

RUP "Bellenhof"

Gemeente Brasschaat - Scopingsnota

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Agiv, 2021

Colofon

Opdracht

RUP "Bellenhof"
Toelichtingsnota

Opdrachtgever

Gemeente Brasschaat
Verhoevenlei 11,
2930 Brasschaat

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

4611983053_ RUP Bellenhof_SCN_SP

Projectmedewerkers

Eline Mulkens – ruimtelijk planner / projectleider

Koen Janssens – ruimtelijk planner / projectcoördinator

Pieter-Jan Gommé – ruimtelijk planner / projectleider

Datum

November 2022

Auteur

PGO

Status/ revisie

Toelichtingsnota

Vrijgave

Eline Mulkens

Inhoudsopgave

	Blz	
1	Bespreking resultaat publieke consultatie en adviesronde	4
2	Inleiding	18
2.1	Aanleiding en algemene doelstelling plan	18
2.2	Situering	18
2.3	Afbakening plangebied	19
2.4	Reikwijdte en detailleringniveau	20
2.5	Overzicht in te zetten instrumenten	20
3	Mogelijke alternatieven	21
4.3	Structuurplanning	31
4.4	Overige relevante studies	37
4.5	Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen	41
4.6	Bodem	45
4.7	Water	46
4.8	Biodiversiteit	47
4.9	Landschap en erfgoed	48
4.10	Mobiliteit	50
4.11	Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid	52
4.12	Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen	55
5	Visie voorgenomen plan	56
5.1	Algemene visie	56
5.2	Visie bebouwde deel kasteeldomein	58
5.3	Ontsluiting en parkeren	63
5.4	Visie private woningen (Rode Villa, woningen Bredabaan, woning Eikendreef)	64
5.5	Visie dienstencentrum en sociale woningen	64
5.6	Onbebouwde ruimte	65
6	Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht	66
7	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	67
7.1	Bodem	67
7.2	Water	68
7.3	Biodiversiteit	70
7.4	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	73
7.5	Mens - mobiliteit	75
7.6	Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	84
7.7	Leemten in de kennis	85
7.8	Grensoverschrijdende effecten	85
7.9	Conclusie van het onderzoek naar milieueffecten	85

1 Bespreking resultaat publieke consultatie en adviesronde

Leeswijzer: status proces RUP: fase scopingsnota

Het RUP-proces ving aan met de startnota-fase. Hierin werd een eerste inhoudelijke nota, de startnota, die onder meer de doelstelling van het RUP duidde, voorgelegd aan het publiek en de betreffende adviesinstanties. De startnota van het RUP 'Bellenhof' kon publiek geraadpleegd worden van 21.02.2022 tot en met 21.04.2022.

Het RUP-proces bevindt zich momenteel in de fase van de scopingsnota. De verschillende adviezen en opmerkingen geformuleerd tijdens de publieke consultatie en adviesronde worden besproken in deze nota, met name in het eerste extra hoofdstuk 'Bespreking resultaat publieke consultatie en adviesronde'. Er wordt aangegeven waar zaken in het uiteindelijke VORUP zullen worden verwerkt; waar verder onderzoek nodig is; welke opmerkingen geen betrekking hebben op het planniveau; enz. De feitelijke verwerking van de adviezen en reacties in het visiegedeelte vindt pas plaats in de volgende fase, opmaak voorontwerp RUP. Immers in de scopingsnota worden nog geen voorschriften en grafisch plan geformuleerd. Opmerkingen over het informatieve deel (weergave feitelijke toestand en planningscontext) worden wel reeds aangepast waar mogelijk.

Aangezien, conform de handleiding 'integratie van de milieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het RUP' de scopingsnota voortbouwt op de startnota en minstens dezelfde onderdelen omvat, volgt na de bespreking van de publieke consultatie die respectievelijke onderdelen.

De verschillende adviezen, opmerkingen en het participatiemoment worden besproken in deze scopingsnota, zie hiervoor onderstaande overzichtstabel. Er wordt aangegeven waar zaken in het RUP zullen worden verwerkt; waar verder onderzoek nodig is; welke opmerkingen geen betrekking hebben op het planniveau; enz.

Adviezen startnota

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
OVAM	Algemene richtlijnen en info.	/
Onroerend Erfgoed - I	Reactie op effectbespreking – discipline landschappen: "Voor de landschapsstructuur en bouwkundig erfgoed wordt er gesteld dat er geen impact is. Dit is toch vreemd gelet op het feit dat er een bouwprogramma wordt vooropgesteld in een weliswaar open gebied, maar dat wel historisch deel uitmaakte van het kasteeldomein. Ook de mogelijke ingrepen die nodig zijn om het kasteel geschikt te maken voor de gewenste bestemmingen hebben potentieel impact op het bouwkundig erfgoed.	Er wordt niet gesteld dat er geen impact is. Uit de effectbespreking volgt echter dat mogelijke effecten niet significant van aard zijn. Bijkomende duiding wordt toegevoegd.
Onroerend Erfgoed - II	Onder het planvoornemen wordt nergens verduidelijkt of de gemeente wenst over te gaan tot het aanduiden van een erfgoedlandschap op basis van het Vastgesteld landschapsrelict van 29-04-2015 "Militair erfgoed op de overgang van Scheldepolders naar Kempen."	Randvoorwaarden en aandachtspunten rond erfgoed en landschap worden opgenomen in het RUP in afstemming met de revitalisering en herontwikkeling van het RUP. Opname als erfgoedlandschap wordt bekeken in overleg met Agentschap Onroerend Erfgoed.

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
Dep. Omgeving	<p>Volledig gunstig met voorwaarden: Het plangebied van het RUP Bellenhof begrenst de omgeving van de Antitankgracht. Hetgeen binnen het projectgebied van het complex project Oostelijke verbinding valt. De startnota houdt rekening met deze afbakening, het planvoornemen en doelstellingen zijn in lijn met de doelstellingen van het complex project. Departement Omgeving is bereid om in de verdere procedure af te stemmen over de planopties van beide planprocessen. Met name de aanduiding van een ecologische corridor langsheen de grens van het plangebied RUP Bellenhof kan hierdoor versterkt worden.</p>	/
Provincie Antwerpen - I	<p>De provincie steunt het planningsproces om tot een robuust toekomstperspectief voor het kasteeldomein Bellenhof te komen. De provincie waardeert de erfgoedscan die in functie van dit planningsproces is uitgevoerd.</p> <p>Kasteeldomeinen zijn belangrijke dragers van de openruimte en zorgen voor een specifieke identiteit door hun markante uitstraling. Naar de toekomst toe zouden de kasteeldomeinen binnen het woonweefsel, zoals het Bellenhof, ondersteunende functies kunnen opnemen, waarbij het domein uitgroeit tot een gebruikerslandschap. Publieke functies (gemeenschapsfuncties, horeca, functies van socio-culturele publieke aard) gericht op het woonweefsel zijn het meest aangewezen op deze plek. Verdichting kan een optie zijn, zolang de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt.</p> <p>De provincie schat dit RUP dan ook hoog in omwille van de voornaamste doelstelling het kasteel en het kasteeldomein in haar waarde te herstellen en te versterken.</p> <p>Het domein wordt als rustpunt geconcipieerd en het is aan de initiatiefnemer om een ruimtelijk verantwoord evenwicht te zoeken bij de inplanting, volumewerking en hoeveelheid van de wooneenheden. De provincie begrijpt dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om de opwaardering van het kasteel en het kasteeldomein te realiseren, alsook het aanwezige bestemd woongebied te compenseren, en kan de ruimtelijke inpassing van enkele woonvolumes dan ook ondersteunen. Evenwel moeten deze tot een minimum worden beperkt, om zo de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het globale kasteeldomein niet te ondergraven of af te zwakken.</p> <p>Enkele aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Onder 3.10.2 staat een figuur van 'Wensbeeld bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk en recreatief fietsnetwerk'. Het BFF (Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk) is hier niet op weergegeven. Bovendien moet men ook spreken van een bestaande toestand en niet van een wensbeeld. • In hoofdstuk 3.10, zou ook moeten worden verwezen naar de (beleids)keuzes van de Vervoerregio Antwerpen en die mogelijk relevant kunnen zijn voor het plangebied. 	/ <p>Dit wordt aangepast.</p> <p>Dit wordt toegevoegd.</p>

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
	<ul style="list-style-type: none"> • De provincie vraagt om in hoofdstuk 4.3 ook het fietsparkeren te bekijken. Afhankelijk van de visie hierop, en de concrete uitwerking ervan, kan dit een impact hebben op de onbebouwde ruimte. Afhankelijk van de functie en aantal gelijktijdig aanwezigen moeten er meer of minder parkeerplaatsen voor fietsers worden voorzien wat zich kan vertalen in een grotere ruimtelijke impact. • Er moet bij de verdere uitwerking van de SV voldoende aandacht gaan naar de integratie en het opleggen van: <ul style="list-style-type: none"> ○ Integratie van verschillende maatregelen om te komen tot een 'fietsgeschikt' terrein. Zoals bv. voldoende beveiligde en overdekte fietsenstallingen voorzien waarbij men eveneens rekening houdt met speciale fietsen. ○ De fietsenstallingen zo kort mogelijk bij de ingang plaatsen, evenwel rekening houdend met de eigenheid van het kasteeldomein. ○ Omzichtig omgaan met het voorziene aantal parkeerplaatsen. ○ Opnemen van een maximum i.p.v. minimum parkeernorm voor personenwagens. ○ Voorzien in elektrische laadpalen voor fiets- en auto. Men moet ervan uitgaan dat de toekomstige automobiliteit elektrisch zal zijn. 	<p>Dit wordt toegevoegd</p> <p>De gemeente is momenteel bezig met de herziening van haar parkeerverordening. Volgens de vooropgestelde timing is deze herziening goedgekeurd voorafgaand aan de goedkeuring van het RUP. In (de SV van) dit RUP zal voor de fiets- en autoparkeernormen en inrichtingsmaatregelen dan ook verwezen worden naar deze verordening.</p> <p>Regelgeving en inrichtingsmaatregelen rond elektrificatie wagenpark is in continue evolutie. Er wordt verwezen naar vernieuwing van de parkeerverordening.</p>
Provincie Antwerpen - II	Vraag om maximaal in te zetten op een kwalitatieve publieke doorwaadbaarheid van het kasteeldomein. Hierbij moet een link gelegd worden met de aangrenzende steenwegen, met name waar hier de bestaande en/of gewenste oversteken zich bevinden en waar een gewenste koppeling kan gemaakt worden.	Er wordt onderzocht om een doorsteek voor langzaam verkeer te voorzien doorheen het noordelijk deel van het plangebied. Het RUP doet geen uitspraak over het al dan niet publiek openstellen van het domein voor publiek. Het RUP sluit het niet uit.
Provincie Antwerpen - III	In hoofdstuk 6.5.5 wordt de conclusie gemaakt dat de impact op de N1 toelaatbaar is. Het is niet duidelijk op wat de conclusie is gebaseerd. De provincie stelt vast dat de verkeerscijfers van de bestaande situatie van de Bredabaan (N1) ontbreken. De provincie raadt aan om het huidige gebruik van de N1 beter in kaart te brengen, zowel kwalitatief als kwantitatief. Op die manier kan de impact van de mogelijke functies, zoals men goed heeft berekend in de startnota, beter afgetoetst worden en kan men komen tot een gemotiveerde conclusie.	De mogelijke effecten op de verkeersgeneratie zullen verder worden verduidelijkt (zie hoofdstuk effectbespreking). Het planvoornemen is niet MOBER plichtig. De verwachte effecten inzake verkeersgeneratie zijn niet significant. Verkeertellingen worden voor deze studie niet noodzakelijk geacht.
Provincie Antwerpen - IV	De provincie stelt vast dat enerzijds een inschatting van de woonbehoefte en anderzijds een gewenst woonprogramma nog ontbreken. De provincie vraagt om in te zetten op een gevarieerd, evenwichtig en betaalbaar woningaanbod met aandacht voor levenslang wonen.	Er wordt geen bijkomend woongebied gecreëerd. Gebied is al deels bestemd voor wonen. Er vindt een herstructurering/verschuiving plaats van een bestaand woongebied op het gewestplan dat vandaag een zone beslaat die landschappelijk niet wenselijk is om te voorzien van woningen. Maria-ter-Heide is aangeduid als woonkern in het bebouwd perifeer landschap, bijkomende beperkte ontwikkeling dienen in aansluiting met de kern worden ingepland. Het domein kan

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
	<p>Er zijn mogelijk ook opportuniteiten te onderzoeken inzake het werken met collectieve tuinen/buitenruimte waarbij er een overgang is naar de (semi-)publieke buitenruimte van het kasteelpark.</p>	<p>beschouwd worden als grens van de woonkern. Vanaf de 'rode villa' bevindt er zich langs weerszijden van de weg intensievere bebouwing.</p> <p>Voorstel tot aanpassing in de toelichtingsnota: opname verwijzing naar conclusies en elementen uit de studie 'kernversterking wonen en detailhandel' (bv. visie-elementen als probleemstelling woningaanbod. Er is vandaag een grote vraag naar kleinere woningunits, o.a. gezien groter aantal alleenstaanden en kleine gezinnen. Deze vraag is zowel afkomstig van starters als van 50-plussers). Daarom wordt bekeken om in de voorschriften een mix aan woningtypes op te nemen (nl. zowel grote als kleine appartementen).</p> <p>Op de synthese kaarten in de visienota 'kernversterking wonen en detailhandel' werd dit domein niet aangeduid als locatie voor verdichting. Echter de studie en de kaarten werden opgemaakt op schaalniveau van de ganse gemeente, waarbij geen rekening (kon) gehouden worden met gebiedsgerichte projectmatige aandachtspunten op perceelsniveau (zoals herontwikkeling kasteeldomein).</p> <p>Het inplanten van bijkomende woningen moeten met name bekeken worden vanuit probleemstelling herontwikkeling leegstaande kasteelsite.</p> <p>Het is terecht dat primair moet worden ingezet op de invulling en restauratie van het kasteel. Daarom zullen hierover enkele randvoorwaarden worden opgenomen in de voorschriften bv. pas vergunning voor nieuwbouw, na vergunningsaanvraag renovatie en herinrichting kasteel en bijgebouwen. Het inplanten van bijkomende woningen is daarenboven conform de toolkit kasteeldomeinen.</p> <p>Er zal onderzocht worden om een doorsteek voor langzaam verkeer te voorzien doorheen het noordelijk deel van het domein. In welke mate de delen rond de gebouwen publiek toegankelijk zullen zijn is afhankelijk van de functie invulling. Het is mogelijk dat het kasteel en de kasteeltuin een meer publieke invulling krijgt en de nieuwe bijgebouwen en de zone daarrond een meer privaat karakter. Dit kan niet worden vastgelegd in het RUP.</p>
Provincie Antwerpen - V	<p>Voor de verdere uitwerking van de woonvolumes in het RUP wenst de provincie de suggestie mee te geven om deze volumes volgens een flexibel, open-plan te ontwerpen zodat het eenvoudig aanpasbaar is naar toekomstige noden, met een eventuele nabestemming in het achterhoofd.</p> <p>Ook de mogelijkheid tot collectieve en/of hernieuwbare energieopwekking kan binnen dit RUP-proces bekeken en eventueel geïntegreerd worden in de voorschriften.</p>	<p>Het aandachtspunt wordt verwerkt in de SV waar mogelijk (bv. levenslang bouwen waar mogelijk, maximale toegankelijk, beperken van drempel en niveauverschillen, strategisch plaatsen van steunmuren).</p> <p>Het aandachtspunt wordt verwerkt in de SV waar relevant (bepaalde vormen zijn niet wenselijk in combinatie met erfgoedwaarden) en anderzijds geldt voor deze thematiek reeds generiek kader.</p>
Provincie Antwerpen - VI	<p>De provincie ziet kansen in de koppeling met de eventuele functienoden of in het algemeen gebruik van het nabijgelegen dienstencentrum</p>	<p>Het kasteel is niet vlak naast het dienstencentrum gelegen. Het voorzien van een ruimtelijke koppeling is afhankelijk van de invulling van het kasteel en dus ook van de mogelijke investeerder. Het domein is in privé handen, invulling kan niet bindend worden vastgelegd. Wel worden in het RUP gemeenschapsfuncties toegelaten die een functionele aanvulling zouden kunnen vormen bij het dienstencentrum.</p>

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
Provincie Antwerpen - VII	De functie 'detailhandel' komt niet aan bod in de opsomming van de voorgestelde gewenste (toegelaten) en ongewenste (niet toegelaten) functies voor het plangebied. Wij wensen als suggestie mee te geven om ook voor deze functie duidelijkheid te scheppen in de SV. Aangezien deze omgeving als rustpunt wordt geconcentreerd, lijkt een eerder dynamische functie zoals detailhandel minder gewenst te zijn.	Wordt verder verduidelijkt in de verdere uitwerking van het RUP. Zowel de indeling en de aard van het hoofdgebouw (kasteel) als de inplanting op het domein leent zich minder tot de functie detailhandel. Dergelijke functie wordt beter ingepland in het centrum van de woonkern waar de toonzaal/winkelruimte zich dichterbij de openbare weg bevindt, waar intensievere dagdagelijks vervoerswegingen wenselijker zijn dan in dit domein.
Provincie Antwerpen - VIII	Er wordt melding gemaakt van het modernistisch theehuis als aanwezig erfgoed, maar het valt op dat hier wordt verder niet op in gegaan, wat bij de overige erfgoedelementen – terecht – wel gebeurt. De provincie vraagt zich ook af in hoeverre het aanwezige erfgoed (semi-)publiek toegankelijk zal zijn	Het betreft in feite een tennispaviljoen (zie Figuur 16i) en heeft geen bijzondere erfgoedwaarde. Dit zal worden verduidelijkt. Het domein is privaat domein. Het RUP kan en hoeft daarom geen uitspraak te doen over de publieke toegankelijkheid. Het publiek toegankelijk maken van een kasteelgebouw is geen doelstelling van het RUP.
Provincie Antwerpen - IX	De provincie maakte in het verleden een landschapsbeheerplan op voor de Antitankgracht (https://plannen.onroenderfgoed.be/plannen/6). De provincie stelt voor om de vooropgestelde doelstellingen uit dit beheerplan te onderzoeken en indien relevant mee op te nemen in het RUP. In de planperimeter zijn er historisch permanente graslanden aangeduid. Voor HPG geldt een verbod op het wijzigen van dit grasland. Ze zijn beschermd door de natuurwetgeving: verboden te wijzigen, zowel mechanisch, chemisch als door afbranden, evenals verbod op wijzigen reliëf en verbod op doorzaaien. De provincie vraagt om dit mee op te onderzoeken bij de discipline biodiversiteit en indien nodig te laten doorwerken in de uitgangspunten of voorschriften van het RUP. Vleermuizen: De Antitankgracht en omliggende forten zijn zeer belangrijk als leefgebied van vleermuizen. De Antitankgracht dient als corridor tussen zomer- en winterverblijfplaatsen en foerageergebieden (vliegrouetes). In het RUP wordt een onbewezen stelling aangenomen die niet voldoende onderzocht is (p.53): "Beperkt zal bijkomende verlichting aanwezig zijn door de bouw van het nieuwe volume. Het onbebouwd deel van het kasteelpark en bosgebied blijft onbebouwd/bos en blijft dus niet verlicht waardoor hier geen verstoring optreedt ten aanzien van fauna. Het effect van bijkomende verlichting wordt als niet aanzienlijk beschouwd." Gezien de ligging (vleermuiscorridor) stelt de provincie dat de impact van licht niet zo maar te verwaarlozen valt. In het gehele parkgebied is bijkomende verlichting niet gewenst. Indien verlichting nodig blijkt moet er gewerkt worden volgens stappenplan om het effect van licht op vleermuizen af te zwakken: Stap 1: Vermits alle vleermuissoorten lichtschuw zijn in bepaalde omstandigheden, moet verlichting in de eerste plaats vermeden worden. Vleermuizen hebben nood aan een netwerk van donkere verbindingen om vlot toegang te hebben tot foerageergebieden	Het gebied ligt pas op meer dan 150m van de Antitankgracht en kent natuurlijk zijn eigen specifieke kenmerken. Doch de aandachtspunten worden overlopen: Het grasland in het noordoosten van het domein is effectief aangeduid als HPG, dit wordt bestendigd met het RUP. Geldende regelgeving blijft hier van toepassing. Het klopt dat de Antitankgracht een belangrijke corridor is, echter de Antitankgracht is pas op 150m van het plangebied gelegen. De feitelijke corridor bevindt zich dus met name langs de Antitankgracht en de directe zone er rond. Bovendien zal een bijkomende groenbuffer van ca.20m op de westelijke grens van het plangebied voorzien worden. Immers de westelijke grens van het plangebied bestaat vandaag reeds uit een houtkant en deze wordt bestendigd. Er wordt in dit RUP bijzondere aandacht besteed aan verlichting en enkele maatregelen opgenomen daaromtrent. In hoofdstuk effectbespreking en in de SV zal echter bijkomende verfijning van de aandachtspunten rond verlichting worden opgenomen. Enkele maatregelen zijn: bv. lichtverstrooiing beperken en neerwaarts richten, enkel functionele verlichting (accentverlichting enkel t.h.v. kasteel en onder voorwaarden), aantal bouwlagen beperken (niet uitsteken boven bladerdak), er ligt bebossing en hoogstamvegetatie tussen nieuwe bebouwing en Antitankgracht die lichtverstoring kan bufferen, parking ondergronds.

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
	<p>vanuit de kolonieplaatsen. Plaats daarom alleen lampen waar dit echt nodig is. Je kan ook gebruik maken van reflectoren, een lichtgekleurde wegbedekking voor fietspaden of wegmarkeringen.</p> <p>Stap 2: Indien verlichting noodzakelijk is, is het het beste om die enkel te laten branden indien nodig, bv. door bewegingsdetectoren te gebruiken. In de buurt van kolonieplaatsen moet ervoor gezorgd worden dat de vleermuizen in het donker in en uit kunnen vliegen.</p> <p>Stap 3: Beperk zoveel mogelijk de intensiteit van het licht en vermijd strooilicht. Om lichtverstrooiing te vermijden, moeten aangepaste armaturen gebruikt worden die het licht zoveel mogelijk richten op de plaats waar het nodig is, en verstrooiing naar de bredere omgeving vermijden. Armaturen zouden geen licht naar boven toe mogen verspreiden. Om dezelfde reden worden lichtarmaturen best zo laag mogelijk geplaatst. Bij verlichting van een weg omzoomd met bomen moeten de armaturen zodanig worden geplaatst dat zij het bovenste deel van de bomenrij niet verlichten. Lichtverstrooiing naar waterpartijen toe moet zeker vermeden worden. Aanplant van een groenscherm kan in sommige omstandigheden helpen om lichtverstrooiing te beperken, maar dit werkt uiteraard enkel in het zomerseizoen. Recent onderzoek geeft aan dat ook tijdens de winter vleermuizen meer vliegen dan tot nu toe werd aangenomen.</p> <p>Stap 4: Als allerlaatste maatregel kan een lichtkleur gebruikt worden die door vleermuizen minder wordt gezien of als minder bedreigend wordt ervaren. Onderzoek wees uit dat een oranje/rode/amberkleur minder verstoring is dan bv. wit licht omdat UV en andere korte golflengten eruit gefilterd zijn. Het aantal studies hierover is echter nog beperkt, en de reactie van de vleermuizen verschilt van soort tot soort. Daarom is het gebruik van een vleermuisvriendelijke lichtkleur een laatste stap die een nuttige aanvulling kan zijn nadat alle andere stappen zijn uitgewerkt.</p>	
AWV	<p>In elke geval moeten volgende voorwaarden worden nagestreefd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De rooilijn ligt op 13m volgens de vigerende wegnormen. • De zone van achteruitbouw bedraagt 8m. • De minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 21m. 	Dit wordt gerespecteerd.
Toerisme Vlaanderen	<p>In de startnota is volgende passage opgenomen: "Vandaag is in het gebied geen horeca aanwezig. Het domein vormt een rustplek. Het groen, de zichtassen, de landschapskamers bieden een plek om op adem te komen na een drukke werkdag. Hoogdynamische functies zoals een feestzaal of restaurant worden daarom niet toegelaten om het specifiek karakter van het domein te bewaren en ook effect op fauna te beperken. De gemeente wenst horeca echter niet volledig uit te sluiten: luxe hotel en/of kleine koffiezaak ondergeschikt aan de overige functies kan hier wel ingepast worden, doch enkel in het kasteel."</p> <p>Dit is voor ons een verwarrende passage. Hier staat in eerste instantie dat dagrecreatie</p>	<p>De mogelijkheden inzake verblijfsrecreatie zullen worden verduidelijkt in de TN en in de SV. Het aantal gasten dat op deze locatie kan verblijven wordt beperkt.</p> <p>De mogelijkheden inzake eet-en/of drankgelegenheden zullen worden verduidelijkt in de TN en in de SV. Inplanting van een restaurant is niet toegelaten. Enkel daghoreca (openingsuren beperkt tot 18u, koffiezaak, lunchzaak) met een beperkte oppervlakte (max. 100m² bvo) is toegelaten.</p>

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
	<p>onder voorwaarden toegelaten is. Vervolgens wordt uitgelegd wat niet kan, om tenslotte te concluderen dat vb. verblijfsrecreatie (luxe hotel) wel kan. Wij begrijpen dat het niet de bedoeling is om hier een hoogdynamische functie zoals een feestzaal toe te laten. Kleinschalige horeca-functies zoals een kleine koffiezaak of een luxe hotel kunnen hier wel. Weliswaar niet als enige functie. Kan er dan niet gewoon duidelijker gesteld worden dat kleinschalige reca ondergeschikt aan de andere functies en kleinschalige kamergebonden toeristische logies (= klein hotel, een gastenkamer of een andere vorm van kamergebonden logies) wel kunnen. We zijn zelf van mening dat een kleinschalig logies niet absoluut ondergeschikt moet zijn aan een andere functie. Er kan wel best een maat voor kleinschaligheid opgenomen worden (vb. 12 kamers).</p> <p>Toegankelijkheid: Volgens de tekst is het een meerwaarde om een deel van het domein doorwaadbaar en toegankelijk te maken voor het publiek, minstens het deel het verst verwijderd van de gebouwen. Als we het goed begrijpen is dit een prachtig domein om in te wandelen en fietsen en sluit dit ook perfect aan op de omliggende wandel- en fietspaden. We stellen dan ook voor om dit domein maximaal toegankelijk te maken zodanig dat alle bewoners (en eventueel ook bezoekers) kunnen meegenieten van dit mooie domein.</p> <p>Vakantiehuisjes op specifieke plekken : Wij krijgen regelmatig de vraag om 'off the grid' vakantiehuisjes in te richten in zeer natuurlijke omgevingen. Het gaat dan om een soort 'tiny house' omgeven door veel natuur. Wij denken dat dit op specifieke plekken in Vlaanderen wel mogelijk kan gemaakt worden, maar willen er tegelijkertijd op toe te zien dat er geen wildgroei van dit type vakantieverblijven komt. Het kasteelpark zou in aanmerking kunnen komen om zo'n tiny house toe te laten. Kan dit nog nagekeken worden i.h.k.v. dit plan.</p>	<p>Er zal onderzocht worden om een doorsteek voor langzaam verkeer te voorzien doorheen het noordelijk deel van het domein. In welke mate de delen rond de gebouwen publiek toegankelijk zullen zijn is afhankelijk van de functie invulling. Het is mogelijk dat het kasteel en de kasteeltuin een meer publieke invulling krijgt en de nieuwe bijgebouwen en de zone daarrond een meer privaat karakter. Dit kan niet worden vastgelegd in het RUP.</p> <p>Het plangebied vormt niet de meest wenselijke locatie om dergelijke logies in te richten. De landschappelijke- en ecologische draagkracht laat enkel de inplanting van bijkomende volumes toe in de landbouwkamer. De groenzones en vegetatiezones worden gevrijwaard van bebouwing.</p>
Gecoro	<p>Gunstig advies met voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er mag geen contradictie ontstaan tussen de zone waar nieuwe bebouwing mogelijk is en de natuurwaarden die o.a. ook vervat zitten in de doelstellingen van het Complex Project. • De oppervlakte van 3.500m² is een groot getal. • Bij de nieuwe bebouwing moet rekening gehouden worden met de natuurverbinding. Verder wordt gesteld dat het jammer is dat in de startnota het ontwerpend onderzoek dat gevoerd werd, niet werd toegevoegd aan de nota's. Dit had kunnen aantonen dat de oppervlakten dat wordt voorgesteld aanvaardbaar/verantwoordbaar zijn. Eén groot gebouw van 3.500m² is misschien niet wenselijk maar misschien wel kleinere volumes. Daarbij wenst de gecoro te vragen naar motivering in het vervolgtraject. 	<p>Zie hoger bespreking advies provincie vleermuizen. Onderzoek mogelijke effecten biodiversiteit zijn onderzocht en maatregelen zijn genomen waardoor corridorfunctie langs houtkanten en waardevolle vegetatiestroken gevrijwaard blijft. Onderzoek mogelijke milieueffecten en vooronderzoek vond plaats.</p>

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
	<ul style="list-style-type: none"> Bezorgdheid – omtrent de vrijwaring en de kwaliteit van de groen corridor. Rekening houdende met de onzekerheid van en een mogelijke conflictsituatie met het Complex Project werd het belang benadrukt van verder ontwerpend onderzoek, enerzijds ter verantwoording van de momenteel voorgestelde bouwzone en anderzijds van eventueel alternatieve locaties waaronder het mogelijk versterken van de bestaande bouwlocatie rondom het huidige kasteel cfr het Withof 	<p>Zie hoger bespreking advies provincie vleermuizen. Onderzoek mogelijke effecten biodiversiteit zijn onderzocht en maatregelen zijn genomen waardoor corridorfunctie langs houtkanten en waardevolle vegetatiestroken gevrijwaard blijft. Afstemming vindt plaats met de hogere overheid in het bijzonder met hun initiatief voor het Complex project.</p>

Opmerkingen en adviezen raadpleging bevolking

NRs	Samenvatting opmerking – vraag	Bespreking
1(indiener 1)	<ul style="list-style-type: none"> • Niet akkoord met inplanting “appartementengebouwen met een ondergrondse parking op het nog enige mooiste parkdomein van Brasschaat. Wellicht één van de laatste domeinen met een unieke historiek, architectuur en parkdomein.” • Mogelijke functies kasteel: <ul style="list-style-type: none"> ○ Plaats voor ontmoetingen. ○ Bellenhof kasteel: een plaats om te denken, te relaxen, gelukkig te zijn, Het Bellenhof ons verhaal mag worden van en voor de gemeenschap. Inrichting van een in eenvoud luxueus hotel met Bibliotheek, salons met activiteiten, schaakspel, bridge, country club house, .. ○ Bijgebouwen: shop waar ambachtelijke producten verkocht worden, 	<p>Het inplanten van bijkomende woningen moet met name bekeken worden vanuit probleemstelling herontwikkeling leegstaande kasteelsite. De gemeente Brasschaat wenst een bestemmingsplan op te maken om een kwalitatieve herontwikkeling te realiseren voor het kasteeldomein Bellenhof. De opmaak van dit RUP wordt ingegeven zowel vanuit de noodzaak om de ontwikkelingsmogelijkheden hier te verruimen als om de aanwezige erfgoedwaarden beter te beschermen. Het domein is vandaag al deels bestemd voor wonen. Doch de zone die is aangeduid voor wonen is ruimtelijke niet de meest wenselijke locatie om bijkomende woningen te realiseren.</p> <p>Een beproefde methode voor het determineren van de ontwikkelingsmogelijkheden van een waardevol domein is het aftoetsen van dit domein aan een aantal aftoetsingscriteria. Deze aftoetsingscriteria vormen enerzijds elementen die het ruimtelijk voorkomen of functioneren van het terrein bespreken (bv. hoe intact is het geheel, hoeveel waardevolle elementen zijn nog aanwezig, betreft het een groot terrein of klein terrein); anderzijds moet ook gekeken worden naar de locatie van het domein (gelegen in woonkern of midden in de open ruimte, ...); ten slotte wordt ook gekeken naar het beleidskader (visie gemeenten herontwikkeling omgeving domein). Het uitvoeren van aan aftoetsing aan ruimtelijke criteria vormt in feite een doelgerichte analyse.</p> <p>Aan de hand van zelfde aftoetscriteria als voor andere kasteeldomeinen werd onderzocht of inplanting bijkomende bebouwing mogelijk was. Hierbij werd zowel gekeken naar ruimtelijk- en omgevingsdraagkracht (onderzoek mogelijke milieueffecten), impact op het landschap en link met beleidskader (bv. toolkit kasteeldomeinen). Hieruit bleek dat een inplanting van bijkomend volume in de landbouwkamer, geen significante effecten met zich meebrengt.</p> <p>Deze functies worden voor het merendeel niet uitgesloten. De mogelijke functies zullen worden verduidelijkt.</p> <p>Met betrekking tot ambachtelijke atelier wordt bekeken hoe dit te vertalen in de SV: immers KMO's en bedrijvigheid wordt in principe niet toegelaten.</p>

NRs	Samenvatting opmerking – vraag	Bespreking
	<p>theehuis, koffie, workshops; ruimte voor holistische en schoonheidsbehandelingen; ambachtelijke ateliers, pottenbakken, kookcursussen, excl. weekend verhuur van bijhuizen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Parkdomein en tuinen: omgeving waar we het mooiste van de natuur kunnen beleven. Tuinen met kleuren en geuren; een imker, moestuinen, fruitbomen, organische keuken ○ Met Pasen met de gemeenschap eieren met de kinderen eieren gaan rapen. Met de herfst pompoen events houden. <ul style="list-style-type: none"> ● Inplanting nieuwbouw: aan de straatkant Bredabaan van het domein zoveel ruimte dat hiervoor kan bestemd worden, waarbij geen enkel nadeel is verbonden aan zijn omgeving. 	<p>Het is niet helemaal duidelijk welke locatie juist wordt bedoeld. De zone tussen het kasteel en de Bredabaan of ten oosten van het kasteel bestaat uit waardevolle historische vegetatie, een mix van hoogstamvegetatie en ondergroei, als onderdeel van de kasteeltuin. Dit in tegenstelling tot de locatie die is aangeduid voor bijkomende bebouwing, waar zich geen waardevolle vegetatie bevindt.</p>
Indiener 2	<ul style="list-style-type: none"> ● Momenteel is de Garçonlei open voor gemotoriseerd verkeer. De buurt wordt regelmatig opgeschrikt door zeer lawaaierige bromfietsen en motorfietsen, ook vóór 6u 's ochtends en na 22u 's avonds. Zij gebruiken de Garçonlei als doorsteek tussen Maria-ter-heide en Kapellen. Het is moeilijk te begrijpen dat de gemeente dit toelaat. Om conform de visie van het RUP het rustkarakter van het domein te bewaren, vraag om de Garçonlei enkel voor wandelaars, fietsers en paardrijders toegankelijk te maken en dus niet meer voor bromfietsen en motorfietsen. ● Hoe zal de gemeente een evenwicht vinden tussen enerzijds de openstelling van het noordelijk bosgedeelte van het domein Bellenhof voor het publiek en anderzijds <u>de ecologische verbinding</u> die dit bosgedeelte vervult tussen het Klein Schietveld/De Uitlegger en De Inslag/Park De Mik/het Peerdsbos. In dit gebied en in de omgeving doorkruisen groter fauna (herten, marters) bij het ochtendgloren en bij valavond de omgeving en het terrein. Door het toegankelijk maken van het noordelijk bosgedeelte, zal dit zowel betreden worden door: <ul style="list-style-type: none"> ○ Wandelaars in het weekend, ○ Bewoners die dit als doorsteek gebruiken tussen bushalte Bredabaan en officierenwijk ○ Jeugdbewegingen die op zomerkamp aan de overkant van de Garçonlei kamperen, en die onvermijdelijk zullen gebruik maken van het opengestelde bos in het Bellenhof 	<p>Met het RUP worden er geen bindende uitspraken gedaan over de verkeerscirculatie en toegankelijkheid van bromfietzers. Het al dan niet toegankelijk maken van een bepaalde weg en het plaatsen van afsluitingen wordt niet vastgelegd door een RUP, maar is een kwestie voor het gemeentelijk beheer van de wegen. Er kan wel duidelijkheid worden geschept over de aard van gebruik, al dan niet in het toelichtend deel (bv. voor langzaam verkeer of ook voor gemotoriseerd verkeer). De bezorgdheid wordt meegenomen.</p> <p>Verder te bekijken bij uitwerking VORUP, ook in afstemming met ANB. Significante effecten worden niet verwacht. Eventueel kunnen maatregelen genomen worden die oneigenlijke betreding van het bos tegengaat (bv. trage weg omheind door hekwerk/prikkeldraad) en die oneigenlijk gebruik door fietsers tegengaat.</p> <p>Het grasland in het noordoosten van het domein is aangeduid als historisch permanent</p>

NRs	Samenvatting opmerking – vraag	Bespreking
	<ul style="list-style-type: none"> Voor zover ik kan zien bevat de startnota bijna geen info over de weide die zich in het uiterste noord(oost)en van het domein Bellenhof bevindt. Deze weide wordt regelmatig (over)bemest door de landbouwer en er grazen ook koeien op. Deze activiteiten leiden tot stikstofuitstoot die de flora in het kwetsbare gebied, in gevaar brengt. Dit is merkbaar door de woekering van bepaalde planten en de afwezigheid van andere planten. Deze weide is daarom niet op zijn plaats in het gebied. Hoe zal de gemeente omgaan met deze weide? Zal de gemeente proberen de weide op te kopen en terug te integreren in de rest van het domein Bellenhof? 	<p>grasland, dit wordt bestendig met het RUP. Er wordt bekeken of bijkomende maatregelen kunnen worden opgenomen in de SV.</p>
Indiener 3 - I	<ul style="list-style-type: none"> U schrijft in punt 2 "Doorlopen en geplande processtappen" dat in de voorbereidende fase de stakeholders (belanghebbenden) werden geraadpleegd. In punt 4.2 onder punt 2 schrijft U dat de stakeholders/eigenaars rechtstreeks kunnen worden geraadpleegd door (een afvaardiging van) het planteam onder vorm van bilateraal overleg. Aanvullend werd in de eerste fase een participatief stakeholders workshop georganiseerd waaraan zowel actoren vanuit het middenveld (eigenaars), adviesinstanties, actoren vanuit bestuur als actoren vanuit administratie deelnamen. Alhoewel wij eigenaar zijn van een pand dat specifiek genoemd wordt in de startnota onder 3.2.2.2 bij figuur 7 onder punt 7 werden wij nooit voorafgaand geraadpleegd. Wat U schrijft onder punt 4.2 van de procesnota is dan ook onjuist. Wij verzetten ons dan ook tegen de opmaak van een RUP waarvan wij deel uitmaken zonder enige inspraak. Onder punt 1.1 in de ST schrijft U dat U een kwalitatieve herontwikkeling wil realiseren voor het kasteeldomein Bellenhof, waarom betreft U er dan kavels bij die niet tot het kasteeldomein behoren? In punt 1.3 wordt gezweven over het oostelijk deel, alhoewel daar één particuliere woning staat, namelijk ons eigendom zijnde eikendreef 68, vergetelheid of opzettelijke weglating? In figuur 34 staat de Brechtsebaan afgebeeld als een weg met een toegelaten snelheid van meer dan 50 km/h, dit is niet juist, het plan is zelfs een stuk van deze straat in te richten als fietsstraat. Onder punt 3.5.4 wordt niet gesproken over de herbouw en vergroten van kasteel Bellenhof in 1947. Onder punt 3.8 wordt gesproken over een biologisch zeer waardevol eiken-berkenbos, waar ik wil opmerken dat de meeste berken dood of stervende zijn door de voorbije droge zomers, het mooiste bos is te vinden juist achter het kasteel. 	<p>De figuur onder hoofdstuk 2 van de procesnota is een globale schematische weergave van de te doorlopen stappen. Er is niet wettelijk vastgelegd dat eigenaars/stakeholders moeten worden gecontacteerd bij de opmaak van een RUP en als er de keuze gemaakt wordt om deze te contacteren is ook niet vastgelegd in welke fase dat gebeurt. De startnota betrof nog maar de eerste fase van het RUP. Er zijn nog geen voorschriften en er is nog geen grafisch plan opgemaakt. De gemeente zal contact opnemen met u vooraleer het dossier voorlopig wordt vastgesteld.</p> <p>Deze kavel is ook gelegen in parkgebied en vormt ruimtelijk functioneel mee onderdeel van het gebied. Het is echter niet de doelstelling de eigendomssituatie te wijzigen, ook de ontwikkelingsmogelijkheden worden afgestemd op huidige mogelijkheden cfr. VCRO. Visie zal worden verduidelijkt in onderdeel visie in VORUP.</p> <p>Deze figuur komt rechtstreeks uit het structuurplan van Brasschaat uit 2005. Om verwarring te vermijden wordt de figuur uit de toelichtingsnota van dit RUP geschrapt.</p> <p>Hiervan is geen vergunning beschikbaar.</p> <p>De beschrijving onder punt 3.8 betreft beschrijving onder biologische waarderingskaart. Er wordt bekeken in kader van opmaak VORUP om eventuele nuancering te voorzien. Bovendien staat de impact van droge zomers los van de potentiële en/of historische ecologische waarde.</p>

NRs	Samenvatting opmerking – vraag	Bespreking
	<ul style="list-style-type: none"> Bij punt 4, de visie hebben wij vragen wat het toelaten van een nieuwbouw zou bijdragen tot het behoud van het kasteel, het staat hier compleet los van, wij zijn dan ook voorstander van het behoud van het GRS van 29 september 2005 aangehaald onder punt 3.3.6. Hierin staan volgende ontwikkelingsperspectieven: behoud en versterking van de natuurwaarde, geen bijkomende bebouwing toegelaten en geen recreatieve functie, dit is inderdaad de huidige toestand die niet hoeft te veranderen. Waarom worden horeca/ feestzaal niet toegelaten, recht over het domein bevindt zich de groene jager met deze activiteiten, wij hebben daar tot op heden nog geen overlast van ondervonden. Onder punt 4.4.2 staat onze woning beschreven als waardevol en wordt vermeld dat deze niet samen met herbouw van het kasteel werd opgetrokken, wij willen erop wijzen dat deze woning reeds bestond in 1905 en dat dit de enige bebouwing was in het plangebied van het RUP buiten het kasteel en enkele bijgebouwen op het domein. Waarom werd deze dan zonevreedemd verklaard? Figuur 55 geeft een foutieve beschrijving, de gracht die vanuit het domein naar de noordelijke kant loopt komt niet uit in de vijver, maar loopt door tot de Garçondreef waarna zij langs de Garçondreef uitmondt in het antitankkanaal. Het openstellen van het domein zou als gevolg hebben dat er wandelaars komen met honden, deze zouden de aanwezige fauna sterk verstoren (bv. jonge herten die we hier reeds aantreffen). Eén van de vijvers die worden aangehaald bevindt zich op ons eigendom en werd door ons geheel opgekuist in 1997. Het is momenteel een drinkplaats voor de 	<p>Zie antwoord 1 bij opmerking 1 bij indiener 1.</p> <p>In domein de Groene Jager zijn deze activiteiten al jaren vergund. Bovendien zijn deze domeinen van structuur en omvang niet één op één vergelijkbaar. Een feestzaal brengt veel mensen op korte periode bij elkaar en brengt een hoog-dynamische activiteit: sterkere verkeerintensiteit, hoge parkeervraag, hogere overlast inzake verlichting en geluid. Het domein Bellenhof wordt juist gekenmerkt door zijn rust en unieke ecologische landschappelijke karakter met diverse landschapskamers. Hoog-dynamische functies zoals een feestzaal of restaurant worden daarom niet toegelaten om het specifiek karakter van het domein te bewaren en ook effect op fauna te beperken.</p> <p>Een woning is zonevreedemd als het volgens het geldende plan niet in de juiste bestemming ligt, wat hier het geval is. Zonevreedemdheid staat los van de vergunningstoestand van een gebouw en/of constructie.</p> <p>Deze kavel is gelegen in parkgebied en vormt ruimtelijk functioneel mee onderdeel van het gebied. Het is echter niet de doelstelling de eigendomssituatie te wijzigen, ook de ontwikkelingsmogelijkheden worden afgestemd op huidige mogelijkheden cfr. VCRO. Visie zal worden verduidelijkt in onderdeel visie in VORUP.</p> <p>Dit wordt aangepast in het kader van het VORUP.</p> <p>Verder te bekijken bij uitwerking VORUP, ook in afstemming met ANB. Significante effecten worden niet verwacht. Eventueel kunnen maatregelen genomen worden die oneigenlijke betreding van het bos tegengaan (bv. trage weg omheind door hekwerk/prikkeldraad) en die oneigenlijk gebruik door fietsers tegengaan.</p>

NRs	Samenvatting opmerking – vraag	Bespreking
	<p>aanwezige fauna (vossen, reeën boommarters...), bij openstellen van het domein zou een complete afsluiting dienen voorzien te worden, wat niet verenigbaar is met deze functie.</p> <ul style="list-style-type: none"> Wij willen er tot slot op wijzen dat wij geen bezwaar hebben tegen het doorontwikkelen van de bestaande gebouwen, echter wel tegen het openstellen van het domein daar dit een ernstige verstoring van het aanwezige wildleven zou betekenen. Wij zien niet in hoe het bouwen van meergezinswoningen op het domein zou kunnen bijdragen tot het behoud van het kasteeldomein en het kasteel. 	
Indiener 4	<ul style="list-style-type: none"> We staan als buur en buurtbewoner achter de bedoeling van het bestemmingsplan, namelijk om een duurzame en kwalitatieve herontwikkeling te realiseren voor het kasteeldomein Bellenhof. Het herbestemmen van de bestaande gebouwen zodat deze niet meer enkel als eengezinswoning kunnen gebruikt worden, lijkt ons logisch voor gebouwen van deze omvang. U doet op pagina 44 een aantal suggesties qua nieuwe bestemming, die een basis kunnen vormen om de doelstelling te realiseren, waarvan akte. <i>“Als eigenaar van een aantal buurpercelen aan de westzijde alsook als mede-eigenaar van de "Beukendreef", de gedeelde weg tussen Bellenhof en sterrebos zijn we rechtstreeks betrokken bij dit dossier dat u eenzijdig en zonder overleg hebt opgesteld”.</i> De weerhouden optie om te bouwen is niet economisch duurzaam. “Het intekenen van 7.000m² nieuwe stenen en betonoppervlakte in het midden van een bestaand groen parkgebied, is iets wat totaal niet duurzaam en kwalitatief is doch louter rekening houdt met financiële opbrengsten. Duurzaam houdt in dat de nieuwe bestemmingen van de gebouwen, voldoende borg geven zodat de bestaande gebouwen onderhouden zullen blijven op basis van hun bestemming, niet dat de gebouwen onderhouden blijven door om de x jaar een deel van het groendomein in te ruilen voor appartementen of huizen en dat dan een accelerator noemen. Co-housing in de bestaande gebouwen waarbij de verenigde eigenaars samen instaan voor onderhoud bijvoorbeeld zou bv. wel een duurzame oplossing zijn. U wekt tot slot de indruk dat enkel functiewijzigingen en herbestemming van gebouwen onvoldoende zou zijn om duurzaam en kwalitatief te herontwikkelen 	<p>/</p> <p>Er is niet wettelijk vastgelegd dat omwonenden en/of stakeholders moeten worden gecontacteerd bij de opmaak van een RUP. De startnota betrof nog maar de eerste fase van het RUP. Er zijn nog geen voorschriften en er is nog geen grafisch plan opgemaakt.</p> <p>Zie antwoord 1 bij opmerking 1 bij indiener 1.</p> <p>Zie antwoord 1 bij opmerking 1 bij indiener 1.</p>

NRs	Samenvatting opmerking – vraag	Bespreking
	<p>maar nergens blijkt dat uw nieuwbouw een bijdrage zou leveren aan duurzaamheid en kwaliteit van het domein, zeker niet door de keuze om deze niet op de bestaande vergunde bouwruimte te plaatsen, waardoor elk verband tussen beide gebouwen verloren gaat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De hoge kosten om aan de N/O zijde aan te sluiten op nutsvoorzieningen en dergelijke als argument aanwenden om de locatiekeuze te verantwoorden, zijn niet onderbouwd. Bij het bouwen van het dienstencentrum, in 2010, had men rekening moeten houden met feit dat daarachter nog bouwgronden lagen, en inderdaad anticiperen op het feit dat via een uitrit naar de Eikendreef de extra bewoners een veilige manier hebben om de Bredabaan op een niet gevaarlijke manier te kunnen betreden. • <i>“De weerhouden optie om te bouwen is niet Ecologisch Duurzaam: Het feit dat u de tuin en weides rondom het kasteel wenst te bewaren maar dan 100 m verder een verkaveling van 60 woon-units of villa-appartementen zou bouwen, in het midden van vele hectares bestaand groen en parkgebied, getuigt van weinig visie op duurzaam natuurbehoud. Het versnipperen van parkgebieden met villa's, villa-appartementen of verkavelingsprojecten staat haaks op natuurbehoud.”</i> • <i>Uitleg verkeersimpact is niet correct.</i> • Voorziet de toolkit kasteeldomein in bepaalde situaties in mogelijke bijbouw, dan betekent dit niet dat het wijzigen van vergunde en bestaande bouwmogelijkheden naar een niet vergunde nieuwbouw ten koste van bestaand parkgebied toegelaten wordt louter omdat dit in een "kasteeldomein" zou gebeuren. 	<p>Er zijn nog diverse andere redenen die maken dat het niet wenselijk is om bijkomende bebouwing te voorzien op de locatie die vandaag is bestemd als woongebied en die maken dat herbestemming wenselijk is, met name de landschaps-ecologische waarden van deze zone.</p> <p>In overleg met betrokken actoren (ANB, erfgoed) en op basis van een ruimtelijke analyse werden de meest waardevolle zones gevrijwaard. De landbouwkamer ten westen van de kasteeltuin heeft geen bijzondere biologische waarde, noch is het aangeduid als historisch permanent grasland. Bovendien wil de keuze voor inplanting in deze ruimte enkel zeggen dat een deel van de ruimte wordt voorzien van bebouwing, net zoals dit vandaag al het geval is. De rest van de landbouwkamer zal open blijven (bv. voorzien langwerpige gebouw zodat open corridor behouden blijft).</p> <p>Niet duidelijk waar men precies op doelt. Er zijn verfijningen aangebracht aan de effectbespreking.</p>

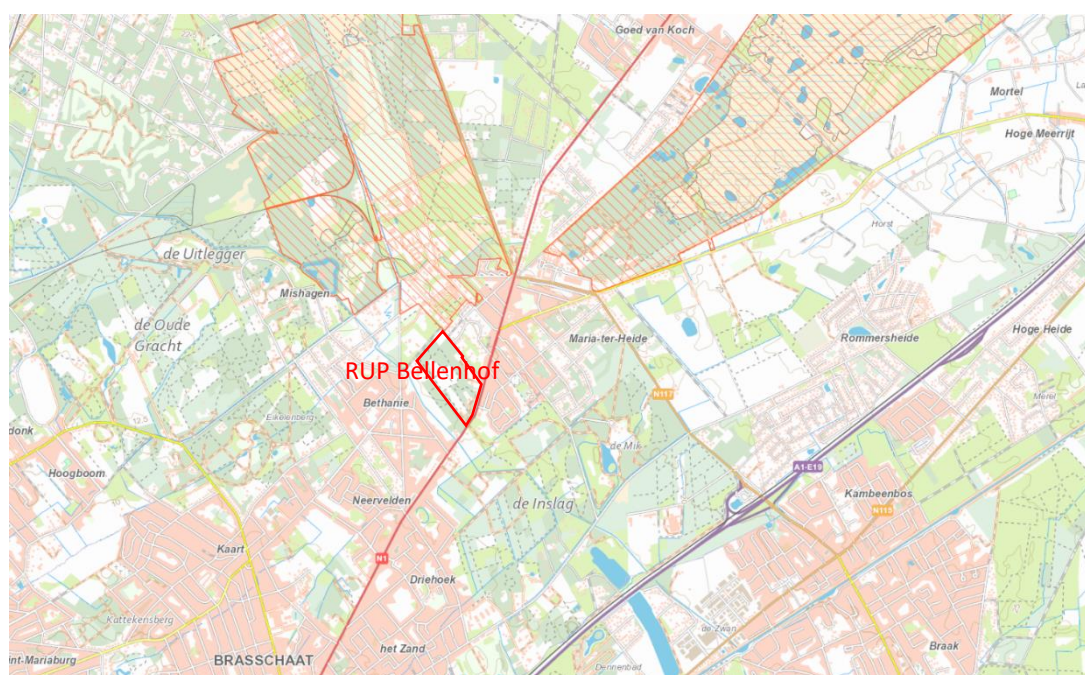
2 Inleiding

2.1 Aanleiding en algemene doelstelling plan

De gemeente Brasschaat wenst een bestemmingsplan op te maken om een kwalitatieve herontwikkeling te realiseren voor het kasteeldomein Bellenhof.

De opmaak van dit RUP wordt ingegeven zowel vanuit de noodzaak om de ontwikkelingsmogelijkheden hier te verruimen als om de aanwezige erfgoedwaarden beter te beschermen. De noodzakelijke investeringen in het kasteeldomein noodzaken een totale herontwikkeling om zo ook de restauratie van het kasteel te kunnen financieren. Het kasteeldomein is vandaag deels bestemd als woongebied en deels als parkgebied doch de ruimtelijke zonering van woongebied komt niet overeen met het gebied dat ruimtelijk het meest geschikt is voor ontwikkeling. Er is nood aan een integrale ruimtelijke visie en herindeling van de bestemmingen.

2.2 Situering



Figuur 1 Situering plangebied, macroschaal – Bron: NGI

Het Kasteeldomein Bellenhof ligt tussen de wijk Maria-te-Heide en de wijk Bethanië, langs de Bredabaan.

2.3 Afbakening plangebied

Het RUP 'Bellenhof' wordt momenteel als volgt afgebakend (tegenwizerin):

- perceelsgrens met de Bredabaan;
- de Eikendreef;
- de Garçondreef;
- westelijke eigendomsgrens huidig domein Bellenhof (links van Hovenierswoning).

Het is mogelijk dat bij opmaak VORUP de contour nog wijzig bv. wel of niet Eikendreef volledig in plangebied.

Het domein Bellenhof omvat het merendeel van het gebied tussen de Eikendreef en de Antitankgracht. In het noordoostelijk deel bevindt zich één particulier perceel in het parkgebied ontsloten via de Eikendreef, net ten noorden gelegen van het dienstencentrum (woning met adres Eikendreef 69). Dit perceel wordt meegenomen in het plangebied omdat het ruimtelijk functioneel één onderdeel vormt met het groendomein. De eigendomssituatie of functiemogelijkheden worden met dit RUP echter niet gewijzigd voor deze woning.

In het zuidoostelijk deel van het plangebied bevinden zich enkele particuliere woningen en enkele gebouwen in eigendom van de gemeente (dienstencentrum en sociale woningen). Deze percelen hebben voor het merendeel ook een lagere B/T-index waardoor zij een groen karakter hebben. Deze groenstructuur takt aan op de groenstructuur van het kasteeldomein.

De gronden ten westen van het huidige kasteeldomein behoren tot enkele andere eigenaars en maken geen deel uit van dit RUP. Deze gronden maken deel uit van een planningsinitiatief van de Vlaamse Overheid, namelijk het Complex Project 'Nieuwe Rand' (vroeger 'het complex project Oostelijke Verbinding'). Afstemming zal plaatsvinden tussen dit Vlaams project en voorliggend gemeentelijk dossier.

De percelen van het kasteeldomein zijn vandaag deels bestemd als woongebied en deels als parkgebied. Het plangebied van RUP 'Bellenhof' heeft een oppervlakte van ca. 29ha.

De Eikendreef en Garçondreef worden mee opgenomen in het plangebied omdat deze dreven landschappelijk bijdragen aan de groenstructuur rond het domein Bellenhof.



Figuur 2 Afbakening het plangebied RUP Bellenhof

2.4 Reikwijdte en detailleringsniveau

Het kasteeldomein is vandaag deels bestemd als woongebied en deels als parkgebied doch de ruimtelijke zonering van woongebied komt niet overeen met het gebied dat ruimtelijk het meest geschikt is voor ontwikkeling. Er is nood aan een integrale ruimtelijke visie en herindeling van de bestemmingen. Het plangebied van RUP Bellenhof heeft een oppervlakte van ca. 29ha.

2.5 Overzicht in te zetten instrumenten

Het RUP zal ingezet worden voor eventuele herbestemmingen en het vertalen van de visie in stedenbouwkundige voorschriften met een grafisch plan.

3 Mogelijke alternatieven

Nulalternatief = Het nulalternatief houdt de mogelijkheid in om geen RUP op te maken, waardoor de huidige juridisch-planologische situatie van het gebied gehandhaafd wordt. In dat geval blijft een ruimtelijke indeling van bestemmingen bewaard die niet overeenkomt met ruimtelijke functioneren van het terrein: oostelijk deel kasteeldomein (inclusief deel van waardevolle kasteeltuin) bestemd als woongebied en anderzijds is een deel bestemd als parkgebied. In functie van een ontwikkeling, renovatie en kwaliteitsvolle invulling en inrichting van het kasteeldomein is een herbestemming en herindeling van de bestemmingen vereist.

Locatiealternatief = Het voorgenomen plan maakt een specifiek beoogde ontwikkeling van een welbepaald gebied mogelijk in afstemming met het ruimtelijk draagvlak en met respect met de landschappelijke en/of bouwkundige erfgoedwaarden van de domeinen. Het doel is om een ontwikkeling te faciliteren ter hoogte van het specifieke kasteeldomein Bellenhof. Onderzoek naar alternatieve locaties is niet van toepassing.

Inrichtingsalternatief = Het RUP legt globale bestemmingszones en verschillende ruimtelijke randvoorwaarden vast waarbinnen gewerkt kan worden. Deze inrichtingsvoorstellen zijn dus al flexibel opgesteld waardoor er geen inrichtingsalternatieven uitgewerkt worden.

4 Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext

4.1 Historische analyse

Zie voor de bespreking van de historische analyse bijlage I Historische analyse door aNNO-architecten.

De geschiedenis van het kasteeldomein Bellenhof is verbonden met de geschiedenis van Maria-ter-Heide. Tot in de 18^e eeuw was deze omgeving (inclusief de zone t.h.v. Maria-ter-Heide) een uitgestrekte heidegrond. Rond 1770 kocht en verkavelde baron Fréderick de Beelen-Bertholff deze heidegronden en stond hij mede aan de stichting van Maria-ter-Heide.

Voor zichzelf hield hij een groot gebied, meer zuidelijk langsheen de Bredabaan, waar hij een hof van plaisantie liet bouwen. Met de bouw van het kasteel werd begonnen in 1770-1771 en het duurde tot 1779 tot de bouw voltooid werd. Het buitenverblijf van Fréderic de Beelen werd opgevat als een kasteel in de Franse klassieke vorm met wit bepleisterde muren, een schaliëndak en uitstekende dakvensters. In 1780 werd de kapel op het domein toegevoegd, zodat de inwoners hier de zondagsmis konden bijwonen. Het kasteel kreeg de naam van de oprichter, namelijk Beelenhof.

Het Bellenhof is achteraf verschillende keren van eigenaar veranderd, waaronder lange tijd ook in handen van de familie Collin (één van de grote Antwerpse ondernemers van begin 20^{ste} eeuw).

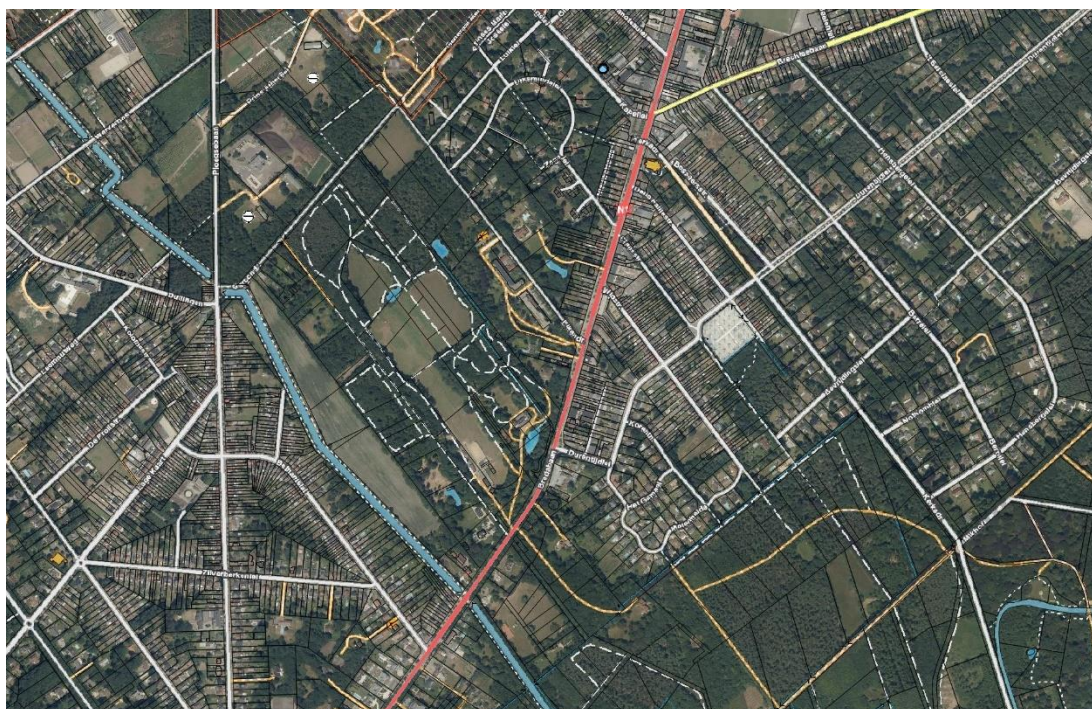
In 1940 brandde het kasteel af. Nadien werd het herbouwd, doch met toevoeging van twee vleugels. Vandaag staat het kasteel al een aantal jaren leeg en is de eigenaar opzoek naar een nieuwe invulling.



Figuur 3 Verkaveling heidegronden zichtbaar op historische kaarten Ferraris (1777), Vandermaelen kaarten (1846-1854)

4.2 Ruimtelijk functioneren en ruimtelijk voorkomen

4.2.1 Ruimere omgeving



Figuur 4 Ruimtelijk functioneren ruimere omgeving (orthofoto meest recent, Geopunt / CartoWeb-OVERLAY, NGI)

Het plangebied is gelegen langs de Bredabaan waarlangs de ontsluiting gebeurt voor autoverkeer en openbaar vervoer. Het plangebied is gelegen tussen de kern Maria-Ter-Heide en Bethanië. Langs het oosten grenst het plangebied aan woonwijken met een groen karakter. Op de grens ligt de waardevolle Eikendreef. In het noorden grenst het domein aan militair gebied, een recyclagepark en een hondenclub, hiervan gescheiden door de Garçondreef, een belangrijke lokale fiets- en voetgangersverbinding. Het militair domein kent grotendeels een groen karakter en loopt over in onder andere het natuurgebied 'Den uitlegger'. Deze groene corridor tussen en de woonkernen en langsheen de structuur van de Antitankgracht loopt ook in het zuiden door via domein De Groene Jager, de Inslag en de Mik. Tussen de Antitankgracht en de eigendom Bellenhof liggen nog enkele private (zonevreemde) woningen, doch ook enkele bosfragmenten.

4.2.2 Plangebied

4.2.2.1 Algemeen

Bij dit domein is nog duidelijk de driedelige structuur van de oorspronkelijke opbouw van een kasteeldomein herkenbaar: het bouwkundig patrimonium (met centraal het kasteel en enkele 'bijgebouwen' aan de rand zoals hovenierswoning, Rode Villa), kasteelpark in directe aansluiting met het kasteel in Engelse landschapstijl en daarrond de bij het domein horende gronden (in gebruik als bos en weide) doorweven met paden (mix van enkele grotere orthogonale assen aangevuld met netwerk van kronkelpaden).

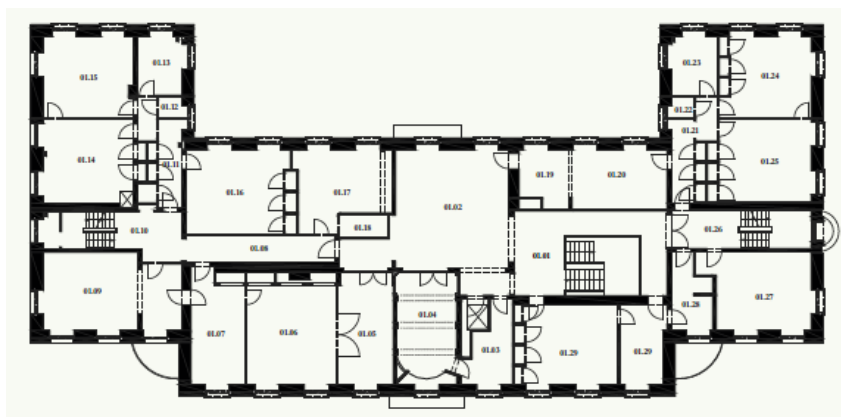


Figuur 5 Schets bestaande toestand

4.2.2.2 Bebouwing

In het plangebied RUP Bellenhof bevinden zich verschillende gebouwen, waarvan het merendeel een link hebben met het historisch kasteeldomein:

- Het **hoofdgebouw** werd (bewust) afgebrand aan begin van de tweede wereldoorlog door Belgische soldaten en nadien nog verder verwoest. Na de oorlog werd het herbouwd in neoclassicistische stijl, in gelijkenis van het voormalige kasteel. De twee zijbeuken waren niet aanwezig in het oorspronkelijk gebouw. Het gebouw staat momenteel leeg en wordt bewoond tegen kraak. Het gebouw heeft twee bouwlagen en een dakverdieping. Het is een gebouw van een redelijke omvang (grondoppervlakte 700m²), met grotere ruimtes op het gelijkvloers en iets kleinere ruimtes op de 1^{ste} verdieping.



Figuur 6 Opmetingsplannen 1^{ste} verdieping (Van de Poel – De Pauw)

- De 'rode villa' is gelegen buiten het (rechtstreekse) zicht van het kasteel en licht dicht tegen de Bredabaan aan en is ook zichtbaar vanaf de Bredabaan. Deze ruime woning werd gebouwd wanneer het hoofdgebouw werd herbouwd in jaren 30 stijl. Het verkeerd in relatief goede staat en wordt bewoond. Het is gebouwd op een zandheuvel bestaande uit zand van de put van de aanleg van het zwembad. De 'rode villa' wordt afzonderlijk ontsloten, nl. rechtstreeks naar de Bredabaan.
- De Hovenierswoning (incl. stallen en serre) bevindt zich aan de westelijke rand van het domein en ligt nabij de inrit van het domein Bellenhof. Deze woning is ouder dan het kasteel. Deze gebouwcluster bestaat uit een woning, een groot bijgebouw, verschillende historische stallen en een historische serre. Alle gebouwen worden nog gebruikt m.u.v. een vervallen historische serre.
- Chauffeurswoning: Deze woning bevindt zich dicht bij het kasteel doch gezien de ligging naast het kasteel en doordat het omgeven is door vegetatie, valt deze woning weinig op in het landschap. De woning is met name zichtbaar vanuit de open ruimte ten westen van de woning. De woning kent een heel andere stijl dan het kasteel.
- Voormalig tennispaviljoen: naast de volledig verwilderde tennisvelden ten noorden van de chauffeurs- woning. Klein vierkant paviljoen langs alle zijden voorzien van ramen van ca.60m².
- Drie private woningen langs de Bredabaan die geen binding hebben met het domein Bellenhof. Dit betreffen recentere woningen die afzonderlijk ontsloten worden naar de Bredabaan.
- Eikendreef 68, private woning, geen onderdeel van domein, ontsloten via Eikendreef.
- Sociale woningmaatschappij de Voorkempen heeft in de Eikendreef 97 appartementen voor voornamelijk gepensioneerde bewoners ondergebracht in twee gebouwen. Daarnaast is hier een dienstencentrum aanwezig van het OCMW.



Figuur 7 Bebouwing plangebied

4.2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Het Kasteel, de hovenierswoning en de chauffeurswoning wordt ontsloten langs de zuidwestelijke zijde van het domein naar de Bredabaan. Er bevindt zich een parking tegen de zijde van het kasteel die naar de Bredabaan is gericht. Aan de hovenierswoning is ook parkeerruimte voorzien. Doorheen het domein lopen verschillende paden. Verder sluit het domein aan bij het wandelknooppuntennetwerk. De route loopt doorheen de Garçondreef, langsheen de Antitankgracht en doorheen de wijk ten oosten van het Bellenhof.



Figuur 8 Kasteel Bellenhof zuidzijde



Figuur 9 Kasteel komende van tennispaviljoen



Figuur 10 Inkom kasteel



Figuur 11 Detail interieur kasteel



Figuur 12 Zicht kasteeltuin dakverdieping



Figuur 13 Kapel bovenste verdieping



Figuur 14 zicht op noordzijde



Figuur 15 De 'Rode villa' (bron: Streetview)



Figuur 16 Tennisaviljoen



Figuur 17 Chauffeurswoning



Figuur 18 Historische serre



Figuur 19 Stallen



Figuur 20 Bijgebouw Hovenierswoning



Figuur 21 Hovenierswoning



Figuur 22 Noordelijke blok sociale woning plus dienstencentrum gezien vanuit de lucht (<https://www.devoorkempen-he.be/>)

4.2.2.4 Onbebouwde deel

De onbebouwde ruimte van het domein Bellenhof bestaat uit verschillende compartimenten met elk hun waarden en karakteristieken.

Zo is er het kasteelpark in directe aansluiting met het kasteel aangelegd in deels Engelse landschapsstijl. Er is een afwisseling tussen monumentale bomen, organische lijnen in bosschages die een (rechthoekig) kader vormen rond het kasteel. Tussen de Bredabaan en het kasteel bevindt zich een vijver. In het oosten van dit groene kader is een groenstrook voorzien met daarin ook een gracht. Deze groenstrook fungeert ook als buffer naar de recenter bewoning langs de randen.

Ten noorden van de kasteeltuin is er een brede open ruimte, bestaande uit weides. Deze compacte openruimte kamer wordt momenteel niet verstoord door bebouwing.

Vervolgens ten noorden van deze kamer bevindt zich een compact bos met enkele slingeren paden. Er is een mix van onderbegroeiing, loofhout, naaldhout, inheems en uitheemse soorten terug te vinden. Met uitzondering van de Bredabaan is het domein omgeven door verkeersluwe of verkeersvrije paden en groengebieden en/of gebieden met een groen karakter. Ook aan de overzijde van de drukke Bredabaan bevinden zich groene domeinen.



Figuur 23 Historische brug



Figuur 24 Eikendreef



Figuur 25 Open ruimte ten noorden van kasteelpark



Figuur 26 Westelijk grens zicht naar het zuiden



Figuur 27 gracht



Figuur 28 Kasteelpark



Figuur 29 Rijke vegetatie

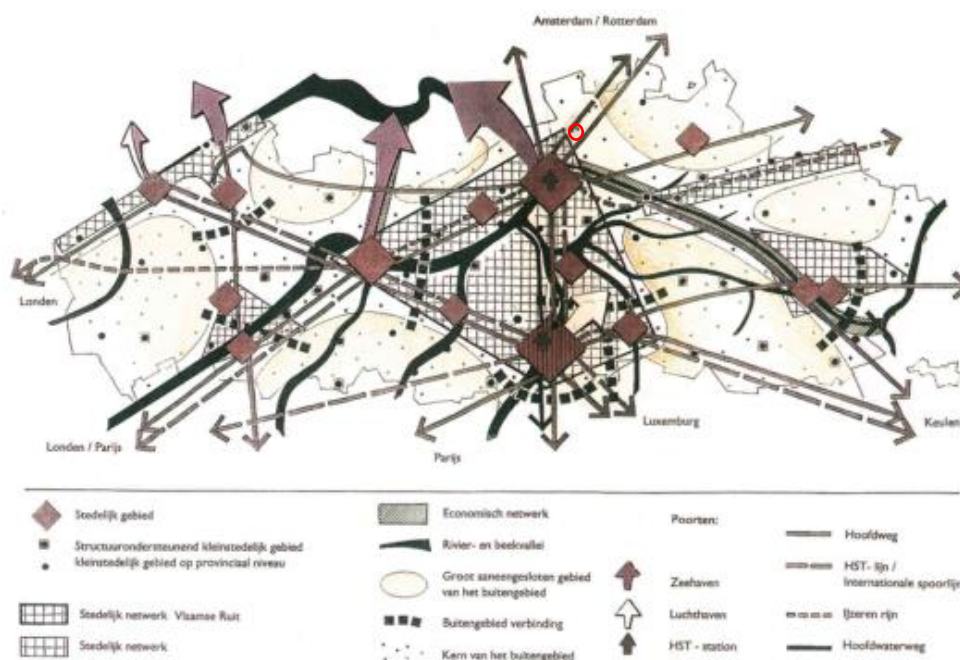


Figuur 30 Rijke vegetatie

4.3 Structuurplanning

4.3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In 1997 heeft de Vlaamse regering het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief goedgekeurd als kader voor het ruimtelijk beleid van Vlaanderen tot 2007. Een eerste herziening is doorgevoerd in de periode 2003-2004, een tweede in de periode 2008-2011. Op lange termijn werkt de Vlaamse regering aan een opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.



Figuur 31 Gewenste ruimtelijke structuur Vlaanderen, Bron RSV

Buitengebied

Brasschaat is een gemeente in het buitengebied. Brasschaat grenst in het zuidwesten aan het grootstedelijk gebied Antwerpen. Doelstellingen voor het buitengebied zijn:

- het vrijwaren van het buitengebied voor haar essentiële functies landbouw, natuur, bosbouw, wonen en werken op het niveau van het buitengebied;
- het tegengaan van versnippering van de open ruimte;
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- het ontwikkelen van landbouw, natuur en bossen in goed gestructureerde gehelen
- het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en van het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied. In het buitengebied vinden de hieronder beschreven functies een plaats. Voor elk van deze functies worden de belangrijkste doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven weergegeven.

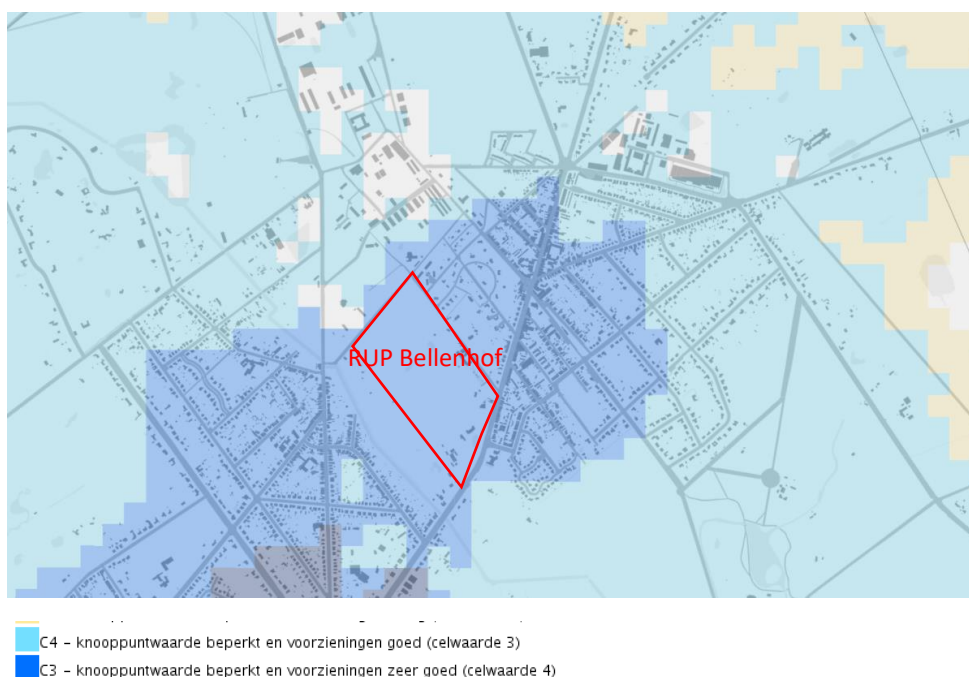
4.3.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen Strategische visie

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voornamelijk beleidsalternatieven op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De onderstaande doelstellingen hebben het meeste belang voor dit projectgebied.

Netwerk van groenblauwe aders

Het fijnmazig groenblauwe netwerk van waterlopen en natuurlijke structuren doorheen open en verstedelijkte ruimte is multifunctioneel ingericht met het oog op waterbeheer, voedselproductie, biodiversiteit, gezond water, zuivere lucht, landschapsbeleving en recreatie. Het landelijk gebied geeft een meerwaarde aan de steden, bijvoorbeeld door in de nabijheid voedsel of stadsgroen te produceren.

Knooppuntwaarde



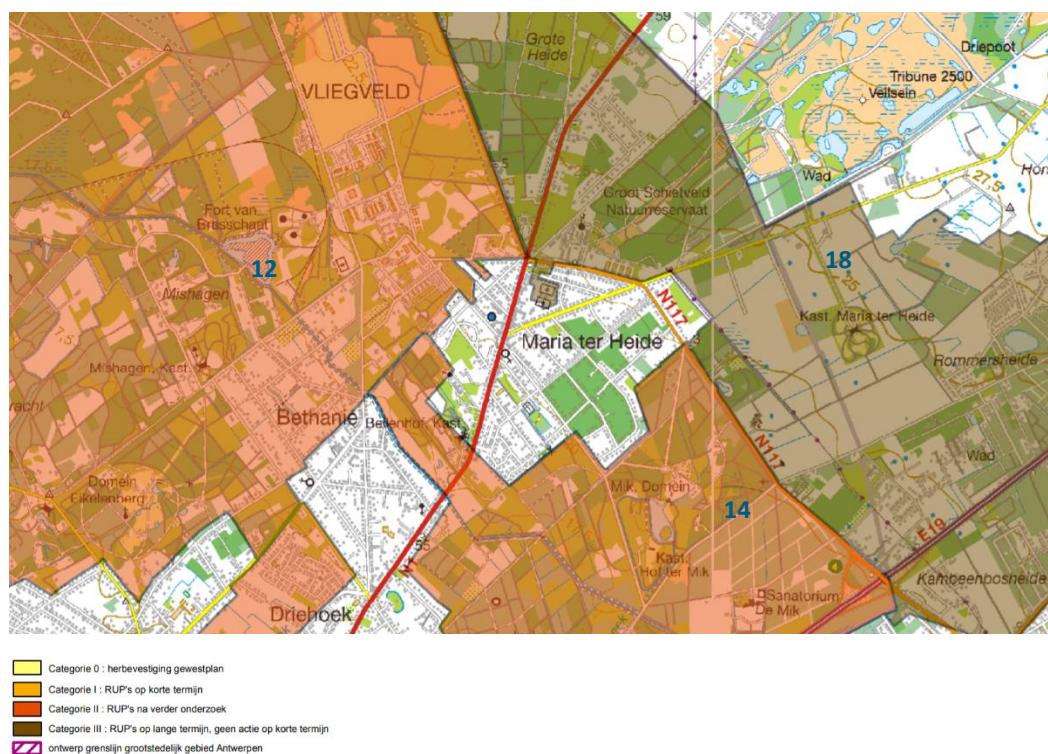
Figuur 32 Knooppuntwaarde

Ter hoogte van het plangebied is het voorzieningenniveau goed maar het aanbod aan collectiefervoer is relatief beperkt aangezien er uitsluitend een bus is, doch scoort nog relatief goed ten aanzien van andere regio's in de provincie.

4.3.3 Afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. Voor elke regio heeft de Vlaamse Regering dat visievormingsproces afgerond met een beslissing over een actieprogramma voor de op te maken RUP's. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen.

In 2008 stelde de Vlaamse overheid een globale visie op voor de regio Antwerpse Gordel en Klein Brabant (waarin het plangebied zich bevindt).



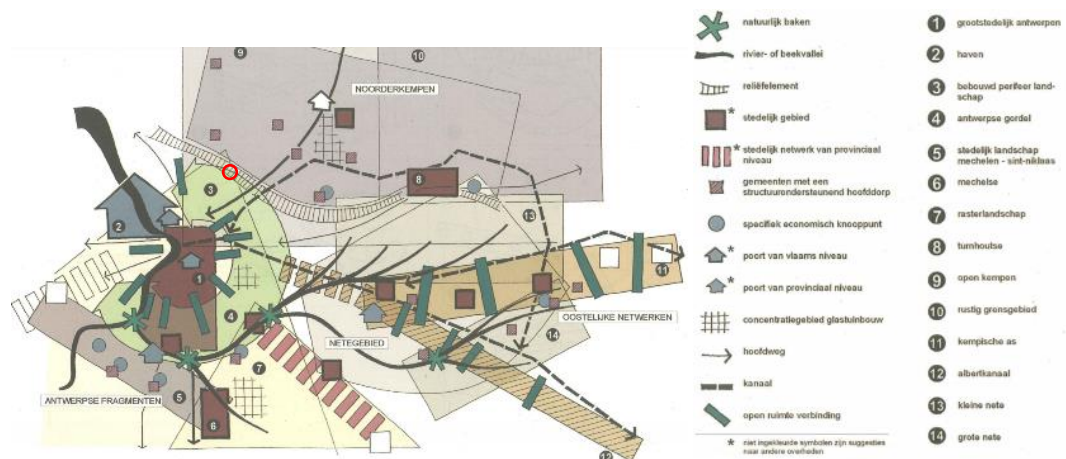
Figuur 33 Kaart operationeel uitvoeringsprogramma

Het **operationeel uitvoeringsprogramma voor deze buitengebiedregio** (Vallei Klein Schijn nr. 14) formuleert volgende visie voor een deel van het plangebied RUP Bellenhof: *“Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:*

- *Het nader uitwerken van de verweving tussen landbouw, natuur, bos en waterberging voor de vallei van het Klein Schijn en de omliggende gebieden (Pulhof en Cornixloo).*
- *Het beter integreren van de kasteelparken Pulhof en Cornixloo met de omliggende bosgebieden (richtcijfer bosuitbreiding 35 ha).*
- *Het behouden en versterken van de bossen La Garenne en Botermelk met mogelijkheid tot bosuitbreiding (richtcijfer 10 ha)*

Tot slot is volgende visie nog van toepassing voor het plangebied: *Verder onderzoek en overleg nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Opmaken gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied. Verder onderzoek tot noodzaak aan initiatief kan uitgevoerd worden in het kader van een landinrichtingsproject en provinciale projecten.”*

4.3.4 Provinciaal Ruimtelijk structuurplan



Het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) werd definitief vastgesteld door de provincieraad op 25.01.2001. Op 27.01.2011 heeft de provincieraad de partiële herziening definitief vastgesteld. Op 4.05.2011 werd deze herziening gedeeltelijk goedgekeurd door de bevoegde minister.

RSPA verdeelt de provincie in 4 hoofdruimten:

- de Antwerpse Fragmenten, hoeksteen van de Vlaamse Ruit;
- de Noorderkempen als open ruimte tussen Vlaamse Ruit en Randstad;
- de Oostelijke netwerken als versterking van de stedelijke en economische structuur;
- het Netegebied, als een kostbaar gegeven.

Brasschaat behoort tot de hoofdruimte Antwerpse fragmenten, het deel van de provincie dat binnen de Vlaamse Ruit ligt. Binnen de Antwerpse fragmenten worden zeven deelruimten onderscheiden. De gemeente Brasschaat behoort tot de Antwerpse gordel en tot het bebouwd perifeer landschap.

Ontwikkelingsperspectieven voor de Antwerpse Gordel

De Antwerpse gordel is een groenstructuur van grootstedelijk niveau verweven met de Antwerpse fragmenten. De gordel biedt ademruimte aan het grootstedelijk gebied en aan de Antwerpse fragmenten door het aanbod aan niet bebouwde ruimte, door het mogelijk maken van (grootstedelijke) recreatie en (hoofdzakelijk) grondgebonden landbouw. De ruggengraat wordt gevormd door de fortengordels, samen met sommige rivier- en beekvalleien en de Antitankgracht. De fortengordels vormen groepen van bakens. Groene vingers, zoals het Peerdsbos, moeten worden gevrijwaard. De Antitankgracht fungeert als langzaam verkeerroute en als verbinding van natuurgebieden, forten en bossen. **Complexen van kasteeldomeinen** vormen gehelen van bakens met een belangrijke landschappelijke waarde. In het noorden behoren verschillende soorten onbebouwde ruimten van het bebouwd perifeer landschap tot de gordel, waarbij de bosgebieden in het bijzonder van belang zijn. Doelstellingen:

- Tegengaan van verdere bebouwing in de Antwerpse Gordel;
- Beschermen, versterken en verbinden van onderdelen van de gordel;
- Versterken van open ruimte functies natuur, bossen, landbouw, recreatie en landschap.

Ontwikkelingsperspectieven voor het bebouwd perifeer landschap

Het bebouwd perifeer landschap ten noorden van Antwerpen is een deelruimte van Vlaams niveau, waarbij het gebied beschouwd wordt als nederzettingscategorie van het buitengebied. In principe

maakt het Vlaams gewest een ontwikkelingsperspectief en een afbakeningsplan op voor het gebied. Toch wijst ook de provincie op een aantal aandachtspunten van haar niveau.

Het bebouwd perifeer landschap wordt beschouwd als gebied met een dominante bovenlokale groenstructuur met daarin een aantal activiteitenconcentraties die in relatie staan tot de nabijheid van het grootstedelijk gebied. Zowel de historische dorpskernen als enkele grootschalige voorzieningen (ziekenhuizen, parken, grootschalige kleinhandel) fungeren als zulke concentraties. Beide elementen maken van het gebied een stedelijk park in de Antwerpse fragmenten. Het is daarbij niet de bedoeling een nieuw stedelijk gebied te creëren dat de bestaande functies van de stad overneemt. Voor het bebouwd perifeer landschap gelden volgende ruimtelijke principes:

- omwille van de bestaande ruimtelijke structuur, gebaseerd op de steenwegen, worden de nog mogelijke en gewenste ontwikkelingen lijnvormig uitgebouwd. Dit creëert ook mogelijkheden voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.
- Onder meer Brasschaat wordt beschouwd als verdichtingspunt met beperkte ontwikkelingsperspectieven inzake bijkomende woningen.
- De bovenlokale groenstructuur bestaat uit de te verbinden open ruimten, bossen, natuurgebieden, kleinere landbouwgebieden, beekvalleien en kasteeldomeinen. De samenhang daarvan moet worden bevorderd.
- Binnen en tussen de kernen onderling functioneert een netwerk van verbindingen voor langzaam verkeer.
- Het gebied heeft een toeristisch-recreatieve functie. Duidelijke toegangen en randparkings voor recreanten helpen de druk hiervan te organiseren.
- De steenwegen door het gebied dienen als assen voor snelle openbaar vervoerverbindingen naar het grootstedelijk gebied.

Enkele doelstellingen:

- Selecteren van functies;
- Uitbouwen van een bovenlokale groenstructuur;
- Opmaken van een mobiliteitsbeleid;
- Creëren van nieuwe samenhang door inrichting en strategische ingrepen;

Deelstructuren

De ruimtelijk-natuurlijke structuur

De provincie selecteert volgende natuurverbindingen:

- Tussen Groot Schietveld van Brasschaat en natuurlijke gebieden tussen Zundert (Nederland) en de Belgische grens;
- De verbinding tussen de Kalmthoutse Heide, het Klein Schietveld en het Groot Schietveld;
- De antitankgracht als natuurverbinding tussen de bos- en heidegebieden Kapellen-Kalmthout, Sint-Job-in-'t-Goor, het natuurlijk complex rond Oelegem, Massenhoven en de samenvloeiing van de Kleine en Grote Nete.

4.3.5 Beleidsplan Ruimte provincie Antwerpen

De provincieraad keurde op 23 mei 2019 een eerste versie van het Beleidsplan Ruimte, de conceptnota, goed. Een aantal strategische doelstellingen worden geformuleerd, relevant voor dit plan:

- Meer doen met dezelfde ruimte, hergebruik, verweving “In de open ruimte kunnen eveneens leegstaande en/of onderbenutte panden en percelen terug ingeschakeld worden, bijvoorbeeld door een **verloederd kasteeldomein** herin te richten tot een publiek natuurdomein met beperkte recreatieve mogelijkheden.”;
- Levendige kernen – kwalitatieve ruimtelijke clustering van woonomgevingen;
- Van versnippering naar bundeling: bundelen van voorzieningen in aansluiting bij de kern.

Het domein sluit aan bij de woonkern van Maria-ter-Heide.

4.3.6 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het GRS van Brasschaat werd definitief goedgekeurd door de deputatie op 29 september 2005. Onderstaand zijn de aspecten die van toepassing zijn voor deze plangebieden opgenomen.

Richtinggevend gedeelte

Gewenste open ruimtestructuur

Bellenhof is geselecteerd als natuurlijk gebied van gemeentelijk belang met volgende ontwikkelingsperspectieven:

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

Kasteelparken Bellenhof is geselecteerd als natuurverbinding van gemeentelijk belang met volgende ontwikkelingsperspectieven:

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

Kasteel Bellenhof is geselecteerd als baken van lokaal belang met als doel: behouden en versterken van de zichtbaarheid.

Gewenste nederzettingsstructuur

Maria-ter-Heide is geselecteerd als woonkern en heeft volgende o.a. ontwikkelingsperspectieven:

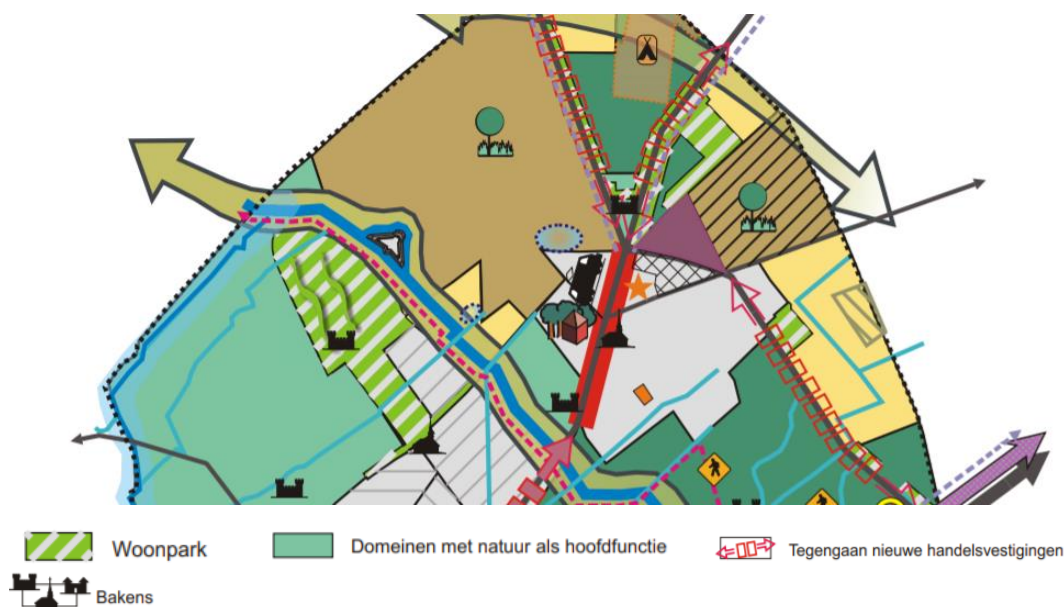
- Wonen als hoofdfunctie
- Vestiging van andere functies mogelijk, bij voorkeur in de centrumgebieden
- Behoud van waardevolle open ruimten binnen het bebouwd gebied
- Afbakenen van zones waar de bouw van meergezinswoningen toegestaan is
- Duidelijke begrenzing van de dorpskom door middel van poorten

Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Bij de elementen van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur van bovenlokaal belang is de antitankgracht geselecteerd als gebundeld netwerk

Ontwikkelingsperspectieven:

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



Figuur 34 Wensbeeld - Deelruimte Maria-ter-Heide

Bindend gedeelte

Het kasteeldomeinen is geselecteerd als:

- Selectie van natuurverbindingen van gemeentelijk niveau
- Selectie van natuurlijke gebieden van gemeentelijk belang
- Selectie van bakens van lokaal belang

4.4 Overige relevante studies

4.4.1 Toolkit kasteeldomeinen (provincie Antwerpen, 2015)

Kasteeldomeinen hebben een driedelige structuur: het bouwkundig patrimonium, de omliggende park- en tuin(infra)structuur en de andere bij het domein horende gronden (meestal in gebruik als bos of landbouwgrond). Deze driedelige structuur is erg vatbaar voor een versnipperde aanpak. Het is van belang het behoud van kasteeldomeinen waar vandaag nog veel historisch en/of landschappelijke elementen van bewaard zijn gebleven, voorop te stellen. Om in deze tijden het behoud van deze te kunnen garanderen, zijn soms uitzonderingen noodzakelijk op de huidige planningscontext.

4.4.1.1 Kasteeldomein Bellenhof als 'grootschalig domein in (aansluiting met) woongebied'

Kasteeldomein Bellenhof is gecategoriseerd als een 'grootschalig domein in (aansluiting met) woongebied'. Voor dergelijke domeinen gelden conform de toolkit volgende principes:

- Versterken ecologische en historische structuren tijdens de herontwikkeling.
- Enkel voorzien van een randparking voor de bezoekers.
- Opdelen in een privaat en een (semi-)publiek gedeelte, indien mogelijk/van toepassing.
- O.b.v. verdichtingsdoelstelling kan een bepaalde mate van bijkomende bebouwing worden voorzien buiten de historische footprint.

4.4.2 Mobiliteitsplan Brasschaat

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.

Het mobiliteitsplan gaat dieper in op de verkeersproblematiek van de Bredabaan en geeft een aantal aanbevelingen naar inrichting toe.

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

Opmaak nieuw mobiliteitsplan 2022

De gemeente heeft in 2022 een opdracht uitbesteed voor de opmaak van een nieuw mobiliteitsplan. De opmaak hiervan startte september 2022.

4.4.3 Routeplan 2030

De Vervoerregioraad Antwerpen heeft op 27 juni 2018 de visienota van het Routeplan 2030 goedgekeurd. Dit is een langetermijnvisie voor het mobiliteitssysteem binnen de 33 gemeenten van de Antwerpse vervoerregio.

Deze visie bevat maatregelen en projecten voor een (multimodale) bereikbaarheid van de gehele vervoerregio Antwerpen (waar Brasschaat deel van uitmaakt) om het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets verder te bevorderen tot een modal split van 50/50 (maximum 50% van de verplaatsingen per wagen, 50% te voet, per fiets of met openbaar vervoer). In de volgende stappen worden de maatregelen concreter uitgewerkt. Enkele visie-elementen: relevant voor omgeving plangebied:

- Behoud en versterken A-net hoogwaardige busverbindingen..
- Verbeteren lokale fietsvoorzieningen en verdichten netwerk kwalitatieve functionele fietsroutes.

4.4.4 Complex project 'de Nieuwe Rand'¹

Het plangebied zal mogelijks grenzen aan complex project 'de Nieuwe rand', meer bepaald de deelzone/deelproject 'klimaatgordel'

De Nieuwe Rand (vroeger 'het complex project Oostelijke Verbinding') moet het oostelijk deel van het Antwerpse Haventracé realiseren. De bereikbaarheid van de haven van Antwerpen zal hierdoor verbeteren en het doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk om de stad geleid worden. Het project onderzoekt daarvoor onder andere hoe de A12 en de E313 beter kunnen functioneren, maar ook of en hoe de aanleg van een nieuwe ondergrondse weg tussen de E313 in Wommelgem en de E19/A12 in Ekeren (A102) en een nieuwe weg in Stabroek (Nx) kan bijdragen tot een betere mobiliteit.

Naast een oplossing voor de verkeersknoop, zoekt De Nieuwe Rand ook naar manieren om de openbaar vervoer-, fiets- en wandelnetwerken te versterken, de regio klimaatvriendelijker te maken

¹ <https://www.denieuwerand.be/>

en de leefkwaliteit te verbeteren. Aan het einde van het onderzoek wordt de best mogelijke oplossing voor de toekomst voorgesteld aan de Vlaamse Regering.

Eén van de belangrijke doelstellingen van het project is het klimaatvriendelijker maken van de regio. Hiervoor zal een klimaatgordel worden aangeduid. De finaliteit van de gebiedsvisie voor de klimaatgordel is tweevoudig. Enerzijds neemt de klimaatgordel een rol op als structuur waarbinnen de CO2-emissies die gepaard gaan met de aanleg van de infrastructuur, kunnen opgeslagen worden. Anderzijds wordt voor de klimaatgordel, ongeacht of er al dan niet voor bijkomende infrastructuur wordt gekozen, een gebiedsagenda opgemaakt die moet leiden naar een 'groenblauwgele' evenwichtige omgeving.



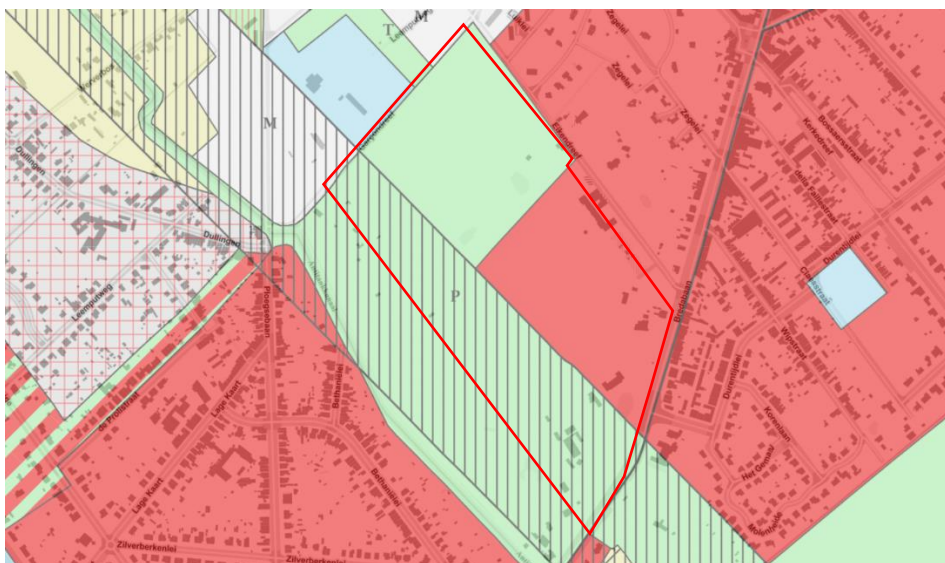
Figuur 35 Synthesevisie voor de klimaatgordel (Alternatievenonderzoeksnota 'De Nieuwe Rand', 2022)

4.5 Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen

4.5.1 Gewestplan

Het gewestplan 'origineel gewestplan Antwerpen' (goedgekeurd 10 maart 1979) is van toepassing. Het plangebied is bestemd voor parkgebied en woongebied.

De op het gewestplan aangeduide overdruk "(alternatief) reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied" voor de aanleg van het Duwvaartkanaal tussen Oelegem (Ranst) en Zandvliet is afgeschaft en de onderliggende bestemmingen zijn ontheffen van de opgelegde randvoorwaarden doormiddel van opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.



Figuur 36 Gewestplan plangebied Bellenhof

4.5.2 RUP's

4.5.2.1 RUP 'Verbod op meergezinswoningen' en herziening

Op 28 juli 2011 keurde de Deputatie het RUP 'verbod op meergezinswoningen' goed. Een herziening van dit RUP is goedgekeurd op 25 januari 2021. Dit contouren-RUP duidt voor het hele grondgebied de zones aan waar meergezinsgebouwen verboden zijn (en niet reeds door een BPA of verkavelingsvergunning worden uitgesloten).



GRAFISCH PLAN

 ART. 1: (overdruk) verbod op meergezinsgebouwen

 ART. 1 (verbod meergezinsgebouwen) niet meer van toepassing sinds herziening d.d. 25.01.2021

★ Cultuurhistorisch waardevol gebouw

Figuur 37 Grafisch plan RUP 'verbod op meergezinswoningen'

De percelen gelegen binnen het plangebied ter hoogte van Bellenhof die deel uitmaken van woongebied op het gewestplan vallen binnen het RUP 'verbod op meergezinswoningen'. Deze percelen zijn opgenomen als 'art. 1 verbod op meergezinsgebouwen'. Het Kasteel Bellenhof is opgenomen als 'cultuurhistorisch waardevol gebouw'.

Onderstaand zijn de voorschriften voor Artikel 1 opgenomen:

Artikel 1. (overdruk) verbod op meergezinsgebouwen categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

1.1. Bestemming Binnen deze zone is het verboden een meergezinsgebouw op te richten alsook een eengezinshuis om te vormen naar een meergezinsgebouw. Op dit verbod kunnen volgende uitzonderingen worden toegestaan door de vergunningverlenende overheid. – Het realiseren van zorgwonen kan wel binnen deze overdrukzone. – Het oprichten van sociale woningen door een sociale woonorganisatie. – Het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden binnen het vergund (geacht) bouwvolume van de waardevolle panden, aangegeven met een stersymbool op het grafisch plan.

1.2. Inrichting en beheer Alle bestaande vergunde en vergund geachte meergezinsgebouwen die binnen de overdruk 'verbod op meergezinsgebouwen' liggen, kunnen binnen hun bestaand vergund of vergund geacht volume verbouwen. Ook kan door de vergunningverlenende overheid een beperkte

uitbreiding worden toegestaan in functie van de aanpassing van een gebouw aan de hedendaagse comfortbehoeften en indien dit de goede plaatselijke ordening niet schaadt. Bij deze werkzaamheden is het expliciet verboden het aantal woonegelegenheden te vermeerderen. De veiligheidsafstanden ten opzichte van hoogspanningsleidingen en bijhorende regelgeving dient te worden gerespecteerd

4.5.2.2 RUP "Militaire woonwijk"

Het RUP 'Militaire woonwijk'(2013) grenst langs noordoostelijke zijde aan het plangebied van 'Bellenhof'. Het herbestemde voormalig militair gebied naar woongebied.



Figuur 38 Grafische plan 'RUP militaire woonwijk'

4.5.3 Verkavelingen

Er zijn geen verkavelingen aanwezig binnen het plangebied

4.5.4 Vergunningstoestand

In onderstaande tabel worden de stedenbouwkundige vergunningen die gekend zijn weergegeven.

Perceel	Dossiernr	Omschrijving	Datum
<i>Binnen domein Bellenhof</i>			
Bredabaan 710	1919 -035	Veranderingen toe te brengen aan het Kasteel "De Bellen"	15/11/1919
Bredabaan 710	1920 -039	Bouwen van twee inrijpoorten met pilasters in steen aan den ingang van het hof "De Bellen"	29/03/1920
Bredabaan 710	1931-033	Het vergroten van een villa	26/02/1931
Bredabaan 716	1936-165	Bijbouwen van een bergplaats	6/08/1936
<i>Buiten domein, binnen plancontour</i>			
Eikendreef 2/ Bredabaan 730	1991/B/271	Vergunning verbouwen tot 59 appartement en dienstencentrum (gewijzigd plan met 6 bijhorende studio's)	6/11/1992
Eikendreef 2			
Eikendreef 2	2009/B/729	32 sociale appartementen	17/05/2010
Bredabaan 722	1962244	Verbouwen en vergroten van een woning	19/12/1962
Bredabaan 722	2001306	Het vellen van 8 bomen	07/05/2001
Bredabaan 722	2001266	Het plaatsen van een inrijpoort.	09/10/2001
Bredabaan 722	2000337	Regulariseren van de aanbouw van de woning, het openluchtzwembad en de serre.	14/05/2002
Bredabaan 772	2001397	Het verbouwen en vergroten van de woning.	15/10/2002
Bredabaan 772	2002308	Het regulariseren van twee garages en het afbreken van een berging en een luifel aan voormelde garages	15/10/2002

Bredabaan 718	2010423	Het aanbouwen van een veranda achteraan de woning.	23/08/2010
Eikendreef 68	1985182	Het verbouwen van een woning.	13/11/1985

4.5.5 Rooilijnplan

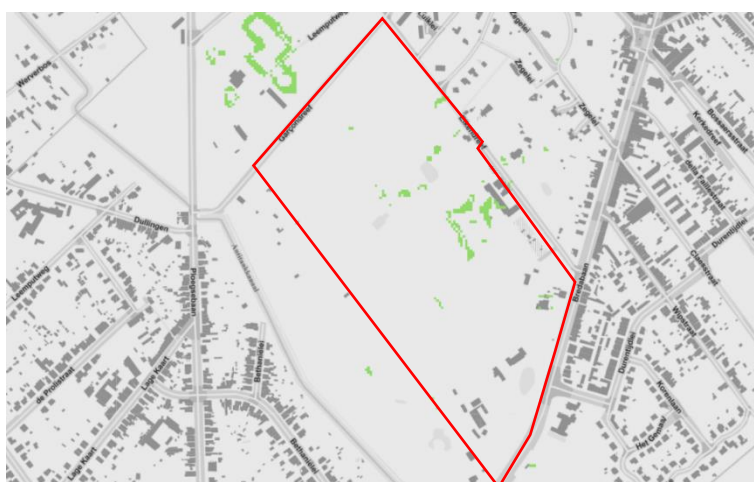
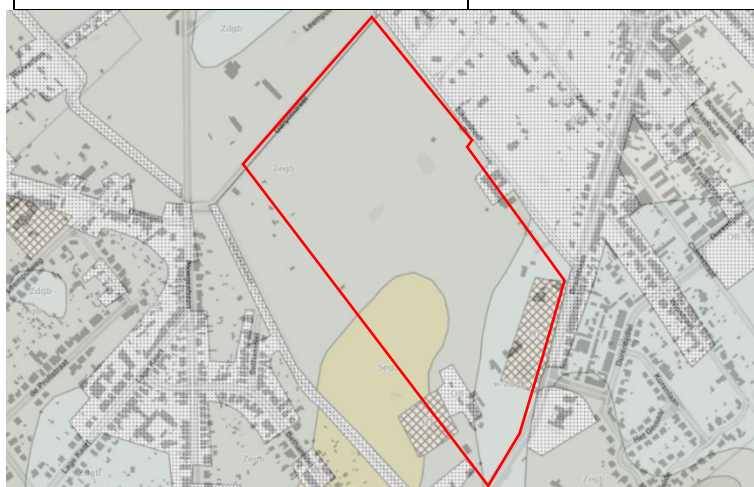
Er is een historisch rooilijnplan van de Bredabaan van 1912.

4.5.6 Atlas der buurt- en voetwegen inclusief correcties

Het plangebied bevat geen buurt- en voetwegen.

4.6 Bodem

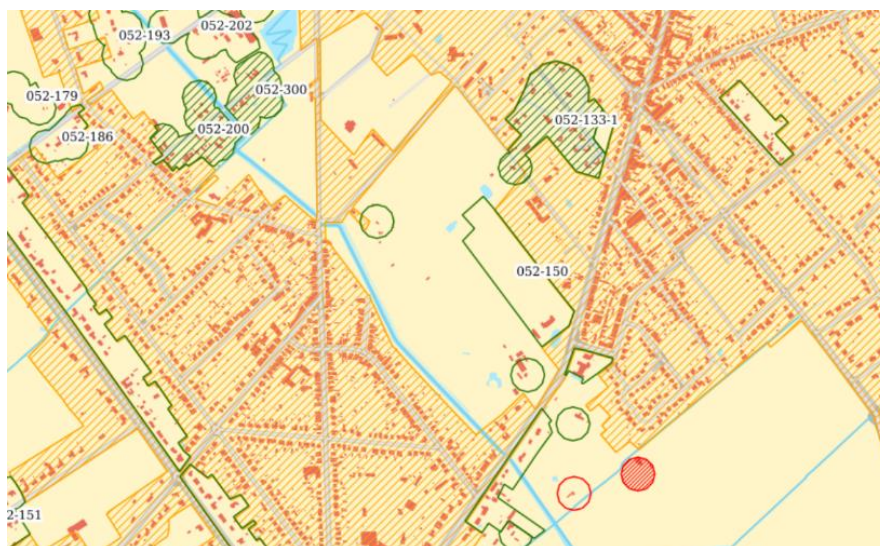
	Plangebied en omgeving
Reliëf	Het reliëf is vlak met een gemiddelde hoogte van 19m TAW.
Bodemkaart	Het plangebied is grotendeels gelegen in nat zand, vochtig zand en gedeeltelijk in antropogene bodem
Ontginningen	nvt
Bodemonderzoeken	nvt
Erosiegevoelig	Erosiegevoeligheid komt verspreid voor.
Gevoelig voor grondverschuivingen	nvt
Waardevolle bodem	nvt



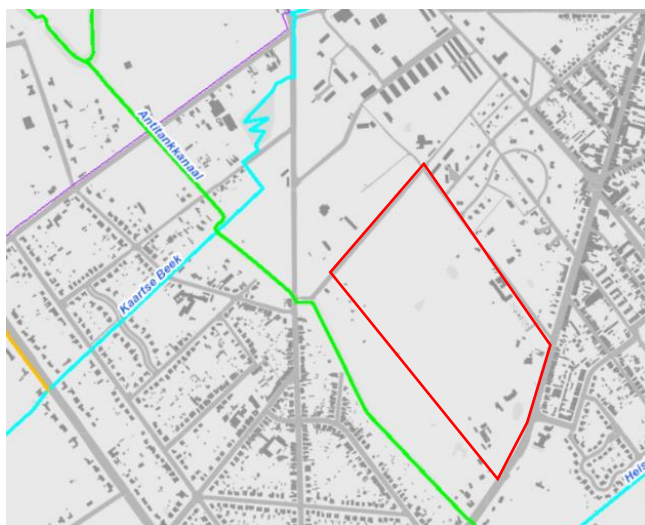
4.7 Water

Tabel 1 Synthese bestaande feitelijke toestand water plangebied en omgeving beide domeinen

	Plangebied en omgeving Bellenhof
Stroomgebied/Bekken/Deelbekken	Het gebied is gelegen in het Benedensdijck deelbekken van het Beneden-Scheldebekken binnen het stroomgebied van de Schelde
Waterlopen	Nabij het plangebied loopt de Antitankgracht. Deze is geklasseerd, eerste categorie.
Polder/Watering	Nvt
Overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaart 2017)	nvt
Signaalgebied	Nvt
Watergevoelige openruimtegebieden	Nvt
Grondwaterstromingsgevoeligheid	Nvt
Zuiveringsgebied	Nvt
Infiltratiegevoeligheid	Gedeeltelijk infiltratie gevoelig
Zoneringsplan	Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het "centraal gebied". Naast het plangebied ligt wel een deel "collectief te optimaliseren buitengebied" (Cluster nummer 052-150 & 052-172).
Beschermingszone grondwaterwinning	Nvt
Oppervlaktewaterwingebied	Nvt
Actie stroomgebiedsbeheerplan	Nvt



Figuur 39 Zoneringsplan t.h.v. kasteeldomein Bellenhof



Figuur 40 Waterlopen t.h.v. plangebieden (Agiv)



Figuur 41 infiltratie gevoeligheid t.h.v. plangebieden (Agiv)

4.8 Biodiversiteit

	Plangebied en omgeving
Vogelrichtlijngebied	volgelrichtlijngebied 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld' gelegen op 700m.
Habitatrichtlijngebied	habitatrichtlijngebieden 'Klein en Groot Schietveld' gelegen op 650m.
Ramsargebied	nvt
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	nvt
Gebieden van het duinendecreet	nvt
Vlaamse of erkende natuurreservaten	nvt
Bosreservaten	nvt
Bos	Binnen het plangebied is bos gelegen.
IHD-zoekzones	nvt

	Kasteeldomein Bellenhof
(provinciale landschapskenmerkenkaart)	Binnen het plangebied: - Duin t.h.v. noordoosten van het plangebied. - Bosfragmenten t.h.v. de bosfragmenten. - de bewoning aan de rand wordt geïdentificeerd als woonpark of villegiatuur. De Antitankgracht, nabij het plangebied is aangeduid als landschapselement.

Omschrijving inventaris bouwkundig erfgoed:

- Kasteel Bellenhof:

Kasteel Beelenhof of Bellenhof, gelegen in een groot park.

Kasteel Beelenhof of Bellenhof, gelegen in een groot park en opgericht circa 1770-71 door Baron de Beelen die als het ware de stichter is van Maria-ter-Heide. Tot in de 18de eeuw was dit gebied een uitgestrekte vlakte, de "Brasschaatse heide". In 1768 kocht Baron de Beelen deze heidegronden die hij verkavelde en verkocht; voor zichzelf hield hij een groot gebied aan de oude weg naar Breda waarop hij naar klassiek Frans model een hof van plaisantie liet bouwen.

Door de bouw van een kapel in zijn kasteel en het verder rechtekken en bestraten van de Bredabaan legde baron de Beelen de grondslag van het huidige Maria-ter-Heide. Het Beelenhof, modo Bellenhof, kwam nadien in het bezit van achtereenvolgens August de Baillet, de familie Osy de Wichen, de familie de Baillet, Ferdinand de Baillet-Latour, Albert van Steenberghe (1911) en de familie Collin (1917).

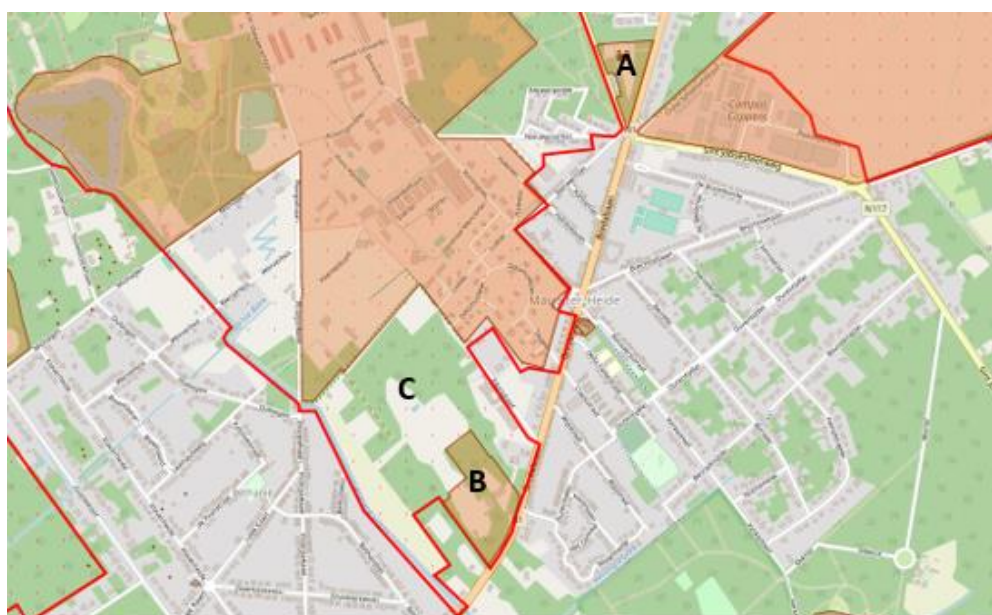
Eind 19de eeuw werd een groot deel van de vroegere gronden van Beelen onteigend voor de oprichting en de uitbreiding van de militaire basis. Kasteel met bijgebouwen afgebrand tijdens de Tweede Wereldoorlog en nadien (1941-47) herbouwd volgens oud model met toevoeging van de dwarsvleugels.

Kasteel in neoclassicistische stijl op U-vormige plattegrond, twee bouwlagen onder leien zadeldaken. Bepleisterde en beschilderde lijstgevels gemarkeerd door driehoekige frontons, aan oost- en westgevels met uurwerken, rechthoekige beluikte muuropeningen. Ten zuiden van kasteel neoclassicistische conciërgewoning met stalling (19de eeuw) van één bouwlaag onder zadeldak (Vlaamse pannen). Bepleisterde en beschilderde lijstgevel met imitatievoegen, gemarkeerd door risalieten met geblokte pilasters en driehoekige frontons Rechthoekige muuropeningen.

BELLENS F., Van kastelen en domeinen, in Brasschaat van heidegrond tot parkgemeente Brasschaat, 1980, p. 183 en volgende.

- Militair erfgoed op de overgang van Scheldepolders naar Kempen (Vastgesteld landschapsatlasrelict van 29-04-2015):

Het Militair erfgoed op de overgang van de Scheldepolders naar de Kempen is vastgesteld in de landschapsatlas. Het gebied bestaat uit landbouw, historisch dreven, militairdomein met aansluitend duinenlandschap, militaire verdedigingsinfrastructuren en kasteeldomeinen.



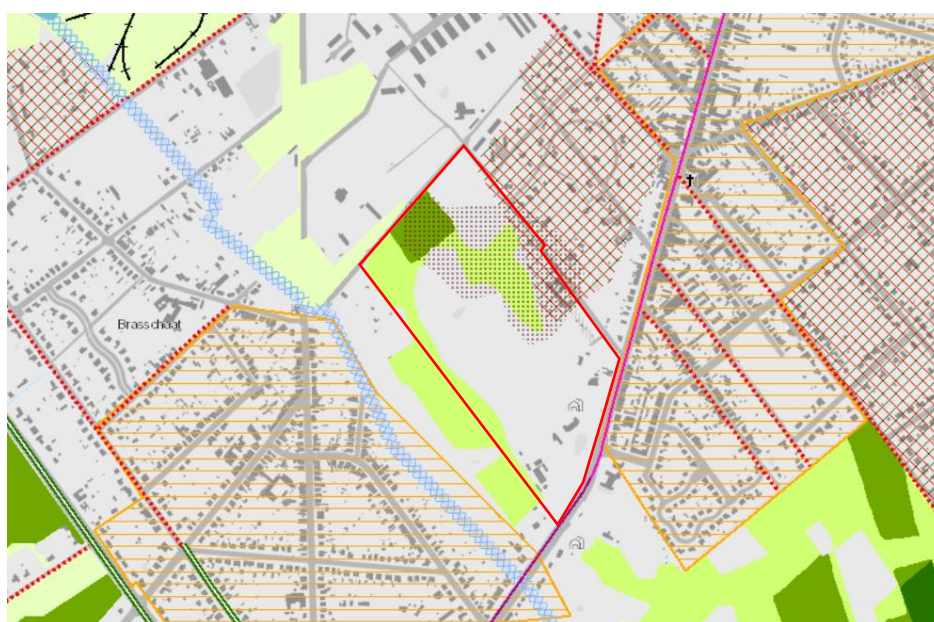
bouwkundig erfgoed



landschapsatlas



Figuur 43 situering vastgesteld vastgoed (AGIV) (A: Domein Withof, B: Domein Bellenhof, C: Militair erfgoed)



Figuur 43 Landschapskenmerken atlas t.h.v. domein Bellenhof (AGIV)

4.10 Mobiliteit

4.10.1 Autoverkeer

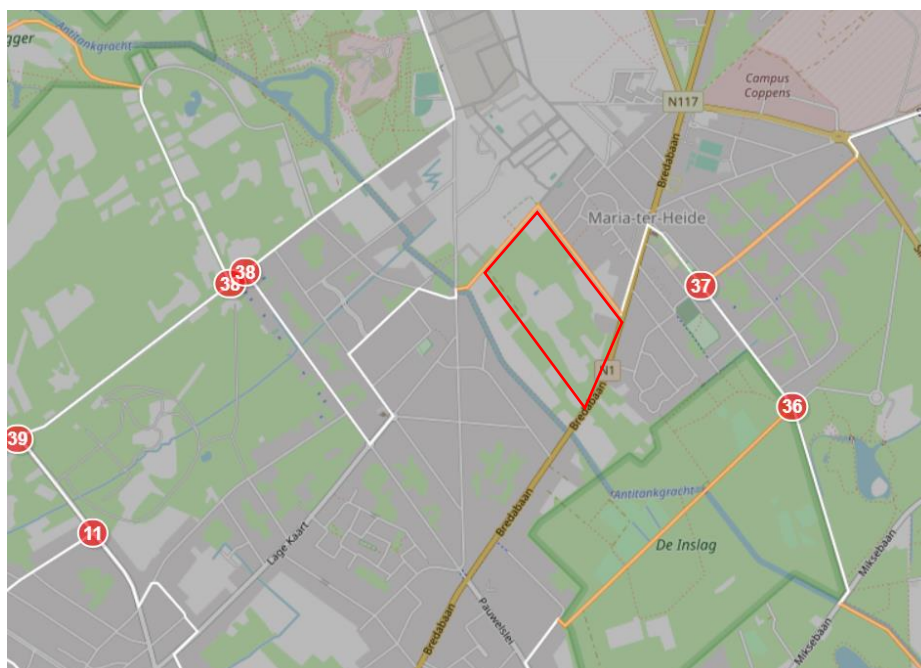
Het plangebied grenst aan de Bredabaan, een belangrijke historische verbindingsweg en secundaire weg type III. De hovenierswoning, chauffeurswoning en het kasteel worden gezamenlijk ontsloten langs de zuidwestelijke zijde van het domein naar de Bredabaan. De 'rode villa' en de particuliere woningen aan de Bredabaan ontsluiten rechtstreeks naar de Bredabaan. Het dienstencentrum, de

sociale woningen en de particuliere woningen in de Eikendreef ontsluiten naar de Eikendreef. Er bevindt zich een parking van ca. 50 parkeerplaatsen ten noorden van het dienstencentrum.

4.10.2 Fietsroutes en trage wegen



Figuur 44 Bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk (Geopunt)



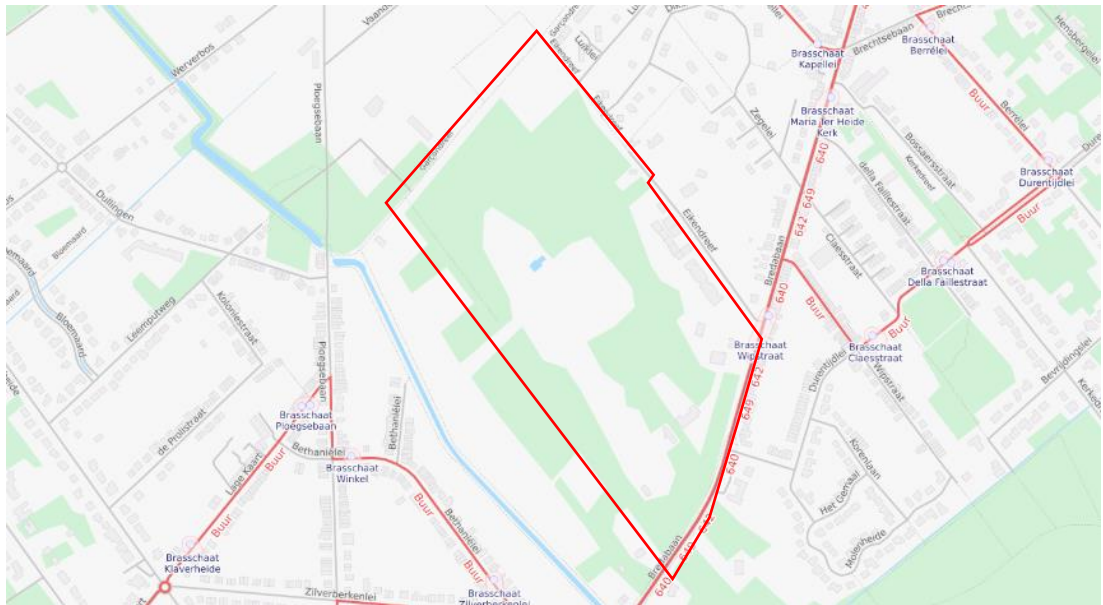
Figuur 45 Recreatief fietsrouten netwerk (fietsnet.be)

De Bredabaan is geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroutes. Het recreatief fietsknooppuntnetwerk passeert doorheen de Garçondreef en de Eikendreef.

Langsheen de Garçondreef loopt een pad van het wandelknooppuntnetwerk dat in het westen o.a. verder loopt langs de Antitankgracht en in het oosten verder loopt in de woonwijk. Het plangebied is vandaag niet publiek toegankelijk.

4.10.3 Openbaarvervoer

Buslijn 640, 649, 642 met haltes aan de Bredabaan passeren langs het plangebied.



Figuur 46 Situering buslijnen (AGIV – De Lijn)

4.11 Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid

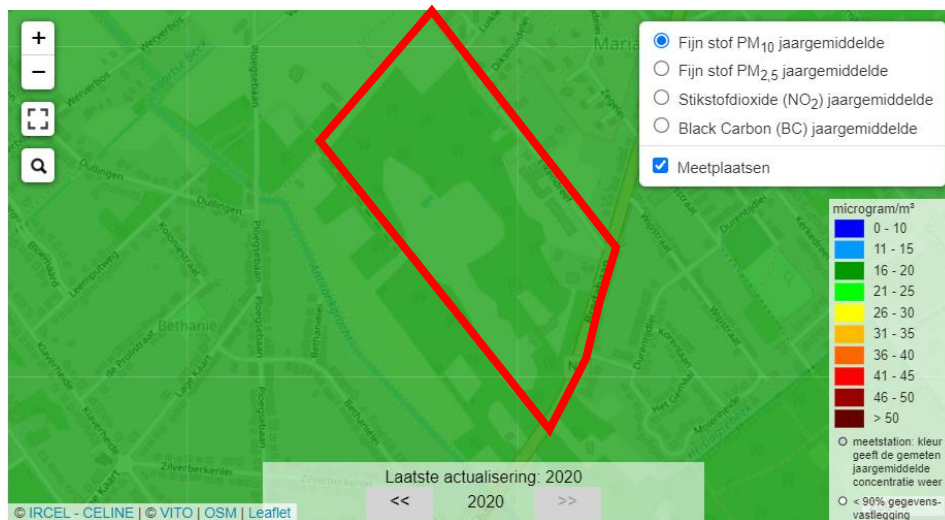
4.11.1 Lucht



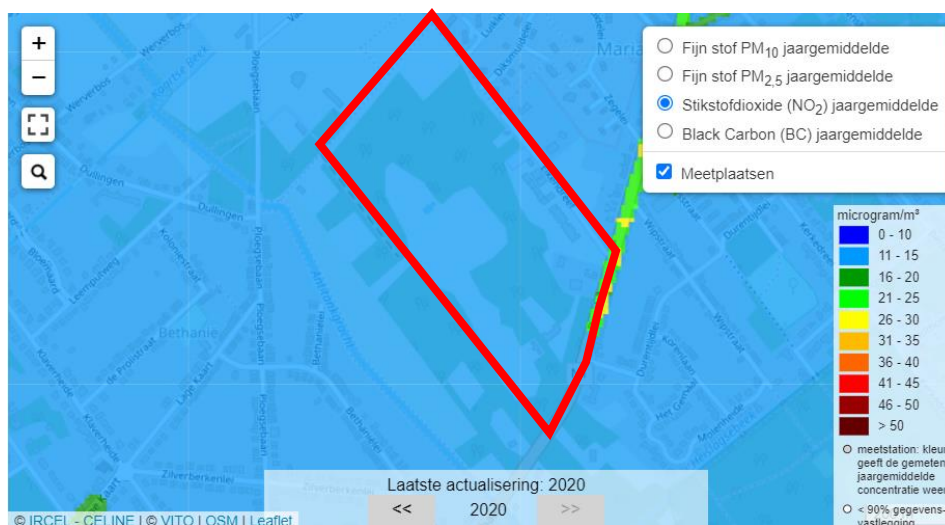
Figuur 47 PM 2.5 laatste actualisering 2020 Bron VMM



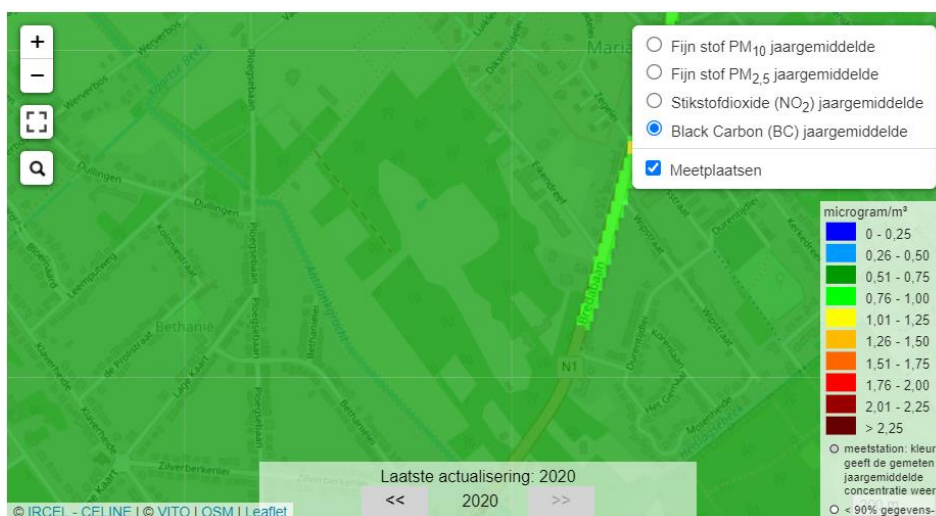
Figuur 48 PM 2.5 jaargemiddelde 2019 Bron VMM



Figuur 49 PM 10 laatste actualisering 2020 – Bron VMM



Figuur 50 Nitrogen dioxide (NO2) laatste actualisering 2020– Bron VMM



Figuur 51 Black Carbon (BC) laatste actualisering 2020 – Bron VMM

De fijn stof-concentratie (PM_{2.5}) overschrijdt de Europese grenswaarde van 20 µg/m³ niet. Ook voor PM₁₀ wordt deze grenswaarde van 40 µg/m³ niet overschreden. De WGO advieswaarde wordt echter wel net overschreden deze betreft 10 µg/m³.

Om de schadelijke gevolgen van NO₂ voor de menselijke gezondheid zoveel mogelijk te beperken, legt de Europese Richtlijn Luchtkwaliteit (2008/50/EG) sinds 2010 een grenswaarde op van 40 µg/m³. Deze wordt hier niet overschreden.

Voor BC ('Black Carbon' of zwarte koolstof), zijn er geen EU-grenzen en ook geen WGO-advieswaarden. De kleurschaal is gebaseerd op de correlatie tussen BC en NO₂.

4.11.2 Geluid



Figuur 52 Links: Lden Wegverkeer hoofdwegen (2016)

Op de geluidskaart wordt aangegeven aan hoeveel geluid de omgeving wordt blootgesteld. De geluidsbelasting wordt daarbij uitgedrukt in de parameter Lden. Het Lden-niveau is een gewogen jaargemiddeld geluidsdrumniveau over het etmaal waarbij de avond- en nachtniveaus relatief gezien zwaarder doorwegen, wat overeenkomt met de vaststelling dat geluidsoverlast 's avonds en 's nachts doorgaans als hinderlijker wordt ervaren. Deze streefwaarden worden bepaald door de WGO op basis het geluidniveau waarbij 10% van de mensen 'ernstig gehinderd' is, en is voor wegverkeer: 60-65 dB Lden

De streefwaarde van geluidsoverlast worden overschreden langs de randen van het plangebieden. Dit is van toepassing naast de steenwegen.

4.12 Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen

4.12.1 Kwaliteiten

- Centraal gelegen: langsheen (kruispunt) gewestweg(en), nabij grootstedelijk gebied Antwerpen, langs woonkern, goed bereikbaar via diverse vervoersmodi,
- Tewerkstelling: Ligging nabij lokale bedrijvigheid en Antwerpen
- Historische kwaliteiten: Het gebied heeft een unieke historische waarde. Zowel wat landschap als gebouwen betreft. De domein is nog grotendeels als geheel bewaard gebleven
- Het betreft een uitgestrekt groot domein (omvat zowel bosfragmenten, landschapskamers en kasteeltuin).
- Bevindt zich op strategische locatie (voor natuurverbinding) langsheen de Antitankgracht en nabij andere groengebieden.
- Omvat waardevolle, divers en kwalitatief bos en kasteelpark inclusief waterelementen.

4.12.2 Knelpunten

- Invulling: Het huidig juridische kader biedt onvoldoende mogelijkheden/handvaten tot invulling afgestemd op specifieke karakter domein, waardoor het gebied onderbenut blijft.
- Toegankelijkheid: Kasteeldomein is volledig in private eigendom en niet toegankelijk, bovendien ook niet zichtbaar, noch herkenbaar vanuit de omgeving.
- Integrale en actuele visie op (beheer) domein ontbreekt.
- Verloedering delen domein (bv. historische serre, delen kasteelgebouw, ...).

4.12.3 Potenties

- Verder ontwikkelen: Het kasteeldomein heeft potenties voor functies die een meerwaarde kunnen betekenen voor de omgeving.
- Herstellen grandeur waardevolle domein.
- Linken leggen met omliggend groengebied: Er zijn verschillende groengebieden in de omgeving van domein. Het kasteeldomein kan hier een verbindende rol spelen op het vlak van ecologie maar ook trage verbindingen.

4.12.4 Bedreigingen

- Verlies van historische waarde: Als de gebouwen en het omliggend landschap niet beheerd of onderhouden worden kan dit nefast zijn.
- Een deel van het gebied is bestemd voor wonen: echter een ondoordachte inplanting en/of functies kunnen een onherstelbare schade aan dit unieke domein teweegbrengen. Bijkomende functies en bebouwing in dit ruime gebouw moet op strategische wijze gebeuren zodat dit een referentieproject wordt.

5 Visie voorgenomen plan

5.1 Algemene visie

Het kasteeldomein Bellenhof vormt een omvangrijk en waardevolle historische landschappelijke site op de grens van de woonkern van Maria-ter-Heide en de groenas langsheen de Antitankgracht. Het is een uniek landschapsrelict als herinnering naar andere tijden. Het behoud en versterken van dergelijk unieke plek wordt vooropgesteld. Een deel van dit gebied werd op het gewestplan in de jaren 1970 bestemd als woongebied en een deel als parkgebied. De ruimtelijke zonering van het woongebied komt echter niet volledig overeen met de zone waar de inplanting van bijkomende bebouwing het meest wenselijk is.

De opmaak van dit RUP wordt ingegeven zowel vanuit de noodzaak om de ontwikkelingsmogelijkheden hier te verruimen als om de aanwezige erfgoedwaarden beter te beschermen. De noodzakelijke investeringen in het kasteeldomein noodzaken een totale herontwikkeling om zo ook de restauratie van het kasteel te kunnen financieren. Het kasteeldomein is gelegen op een goede locatie voor het voorzien van een ruimer aanbod aan functies dan vandaag aanwezig. Het domein grenst aan de kern van Maria-ter-Heide, ligt langs een verbindingsweg en is goed ontsloten door busvervoer en een fietspadennetwerk. Bovendien betreft het een zeer omvangrijk domein met een diversiteit aan landschapkamers. Conform de toolkit kasteeldomeinen kan voor een domein van deze omvang, in aansluiting met de woonkern, een bepaalde mate van bijkomende bebouwing worden voorzien buiten de historische footprint en mits rekening houdende met de draagkracht van het gebied. Dit gebied is ten tijde van de opmaak van het gewestplan ook deels bestemd als woongebied.

De opbouw van domein Bellenhof verwijst nog duidelijk naar de historische drieledige opbouw van een kasteeldomein:

1. Centraal langs de steenweg een kasteelgebouw.
2. Direct daarrond een kasteeltuyn aangelegd volgens Engelse landschapsparkstijl met zichtassen, monumentale bomen, waterelementen, organische lijnen, enz.
3. Dit wordt vervolgens omringd door een mix van landbouwgronden, bosfragmenten en houtkanten waarin meer orthogonale lange lijnelementen in te herkennen zijn.

Bij de uitwerking van de visie staat het behoud van deze 3-lede structuur voorop.

De opmaak van dit RUP wordt ingegeven zowel vanuit de ambitie om een kwaliteitsvolle ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken als om de bestaande historische bouwkundige en landschappelijke waarde te behouden. Daarnaast zal er ook aandacht gaan naar de ecologische aspecten aangezien het gebied een unieke ecologische waarde kent en bovendien gelegen is nabij verschillende andere groengebieden. De voornaamste doelstellingen zijn:

- **Ontwikkeling kansen geven – behoud en versterken bebouwde deel:** Doel is het behoud van deze site en zijn unieke waarde. Eén van de beste manieren om het onderhoud en dus behoud van deze site te garanderen, is door het gebruik van de site veilig te stellen. Leegstaande sites vertonen immers sneller tekenen van verval.

- Primair wordt ingezet op de restauratie en herinvulling van het kasteel. Op basis van een uitgevoerde erfgoedscan laat het RUP enkele functies toe die specifiek geschikt blijken voor deze locatie én voor de indeling van een gebouw als dit.
- Een deel van dit gebied werd op het gewestplan in de jaren 1970 bestemd als woongebied. De ruimtelijke zonering van het woongebied komt echter niet volledig overeen met de zone waar de inplanting van bijkomende bebouwing het meest wenselijk is. Onder strikte voorwaarden en na ruimtelijke en ontwerpmatig onderzoek wordt in een bepaalde zones een bepaalde oppervlakte van nieuwe volumes toegelaten. Er zijn talloze voorbeelden waar nieuwbouw en historische erfgoedplaatsen harmonische gehele vormen die tot een revitalisatie van de erfgoedplaatsen leiden. In eerste instantie moet onderzoek plaatsvinden naar renovatie kasteel en nadien kan nieuwbouw plaatsvinden.
- **Behoud en ontwikkeling landschap en natuur:**
 - Behoud en uitbouwen als waardevol openruimtegebied inclusief uniek kasteelpark met een historische karakter, met aandacht voor de historische parkaanleg rond het kasteel en de bijhorende zichtassen, een afwisseling van open extensief beheerde landbouwgebieden en waardevolle bosfragmenten.
 - Verankeren erfgoedelementen: zichtassen, waardevolle monumentale bomen, aanwezige artefacten als bruggetjes, historische vijvers, enz.
 - Bescherming van de meest waardevolle zones expliciet voor natuurfunctie.
 - Het gebied vervult een functie voor het leveren van ecosystemendiensten en klimaatadaptatie.

5.1.1 Opbouw visie

Het plangebied bestaat uit volgende onderdelen:

- Kasteeldomein Bellenhof sensu strictu: het deel van het oorspronkelijk domein Bellenhof dat vandaag nog in één eigendom is. Dit omvat het voornaamste en omvangrijkste deel van het plangebied.
- Enkele private woningen die gerealiseerd zijn binnen de contour van het plangebied, doch afzonderlijk van het domein functioneren en ontsluiten:
 - Rode Villa: deze woning heeft erfgoedwaarde (gebouwd in jaren '30 stijl) en werd samen met hoofdgebouw opgetrokken.
 - Enkele private, recentere woningen langs de Bredabaan.
 - Particuliere woning langs de Eikendreef, nl. Eikendreef 68.
- Dienstencentrum en woningen van de Sociale woningmaatschappij de Voorkempen vooraan in de Eikendreef.

De gemeente licht haar visie op de toekomstmogelijkheden voor elk van deze onderdelen hieronder toe.

5.2 Visie bebouwde deel kasteeldomein

5.2.1 Visie bebouwingmogelijkheden, uitbreiding en inplanting

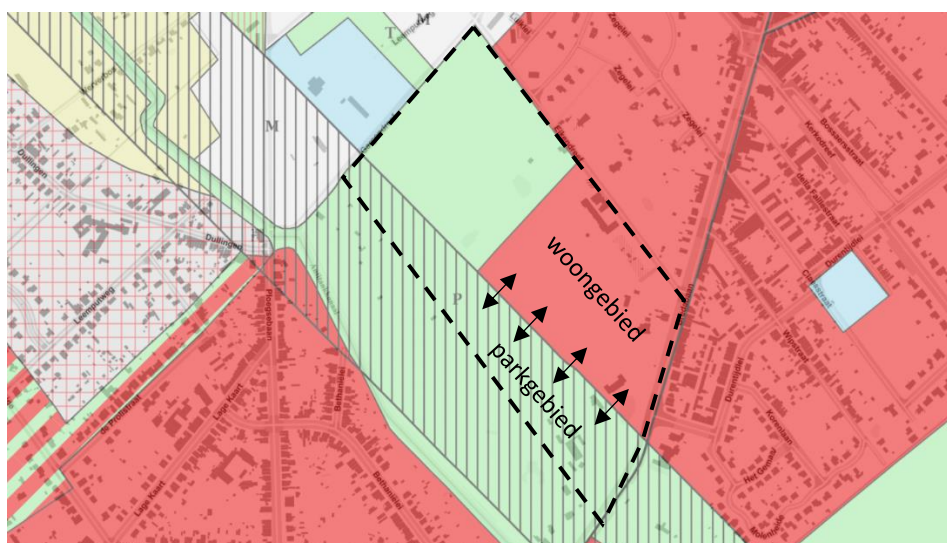
Vandaag bevindt zich binnen het kasteeldomein Bellenhof sensu strictu (één eigendom) volgende bouwgehelen:

- Centrale kasteelgebouw, gevestigd te midden van de historische kasteeltuin;
- Enkele historische bijgebouwen die vandaag grotendeels bewoond worden in functie van onderhoud (Hovenierswoning, Chauffeurswoning, woning van het paardenmeisje). Niet allen nog in even goede staat.
- Enkele bijgebouwen in functie van beheer van het domein, niet allen met erfgoedwaarde of nog in goede staat (historische serre, paardenstallen, opslagplaatsen, tennispaviljoen,..).

Een beperkte uitbouw van de gelijkvloerse verdieping wordt mogelijk gemaakt i.f.v. het voorzien van enkele hedendaags functies (bv. inkomzone, veranda, orangerie, ...). zolang de erfgoedwaarde van het kasteel niet wordt aangetast en de uitbouw een bepaalde oppervlakte niet overschrijdt.

In navolging van de doelstelling van de opwaardering van dit kasteeldomein kan een adequaat ingepaste nieuwbouw, de accelerator zijn voor de herwaardering voor dit domein en ook gangmaker om andere ingrepen op vlak van natuurbeheer te bekostigen en initiëren. Voor domeinen van deze omgeving, die gelegen zijn in aansluiting met de woonkern, kan een bepaalde mate van bijkomende bebouwing voorzien worden. Deze visie is ook conform de toolkit 'kasteeldomeinen'.

Vandaag is een deel van het domein gelegen in de bestemming woongebied, zie onderstaande afbeelding. Echter het betreft met name één van de meer waardevolle delen van het kasteeldomein, de historische kasteeltuin met monumentale oude bomen, achterliggende bos en een stuk van de achterliggende weides, die bestemd is voor wonen. De realisatie van dit woongebied en inplanting van volumes in dit deel van het domein, is minder wenselijk. Het is wenselijker een inplanting te voorzien in het zuidwestelijk deel. In deze zone zijn geen beschermingen aanwezig, is er geen waardevolle natuur en blijft men weg uit het historische gedeelte van de site. De zone waar het woongebied dan wordt weggehaald krijgt een groene bestemming, net zoals op de huidige locatie waar het woongebied naartoe verlegd wordt. Er zal bij de inplanting van de nieuwe bijzondere aandacht gaan naar de draagkracht van de omgeving (aantal wooneenheden, integratie groen, open ruimte en doorwaadbaarheid van de site).



Figuur 53 Links: Aanduiding woongebied volgens gewestplan

Aan de hand van ontwerpend onderzoek werd onderzocht welke locatie het meest geschikt zou zijn om een nieuw volume toe te laten. Hierbij werden diverse alternatieven onderzocht. Enkele ruimtelijke randvoorwaarden lagen mee aan de basis voor het bepalen van deze alternatieven en geven mee ook richting aan de visie op de onbebouwde ruimte.

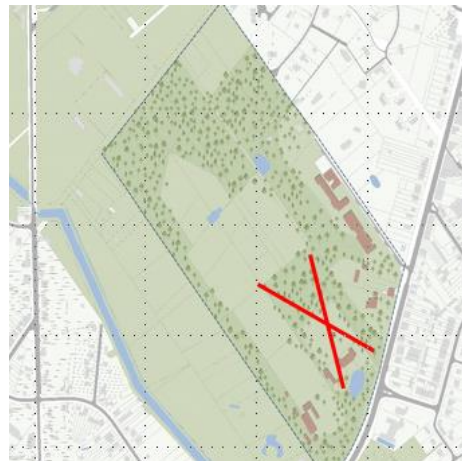
Volgende delen worden uitgesloten van aansnijding voor bebouwing:

- Noordelijk deel van het domein bestaande uit bos met diverse ondergroei: biologisch waardevol, van strategisch belang als schakel in de groene gordel langsheen de Antitankgracht, te ver gelegen (voor ontsluiting en allerhande) van de Bredabaan.



- Vegetatie als onderdeel van het Engelse landschapstuin: biologisch zeer waardevol (monumentale bomen, zichtassen, organische lijnen, ...), bepaalt mee de erfgoedwaarde van het domein. Deze zone is aangeduid als complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen (monumentale bomen). Ook een inplanting in bijvoorbeeld de open ruimte vlak achter het kasteel zou de waardevolle zichtassen op deze kasteeltuin en het kasteel onherroepelijk schaden. Een bijkomend nadeel is dat woningen in het nieuwe volume minder privacy mogelijkheden kennen als er zich in het hoofdgebouw/kasteel een ander functie (bv. medische groepspraktijk) vestigt. Ten slotte ligt deze locatie verder weg van de hoofdontsluiting waardoor men een langere ontsluitingsweg moet voorzien en ook over een lange afstand infrastructuur i.f.v. waterafvoer en afvalwater moet voorzien.





Figuur 54 Voorbeeld van impact van nieuwbouw vlak achter kasteel, Kasteel Wisselbeke



Figuur 55 Voorbeeld van impact van nieuwbouw vlak achter kasteel, Kasteel van Peten

Na uitsluiting van enkele locaties komen we tot een voorkeurslocatie van inplanting ergens in de westelijke landschapskamer (ten westen van de kasteeltuin).



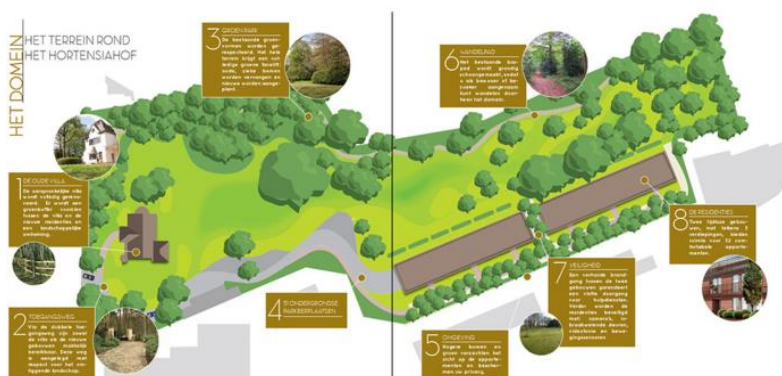
Voordelen van deze locatie zijn:

- Primaire troef van deze variant is dat de Engelse landschapstuin rond het kasteel gevrijwaard blijft en dat deze kamer bovendien niet is aangeduid als biologische waardevol, m.u.v. de uiterste randen.
- Deze locatie ligt dicht bij de uitgang van het domein.
- Deze kamer heeft meer ruimte (letterlijk en figuurlijk). Er zijn meerdere ontwerpen mogelijk zonder de landschapswaarden te schaden.
- De activiteiten in het nieuwe volume in deze landschapskamer kan met voldoende privacy functioneren, los van de functies in het kasteel.

Bijkomend wordt het maximaal volume dat kan ingepland worden beperkt, namelijk tot afmetingen:

- Grondoppervlakte maximaal 3.500m²;
- Maximaal twee bouwlagen plus derde halve/teruggetrokken bouwlaag.

In dit nieuw volume worden ook minder functies toegelaten dan in het kasteel (zie volgende paragraaf).



Figuur 56 Referentiebeeld Hortensiehof, Hove, Noordarchitecten)

5.2.2 Visie mogelijke functies

De visie voor het bepalen van de mogelijke functies in de gebouwen op het domein gaat enerzijds uit van het voorzien van een verscheidenheid aan ruimtelijk verantwoorde functies die mede het instandhouden van het historisch erfgoed mogelijk maken. Anderzijds is het belang dat de dynamiek van de functies integreerbaar is met de draagkracht van de omgeving. Dit wordt onder meer onderzocht door de mogelijke milieueffecten in beeld te brengen (zie verder).

In eerste instantie wordt onderzocht welke range aan functies mogelijk zijn o.b.v. de ligging van het domein in zijn omgeving.

Aangezien het domein gelegen is in aansluiting bij de woonkern, langsheen een verbindingsweg, stelt de gemeente voorop om de range aan mogelijke functies voldoende ruim te nemen. Immers in het naastgelegen woongebied komt een range aan functies voor. Enkel een beperkt aantal functies die niet compatibel zijn met de specifieke omgeving worden uitgesloten.

In een tweede stap wordt onderzocht welke kansrijke functies geïdentificeerd worden op basis van de specifieke kenmerken (architecturaal, bouwhistorisch, bouwfysisch) van de ruimten. Hierbij ligt de

focus op het kasteel. De haalbaarheid van de onderzochte activiteiten wordt afgewogen ten opzichte van de visie op de krachtlijnen van de site. Het kasteel heeft gezien zijn omvang, gezien de nog redelijk goede staat waarin het verkeert en gezien de indeling, potentie voor enkele functies. Zo is er op de 1^{ste} verdieping en de dakverdieping een indeling in verschillende ruimte, zodat hier relatief eenvoudig diverse kamers en sanitair ingericht kan worden. Deze erfgoedscan heeft niet tot doel om één finale bestemming naar voren te schuiven. Wel wordt afgewogen welke functies zich laten inpassen in het bestaand erfgoed. Op basis van een eerste afweging worden verschillende categorieën van functies geëvalueerd. **Zie ook bijlage II erfgoedscan Bellenhof in bijlage.**

Voor het bepalen van de range aan nieuwe functies wordt er een onderscheid gemaakt tussen het kasteel en de nieuwe (eventueel te realiseren) bijgebouwen. Uit vorige paragraaf bleek, dat in dit domein de nieuwbouw en het kasteel, elk afzonderlijk functioneren. Zij grenzen niet aan elkaar. Nieuwe functies kunnen dan ook afzonderlijk van elkaar functioneren (zo kan een medische groepspraktijk worden gevestigd in het kasteel al dan niet gecombineerd met woningen) en kunnen nieuw kwaliteitsvolle appartementen gevestigd worden in de nieuwbouw in de open landschapskamer.

In functie van het behoud van het erfgoed worden de mogelijke range aan functies het breedst gehouden in het kasteel. Dit is immers de centrale site op het domein. Aanvullend en onder voorwaarden is onderzocht of in nieuwbouw woningen konden worden ondergebracht.

Op basis van de analyse van de ruimtelijke randvoorwaarden en op basis van de erfgoedscan waarin wordt afgewogen welke functies zich laten inpassen in het bestaand erfgoed, worden volgende mogelijke functies vooropgesteld:

- kantoren/co-workspace – enkel in het kasteel:
 - Ruimtelijk: goede ontsluiting, goede bereikbaarheid, achterland Vlaamse Ruit ...;
 - Architecturaal/erfgoedscan: een functiewijziging naar kantoren (gewone kantoren, maar ook ateliers, polyvalente ruimte, ...) vraagt om relatief weinig ingrepen en past daarom algemeen goed in een kasteel.
 - Deze functie wordt enkel toegelaten in het kasteel.
- vrije beroepen en diensten: medische groepspraktijken, architecten, gespecialiseerde medische zorg, schoonheidsinstituut,.. – enkel in het kasteel of voor een beperkte oppervlakte in de nieuwbouw ondergeschikt aan het wonen (bv. 1 logopedie of psychologenpraktijk met beperkte oppervlakte);
 - Ruimtelijk: grote behoefte aan ruimte voor vrije beroepen in deze omgeving; goede ontsluiting, goede bereikbaarheid, achterland Vlaamse Ruit ...;
 - Architecturaal/erfgoedscan: Subcategorieën van de gezondheidszorg die gekoppeld zijn aan strenge bouwkundige eisen zoals woonzorgcentra of serviceflats zijn minder evident te integreren in het kasteel.
 - Deze functie wordt in de nieuwbouw enkel toegelaten op het gelijkvloers en voor een beperkte oppervlakte.
 - In het kasteel wordt deze functie zonder restricties toegelaten.
- socio-educatieve functies – enkel kasteel: kunstatelier, multifunctionele ruimte voor verenigingen, bijzonder onderwijs, culturele instelling, museum, ...
 - Ruimtelijk: gelegen nabij dorpskern.
 - Architecturaal/erfgoedscan: Kan aansluiten bij erfgoedwaarde en grandeur en ruimtes kasteel.
 - Deze functie wordt enkel toegelaten in het kasteel.

- Kamergebonden verblijfsrecreatie (bv. luxehotel, guesthouse,...). Inpasbaar in de kern. Verenigbaar met specifieke karakter kasteel.
- daghoreca onder voorwaarden: Daghoreca verbonden aan andere functies en activiteiten aanwezig in het kasteel, met een beperkte oppervlakte. De daghoreca mag geen op zich staande activiteit vormen. Deze functie wordt enkel toegelaten in het kasteel.
- wonen, zowel in kasteel als nieuwbouw: het kasteel inrichten als ééngezinswoning is echter omwille van economische redenen en/omwille van de omvang de kasteel en het domein, zeer moeilijk. Toch zijn er andere vormen van bewoning mogelijk die ook binnen het erfgoedkader van het kasteel mogelijk zijn: appartementen, cohousing, ..;

Niet -toegelaten activiteiten

- feestzaal/avondhoreca zoals restaurant of café. Het domein Bellenhof is, met uitzondering van de zone grenzend aan de Bredabaan, een rustgebied. In het gebied zullen ook functies worden toegelaten die specifiek het groene en waardevolle rustkarakter opzoeken (bv. uniek woonproject, medische groepspraktijk, ...). Dergelijke functies zijn niet (steeds) compatibel met een dergelijke horecafunctie.
- Woonzorgcentrum (niet compatibel met indeling kasteel).
- Geluidsintensieve activiteiten.
- Industrie.

5.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het kasteeldomein Bellenhof sensu strictu blijft zijn huidige ontsluiting behouden. Dit wil zeggen: één ontsluiting voor het integrale domein naar de Bredabaan in de zuidwestelijke hoek van het domein.

Parkeren

Onder de nieuwbouw in de westelijke landbouwkamer wordt een ondergrondse parking voorzien die tegemoet komt aan de parkeerbehoefte van de bewoners en/of bezoekers van de nieuwbouw plus een deel van de bezoekersvraag van het kasteel opvangt. Enkel de aanleg van één beperkte ondergrondse bouwlaag is mogelijk. Op vergunningsniveau/projectniveau is verder onderzoek vereist voor technische randvoorwaarden aanleg ondergrondse parking gezien de relatief hoge grondwatertafel.

Maximaal 5 autoparkeerplaatsen in functie van de parkeervraag van de functies in het kasteel kunnen bovengronds worden voorzien. De overige parkeerplaatsen moeten ondergronds worden voorzien. Het ontwerp en de locatie van de ondergrondse parking mag geen schade toebrengen aan het kasteel noch aan de waardevolle hoogstambomen die onderdeel vormen van het kasteelpark. Alvorens de werken aan te vangen wordt de situatie van het bomenbestand geïnventariseerd om te bepalen welke de waardevolle te vrijwaren bomen zijn. Deze inventaris zal de basis vormen om bij het beëindigen van de werken, de schade die (on)rechtstreeks aan de bomen werd toegebracht, te bepalen. Een kwaliteitsvolle fietsenstalling moet worden voorzien in directe aansluiting met de bebouwing en/of bij de nieuwbouw werd deze best geïntegreerd in de bebouwing.

5.4 Visie private woningen (Rode Villa, woningen Bredabaan, woning Eikendreef)

5.4.1 Visie mogelijke functies en bestemming

Deze private particuliere woningen blijven voorbehouden voor wonen. Vrije beroepen worden als ondergeschikte functies toegelaten.

5.4.2 Visie bebouwings- en inrichtingsmogelijkheden

Rode Villa (Bredabaan 714), Eikendreef 68 en Bredabaan 714

Deze woningen hebben allen zeer ruime tuinzones. Deze tuinzones sluiten direct aan op het kasteelpark van domein Bellenhof en vormen een ruimtelijk één geheel mee. Het is belangrijk het groen karakter te behouden en de bebouwingsgraad laag te houden. Bijkomende randvoorwaarden worden opgenomen naar het beheer van de tuinen, zo moeten de hoogstambomen maximaal gevrijwaard worden (kaalkap moet gemeden worden). Deze woningen worden bestemd als woongebied in het groen.

Gezien de bijzonder natuur- en landschapswaarden van de omgeving, gezien het bijzonder karakter van de woningen zal eerder omzichtig omgegaan met het formuleren van uitbreidingsmogelijkheden. Doch een afdoende hedendaags wooncomfort afgestemd op de omgeving, moet voorop staan.

Bredabaan 716 en 718

De twee overige particuliere woningen, gelegen langs de Bredabaan, zijn dicht tegen de rooilijn gelegen dan de Rode Villa en opgetrokken in de stijl van gesloten bebouwing (smaller, hoger, diepere panden) en betreffen recentere panden. Deze percelen worden bestemd als woongebied. Om verdere versnippering van de groene ruimte tegen te gaan wordt slechts beperkte uitbreiding van de bebouwing toegelaten.

5.5 Visie dienstencentrum en sociale woningen

5.5.1 Visie mogelijke functies en bestemming

Gezien de ligging in directe aansluiting met de kern worden enkele kernfuncties toegelaten mits in overeenstemming met de draagkracht: wonen, zorgwonen, socio-educatieve functies (vergader ruimte voor vereniging, repetitielokaal, atelierruimte, academie,..), dienstencentrum...

5.5.2 Visie bebouwings- en inrichtingsmogelijkheden

Om verdere versnippering van de groene ruimte tegen te gaan wordt slechts beperkte uitbreiding van de bebouwing toegelaten.

5.6 Onbebouwde ruimte

De landschapstuin die direct het kasteel ontsluit wordt bestemd als kasteelpark. De omliggende open ruimte wordt bestemd als gemiddelde open ruimte met waardevolle landschapselementen. De noordelijke bosfragmenten worden bestemd als natuurgebied/bosgebied. Volgende werken, handelingen en wijzigingen worden eveneens toegelaten in de openruimte zones voor zover de ruimtelijk-landschappelijke draagkracht van het gebied niet overschreven wordt:

- Het aanleggen, inrichten, of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.
- Het aanbrengen van interne wegenis voor gemotoriseerd verkeer enkel en alleen in functie van de directe ontsluiting van de gebouwen.

Bijkomend worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- Zichtassen worden expliciet gevrijwaard.
- Het betreft een omvangrijk en landschappelijk waardevol gebied dat gelegen is in aansluiting met diverse fiets- en wandelroutes, met een woonkern en met de bovenlokale recreatieve structuur de Antitankgracht en zijn aanliggende groendomeinen. Het is daarom een meerwaarde om een deel van het domein via een doorsteek. Hierbij is het met name relevant verbindingen te creëren tussen het recreatief netwerk langsheen de Antitankgracht en de Luiklei. Om de privacy van de nieuwe functies te respecteren én gezien de bosfragmenten zich met name in het noordelijk deel bevinden worden de doorsteek met name in het noordelijk deel van het domein voorzien. Naargelang het type functies dat zich vestigt in de gebouwen kan ook het zuidelijk deel doorwaadbaar gemaakt worden. Het al of niet publiek of privaat maken van het kasteel wordt niet vastgelegd in het RUP.
- De zichtbaarheid van het kasteel moet worden vergroot vanop de Bredabaan, door doordacht groen en maaibeheer.
- Herstel en onderhoud grachten en vijvers.
- Herstel en versterken orthogonale drevenstructuur.
- Creëren noord-zuidgerichte groenverbindingen in kader van bovenlokaal ecologisch netwerk.



Figuur 57 Indicatieve aanduiding doelstellingen onbebouwde ruimte (bv. noord-zuid ecopassage)

6 Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht

RUP's vallen onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Omdat ze het kader vormen voor de toekenning van een vergunning vallen ze eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het voorgenomen RUP vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen, namelijk 10 b) Stadsontwikkeling. Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied ca. 29ha (Bellenhof) groot is, een beperkte oppervlakte binnen het grondgebied van de gemeente Brasschaat. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling,

Het voorgenomen RUP komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

7 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

7.1 Bodem

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline bodem. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop ‘ja’ geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking. Voor de effectgroepen waarop ‘nee’ geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem	Ja	Nee
<i>Bodemverstoring en grondstofvoorraden</i>		
Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging</i>		
Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijventoneel)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan herbestemmingen naar een ander bestemmingstype?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Erosie</i>		
Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

7.1.1 Bodemverstoring en grondstofvoorraden

Bij de aanleg van nieuwe bebouwing en verharding kan er tijdelijk verdichting optreden door het betreden van de bodem met zware machines indien dit in verdichtingsgevoelige zones gebeurt. De bodem is grotendeels aangeduid als nat zand. Dit betreft een bodem die niet tot weinig gevoelig is voor profielverstoring en voor verdichting. Significante effecten op de bodem worden dan ook niet verwacht.

7.1.2 Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

Met het planvoornemen zal een deel parkgebied t.h.v. de zones voor bebouwing een herbestemming krijgen zodat verschillende functies mogelijk zijn (bv. kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen, kantoren, wonen, ..). De geldende regelgeving dient gevolgd te worden. Bovendien ligt het plangebied binnen “collectief te optimaliseren buitengebied”. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van bodemverontreiniging en bodemkwaliteit.

7.1.3 Conclusie discipline Bodem

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

7.2 Water

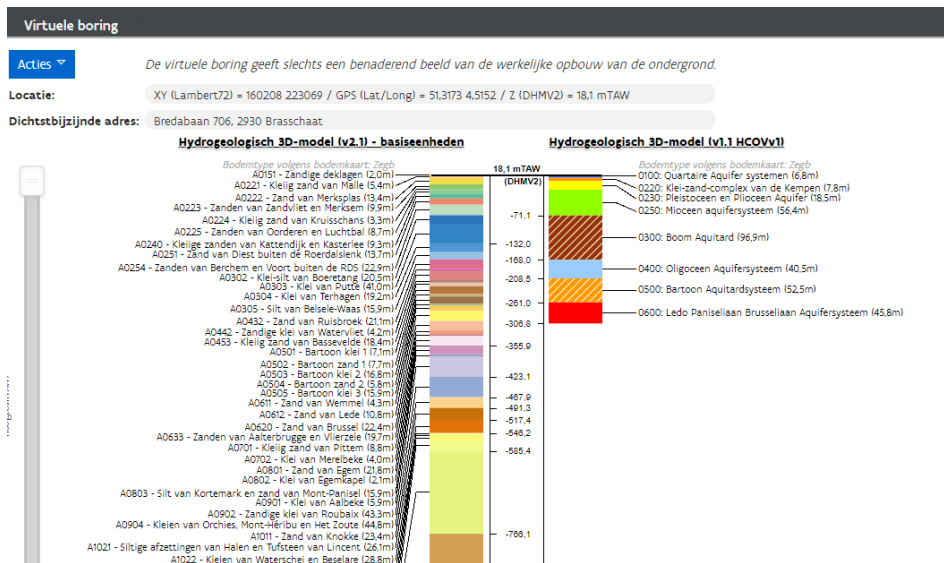
Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline water. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking. Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline Water	Ja	Nee
Grondwater		
- Voorziet het plan omvangrijke ondergrondse constructies?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of –stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenszone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oppervlaktewater		
- Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verhardten oeverzones)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Afvalwater		
- Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7.2.1 Grondwater

Op basis van de **grondwaterkwetsbaarheid** blijkt dat het plangebied gelegen is een gebied met een snelle afwisseling tussen zeer kwetsbare bodems (Ca1). Binnen het plangebied worden geen activiteiten voorzien die een ernstige impact kunnen hebben op de grondwaterkwaliteit.

De zones van het plangebied waar nieuwe bebouwing gepland kan voorzien worden, valt binnen een type 2 van **grondwaterstromingsgevoeligheid**. Dit betekent dat het plangebied matig gevoelig is. Voor woon- en/of kantoorinfrastructuur worden er doorgaans ondergrondse constructies voorzien in de vorm van, funderingen, kelders en parkeergarages. Volgens een puntboring op deze locatie, cfr. de informatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen blijkt de aquifer-laag hier echter 6,8m diep. Er is nog voldoende ruimte om onder een beperkte ondergrondse bouwlaag door te stromen. Daardoor wordt er geen significante impact verwacht van het plangebied op de grondwaterkwetsbaarheid.



Figuur 58 Fragment puntboring t.h.v. plangebied (DOV Vlaanderen, 2021)

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone voor **grondwaterwinning** waardoor hierop geen effect verwacht wordt.

7.2.2 Oppervlaktewater

Er loopt geen VHA-waterloop doorheen het plangebied. Het plangebied is niet aangeduid als overstromingsgevoelig.

Er wordt bijkomende bebouwing voorzien ten opzichte van de toestand op het terrein, namelijk een bebouwd volume van ca. 3.500m² (max. 7.000m² bruto vloeroppervlakte) in de open landbouw- en tuinkamer ten westen van de historische landschapstuin. Bijkomende verharding wordt zeer strikt gelimiteerd. Ontsluitingswegen moeten in waterdoorlatende materialen worden voorzien.

De omgevingsvergunning voor bijkomende bebouwing en verharding zal moeten voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater: (B.V.I.R. 01/10/2004). In de voorschriften zal worden opgenomen om de te realiseren hemelwateropvang te voorzien als een open waterstructuur. Deze structuur kan worden geïntegreerd in het lijnstructuren van het landschap naar analogie met de historische landschapsstructuur.

Er worden geen significante effecten inzake oppervlaktewater verwacht.

7.2.3 Afvalwater

Gezien de omvang van het project en gezien de geldende (VLAREM) wetgeving, worden geen significante effecten verwacht. Voor de lozing van afvalwater dient de wetgeving van VLAREM gevolgd te worden. Gezien de ligging in 'collectief te optimaliseren buitengebied' moet een septische put geplaatst te worden waarop zowel zwart als grijs water aangesloten zijn.

7.2.4 Conclusie discipline water

Er zijn vanuit de discipline water geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP, zowel op korte, middellange als lange termijn – er van uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen (gewestelijke verordening hemelwater, gemeentelijke verordening hemelwater,...).

7.3 Biodiversiteit

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline biodiversiteit. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking. Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit	Ja	Nee
Biotoopwijziging		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
- Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Biotoopwijziging</i>		
Verdroging / vernatting:		
- Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)		
- Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeeremissies)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rustverstoring (door geluid en licht)		
- Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrièrevorming en versnippering		
- Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysische scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

7.3.1 **Biotoopverlies door ruimtebeslag**

Het behoud en uitbouwen van domein Bellenhof als waardevol openruimtegebied inclusief uniek kasteelpark met een historische karakter, met aandacht voor de historische parkaanleg rond het kasteel en de bijhorende zichtassen, de nodige ruimte voor horticulturele activiteiten rond de hovenierswoning en de boerderij, een afwisseling van open extensief beheerde landbouwgebieden en waardevolle bosfragmenten staat voorop. De landschapstuin die direct het kasteel ontsluit wordt bestemd als kasteelpark. De omliggende open ruimte wordt bestemd als gemeente open ruimte met waardevolle landschapselementen. De dreven en waterelementen worden daarbij afzonderlijk opgenomen en versterkt als waardevolle ecologische en historische structuren.

In het RUP wordt de mogelijkheid voorzien voor de bouw van een nieuw volume. Volgende delen worden alvast in eerste orde uitgesloten van aansnijding voor bebouwing:

- Noordelijk deel van het domein bestaande uit bos met diverse ondergroei en een deel historisch permanent grasland.
- De Engelse landschapstuin

Een nieuw volume of nieuwe volumes van hoge architecturale kwaliteit kunnen, losstaand van het kasteel, gerealiseerd worden, waarbij het behoud en/of versterking van het landschapspark steeds voorop moet staan. Mogelijke locaties zijn gelegen in de zone ten westen van het kasteel waarbij (soortenarm permanent cultuur) grasland wordt ingenomen en/of bos (eiken-berkenbos en zuur beukenbos, deels aangeduid op de BWK als habitatwaardig bos 9190 en 9120. De inname is beperkt in oppervlakte en is afhankelijk van de exact gekozen locatie. Indien het nieuwe volume is een boszone wordt ingeplant, dient dit gekapte bos conform de geldende boscompensatieregeling gecompenseerd te worden.

Het historisch permanent grasland in het noorden wordt expliciet gevrijwaard. Gezien de natuurwaarden zoveel mogelijk gevrijwaard blijven, worden geen aanzienlijke effecten verwacht van biotoopverlies door ruimtebeslag.

De bestendiging van het historisch permanent grasland in het noordoosten wordt bes

7.3.2 **Rustverstoring (door geluid en licht)**

Het domein Bellenhof is, met uitzondering van de zone grenzend aan de Bredabaan, een rustgebied. Geluidsproducerende functies zullen niet toegelaten worden binnen het RUP. Inzake geluid zal de verstoring aldus beperkt blijven. Er worden dan ook geen aanzienlijke verstoringseffecten verwacht.

Beperkt zal bijkomende verlichting aanwezig zijn door de bouw van het nieuwe volume. Het onbebouwde deel van het kasteelpark en bosgebied blijft onbebouwd/bos en blijft dus niet verlicht waardoor hier geen verstoring optreedt ten aanzien van fauna. Het effect van bijkomende verlichting wordt als niet aanzienlijk beschouwd.

7.3.3 **Voortoets passende beoordeling**

Het plangebied is op ca. 1 km ten zuiden van het habitatrictlijngebied (SBZ-H) 'Klein en Groot Schietveld' gelegen. Er vindt geen direct ruimtebeslag plaats binnen deze beschermde gebieden.

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid (op ca. 150m) van een belangrijke ecologische verbinding, met name de Antitankgracht, die grote groengebieden met elkaar verbindt (Klein schietveld en De Inslag). Vleermuizen maken gebruik van deze verbinding, net als de Otter die de Antitankgracht momenteel ook als leefgebied gebruikt. Daarnaast is ook de boomarterter gesignaleerd in de omgeving van de Antitankgracht.

Het plangebied reikt niet tot aan de Antitankgracht zelf, tussen het plangebied en de Antitankgracht blijft een groenzone gevrijwaard (net als grote groenzones binnen het plangebied zelf). Er is geen impact door het planvoornemen op deze ecologische corridor.

Desalniettemin worden in het plangebied maatregelen genomen om de lichtverstoring te beperken waar mogelijk:

- Vanaf de westelijke rand van het plangebied zal een groenstrook van 20m bestendig worden. Vandaag bestaat de westelijke grens reeds uit een houtkant, op bepaalde delen is deze smaller dan 20m en deze zal bestendig worden als een volwaardige groenstrook.
- De nieuwbouw wordt pas ingepland in de open landbouwkamer en de toegang zal worden voorzien aan de oost- en of zuidzijde. De bebouwing zal een barrière vormen tussen de groenstrook en het toegangspad en de toegang en de bijkomende (beperkte) functionele verlichting.

Er worden diverse maatregelen genomen inzake verlichting, die maken dat de impact inzake verlichting niet significant is: bv. lichtverstrooiing beperken en neerwaarts richten, enkel functionele verlichting (accentverlichting enkel t.h.v. kasteel en onder voorwaarden), aantal bouwlagen beperken (niet uitsteken boven bladerdak), er ligt bebouwing en hoogstamvegetatie tussen nieuwe bebouwing en Antitankgracht die lichtverstoring kan bufferen.

Het klopt dat de Antitankgracht een belangrijke corridor is, echter de Antitankgracht is pas op 150m van het plangebied gelegen. Bovendien zal een bijkomende groenbuffer van ca.20m op de westelijke grens van het plangebied voorzien worden. Immers de westelijke grens van het plangebied bestaat vandaag reeds uit een houtkant en deze wordt bestendig.

Bijkomende verfijning van de aandachtspunten rond verlichting worden opgenomen in het hoofdstuk effectbespreking en in de SV.

Door uitvoering van het planvoornemen zijn bijkomende stikstofdeposities ten gevolge van (gebouwenverwarming en) verkeer niet uit te sluiten. Op 3 mei 2021 werd een Ministeriële instructie gepubliceerd, waarin staat dat wanneer het aandeel van de voorziene depositie t.o.v. de kritische depositiewaarde (KDW) van het meest gevoelige habitat binnen Habitatrichtlijngebied minder dan 1 % bedraagt, dat dan in principe geen passende beoordeling vereist is (en er bijgevolg ook geen betekenisvol negatieve effecten verwacht worden).

Het plangebied bevindt zich op ca. 1 km m ten zuiden van het habitatrichtlijngebied 'Klein en Groot Schietveld'. Wegens het feit dat het meest nabije habitatrichtlijngebied op grote afstand van (de belangrijkste ontsluitingsweg naar) het plangebied gelegen is en de bijkomende verkeersgeneratie beperkt is (met name max. 540 voertuigbewegingen per dag), kan op basis van expert judgement geoordeeld worden dat de stikstofdeposities ter hoogte van het Habitatrichtlijngebied kleiner dan 1% van de KDW van het meest gevoelig habitat zullen zijn.

Uit eerdere modelleringen met 1.000 bijkomende verkeersbewegingen per dag, bleek immers dat de N-depositie vlak naast de weg (0 – 20 m) < 0,06 kg N/ha/jaar bedraagt. Het meest kritische habitat in Vlaanderen heeft een KDW van 6 kg N/ha/jaar. De 1% drempelwaarde van dit meest kritische habitat werd dus in dit geval niet overschreden. Gezien bij huidig project slechts max. 540 voertuigbewegingen verwacht worden en de afstand van (de belangrijkste ontsluitingsweg naar) het plangebied tot het Habitatrichtlijn ca. 1 km bedraagt, kan aangenomen worden dat de stikstofdepositie binnen het Habitatrichtlijn kleiner zal zijn dan 0,06 kg N/ha/jaar en dus minder dan 1% van de KDW van het meest kwetsbare habitat in Vlaanderen zal bedragen.

Er kan bijgevolg besloten worden dat de opmaak van een volwaardige passende beoordeling niet noodzakelijk is en dat er geen betekenisvol negatieve effecten verwacht worden ten aanzien van de omliggende Habitatrichtlijngebieden ten gevolge van bijkomende stikstofdeposities van verkeer.

7.3.4 Conclusie discipline biodiversiteit

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

7.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking. Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
Landschap (+zie ook aandachtsgebieden)		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> o Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechttrekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)? o Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)? o Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon? 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Uitzicht</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> o Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuren (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik. 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bouwkundig erfgoed (+zie ook aandachtsgebieden)		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> o Afbraak van bouwkundig erfgoed. o Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijk verdwijnt. o Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Archeologie		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

-
- Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)
 - Permanente veranderingen in de grondwatertafel
 - Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein
-

7.4.1 **Landschapswaarde en structuur**

Met het planvoornemen wordt een behoud en versterking van de landschapswaarden vooropgesteld.

Vandaag is een deel van het plangebied aangeduid als woongebied. Uitbreidingsmogelijkheden worden voorzien, doch bij het bepalen van de mogelijkheden (bv. locatie) werd rekening gehouden met landschappelijke randvoorwaarden. Zo bevindt de uitbreiding zich niet in de meest kwetsbare en unieke landschappelijke eenheid van het domein, noch verstoort zij de zichtas op het kasteel. Door zich in te passen binnen één landbouwkamer nabij reeds bestaande bebouwing worden de bestaande landschapsstructuren niet verstoord. Significante effecten worden niet verwacht.

7.4.2 **Bouwkundig erfgoed**

Het kasteel bevindt zich op de inventaris bouwkundig erfgoed. Er wordt met het RUP bijkomende bebouwing voorzien ten opzichte van de situatie op het terrein, doch deze wordt voorzien op een locatie buiten het (directe) zicht van het kasteel. De verdere afbakening van de zone voor bebouwing moeten zodanig worden ingetekend dat een mooie integratie en afstemming met het bijgebouw plaatsvindt.

Er worden geen significante effecten verwacht.

7.4.3 **Archeologie**

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. De verdere invulling van het plangebied kan in beperkte mate vergraving met zich meebrengen (aanleg funderingen t.h.v. nieuwbouw). Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden, wat een significant negatief effect zou betekenen indien dit zich zou voordoen.

Archeologisch vooronderzoek is geregeld binnen de geldende regelgeving (verplichting tot opmaak van een archeologienota onder voorwaarden).

- In het Onroerenderfgoeddecreet is geregeld dat bij de vergunningsaanvraag onder bepaalde voorwaarden een bekrachtigde archeologienota moet zitten (zie tevens beslissingsboom).
- De verplichting is afhankelijk van een aantal criteria en drempels. Dit dient in de projectfase onderzocht te worden maar op planniveau kunnen er al duidelijke indicaties zijn. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van de totale oppervlakte van de percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein en de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris of binnen een beschermde archeologische site.
- Daarnaast is ook de vondstmeldingsplicht van toepassing. Iedereen die, op een ander moment dan bij het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek, een archeologische

opgraving of het gebruik van een metaaldetector, een roerend of onroerend goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het archeologische erfgoedwaarde heeft, is verplicht daarvan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. De Vlaamse Regering kan de nadere regels daarvoor bepalen.

Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

7.4.4 **Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie**

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen significante effecten met betrekking tot de discipline erfgoed en archeologie te verwachten zijn, ervan uitgaande dat de geldende regelgeving in acht wordt genomen.

7.5 **Mens - mobiliteit**

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Mobiliteit. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking. Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit	Ja	Nee
Mobiliteit		
- Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweeg brengen/vereisen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

7.5.1 **Verfijnen planvoornemen in functie van bepalen mobiliteitseffecten**

De concrete toekomstige invulling van het kasteel(domein) is vandaag nog niet gekend. Het is de doelstelling van de gemeente om via een RUP een eenduidig kader te bepalen voor de toekomstige invulling van dit gebied. Dit gebeurt aan de hand van ontwerp onderzoek, analyse van de ruimtelijke randvoorwaarden en intens overleg met de betrokken adviesinstanties (bv. Onroerend Erfgoed). De toekomstmogelijkheden worden met andere woorden afgestemd op de draagkracht en bijzondere landschaps- en erfgoedwaarden van het gebied en volgen niet uit een particuliere vraag.

Een range van mogelijke functies die inpasbaar zijn op basis van ontwerp onderzoek en ruimtelijk onderzoek worden naar voren gebracht. Deze functies zullen echter niet allen gerealiseerd worden en ook de oppervlakte staat niet vast.

Het onderzoek naar mogelijke milieumilieueffecten voor de discipline mobiliteit kan enkel gebeuren op basis van concrete cijfers (aantal woningen, bruto vloeroppervlakte,...). Daarom wordt hieronder aangegeven op basis van welke oppervlaktes het milieuonderzoek gebeurd. Dit betreft een worst-case scenario waarbij de oppervlaktes voldoende ruim werden genomen. Voor bepaalde functies worden meerdere varianten onderzocht. Onder meer op basis van de resultaten van het milieu-effectenonderzoek en in het kader van resultaten van de adviesvraag en de publieke consultatie en de verdere onderzoek en verfijning in de volgende fase zullen deze oppervlaktes in de volgende fase van het RUP verfijnd worden. Door te kijken wat de verkeersgeneratie teweegbrengt bij een worstcase scenario kan de significantie van de effecten van het planvoornemen afdoende worden ingeschat. Vertaling doelstelling naar concrete cijfers i.f.v. analyse mobiliteit:

Functie	Oppervlakte en aantallen (worst-case)
Hotel	12 hotelkamers (enkel in het kasteel)
Woningen	70 waarvan 10 in het kasteel
Kantoren	1.500m ² (enkel in het kasteel, wordt niet toegelaten in het bijgebouw)
Medische groepspraktijk variant 1	500m ² (enkel in het kasteel, variant enkel op gelijkvloers, wordt niet toegelaten in het bijgebouw)
Medische groepspraktijk variant 2	1.500m ² (enkel in het kasteel, variant volledige kasteel, wordt niet toegelaten in het bijgebouw)
Muziekacademie	1.500m ² (enkel in het kasteel, wordt niet toegelaten in het bijgebouw)
Sociale instelling	1.500m ² (enkel in het kasteel, wordt niet toegelaten in het bijgebouw)
Kleinschalige koffiebar	125m ²

7.5.2 Mobiliteitsprofiel

7.5.2.1 Kencijfers

Onderstaande kencijfers zijn van toepassing om de verkeersgeneratie per functie te bepalen, specifiek voor de vervoerswijze auto. Hierbij dient gesteld te worden dat de functies mogelijke functies zijn, die gerealiseerd kunnen worden op het kasteeldomein. De concrete invulling van het domein staat immers nog niet vast. De kencijfers worden overgenomen vanuit het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER² in combinatie met gegevens gepubliceerd door de federale overheid³ en kencijfers uit studies met een vergelijkbare functie.

Kencijfers Wonen

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie voor de functie wonen, worden volgende gegevens gebruikt:

- Aantal inwoners Brasschaat: 38.242
- Aantal huishoudens (HH) Brasschaat:
 - HH-grootte: 2.34
- GAVPPPD⁴: 2.32
- Autobezit: 1,23 per HH
- Aandeel wagen bewoners 53%
- Dagverdeling verplaatsingen bewoners
 - OSP (8u00 – 9u00) 2,6% IN – 15,9% UIT
 - ASP (17u00 – 18u00) 13,7 IN – 4,5% UIT
- Aantal bezoekers: 0,25 per wooneenheid
- Aandeel wagen bezoekers 48%
- Dagverdeling verplaatsingen bezoekers
 - OSP (8u00 – 9u00): 3,3% IN – 1,3% UIT
 - ASP (17u00 – 18u00): 7,8% IN – 11,6% UIT

² Bron: Richtlijnenboek Vlaanderen 2018

³ Bron: <https://statbel.fgov.be/nl>

⁴ Gem. aantal verplaatsingen per persoon per dag

Kencijfers Hotel

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een hotel, worden volgende gegevens gebruikt:

Personeel

- Personeelsleden per kamer:
 - Op basis van cijfers uit het richtlijnenboek MOBBER wordt uitgegaan van 0,37 VTE per beschikbare kamer, voor worst case een 4* hotel.
- Aanwezigheidspercentage: uit het richtlijnenboek MOBBER blijkt het piekmoment voor een hotel op zaterdagavond te liggen. Er wordt bijgevolg uitgegaan van een aanwezigheidspercentage van:
 - 80% op werkdagen
 - 100% op weekenddagen
- Modal Split:
 - Uit de enquête woon-werkverkeer 2014⁵ blijkt dat 62,6% van de werknemers naar Brasschaat komt met de auto.
- Voor de dagverdeling wordt uitgegaan van het werk gerelateerd verkeer voor bedienden, zoals opgenomen in het richtlijnenboek MOBBER:

Weekdagochtend		Weekdagavond		Weekendavond	
Aandeel: 18%		Aandeel: 12%		Aandeel: 12%	
In: 97,0%	Uit: 3,0%	In: 4,0%	In: 96,0%	In: 36,4%	Uit: 63,6%

Bezoekers

- Uit het richtlijnenboek MOBBER wordt afgeleid dat bij 4* hotels het gemiddeld aantal bezoekers per werknemers tussen de 0,9 en 1,5 bedraagt. In voorliggende studie wordt worst case uitgegaan van 1,5 bezoekers per kamer.
- De gemiddelde kamerbezetting in een 4* hotel bedraagt 84,15%.
- Modal Split:
 - Voor het verkeer als bezoeker van het hotel wordt uitgegaan van 100% autogebruik.
 - Op basis van het richtlijnenboek MOBBER is de wagenbezettingsgraad voor verplaatsingen met motief 'ontspanning' gemiddeld 1,9.
- Voor de dagverdeling wordt uitgegaan van woon gerelateerd verplaatsingen, zoals opgenomen in het richtlijnenboek MOBBER:

Weekdagochtend		Weekdagavond		Weekendavond	
Aandeel: 9,3%		Aandeel: 9,1%		Aandeel: 7,4%	
In: 14,1%	Uit: 85,9%	In: 75,3%	In: 24,7%	In: 68,0%	Uit: 32,0%

Leveringen

Met betrekking tot leveranciers wordt er conform CROW publicatie 272 uitgegaan van 1 levering per 20 kamers op een gemiddelde weekdag in de daluren.

Kencijfers Kantoren

Werknemers

- Grootte gemiddelde arbeidsplaats: 13 m² bvo per arbeidsplaats
- Aanwezigheidspercentage 80%
 - Modal Split:
 - Uit de enquête woon-werkverkeer 2014⁶ blijkt dat 61,5% van de werknemers binnen Brasschaat met de auto naar het werk komt.

⁵ https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit_cijfers/woon_werkverkeer

⁶ https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit_cijfers/woon_werkverkeer

- Dagverdeling, zoals opgenomen in het richtlijnenboek MOBER

Weekdagochtend		Weekdagavond	
Aandeel: 18%		Aandeel: 12%	
In: 97,0%	Uit: 3,0%	In: 4%	In: 96%

Bezoekers

- Bezoekersaantal: gemiddeld 0,22 bezoeker per werknemer voor kantoren met commerciële dienstverlening
- Modal Split:
 - Zakelijke verplaatsingen naar het buitengebied gebeuren voor 77% als autobestuurder
- Dagverdeling, zoals opgenomen in het richtlijnenboek MOBER:

Weekdagochtend		Weekdagavond	
Aandeel: 7%		Aandeel: 7%	
In: 71,4%	Uit: 28,6%	In: 30,8%	In: 69,2%

Kencijfers Vrije beroepen

In het kasteel wordt er mogelijk een ruimte voorzien voor een medische groepspraktijk. Dit valt onder de invulling van vrije beroepen. Voor deze functie kan aangenomen worden dat bezoekers overwegend op afspraak langskomen, hetgeen er voor zorgt dat de verkeersgeneratie gedoseerd doorheen de volledige dag gebeurt.

In het Richtlijnenboek MOBER staan geen concrete kencijfers voor vrije beroepen. Om die reden werd er gebruik gemaakt van kencijfers uit een vergelijkbare studie en de eigen databank.

Personeel

- Personeelsaantallen: 2 personeelsleden per 100 m² per gemiddelde weekdag
- Aanwezigheidspercentage: 90%
- Modal split wagen: 80%
- Autobezettingsgraad: 1,05 personen per wagen
- Dagverdeling⁷
 - OSP (8u00 – 9u00): 35% IN – 5% UIT
 - ASP (17u00 – 18u00): 10% IN – 10% UIT

Bezoekers⁸

Vrije beroepen kunnen een diverse invulling hebben met een verschillende verkeersgeneratie tot gevolg. Worstcase wordt uitgegaan van:

- Bezoekersaantallen: 15 bezoekers per 100 m² per dag
- Modal split: 70% autogebruikers
- Autobezettingsgraad: 1,3 personen per wagen
- Dagverdeling⁹
 - OSP (8u00 – 9u00): 10% IN – 10% UIT
 - ASP (17u00 – 18u00): 15% IN – 15% UIT

Leveringen

Er wordt uitgegaan van 0,25 bestelwagens per week per 100m² bvo. Deze verplaatsingen vallen buiten de spitsmomenten.

Kencijfers sociaal—educatieve instelling

⁷ Bron: Databank gelijkaardige projecten Antea Group

⁸ Bron: Databank gelijkaardige projecten Antea Group

⁹ Bron: Databank gelijkaardige projecten Antea Group

In het kasteel wordt er mogelijk een ruimte voorzien voor sociaal-culturele functies (bv. atelier of ruimte voor kunstlessen). Voor deze functie kan aangenomen worden dat bezoekers overwegend op in de latere namiddag en avonden langskomen.

In het Richtlijnenboek MOBER staan geen concrete kencijfers voor deze specifieke functie. Om die reden werd er gebruik gemaakt van kencijfers uit een vergelijkbare studie¹⁰, het richtlijnenboek MOBER en de website met het aanbod aan lessen van de muziekacademie in Brasschaat¹¹.

- Ledenaantal: 106 leden per 100 m² BVO
- Totaal aantal lesmomenten op weekbasis: 97
- Aantal lesmomenten tijdens maatgevende periode (avondspits dinsdag): 6
- Modal split leden: 65% wagengebruik
- Modal split personeel: 62.6% wagengebruik¹²

Kencijfers socio-culturele instelling

Het RUP zal de optie openlaten om een socio-culturele functie in te richten in het kasteel (bv. indien geen andere functie-invulling gevonden worden). Voorbeeld van dergelijke functie is opvang voor jongeren met specifieke noden. In het Richtlijnenboek MOBER staan geen concrete kencijfers voor deze specifieke functie. Om die reden werd er gebruik gemaakt van kencijfers van een functie met een vergelijkbaar mobiliteitsprofiel, namelijk een kindercrèche.

- 12 m² per kind
- 1,33 ophalers per kind
- 100% autogebruik ophalers
- 3 begeleiders per groep van 18 kinderen
- 73,3% autogebruik personeel

Hierbij wordt aangenomen dat driekwart van de plaatsen voor jongeren de hele dag wordt ingevuld en het resterende deel alleen 's morgens of alleen 's middags wordt ingevuld¹³. Met betrekking tot de verkeersgeneratie in de ochtend- en avondspits wordt bijgevolg aangenomen dat er 45% van de verplaatsingen in ochtendspits plaatsvinden, 45 % van de verplaatsingen in de avondspits en 10 % van de verplaatsingen 's middags.

Koffiebar (reca)

Werknemers

Voor de opmaak van de specifieke kencijfers voor de functie 'ReCa' op maat van Brasschaat, worden volgende gegevens gebruikt:

- Op basis van cijfers uit het richtlijnenboek MOBER wordt uitgegaan van 1 VTE per 20 m² café (excl. keuken, sanitair,...)
- Modal Split:
 - Uit de enquête woon-werkverkeer 2014¹⁴ blijkt dat 62,6% van de werknemers binnen Brasschaat met de auto naar het werk komt.
- Voor de dagverdeling wordt uitgegaan van het werk gerelateerd verkeer voor bedienden, zoals opgenomen in het richtlijnenboek MOBER.

Weekdagochtend		Weekdagavond		Weekendavond	
Aandeel: 18%		Aandeel: 12%		Aandeel: 12%	
In: 97,0%	Uit: 3,0%	In: 4%	Uit: 96%	In: 36,4%	Uit: 63,6%

Bezoekers

- Bezoekersaantallen: 1 bezoeker per 2m²

¹⁰ Screening van de Plan-mer-plicht – gemeentelijk RUP Academie [nthnvg1395.pdf \(lne.be\)](https://api.academiebrasschaat.be/)

¹¹ <https://api.academiebrasschaat.be/>

¹² https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit_cijfers/woon_werkverkeer

¹³ CROW Publicatie 272

¹⁴ Bron: https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit_cijfers/woon_werkverkeer

- Modal Split:
 - Recreative verplaatsingen naar het buitengebied gebeuren voor 36% als autobestuurder.
- Voor de dagverdeling wordt uitgegaan van recreatieve verplaatsingen, zoals opgenomen in het richtlijnenboek MOBER:

Weekdagochtend		Weekdagavond		Weekendavond	
Aandeel: 1,5%		Aandeel: 8,3%		Aandeel: 9,5%	
In: 100,0%	Uit: 0,0%	In: 47,1%	Uit: 52,9%	In: 36,4%	Uit: 63,6%

7.5.2.2 Verkeersgeneratie

O.b.v. bovenstaande kencijfers voor de verschillende functies, kan de verkeersgeneratie voor auto's bepaald worden voor elke functie die in overweging wordt genomen op het domein.

Wonen

Onderstaande verkeersgeneratie voor auto's is het resultaat van 70 wooneenheden (appartementen) (worst-case-scenario). Van deze wooneenheden zouden 10 in het kasteel gerealiseerd kunnen worden en 60 in de nieuwe gebouwen. Uit de tabel blijkt dat er over het algemeen een relatief laag aantal verkeersbewegingen tot stand zal komen tijdens de spitsuren.

Tijdstip	Weekdag		Weekend	
	In	Uit	In	Uit
Etmaal	82	83	84	84
OSP (8u00 - 9u00)	2	12	2	6
ASP (17u00 - 18u00)	11	4	8	5

Koffiebar

Onderstaande tabel bevat de verwachte verkeersgeneratie voor auto's van een eventuele koffiebar van 125m² op de site. De verkeersgeneratie van deze koffiebar tijdens de spitsuren is zeer beperkt. Bovendien wordt verwacht dat de koffiebar voornamelijk gebruikt zal worden door bezoekers/bewoners van het kasteeldomein, waardoor extra gegenereerde verplaatsingen veroorzaakt door de koffiebar zelf, nauwelijks zullen plaatsvinden.

Tijdstip	Weekdag		Weekend	
	In	Uit	In	Uit
OSP (8u00 - 9u00)	1	0		
ASP (17u00 - 18u00)	0	3	1	1
Etmaal	16	16	16	16

Socio-educatieve functies

Onderstaande verwachte verkeersgeneratie voor auto's is het resultaat van het doorrekenen van 1.500 m² bvo voor de realisatie van een muziekacademie (worst-case-scenario). De verkeersgeneratie wordt enkel weergegeven voor de avondspitsperiode, aangezien aangenomen wordt dat een muziekacademie overwegend in de latere namiddag en avonden een attractiviteit heeft.

Tijdstip	Weekdag	
	In	Uit
ASP (17u00 - 18u00)	68	68

Socio-culturele functies

De verwachte verkeersgeneratie voor auto's in onderstaande tabel werd berekend voor een sociale instelling, meer specifiek voor een opvang voor jongeren met een zorgproblematiek. Ook hier wordt er uitgegaan van een worst case oppervlakte van in totaal 1500m².

Tijdstip	Weekdag	
	In	Uit
OSP (8u00 - 9u00)	53	42
ASP (17u00 - 18u00)	42	53
Etmaal	199	199

Medische groepspraktijk

De verkeersgeneratie voor auto's in onderstaande tabel werd berekend voor een medische groepspraktijk, en dit voor twee varianten. De eerste variant geeft de verwachte verkeersgeneratie van 500m² aan praktijkruimte (louter invulling gelijkvloers). De tweede variant berekent de verkeersgeneratie van 1290 m² aan praktijkruimte (volledige ingebruikname kasteel).

Voor deze functie kan aangenomen worden dat bezoekers overwegend op afspraak langskomen, hetgeen er voor zorgt dat de verkeersgeneratie gedoseerd doorheen de volledige dag kan gebeuren. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verkeersgeneraties weer tijdens de spitsuren.

BVO	Tijdstip	Weekdag	
		In	Uit
500 m ²	OSP (8u00 - 9u00)	23	21
	ASP (17u00 - 18u00)	32	32
	Etmaal	108	108
1290 m ²	OSP (8u00 - 9u00)	27	22
	ASP (17u00 - 18u00)	33	33
	Etmaal	113	113

Kantoren

Onderstaande verwachte verkeersgeneratie voor auto's is het resultaat van het doorrekenen van 1.500m² bvo voor de realisatie van kantoren (enkel kasteel). Er over het algemeen een relatief laag aantal verkeersbewegingen tot stand komt tijdens de maatgevende periodes.

Tijdstip	Weekdag	
	In	Uit
OSP (8u00 - 9u00)	22	2
ASP (17u00 - 18u00)	2	15
Etmaal	73	73

Hotel

De verkeersgeneratie voor auto's in onderstaande tabel werd berekend voor een hotel. Er wordt gewerkt met een worst-case benadering: Een 4* hotel en 100% bezettingsgraad tijdens het weekend. Onderstaande tabel toont aan dat de verkeersgeneratie tijdens de spitsuren zeer beperkt blijft.

Tijdstip	Weekdag		Weekend	
	In	Uit	In	Uit
OSP (8u00 - 9u00)	1	3	1	2

ASP (17u00 - 18u00)	3	1	2	1
Etmaal	21	21	23	23

7.5.2.3 Conclusie

De functie met de sterkste verkeersgeneratie betreft de socio-culture functie (bv. opvangplek voor jongeren met specifieke noden).

Functie	Piekverplaatsingen
Socio-culturele functie	95 (in en uitgaand verkeer spitsuur)
Medische groepspraktijk variant 2	66 (in en uitgaand verkeer spitsuur)
Atelier/ socio-educatieve functie	68 (in en uitgaand verkeer spitsuur)
Medische groepspraktijk variant 1	64 (in en uitgaand verkeer spitsuur)
Kantoren	24 (in en uitgaand verkeer spitsuur)
Hotel	48 (in en uitgaand verkeer spitsuur)
Woningen	15 (in en uitgaand verkeer spitsuur)

7.5.3 Parkeren

Om een zicht te krijgen op de parkeerbehoefte van het project wordt in eerste instantie gekeken naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen buiten de openbare weg. Hierin worden volgende parkeernormen opgenomen relevant voor het plangebied. De berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de functievoorstellen, zoals eerder besproken, worden eveneens weergegeven in de tabel.

De aan te leggen parkeerplaatsen voor de wooneenheden kunnen verder aangevuld worden met parkeerplaatsen voor bezoekers. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een standaardnorm van 0,3 parkeerplaatsen per wooneenheid. Voor 70 woonéenheden komen we in totaal uit op **126 parkeerplaatsen**, waarvan 105 voor bewoners en 21 voor bezoekers.

In de verordening worden geen concrete richtlijnen opgenomen met betrekking tot de muziekacademie (socio-educatieve functie). Een vergelijkbare studie¹⁵ maakt melding van 1 parkeerplaats per 5 gelijktijdig aanwezige leerlingen. Voor de functie van de muziekacademie op het kasteeldomein komt dit overéén met 20 parkeerplaatsen voor leerlingen en 6 parkeerplaatsen voor docenten, resulterend in een totale parkeerbehoefte van **26 parkeerplaatsen**.

Voor een socio-culturele functie (bv. revalidatiecentrum jongeren) werd op basis van de voornoemde kencijfers de daadwerkelijke parkeerbehoefte bepaald. Er werd hierbij uitgegaan van een hoge turnover, gegeven de korte verblijfsduur van +/- 15 min. voor het brengen/ophalen van het kind. Voor de bezoekers wordt een parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen berekend. Voor de werknemers wordt er uitgegaan van 1 parkeerplaats per gegenereerde autoverplaatsing, eveneens 11 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte van de instelling bedraagt bijgevolg **22 parkeerplaatsen**.

Indien de volledige site in een worst-case scenario ingevuld wordt met de functie wonen is een ondergrondse parking voor ca. 120 parkeerplaatsen vereist (oppervlakte van ca. 2.400m² à 3.000m²). Deze oppervlakte is beschikbaar, in de open landbouwkamer, met name te realiseren onder het nieuw volume.

Functie	Parkeernorm	# parkeerplaatsen
---------	-------------	-------------------

¹⁵ Screening van de Plan-mer-plicht – gemeentelijk RUP Academie [nthnvg1395.pdf \(lne.be\)](https://www.lne.be/nthnvg1395.pdf)

Woningen	1.5 per woonegelegenheid ¹⁶	126 pp.
Kantoren	1 pp / begonnen schijf van 50m ² BVO	30 pp.
Vrije beroepen – variant 1 (volledig kasteel)	1 pp / begonnen schijf van 50m ² BVO	30 pp.
Academie/kunstatelier	/	26 pp.
Revalidatiecentrum jongeren	/	22 pp.
Vrije beroepen – variant 2 (enkel gelijkvloers kasteel)	1 pp / begonnen schijf van 50m ² BVO	10 pp.
Hotel (enkel kasteel)	1 pp / 3 kamers	4 pp.
ReCa koffiebar horende bij hotel/kantoren	1 pp / begonnen schijf van 50m ² BVO	3 pp.

7.5.4 Ontsluiting

Het plangebied is gelegen langs de Bredabaan, waarlangs de hoofdontsluiting gebeurt voor autoverkeer en openbaar vervoer. De N1 is een secundaire weg, met een theoretische wegcapaciteit van 1.200 pae / uur. De site is bijgevolg goed bereikbaar voor het gemotoriseerd verkeer.

De Bredabaan is bovendien geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute, waardoor het gebied vlot is te ontsluiten door de aanwezigheid van fietspaden. Op de site zelf zijn geen specifieke trage verbindingen gerealiseerd.

De toegankelijkheid van de site met het openbaar vervoer is niet optimaal, aangezien de dichtstbijzijnde openbaar vervoerhaltes op een redelijke wandelafstand liggen van de toegangsweg tot het gebied (+/-400 m). Een trage verbinding vanuit deze haltes naar het gebied is aanbevolen.

7.5.5 Impact verkeersgeneratie op kruising met N1 Bredabaan

Om de impact van de realisatie van het planvoornemen op de N1 Bredabaan te bepalen, wordt vanuit een worstcase benadering uitgegaan van de invulling van het plan met de grootste verkeersgeneratie. Het scenario met een invulling door een zorginstelling met een bvo van 1.500 m² in combinatie met de realisatie van een 60-tal woningen genereert hierbij de grootste verkeersstromen. Onderstaande tabel geeft hiervan een overzicht.

Tijdstip	Weekdag		Weekend	
	In	Uit	In	Uit
Etmaal	270	270	70	71
OSP (8u00 - 9u00)	55	52	2	5
ASP (17u00 - 18u00)	51	57	7	4

Voor de ontsluiting van het verkeer wordt uitgegaan van een gecombineerde toegang tot het plangebied vanuit de N1 Bredabaan. De regulier weekdagavondspits kan hierbij als maatgevend beschouwd worden met een toename aan verkeersgeneratie van 51 inkomende en 57 uitgaande bewegingen. Hetgeen overeenkomt met gemiddeld 1 inkomende en 1 uitgaande verplaatsing per minuut.

Op basis van haar wegcategorisering, snelheidsregime en vormgeving heeft de N1 Bredabaan een theoretische capaciteit van 1.200 pae per uur per rijrichting. Wanneer vanuit een worstcase aanname wordt uitgegaan dat al het uitgaand verkeer vanuit het plangebied in dezelfde richting zou rijden, zou dit bijkomend verkeer 4,9% van de totale capaciteit van de N1 innemen. Op basis van het standaard

¹⁶ Parkeerverordening Brasschaat

significantiëkader voor verkeersafwikkeling kan deze toename als een niet significante impact beschouwd worden.

Het aantal bijkomende links afslaan bewegingen vanuit de N1 naar het plangebied, zal ook niet van die grootorde zijn dat bijkomende maatregelen noodzakelijk zijn om de doorstroming van de N1 te garanderen.

7.5.6 Conclusie discipline Mens- Mobiliteit

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn met betrekking tot de discipline Mens – Mobiliteit.

7.6 Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

Onderstaand schema bevat een checklist van potentiële ingrepen in de discipline Mens – ruimtelijke aspecten, veiligheid en gezondheid. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop ‘ja’ geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking. Voor de effectgroepen waarop ‘nee’ geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat er geen effecten verwacht worden.

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	Ja	Nee
Ruimtelijke aspecten		
<i>Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)</i>		
- Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ruimtebeleving		
- Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gezondheid		
- Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtmissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan kwetsbare ¹⁷ functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheid		
- Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

7.6.1 Ruimtelijke aspecten

¹⁷ Hieronder worden gebieden met woonfunctie (woongebied volgens juridisch planologische bestemming of groep van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en kwetsbare locaties (alle terreinen waarop zich scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen bevinden) verstaan.

Eén van de hoofddoelstellingen van het RUP is om een leegstaand kasteeldomein een gepaste nieuwe hedendaagse invulling te geven. Deze invulling wordt afgestemd op de omgeving.

De ruimtelijke beleving en herkenbaarheid van het gebied zal verbeteren.

Er zijn geen functies binnen de plancontour aanwezig die door het RUP in de toekomst niet meer mogelijk zouden zijn.

Door het RUP worden geen significante effecten verwacht met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten.

7.6.2 mens – gezondheid

Het plan kan een bijkomende verkeersgeneratie met zich meebrengen, wat een toename van geluids- en luchtmissies als gevolg kan hebben.

Er kan echter redelijkerwijze aangenomen worden dat de toename van het verkeer beperkt zal zijn, en dat de toename minder dan 25% zal zijn, waardoor er geen waarneembaar geluidseffect door een toename van het verkeer wordt verwacht (toename < 1dB).

Ook voor de discipline lucht kan gesteld worden dat de toename van het verkeer relatief beperkt zal zijn en de RUP-contour niet grenst aan een streetcanyon. De luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving is goed en er wordt slechts een beperkte toename in emissies vanuit de RUP-contour verwacht waardoor nog voldoende milieugebruiksruimte over is voor de nieuwe functies.

7.6.3 Veiligheid

Gezien de afstand tot dichtstbijzijnde Seveso-inrichtingen, leidingen en hoogspanningslijnen worden geen effecten verwacht op de veiligheid. Zie ook VR-toets in bijlage.

7.6.4 Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

7.7 Leemten in de kennis

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat een effect niet kan worden beoordeeld.

7.8 Grensoverschrijdende effecten

Het plangebied bevindt zich op ca.8km van de Nederlandse grens. Er worden geen grensoverschrijdend effecten verwacht.

7.9 Conclusie van het onderzoek naar milieueffecten

Er worden geen aanzienlijke milieueffecten door het planvoornemen verwacht.

Bijlage 1

Bouwhistorisch
onderzoek

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bijlage 2

erfgoedscan

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bijlage 3

VR - toets

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

© Antea Group 2022

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.