrichtlijngebied 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld' (met gebiedscode BE2101437). In het zuiden betreft dit het habitatrictlijngebied 'Bos- en heidegebieden ten oosten van



Seveso-inrichtingen (Geopunt) versus de afbakening van de woonkernen en te versterken zones er binnen

Antwerpen' (met gebiedscode BE2100017). Ook de historische Fortengordels van Antwerpen staan aangeduid als vlermuizenhabitats (BE2100045).

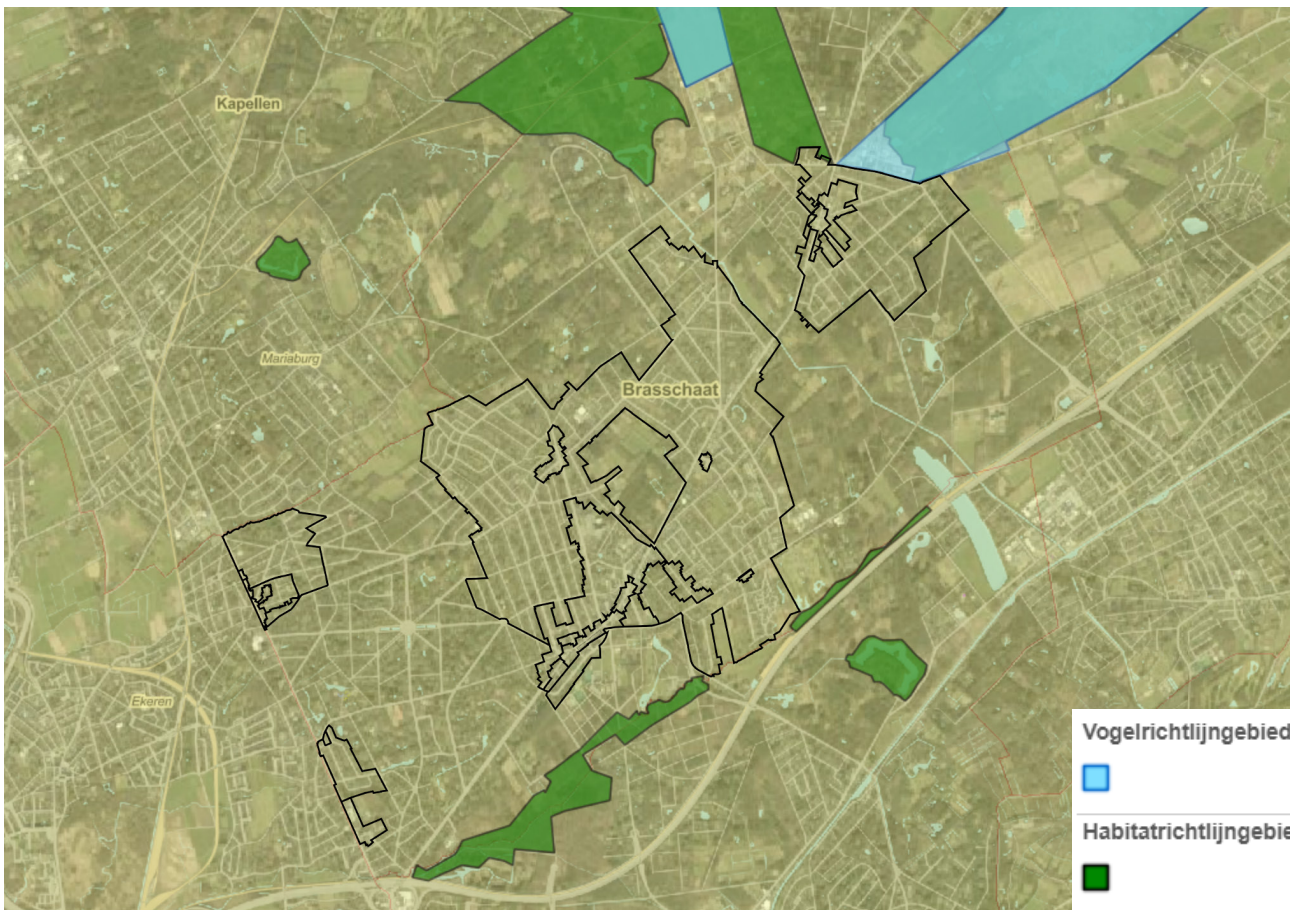
Het RUP voorziet in neutrale tot zelfs positieve effecten op de omliggende natuurgebieden. Enerzijds omdat de speciale beschermingszones nooit worden ingekleurd als (zelfs niet 'te consolideren') woonkern. Anderzijds grenzen er enkel 'te consolideren woonzones' aan de Natura2000-gebieden, waardoor er aan de randen van de beschermingszones duidelijk is dat er geen verdichting van woonfuncties of bijkomende handel gewenst is. In het RUP is ook voorzien om zeer beperkende bepalingen op te nemen voor de mogelijkheden buiten de woonkernen en woonparken. Ook dit is enkel positief voor de SBZ's.

De Speciale Beschermingszones zullen bijgevolg grotendeels onveranderd blijven. Er mag dan eveneens geoordeeld worden dat de voortoets passende beoordeling uitwijst dat het voorliggende plan geen onherstelbare schade teweeg brengt of belangrijke beperkingen inhoudt met betrekking tot de instandhouding en versterking van de waarden binnen de afgebakende Natura2000-gebieden..

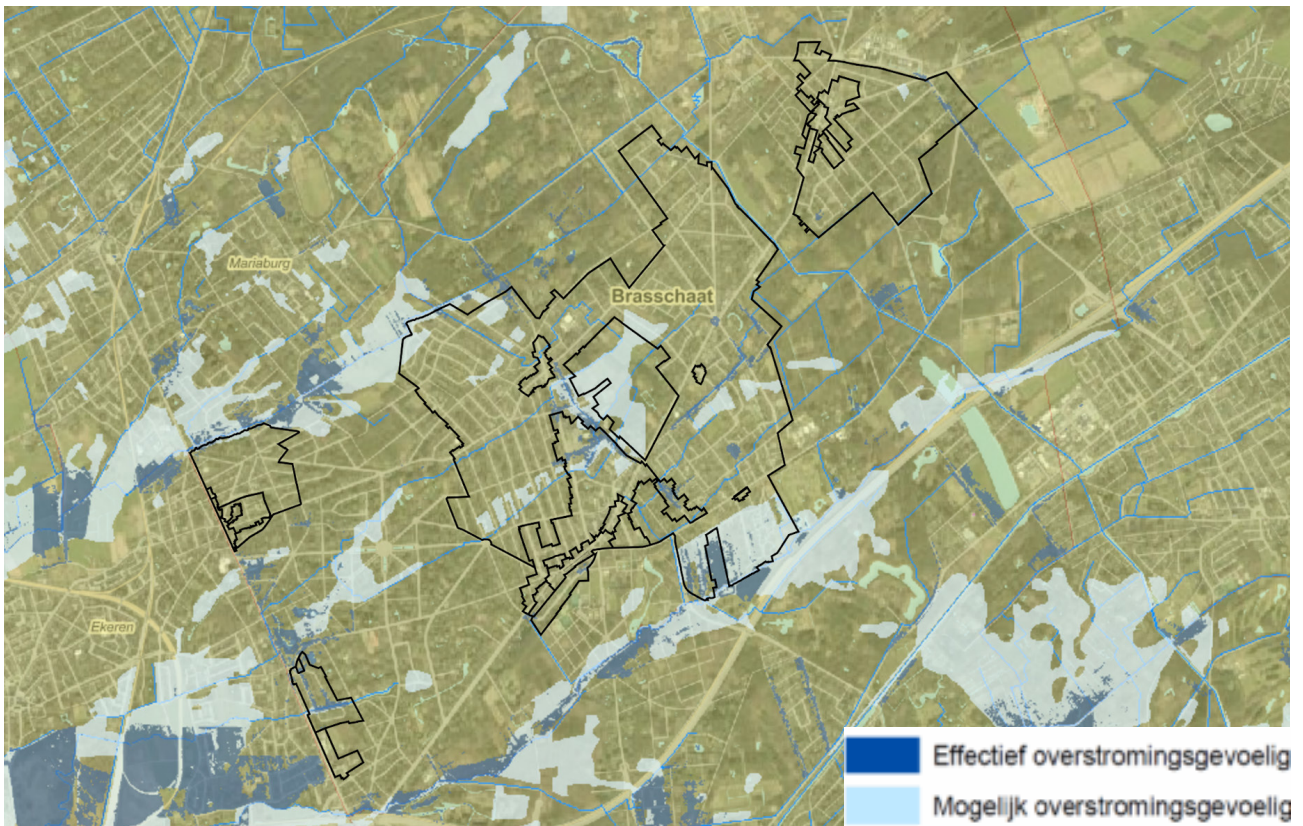
Hierop volgend kan er geconcludeerd worden dat de opmaak van een passende beoordeling geen extra informatie zal opleveren die anders kan oordelen over de effecten van het voorgenomen plan op de speciale beschermingszone van het Europese Habitat- en Vogelrichtlijngebieden in de onmiddellijke omgeving.

6.3.3. GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Gelet op de ligging van de gemeente en gezien de lokale aard van de zaken die in het RUP zullen worden geregeld (woningzoning en afbakening van zones voor handel), kan worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen.



Natura2000-gebieden vallen buiten de woonkernen en raken niet rechtstreeks aan 'te versterken' woonkern of handelsgebieden (Geopunt)



Overstromingsgevoelige gebieden (Geopunt)



Overstromingsgevoelige gebieden - zoom Zand en omgeving Oude Baan - contouren te versterken zones (Geopunt)

6.3.4. WATERTOETS

De watertoets geeft uitvoering aan de integratie van de principes van integraal waterbeleid bij de vergunningverlening. Telkens wanneer er een beslissing wordt genomen op andere beleidsterreinen van het Vlaams Gewest en de overige besturen, dient op basis van dit artikel (de watertoets vormt een onderdeel van het decreet op het integraal waterbeheer) rekening te worden gehouden met het integrale waterbeleid. De betrokken overheid dient dan het dossier aan een 'watertoets' te onderwerpen vooraleer een beslissing te kunnen nemen. De overheden moeten bij het verlenen van een vergunning telkens onderzoeken of schadelijke effecten vermeden kunnen worden.

Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering (20 juli 2006, BS. 31 oktober 2006) regelt de methodiek voor de uitvoering van de watertoets. De richtlijnen voor de watertoets staan in relatie tot zeven watertoetskaarten. Uit het beschikbare kaartmateriaal (AGIV-Geopunt) kan het volgende geconcludeerd worden:

Overstromingsgevoeligheid

In het kader van de watertoets is een recente kaart aangemaakt die de overstromingsgevoelige gebieden voor het gehele Vlaamse Gewest tot op perceelsniveau weergeeft. De kaart (2017) bevat de effectief overstromingsgevoelige gebieden en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden. De mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn samengesteld uit de van nature overstroombare gebieden (NOG, exclusief colluvia), de potentiële overstromingsgebieden (POG) en de mijnverzakkingsgebieden (MVG) die buiten de effectief overstromingsgevoelige gebieden vallen.

Binnen de contouren van het RUP worden een aantal zones aangeduid als effectief overstromingsgevoelig en een heel aantal als mogelijk overstromingsgevoelig. Deze zones zijn hoofdzakelijk gelegen langs de aanwezige waterlopen: Schoon Schijn, Binnenkaartse beek, Donkse beek, Micksebeek, Laarse beek, Zandbeek, Oudelandsebeek,... Brasschaat wordt namelijk gekenmerkt door beken die van noordoosten richting zuidwesten lopen, met een dicht bekennetwerk tot gevolg. Op basis van deze kaarten kan geconcludeerd worden dat de meeste gevoelige zones zich bevinden rondom het Ziekenhuis Klina, het Zand, Meervelden en Donk. In de effectief overstromingsgevoelige zones dient er extra aandachtig te worden omgegaan met verhardingen, overstromingsgevoelig bouwen en ruimte voor water. **In navolging van het advies op de startnota van de VMM werden bijkomend de recent opgestelde pluviale overstromingskaarten voor het huidige klimaat en het toekomstige klimaat ten gevolge van de klimaatopwarming, geraadpleegd. De kaarten zijn hieronder ook toegevoegd in de scopingnota. Mogelijke toekomstige probleemgebieden concentreren zich slechts gedeeltelijk rond de waterlopen. De meeste aandachtsgebieden in de reeds bebouwde gebieden waar transformatie mogelijk is, betreffen openbaar domein. Dit, op enkele kleine plekken na, die we hieronder bespreken.**

In de zones **'te consolideren woonkern' en 'verspreide woonbestemmingen'** laat het RUP geen dichtere bebouwing toe dan er vandaag courant aanwezig is, ook geen inbreiding in binnengebieden. Wel zal het RUP toelaten dat bebouwing kan worden herschikt, zonder toename van bouwvolumes of woondichtheid; bv. wat hoger bouwen met kleinere footprint, twee vrijstaande villa's vervangen door twee halfopen bebouwing aan de rand van het perceel,... Deze afwijkmogelijkheid is specifiek bedoeld voor ontharding, het vrijwaren van groenverbindingen en respecteren van de waterstructuur. In deze zone heeft het RUP dus geen negatieve impact.

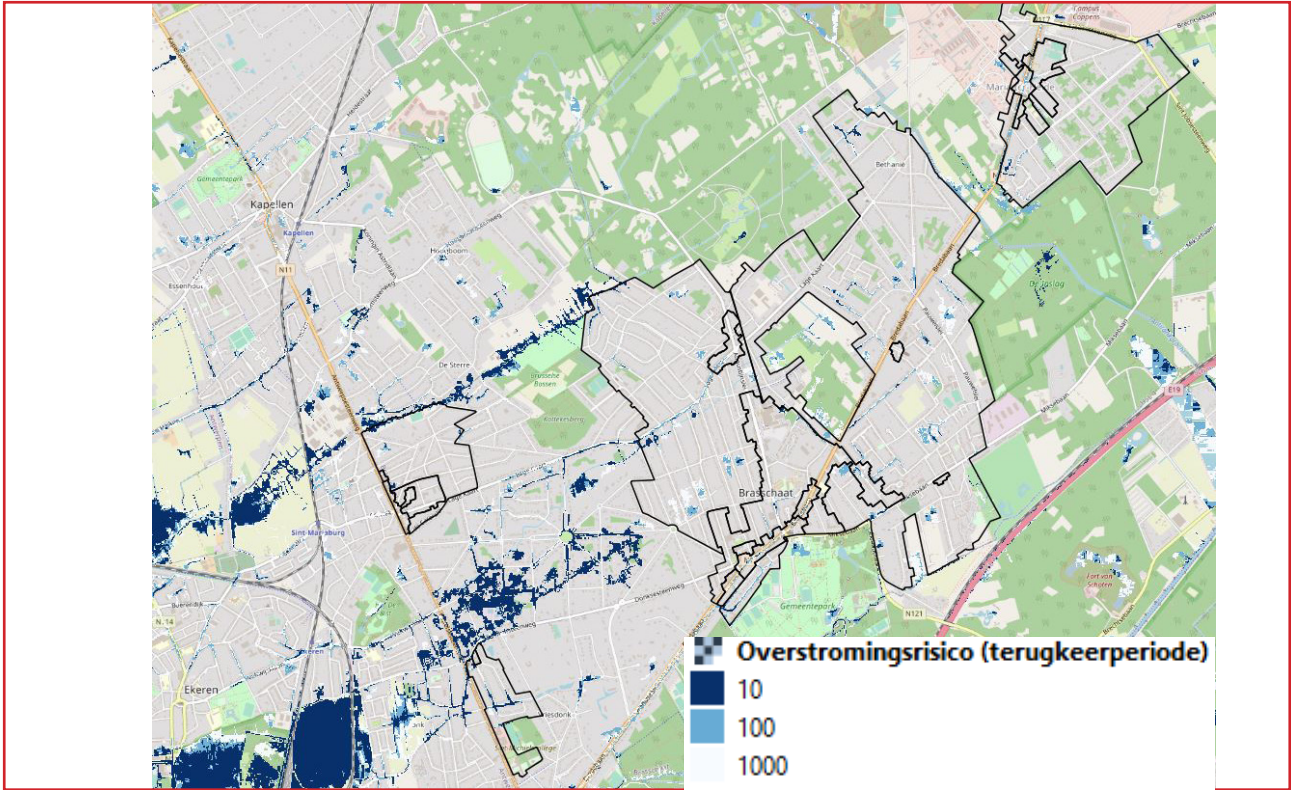
In de zones **'te versterken woonkern' en alle handelszones** is het wél de bedoeling dat er kan worden verdicht voor wonen en evt. handel. Dit kan gepaard gaan met meer verharding dan vandaag aanwezig is. In vele van deze zones kan dat vandaag al binnen het bestaand vergunningenkader, maar hier en daar brengt het geplande RUP wél versoepelingen aan. In deze gebieden zal voor elke project uitdrukkelijk de watertoets moeten worden uitgevoerd. Ook in deze zones zal het geplande RUP mogelijk maken om de toegelaten programma's te herschikken met het oog op een betere afstemming op bv. het watersysteem. Mits correcte toepassing van de bestaande decretale verplichtingen (integraal waterbeheer) zullen er geen aanzienlijke effecten op het watersysteem ontstaan. **In het klimaatveranderingsscenario (potentiële toekomstige overstromingsrisico's n.a.v. klimaatverandering) is bijkomend overstromingsrisico te zien in Mariaburg aan het Molenveld (achter de sporthal). Bovendien kunnen de overstromingsrisico's rond Klina en op de hoek**



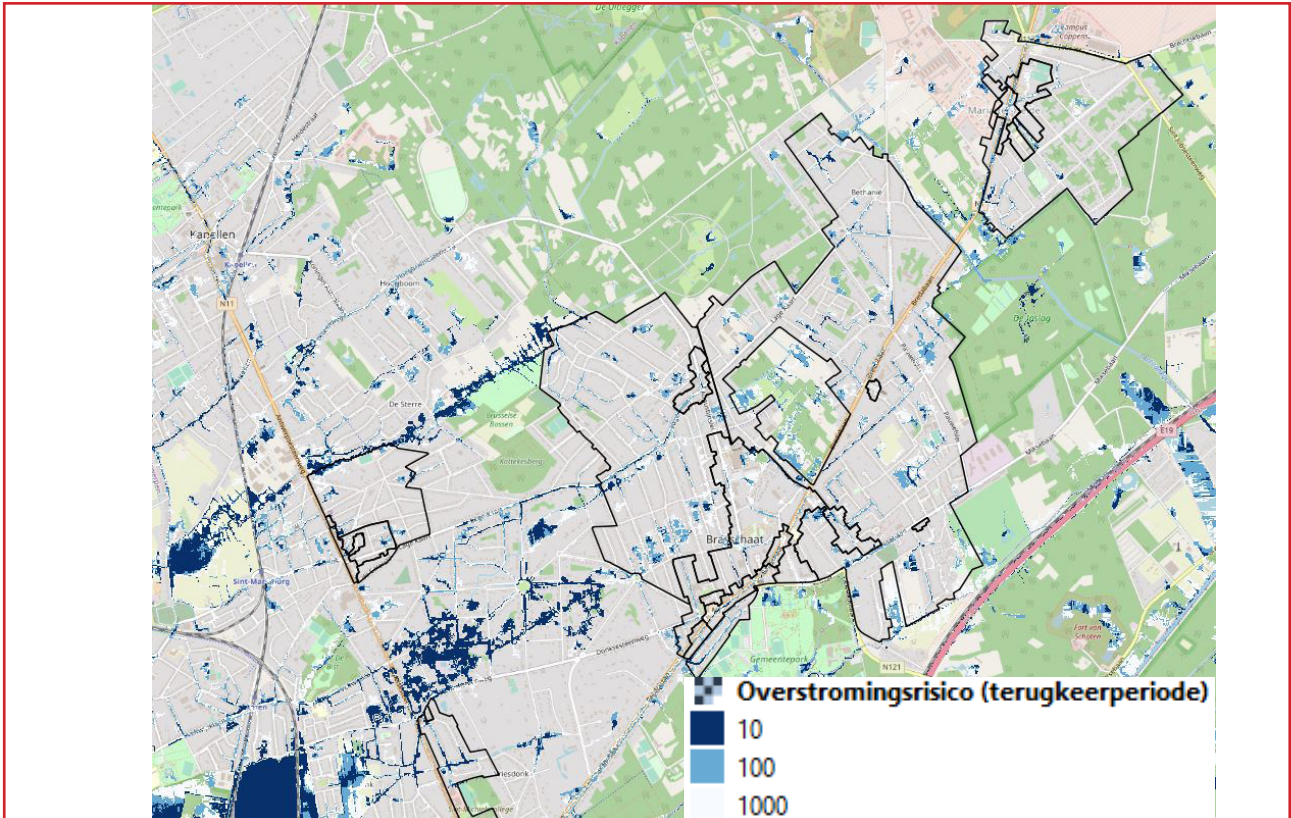
Overstromingsgevoelige gebieden - zoom AZ Klina - contouren te versterken zones (Geopunt)



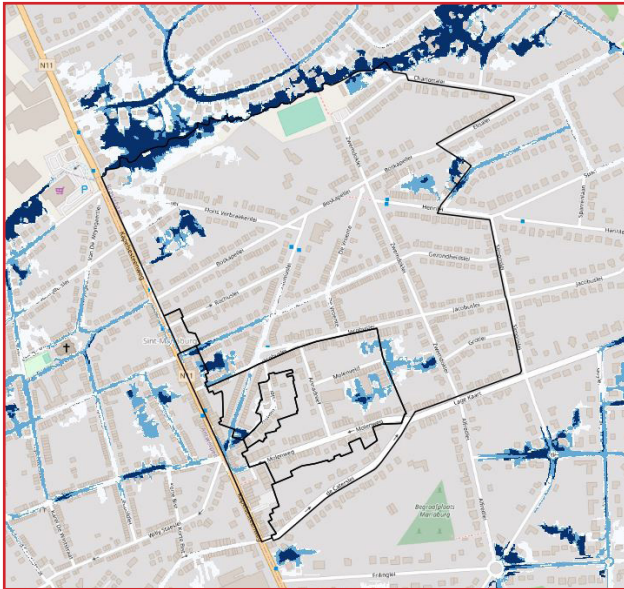
Overstromingsgevoelige gebieden - zoom handelscentrum Donk - contouren te versterken zones (Geopunt)



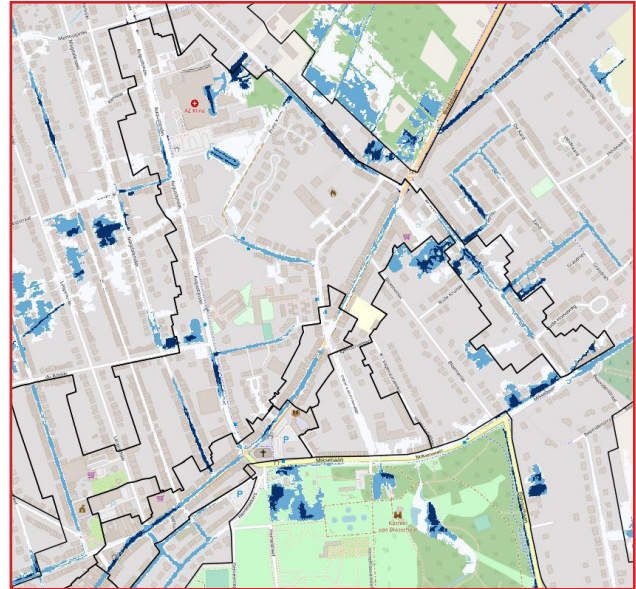
Pluviaal overstromingsrisico uitgedrukt in terugkeerperiodes van de overstroming in het huidige klimaat (waterinfo.be)



Pluviaal overstromingsrisico uitgedrukt in terugkeerperiodes van de overstroming in 2030 onder een klimaatveranderingsscenario (waterinfo.be)



Pluviaal overstromingsrisico uitgedrukt in terugkeerperiodes van de overstroming in 2030 onder een klimaatveranderingsscenario, Sint-Mariaburg (waterinfo.be)



Pluviaal overstromingsrisico uitgedrukt in terugkeerperiodes van de overstroming in 2030 onder een klimaatveranderingsscenario, Brasschaat en Zand (waterinfo.be)

van Augustijns- en Du Boislei in de toekomst toenemen. Inbreiding van de bebouwing ten opzichte van wat vandaag reeds de courante bouwwijze is, zal echter altijd uitvoerig gemotiveerd moeten worden; de aftoetsing aan zowel de huidige als de toekomstige waterkaarten zal hierbij een beoordelingscriterium vormen.

We tonen ook de kaart met de van nature overstroombare en de recent overstroomde gebieden. Grote delen van het plangebied worden aangeduid als van nature overstroomd gebied (NOG) omwille van de nabijheid van De Schelde (Beneden-Scheldebekken). De recent overstroomde gebieden (ROG) zijn gekoppeld aan het bekensysteem en brengen, voor wat betreft de mogelijks te verdichten gebieden, dezelfde aandachtspunten naar voor als de vorige kaart.

Het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 heeft de risicozones voor overstromingen afgebakend. De brandverzekering, die automatisch de schade door natuurrampen zoals overstromingen dekt, houdt alleen rekening met de risicozones. Die zones zijn een stuk kleiner dan de overstromingsgevoelige gebieden op de watertoetskaart en duiden de plaatsen aan waar de kans op waterschade het grootst is. De kaart voor risicozones voor overstromingen duidt binnen de contouren van het RUP echter geen enkele zone aan.

Tenslotte bekijken we of gebieden werden aangeduid als signaalgebied. In Brasschaat is een signaalgebied aangeduid, met name Het Leeg - Rietbeemden. Voor dit signaalgebied werd het PRUP Het Leeg - Rietbeemden opgemaakt dat een deel van dit signaalgebied onbebouwbaar maakte. Dit PRUP werd echter ondertussen vernietigd door de Raad van State, op 5/11/2019. ~~Zo lang het PRUP niet is hernomen, zal voorliggend RUP kernversterking wonen en detailhandel rekening moeten houden met de bepalingen van dit signaalgebied. De afbakening van de contour van de 'te consolideren woonkern' moet in volgende fase geëvalueerd zodat deze rekening houdt met het signaalgebied. Door de aanpassingen aan de contouren 'te consolideren woonkern' rond het woonuitbreidingsgebied 'Het Leeg - Rietbeemden', valt het signaalgebied grotendeels buiten de contour. Het enige bebouwde gebied gelegen binnen het signaalgebied valt onder de afbakening 'verspreide woonbestemming', waar de mogelijkheden tot verdichten uitgesloten zijn. Voor de rest valt men terug op de bestaande plannen. Het plan heeft bijgevolg geen effecten op het signaalgebied.~~

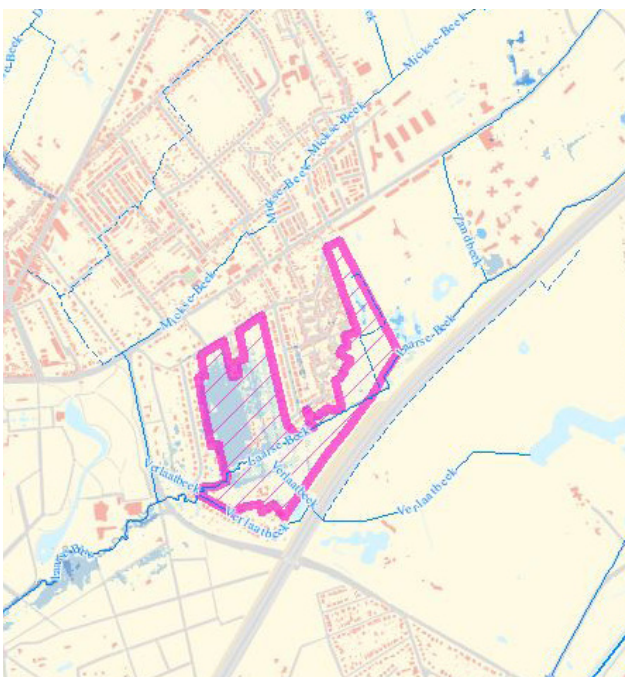
Overstromingsgevoeligheid: conclusie

Voor het grootste deel van de aandachtszones voor overstromingen laat het RUP geen verdichting van de harde functies wonen of handel toe, en is er geen probleem. Integendeel, de mogelijkheid om (met projectbrief) bouwprogramma's te gaan herschikken in functie van ontharding, waterbeheer en groenstructuren zorgt hier voor een verbetering voor de waterhuishouding.

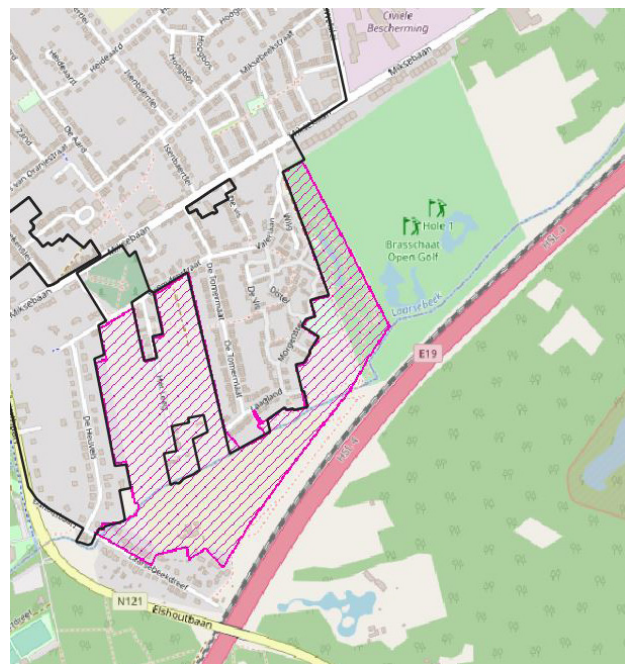
In enkele stukken van de 'te versterken woonkern' of handelszone, is een grondige uitvoering van de watertoets noodzakelijk. Dat is trouwens vandaag ook al het geval. Het doel van het RUP betreft een toename van de dichtheid in de kerngebieden, dit hoeft echter niet steeds gepaard te gaan met een verdere verharding ten opzichte van de bestaande toestand. Het opzet van het RUP is net een kwalitatieve verdichting mogelijk te maken (met o.a. een projectbrief) en hierdoor een positieve bijdrage te leveren aan de plaatselijke kwaliteiten, zoals o.m. de waterhuishouding. Daarom laat ook hier het RUP toe dat de bouwwijzen worden aangepast aan de lokale aandachtspunten. Zo kan een project een specifieke bijdrage leveren op vlak van ontharding of het overdragen van een vergroend openbaar domein (met ruimte voor water). Op die manier verbetert de woonkwaliteit enerzijds en de veerkrachtigheid van het watersysteem anderzijds.

Mits correcte toepassing van de decretale verplichtingen, is er geen aanzienlijk negatief effect op het watersysteem te verwachten, voor wat betreft overstromingen.

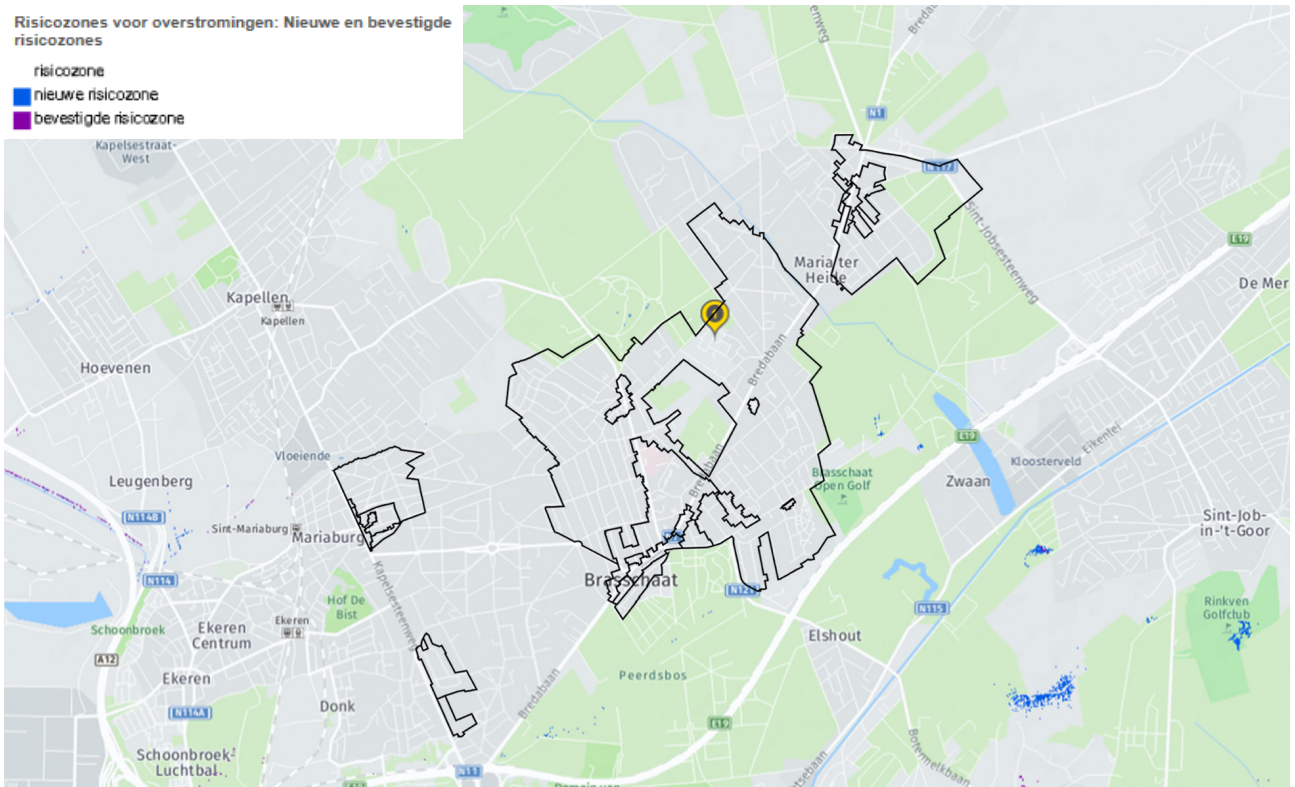
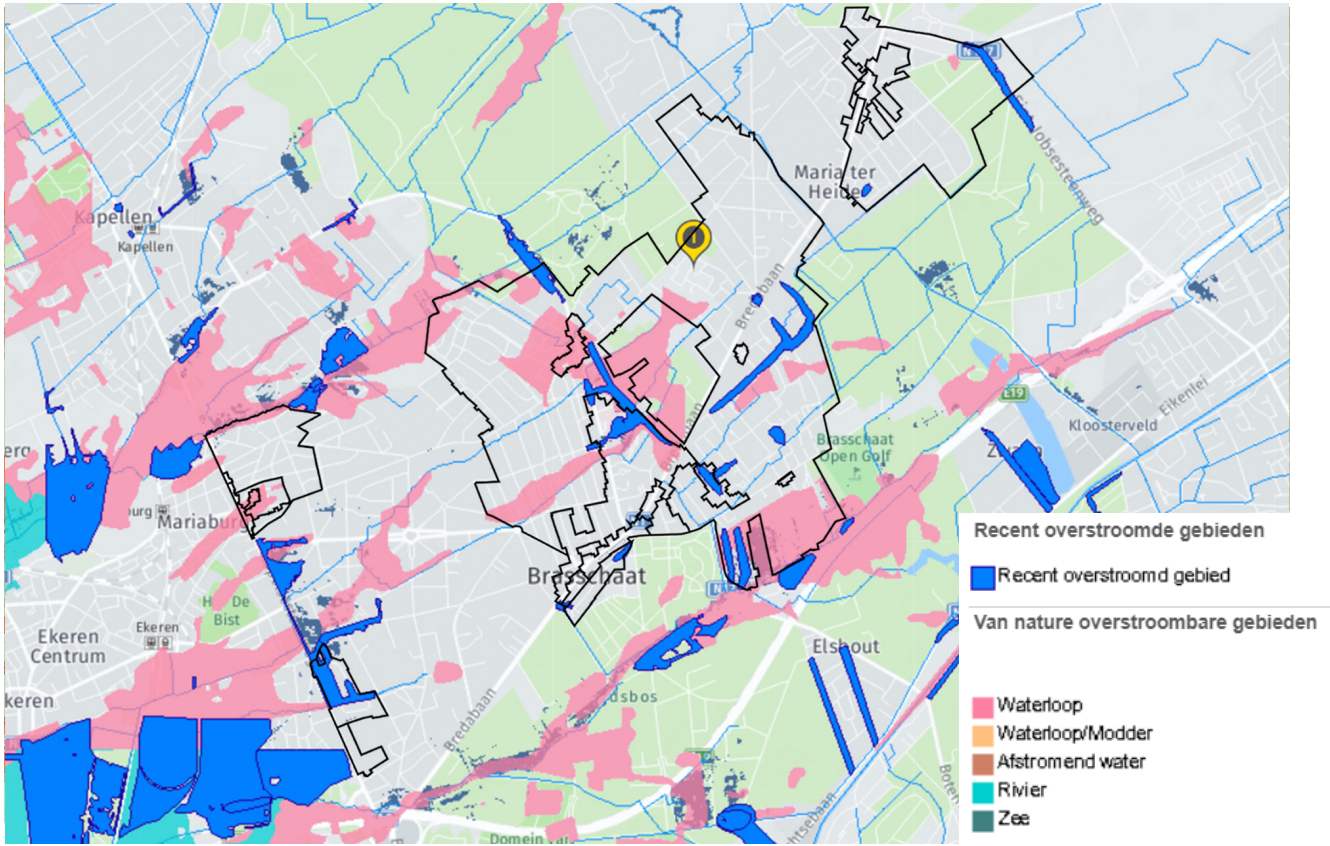
~~Wel zal in de volgende fase van het RUP nog worden nagekeken of de afbakening van de 'te consolideren woonkern' wel voldoende rekening houdt met het signaalgebied.~~



Aanduiding signaalgebied Het Leeg - Rietbeemden (Geoloket signaalgebieden)



Aanduiding signaalgebied Het Leeg - Rietbeemden t.o.v. de aangepaste contour (Geoloket signaalgebieden)



Recent overstromde gebieden en van nature overstrombare gebieden + risicozones voor overstromingen (Geopunt)

Oppervlaktewater

De Vlaamse hydrografische atlas situeert het plangebied in het Beneden-Scheldebekken (stroomgebied van de Schelde), meer bepaald in de deelbekken van de Benedenschijn. Het Anti-tankkanaal is gecategoriseerd als een onbevaarbare waterloop van 1^{ste} categorie. De onbevaarbare waterlopen van eerste categorie worden beheerd door de afdeling Operationeel Beheer van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM). Het RUP heeft op de structuur van deze waterloop geen impact.

Buiten en binnen de woonkernen die het RUP afbakent, vinden we een zeer fijnmazig systeem van beken. Schoon Schijn ten noorden van Mariaburg is geklasseerd als een waterloop van 2^{de} categorie, alsook de Donksebeek, Binnenkaartsebeek, Laarse Beek, Heislagbeek,... De onbevaarbare waterlopen van tweede categorie worden door de provincie beheerd. Daarnaast zijn er tal van beken onder gemeentelijk beheer. Het is de bedoeling van het RUP om ervoor te zorgen dat, in gebieden waar sowieso gebouwd kan worden, de bouwprojecten beter rekening kunnen houden met het fijnmazige beeksysteem doorheen de woonkern, door het inbouwen van flexibiliteit m.b.t. bouwwijzen. Per project wordt nagekeken of en hoe bouwvolumes en verhardingen beter kunnen worden geschikt, zodat ze optimaal rekening houden met ruimte voor de waterlopen. Mits correct toepassen van de principes van de goede ruimtelijke ordening, heeft het RUP geen aanzienlijke negatieve effecten op het watersysteem.

Infiltratiegevoelige bodems

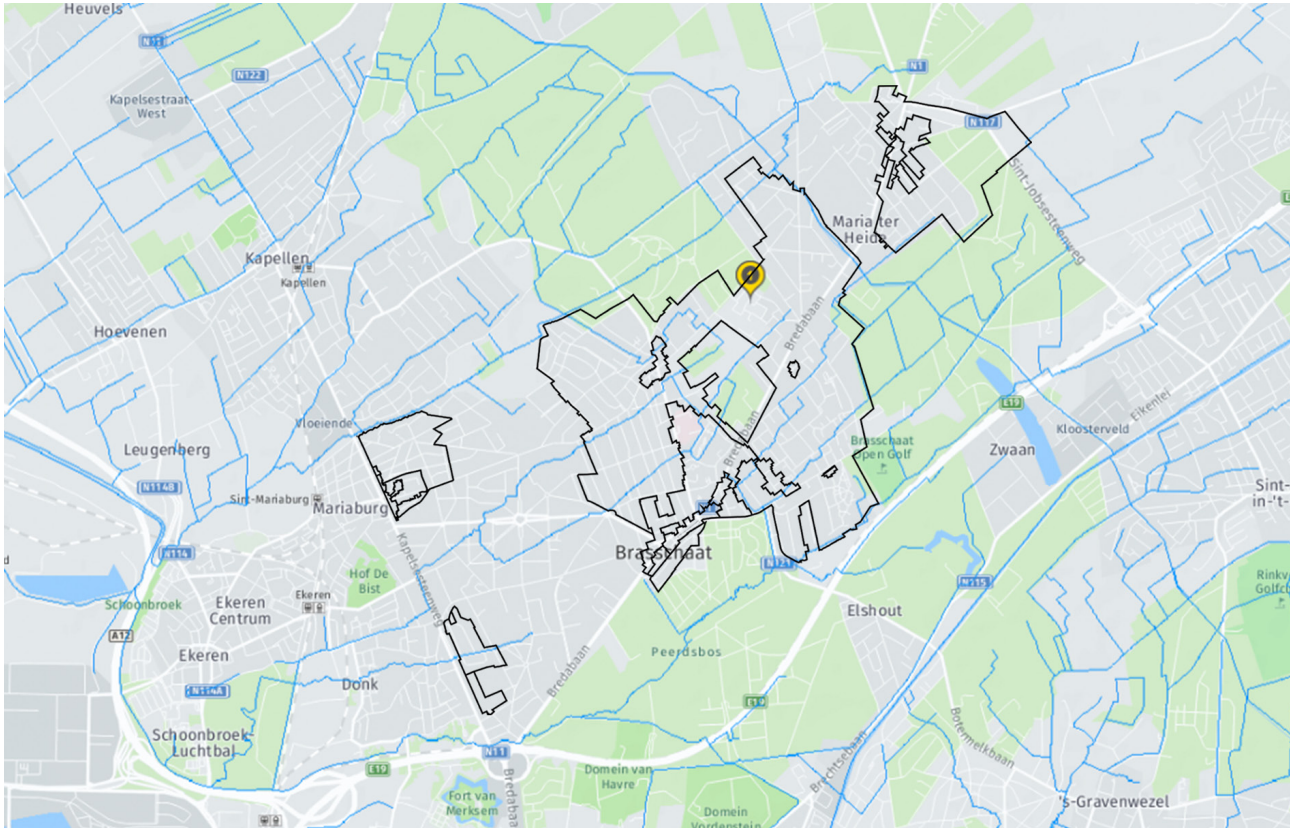
De kaart met infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om na te gaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren in de ondergrond. Dit is belangrijk, aangezien daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. De kaart met infiltratiegevoelige bodems geeft twee types gebieden weer: de gebieden met infiltratiegevoelige bodems en de gebieden met niet-infiltratiegevoelige bodems.

Grote delen van de afgebakende woonkernen zijn infiltratiegevoelige gebieden. Dit betekent dat het water makkelijker infiltreert en er minder snel sprake kan zijn van wateroverlast. Bij de vergunningverlening zal erop toegezien worden dat bijkomende verhardingen de infiltratiecapaciteit niet ondermijnen. Vooral in de zones die kunnen worden verdicht, zoals de 'te versterken woonkernen' en de handelszones, is dit een aandachtspunt. Bij de vergunning van projecten wordt toegezien op het waterbeheer, waarbij maximaal ingezet wordt op lokale infiltratie.

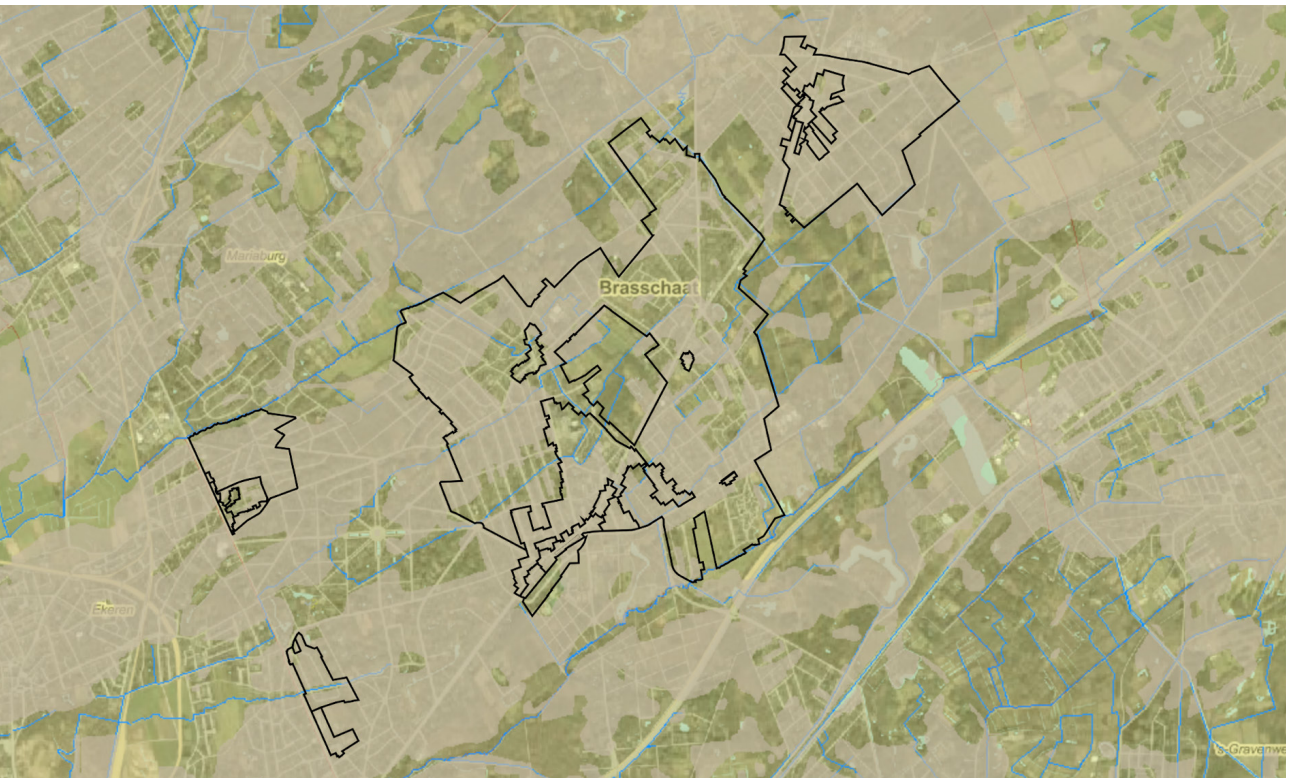
Een combinatie van verschillende infiltratievoorzieningen kan een uitkomst bieden om infiltratie zo goed mogelijk te faciliteren in de zones waar niet-infiltratiegevoelige gebieden voorkomen. In gebieden met een hoge grondwaterstand of bodems die water slecht laten infiltreren, zoals rondom de beken en overstromingsgevoelige gebieden, kan een infiltratievoorziening zoals een wadi mogelijk haar nut verliezen. Het is dan ook belangrijk te zoeken naar een passende set van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan. Ook het hergebruik van hemelwater kan als prioritair aanzien worden om anders om te gaan met water (en het daarmee vertraagd laten afvoeren). De grote groenzones kunnen in uitzonderlijke gevallen dienst doen als waterbuffer, ook de zones buiten de afgebakende contouren kunnen de rol als veerkrachtig open ruimte gebied naar de toekomst toe gaan vervullen.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Grote delen langsheen de waterlopen van tweede categorie zijn zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1), deze liggen deels in de woonkernen. Vooral in de 'te versterken' delen ('te versterken woonkern' en de handelszones) is dit een aandachtspunt. Het RUP laat hier compacte woningbouwprojecten toe, die vaak gepaard gaan met onderkeldering i.f.v. parkeren. (Hierbij moet opgemerkt dat het steeds gaat om zones waar vandaag al bebouwing, en in vele gevallen ook reeds compacte bebouwing, is toegestaan. Ook zonder dit RUP is dit een aandachtspunt) Bijzondere aandachtszones waar verdichting is voorzien en waar het opletten is met onderkeldering, zijn: handelskern Kaart, handelskern Mariaburg, Kina Ziekenhuis en directe omgeving. Wanneer er binnen het gebied dat zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1) ondergrondse constructie gewenst zijn met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m



Waterlopen (Geopunt)



Infiltratiegevoelige gebieden (Geopunt)

dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Binnen de normale vergunningverlening wordt dit aandachtspunt ondervangen.

Winterbedkaart

Het doel van de winterbedkaart is het aanduiden van de gebieden waar veranderingen van het bodemgebruik aanleiding kunnen geven tot een gewijzigd afvoergedrag in geval van overstroming van het gebied. Omdat dergelijke veranderingen in peilen en stroomsnelheden enkel relevant zijn voor relatief omvangrijke overstromingsgebieden, werd de winterbedkaart beperkt tot de gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen.

De zone zoals afgebakend binnen de contourenkaart valt niet binnen een winterbed van een grote waterloop.

Hellingenkaart

De hellingenkaart van Vlaanderen geeft de hellingsgraad weer voor het Vlaamse grondgebied. Deze kaart werd opgemaakt met het oog op het determineren van 'steile' of 'sterke' hellingen, omdat deze hellingen aanleiding kunnen geven tot exces van afvloeiend hemelwater, wat de overstromingsgevoeligheid van een gebied kan beïnvloeden.

De hellingenkaart toont aan dat de zone binnen de afbakening grotendeels vlak is en daarom het reliëf geen noemenswaardige aanleiding kan geven tot een zekere waterproblematiek.

Erosiegevoelige gebieden

De erosiegevoeligheidskaart - ten behoeve van de watertoets - werd opgemaakt om de gevolgen van belangrijke wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Dergelijke wijzigingen kunnen immers aanleiding geven tot een versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot de afspoeling van bodemdeeltjes.

Binnen de grenzen van de zoneringskaart worden er zeer weinig gebieden aangeduid die erosiegevoelig zijn. De aangeduide plaatsen liggen bovendien grotendeels in te consolideren woongebied, waardoor geen aanzienlijke verdichting niet meer in deze zones te verwachten zijn en ook op vlak van erosiegevoeligheid dit weinig zal evolueren.

Hemelwaterplan

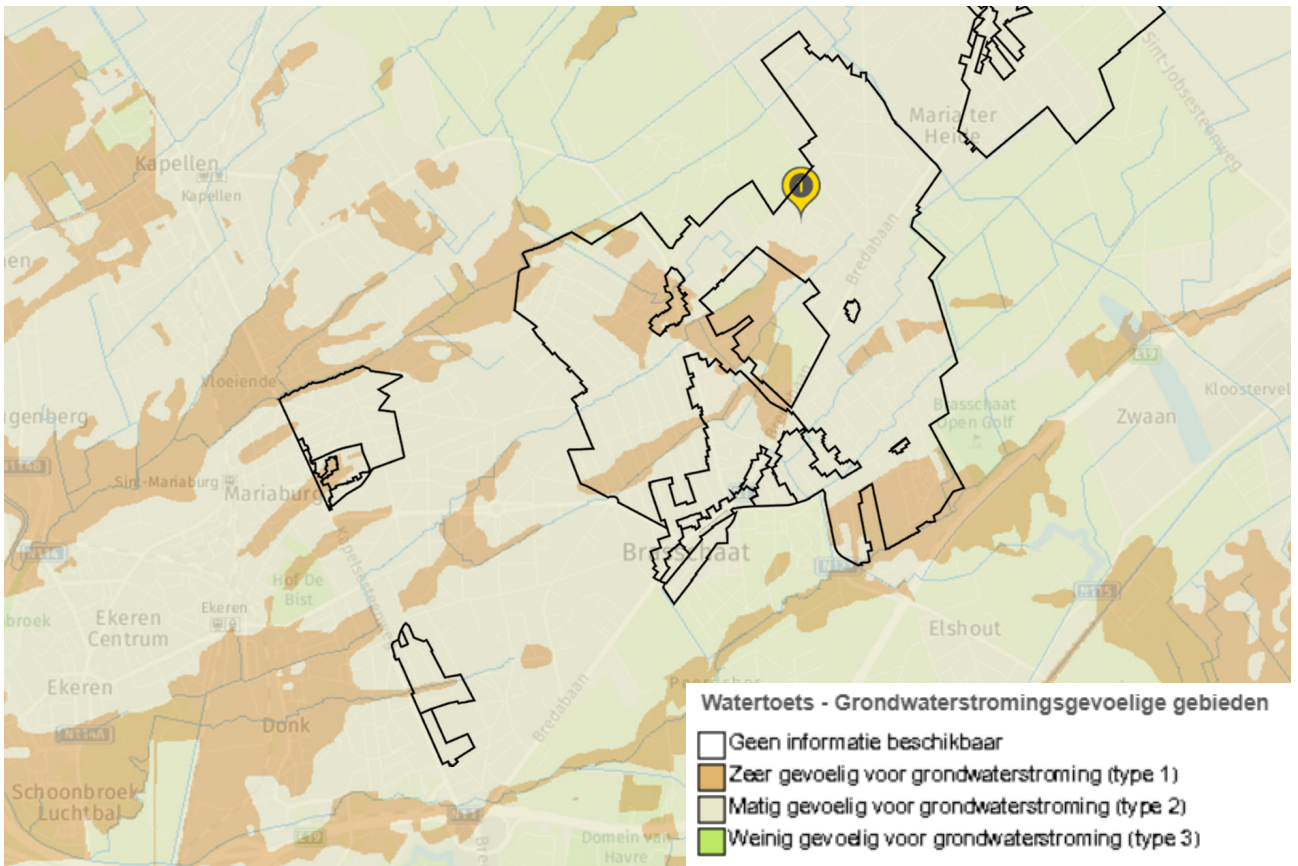
Het gemeentelijk Hemelwaterplan (d.d. 23 januari 2018) werd opgesteld als visie op hemelwaterafvoer- en waterbuffering op het grondgebied van Brasschaat. Het hemelwaterplan werd gescreend door de contouren van de te versterken zones erover te leggen.

Op het eerste zicht zijn er op vlak van oppervlaktewaters slechts beperkte vlekjes waar te nemen binnen de contour. Hier dient in geval van ontwikkeling steeds rekening mee te worden gehouden. Ook de potentie voor grachten blijft beperkt binnen de contouren. Zie eveneens bijgevoegde kaarten als zoom op de relevante gebieden (AZ Klina, Maria-ter-Heide en handelsconcentratie Miksebaan).

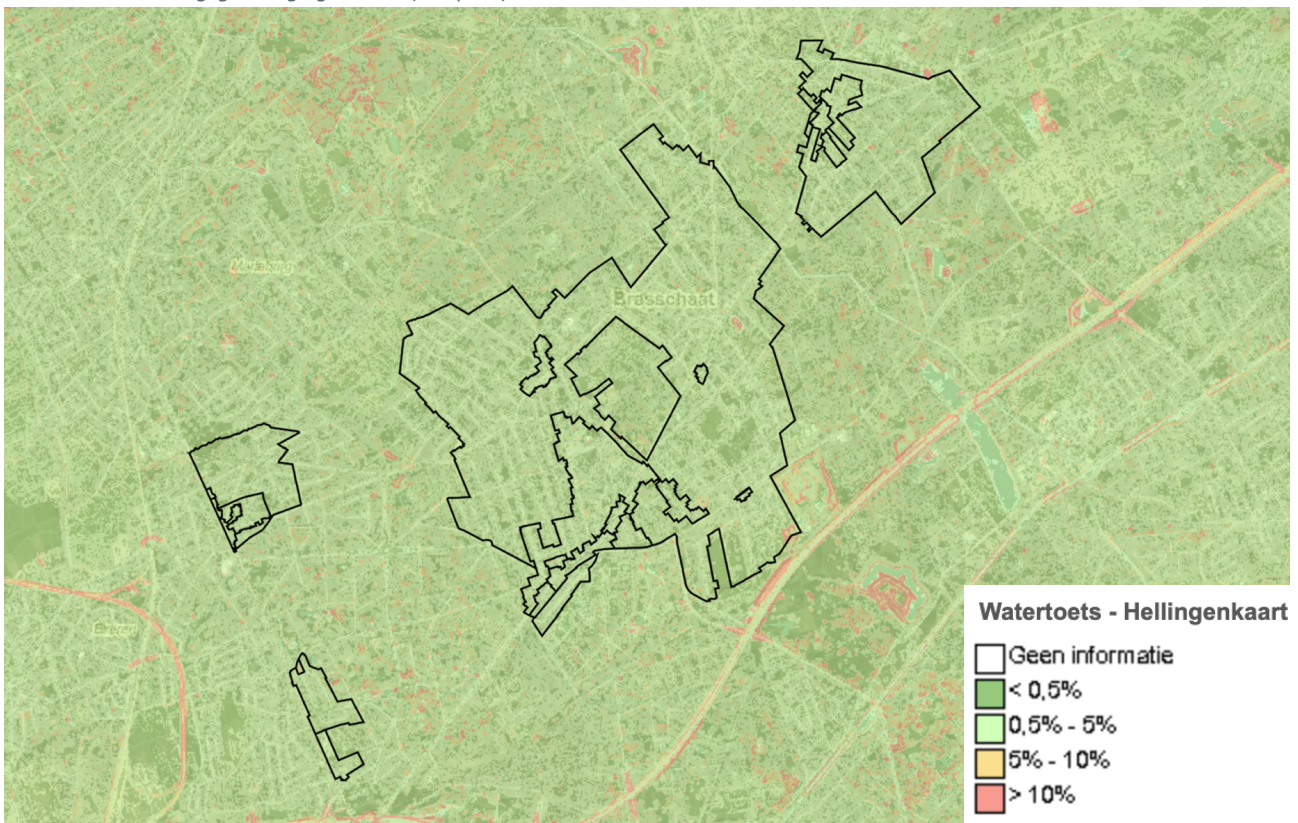
Conclusie van de watertoets

Er dient geoordeeld te worden dat de watertoets voor het RUP geen significante problemen met zich mee zal brengen inzake potentiële wateroverlast of effecten op het watersysteem. Met het RUP is het de ambitie de verdichting te bewerkstelligen op de locaties die daarvoor het meest geschikt zijn vanuit een aantal criteria zoals duurzame ontsluiting en nabijheid van voorzieningen. Door kwalitatieve verdichting in enkele stukken van de woonkern voorop te stellen, worden grote delen van de woonkern, de lintbebouwing en de reserveruimtes voor wonen gevrijwaard van verdichting.

Wel moet ook de verdichting in de te versterken gebieden, de 'te versterken woonkernen' en de handelszones, rekening houden met de aandachtspunten vanuit waterbeheer. Vanuit de watertoets komen enkele specifieke zones naar voor, waar projecten zullen moeten gecombineerd worden met maatregelen voor de waterhuishouding: enerzijds infiltratie en grondwaterstromingsgevoeligheid, anderzijds mogelijke wateroverlast. Het geplande RUP zal in de voorschriften



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Geopunt)



Hellingenkaart (Geopunt)

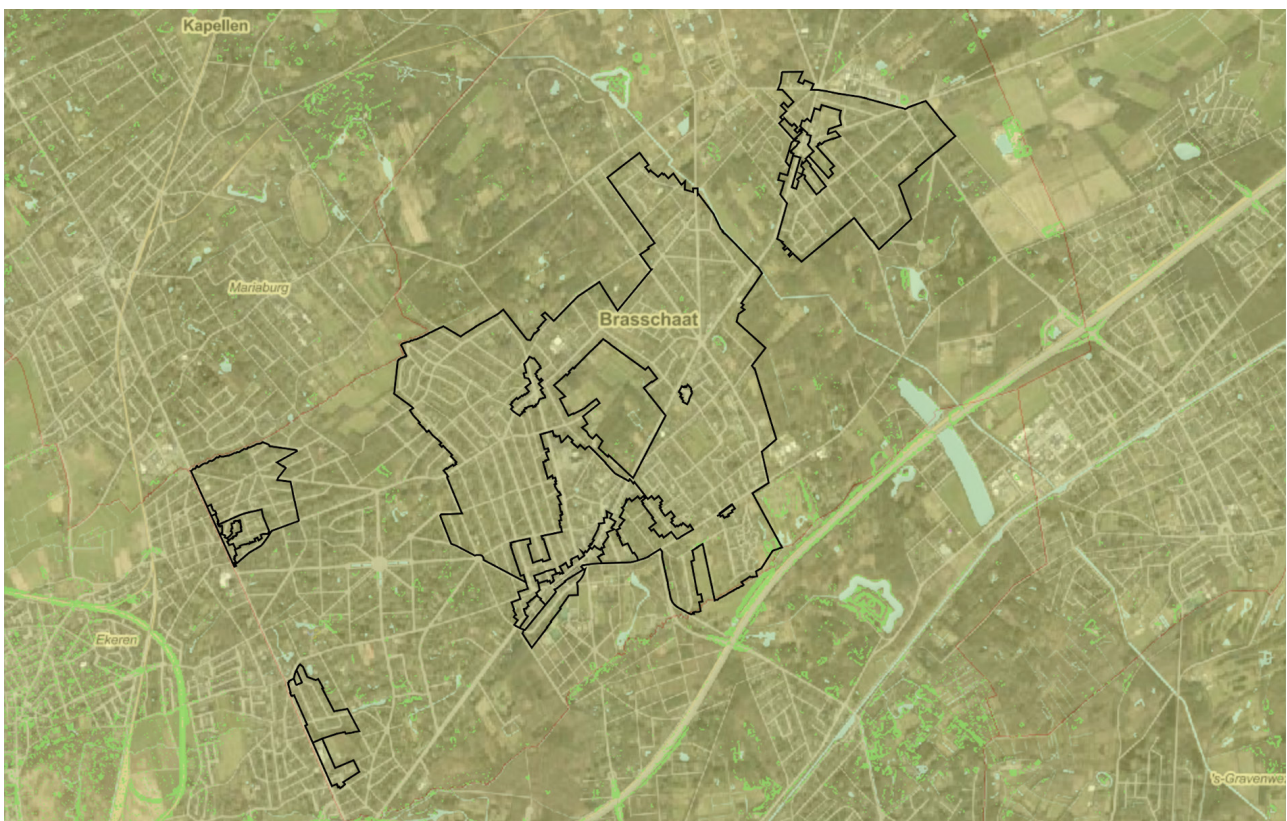
voldoende kwalitatieve voorschriften opnemen zodat de aandacht op deze mogelijke pijnpunten wordt getrokken en deze mee afgetoetst worden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit bovenop, uiteraard, de sectorale regelgeving die deze toetsing verplicht.

Effecten kunnen worden beperkt door:

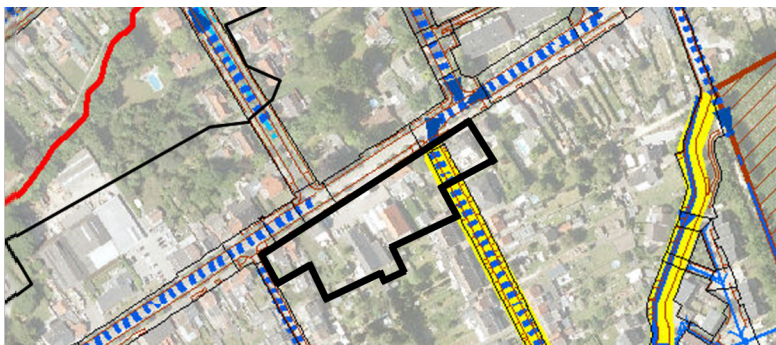
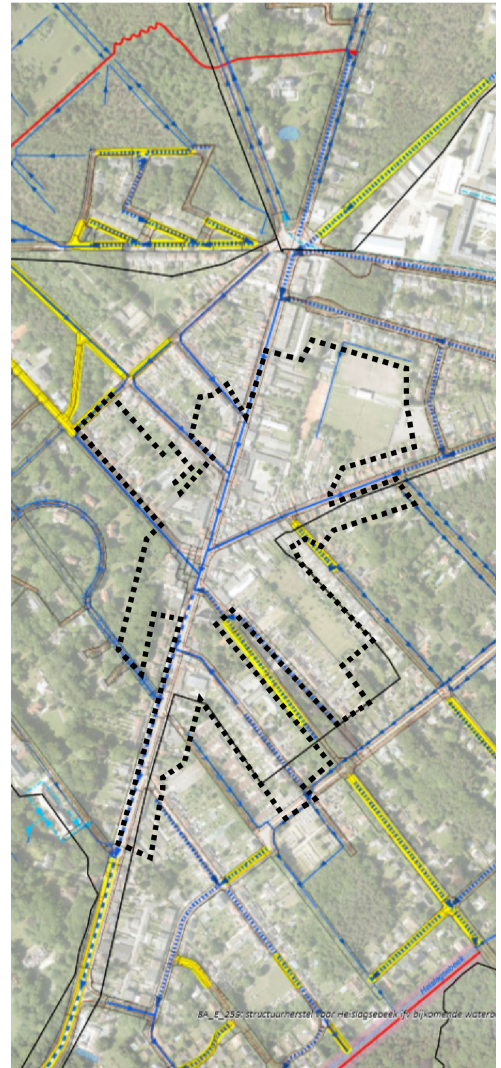
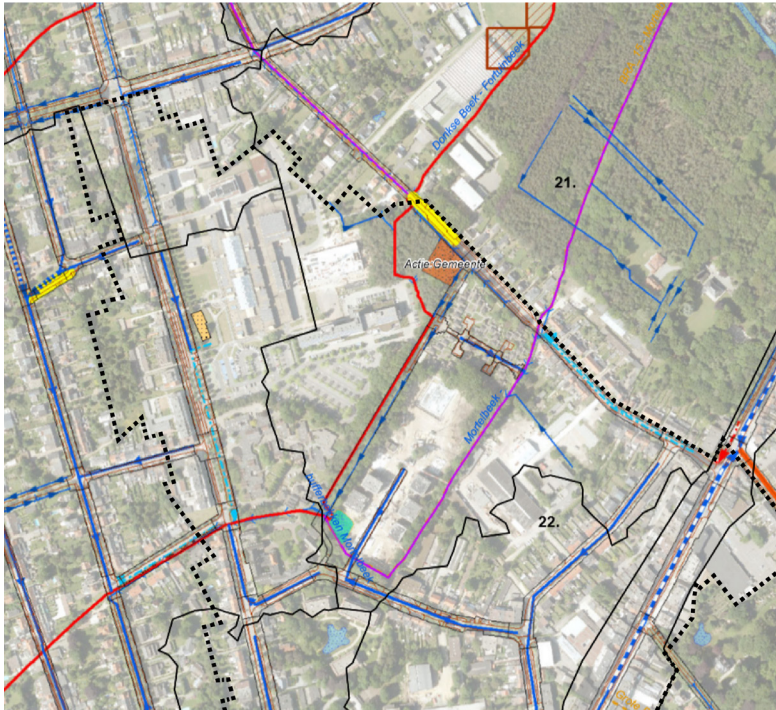
- De inrichting van de lager gelegen gronden in functie van wateropvang en retentie. Ook rond bestaande waterlopen wordt extra ruimte gereserveerd te worden in geval van hoog water.
- De aanleg van afwateringsgrachten of greppels. Omwille van de infiltratiegevoeligheid van de bodem kan een deel van het hemelwater na buffering in de open zones infiltreren in de ondergrond. Het aandeel hemelwater dat niet infiltreert, dient ter plaatse te worden vastgehouden, gebufferd, hergebruikt en kan mogelijk langzaam afgevoerd worden naar de omliggende waterlopen. Het dient steeds de bedoeling te zijn om het hemelwater zo lang mogelijk vast te houden op de site zelf (buffering boven infiltratie en vervolgens gecontroleerde afvoer).
- In de nabijheid van de verhardingen en de zones waar de infiltratie plaatselijk bemoeilijkt wordt, zal voldoende wateropvang, infiltratie en vertraagde afvoer worden voorzien. Hierbij gelden minstens de wettelijke bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV).

Bij nieuwbouw en verbouw binnen zones aangewezen als effectief overstromingsgevoelig moet voldaan worden aan de principes van overstromingsvrij bouwen. Voorbeelden hiervan zijn het plaatsen van woningen op palen en voldoende hoog bouwen, zodoende wordt ruimte gevrijwaard voor overstromingswater wat wateroverlast in de toekomst kan beperken.

Het geplande RUP faciliteert dergelijke ingrepen door te voorzien dat, naast de klassieke bouwwijze aan de straat en mits grondige motivatie in een projectbrief, bouwvolumes anders kunnen worden ingeplant dan op de klassieke wijze, indien dit lokaal een betere oplossing oplevert.

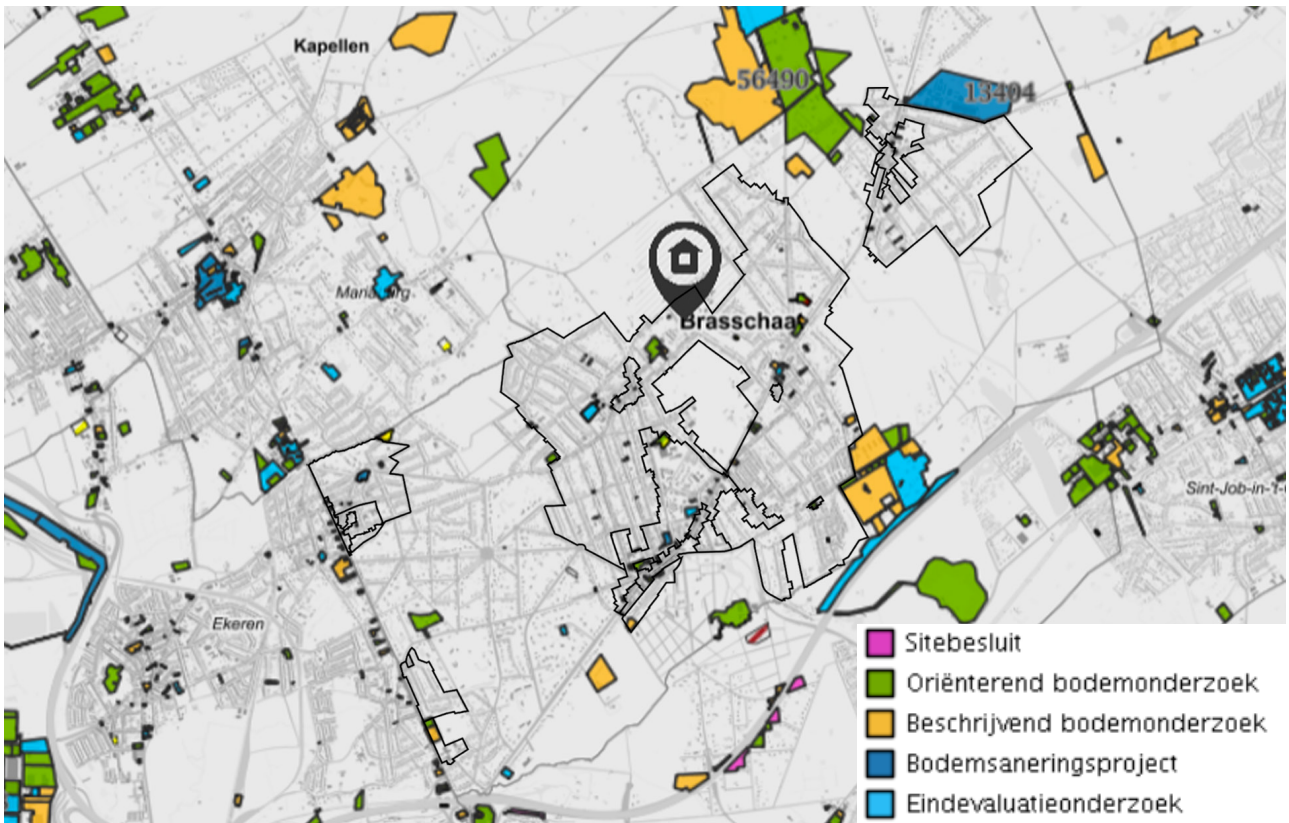


Hellingkaart + Erosiegevoelige gebieden (Geopunt)

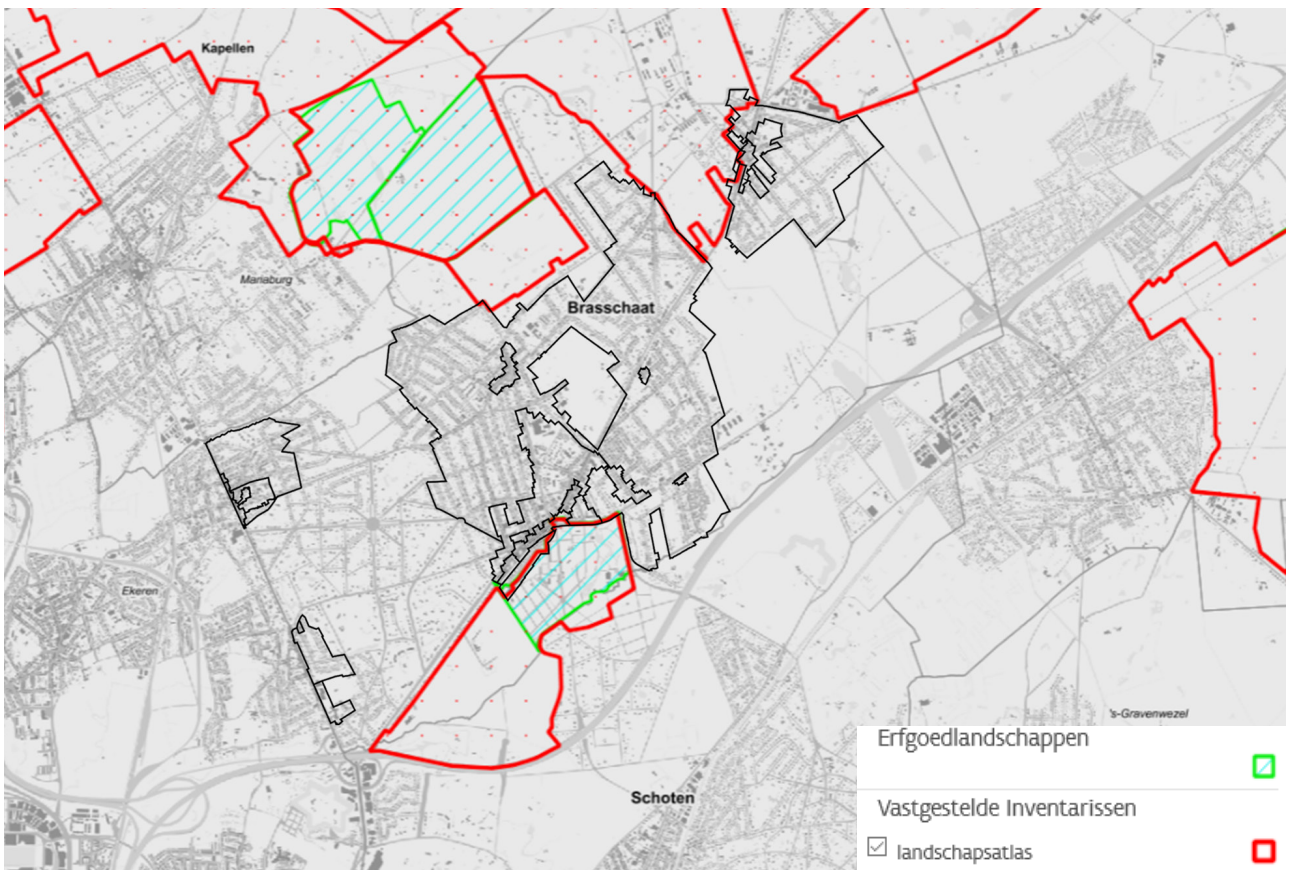


<ul style="list-style-type: none"> Afstroomgebieden Wgo (bron: GRB) Wbn (bron: GRB) <p>Waterlopen (revisie) (bron: Wlas - VHA)</p> <p><i>Categorie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 0, 1, 2 9 <ul style="list-style-type: none"> Grachten van algemeen belang (bron: Brasschaat) <p>BT: Oppervlaktewaters (bron: Wtz - GRB)</p> <p><i>Type</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Wadi Buffer Andere <p>Rioolleidingen (aanpassing o.b.v. Asbuilt)</p> <ul style="list-style-type: none"> RWA-leiding Signaalgebied (9/05/2014) 	<ul style="list-style-type: none"> GT: Potentie voor grachten GT: Visie op potentiële bufferlocaties (rev0) GT: Buffers in geplande projecten (bron: PIDPA) GT: Acties Bekkenbeheerplan Benedenscheide GT: Visie op bestaande grachten na optimalisatie <p>GT: Visie op hemelwaterafvoer</p> <p><i>Type</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Afvoer (Prioritair karakter) Afvoer (of type te onderzoeken) Buffering Infiltratie <p>Leidingen - geplande projecten (cfr. ontwerpplan) (bron: PIDPA)</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemengd RWA <p>Leiding-concreet geplande/uitgevoerde proj (bron: K-n° PIDPA; BR)</p> <ul style="list-style-type: none"> DWA RWA 	<p>Legende</p>
---	---	-----------------------

Hemelwaterplan: zoom op AZ Klina, Maria-ter-Heide en handelsconcentratie Miksebaan (Hemelwaterplan)



Dossiers OVAM bodemonderzoek (Geoloket OVAM)



Dossiers OVAM bodemonderzoek (Geoloket OVAM)

6.4. IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE BODEM EN GRONDWATER

6.4.1. BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

6.4.1.1. BODEMTYPOLOGIE

De bodem op de site bestaat voornamelijk uit bebouwde zone. Het profiel van deze bodem is door ingrijpen van de mens grotendeels gewijzigd of vernietigd, waardoor de oorspronkelijke bodemeigenschappen, zoals drainage volledig of gedeeltelijk teloor gegaan zijn.

6.4.1.2. BODEMKWALITEIT

In het oriënterend bodemonderzoek onderzoekt men de bodemtoestand van een grond. In de eerste plaats neemt de bodemsaneringsdeskundige de nodige grond- en grondwaterstalen ter hoogte van de 'risicozones'. Dit zijn zones met verhoogde kans op bodemverontreiniging. Een oriënterend bodemonderzoek moet uitgevoerd worden ter hoogte van een risicoground in het kader van:

- Een overdracht. Om te vermijden dat een verontreinigde grond wordt overgedragen, is er een onderzoekplicht bij de overdracht van een risicoground. Het OBO gebeurt op initiatief en op kosten van de overdrager.
- Een periodieke onderzoekplicht. Een exploitant kan verplicht zijn door de aard van de activiteiten om binnen een bepaalde termijn en daarna volgens een bepaalde periodiciteit een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren.
- Een faillissement en vereffening van een risico-inrichting;
- De sluiting van een risico-inrichting;
- Een situatierapport bij GPBV-inrichtingen.

Aangezien het plangebied de woonkernen van heel de gemeente omvatten zijn er bij OVAM een aantal dossiers gekend van oriënterend bodemonderzoek of beschrijvend bodemonderzoek. Indien een concreet project voorligt zal dit medebepalend zijn voor de inrichting van het gebied. Het RUP stelt echter geen gedetailleerde projectvoorstellen voor, waardoor dit aspect voorlopig irrelevant blijft. Dit wordt bekeken bij de vergunningsvraag.

Grondwater

Het aspect grondwaterstroming werd besproken bij de watertoets.

Voor grondwaterkwaliteit worden geen effecten verwacht van dit RUP. Het RUP bepaalt immers voor zones die sowieso bebouwbaar zijn, welke woningtypologie en handel hier wel of niet kunnen.

6.4.2. EFFECTEN BODEM EN GRONDWATER

Voor de zones die door het RUP zijn aangeduid als 'te consolideren woonkern' legt dit RUP een erg bewarend beleid vast. Buiten deze zones wordt de verdere ontwikkeling tot een absoluut minimum beperkt. Op die manier wordt het groene en onverharde karakter van een groot deel van de gemeente behouden. In de te versterken zones is wel verdichting mogelijk. Het gaat het bijna uitsluitend om reeds bebouwde zones, op de mogelijkheid om aan inbreiding te doen in enkele binnengebieden na, waar de huidige regelgeving ook inbreiding mogelijk maakt. De uitvoering van het RUP zal dan ook geen significante effecten veroorzaken op de bodemgesteldheid. Integendeel: door ontwikkeling te concentreren kan er meer open ruimte naar de toekomst toe behouden blijven ten opzichte van het verderzetten van de uitbreidingstendens. Voor grondwater verwijzen we naar de watertoets.

6.5. DISCIPLINE LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

6.5.1. BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

6.5.1.1. ATLAST DER BUURTWEGEN

De Atlas der Buurtwegen werd opgesteld naar aanleiding van de wet van 10 april 1841 en vormt een inventaris van alle wegen die van belang waren voor het lokaal verkeer. Die wegen waren bedoeld voor doelgericht verkeer naar het dorp, de kerk, de weide en het veld. Aangezien het plangebied zich uitstrekt over de gehele gemeente is het weinig relevant om een overzichtskaart te geven. Het RUP heeft geen consequenties voor het al dan niet behouden van deze buurt- en voetwegen. In geval van een concreet project zal er steeds gekeken dienen te worden hoe deze buurt- of voetweg maximaal deel kan uitmaken van het project, om een schrapping te vermijden en op deze manier bij voorkeur in te schakelen als een zachte verbinding. Doordat het RUP het mogelijk maakt om de toegelaten bouwvolumes op alternatieve manier in te planten dan op de klassieke wijze aan de straatzijde, kunnen projecten ook meer rekening houden met deze zachte verbindingen. Er zijn geen negatieve effecten.

6.5.1.2. LANDSCHAPSRELICTEN EN ERFGOEDLANDSCHAPPEN

De gemeente Brasschaat kent een aantal vastgestelde landschapsrelicten, waaronder het Peerdsbos en Park van Brasschaat (ID: 10268) in het zuiden, militair erfgoed op de overgang van Scheldepolders naar Kempen (ID: 10289) ten noorden van Brasschaat en Groot Schietveld (ID: 10279) ten noordoosten van Maria-ter-Heide. Grote delen hiervan liggen buiten de afgebakende woonkernen. In een aantal gevallen dringt het landschapsrelict door tot binnen de contour van de afgebakende woonkernen. Steeds gaat het echter om delen die als 'te consolideren woonkern' zijn aangeduid; het RUP heeft hier zeker geen negatieve effecten aangezien het de bedoeling is om de bestaande structuur te bewaren.

Het Park van Brasschaat werd eveneens aangeduid als erfgoedlandschap op basis van de vroeger vastgestelde ankerplaats (nu: landschapsrelict) 'Peerdsbos en park van Brasschaat' bij gewestelijk RUP 'Gemeentepark Centrum'. Er is een kleine overlap met de contour van het kernwinkelgebied: aangezien het gaat om de kerk en naastgelegen pastorie, en aangezien voorliggend RUP kernversterking Wonen en Detailhandel de gewestelijke RUP's zal behouden, zijn er geen effecten. Ook de 'Oude Gracht op de grens met Kapellen werd aangeduid als erfgoedlandschap. Dit ligt echter buiten de afgebakende woonkernen.

6.5.1.3. BESCHERMDE LANDSCHAPPEN, DORPSGEZICHTEN EN MONUMENTEN

Binnen de gemeente Brasschaat bevindt zich 1 beschermd monument, nl. de openluchtschool Sint-Lutgardis (ID: 4987), deze bevindt zich buiten de contouren van de afgebakende woonkernen. Ook het beschermd stads- en dorpsgezicht Domein De Mik (Engelse tuin, omgrachting en gebouwen - ID: 5328) ligt buiten de contouren. Er zijn een aantal beschermde cultuurhistorische landschappen aanwezig zoals het Anti-tankkanaal (ID: 4344) en het Peerdsbos (ID: 5319), beiden grensstellend voor de woonkernen en dus net gelegen buiten de afgebakende zones. Bij ontwikkeling aan de randen dient er aandachtig en zorgvuldig te worden om te gaan met de relatie tussen ontwikkeling en beschermd landschap.

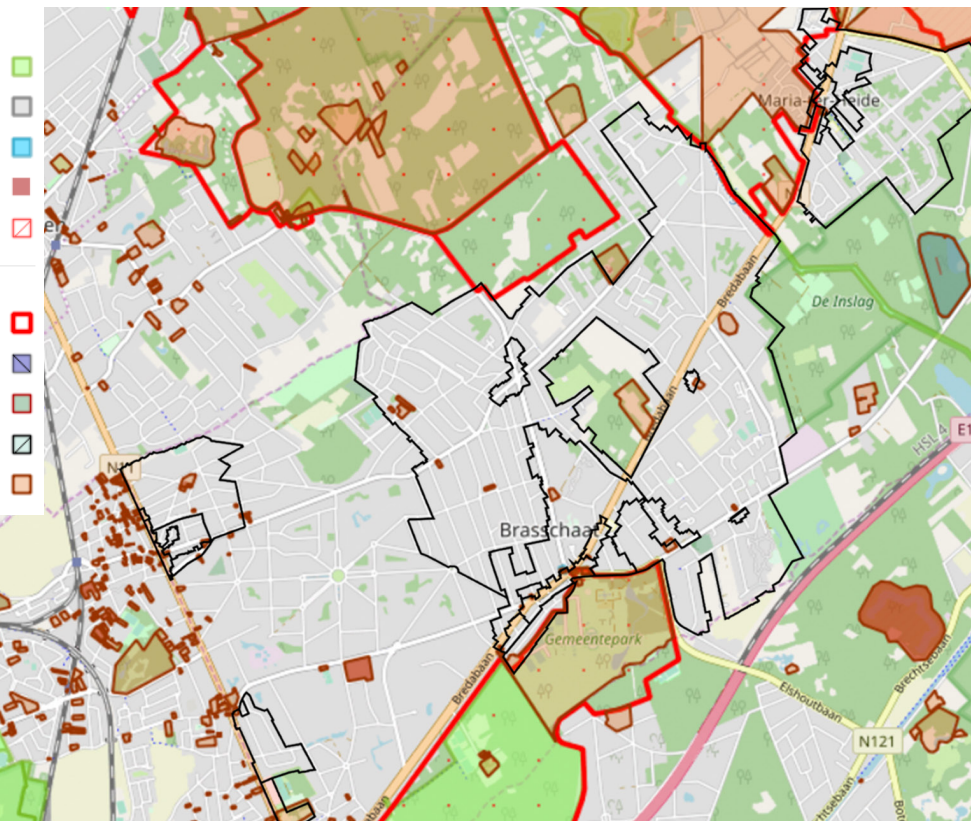
Hoekhuis De Rode Leeuw met linde en omgeving (ID: 4893) ligt dan weer binnen het kernwinkelgebied, onderdeel van de te versterken zones van het RUP. De Rode Leeuw met oude linde en omgeving is beschermd als dorpsgezicht. Ongeacht de bepalingen van voorliggend RUP kernversterking, zal met de erfgoedwaarden rekening gehouden moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen op of palend aan de site. De bestaande regelgeving biedt hier de nodige garanties.

6.5.1.4. VASTGESTELDE INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

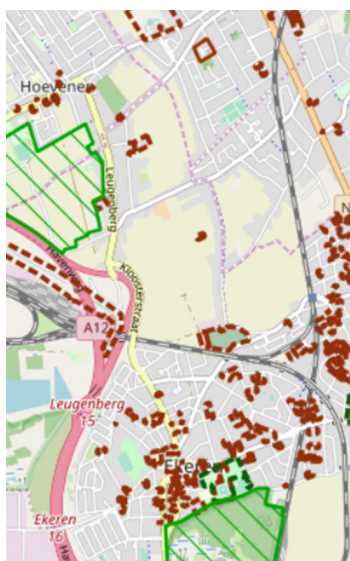
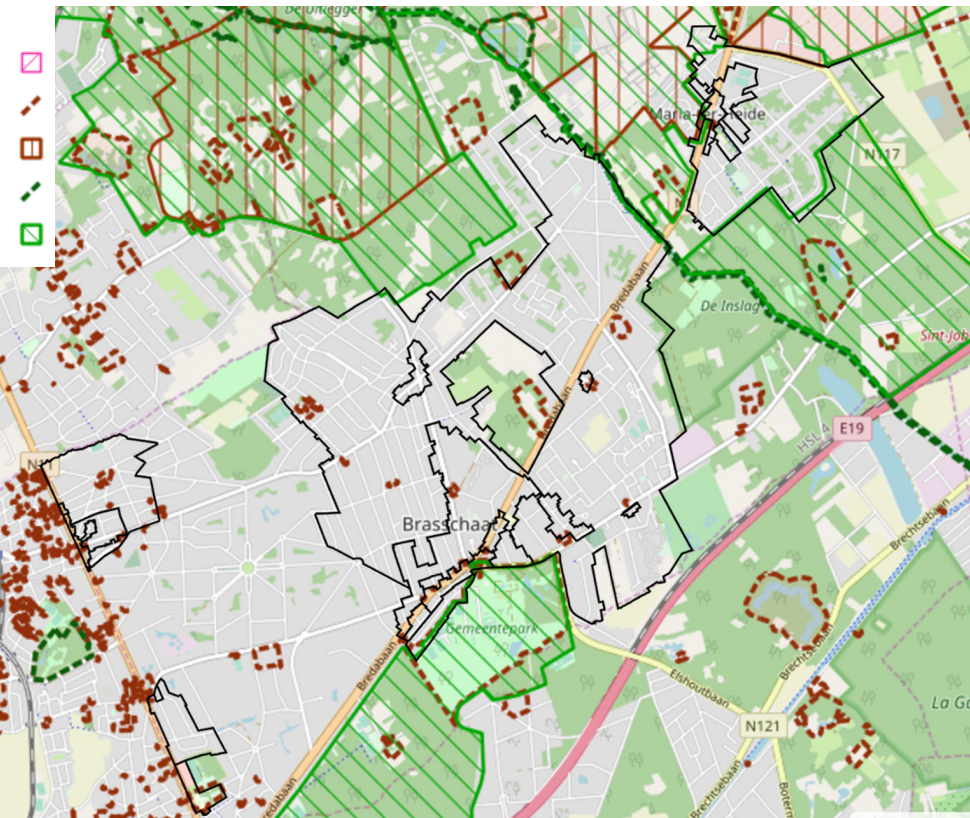
Hier en daar zijn er enkele elementen of gehelen bouwkundig erfgoed geselecteerd binnen de afbakeningen van de woonkernen. Waar het om 'te consolideren woonkern' gaat, heeft het geplande RUP een positief effect op behoud van erfgoed: deze omgevingen zijn niet bedoeld om te transformeren. Op enkele beperkte plaatsen overlappen de 'te versterken zones' van het RUP ('te versterken woonkern', handelszones) met de inventaris van bouwkundig erfgoed. Hier

- Beschermd Onroerend Erfgoed
- cultuurhistorische landschappen
- archeologische sites
- stads- en dorpsgezichten
- monumenten
- overgangszones

- Vastgestelde Inventarissen
- landschapsatlas
- historische tuinen en parken
- houtige beplantingen
- archeologische zones
- bouwkundig erfgoed



- Wetenschappelijke inventarissen
- archeologisch erfgoed - gehelen
- bouwkundig erfgoed - elementen
- bouwkundig erfgoed - gehelen
- landschappelijk erfgoed - elementen
- landschappelijk erfgoed - gehelen

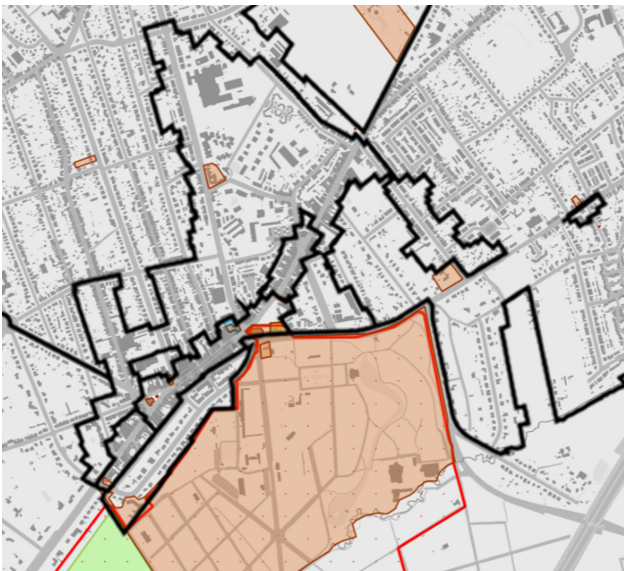


Wetenschappelijke inventarissen + Beschermd OE en vastgestelde inventarissen (Geoloket Onroerend Erfgoed)

kan transformatie van het bebouwd weefsel worden verwacht. Een deel van de geselecteerde panden zijn in de voorbije jaren reeds gesloopt, bv. in kernwinkelgebied of aanloopstraten. We tonen de overlap met de vastgestelde inventaris in enkele zooms, het gaat om een heel beperkt aantal items.

- Maria-Ter-Heide: kleine overlap met landschapsrelict militair erfgoed: detailafbakening te herbekijken
- Mariaburg: Katerheidemolen aan de steenweg in handelskern, maar uiteraard te bewaren
- Centrum-Brasschaat: enkele panden m.n. 't oude ziekenhuis, Sint-Antoniuskerk en pastorie, Rode Leeuw, oude postgebouw, oud gemeentehuis, en de dienstwoning van 't kasteel van Brasschaat.

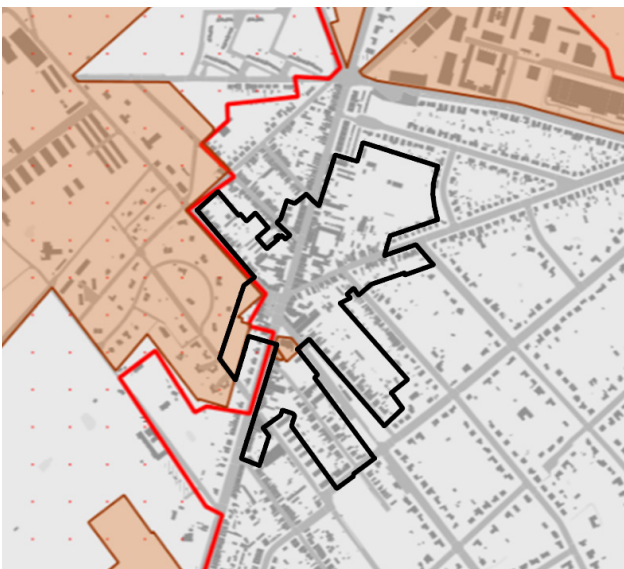
Voor de panden op de inventaris moet de erfgoedtoets worden uitgevoerd vooraleer te beslissen over mogelijkheden tot sloop of grondige verbouwing. Het RUP wijzigt op zich niets aan de situatie van het vastgesteld bouwkundig erfgoed. In dit opzicht veroorzaakt het RUP geen effecten ten opzichte van de huidige planningscontext. Gezien het zeer beperkte voorkomen van erfgoed in de te versterken zones, kan ook ten aanzien van de bestaande situatie niet van een aanzienlijk



Zoom op Brasschaat kerngebied (Geoloket Onroerend Erfgoed)



Zoom op Mariaburg (Geoloket Onroerend Erfgoed)



Zoom op Maria-ter-Heide (Geoloket Onroerend Erfgoed)

negatief effect worden gesproken. Wel lijkt het opportuun dat in het verdere proces wordt uitgeklaard of er bijkomende voorschriften voor het bouwkundig erfgoed worden opgenomen in het RUP, dan wel de huidige praktijk van afweging per dossier wordt behouden.

6.5.1.5. CENTRAAL ARCHEOLOGISCHE INVENTARIS

De Centrale Archeologische Inventaris bevat de archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van deze inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. Binnen het RUP en de nabije omgeving zijn overeenkomstig de inventaris tot op heden enkel plaatsen afgebakend waar geen archeologische resten te verwachten zijn.

6.5.2. EFFECTEN LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Het RUP bakent een aantal zones ter verdichting en clustering van wonen en handelsvoorzieningen af, en de rest van de 'te consolideren' woonkernen. Het RUP doet uitspraken over woningtypes, beschrijft maximale bouwvolumes of legt een harmonieregel op, en beperkt type en omvang van handel. We stelden geen grote aandachtspunten vast m.b.t. landschap. Het bouwkundig erfgoed in de kernen wordt door de bestaande sectorale regelgeving bestreken. Er zijn dan ook geen specifieke projectvoorstellen die door het RUP worden geregeld. Indien een project wordt aangevraagd binnen het RUP wordt, geval per geval, de erfgoedafweging uitgevoerd zoals opgelegd door de bestaande sectorale regelgeving. Waardoor het RUP geen significante effecten met zich mee zal brengen met betrekking tot de discipline landschappelijk en bouwkundig erfgoed. Wel lijkt het opportuun dat in de verdere uitwerking van het RUP, wordt nagekeken of een algemene regeling voor de geïnventariseerde erfgoedwaarden binnen het RUP wordt opgenomen.

6.6. IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE FAUNA EN FLORA

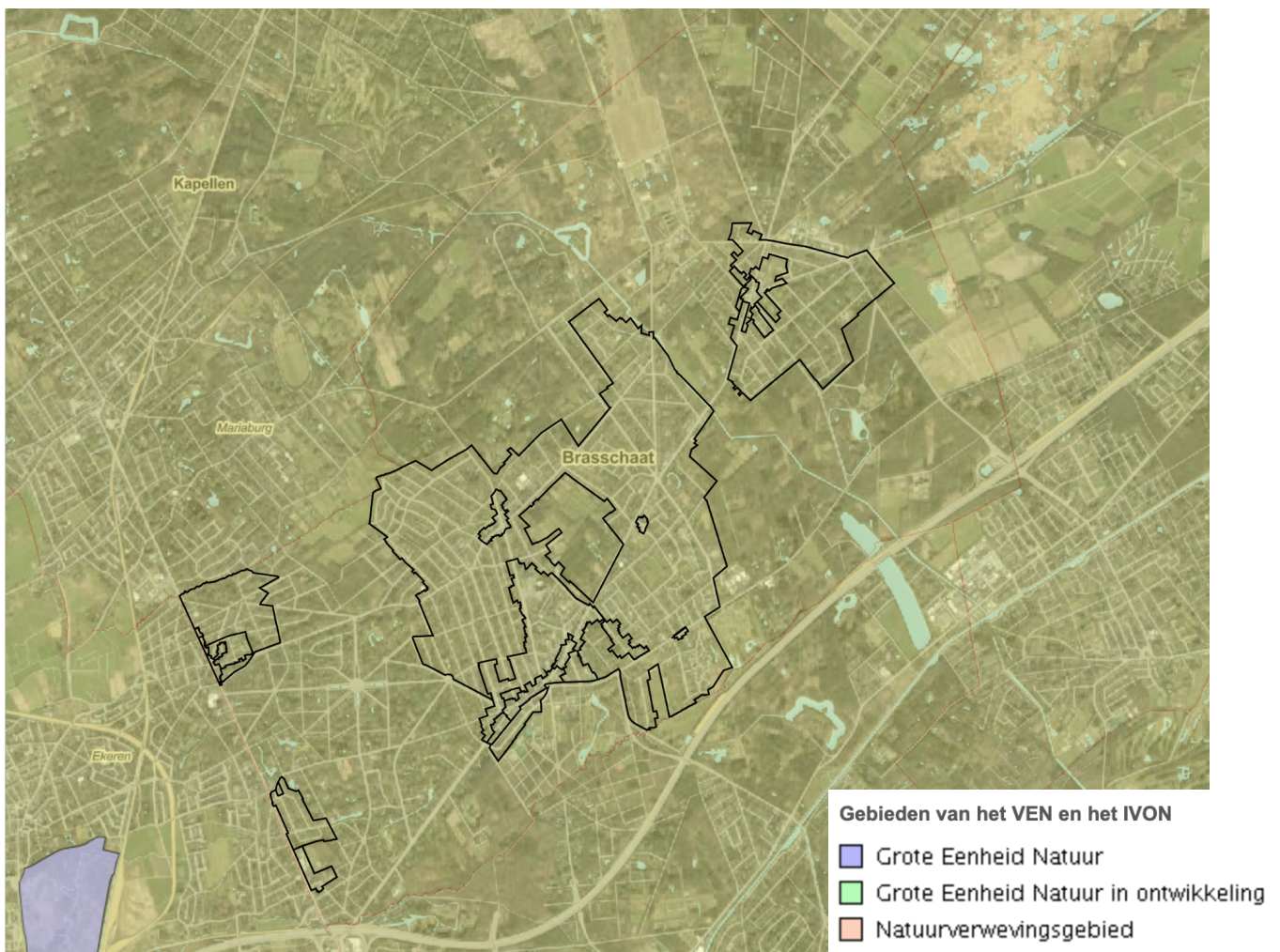
6.6.1. BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

6.6.1.1. BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Het Instituut voor Natuurbehoud heeft de biologische waarderingskaart opgemaakt. Dit is een uniforme inventarisatie en evaluatie van de biologisch waardevolle en minder waardevolle gebieden.

In Brasschaat worden een aantal zones aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol. Een groot deel wordt echter aangeduid als biologisch minder waardevol. De meest waardevolle gebieden zijn vooral te vinden buiten de afbakening van de woonkernen conform dit RUP (binnen de grote groenstructuren). Zo is de zone rondom het Antitankkanaal, het Peerdsbos, Groot en Klein Schietveld en het gemeentepark duidelijk te herkennen structuren.

Her en der bevinden zich ook binnen de woonkernen waardevolle complexen. Waar deze in 'te consolideren woonkern' zijn gelegen, is er geen sprake van mogelijke negatieve effecten. Het is de bedoeling de structuur van de woonkern hier niet te verdichten. Bovendien biedt het RUP de mogelijkheid om toegelaten bouwvolumes anders te schikken dan de conform de harmonieregel, met de uitdrukkelijke bedoeling om te ontharden, belangrijke groenstructuren te bewaren, meer ruimte te geven aan de waterstructuur,...



VEN/IVON (Geopunt)

Wel zijn de handelszones een aandachtspunt, omdat wonen en handel daar verdichtingskansen krijgen. Deze interfereren niet met de waardevolle zones van de biologische waarderingskaart. Ook de gebieden afgebakend als 'te versterken woonkern' moeten worden nagekeken. Hier is woonverdichting mogelijk, inclusief inbreiding in binnengebieden. Bij dergelijke inbreiding hoort wel een extra onderzoek van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van een 'projectbrief'. Binnen 'te versterken woonkern' komen slechts twee aandachtspunten naar voor: enkele zones rond het Ziekenhuis Klina, en een heel klein gebiedje aan Molenveld in Mariaburg naar voor. Ontwikkelingen die dergelijke zones zouden willen bebouwen of verharden, gaan sowieso gepaard met een projectbrief waarin de evaluatie van de effecten op de groenstructuur een van de criteria zal vormen.

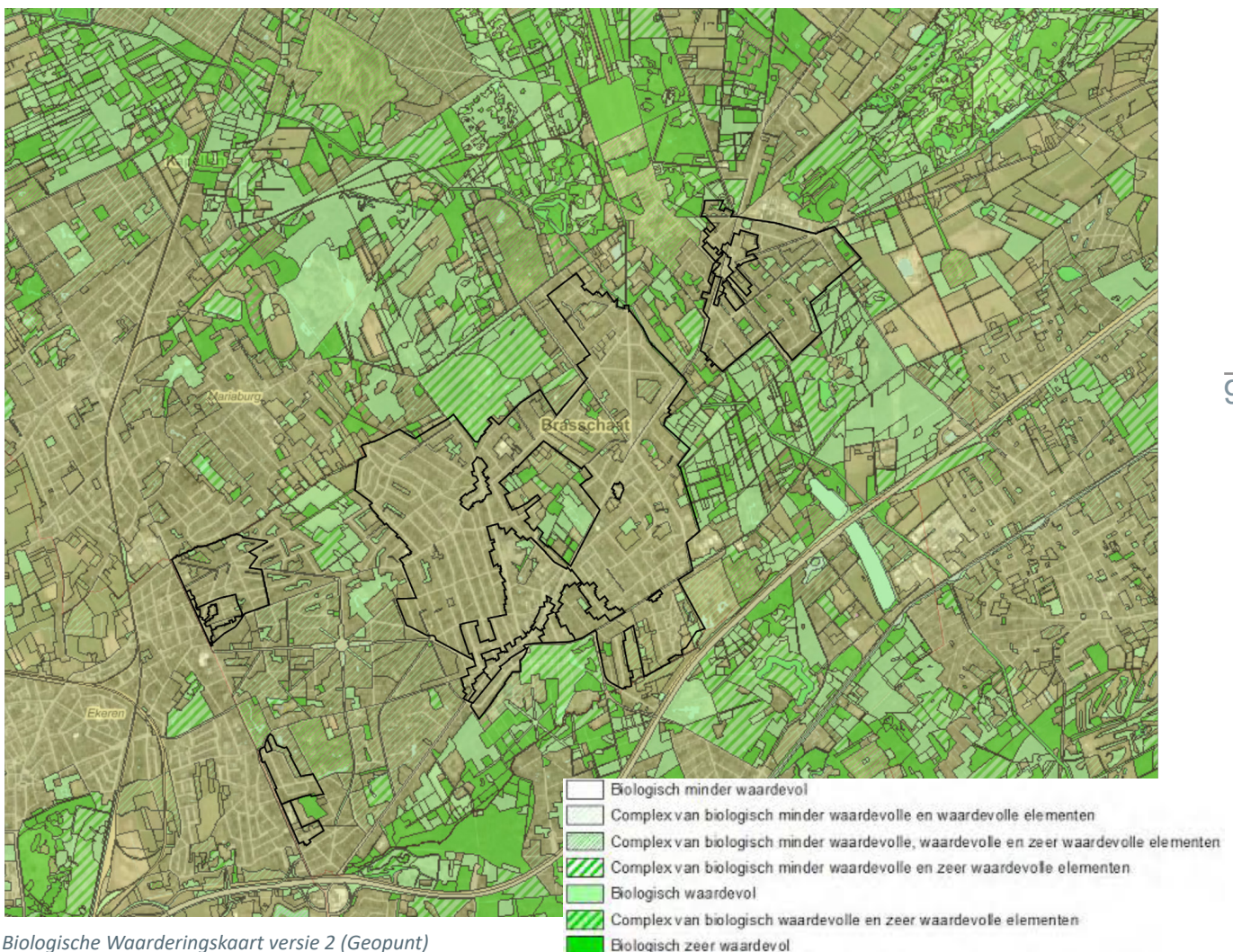
6.6.1.2. NATURA2000 EN GEBIEDEN VAN HET VEN/IVON

Bij de passende beoordeling werd de relatie met de Natura2000 gebieden reeds besproken.

De natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingsgebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) behoren tot de belangrijkste instrumenten van het natuur- en bosbeleid. Binnen de contouren van de zoneringskaart, alsook binnen de gemeente Brasschaat, komen er geen VEN/IVON gebieden voor.

6.6.2. EFFECTEN FAUNA EN FLORA

Het RUP zal geen aanzienlijke negatieve effecten hebben op de discipline fauna en flora, en helemaal geen negatieve effecten indien bij verdichtingsprojecten met inbreiding in omgeving Klina Ziekenhuis en in de te versterken woonkern van Mariaburg, gepast met de biologische waarden rekening wordt gehouden. (Zie ook voortoets passende beoordeling).



6.7. IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE MENS EN RUIMTE

6.7.1. VERKEER EN MOBILITEIT

6.7.1.1. REFERENTIESITUATIE VERKEER EN RUIMTE

De referentiesituatie wordt geanalyseerd aan de hand van het STOP-principe.

- **Stappers (voetgangers)**

Bijna elke woonkern van Brasschaat heeft een (minstens lokaal) voorzieningencentrum. Voor de bewoners van de directe omgeving van deze lokale voorzieningen en handelskernen is stappen dan ook een te stimuleren verplaatsingswijze voor verplaatsingen tussen woning en dagelijkse voorzieningen. Het is de bedoeling van het RUP om bijkomende inwoners zo veel mogelijk in de omgeving van de handelskernen een plek te geven, om het stappen te stimuleren. De woonkernen van de gemeente Brasschaat zijn goed uitgerust met voetpaden in een aangename, groene omgeving. De handelszones en 'te versterken woonkernen', waar naar een verdichting wordt gestreefd, zijn voornamelijk opgehangen aan N1 Bredabaan en N11 Kapelsesteenweg. Langs deze steenwegen bevinden zich behoorlijke voetpaden.

Doorheen de kernen van de deelgemeenten lopen steeds routes van het wandelknooppuntennetwerk. De gemeente Brasschaat kent een redelijk dens netwerk van wandelknooppunten, waarvan de routes de kernen en het omringende groen met elkaar verbinden.

- **Trappers (fietsverkeer)**

Het reliëf is vlak, en een groot deel van de Brasschaatse bevolking heeft een (minstens lokaal) voorzieningencentrum op korte afstand. Fietsen is daarom een vervoerwijze die in Brasschaat maximaal kansen moet krijgen.

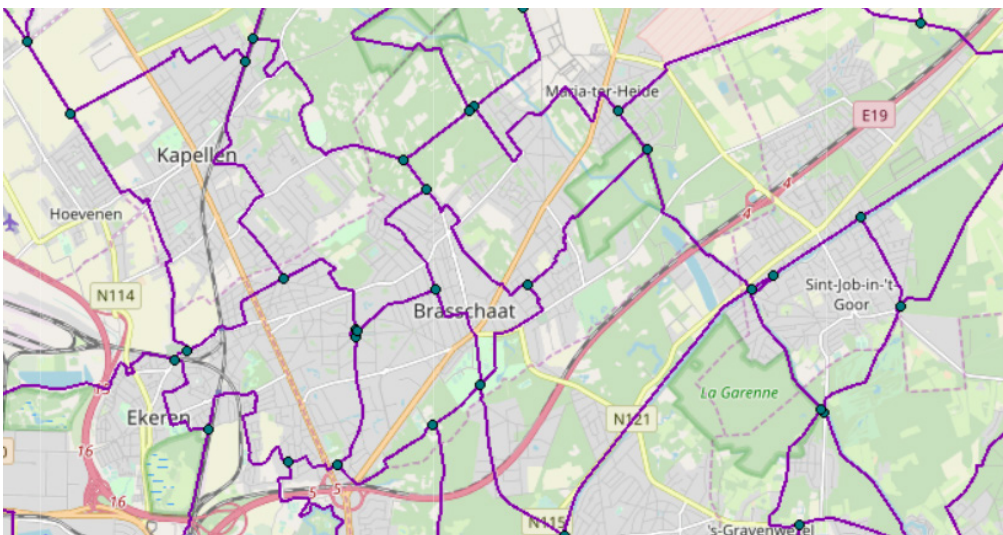
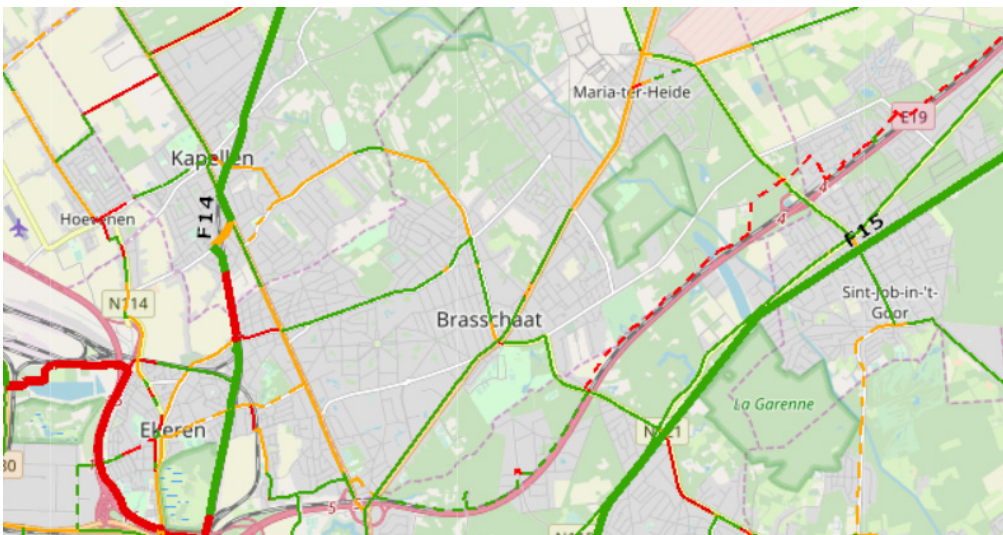
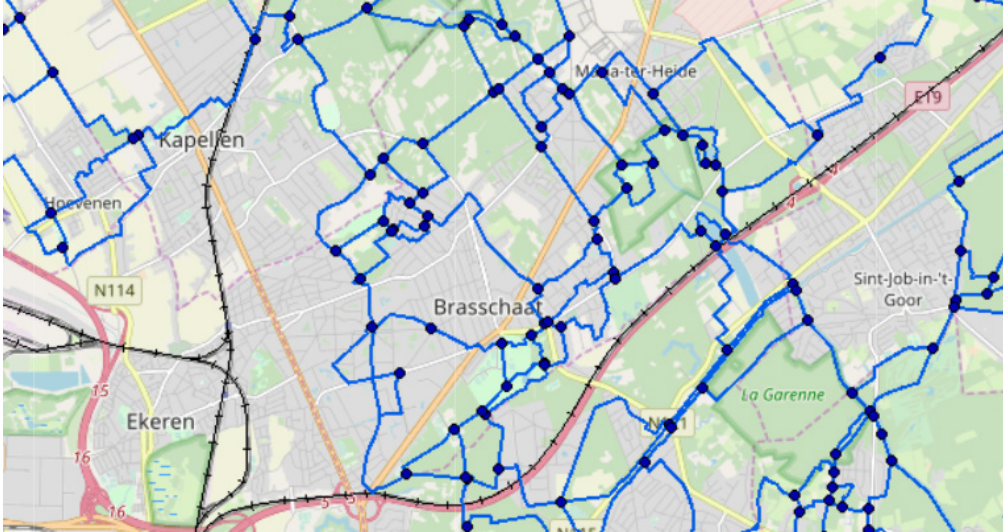
De fietsknooppunten en de bijhorende routes doen de verschillende deelgemeenten aan en geven eerder een recreatief zicht op de gemeente, waarbij de hoofdwegen vermeden worden en het groen ontdekt kan worden. Vanuit elke kern kan er snel aansluiting gezocht worden op dit recreatieve fietsroutenetwerk.

In de woonstraten van de woonkernen gebeurt het fietsen veelal binnen een gemengd verkeersregime. Enkele grotere assen kennen fietspaden. Ook voor fietsers geldt de Bredabaan als belangrijke fietsas. In kernwinkelgebied en aanloopstraten van Brasschaat is de interferentie met voetgangers een aandachtspunt. Ook in Maria-ter-Heide zijn de fietspaden niet ruim gedimensioneerd. Ook de Hoogboomsesteenweg en N11 Kapelsesteenweg zijn minder uitgerust (= niet conform de voorschriften van het fietsvademecum). De Lage Kaart biedt dan weer een alternatief parallel met de Bredabaan, komende vanuit Antwerpen. In het zuiden vormt de spoorweg een geleiding voor de realisatie van een nieuwe fietssnelweg.

- **Openbaar vervoer**

Het treinstation van Ekeren en Sint-Mariaburg zijn de dichtstbijzijnde treinstations met respectievelijk een bediening IC en S. Op het grondgebied van de gemeente zelf is echter geen treinstation aanwezig. De tramhalte Keizershoek bevindt zich op relatief korte afstand, met aansluiting op verschillende tramlijnen. De Bredabaan op haar beurt fungeert dan weer als voornaamste OV-corridor voor buslijnen, in combinatie met de Hoogboomsesteenweg en N11 Kapelsesteenweg. Dit zijn over het algemeen radiale buslijnen komende of richting stad Antwerpen. Ook tangentiële verbindingen richting Borsbeek, Mortsel, Kontich, Wijnegem, Zandvliet en Hoevenen... zijn er te vinden. De verschillende dealkernen zijn zeer goed uitgerust naar bereikbaarheid toe op vlak van buslijnen.

Momenteel werkt De Lijn samen met de gemeente bovendien aan een herwerking van het busnetwerk waarbij de bereikbaarheid en frequentie nog sterk zal verbeteren (implementatie vermoedelijk 2021). Ook in samenwerking met de vervoerregio wordt er op korte termijn gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuwe buslijn tussen Maria-Ter-Heide en Antwerpen, met tussenstops in het centrum van Brasschaat, de wijk Kaart en het station van Ekeren. Het gaat hier om een hoogfrequente lijn met een basisfrequentie van 15 minuten in de spits, 30 minuten in de dalen overdag en



Spoorwegen en wandelknooppunten + Bovenlokaal Functioneel Fietsnetwerk + Fietsknooppunten (Geoloket provincie Antwerpen)

60 minuten in de avond. Deze lijn zal o.a. Kaart veel beter verknopen met Antwerpen, wat de toevoeging van een 'te versterken woonkern' in Kaart motiveert.

Bovendien zal, in kader van het Routeplan 2030 (vervoerregio Antwerpen), de implementatie van een voorstadstrein langs de E19 vanaf Sint-Job-in-'t-Goor naar Antwerpen (met een halte vlak bij Brasschaat) verder worden onderzocht. De bereikbaarheid van Brasschaat door middel van openbaar vervoer zal met andere woorden naar de toekomst toe nog sterk verbeteren. De ontwikkeling van deze treinverbinding zal echter de keuze van duurzame verdichtingslocaties in Brasschaat niet beïnvloeden, daar de halte niet op het grondgebied van Brasschaat gelegen is.

- **Privaat autoverkeer**

De Bredabaan is voor het plangebied, samen met de N11, de structurerende assen. De gewestwegen kennen hun doortocht door de verschillende deelgemeenten van Brasschaat. Dit heeft uiteraard zijn consequenties naar congestie, leefbaarheid en verzamelende functie toe. Ook de N121 en N117 kruisen de Bredabaan in respectievelijk centrum Brasschaat en Maria-ter-Heide als zijnde tangentiële verbindingen rondom Antwerpen en verbindingsweg tussen de verschillende kernen rondom stad Antwerpen. Dit zijn de voornaamste congestiegevoelige wegen voor autoverkeer. Ook de N11, als zijnde een parallelle gewestweg met de autosnelweg A12 is hier gevoelig aan komende van en richting Nederland/Putte.

- **Mobipunten in voorbereiding**

De gemeente bereidt anno 2021 haar beleid rond mobipunten voor. De selectie van de mobipunten werd nog niet definitief gemaakt, wel zijn er eerste visies voorhanden over de locatie van de mobipunten. Deze zijn gelegen aan weerszijden van het kernwinkelgebied, in de lokale handelszones van Mariaburg, Maria-Ter-Heide, Kaart, Miksebaan, Donk en Driehoek, en enkele aanvullende (Klina, School Kaart, Coppenskazerne, Bethaniëlei).

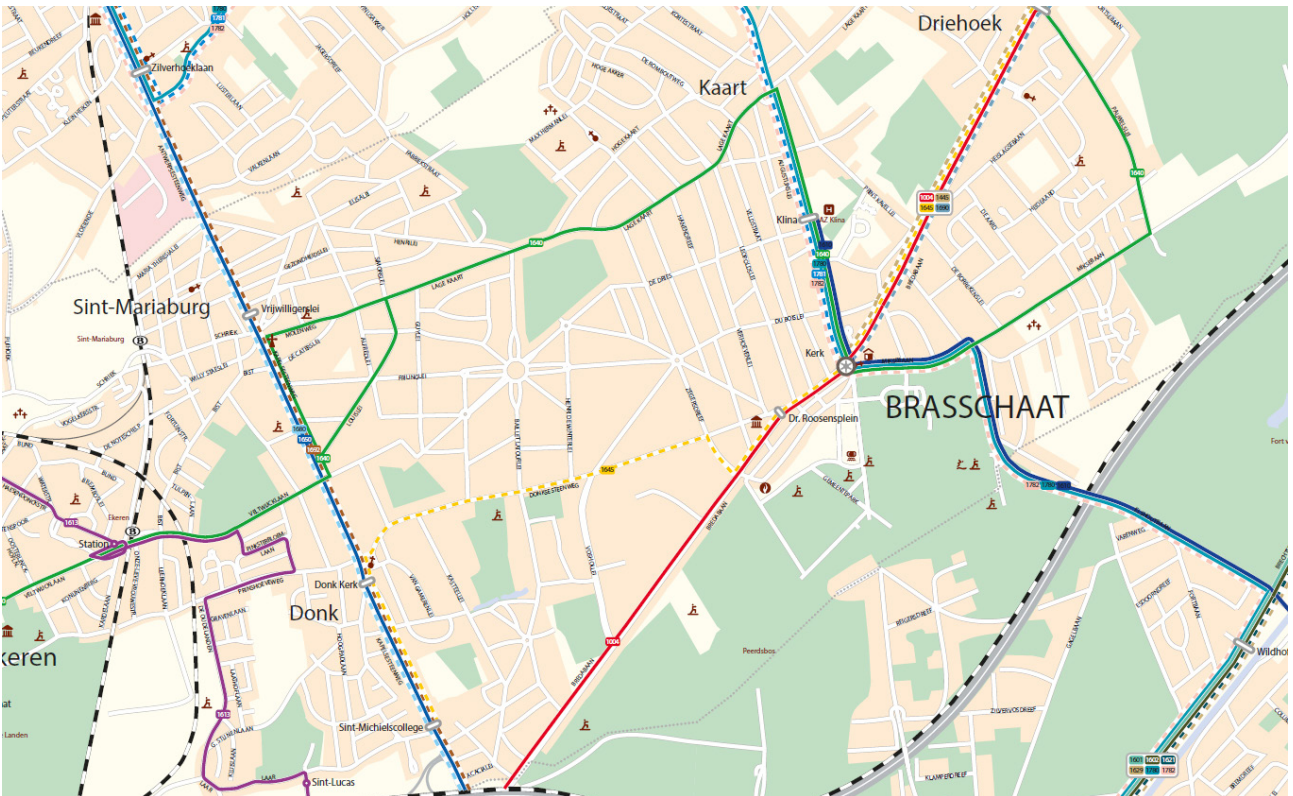
6.7.1.2. TOEKOMSTIGE SITUATIE VERKEER EN MOBILITEIT

De locatie van de te verdichten zones voor wonen en handel is enerzijds gebaseerd op de ligging ten opzichte van de goed ontsloten plaatsen, zoals mobipunten. Zo wordt de groei van de huishoudens, in plaats van deze te spreiden over het gehele woongebied, opgevangen op plekken met een zo groot mogelijke vervoersrijkdom, zodat ook voor bovenlokale verplaatsingen de alternatieven voor de auto maximale kansen krijgen. Anderzijds is nabijheid van bestaande concentraties van voorzieningen een belangrijk criterium geweest. Het handelsbeleid in dit RUP zorgt ervoor dat handel niet verder kan uitwaaiëren over de Brasschaatse ruimte, maar een plek moet vinden in strikt afgebakende zones, in de woonkernen. Het beleid is er maximaal op gericht om het zachte verkeer maximaal kansen te geven voor de verplaatsingen naar de dagelijkse voorzieningen. Daarom kan globaal gesteld worden dat de effecten op de mobiliteit gunstig zijn, in vergelijking met het niet opleggen van een kernversterkend beleid.

Dit houdt echter wel in, dat de zones langsheen de belangrijkste OV-assen, zoals de Bredabaan, een verdere verdichting zullen meemaken. Enerzijds kunnen we hierdoor stellen dat de te verdichten zones alle goed bereikbaar zijn. Dit kan anderzijds echter, indien slecht gestuurd, een impact hebben op de congestie en het verzadigen van deze gewestwegen. De gemeente hier in samenspraak met de gewestwegbeheerder, die adviseert i.k.v. nieuwbouwprojecten aan de gewestwegen, goed toezien op de ontsluiting van nieuwe compacte ontwikkelingen op de steenwegen. De afbakening van het kernwinkelgebied hield, waar ruimtelijk mogelijk, al rekening met ontsluitingskansen langs de achterkanten. In het kernwinkelgebied zal er bovendien steeds een projectbrief verplicht opgelegd worden. In deze projectbrief vormt omgaan met mobiliteit -parkeervoorzieningen, laden en lossen, voorzieningen voor alternatieve modi,...- een belangrijk criterium. Ook in de andere handelszones zal, voor projecten die zich niet gewoon inpassen in de klassieke bouwwijze aan de straatzijde, een projectbrief worden opgelegd waarin het thema mobiliteit wordt behandeld. In de voorbereiding van ~~de scopingnota en~~ het voorontwerp RUP, in de volgende fasen, wordt nog nagekeken voor welke andere types projecten er een bijkomende motivatie m.b.t. mobiliteit wordt vereist.



Conceptueel A-netwerk van regionale openbaar vervoerverbindingen (Visienota Routeplan 2030, 2018)



Mogelijke toekomstige busbediening in de wijk Kaart (Vervoerregio Antwerpen, 2020)

Ook in de rest van het woonweefsel, dus buiten deze steenwegen, zijn zones aangeduid als 'te versterken woonkern'. Via terreinbezoek werd de afbakening van de 'te versterken woonkern' straat per straat geëvalueerd. Straten die zich niet kunnen lenen tot ontsluiting van dichtere programma's, werden bewust uit de afbakening gehouden.

De mogelijke negatieve effecten op mobiliteit zijn daarom niet aanzienlijk te noemen.

6.7.1.3. RUIMTE: REFERENTIESITUATIE EN GEVOLGEN VAN HET RUP

- **Wonen en aan wonen verwante functies**

Het RUP bakent de woonkernen af, met daarbinnen een aantal zones waar handel wordt ondersteund en het wonen kan worden verdicht. De afbakeningen zijn uiteraard sterk afgestemd op een reeds bestaande situatie: zones met een sterk handelsaanbod, zones waar grondgebonden wonen al sterk gemengd voorkomt met meergezinswonen, en zones met een puur residentieel karakter, soms aangevuld met (vooral niet-commerciële) voorzieningen zoals scholen, jeugdfuncties,... Buiten de afgebakende woonkernen vallen de woonparken en de verspreide woonfuncties (linten, zonevreemde woningen). Voor de woonparken wordt een apart RUP gepland, deze worden hier dus niet behandeld.

Het RUP regelt enkel de aspecten wonen en handel binnen de woongebieden (en voorziet enkele aanvullende bepalingen i.v.m. horeca en de mogelijkheden om handel te mengen met aanvullende functies zoals kantoren, vrije beroepen,...). Het RUP heeft expliciet als bedoeling om het wonen niet verder te verdichten in 'te consolideren woonkern', noch in de verspreide woonkavels (over de woonparken wordt hier geen uitspraak gedaan). Het RUP zal toelaten om aan woonverdichting te doen in de goed gelegen zones 'te versterken woonkern'. Hiermee brengt het ten opzichte van het huidige RUP verbod meergezinsgebouwen zoals het in 2011 werd vastgesteld, enige versoepeling aan. Gezien de demografische prognoses, zal het aanbod aan bijkomende woningen vooral bestaan uit het compacte woningtype voor kleinere gezinnen. Dit verantwoordt een uitbreiding van de zone waar het bestaand woonweefsel kan worden verdicht door kleinere woningen aan te bieden. Uiteraard is het ook van belang om nieuwe grote gezinnen een plek te geven; deze kunnen terecht in de vrijkomende grondgebonden woningen en in compacte maar gezinsvriendelijke projecten in de te versterken woonkern.

Voor handel is het uitdrukkelijk de bedoeling om handelszones in de woonkernen af te bakenen, en de mogelijkheden voor nieuwe handel erbuiten strikt te beperken. Zo wordt gestimuleerd dat de commerciële voorzieningen op korte afstand van de bevolking geconcentreerd zijn, wat positief is voor de inwoners en wat het lokaal draagvlak voor de handel moet verhogen.

- **Bedrijvigheid, landbouw,...**

Het RUP doet geen enkele uitspraak over mogelijkheden buiten de gebiedscategorie wonen.

Het RUP doet ook, voor wat de woonbestemmingen betreft, geen uitspraken over functies die niet te maken hebben met wonen, handel, horeca en functies die op kleinschalige wijze met het wonen kunnen worden verweven zoals vrije beroepen,... Het RUP zal dus uitdrukkelijk stellen dat het geen voorschriften bevat over de inpasbaarheid in het woonweefsel van bedrijven, grootschalige gemeenschapsvoorzieningen, autonome kantoorprojecten,... Hiervoor geldt de goede ruimtelijke ordening (tenzij er een RUP of BPA is).

Het RUP zal wel ervoor zorgen dat niet alle reeds bebouwde of verharde ruimte die vrijkomt in de 'te consolideren woonkernen' kan ingenomen worden door nieuwe verkavelingen. Immers, wooninbreiding is hier niet toegestaan. Op deze manier zorgt het RUP ervoor dat er een zekere menging in de woonkernen kan behouden worden tussen wonen en niet-hinderlijke andere functies (behalve handel) in deze 'te consolideren woonkernen', waar vandaag al 'harde' functies aanwezig zijn. We denken aan ateliers voor niet-hinderlijke bedrijfjes, niet-hinderlijke ontspanningsruimten,...

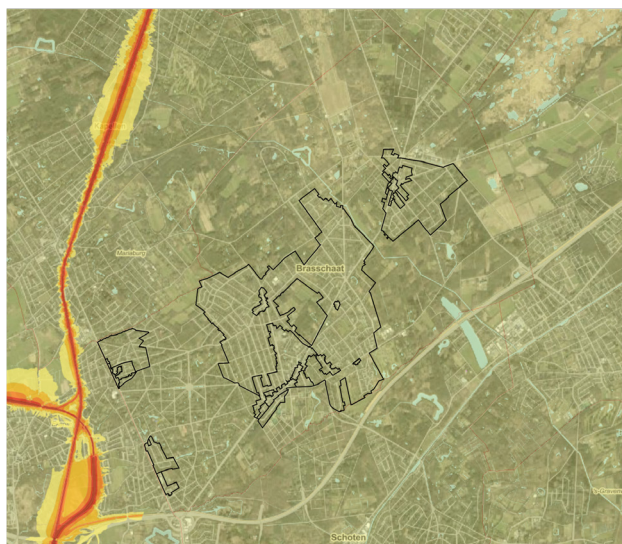
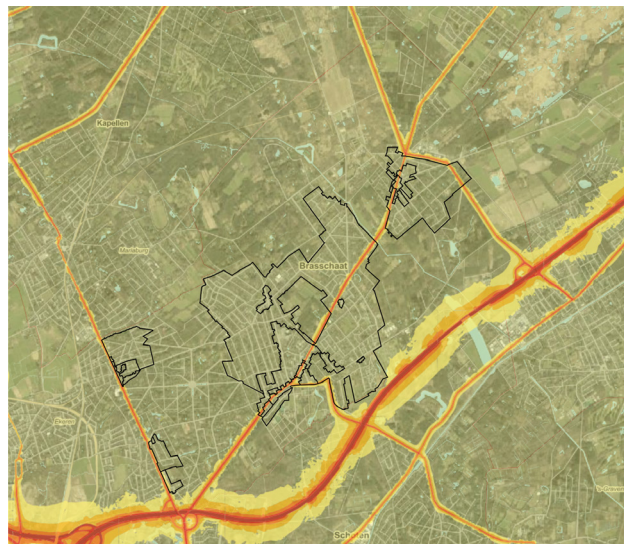
6.7.2. EFFECTEN MENS EN RUIMTE

6.7.2.1. EFFECTEN MOBILITEIT

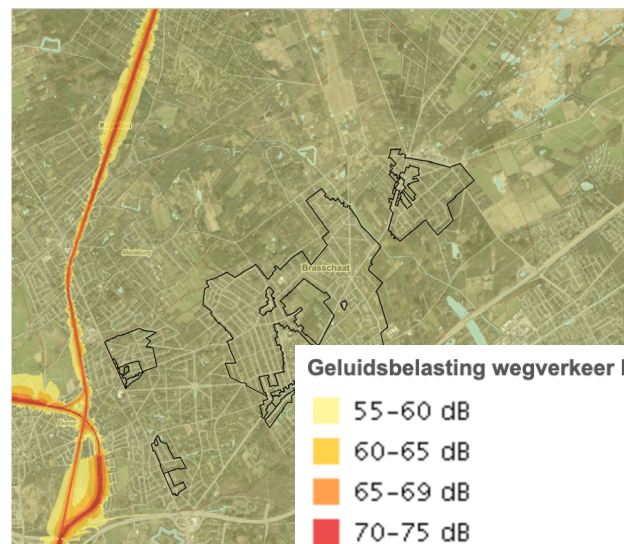
Er kan aangetoond worden dat de uitvoering van het RUP geen significante negatieve elementen met zich mee zal brengen op de discipline mens - mobiliteit. Het RUP stimuleert dat nieuwe woon- en handelsprogramma's in Brasschaat terecht komen op de best bereikbare plaatsen met verschillende modi. Het stimuleert nabijheid van functies wat het gebruik van de zachte modi ondersteunt. Voor wat betreft de verdichting van handel en wonen in de daarvoor aangeduide zones, moet natuurlijk de automobilititeit van en naar de projectsites goed geregeld worden. In het meest voor congestie gevoelige gebieden zal echter goed gewaakt moeten worden over de zeer lokale mobiliteitseffecten van de dichtere woonprogramma's en blijvende concentratie van handel. Deze worden afgetoetst op projectniveau per vergunningsaanvraag. Gezien de beperkte ruimtelijke mogelijkheden voor bijkomende handel -de handelskernen zijn compact afgebakende zones die vandaag reeds grotendeels zijn ingenomen door handel en andere functies, we spreken hier dus niet over de ontwikkeling van nieuwe shoppingcentra of iets dergelijks- zullen de effecten echter eerder beperkt zijn en moeten er geen aanzienlijke negatieve milieueffecten worden gevreesd. In het kernwinkelgebied is bijkomende motivatie door de aanvrager sowieso vereist. Ook in de te versterken woonkern is bijkomende motivatie verplicht zodra er projecten worden gepland die méér doen dan gewoon afbouwen aan de straatkant. Ook hier worden er geen aanzienlijke negatieve milieueffecten verwacht.



Wegverkeer dag L-den vs. nacht L-night (Geopunt)



Spoorverkeer dag L-den vs. nacht L-night (Geopunt)



Geluidsbelasting wegverkeer Lden 2016

Yellow	55-60 dB
Orange	60-65 dB
Red-Orange	65-69 dB
Red	70-75 dB
Dark Red	>=75 dB

6.8. IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE GELUID EN TRILLINGEN

6.8.1. BESCHRIJVING VAN DE REFERENTIESITUATIE

Voor de beschrijving van de referentiesituatie inzake de discipline geluid en trillingen wordt er teruggegrepen naar de wegverkeerkaarten L-den en L-night en de spoorwegkaarten L-den en L-night. De L-den en L-night is een maat om de geluidsbelasting door omgevingslawaai uit te drukken. Voor de bepaling van L-den wordt het etmaal in drie periodes verdeeld: dagperiode 07:00-19:00 uur; avondperiode 19:00-23:00 uur en nachtperiode 23:00-07:00 uur. De L-night handelt enkel over de nachtperiode. Bij de avond en de nachtwaarde wordt vervolgens een straffactor van respectievelijk 5 en 10 dB(A) opgeteld. De reden hiervan is dat een bepaald geluidsniveau in de avond en de nacht door het verminderen van geluiden uit de omgeving als hinderlijker wordt ervaren dan het geluid van overdag. Een andere reden is dat het voor eventuele slaapverstoring gedurende de nacht van belang is 's nachts strengere eisen te stellen.

Er is geen spoorweg- of vliegverkeer in de omgeving die voor een geluidsbelasting kan zorgen. De spoorweg ten westen van het plangebied ligt op voldoende afstand en wordt voldoende gebufferd ten opzichte van het plangebied om van enig geluidsstorend belang te kunnen functioneren.

De zone binnen de contouren van het RUP heeft in beperkte mate te maken met een geluidsbelasting van het wegverkeer. De gewestwegen zelf zijn duidelijk uit de kaart af te lezen, in een aantal zones wordt ook in de nabijheid van de steenweg nog belasting tot 65, soms 69 dB (Lden 2016) opgetekend tijdens de dag.

6.8.2. EFFECTEN GELUID EN TRILLINGEN

De 'te versterken woonkern' en de handelszones zijn de gebieden waar een toename van het aantal getroffen kan worden verwacht. Deze liggen centraal in de bestaande woonkernen, waar de snelheid lager ligt. In deze zones blijkt de impact van de weg zich te beperken tot het openbaar domein. Inrichting van de handelszones als aantrekkelijke handelslocaties kan het verkeersremmend effect enkel doen toenemen. De architectuur van projecten aan de steenwegen zal rekening moeten houden met de geluidsbelasting. Echter, ook zonder voorliggend RUP zijn kernversterkende projecten in dergelijke omgeving mogelijk. Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten voor geluid en trillingen.

6.9. IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE LUCHT

6.9.1. BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

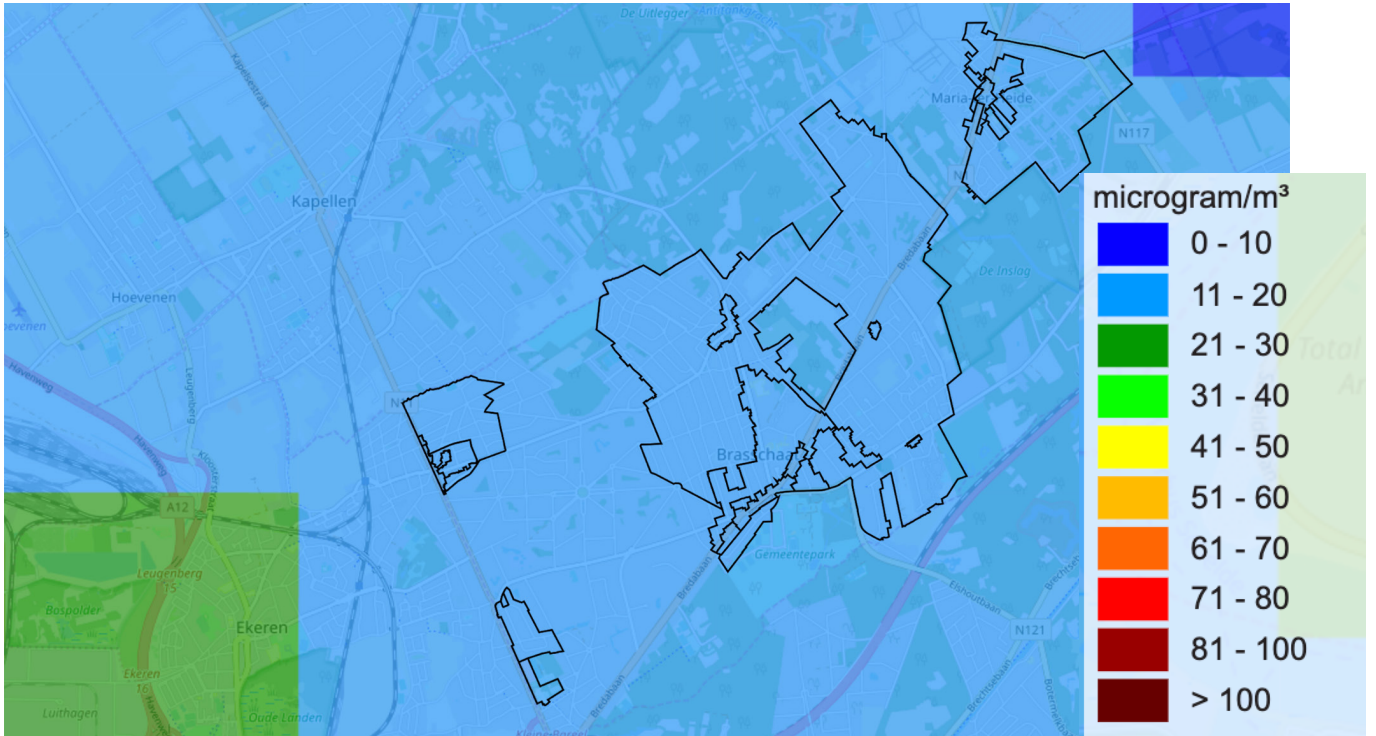
Uit de raadpleging van kaartmateriaal van de Vlaamse Milieumaatschappij betreffende de luchtkwaliteit, kan er geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in Brasschaat de Europese grenswaarden van de pollutanten NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) niet overschrijden. De huidig geldende Europees vastgelegde jaargrenswaarde bedraagt voor de betrokken pollutanten NO₂ en PM₁₀ (fijn stof) is 40 µg/m³. Bovendien mag voor PM₁₀ een daggemiddelde van 50 µg/m³ niet meer dan 35 keer per jaar overschreden worden.

Wanneer de kaarten bekeken worden kan er gesteld worden dat de waarden in Brasschaat veel lager liggen dan de drempelwaarden. De waarden van Brasschaat voldoen bijgevolg ruim aan de Europese normen. Uit een interpolatie van de gemeten waarden voor PM₁₀ en NO₂, weergegeven in nevenstaand kaartmateriaal, blijkt dat de site een goede luchtkwaliteit heeft.

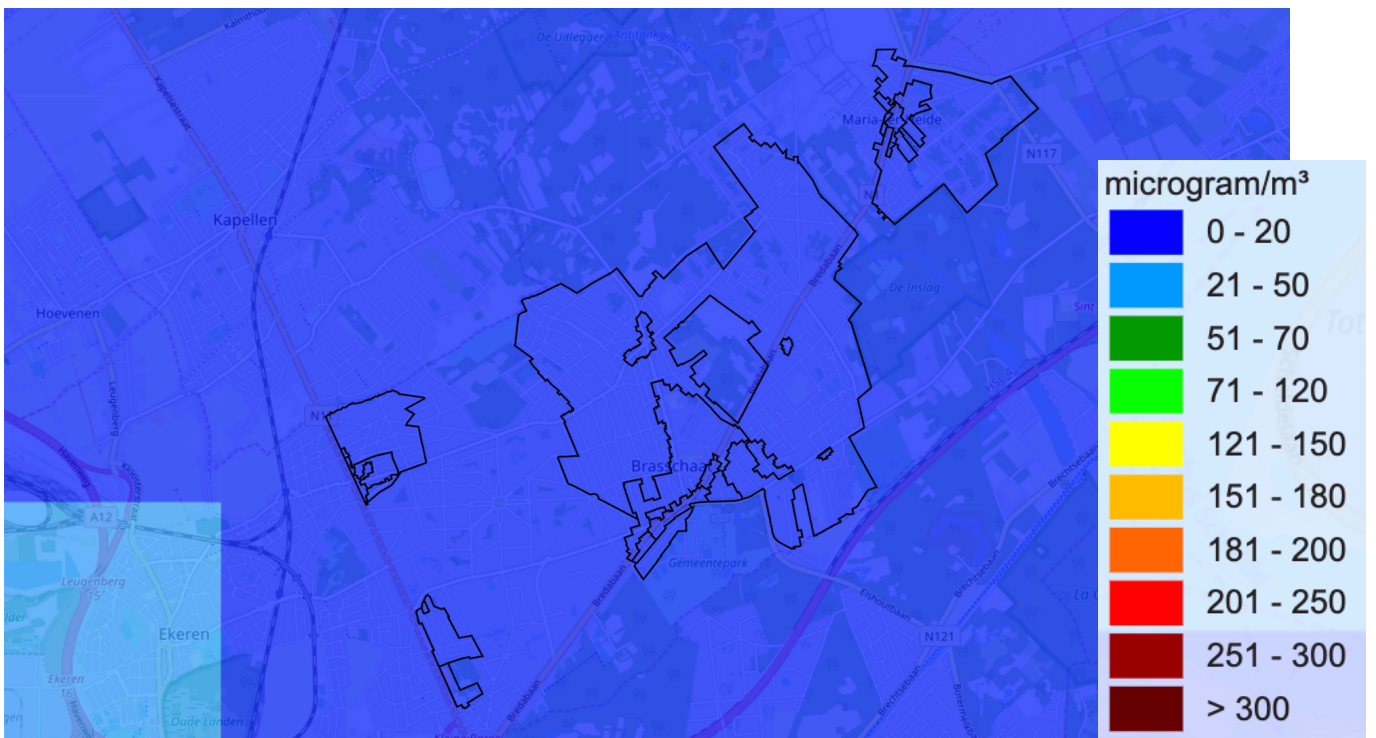
6.9.2. EFFECTEN LUCHT

Er wordt verwacht dat de opmaak van het RUP geen aanzienlijke negatieve effecten met zich zal meebrengen inzake de discipline lucht. De verwachte toename van het wonen en de ondersteuning van de handel in de afgebakende te versterken woonkern en handelskernen zal, in vergelijking met de al bestaande functies in de gemeente, beperkt zijn. Ze is niet van die aard dat ineens een sterke toename van de luchtvervuiling moet worden gevreesd.

Wel werd bekeken hoe mogelijke effecten van street canyoning in de handelszones rond de, soms smalle, Bredabaan kan worden vermeden. In het kernwinkelgebied en de aanloopstraten werden in de voorbije jaren courant projecten met 4 bouwlagen plus dakverdieping vergund op de rooilijn. Een verderzetting van die trend zou mogelijks negatieve gevolgen



Fijnstofconcentraties (Geopunt)



Stikstofconcentraties (Geopunt)

op de luchtkwaliteit in de Bredabaan kunnen hebben. Daarom werd beslist om, op niveau van principevoorschriften over bouwhoogtes, de toelaatbare bouwhoogte terug te brengen tot 3 bouwlagen en dakverdieping, met uitzonderingen op de hoeken. Mits motivatie in een projectbrief, kan de bouwheer bovendien aanvragen om het bouwvolume te variëren qua hoogte en inplanting, zodat een variabele kroonlijsthoogte en af en toe openingen in het gevelvlak kunnen worden bekomen. Dergelijke ingrepen kunnen de mogelijke effecten van street canyoning helpen tegen gaan. Het RUP heeft dus geen negatieve en zelfs licht positieve effecten ten opzichte van het huidige vergunningenbeleid. Het heeft geen aanzienlijke negatieve effecten ten opzichte van de bestaande situatie.

6.10. CONCLUSIE M.E.R.-SCREENING (zonder 'te versterken woonkern' Kaart)

Op basis van voorgaande behandeling van de verschillende disciplines kan geconcludeerd worden dat van het RUP ten aanzien van de bestaande planningscontext nergens noemenswaardige negatieve effecten te verwachten zijn. Ook ten aanzien van de bestaande situatie is er geen sprake van aanzienlijke negatieve effecten.

Wel is aangeraden dat een aantal elementen bij de beoordeling van aanvragen voor verdichtingsprojecten voor wonen en handel (in de zones 'te versterken woonkern' en in de verschillende handelszones) in acht te nemen. We sommen ze nog eens kort op:

- uitvoering watertoets, zeker bij verdichtingsprojecten in een beperkt aantal gebieden waar effectief overstromingsgevoelige gebieden overlappen met de 'te versterken woonkern' of handelszones
- uitvoering erfgoedtoets voor geïnventariseerd erfgoed
- aandacht voor de lokale mobiliteitsafwikkeling van verdichtingsprojecten in zones 'te versterken woonkern' of handelszones
- opletten met grootschalige kelders en ondergrondse parkings in de zones gevoelig voor grondwaterstroming
- aandacht voor voldoende en aangepaste infiltratiemogelijkheden bij verdichtingsprojecten
- aandacht in de architectuur voor de geluidsbelasting bij woonverdichtingsprojecten direct palend aan de steenwegen.

Deze elementen maken onderdeel uit van een normale behoorlijke toets aan de goede ruimtelijke ordening op niveau van een vergunningsaanvraag. Bovendien werkt het RUP met een systeem van 'projectbrieven' met bijkomende motiveringslast voor projecten die afwijken van de normale bouwwijze aan de straat, waarin al deze aspecten worden besproken.

Van enkele elementen kan in de volgende fasen (**scopingnota**; voorontwerp RUP) bekeken worden of ze toch nadere uitwerking in voorschriften behoeven, zoals bv. het omgaan met geïnventariseerd erfgoed. **Ook wordt de afbakening van de woonkern t.h.v. het signaalgebied Het Leeg - Rietbeemden nog eens nagekeken, om te vermijden dat er overlap is tussen de afgebakende woonkern en de gebieden die in het signaalgebied als onbebouwbaar zouden zijn aangemerkt.**

7. BIJKOMENDE MER-SCREENING KAART

7.1. VOORAFGAANDE TOETSEN

7.1.1. RVR EN PASSENDE BEOORDELING

Zowel de voortoets RVR als de voortoets passende beoordeling werden voldoende besproken in de voorgaande MER-screening. Er komen geen Seveso-inrichtingen voor op het grondgebied van Brasschaat, en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden komen enkel voor buiten de contour van het RUP. Het opnemen van een te versterken woonkern in Kaart beïnvloedt de conclusies van de MER-screening in het voorgaande hoofdstuk bijgevolg niet.

7.1.2. GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Voorgaande MER-screening besluit voor het volledige plangebied dat er geen grensoverschrijdende effecten te verwachten zijn. De toevoeging van een 'te versterken kern' in Kaart beïnvloedt deze conclusie niet.

7.1.3. WATERTOETS

Overstromingsgevoeligheid

Voor de bijkomende afgebakende te versterken woonkern in Kaart worden opnieuw de overstromingskaarten geraadpleegd. Deze tonen aan dat, hoewel de kern zich bevindt in van nature overstroombaar gebied, deze niet behoort tot effectieve, noch mogelijk overstromingsgevoelige gebieden. Ook wat betreft pluviale overstromingen nu en in de toekomst, blijven deze beperkt tot de straten. De woningen en binnengebieden in de contour zijn dus niet onderhevig aan een overstromingsrisico. Nieuwe ontwikkelingen in de kern Kaart zullen dus geen significante overstromingsrisico's inhouden en zijn niet onderhevig aan de watertoets.

Oppervlaktewater

We verwachten geen bijkomende effecten op de kwaliteit van het oppervlaktewatersysteem door de toevoeging van een 'te versterken woonkern' in Kaart, daar er geen beken binnen de te versterken contour voorkomen.

Infiltratiegevoelige bodems

De toevoeging van een bijkomende 'te versterken woonkern' in Kaart zal weinig bijkomende invloed hebben op de infiltratie van hemelwater naar de ondergrond. Slechts een beperkt deel van de nieuwe contour omvat infiltratiegevoelige bodems. Bij de vergunning van projecten in deze zone wordt toegezien op het waterbeheer, waarbij maximaal ingezet wordt op lokale infiltratie.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Zoals besproken in bovenstaande MER-screening, zijn delen van de 'te versterken kernen' in Brasschaat gevoelig voor grondwaterstroming. Dit geldt eveneens voor bijkomende afgebakende te versterken kern in Kaart, die hier compacte woningbouw toegelaten wordt. Ook hier geldt dus dat wanneer er ondergrondse constructies gewenst zijn met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m advies aangevraagd moet worden bij de bevoegde adviesinstantie. Binnen de normale vergunningverlening wordt dit aandachtspunt ondervangen.

Winterbedkaart, hellingenkaart en erosiegevoelige gebieden

De MER-screening uit hoofdstuk 6 concludeert dat er geen problemen te verwachten zijn mbt. het beïnvloeden van het winterbed van een grote waterloop, risico's door steile hellingen en erosie voor het volledige plangebied. De toevoeging van een 'te versterken woonkern' in Kaart verandert deze conclusie niet.

7.2. IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE BODEM EN GRONDWATER

7.2.1. Bodemtypologie

De bodem op de site bestaat voornamelijk uit bebouwde zone. Het profiel van deze bodem is door ingrijpen van de mens grotendeels gewijzigd of vernietigd, waardoor de oorspronkelijke bodemeigenschappen reeds volledig of gedeeltelijk teloor gegaan zijn.

7.2.2. Bodemkwaliteit

In de nieuwe afbakening 'te versterken woonkern' in Kaart zijn enkele dossiers bij OVAM gekend. Indien een concreet project voorligt, zoals het project School Kaart, zal dit medebepalend zijn voor de inrichting van het gebied. Het RUP stelt echter geen gedetailleerde projectvoorstellen voor, waardoor dit aspect voorlopig irrelevant blijft. Dit wordt bekeken bij de vergunningsvraag.

7.2.3. Effecten bodem en grondwater

Geen bijkomende effecten te verwachten.

7.3. IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

In voorgaande MER-screening worden uitgebreid de beschermde landschappen, erfgoed en archeologische vindplaatsen besproken. Geen van deze komen voor in de nieuwe te versterken kern in Kaart. Bijgevolg worden er geen bijkomende effecten op deze discipline verwacht.

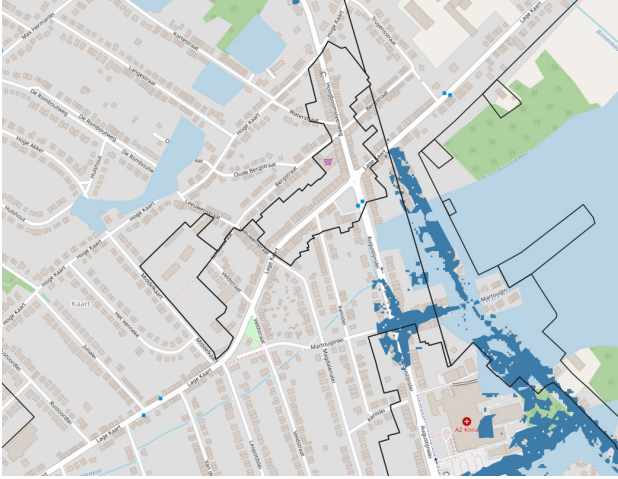
7.4. IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE FAUNA EN FLORA

In voorgaande MER-screening werd aangegeven dat er geen Natura2000, noch VEN en Ivon gebieden voorkomen binnen de contour. Wanneer de biologische waarderingskaart meer in detail bestudeerd wordt nemen we ook geen waardevolle natuur waar in de nieuwe te versterken woonkern in Kaart. Bijgevolg is er geen impact van de nieuwe afbakening op de discipline fauna en flora te verwachten.

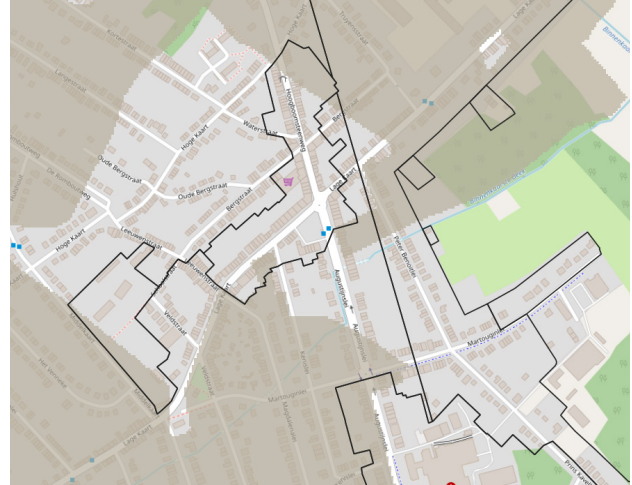
7.5. IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE MENS EN RUIMTE

7.5.1. Verkeer en mobiliteit: extra screening Kaart

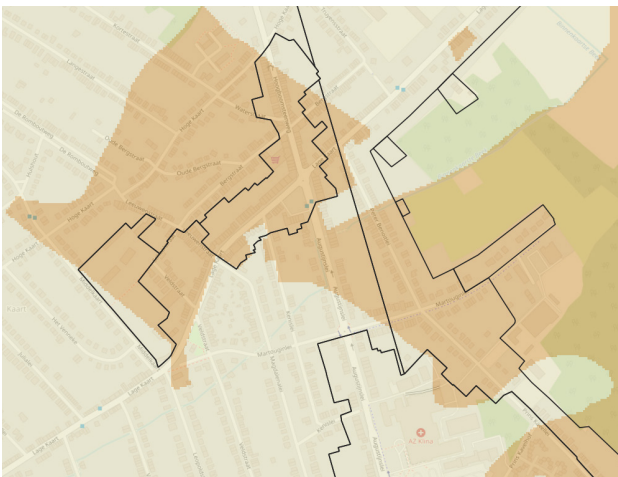
Een volledige bespreking van de referentiesituatie a.d.h.v. het STOP-principe is terug te vinden in voorgaande MER-screening. De effecten van de toevoeging van een 'te versterken woonkern' in Kaart werd geëvalueerd. De ontwikkeling van een mobipunt ter hoogte van het Hendrik Luytenplein en de geplande nieuwe busbediening van Kaart, maken van Kaart een duurzame verdichtingslocatie. De busbediening van de wijk wordt verhoogd. De wijk is reeds verbonden met Wijnegem en Zandvliet (huidige 780 en Hoevenen (huidige 781) via twee lijnen over de Augustijnslei/ Hoogboomsesteenweg, en met Ekeren en Antwerpen (via de huidige 730) doorheen de wijk zelf. In het kader van het decreet basisbereikbaarheid zal de frequentie van de nieuwe lijn verhogen (30 min). Bovendien wordt er in datzelfde kader van plannen van de Vervoerregio om de basisbereikbaarheid te verhogen, een nieuwe lijn verwacht. Het routeplan 2030 geeft aan Kaart beter te willen verbinden met hoogwaardig openbaar vervoer. Op korte termijn is het mogelijk dat een nieuwe busverbinding Kaart met een hoge frequentie zal verbinden met het station van Ekeren en met Antwerpen (basisfrequentie 30 min, spits 15 min). Deze lijn zal de wijk Kaart ontsluiten, met een vermoedelijke halte aan het nieuwe



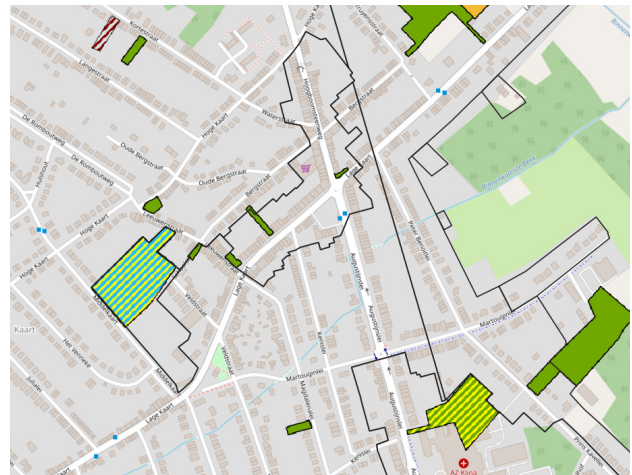
Mogelijk en effectief Overstromingsgevoelig gebied Kaart (Geopunt)



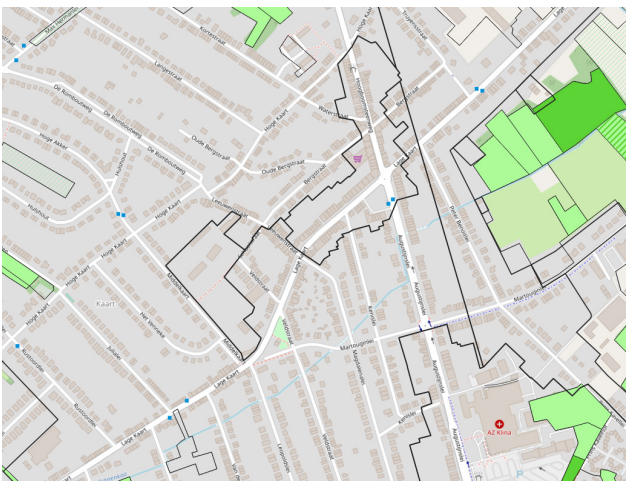
Infiltratiegevoelige bodems Kaart (Geopunt)



Grondwaterstromingsgevoelige zones Kaart (Geopunt)



Gekende dossiers bodemverontreiniging Kaart (OVAM)



Biologische Waarderingskaart Kaart (Geopunt)

mobipunt dat Brasschaat wenst te voorzien ter hoogte van het Hendrik Luytenplein.

De zone die in Kaart werd afgebakend is uitermate beperkt en omvat enkel het project Kaart. De belangrijkste transformatie zal dus hierdoor veroorzaakt worden. Deze verdichting door project School Kaart kan een impact hebben op mobiliteit, met name verkeersdrukte. Voor dit project werd een MOBER opgemaakt in 2020 conform het richtlijnenboek. De conclusies van deze MOBER stellen dat het project een verwaarloosbare impact zal hebben op de doorstroming van het gemotoriseerd verkeer in de omgeving. De analyse werd daarom toegespitst op de mogelijke impact op de verkeersleefbaarheid. De MOBER stelt dat de geplande verdichting zich voordoet in omgeving met een zeer goed voorzieningenniveau wat helpt om gemotoriseerde verplaatsingen te verminderen. Het somt de elementen op die aantonen dat het project past in een duurzame mobiliteitsvisie. De verkeersleefbaarheid is gegarandeerd en het geplande parkeeraanbod wordt als voldoende beoordeeld (tenzij bij gelijktijdig gebruik van het paviljoen als theaterruimte en de volledige sporthal). De nodige milderende maatregelen zijn in het project zelf voorzien, de verkeerstechnische milderende maatregelen zoals goede verlichting, kunnen in de uitwerking worden opgenomen.

De effecten op mobiliteit zijn daarom, net zoals in de andere 'te versterken woonkernen', niet aanzienlijk.

7.5.2. Ruimte

De ruimtelijke implicaties van het RUP werden voor het gehele plangebied voldoende besproken in bovenstaande MER-screening. Er worden geen bijkomende gevolgen van de toegevoegde te versterken zone in Kaart verwacht.

7.6. IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE GELUID EN TRILLINGEN

In de gemeente Brasschaat blijkt uit analyses van de voorgaande MER-screening dat de geluidsbelasting door wegverkeer zich vooral concentreert rond de Bredabaan. Omwille van de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden die de 'te versterken woonkern' in Kaart met zich meebrengt, moeten we bekijken of het aantal getroffen door onaanvaardbaar geluid en trillingen ernstig toeneemt. Op basis van de het gebruikte kaartmateriaal kunnen we echter niet concluderen dat deze bijkomende risico's aanzienlijk zullen zijn. Er worden in een zone die niet groter is dan één bouwblok, bijkomende woningen mogelijk gemaakt, aan straten met beperktere verkeersbelasting dan in de andere 'te versterken woonkernen' (die gesitueerd zijn rond Bredabaan en Kapelsesteenweg). Er kan dan ook niet gesproken worden van aanzienlijke effecten.

7.7. IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE LUCHT

De implicaties van het RUP op de luchtkwaliteit (fijnstof en stikstof) werden voor het gehele plangebied voldoende besproken in bovenstaande MER-screening. Er worden geen bijkomende gevolgen van de toegevoegde te versterken zone in Kaart verwacht.

7.8. CONCLUSIES BIJKOMENDE MER-SCREENING KAART

Op basis van voorgaande behandeling van de verschillende disciplines kan geconcludeerd worden dat van het RUP ten aanzien van de bestaande planningscontext nergens noemenswaardige negatieve effecten te verwachten zijn. Ook ten aanzien van de bestaande situatie is er geen sprake van aanzienlijke negatieve effecten.

Specifiek voor de zone Kaart dient men enkel in acht te nemen dat de zone gevoelig is voor grondwaterstromingen. Bij het beoordelen van aanvragen voor verdichtingsprojecten voor wonen dient men op te letten met grootschalige kelders en ondergrondse parkings. Verdichtingsprojecten zullen steeds onderworpen zijn aan de normale toetsen bij de vergunningsaanvraag.

8. JURIDISCHE CONSEQUENTIES RUP

8.1. OPHEFFEN BESTAANDE PLANNEN EN VOORSCHRIFTEN

BESTEMMINGEN WORDEN BEHOUDEN

Het RUP kernversterking wonen en detailhandel is opgevat als een contouren-RUP dat de onderliggende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan behoudt.

Ook bestaande RUP's die het gewestplan deels hebben opgeheven en nieuwe bestemmingsvoorschriften hebben ingevoerd, blijven minstens behouden voor wat betreft toegelaten of verboden functies/bestemmingen.

BEPAALE DETAILVOORSCHRIFTEN KUNNEN AANGEPAST

Ter voorbereiding van het voorontwerp van RUP kernversterking wonen en detailhandel zal wel een scan gebeuren van de bestaande voorschriften m.b.t. woningtypologie en handelscategorieën of omvang van handel. Deze bestaande voorschriften zijn te vinden in verkavelingen, BPA's en oudere RUP's. Plannen of verkavelingsvergunningen die manifest tegenstrijdig zijn aan de principes van het contouren-RUP kernversterking wonen en detailhandel, kunnen door dit RUP worden opgeheven. Provinciale en Gewestelijke RUP's blijven behouden. De evaluatie voor de gemeentelijke RUP's, de verkavelingen en de BPA's is bij de opmaak van de ~~startnota nog niet gebeurd~~ **scopingnota nog niet volledig afgerond**.

RUP VERBOD MEERGEZINSGEBOUWEN WORDT OPGEHEVEN

Wel is op dit moment al duidelijk dat het RUP verbod op meergezinsgebouwen van 2011 integraal door het RUP kernversterking wonen en detailhandel zal worden opgeheven.

Eenzijds ~~zal~~ **wordt** dit RUP uit 2011 op de punten waar het strijdig is met de visie zoals verwoord in deze **scopingnota** reeds in 2020 ~~worden~~ aangepast via de versnelde procedure voor het opheffen van voorschriften die ruimtelijk rendement verhinderen (VCRO art 7.4.4/1), **wijziging die op 25 januari 2021 werd definitief vastgesteld en nog moet worden gepubliceerd**. We verwijzen hiervoor naar de betreffende procedure.

Anderzijds wordt dit aangepaste RUP overbodig bij de inwerkingtreding van het RUP kernversterking wonen en detailhandel. Immers, het verbod op meergezinsgebouwen zal volgen uit de bepalingen van dit RUP.

8.2. PLANBATEN - PLANSCHADE?

Bij opmaak van de **scopingnota** wordt niet verwacht dat het RUP kernversterking wonen en detailhandel gepaard zal gaan met een register dat zones aanduidt waar sprake kan zijn van planbaten of planschade. Immers, het RUP zal geen onderliggende bestemmingen wijzigen, het regelt louter binnen de (woon-)bestemmingen welke vormen van woonverdichting en welke vormen van handel hier toelaatbaar zijn. Aangezien geen sprake is van wijzigende 'gebiedscategorieën', zal het RUP vermoedelijk geen aanleiding geven tot planbaten of planschade en is een dergelijk register niet nodig.

8.3. RECHT VAN VOORKOOP, ONTEIGENINGEN OF ROOILIJNPLAN?

Ook is er bij de opmaak van deze scopingnota geen enkele reden om aan te nemen dat het RUP kernversterking wonen en detailhandel moet gepaard gaan met recht van voorkoop of onteigening. Het RUP dient louter als kader voor vergunningsbeslissingen die te maken hebben met woningtypologie, wooninbreidingsprojecten en het sturen van categorieën en omvang van handel. Het beoogt niet direct de realisatie van publiek domein of projecten van algemeen belang. ~~Meer nog, overheidsgeïnitieerde projecten worden uit het toepassingsgebied uitgesloten.~~ Daarom zal het RUP normaal gezien niet gepaard gaan met een onteigeningsplan noch met een recht van voorkoop. Ook zal het RUP geen rooilijnen vastleggen. Immers, het RUP bevat geen gedetailleerde uitspraken over openbaar domein.

RUP kernversterking wonen en detailhandel: bijlage bij de scopingnota

behandeling adviezen op de startnota

ADVIEZEN ZONDER OPMERKINGEN

25/08/2020 Onroerend Erfgoed
08/10/2020 gemeente Schoten

ADVIEZEN MET STANDAARD OPMERKINGEN

		SAMENVATTING	BEHANDELING	WIJZIGINGEN
21/09/2020	Elia	Er lopen hoogspanningskabels, een hoogspanningslijn en een Optische Vezel door het plangebied. Elia vraagt om deze installaties in het RUP op te nemen en levert een standaard tekst aan voor de voorschriften	Het RUP bevat slechts hele slanke voorschriften die enkel de toegelaten en verboden functies handel (ruime zin) en wonen regelen. Deze voorschriften horen hier niet thuis. De installaties kunnen wel in de toelichtingsnota worden vermeld.	toelichtingsnota: vermelding installaties
19/10/2020	Deputatie provincie Anwerpen	foute vermelding periode openbaar onderzoek De provincie geeft enkele aandachtspunten mee van punten die moeten worden opgenomen in de gemeenteraadsbesluiten voorlopige en definitieve vaststelling: op te heffen verkavelingen dat de watertoets is uitgevoerd de stappen van de mer-screening hoe is omgegaan met de resultaten van het openbaar onderzoek over het ontwerp-RUP	het openbaar onderzoek liep van 19/08 t/m 19/10 deze aandachtspunten worden later opgenomen en zijn nu nog niet aan de orde	/ /

ADVIEZEN MET INHOUDELIJKE OPMERKINGEN

		SAMENVATTING	BEHANDELING	
20/10/2020	Departement Omgeving	Uit het toepassingsgebied zijn projecten die tot stand komen door de overheid of via PPS conform omzendbrief RO2017/1, uitgesloten. Het Dept. wijst erop dat een RUP wel types projecten kan regelen, maar niet de initiatiefnemer of actor. Het toepassingskader moet worden aangepast. Het RUP laat afwijkingen toe op de generieke regels over plaatsing en volume mits projectbrief. Het Dept. wijst erop dat de projectbrief geen impact kan hebben op volledigverklaring van een vergunningsaanvraag, en er geen weigering kan zijn o.b.v. de projectbrief zelf. De projectbrief kan wel aangeraden worden als informatief document, en er moet verduidelijkt worden wat de inhoud moet zijn.	Het was niet de bedoeling van de gemeente om enkel overheidsprojecten van het toepassingsgebied uit te sluiten, wel projecten waarbij voor het bepalen van het gewenst woonprogramma op een andere manier een uitdrukkelijke toets aan het gewenst woonbeleid gebeurt, buiten de vergunningsprocedure. Bv. omdat er specifieke doelgroepen worden bediend die moeilijk aan bod komen op de gewone woningmarkt, omdat de overheid kansen wil bieden aan experimentele woonvormen,... De gemeente wil dit aspect op een rechtszekere manier formuleren en ging hierover met het Departement in mondeling overleg. Hieruit bleek dat het veiliger is om enkel decretaal gekende woonvormen per direct van het toepassingsgebied uit te sluiten en andere vormen van afwijking voor aspecten van algemeen belang als afwijkingmogelijkheid te beschouwen. De uitwerking van het RUP houdt met dit advies rekening. Akkoord, het was de bedoeling om dit zo in het voorontwerp op te nemen	Sociale woningbouw wordt buiten het toepassingsgebied gehouden, hiervoor wordt een ruimtelijke motivering toegevoegd. Afwijkingen op woningtypologie voor projecten met een duidelijk aspect van algemeen belang worden als afwijkingmogelijkheid voorzien, mits correcte motivatie en aantonen van de inpasbaarheid. In de uitwerking van de voorschriften de criteria waaraan moet worden getoetst opnemen en stellen dat die in de toelichtende nota bij de aanvraag moeten worden behandeld; projectbrief enkel vermelden in de toelichting bij het voorschrift, als mogelijk sjabloon dat in deze nota kan worden gebruikt. Duidelijk maken dat dit geen element van volledigheid dossier kan zijn.
17/09/2020	GECORO	Gunstig advies mits rekening gehouden wordt met enkele voorstellen en suggesties. Het advies vormt een verslag van een gedachtenwisseling. Enkel waar uit deze dialoog heldere suggesties kunnen worden afgeleid, worden deze hieronder weergegeven. De vrees bestaat dat de projectbrieven gaan leiden tot ongelijke behandeling en verhoging van de bouwhoogte in de Bredabaan met 2 bouwlagen De gecoro vraagt zich af hoe maatschappelijke meerwaarden zullen worden gecreëerd als er geen extra volumes worden toegelaten en als er geen systeem van stedenbouwkundige lasten in het RUP wordt opgenomen.	De vrees is onterecht. De generieke regel laat een dergelijke verhoging niet toe en is bijna overal beperkt tot 3BL+dak. Als men toch hoger wil gaan, moet er elders worden gecompenseerd. Stedenbouwkundige lasten mogen niet in een RUP geregeld worden (wel kan er een reglement tegelijk met het RUP in procedure worden gebracht). Het creëren van maatschappelijke meerwaarden zal vooral gekoppeld worden aan de projecten van inbreiding, omdat daar méér volume mogelijk is dan automatisch vergunbaar aan de straatzijde. De gemeente kan ervoor opteren om daarnaast ook elke woonverdichting te onderwerpen aan de stedenbouwkundige last. Maar deze beslissing zal los staan van het RUP; ze wordt genomen ofwel per vergunning, ofwel op basis van een reglement of verordening m.b.t. stedenbouwkundige lasten.	/ /

		Het klassieke gabariet 17-13-9m leidt niet tot kwaliteit. Dit wordt beter vervangen door 15-13-11m of door een V/T	Een V/T is geen goed idee. Wie een breed uitlopende of extra diepe tuin heeft kan dan ineens veel meer bouwen. Bovendien kan a.h.v. de projectbrief al zo gewerkt worden: men berekent de V uit de 17-13-9m regel en herschikt. De gemeente vindt het wel zinvol om de standaard gabarieten te evalueren.	In de uitwerking van het voorontwerp wordt mogelijks een ander standaard basisgabariet opgenomen dat min of meer gelijkaardige bouwmogelijkheden geeft maar iets compactere bouwvolumes. Op de milieueffecten heeft dit geen impact.
		Verzoek om minimale terrassen of buitenruimte op te leggen, en hierbij de maximale uitsprong van 50cm voor terrassen te heroverwegen.	Het is niet de bedoeling van dit RUP om alle gedetailleerde aspecten van woningkwaliteit te beschouwen, enkel typologie en algemene bouwwijzen (plaatsing en volumes). Dit soort voorschriften kan eventueel in de toekomst in een bouwverordening een plaats vinden,	
		De gecoro vraagt zich af of het wel zo verstandig is om de gemeentelijke projecten/domeinen uit het toepassingsgebied te sluiten.	Het kan inderdaad verwarring opwekken om deze kaart op te nemen. Het gaat immers om een principe dat ook elders kan worden toegepast, ook op privaat initiatief. Er wordt naar het RUP toe bekeken hoe dit correct kan worden gecommuniceerd. Zie ook advies Dept. Omgeving.	De informatie over toepassingsgebied en mogelijke afwijkingen voor doelgroepprojecten wordt herschreven: zie advies Dept. Omgeving. De kaart met overheidsprojecten wordt uit de nota gehaald.
		Opmerking dat de voorschriften nog handelszaken toelaten per perceel, en dat dit niet tegenhoudt dat er nog nieuwe kleine handelsclusters ontstaan.	De voorschriften laten inderdaad toe dat buiten de handelszones nog in beperkte mate winkels voorkomen. In de 'te consolideren woonerk', de grootste zone, gaat het enkel over kleine winkeltjes bij de woning, met uitsluiting van kleding- en schoenenwinkels. Dit laat toe dat verspreid in de woonkern toch nog een bakkertje, een aptoheek, een krantenwinkeltje,... mogelijk is. Deze kunnen inderdaad clusteren. De gemeente aanziet dit niet als probleem. het gaat steeds om kleine winkeltjes behorend bij eengezinswoningen: voor bv. nieuwe baanwinkelclusters moet niet gevreesd worden. Een ander clustertje van dagelijkse winkeltjes die een woonkern ondersteunt (bv. in Bethanie) is voor de gemeente geen probleem, alhoewel ze dit niet actief zal ondersteunen.	
03/09/2020	VMM	VMM adviseert om in de watertoets ook de recentere modellering van stagnerend en afstromend regenwater mee te nemen.	De gemeente keek na of er nieuwe belangrijke info uit deze kaarten komt. De extra te verwachten problemen doen zich vooral voor (1) op het openbaar domein waarvan de inrichting niet door dit RUP zal worden geregeld (2) op drie heel specifieke maar beperkte locaties in 'te versterken woonkern' waar inbreiding in binnengebieden mogelijk is (projectbrief). Inbreidingsprojecten komen tot stand mits uitgebreid onderzoek naar en motivering van een aantal kwaliteitsvoorwaarden. In de voorschriften wordt opgenomen dat inbreidingsprojecten enkel kunnen na uitgebreid onderzoek en motivatie van de waterhuishouding: zowel de huidige als de geprojecteerde toestand (publieke kaarten die door de overheid ter beschikking worden gesteld). Dit generieke voorschrift zorgt ervoor dat ook kaarten die in de toekomst andere voorspellingen geven, worden meegenomen.	De kaarten worden besproken in de scopingsnota. Bij de voorwaarden voor inbreiding wordt het belang van een watertoets waarbij ook de toekomstgerichte overstromingskaarten in rekening worden gebracht, meegenomen.
		Bij de voorbereiding van projecten worden best in een vroeg stadium onderzoeken naar doorlatendheid en grondwaterstand uitgevoerd. Dit wordt best vermeld in de startnota en in (de toelichting bij) de RUP-voorschriften.	De gemeente is akkoord dat de toelichtende nota hiervan gewag kan maken. Echter, de voorschriften zullen zich beperken tot regeling van types en omvang van woongebouwen, handelsfuncties en aanverwante. Dergelijke technische voorschriften horen hierin niet thuis.	Toelichtingsnota: aandacht trekken op grondwaterstand en bodemsamenstelling bij voorbereiding projecten
05/09/2020	De Lijn	De intenties van de startnota worden gedragen. De Lijn heeft wel een detailopmerking. De startnota wekt de indruk dat Brasschaat met buslijnen verbonden is met Borsbeek, Mortsel en Kontich. Dit is niet correct. Het netwerk zal n.a.v. het werk in de vervoerregio Antwerpen worden hertekend. Dit kan wijzigingen opleveren voor de lijn 780, waar de verbinding Brasschaat-Wijnegem zou kunnen verhogen. Een nieuwe lijn Maria-ter-Heide – Brasschaat – Ekeren – Antwerpen P+R Luchtbal zou kunnen worden toegevoegd. Dit is nog onder voorbehoud.	zie behandeling volgend punt De meest recente informatie over de onderzoeken van de vervoerregio en het Routeplan was nog niet op correcte wijze in de startnota verwerkt. De info moet worden opgenomen. De plannen waarnaar De Lijn verwijst, hebben heel wat impact op de toekomstige bereikbaarheid van Kaart via openbaar vervoer. Deze werd in de visienota die aan de startnota vooraf ging als nog te onzeker beschouwd. Momenteel ziet het er naar uit dat de bediening van centrum Kaart toch hoogwaardig zal zijn. Daarom zal in het vervolgproces het voorstel worden opgenomen om ook in het goed bediende deel van Kaart, een beperkte zone 'te versterken woonkern' te	aanpassen en aanvullen in scoping en toelichtingsnota Correcte informatie over lijnvoering en toekomstplannen aanvullen in scoping en toelichtingsnota. Bespreking bediening Kaart aanpassen en in Kaart 'te versterken woonkern' opnemen. Milieueffecten van deze wijziging opnemen in scoping en toelichtingsnota.
09/10/2020	Dept. MOW	Dept. MOW ondersteunt principieel de keuzes van de startnota, maar vraagt om ook parkeernormen op te leggen voor woningen en voor (het straatparkeren bij) handelszaken.	De gemeente heeft zeker begrip voor de bekommernissen van Dept. MOW en maakt werk van parkeernormen. Dit zal echter niet gebeuren in het RUP - dit regelt enkel welke functies handel en wonen waar toelaatbaar zijn - maar in een parkeerverordening die in opmaak is.	

16/10/2020	Stad Antwerpen	<p>Stad Antwerpen ondersteunt de principes en is bezig met een gelijkaardige oefeningen. De stad heeft een aantal opmerkingen en suggesties.</p> <p>Kernversterking gaat ook over andere economische functies, dit wordt te beperkt behandeld. Ook recreatiefuncties e.d. zijn niet behandeld.</p>	<p>De stad stelt terecht dat ook deze andere functies voor kernversterking kunnen zorgen, dit zal de gemeente niet ontkennen. Het RUP maakt de suggesties van de stad ook mogelijk (behalve waar de gemeente sommige functies niet wenst). Maar thema's wonen en detailhandel waren de elementen waarrond de visie grondig werd uitgewerkt en onderbouwd, visie die nu in het RUP wordt doorvertaald. Er worden daarnaast ook geen voorschriften voor functies als kleinschalige productie, voorzieningen,... ontwikkeld omdat deze gewoon niet passen in generieke algemene voorschriften.</p>	
		<p>De stad merkt op dat er voor Mariaburg kant Ekeren een RUP bestaat dat ook de handelszone aanduidt. Dit lijkt op 't eerste gezicht goed overeen te komen met het Brasschaatse voorstel. Graag goed afstemmen.</p>	<p>De gemeente keek het Ekerse RUP Mariaburg na, en stelt vast dat de twee RUP's niet helemaal overeenkomen. De afbakening van de handelszone kant Ekeren klopt met de voorziene afbakening van handelszone + 'te versterken woonkern' aan de kan brasschaat, deze wordt behouden. De gemeente stelt wel vast dat de toegelaten handel aan de Ekerse kant veel ruimer is qua bv. oppervlakte. De gemeente Brasschaat acht het niet opportuun om zich hieraan aan te passen. De behoefte aan handelsoppervlakte neemt niet meer toe (in tegendeel) en de gemeente wenst een uniforme regeling met de 'beperkte handelskernen' elders in de gemeente te bewaren.</p>	<p>RUP Mariaburg (Antwerpen-Ekeren) wordt behandeld in de planningscontext.</p>
		<p>De groenschakeringen in de handelszones zijn niet goed onderscheidbaar.</p> <p>Vraag hoe het zit met bestaande handelszaken die niet conform zijn</p>	<p>Dit wordt nagekeken en aangepast, het voorontwerp-RUP zal duidelijker aanduidingen krijgen</p> <p>Er wordt een regeling uitgewerkt in de stedenbouwkundige voorschriften. Van een actief uitdovingsbeleid is geen sprake, slechts bij (sloop en) nieuwbouw gelden zullen functies zich volledig moeten aanpassen.</p> <p>De gemeente zal deze details uitklaren in het voorontwerp. Op het moment van de startnota zijn er inderdaad nog geen volledig uitgewerkte voorschriften. De details zijn niet van die aard dat ze van belang kunnen zijn voor de stad</p>	<p>Kleurschakeringen in voorontwerp grafisch plan goed onderscheidbaar maken</p> <p>wordt geregeld in de voorschriften (was al voorzien)</p>
		<p>detailopmerkingen op en vragen bij de tabel met principevoorschriften</p>	<p>De gemeente zal deze details uitklaren in het voorontwerp. Op het moment van de startnota zijn er inderdaad nog geen volledig uitgewerkte voorschriften. De details zijn niet van die aard dat ze van belang kunnen zijn voor de stad</p>	<p>wordt waar relevant geregeld in de voorschriften (was al voorzien)</p>
16/10/2020	AWV Antwerpen	<p>het straatparkeren aan detailhandel dient mee in het RUP worden geregeld</p> <p>er moet onderzocht of de mobiliteitsimpact van de winkels die er kunnen komen na de oppervlaktebeperkingen, kan worden gereguleerd en gecontroleerd</p> <p>langs gewestwegen is ruimte voor de zwakke weggebruiker prioritair t.o.v. terrassen</p>	<p>zie behandeling advies MOW: parkeren zal per verordening worden geregeld</p> <p>in de voorschriften zal voor zaken die een grote mobiliteitsimpact kunnen hebben, een toets worden opgelegd</p> <p>Het RUP regelt de inrichting van het openbaar domein niet. De inrichting van de gewestwegen is uiteraard geen materie die de gemeente op eigen houtje zal regelen.</p>	<p>/</p> <p>verdere uitwerking voorschriften : mobiliteitstoets meenemen</p>

RUP kernversterking wonen en detailhandel: bijlage bij de scopingnota

behandeling bezwaren op de startnota, gerangschikt per thema

Opmerkingen en bezwaren bij de voorgeschreven bouwvolumes en bouwwijzen

Opmerking ID	Samenvatting/herformulering	Behandeling	Wijzigingen?
1.1	Suggestie om in het kernwinkelgebied niet op perceelsniveau af te bakenen maar via een bepaalde diepte vanuit de as van de Bredabaan. Te diepe panden met volledig gelijkvloers zouden niet marktconform zijn; de diepere percelen worden beter vrij gehouden voor groen e.d.	De gemeente wil in het kernwinkelgebied een mix van winkels krijgen en hiervoor de mogelijkheden open houden. Ze acht de kans klein dat te diepe handelsruimte die niet verkoop- of verhuurbaar is, wordt gerealiseerd, zeker gezien de dalende vraag naar verkoopsruimte (die een tendens is in heel Vlaanderen). Er wordt opgelegd dat diepe handelsgelijkvloersen sowieso als groen of bruikbaar terras moeten worden afgewerkt, zodat er geen verloren ruimte is.	/
2.0	Welke bouw- en gebruiksvoorschriften zullen er gelden voor het perceel op de hoek van de Bredabaan en de Lemmélei?	De hoek kant centrum valt volgens de kaart die is opgenomen in de startnota in de zone 'aanloopstraat', de hoek kant E19 in 'te versterken woonkern'. Voor de principevoorschriften verwijzen we graag naar de startnota p.20-21: deze tabel bevat de principes die later in voorschriften worden doorvertaald. De gemeente heeft de zone tussen Lemmélei en zegersdreef nog eens nader bekeken. Deze is gelegen in woonpark en kan in principe meegenomen worden in het RUP voor de woonparken. De gemeente zal de contour hier dus aanpassen. Echter, de gemeente zal wel de zone meenemen die onderdeel uitmaakt van de aanloopstraat. Ook een stukje woonkern in de onmiddellijke nabijheid van het Dr. Roosensplein wordt nog meegenomen als onderdeel van 'te versterken woonkern'; het karakter van woonpark is in het allereerste stuk van de Donksesteenweg niet meer aanwezig. Dit wordt aangepast in de scopingnota.	Stuk van de 'te versterken woonkern' tussen Zegersdreef en Lemmélei uit 'te versterken woonkern' halen, dit deel wordt behandeld in RUP woonparken.
14.0	Bezwaar bij de voorschriften geldende ter hoogte van het perceel op de hoek van de Bredabaan en de Leopoldlei (Kernwinkelgebied-Aanloopstraat) en het binnengebied tussen de Veldstraat - Bredabaan - Hofstraat en aan de Bredabaan en Lemmélei (zie kaart in bijgeleverde bundel). De voorschriften uit het RUP beperken de mogelijkheden van deze centrumlocaties. De brief wordt begeleid door een bundel met mogelijke ontwikkelingsperspectieven voor de percelen, en de voorschriften die deze beperken (zie samenvatting hieronder). - Perceel Bredabaan-Lemmélei: gelegen in aanloopstraat (Bredabaan) en te versterken woonkern (Lemmélei). Bouwdiepte van meer dan 17m voor grondgebonden woningen aan groen binnengebied. Aan de Lemmélei zou naar harmonie met de overkant van de straat een extra dakverdieping toegelaten moeten worden, met een maximale bouwdiepte van 15 ipv 17 m. - Perceel Bredabaan - Oude Baan: mogelijke ontwikkeling als toegangspoort naar het centrum. Naar harmonie met omgeving is een bouwhoogte van 4 BL i.p.v. 2BL plus dak meer aangewezen. Langsheen de Oude Baan valt de site onder 'te versterken kern' waardoor er ook op de Bredabaan minder volume gebouwd kan worden en het idee van een "sterk hoekgebouw" verloren gaat. Langsheen de Veldstraat zou m.b.t. de harmonieregel een bouwhoogte van 4-5 BL beter geschikt zijn dan de voorgeschreven 3 BL -Bredabaan - Veldstraat: Door de voorschriften in kernwinkelgebied gaat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een groen en publiek binnengebied verloren. Een ontwikkeling in het binnengebied moet worden toegelaten.	De gemeente wil in kernwinkelgebied en aanloopstraten en levendig straatbeeld creëren waarbij occasionele projecten van 4 of zelfs 5 bouwlagen kunnen voorkomen, ook op de hoeken. De gemeente wil echter voorkomen dat er langs de ganse Bredabaan een front van 4 of 5 bouwlagen ontstaat; dit is geen aangenaam toekomstbeeld, tegelijk moet elke eigenaar in een gelijkaardige ruimtelijke situatie dezelfde rechten krijgen. Daarom schiep de gemeente de mogelijkheid om met een projectbrief hoger, dieper of 'anders' te bouwen, als de volumewinsten op één vlak gecompenseerd worden door opgeeven van volume op een ander vlak. Zo kan bv. eens een bouwlaag hoger worden gebouwd, als men elders in het project lager of minder diep bouwt. Zo kan ook, indien ruimtelijk goed inpasbaar, al eens in het binnen gebied gebouwd worden, als de volumes aan de straatzijde worden gereduceerd of open gemaakt. Suggesties zoals hier gedaan, zijn dus niet door het voorziene RUP allemaal onmogelijk gemaakt.	/

20.0	Er bestaat een zekere onduidelijkheid wat betreft de interpretatie van bouwlagen in het RUP kernversterking. De voorschriften dienen duidelijk te maken of het gelijkvloers mee als bouwlaag beschouwd wordt. Indien dit niet het geval is schenden de bestaande voorschriften het gelijkheidsbeginsel ter hoogte van de Bredabaan, waar veel gebouwen een gelijkvoerseverdieping met daarboven drie bouwlagen en een dakverdieping, dus vier bouwlagen. Dit is strijdig met het voorschrift dat drie bouwlagen met dak vastlegt ter hoogte van de Bredabaan. De voorschriften moeten verduidelijkt en indien nodig aangepast worden om het gelijkheidsbeginsel en het aangename uitzicht van de Bredabaan te garanderen. De brief bij dit bezwaar bevat enkele voorbeelden met afbeeldingen van locaties waar deze situatie zich voordoet.	Met '3 bouwlagen plus dakverdieping' bedoelt de gemeente in de startnota inderdaad een gelijkvloers, twee verdiepingen en een dakverdiep (teruggetrokken of onder hellend dak). Op hoekpercelen blijft een bouwlaag méér mogelijk. Bovendien mag het hele gelijkvloers volgebouwd. De gemeente heeft in haar visie op kernversterking handel het gewenste toekomstbeeld voor het kernwinkelgebied bekeken. De gemeente wil niet het risico lopen dat, omdat een aantal precedenten systematisch worden doorgetrokken over de gehele Bredabaan, het kernwinkelgebied en de aanloopstraten evolueren naar een volledig front van 4 bouwlagen of zelfs meer, over de hele lengte. Daarom riep de gemeente de mogelijkheid in het leven om creatief te ontwerpen binnen een bepaald referentievolume (zie behandeling hierboven). Men kan dus bv. wel 4 bouwlagen creëren door het gebouw minder diep te maken of een deel veel lager te ontwerpen, of het gelijkvloers niet vol te bouwen. De gemeente neemt hier dus inderdaad de beslissing om te breken met het ad hoc beleid van geval per geval vergunningen met 4 bouwlagen + dak, om de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied te vrijwaren. Het gelijkheidsbeginsel is hiermee niet geschonden: de gemeente behandelt in deze beslissing alle eigenaars in een gelijkaardige ruimtelijke situatie op dezelfde manier; de gemeente neemt haar beslissing om het vergunningenbeleid aan te passen na een goedkeuring van een nieuwe visie op kernversterking (wonen en) detailhandel.	/
------	---	--	---

Opmerkingen en bezwaren bij de afbakening van de handelszone en de handelsvoorschriften

Opmerking ID	Samenvatting/herformulering	Behandeling	Wijzigingen?	
1.3	Suggestie om van de Oude Baan tussen Hemelakkers en Bredabaan 283 kernwinkelgebied te maken, zodat bij het verlaten van het parkeren in Park van Brasschaat direct de winkelbeleving start.	Het voorstel van bezwaarindienaar wijkt nauwelijks af van het voorstel uit de startnota. Hier is de Oude Baan aangeduid als overlapzone, wat betekent dat winkels die palen aan de Bredabaan mogen doorlopen tot aan de Oude Baan. Ook kunnen aan de Oude Baan autonome winkels met een wat beperktere omvang (vanuit de voorschriften 'te versterken woonkern'). Het is echter niet de bedoeling van de gemeente om het detailhandelsaanbod uit te breiden. Hiervoor bestaat immers geen behoeftevraag gezien de dalende vraag naar handelsoppervlakte. De gemeente wenst te versterken wat er is door o.a. te concentreren. Daarom kiest zij ervoor om het kernwinkelgebied zeer compact af te bakken.	/	
5.0	Wat zal er gebeuren met grote handelszaken die buiten de handelskernen gelegen zijn?	Voor handelszaken die niet voldoen aan de voorschriften zal de gemeente in de voorschriften een regeling uitwerken. Deze zal vermoedelijk bestaan uit de mogelijkheid tot behoud en beperkte verbouwing zonder aanzienlijke uitbreiding; bij sloop en nieuwbouw de verplichting om zich aan de regels te conformeren.	/	
11.0	Bezwaar bij de beperkingen op kantoorfuncties in te consolideren woonkern. Momenteel is er in de gemeente Brasschaat nauwelijks plek om de vraag naar grotere kantoorfuncties op te vangen. Marktonderzoek toont een niet te miskennen, zeer concrete vraag van zuivere (grotere) kantoorgebruikers naar een vestigingsplek in Brasschaat. Het project Het Front biedt op dat vlak veel potentieel, dat wordt belemmerd door de voorliggende voorschriften.	De gemeente wil in de sturing van de kantoorfuncties graag gelijktijdig twee doelstellingen bereiken. Enerzijds wenst ze de nodige ruimte te scheppen voor tewerkstelling in kantoren en kantoorachtigen, maar wenst zij deze te bundelen rond (1) de punten met 'vervoersrijkdom', dus daar waar verschillende vormen van bereikbaarheid in de toekomst gegarandeerd lijken (rond de vermoedelijke mobipunten); (2) de voorzieningencusters zodat tewerkstelling, handel en voorzieningen elkaar versterken: de werknemer die op korte afstand een winkel en/of horeca vindt; de winkel of voorziening die mee profiteert van de werknemers als bezoeker. Daarom legt ze weinig beperkingen op aan kantoorfuncties binnen de grotere handelszones. De beperkingen in de lokale handelskernen en in de 'te versterken woonkern' (op wandelafstand van alle voorzieningen gelegen) zijn naar aanleiding van dit bezwaar nog eens geëvalueerd: de mogelijkheden worden in de handelszones opgetrokken zodat middenschalige kantoren die nog goed inpasbaar zijn in het weefsel (tot 400m ²), hier ook een plek kunnen vinden. Ook in 'te versterken woonkern' kunnen autonome kantoren nog een plek vinden. Omdat hier minder minder dan in de handelszones een ruim publiek parkeeraanbod gegarandeerd zal zijn en wonen hier toch nog de belangrijkste bestemming uitmaakt, worden autonome kantoren hier beperkt tot 200m ² . Anderzijds wil de gemeente grootschalige tewerkstellingsfuncties weren uit stukken woonkern waar grotere schaal en een hogere dynamiek minder gewenst is. Daarom blijft de gemeente vasthouden aan de omvang van kantoren buiten deze handelszones en de 'te versterken woonkern'.	/	Toegelaten kantoren, commerciële diensten en vrije beroepen in (beperkte) lokale handelskernen worden opgetrokken van <200m ² naar <400m ² . Toegelaten kantoren, comm. diensten en vrije beroepen in 'te versterken woonkern' worden opgetrokken van 'in nevenbestemming' (oppervlaktebeperking stond niet uitdrukkelijk in startnota) tot <200m ² , dus ook als autonome functies zonder woonfunctie. Dit laat toe dat in en direct rond de handelszones een goede verweving van wonen met werken mogelijk wordt.
21.0	Bezwaar bij de indeling Augustijnlei 25 als 'te versterken woonkern'. Het gaat om een groot perceel, bebouwd met een pand met behoorlijke oppervlakte en veel parkeergelegenheid (voormalige opel garage). Het pand is geschikt voor een of enkele handelszaken met parkeergelegenheid, waardoor voorligende handelsbeperkingen het onmogelijk maken het pand een goede invulling te geven.	De gemeente wenst haar handelszaken goed te concentreren in een aantal helder en niet te ruim afgebakende handelszones. Voor Brasschaat-centrum wordt een afgebakende zone rond de Bredabaan vooropgesteld als kernwinkelgebied. Voor de zijstraten geldt het principe dat ze niet worden meegenomen, tenzij een cluster van al bestaande handelspanden vlak tegen de Bredabaan is gelegen (Leopoldslei). De reden voor de eerder strikte afbakening is dat uit marktonderzoek blijkt dat er geen behoefte is aan bijkomende handelsoppervlakte. De gemeente wenst de handel te concentreren, omdat op die manier optimaal ondersteunend beleid kan worden gevoerd (parkeerbeleid, aanleg openbaar domein, promotie en evenementen,...). Daarom wordt een verdere uitbreiding van het handelsgebied niet ondersteund. Bestaande handelszaken buiten de aanloopstraten zullen een regeling krijgen waarbij ze kunnen blijven bestaan, verbouwen,... tot bij sloop. In 'te versterken woonkern' zijn ook heel wat handelszaken (behalve persoonuitrusting) mogelijk. Bovendien heeft de selectie als 'te versterken woonkern' ook het voordeel dat in deze zone aan inbreiding kan worden gedaan, wat toch een aanzienlijke potentiële meerwaarde voor het perceel betekent. Deze mogelijkheid bestaat niet in de handelszones.	/	

23.0	<p>Bezwaar bij de ontwikkeling van de Bredabaan tot kernwinkelgebied. De ontwikkeling van de Bredabaan tot kernwinkelgebied zal negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid in het centrum en meer specifiek de Oude Baan. Bezwaarindieners wijst op verkeersproblemen (sluipverkeer, parkeerdruk, laden en lossen, verkeersovertredingen), hinder van evenementen in het kernwinkelgebied, inname van de stoep i.f.v. winkels/horeca/evenementen en parkeren. Er is momenteel al veel overlast en dit RUP zal dat alleen maar versterken</p> <p>Bezorgdheid dat de bouw mogelijkheden aan de zijde Oude Baan ervoor zorgen dat de garages hier worden vervangen door gebouwen met 3 bouwlagen.</p>	<p>De gemeente heeft begrip voor de bekommernissen om de leefbaarheid in en nabij het kernwinkelgebied en haar aansloopstraten. De gemeente moet echter bij haar beleidsbeslissingen gelijktijdig verschillende belangen afwegen: de bewoners maar ook de ondernemingen en de Brasschatenaren die in eigen gemeente willen winkelen en horeca bezoeken. Daarom is het noodzakelijk dat er een aantrekkelijk handelscentrum wordt ondersteund. De gemeente zet tegelijk met dit RUP in op de opmaak van een nieuwe visie en verordening op het parkeren en pakt de inrichting van een aantal pleinen en straten aan, teneinde de verkeersafwikkeling in goede banen te leiden en een aantrekkelijk openbaar domein te creëren. Voor wat betreft de bebouwing aan de Oude Baan: tot heden waren al projecten vergundbaar daar waar de diepte van de percelen het toeliet om zowel de zijde Oude Baan als de zijde Bredabaan te bebouwen. Ook in de toekomst zal elke aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening moeten doorstaan, en kan vervanging van de garages slecht voor percelen die daartoe de juiste omvang hebben. Het RUP zal bovendien eisen dat elke functie aan de zijde Oude Baan een nette afwerking krijgt.</p>	/
24.3	<p>Het RUP legt onrechtmatige beperkingen op aan het uitoefenen van diensten. Het opleggen van beperkingen aan het uitoefenen van diensten is in strijd met het Europees recht dat beoogt vrije uitoefening van diensten mogelijk te maken. Het RUP bevat daarbij geen enkele nuttige verantwoording voor de territoriale handelsbeperkingen. De voorschriften mbt. oppervlaktebeperking van handelszaken zijn bijkomend ook onduidelijk geformuleerd: het is niet duidelijk of deze gelden per inrichting, bedrijf, vergunning, perceel...</p>	<p>Het is correct dat de details van de voorschriften nog niet bekend zijn: dit zal worden uitgewerkt vanaf de fase voorontwerp RUP, wanneer de doelstellingen van de startnota worden uitgewerkt tot stedenbouwkundige voorschriften. Dit is de normale gang van zaken. Tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp-RUP zullen alle geïnteresseerden nog eens de kans krijgen om bezwaar in te dienen, dit maal over de concreet uitgeschreven voorschriften. De Europese dienstenrichtlijn laat kwantitatieve en territoriale beperkingen op handelszaken toe, voor zover ze niet discrimineren, de beperkingen ingegeven zijn door een dwingende reden van algemeen belang, en de beperking evenredig is met dit doel. De gemeente neemt het initiatief om handelszones af te bakenen en daarbuiten de mogelijkheden voor handel te beperken inderdaad vanuit deze dwingende reden van algemeen belang. Zij wenst hierdoor duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel te creëren, waarbij de kleinhandel zo goed mogelijk in een aantal clusters, verspreid over de Brasschaatse woonkernen, wordt geconcentreerd. Niets wijst erop dat de nood aan handelsoppervlakte nog toeneemt, in tegendeel, en een clustering van handel verhoogt de overlevingskansen voor deze ondernemingen. Bovendien neemt de gemeente initiatief om de huishoudensgroei maximaal rond deze clusters te concentreren: dit verhoogt hun draagvlak en heeft positieve effecten op de mobiliteit omdat zachte verplaatsingen worden gestimuleerd. Tenslotte vermijdt de gemeente bijkomende druk op de gewone woonwijken buiten de voorzieningclusters, waar de inrichting en de mobiliteit niet gericht zijn op het ontvangen van veel bezoekers. Ook vermijdt ze hiermee verlinting langs de steenwegen die ongewenste effecten heeft op het landschap, de mobiliteit en de duurzame multimodale bereikbaarheid van het voorzieningenapparaat. De beslissing is bovendien evenredig. Zo sluit de gemeente buiten de geselecteerde handelszones niet zomaar alle handelsactiviteiten uit. kleinschalige handelsactiviteiten in van vergunningsplicht vrijgestelde nevenbestemming, die nog goed verenigbaar zijn met de omgeving, worden in grote delen van de woonkern toegestaan. In de 'te versterken woonkernen', op een kortere afstand van de handelszones, zijn nog vele types winkels toegestaan, behalve de winkels die gericht zijn op het fun shoppen en die de meeste overlevingskansen hebben indien ze in een kernwinkelgebied of in aansluitende aanloopstraten worden geconcentreerd.</p>	De motivering voor de beperkingen op handelsoppervlakte en concentratie zal uitdrukkelijk worden opgenomen in de toelichtende nota bij het RUP

Opmerkingen en bezwaren bij de afbakening van de verdichtingszones en de principes hierbinnen

Opmerking ID	Samenvatting/herformulering	Behandeling	Wijzigingen?
3.0	In welke zone ligt het perceel van bezwaarindieners (Miksebaan)? Is het plaatsen van een meergezinswoning mogelijk? Indien niet, waarom juist? De Miksebaan staat reeds vol appartementsgebouwen.	Het perceel ligt in 'te consolideren woonkern' wat betekent dat hier geen woonverdichting toegelaten is. In tegenstelling tot de bewering van bezwaarindieners is de directe omgeving van deze eigendom in hoofdzaak door grondgebonden eengezinswoningen ingenomen. De gemeente wenst de woonverdichting niet te concentreren rond de allerkleinste handelszones (beperkte lokale handelskernen) maar wel rond de grotere handelszones.	/
8.0	Bezwaar bij de afbakening ter hoogte van de Leopoldslei 55 als te consolideren woonkern. Aangezien deze zone reeds veel meergezinswoningen bevat en voldoet aan de 3 criteria geformuleerd in het RUP om voor verdichting in aanmerking te komen, dient een herindeling naar 'te versterken woonkern' te worden overwogen en verdichting/meergezinswoningen toe te laten.	Alhoewel de bedoelde site in de omgeving van het kernwinkelgebied ligt, is ervoor gekozen om een stuk van de Leopoldslei niet mee te nemen in de afbakening van de te versterken woonkern. Dit omwille van de hoge beeldwaarde in deze straat en het nog gave karakter met eengezinswoningen.	/
9.0	Bezwaar bij het opnemen van de zone tussen de Lemmélei en de Zegersdreef in de te versterken woonkern. Woonverdichting en ontwikkeling van appartementen op deze plek bedreigen het groene karakter van het dorp.	De percelen aan de Bredabaan tussen Zegersdreef en Lemmélei waren in de startnota meegenomen in de 'te versterken woonkern'. Dit met de bedoeling om hier bebouwing toe te laten die, komende van de snelweg, duidelijk maakt dat je hier de kern van Brasschaat binnen rijdt. Hier verandert het openbaar domein immers plots van karakter. Echter, de gemeente heeft naar aanleiding van dit bezwaar het gebied nog eens nader bekeken en beslist om de uitspraken over dit stuk pas definitief te nemen in het RUP van de woonparken (de onderliggende gewestplanbestemming. We halen deze zone uit de afbakening van de 'te versterken woonkern'; verdere afweging gebeurt in het kader van dit RUP woonparken.	Gedeelte met onderliggende gewestplanbestemming 'woonpark' tussen Zegersdreef en Lemmélei uit contour 'te versterken woonkern' halen. De aanloopstraat en het stuk 'te versterken woonkern' in de directe omgeving van het Dr. Roosensplein wordt wel behouden.

15.0	Bezwaar bij de indeling van een bepaald pand in de Miksebaan als deel van 'te consolideren kern'. Het perceel voldoet aan twee van de drie criteria voor duurzame verdichting, namelijk de nabijheid van publiek groen en multimodale bereikbaarheid. Voor het laatste criterium valt het perceel maar nipt buiten de straal van 500m rond voorzieningen. Een herziening van de contour kan het de eigenaar mogelijk maken zijn woning om te vormen naar een co-housing of een meergezinswoning.	De condities van bedoeld pand gelden voor een heel groot deel van de Brasschaatse woongebieden. Indien de gemeente toelaat / dat al dergelijke panden worden vervangen door cohousing of meergezinswoningen, dan komt de woninggroei in de gemeente verspreid terecht over het hele grondgebied. De gemeente wenst deze echter te clusteren op heel korte afstand van dagelijkse voorzieningen. Hiervoor is op kortere afstand van de grotere handelszones voldoende ruimte. Enkel voor heel specifieke doelstellingen van algemeen belang zoals bv. het bedienen van een bepaalde doelgroep, is het mogelijk dat er afwijkingen komen.	
19.0	Bezwaar bij de indeling van Bredabaan 830 tot 904 als te consolideren kern. Deze zone voldoet aan alle criteria voor duurzame verdichting en kan als te versterken kern opgenomen worden.	Niet de gehele genoemde straatsectie ligt nog op zeer korte afstand van het aangeduide centrum. Er zijn ook maar enkele winkels aanwezig. Toch begrijpt de gemeente dat de verschillende afbakening aan twee zijden van de steenweg verwarrend overkomt. De gemeente bekeek of het niet logischer is om de beide zijden van de Bredabaan over gelijke lengte te selecteren als 'te versterken woonkern' en ziet geen reden om dit niet te doen.	Afbakening ' te versterken woonkern doortrekken tot Bredabaan 854
22.0	Bezwaar bij de indeling van enkele percelen in de Pauwelslei (kadastraal gekend als C438k2, C438e2, C438e, C437d, C436b, C436f) als te consolideren woonkern. In de gebieden getekend als te consolideren woonkern bestaat een grote variatie inzake ligging nabij voorzieningen. De betreffende percelen ligen namelijk wel in de nabijheid van een aantal voorzieningen, zoals scholen, openbaar vervoer, winkels, liggen ze nabij natuurgebieden en fietsinfrastructuur. Binnen de visie van de gemeente Brasschaat "Betaalbaar wonen in het groen" lijken ontwikkelingen hier weldegelijk wenselijk. Thans bestaat er onduidelijkheid omtrent de toepassing van een projectbrief dan wel PPS voor een eventuele beoogde kwaliteitsvolle verdichting op de bewuste percelen te Pauwelslei. Op dit vlak zou het ontwerp van RUP in duidelijke regels moeten voorzien zodat rechtszekerheid ontstaat.	De condities van de eigendommen aan de Pauwelslei gelden voor een heel groot deel van de Brasschaatse woongebieden, die / alle wel op een of andere manier in de buurt van handelszaken en bushaltes liggen. Indien de gemeente toelaat dat al deze sites worden vervangen door cohousing of meergezinswoningen, dan komt de woninggroei in de gemeente verspreid terecht over het hele grondgebied. De gemeente wenst deze echter te clusteren op heel korte afstand van dagelijkse voorzieningen. Hiervoor is op kortere afstand van de grotere handelszones voldoende ruimte. De Pauwelslei kan niet worden beschouwd als een cluster van dagelijkse handel en voorzieningen.	
24.1	De voorschriften in het RUP (zone 'te consolideren woonkern') vormen een onrechtmatige eigendomsbeperking. Het RUP houdt weinig rekening met de eigenaars van niet bebouwde percelen in woongebied, voornamelijk in te consolideren kernen. De voorschriften kunnen aanleiding geven tot dubbele interpretaties: enerzijds kan besloten worden dat percelen ontwikkeld mogen worden conform de gangbare dichtheid, anderzijds kan de interpretatie zijn dat ontwikkeling niet mag. Vooral voor percelen gelegen in het binnengebied in te consolideren woonkern (zoals de percelen van de bezwaarindieners te Lage Kaart) vormen de voorschriften een eigendomsbeperking die aanleiding kunnen geven tot planschade of minstens een vergoeding op grond van het gelijkheidsbeginsel. Ondanks het feit dat de bestemming van het gebied niet wijzigt, maken de voorschriften van het RUP het op dergelijke percelen onmogelijk de percelen in binnengebieden aan te snijden voor woonprojecten, zelfs wanneer de dichtheid van de omringende bebouwing gerespecteerd blijft.	De voorschriften zullen voldoende duidelijk opgesteld worden zodat duidelijk is dat percelen aan de uitgeruste weg kunnen ingevuld worden met bebouwing conform de dichtheid in de omgeving. Ook reeds gecreëerde loten die achterin of in een binnengebied zijn gelegen en waarop duidelijk een recht tot woningbouw rust - omdat hiervoor een verkavelingsvergunning is afgeleverd of omdat dit zo is opgenomen in een BPA of RUP - blijven ontwikkelbaar voor woningen, De voorschriften zullen dit duidelijk maken. Aan uitdrukkelijk bevestigde bouwrechten voor woningbouw wordt dus niet geraakt. Bezwaarindieners gaat er echter ten onrechte van uit dat er een automatisch recht bestaat om alle percelen in binnengebieden te gaan ontsluiten voor meergezinswonen, groepswoningbouw of verkaveling. Het moge duidelijk zijn dat groepswoningbouw en compacte woningen in de omgeving die bezwaarindieners bedoelt, niet de gangbare bouwwijze zijn. Hier ineens meer compacte bouwwijzen toelaten, zou enkel conform de goede ruimtelijke ordening zijn als na afweging van alle gegevens, de behoefte aan een gewijzigd vergunningenbeleid op deze plaats is aangetoond. Binnen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet de gemeente verschillende belangen gelijktijdig afwegen, en heeft zij rekening gehouden met de aard en omvang van de toekomstige woonbehoefte. Vanuit de analyse van de eerder beperkte groei van woningen (zeker niet groter dan in de voorbije jaren) en de verwachte huishoudensgroei (vergrijzing en enkel zeer kleine huishoudens), heeft zij ervoor gekozen om de woninggroei in compacte woningen vlakbij voorzieningen te stimuleren; 'vlakbij' wordt beschouwd als korte wandelafstand. Vanuit dergelijke analyses kan de gemeente een differentiatie aanbrengen: woonverdichting op de plekken die het meest geschikt zijn, behoud van de bestaande dichtheid in andere gebieden (zonder te raken aan het basis bouwrecht van bouwen aan de uitgeruste weg).	De relatie met de evolutie van de huishoudens goed motiveren in de toelichtingsnota bij het RUP. In de uitwerking van het RUP duidelijk bepalen dat het bouwen op een reeds voor woningbouw gecreëerd perceel aan uitgeruste weg niet wordt verboden, ook al is het achterin gelegen.
		Op dezelfde manier is het aanleggen van nieuwe wegen voor de creatie van bijkomende bouwloten een woonverdichting ten aanzien van wat vandaag volgens de harmonieregel aan de uitgeruste weg kan worden bebouwd. De gemeente zal niet ontkennen dat er in de voorbije decennia enkele inbreidingsprojecten met verkavelingen zijn geweest. Compacte inbreidingen zijn echter absoluut niet de norm in deze omgeving, en bezwaarindieners kan niet claimen dat de vergunbaarheid hiervan tot het normale verwachtingspatroon zou horen. Het is ook normaal dat een gemeente op regelmatige basis, bv. om de twee legislaturen, een evaluatie uitvoert van haar ruimtelijk beleid en dit afstemt op de geactualiseerde inschatting van de behoeften. Aangezien er geen of nauwelijks behoefte is aan bijkomende woningen die geschikt zijn voor grotere gezinnen dan 2 personen, kan het verder verkavelen voor eengezinswoningen niet meer worden verantwoord. Er is dus geen sprake van een ongelijke behandeling: eigenaars in een gelijkaardige ruimtelijke situatie (met name, niet sterk geclusterd rond de grotere handelszones) die gelijkaardige woonprojecten voorstellen (met name, geen projecten die een specifiek onderdeel van de woonbehoefte invullen, zoals bv. doelgroepwonen voor lagere inkomens, mensen met beperkingen,...) worden op gelijke wijze behandeld. Wel heeft de gemeente nog eens het toekomstperspectief voor de wat grotere reeds bebouwde binnengebieden met niet-woonfuncties geëvalueerd. Sowieso waren hier nog heel wat functies mogelijk; de gemeente heeft bekeken of bepaalde vormen van wonen hierin een plaats kunnen krijgen: zie volgend punt van bezwaar.	

24.1bis	<p>Voor eigenaars van binnengebieden ('te consolideren woonkern') houdt dit RUP een quasi onteigening in.</p> <p>Het RUP houdt een ongelijke behandeling in van de eigenaars van al bebouwde en nog niet bebouwde percelen.</p>	<p>Voor het gedeelte van die percelen dat gelegen is aan de uitgeruste weg, kunnen een of enkele woningen worden opgericht conform de normale dichtheid aan de straatzijde. Volledig ingesloten percelen die niet gelegen zijn aan de uitgeruste weg, hebben geen automatisch bouwrecht. Het feit dat dit in dit voorstel van RUP uitdrukkelijk bevestigd wordt, houdt dus geen quasi-ontteigening in. Het is een heel normaal gegeven in de directe omgeving van de bedoelde eigendom, dat er slechts aan de straatzijde is gebouwd en daarachter diepe onbebouwde zones gelegen zijn: dit geldt aan Hoge en Lage Kaart, Schagendreef,... De door bezwaarindiener vermelde verkaveling Luisterborg is hier eerder een uitzondering.</p> <p>De gemeente wenst er bovendien op te wijzen dat dit RUP geenszins uitsluit dat in binnengebieden met bestaande niet-woongebouwen (zoals in het geval van bezwaarindiener) nog steeds met het wonen verenigbare functies vergunbaar zijn, indien in overeenstemming met de goede RO en de goede plaatselijke aanleg. Het RUP stelt uitdrukkelijk dat het geen uitspraken doet over (on-)vergunbaarheid van werkplaatsen, voorzieningen die niet in de handelskernen geclusterd moeten worden,... Van ongelijke behandeling is geen sprake, nu de gemeente nauwgezet in kaart bracht welke zones van de woonkern het meest geschikt zijn voor de opvang van bijkomend woonprogramma (omdat ze het meeste aanleunen tegen de handelskernen/ontsluitingspunten) en zowel binnen als buiten deze zones een helder en eenduidig beleid formuleert. Dat hierbij de bouwmogelijkheden niet overal dezelfde zijn, is altijd eigen geweest aan de plannen van de ruimtelijke ordening.</p>	
		<p>Toch heeft de gemeente de situatie van deze reeds bebouwde binnengebieden in 'te consolideren woonkern' nog eens geëvalueerd. Zij zocht naar een aanvaardbare oplossing voor grotere percelen waarop hoofdgebouwen staan die niet verkrot zijn en momenteel activiteiten huisvesten (zoals bv. een bedrijf). Voor zover het gaat om percelen met een correcte ontsluiting op de openbare weg en van grotere omvang, is het binnen de startnota al mogelijk om hierin bepaalde met het wonen verenigbare functies te vergunnen. De gemeente zal een afwijkingmogelijkheid invoegen, waarbij kan worden overwogen om specifieke woonvormen toe te laten als deze onderdeel uitmaken van een ingreep van algemeen belang: doelgroepwonen dat een bepaald segment van de markt bediend dat in de private sector moeilijk aan bod komt, een beperkt woonprogramma gecombineerd met gemeenschapsvoorzieningen,... Deze afwijking moet uitgebreid gemotiveerd en is geen automatisch recht. Percelen in binnengebieden of achteringelegene percelen, die bij de inwerkingtreding onbebouwd zijn of bebouwd met functies die enkel ondersteunend zijn aan activiteiten (parkeren, opslag die niet de hoofdfunctie van het bedrijf uitmaakt) of met bebouwing die niet geschikt is om permanente werk- of woonprogramma's te huisvesten (gebouwen met minderwaardige afwerken zoals speellokale, tuinhuizen,...) komen hiervoor niet in aanmerking.</p>	<p>Opnemen in de voorschriften en in de scopingsnota dat in 'te consolideren woongebied', afwijkingmogelijkheden bestaan voor grotere en behoorlijk ontsloten percelen met hoogwaardige bebouwing, een afwijking mogelijk is in functie van het algemeen belang.</p>
24.2	<p>Het RUP staat haaks op de door de decreetgever gewenste verhoging van het ruimtelijk rendement. Het RUP staat verdichting slechts toe in erg beperkte gebieden in de dorpsharten, waar de bouwdichtheid al erg hoog is en er geen bijkomende verdichting meer mogelijk is. Door deze bepaling is een verhoging van het ruimtelijk rendement praktisch onmogelijk, wat haaks staat op de doelstellingen deze te verhogen in reeds aangesneden gebieden. De percelen van de bezwaarindieners (Lage Kaart en Truyenstraat) zijn gelegen in gebied gemarkeerd als woongebied dus zouden in principe alle woonfuncties vergunbaar zijn mits goede ruimtelijke ordening. Vlakbij de betreffende percelen werd recent een verkaveling gerealiseerd wat de geschiktheid aantoont. De nota bevat een lijst met de nabijgelegen voorzieningen. Het perceel is bovendien gelegen in de woonkern, volgens het eigen structuurplan.</p>	<p>Het is correct dat op de hogere beleidsniveaus een beleid rond ruimtelijk rendement in de kernen wordt nagestreefd, en ook gemeente Brasschaat wil zich in het beleid van kernversterking en inbreiding inschakelen. Bezwaarindiener gaat er echter ten onrechte van uit dat het beleid van verdichting in gelijke mate over alle delen van het bebouwd gebied zouden moeten worden toegepast. De nood aan bijkomende woningen is zeer beperkt in vergelijking met de mogelijke woninggroei indien het volledige woongebied zou worden verdichting. De gemeente koos daarom voor de meest geschikte locaties voor bijkomende compacte woningen: op zeer korte afstand van de voorzieningencentra en de best ontsloten (mobi-)punten. Bezwaarindiener gaat er ten onrechte van uit dat in zones met een woonbestemming die ook in het structuurplan erkend zijn als woonkern, automatische alle woonvormen zijn toegestaan. De gemeente moet in haar ruimtelijke planningsprocessen de noden in kaart brengen en afwegen hoe zij hieraan het best tegemoet komt. Zij bekijkt daarbij zowel de woonbehoefte, het stimuleren van een duurzame mobiliteit met optimale kansen voor zacht verkeer en collectief vervoer, en de nabijheid van voorzieningen voor haar inwoners. Daarom selecteert de gemeente een aantal zones voor woonverdichting waar deze behoeften optimaal kunnen worden ingevuld: deze liggen in en rond de (grotere) handelsclusters.</p>	<p>In de toelichtingsnota bij het RUP wordt nog wat meer info over de woonbehoefte opgenomen en uitgelegd hoe dit in de projecten die binnen het RUP passen, kan worden opgenomen.</p>
1.2	<p>Opmerking bij de inrichting en bestemming van het plein aan het Oude Gemeentehuis. Er wordt voorgesteld om fietsstalplaatsen te voorzien op het pleintje omsloten door de Verhoevenlei, Donksesteenweg en het Oude Gemeentehuis. Vervolgens kan dit plein mee opgenomen worden als kernwinkelgebied of aanloopstraat.</p>	<p>De concrete inrichting van straten en pleinen zal niet in het RUP worden opgenomen. De gemeente neemt de suggestie mee. / Voor wat betreft het kernwinkelgebied of aanloopstraat kiest de gemeente er echter voor om deze compact te houden en te organiseren rond Bredabaan, het Kerkplein, het Dr. Roosensplein. Zijstraten worden enkel meegenomen indien het gaat om bestaande handelsclusters die echt aansluiten bij de Bredabaan. In de Verhoevenlei is dit niet het geval. De wanden rond het oud gemeentehuis zitten wel in het winkelgebied.</p>	
24.1 tris	<p>Er is wel degelijk sprake van planschade voor de 'te consolideren woonkern'. De voorschriften maken immers de ingesloten binnengebieden totaal onbruikbaar. Deze zones moeten dus opgenomen in het register planschade.</p>	<p>De gemeente neemt geen bouwrechten weg. In de 'te consolideren woonkern' kan een bouwkwavel aan uitgeruste weg worden ingevuld, conform de normale dichtheid, aan de uitgeruste weg. Er is geen automatisch recht om met bijkomende wegen of via verkaveling bijkomende loten te creëren, noch om compactere woningtypes te realiseren dan courant in de omgeving aanwezig. Er wordt dus niet geraakt aan de bestaande bouwrechten die vandaag zijn gegarandeerd. Bijgevolg is er geen sprake van planschade noch aanleiding tot schadevergoedingen.</p> <p>Bezwaarindiener gaat er ten onrechte van uit dat niet-woonfuncties die verenigbaar zijn met het wonen, door het RUP ook onmogelijk worden gemaakt. Dit geldt enkel voor de functies die uitdrukkelijk verboden zijn, zoals handel van bepaalde types of omvang. Ook kan bezwaarindiener niet beweren dat het bouwen van woningen onmogelijk is gemaakt. Voor zover een bouwlot een woning aan de straatzijde toelaat, is dit perfect mogelijk binnen de harmonieregel.</p> <p>Wel zal de gemeente voor bepaalde binnengebieden of achteringelegene sites met bestaande hoogwaardige activiteiten, beperkte afwijkingen kunnen toestaan; zie hierboven.</p>	

Opmerkingen en bezwaren over afwijkingen en toepassingsgebied

Opmerking ID	Samenvatting/herformulering	Behandeling	Wijzigingen?
4.1	Bezwaar bij de mogelijkheid tot afwijking van de door het RUP bepaalde voorschriften, via een projectbrief. De criteria die in deze projectbrief beschouwd worden (goede ruimtelijke ordening kwalitatieve inpassing in de omgeving) zijn te onduidelijk gedefinieerd. Er zijn duidelijkere afspraken nodig over waar al dan niet meergezinswoningen worden toegelaten.	Dat de bepalingen over de projectbrief nog verder moeten worden verduidelijkt, is correct. Het document behoorde ook nog maar tot de fase startnota. Zodra het RUP zelf is uitgeschreven, zal dit duidelijker worden. De gemeente wil echter wel opmerken dat de projectbrief niet relevant is voor de vraag of meergezinswoningen kunnen of niet: dit wordt bepaald door de zoneringskaart die al wel ter beschikking is (maar uiteraard in de verdere procedure nog aanpasbaar is). Enkel in heel uitzonderlijke gevallen zal in 'te consolideren woonkern' via afwijkingprocedure toch een beperkt compact woonprogramma worden toegelaten, indien er duidelijk sprake is van elementen van algemeen belang zoals doelgroepwonen, combinatie met gemeenschapsvoorzieningen, woonexperimenten die het gemeentelijk woonbeleid ondersteunen,...	/
4.2 - 7.2 - 13.1 - 18.1 - 25.1	Bezwaar bij de beperking van het toepassingsgebied van het RUP tot projecten die niet door een overheid worden gestuurd, gebouwd of tot stand komen door een PPS. Dezelfde regels zouden moeten gelden of het nu gaat om de gemeente of een eigenaar/bouwheer/projectontwikkelaar.	De gemeente wilde met dit RUP (fase startnota) het kader beiden voor toegelaten woningtypes en verdichting voor die woonprojecten waarbij enkel de vergunningsprocedure wordt ingezet om de wenselijkheid van het woonprogramma af te toetsen. Projecten die expliciet invulling geven aan het woonbeleid en hun eigen regeling kennen, zouden dan worden afgetoetst aan het woonbeleid; de toets van de goede ruimtelijke ordening moest uiteraard voor deze projecten ook gebeuren in de vergunningverlening, maar het aspect woonbeleid was voor deze projecten al gebeurd. Het was niet de bedoeling om hiervoor enkel overheidsprojecten in aanmerking te laten komen, ook private eigenaars zouden hieronder vallen mits overtuigend bewijs van de bijdrage aan het woonbeleid (bv. door een overeenkomst). In overleg met het Departement Omgeving werd bij de voorbereiding van de scopingnota echter beslist om enkel de decretaal vastgelegde types woonprojecten automatisch uit het toepassingsgebied te sluiten. Voor andere soorten projecten zal het al dan niet vallen onder het toepassingsgebied niet afhankelijk worden gemaakt van een overeenkomst met de overheid. De gemeente zal daarom een afwijkingmogelijkheid inbouwen, waarbij potentieel van de verbodsbepalingen m.b.t. woningtypologie kan worden afgeweken mits overtuigend kan worden aangetoond dat het project van algemeen belang is en mits uitdrukkelijke toetsen aan de goede ruimtelijke ordening: ontsluiting, hinder,... maar ook de wenselijkheid van het bedoelde programma op de site in kwestie.	Uit het toepassingsgebied wordt enkele het decretaal beschreven sociale wonen gesloten. Voor andere projecten met een duidelijk element van algemeen belang worden de afwijkingmogelijkheden ingezet.
16.1	Bezwaar bij de beperking van het toepassingsgebied van het RUP tot projecten die niet door een overheid worden gestuurd, gebouwd of tot stand komen door een PPS. Dezelfde regels zouden moeten gelden of het nu gaat om de gemeente of een eigenaar/bouwheer/projectontwikkelaar. De milieupact is onvoldoende onderzocht (zie varia).	Voor wat betreft de uitzonderingen voor overheidsprojecten, verwijzen we naar bovenstaande behandeling. Voor de milieu-impact: zie varia.	/
17.0	Het RUP doet geen uitspraak over project Kaart. Aan de hand van de momenteel beschikbare info wordt afgeleid dat de gemeente in dit project handelt als een private ontwikkelaar waarbij de woondoelestellingen ondergeschikt zijn aan de vermarkting van de gemeentelijke eigendom. Het project wordt gerealiseerd in een PPS constructie met beperkte gemeentelijke doelstellingen (realiseren van een nieuwe school, sporthal en polyvalente ruimte). Er is geen gegronde rede om it project buiten de toepassing van het RUP te laten.	Het RUP behandelt inderdaad geen concrete (her-ontwikkeling)projecten maar stelt generieke regels in m.b.t. woonverdichting en wenselijkheid van handelstypes. Over het concrete project Kaart wordt i.k.v. deze procedure dus geen uitspraak gedaan. De gemeente heeft n.a.v. het advies van De Lijn, de ontsluiting van Kaart per openbaar vervoer opnieuw bekeken. De gemeente komt tot de conclusie dat Kaart dermate goed ontsloten zal zijn in de toekomst, dat een beperkte 'te versterken woonkern' hier op haar plaats is. Deze zal worden opgenomen in de volgende fase van het RUP. Het is logisch om dan ook de site van project School Kaart hierin op te nemen. Detailuitspraken worden echter nergens in het RUP opgenomen, welk de criteria waaraan dergelijke projecten worden afdgetoetst.	/
26.0	Het RUP doet geen uitspraak over "het speelbos" en gaat ervan uit dat dit gerealiseerd zal worden los van de inhoud van het RUP. Dit is echter niet de intentie van de gemeente Brasschaat, die het gebied wil ontwikkelen op dezelfde manier als een private ontwikkelaar zou doen. Dergelijke praktijken kunnen niet ondersteund worden en worden door veel inwoners betwist. De bezwaarmaker vraagt dat het RUP toch een duidelijke uitspraak doet over het speelbos. De brief wordt begeleid met een bezwaarschrift voor het behoud van het volledige speelbos dat reeds enkele malen aan de gemeenteraad is voorgelegd.	De bouwrechten op het speelbos zijn toegekend via een BPA dat nog steeds van toepassing is. Het principe van het RUP is, dat aan reeds uitdrukkelijk toegekende bouwrechten in een verkaveling of een BPA, niet wordt geraakt. Dit zal ook worden toegepast op overheidsgronden. Het is de bedoeling van de gemeente om het BPA ongewijzigd te laten, het RUP verandert dus niks aan de bestaande juridische situatie.	/

Opmerkingen en bezwaren varia

Opmerking ID	Samenvatting/herformulering	Behandeling	Wijzigingen?
24.2bis	Het RUP maakt de verhuis van een bestaand bedrijf in woonzone ('te consolideren woonkern') naar de Coppenskasern economisch onhaalbaar, omdat het geen enkele herinvulling van het perceel toelaat.	Bezwaarindieners heeft dit verkeerd begrepen. Het RUP stelt helemaal niet dat er geen invulling meer mogelijk is. Naast wonen aan de straatzijde (bestaande straat) conform de harmonieregel is er nog steeds de mogelijkheid om met wonen verenigbare functies in te planten mits overeenkomstig de goede RO en mits niet uitdrukkelijk uitgesloten. Uitdrukkelijk uitgesloten niet-woonbestemmingen zijn enkel bepaalde nieuwe handelszaken (omdat deze best worden geclusterd in de handelszones), grootschalige kantoorprojecten of vrije beroepen (omdat we ook deze willen voorzien in de nabijheid van goede ontsluitingspunten en voldoende dagelijkse voorzieningen). Bovendien werd er beslist in de fase scopingnota om een bijkomende mogelijkheid te voorzien. In afwijking van de voorschriften, zo zal worden opgenomen, kunnen bepaalde woonprojecten die het algemeen belang dienen, in dergelijke binnengebieden vergund worden. Dit, mits uitgebreide motivering. Sociale woningen zijn, mits goede ruimtelijke motivering, bovendien ook inpasbaar wegens niet onderworpen aan de verbodsbepalingen m.b.t. woningtypologie.	/

24.3bis	De mer-screening stelt onterecht dat er geen aanzienlijke milieueffecten zouden zijn. Er blijkt nog niet dat de conclusie dat een plan-MER niet nodig is, is bevestigd door het Departement Omgeving. De conclusie van de mer-screening is tegenstrijdig, omdat ze stelt voor een aantal aspecten dat de beoordeling moet gemaakt bij de vergunningsaanvraag.	Of de milieu-impact voldoende is onderzocht, zal blijken uit de beslissing van het Departement Omgeving dienst MER over de screening van de milieu-effecten. De decretale procedure voorziet dat pas na de behandeling van de adviezen op de startnota, en op basis van de scopingnota, het Departement een beslissing neemt. De gemeente volgt dus gewoon de normale procedure. De zopas ontvangen adviezen op deze startnota, die deze dienst gebruikt om hierover een beslissing te nemen, wijzen er alleszins niet op dat een verdergaande studie nodig zou zijn.	/
24.3tris	Niet akkoord met de bewering in de mer-screening dat de speciale beschermingszones niet worden beïnvloed. In de mer-screening is het effect van verkeersconcentratie als gevolg van de concentratie van functies, genegeerd.	Bezwaarindieners lijkt verwarring te creëren door te stellen dat het RUP in de nabijheid van de SBZ wel degelijk de bebouwingwijzen wijzigt en verwijst naar de handelszones als voorbeeld. De mer-screening maakt duidelijk dat palend aan de SBZ enkel die zones zijn voorzien waar de bestaande dichtheid gewoon wordt behouden en bijkomende dynamiek door verdichting wordt geweerd. Bezwaarindieners maakt niet aannemelijk dat deze keuze een negatieve impact zou kunnen hebben op de SBZ. De mogelijke effecten qua verkeerscongestie werden geenszins genegeerd, ze werden besproken in §5,7,1,2 van de startnota in het gedeelte screening milieu-effecten discipline 'mens en ruimte'. De startnota vermeldt duidelijk dat bij de verdere uitwerking van de voorschriften zal gekeken worden voor welke projecten een uitdrukkelijke motivatie zal moeten worden toegevoegd. Uit het advies van het Departement Mobiliteit en Openbare Werken blijkt duidelijk dat de keuze voor het concentreren van functies	/



BUUR bv
Sluisstraat 79 / 03.02, 3000 Leuven
T 016 89 85 50 – F 016 89 85 49
info@buur.be – www.buur.be
contact: kristine@buur.be