

GEMEENTE BRASSCHAAT

RUP KERNVERSTERKING WONEN EN DETAILHANDEL

SCOPINGNOTA

Versie aangepast aan de opmerkingen van Team Omgevingseffecten

MAART 2023



OPDRACHTGEVER

Gemeente Brasschaat
Verhoevenlei 11
2930 Brasschaat

**STUDIEBUREAU**

BUUR PoS
Sweco Belgium
Posthofbrug 2-4, bus 1
2600 Antwerpen
www.buur.be

**FASE EN AANPASSINGEN**

Scopingnota

Versie aangepast aan de opmerkingen
van TOE maart 2023

INHOUD

0	AANLEIDING VOOR EN SITUERING VAN HET RUP	7
1	VISIE KERNVERSTERKING WONEN EN HANDEL	12
1.1	BRASSCHAATSE KWALITEITEN	12
1.2	KERNVERSTERKING WONEN	12
1.3	KERNVERSTERKING HANDEL	21
2	VERFIJNING NA STARTNOTA	24
3	GRAFISCH PLAN	27
3.1	AFBAKENING GRAFISCH PLAN	27
3.2	SELECTIEVE REGELING	27
3.3	PRINCIPES VAN HET RUP	28
3.4	GENERIEKE VOORSCHRIFTEN	30
3.5	EN FLEXIBILITEIT	33
3.6	DETAILS PER ZONE	35
4	CONTEXT: BESTAANDE TOESTAND	37
4.1	KORTE HISTORISCHE SCHETS	37
4.2	BESTAANDE TOESTAND	40
5	PLANNINGSCONTEXT	44
5.1	ALGEMEEN OVERZICHT	44

5.2	STRUCTUURPLANNEN	45
5.2.1	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)	45
5.2.2	BELEIDSPAN RUIMTE PROVINCIE ANTWERPEN	46
5.2.3	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BRASSCHAAT (2005) – RICHTINGGEVEND GEDEELTE	48
5.2.4	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BRASSCHAAT (2005) – BINDENDE GEDEELTE	62
5.3	SECTORALE PLANNEN	62
5.3.1	DETAILHANDELSPLAN	62
5.3.2	MOBILITEITSPAN	64
5.3.3	ROUTEPLAN 2030 (IN OPMAAK)	66
5.4	VERGUNNINGENKADER	69
5.4.1	RELEVANTE GEWESTELIJKE RUP'S	69
5.4.2	RELEVANTE PROVINCIALE RUP'S	73
5.4.3	BESTAANDE GEMEENTELIJKE RUP'S	77
5.4.4	GEWESTPLAN	78
5.4.5	BESTAANDE BPA'S	79
5.4.6	BESTAANDE VERKAVELINGEN	80
5.5	RELEVANTE PLANNEN VAN BUURGEMEENTEN	80
5.5.1	EKEREN (STAD ANTWERPEN): RUP MARIABURG (10/11/2017)	80
6	SCREENING MILIEU-EFFECTEN	82
6.1	SCREENINGSGERECHTIGD PLANPROCES	82
6.2	AANPAK	83
6.2.1	PLANCONTOUR SCREENING	83
6.2.2	REFERENTIESCENARIO	84
6.2.3	ALTERNATIEVEN	85
6.2.4	TE BEHANDELEN DISCIPLINES	85
6.3	GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN	85
6.4	IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE BODEM EN GRONDWATER	86
6.4.1	BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE	86
6.5	DISCIPLINE LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	87

6.5.1	BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE	87
6.5.2	EFFECTEN LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	91
6.6	DISCIPLINE BIODIVERSITEIT	92
6.6.1	BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE	92
6.6.2	EFFECTEN BIODIVERSITEIT	99
6.6.3	CONCLUSIE	104
6.7	IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE MENS EN RUIMTE	107
6.7.1	VERKEER EN MOBILITEIT	107
6.7.2	EFFECTEN MENS EN RUIMTE	115
6.8	IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE GELUID EN TRILLINGEN	117
6.8.1	BESCHRIJVING VAN DE REFERENTIESITUATIE	117
6.8.2	EFFECTEN GELUID EN TRILLINGEN	119
6.9	IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE LUCHT	119
6.9.1	BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE	119
6.9.2	EFFECTEN LUCHT	120
6.10	KLIMAAT	121
6.10.1	BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE	121
6.10.2	EFFECTEN KLIMAAT	123
6.11	INTEGRALE TOETSEN	124
6.11.1	VOORTOETS RVR	124
6.11.2	WATERTOETS	125
6.12	CONCLUSIE M.E.R.-SCREENING	139
7	JURIDISCHE CONSEQUENTIES RUP	140
7.1	OPHEFFEN BESTAANDE PLANNEN EN VOORSCHRIFTEN	140
7.2	PLANBATEN - PLANSCHADE?	141
7.3	RECHT VAN VOORKOOP, ONTEIGENINGEN OF ROOILIJNPLAN?	141
8	BIJLAGEN	142

8.1 ADVIES DEPARTEMENT OMGEVING RVR

143

0 AANLEIDING VOOR EN SITUERING VAN HET RUP

VISIE KERNVERSTERKING

Het gemeentebestuur wenst een actief beleid te voeren om de kwaliteit van de kernen enerzijds en van het omliggend woongebied anderzijds te behouden en te versterken. De gemeente Brasschaat liet daarom in de periode 2018-2019 een visie kernversterking wonen en detailhandel uitwerken. Deze werd goedgekeurd op 6/4/2020.

We bespreken de hoofdlijnen van de visie in volgend hoofdstuk. De volledige visie vindt u in een apart document 'Visie kernversterking wonen en detailhandel'.

De visie op kernversterking wonen en detailhandel leidde tot uitspraken over verschillende zones waar handel expliciet wordt ondersteund dan wel beperkt. Ook werden vanuit de visie delen van de woonkern aangeduid waar een zekere verdichting van het wonen aangewezen is, of net niet. Dit leidde tot een eerste voorstel van zoneringsplan met principes omtrent handel, woningtypologie et cetera.

KEUZE VOOR EEN RUP

Om verschillende redenen koos de gemeente Brasschaat voor een doorvertaling van de visie over kernversterking in verordenende stedenbouwkundige voorschriften, middels een RUP, namelijk: .

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



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

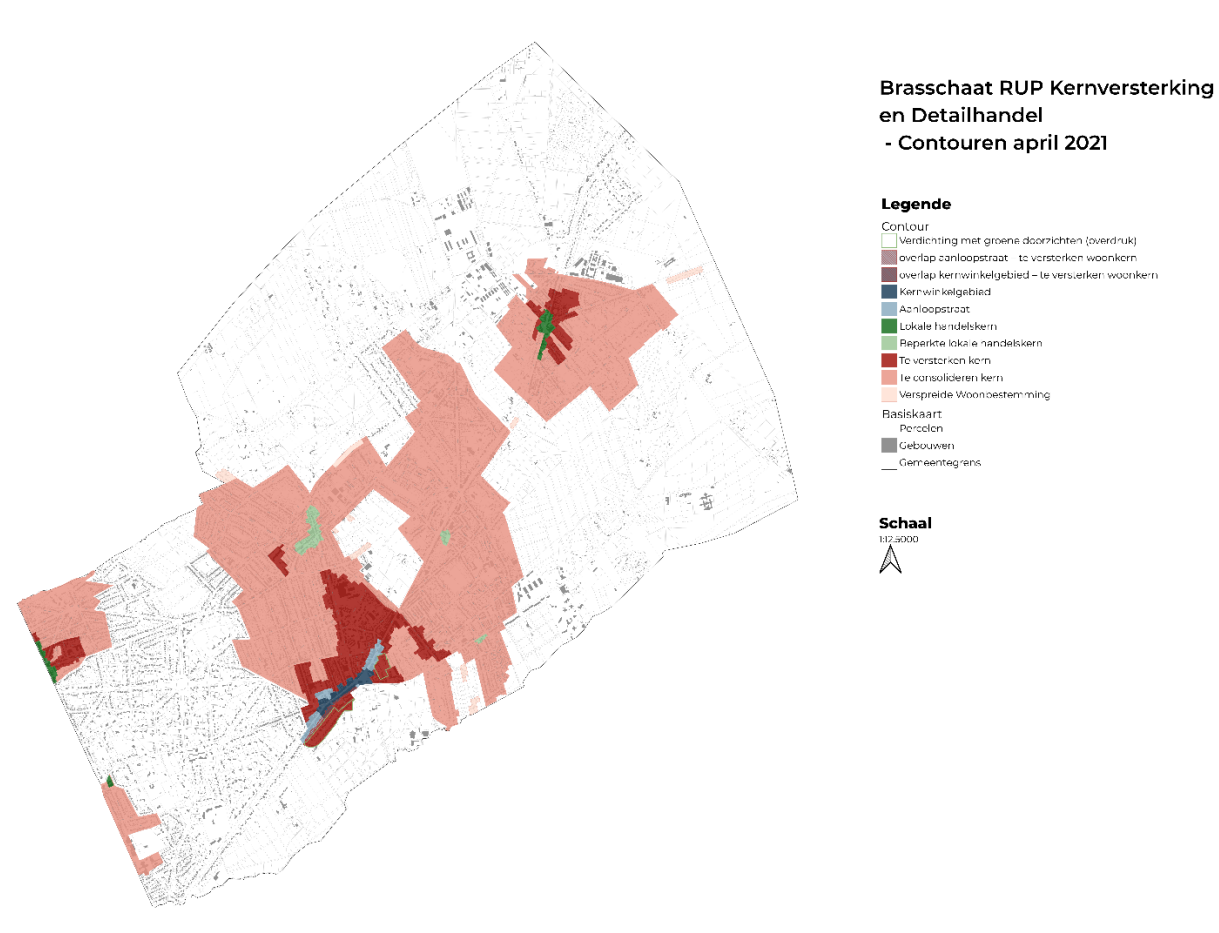
LIGGING VAN HET RUP

Het RUP bestrijkt het volledige grondgebied van Brasschaat, voor wat betreft de zones die volgens het gewestplan en volgens de geldende BPA's en RUP's tot de bestemmingscategorie wonen behoren. Dit met uitzondering van de bestemming woonparken. Voor de woonparken wordt een ander RUP opgemaakt.

FLEXIBEL CONTOUREN-RUP

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

Tegelijk is de gemeente zich bewust van de uitdagingen die bij een dergelijk RUP horen. Algemene voorschriften per zone kunnen nooit de meest geschikte invulling van elke site en elke deelzone detailleren. Daarom wordt gewerkt met een RUP met eerder algemene voorschriften die een redelijk klassieke invulling van een site beschrijven, en ruimere mogelijkheden die enkel onder bepaalde voorwaarden toegelaten kunnen worden.



Voorstel van gemeentelijke contouren RUP 'Kernversterking Wonen en Detailhandel'

REACTIES OP DE STARTNOTA EN OPMAAK SCOPINGNOTA

De startnota en de visie van het RUP Kernversterking Wonen en Detailhandel werden in de zomer van 2020 formeel openbaar gemaakt en voor advies overgemaakt aan de adviesinstanties. Alle inspraakreacties uit de publieke consultatie en de adviezen werden doorgenomen en behandeld. Niet alle reacties en adviezen hebben geleid tot bijstellingen, maar waar nodig of wenselijk werden aanpassingen doorgevoerd en aanvullingen gedaan ten aanzien van de startnota .

Bijkomend zijn er op basis van het technisch nazicht een aantal correcties aangebracht ten opzichte van de startnota (afstemming contouren op gewestplangrenzen).

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

Wijzigingen met betrekking tot de contouren

- Toevoegen van een overdrukzone 'Verdichten met groene doorzichten' ter hoogte van de Hemelakkers en de Door Verstraetelei;
- Toevoegen van een contour 'Te versterken woonkern' nabij de beperkte lokale handelskern in Kaart, ter hoogte van het project school Kaart;
- Opnemen van verspreide bebouwing (woonbestemming op de bestemmingsplannen maar buiten de 'te consolideren kern') in een nieuwe contour 'verspreide woonbestemming';
- Beperken van de contour waar gebieden met bestemming woonpark toch waren meegenomen. O.a. de zone tussen de Lemmélei en de Zegersdreef die een gewestplanbestemming woonpark heeft;
- Gelijktrekken van de contour 'te versterken woonkern' aan beide zieden van de Bredabaan in het Noorden van Maria-Ter-Heide;
- Aangepaste regeling voor woonuitbreidingsgebieden.

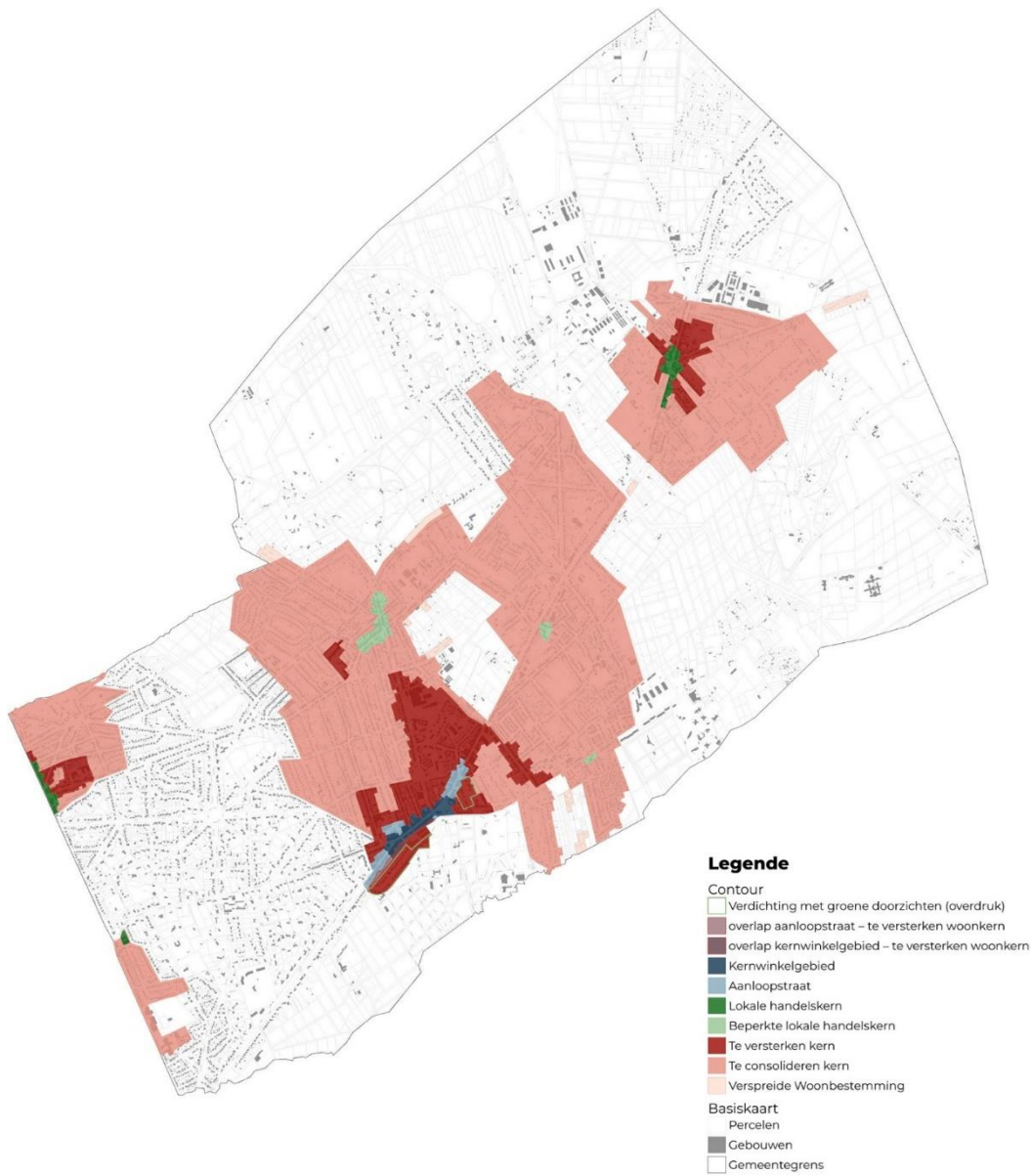
De aangepaste contourenkaart is onderstaand weergegeven.

Wijzigingen met betrekking tot de aanzet tot voorschriften

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

Wijzigingen met betrekking tot het toepassingsgebied

- De beperkingen van het toepassingsgebied zoals voorgesteld in de startnota werden onder de loep genomen en aangepast zodat enkel de decretaal gekende woonvormen uit het toepassingsgebied worden uitgesloten. Voor andere projecten voor doelgroepwonen of andere aspecten van algemeen belang geldt dit RUP wel.



Aangepaste versie van gemeentelijk contouren-RUP 'Kernversterking wonen en detailhandel' fase scopingnota

1 VISIE KERNVERSTERKING WONEN EN HANDEL

De visie op kernversterking wonen & handel werd opgemaakt na een onderzoek naar de versterking van de gemeentelijke handelsstructuur enerzijds, en de geschikte zones voor een versterking en verdichting van het woonweefsel anderzijds. Bij dit onderzoek werd niet verder ingegaan op de woonparken, omdat deze in een ander planningsproces worden behandeld.

1.1 BRASSCHAATSE KWALITEITEN

Bij aanvang werden de belangrijkste kwaliteiten van Brasschaat in kaart gebracht: de openruimte- en groenstructuur rond en doorheen de kernen, de specifieke kwaliteiten en kenmerken van de woonwijken, de multimodaal bereikbare punten, de bestaande handelsstructuur. Voor de beschrijving van de bestaande kwaliteiten en potenties wordt verwezen naar het visiedocument kernversterking wonen en detailhandel. De gemeente brede analyses leidden tot een kaart van het gewenste cultuurlandschap.



1.2 KERNVERSTERKING WONEN

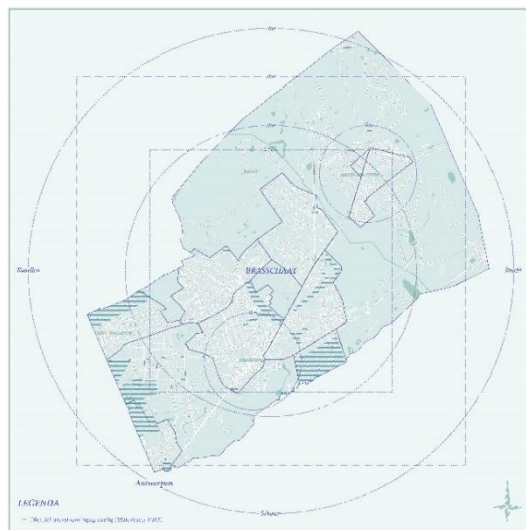
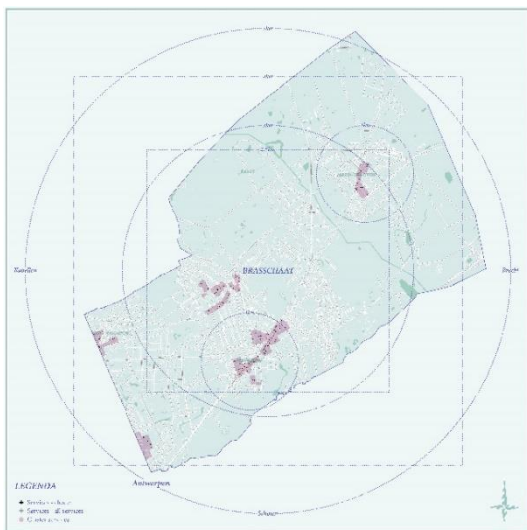
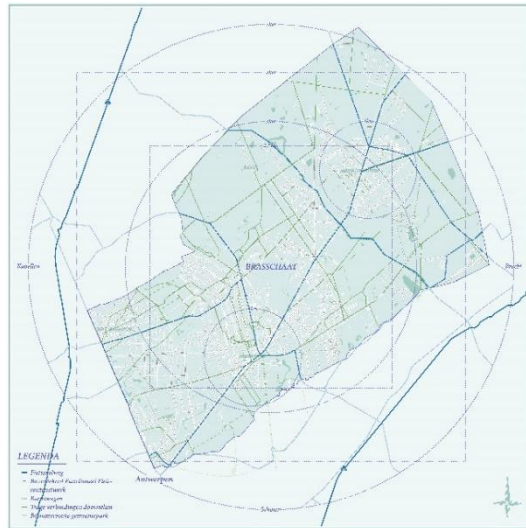
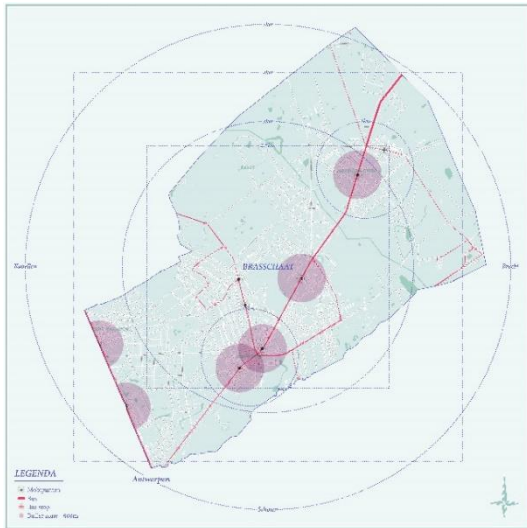
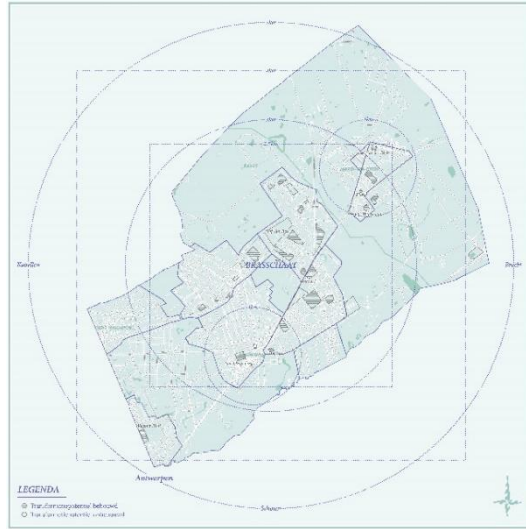
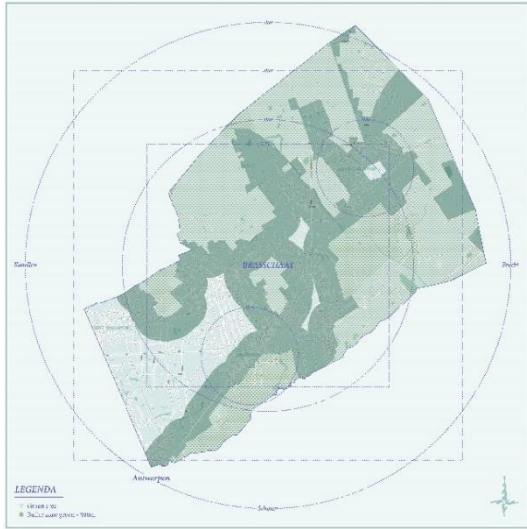
De visie over kernversterking wonen werd opgebouwd in een aantal stappen, startend van de behoefte tot het 'versterken' van het wonen, over de analyse van de bestgelegen zones, tot de aanduiding van zones waar het wonen moet worden versterkt en de andere delen van de woonkern waar de bestaande structuur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

BEHOEFTE AAN EXTRA WONINGEN?

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

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





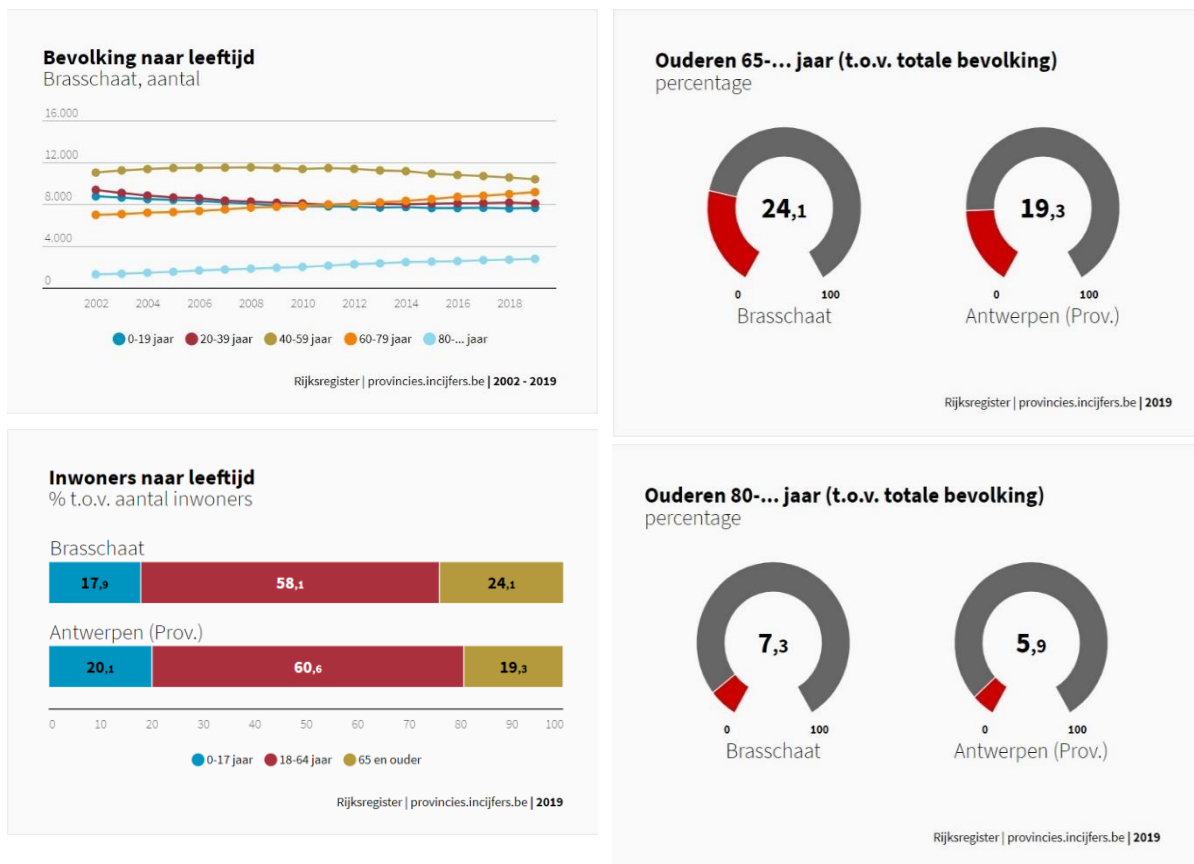
(v.l.n.r., v.b.n.o.) Belangrijkste groenstructuren (visie kernversterking wonen & handel), transformatiepotentieel onbebouwd (visie kernversterking wonen & handel), buffer rondom Mobipunten (versie startnota), zacht verkeer netwerk (visie kernversterking wonen & handel), strategische clusters van voorzieningen, en effectief overstroomingsgevoelige gebieden (visie kernversterking wonen & handel)

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

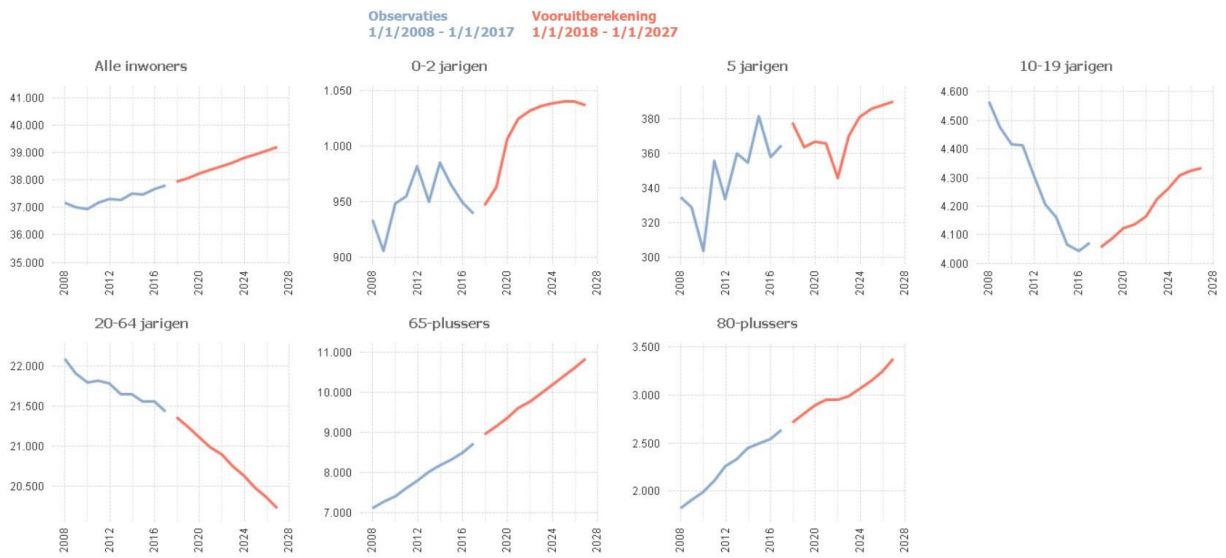
Tegelijk zijn in Brasschaat heel wat mogelijke projectsites gekend. De gemeente ontvangt zeer regelmatig verkennende projectvoorstellen voor **private woningbouwprojecten op grotere sites** dan de individuele woonkavel (groepen van 'gewone' percelen of zeer ruime percelen met woonbestemming). Ruim de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

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

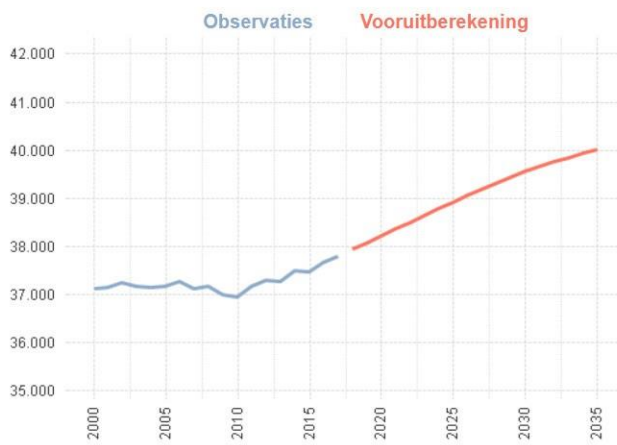
Er kan dus verwacht worden dat reeds op korte termijn een aanzienlijk deel van deze woonbehoefte zal zijn ingevuld met deze gekende projecten. Bovendien zijn er nog de onbebouwde percelen in woongebied, en tal van andere verdichtingsmogelijkheden in de centra die vandaag nog niet tot projectvoorstellen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



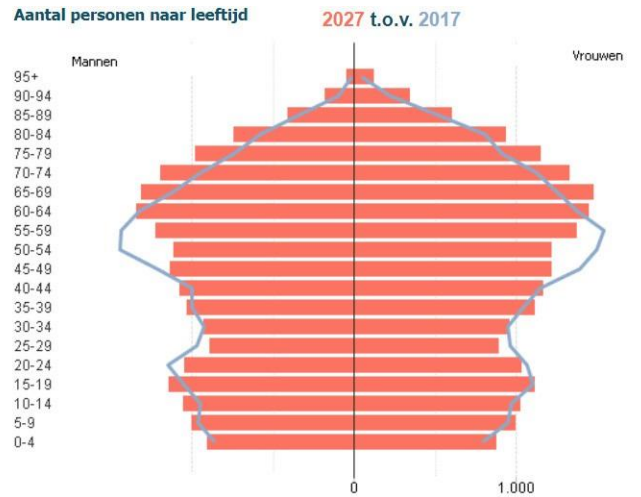
Statistiek Bevolkingsamenstelling en woonegelegenheden (provincie in cijfers)



Evolutie totaal aantal inwoners



Aantal personen naar leeftijd



Statistiek prognoses huishoudens (provincie in cijfers)

Huishoudensgroei en woninggroei voorbij 15 jaar

	ALLE WONINGEN	EENGEZINSWONING	APPARTEMENT
groei laatste 15 jaren	13,36% 1980	527	1453
aandeel in de totale groei		26,6%	73,4%

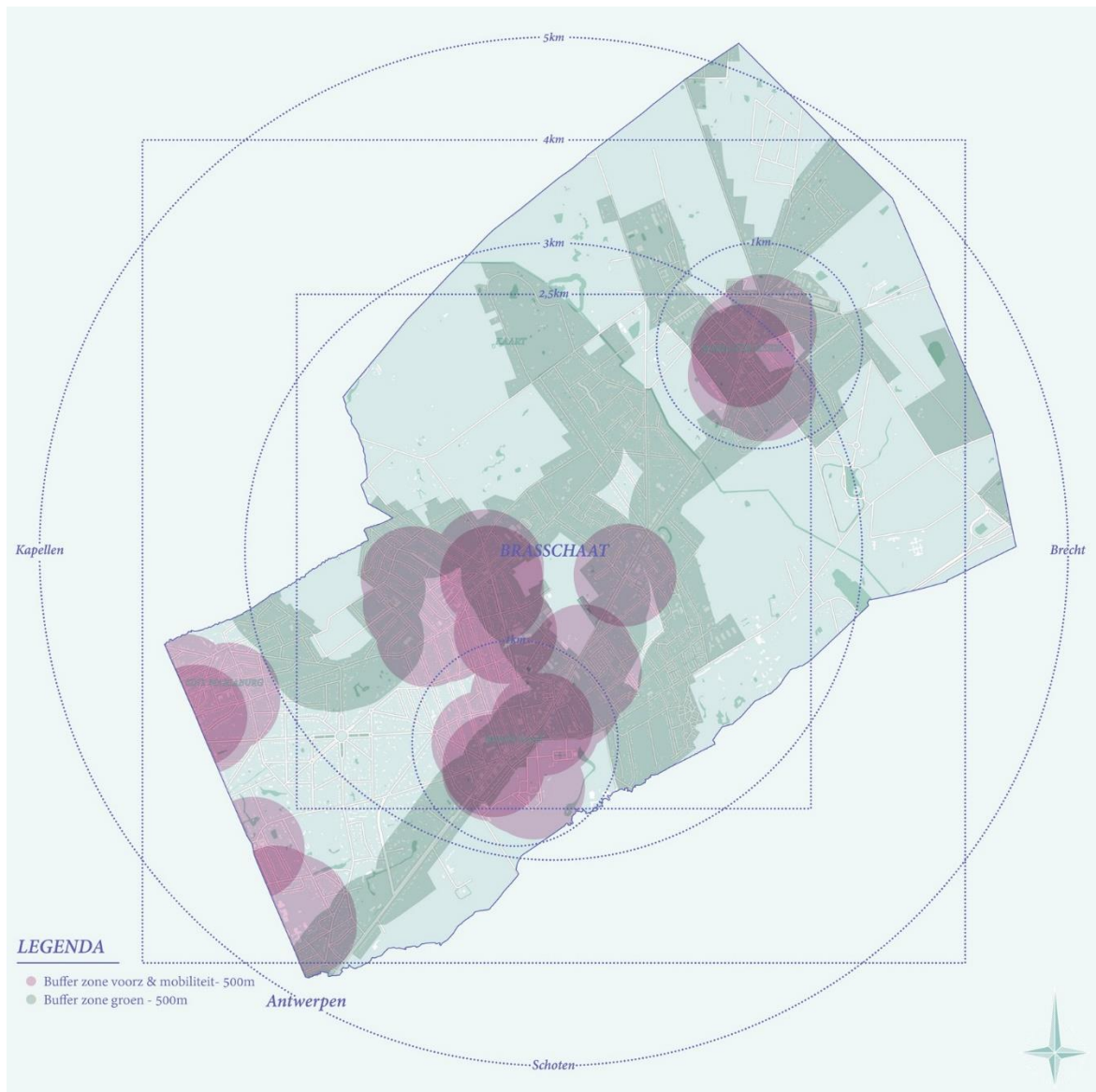
	ALLE HUISHOUDENS	ALLEENSTAAND	GEZIN Z KIND	GEZIN MET KIND
groei laatste 15 jaren	8,31% 1225	750	946	-471
aandeel in de totale groei	1225	61,2%	77,2%	-38,4%

Prognoses huishoudens 2018-2035

	HUISHOUDENSGROEI	ALLEENSTAAND	2 PERSONEN	3+ PERSONEN
groei 2018-2035	7,4% 1188	647	518	23
aandeel in totaal		54,5%	43,6%	1,9%

THEORETISCH GESCHIKTE ZONES

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



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

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

Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht, werden enkele punten van de visie geherevauleerd en beperkt aangepast: zie volgend hoofdstuk.

GEVOELIGE ZONES

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



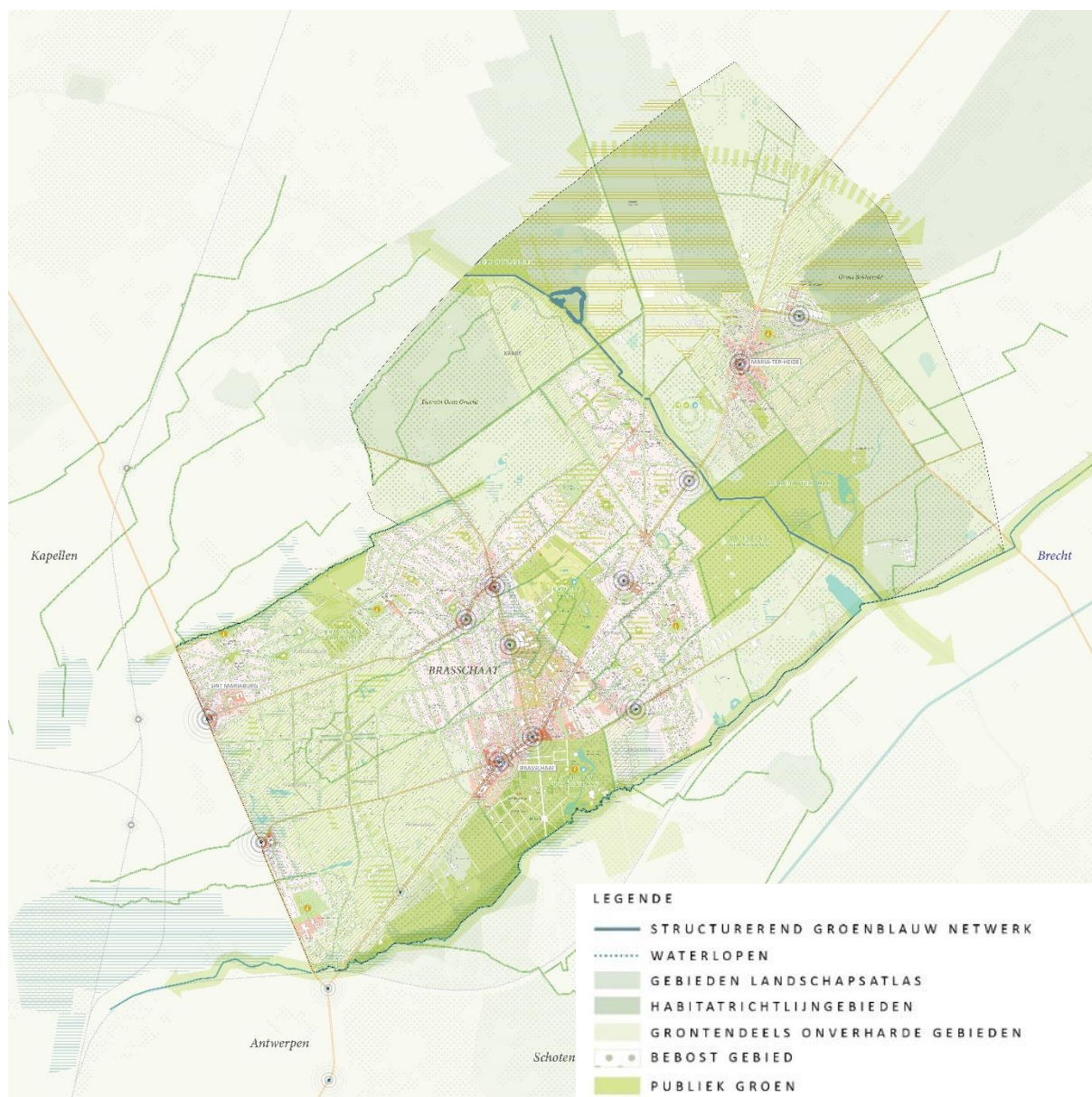
Gecorrigeerde kaart potentiële duurzame verdichtingslocaties voor wonen (visie kernversterking wonen en detailhandel, startnota)

CULTUURLANDSCHAPSKAART

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

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

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



'cultuurlandschapskaart' Brasschaat

1.3 KERNVERSTERKING HANDEL

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

KERNWINKELGEBIED EN AANLOOPSTRAAT

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

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

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

Kernwinkelgebied en aanloopstraten vormen een handelsgebied met bovenlokale aantrekkingskracht.



Kernwinkelgebied Brasschaat

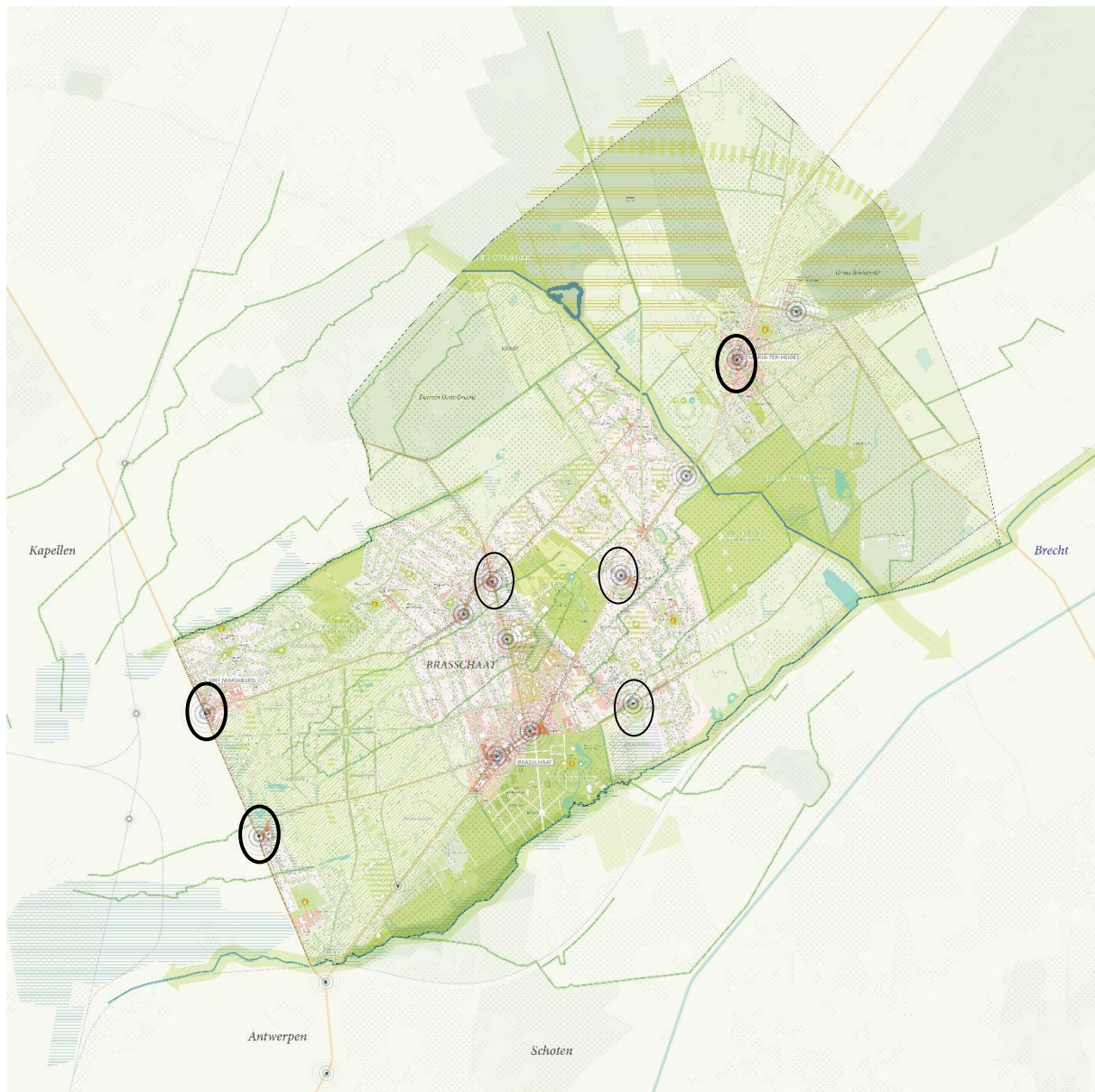


Voorkeurscenario afbakening kernwinkelgebied en aanloopstraten Brasschaat (visie kernversterking wonen en detailhandel)

LOKALE HANDELSKERNEN

In de andere woonkernen werden een aantal lokale handelskernen aangeduid. Hier ligt de focus meer op lokale handel die de omliggende woonwijken bedient.

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



Aanvullende selectie lokale handelskernen Brasschaat

2 VERFIJNING NA STARTNOTA

TOEPASSINGSGEBIED

De beperking van het toepassingsgebied (het uitsluiten van projecten die uitvoering geven aan specifieke beleidsdoelstellingen waardoor deze niet aan de bepalingen van het RUP dienen te beantwoorden) werd n.a.v. adviezen en reacties geherevalueerd. Om strijdigheden met het gelijkheidsbeginsel te vermijden, werd beslist om enkel het decretaal omschreven sociale wonen als woonvorm uit het toepassingsgebied te sluiten.

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

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

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

HEREVALUATIE KAART

In de wijk Kaart zit het project School Kaart in de pijplijn. Het gaat om een scholenproject met wijkvoorzieningen en een aantal woningen. De gemeente heeft vanaf de start van dit planningsproces helder gecommuniceerd dat het project School Kaart, een project met een duidelijke publieke meerwaarde, onderdeel uitmaakt van het geplande kernversterkende beleid.

Het project voorziet niet alleen in een verdichting van de woonfunctie door het verhogen van het maximale aantal woningen op de locatie, maar ook in een verdichting van de sociale functies door het voorzien van een sporthal en paviljoen die een (gedeeltelijke) gebruik kennen, wat bijdraagt aan het sociale weefsel van de omgeving.

De ontwikkelingspotenties van het centrum van de wijk Kaart werden opnieuw geëvalueerd. Aan het criterium 'nabijheid dagelijkse voorzieningen' is duidelijk voldaan is. Daarnaast werd de evaluatie van de multimodale bereikbaarheid hernomen. Voor het project School Kaart werd een afzonderlijke MOBBER opgemaakt. Volgens deze MOBBER zijn mogelijke mobiliteitsproblemen voldoende ondervangen in het projectvoorstel (zie ook 6.7.1 VERKEER EN MOBILITEIT).

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

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

ANDERE AANPASSINGEN

Naast de bovenstaande aanpassingen hebben de adviezen, inspraakreacties en bijkomend onderzoek geleid tot nog enkele aanpassingen. Deze worden onderstaand opgesomd.

Aanpassingen contouren conform het gewestplan

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

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

Voor de **woonuitbreidingsgebieden** wordt in de fase scoping uitgegaan van volgende regeling. De reeds gerealiseerde delen van woonuitbreidingsgebieden liggen niet in de handels- of 'te versterken' zones. Ze worden opgenomen in de 'te consolideren kern' wanneer het gaat om grote aaneengesloten gebieden, en in 'verspreide woonbestemming' wanneer het om kleine snippers bebouwing gaat. Voor de niet-bebouwde delen zijn de decretale mogelijkheden¹ van toepassing. De behoefte-analyse in de visie geeft geen aanleiding tot het ontwikkelen van niet-gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden. Er is geen behoefte om de bebouwde ruimte te vergroten. Niet gerealiseerd woonuitbreidingsgebied valt daarom buiten de contouren van de woonkern.

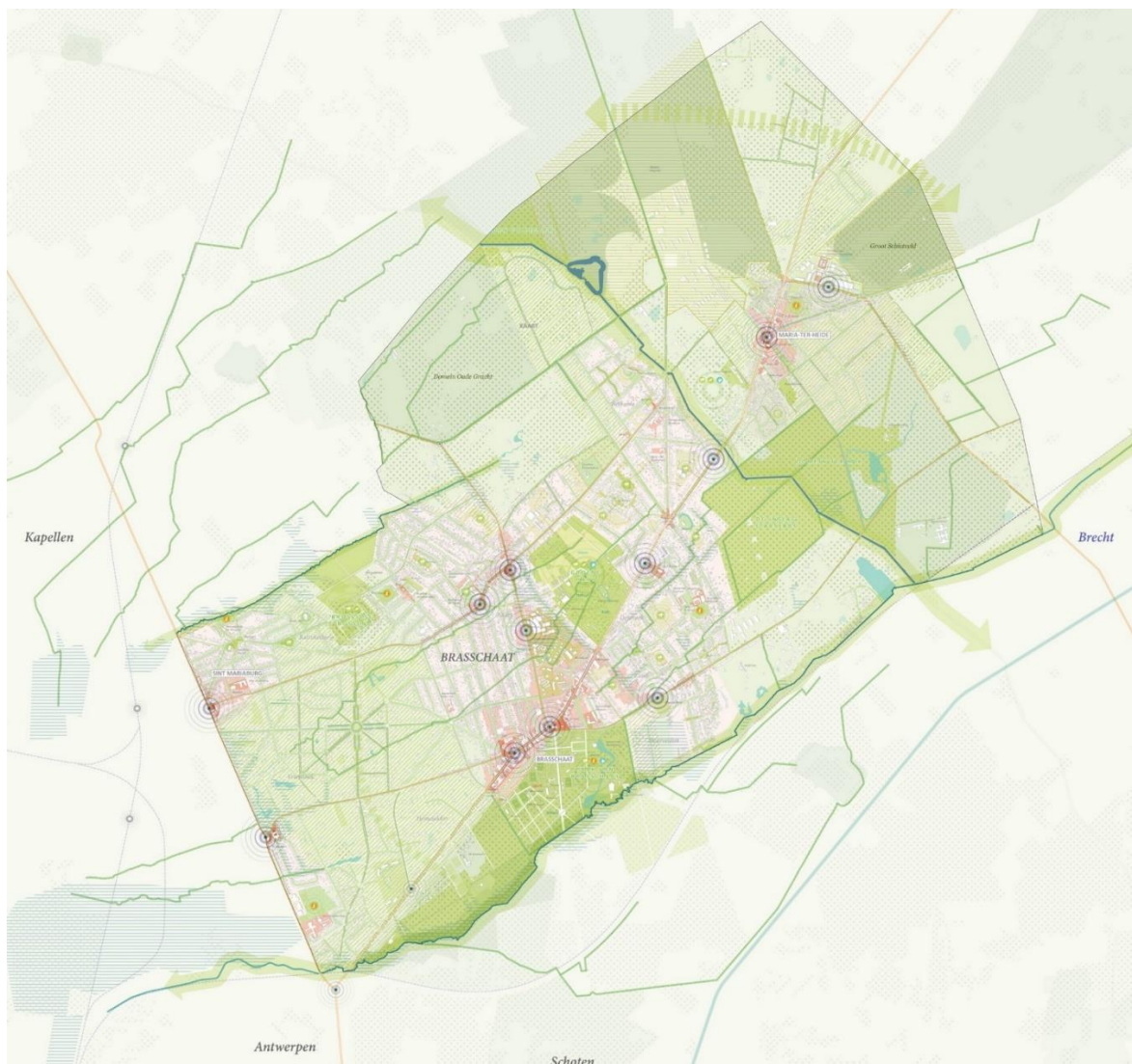
¹ Zie ook Decreet Woonreservegebieden (goedgekeurd d.d. 24/5/2023 en in werking sinds 7/7/2023) (dat o.m. vrijgavebesluit omvat)

Overdruk contour 'verdichten met groene doorzichten'

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

Versoepeling voorschriften voor kantoren, commerciële diensten en vrije beroepen

Om meer kansen te geven aan ondernemers in de handelszones en directe omgeving ('te versterken woonkern'), worden de voorschriften voor kantoren, commerciële diensten en vrije beroepen versoepeld in (beperkte) lokale handelskernen en 'te versterken woonkernen'. Toegelaten kantoren, commerciële diensten en vrije beroepen in (beperkte) lokale handelskernen worden opgetrokken van <math><200\text{m}^2</math> naar <math><400\text{m}^2</math>. Toegelaten kantoren, commerciële diensten en vrije beroepen in 'te versterken woonkern' worden opgetrokken van 'in nevenbestemming' (oppervlaktebeperking stond niet uitdrukkelijk in startnota) tot <math><200\text{m}^2</math>. Ze kunnen dus ook als autonome functies zonder woonfunctie. De gemeente wil immers in de centraal gelegen delen van haar woonkernen, die goed aansluiten bij mobipunten en voorzieningen, de economische vitaliteit bewaren. In de 'te consolideren woonkern' en erbuiten zet zij haar beleid voort om nevenactiviteiten te beperken.



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

3 GRAFISCH PLAN

3.1 AFBAKENING GRAFISCH PLAN

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

De afgebakende zones zijn:

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

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

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

Daarnaast bevat het RUP ook voorschriften voor de verspreide bebouwing, met name voor de woonbestemmingen op de bestemmingsplannen die buiten deze afgebakende contouren liggen, uitgezonderd de woonparken en de nog niet gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden. Voor de woonparken is immers een apart planningsproces opgestart. En wat betreft de nog niet gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden toont de visie geen enkele aanleiding om tot ontwikkeling over te gaan.

Opgelet, deze contouren zijn nog niet definitief en worden mogelijk verder verfijnd gedurende het planningsproces.

3.2 SELECTIEVE REGELING

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

Sociale woningbouwprojecten vallen niet onder het toepassingsgebied van dit RUP, voor wat betreft de woningtypologie. Ook de realisatie van een zorgwoning bij een bestaande of te bouwen woning valt hierbuiten (enkel meldingsplichtig).

In een aantal zones worden bepaalde functies verplicht (bv. handel of horeca op het gelijkvloers in het kernwinkelgebied), en kunnen de voorschriften evt. beperkingen opleggen aan de functies wonen, handel in brede zin, horeca en kantoren. Voor andere functies die verenigbaar zijn met het wonen (bv. kleinschalige productie, recreatie,...) is het de bedoeling om deze te regelen aan de hand van de principes van de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg. Het RUP doet hierover dus geen uitspraken.

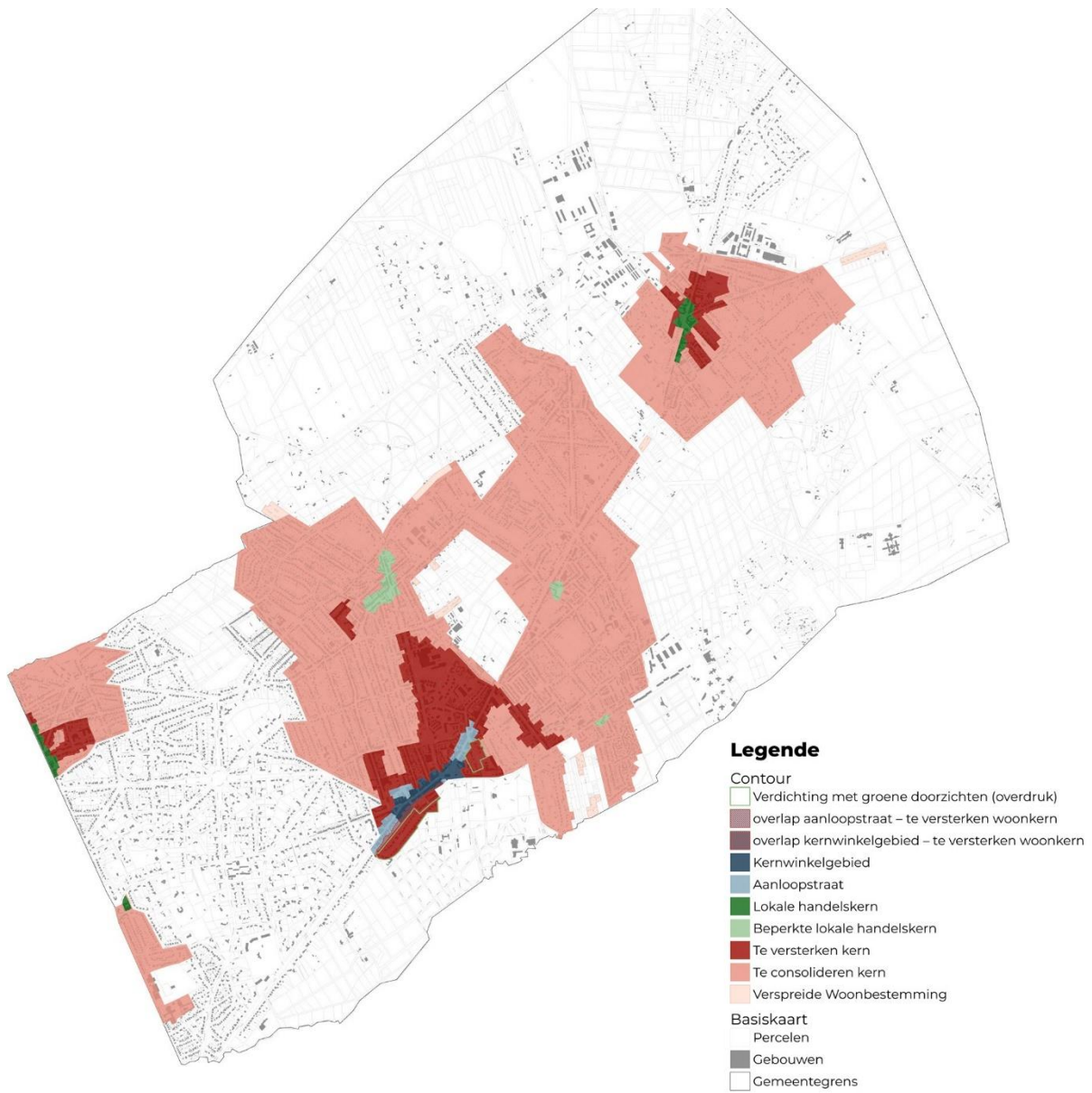
3.3 PRINCIPES VAN HET RUP

Het RUP bevat per zone generieke voorschriften over:

- toegelaten woningtypes en winkelaanbod (kleinhandelscategorieën (volgens het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid bepaalde zijnde Categorie A: verkoop van voeding, Categorie B: verkoop van goederen voor persoonsuitrusting, Categorie C: verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw en Categorie D: verkoop van andere producten) en minimale en maximale winkelvloeroppervlakten per toegelaten categorie);
- standaard toegelaten volume aan de straatzijde;
- uitzonderingen voor de plaatsing van volumes mits motivatie goede ruimtelijkeordering.

De voorschriften bepalen de principes. Elke aanvraag dient te worden gemotiveerd. Een model voor deze motivatie wordt vrijblijvend beschikbaar gesteld in een projectbrief. Deze kan toegevoegd worden bij de vergunningsaanvraag waarbij de goede ruimtelijke ordening en kwaliteitsvoorwaarden in voorschriften worden afoetst en keuzes worden gemotiveerd. Een motivering is :

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



Voorstel contouren RUP fase scopingnota

3.4 GENERIEKE VOORSCHRIFTEN

REFERENTIEVOLUME

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

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

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

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

WONINGTYPES BINNEN VOLUME

De generieke voorschriften bepalen per zone welke typeswoningen zijn toegestaan.

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

In de te consolideren woonkern en de 'verspreid gelegen woongebieden' zijn slechts grondgebonden eengezinswoningen toegelaten, aan maximale dichtheden conform de harmonieregel (rijwoningen, halfopen, open bebouwing) en zonder inbreiding in de diepte. Uitzonderlijk kan in 'te consolideren woonkern' voor reeds bebouwde binnengebieden een uitzondering gemaakt worden voor doelgroepwonen: woningen voor specifieke inkomensgroepen, wonen voor mensen met beperking of andere opvangnaden, experimenten met nieuwe samenlevingsvormen, woongemeenschappen,...

HANDEL BINNEN VOLUME

De generieke voorschriften regelen welke winkelaanbod toegelaten is in welke gebieden.

MAAR BINNEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De generieke voorschriften zijn, zoals de naam zegt, generiek. Dus in grote zones dezelfde. Ze regelen lang niet alle aspecten: relatie ten aanzien van de aangrenzende percelen en/of gebouwen, kwaliteit van de woning of van de onbebouwde ruimte,... Dat betekent dat in elk geval de goede ruimtelijke ordening moet worden toegepast. Ook zullen in zones met hoge beeldwaarde en identiteit, bijkomende beperkingen worden opgelegd. Hierbij worden twee uitgangspunten gehanteerd. In bepaalde zones zal de harmonie bepalend zijn. In zones waar woonverdichting wel mogelijk is maar waar het groene karakter van de omgeving identiteitsbepalend is, wordt voor de volumetrie de huidige bebouwing maatgevend.

FLEXIBILITEIT TOESTAAN

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



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

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

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



	KERNWINKELGEBIED	AANLOOPSTRAAT	LOKALE HANDELSKERN	BEPERKTE LOKALE HANDELSKERN	TE VERSTERKEN WOONKERN	OVERLAPZONE TE VERSTERKEN WOONKERN - KERNWINKELGEBIED	TE CONSOLIDEREN WOONKERN****	VERSPREIDE WOONBESTEMMINGEN
EXTRA MOTIVATIE VERPLICHT (projectbrief?)	bij nieuwbouw en grondige verbouwing bij gebruik afwijkingmogelijkheden	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen of bij bebouwen binnengebieden	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen	enkel bij afwijking algemene voorschriften, binnen referentievolumen of afwijkingmogelijkheden algemeen belang	enkel bij afwijkingmogelijkheden algemeen belang
HANDELSBELEID toelaatbaarheid of verplichting								
handel enge zine	handel, horeca of comm. diensten verplicht op GVL	handel toegelaten	handel toegelaten	bepaalde handel toegelaten	bepaalde handel toegelaten		bepaalde handel toegelaten	nieuwe handel niet toegelaten
horeca	handel, horeca of comm. diensten verplicht op GVL	horeca toegelaten	horeca toegelaten	horeca toegelaten	horeca toegelaten		horeca toegelaten	horeca toegelaten
kantoor en vrije beroepen	enkel op verdiepingen -> goede RD	geen regels -> toegelaten en goede RD	geen regels -> toegelaten en goede RD	geen regels -> toegelaten en goede RD	geen regels -> toegelaten en goede RD		toegelaten als 'vrijgestelde' nevenbestemming	toegelaten als 'vrijgestelde' nevenbestemming
commerciële dienstverlening	handel, horeca of comm. diensten verplicht op GVL	geen regels -> toegelaten en goede RD	geen regels -> toegelaten en goede RD	geen regels -> toegelaten en goede RD	geen regels -> toegelaten en goede RD		toegelaten als 'vrijgestelde' nevenbestemming	toegelaten als 'vrijgestelde' nevenbestemming
categorisatie handel oppervlaktebeperkingen?	A, B, C & D toegelaten	centrummanagement geleid B naar KWG	centrummanagement geleid B naar KWG	geen B, rest toegelaten	geen B, rest toegelaten in nevenbestemming		toegelaten als 'vrijgestelde' nevenbestemming	toegelaten als 'vrijgestelde' nevenbestemming (noch nieuwbouw noch functiewijziging)
A, voeding	geen beperking op omvang functie	geen beperking	< 400m ²	< 400m ²	< 400m ²		< 100m ²	/
B, persoonsausrusting	geen beperking	< 400m ²	< 400m ²	/	< 200m ²		/	/
C, planten/bloemen	geen beperking	geen beperking	< 400m ²	< 400m ²	< 200m ²		/	/
D, overige	geen beperking	geen beperking	< 400m ²	< 400m ²	< 200m ²		/	/
horeca	geen beperking	geen beperking	< 400m ² (tenzij projectbrief)	< 400m ² (tenzij projectbrief)	< 250m ² (tenzij projectbrief)		< 250m ² (tenzij projectbrief)	< 250m ² (tenzij projectbrief)
kantoor, dienstverlening en vrije beroepen	geen beperking	geen beperking	< 400m ²	< 400m ²	< 200m ²		in nevenbestemming	/
handel op de verdiepingen toelaatbaar?	ja	ja	ja	nee	nee		nee	n.v.t.
grotere bouwdiepte i.f.v. handel/horeca?	heel perceel mits groen of ingericht dak	heel perceel mits groen of ingericht dak	20m	20m	nee, tenzij verenigbaar met omgeving en binnen oppervlakenorm handel		nee	n.v.t.
WOONVERDICHINGS- en INBREDINGSBELEID								
Mixte meergezinwoningen	ja	ja	ja	ja	ja		nee	nee
compactere grondgebondenwoningen dan harmonie? (HOB, rij, cohousing)	n.v.t.	n.v.t.	ja of n.v.t.	ja of n.v.t.	ja, mits minimale afmetingen perceel >10m per HOB, >6m voor rijwoning, en goede plaatselijke aanleg		nee, harmonieregel	nee, enkel OB toegelaten (tenzij wachtgevel, tenzij sloop en nieuwbouw HOB of rijwoning)
inbreiding (wegentis, 2de orde bouwen) toegelaten?	nee (wel variatie binnen referentievolumen met projectbrief)	nee (wel variatie binnen referentievolumen met projectbrief)	nee (wel variatie binnen referentievolumen met projectbrief)	nee (wel variatie binnen referentievolumen met projectbrief)	ja, mits minimale afmetingen perceel >0,5ha & >55m diepte & in principe 45° regel t.o.v. perceelgrenzen) en goede plaatselijke aanleg**		nee****	nee
TOEGELATEN VOLUMES								
referentievolumen: hoogte	38L+D, hoeken 48L+D (28L+D op Bredabaan 283 t.e.m. 363)	38L+D	28L+D of 38L	28L+D of 38L	38L bij heterogene omgeving, harmonie bij harmonieuze omgeving		harmonie	harmonie
referentie hoogte handelsgelijklvloers	> 4m	> 4m	> 4m	> 4m	geen voorwaarden		n.v.t.	n.v.t.
referentievolumen: diepte gelijklvloers (indien geen handel -> zie hierboven)	17m	17m	15m	15m	15m bij heterogene omgeving, harmonie bij harmonieuze omgeving		harmonie	harmonie
referentievolumen: diepte verdiepingen	15m	15m	12m (alle verdiepen behalve dak)	12m (alle verdiepen behalve dak)	12m bij heterogene omgeving, harmonie bij harmonieuze omgeving		harmonie	harmonie
andere inplanting referentievolumen mits extra motivatie (projectbrief)	ja: plaatsing, hoogte & diepte,...	ja: plaatsing, hoogte & diepte,...	ja: plaatsing, hoogte & diepte,...	ja: plaatsing, hoogte & diepte,...	ja: plaatsing, hoogte & diepte,...		ja: plaatsing, diepte	ja: plaatsing, diepte
toename m ³ door bouwen 2de orde, mits extra motivatie (projectbrief) en stedenbouwkundige last	nee	nee	nee	nee	ja, mits minimale afmetingen perceel >0,5ha & >55m diepte & in principe 45° regel t.o.v. perceelgrenzen) en goede plaatselijke aanleg**		nee, wel afwijkingen mogelijk voor met hoofdgebouwen bebouwde binnengebieden mits algemeen belang	nee
aandachtspunten extra motivatie (projectbrief): meerwaarde-minstens:	beleving KWG	ontsluiting, mobiliteit en/of beleving aanloopstraat	ontsluiting, mobiliteit en/of beleving handelskern	ontsluiting, mobiliteit en/of beleving handelskern	lokale meerwaarde: zicht verkeer, groenstructuur, ontmoetingsruimte, doorzicht landschap,...		afwijking op vorm en plaatsing: lokale meerwaarde groenstructuur en waterbeheer, zachte verbindings, landschap,...	lokale meerwaarde groenstructuur en waterbeheer, zachte verbindings, landschap,...

Niet geldig op grond van WVC van 2014. De afwijkingen in de tabel zijn niet van toepassing op de afwijkingen in de tabel. Het is niet toegestaan om de afwijkingen in de tabel te gebruiken voor andere doeleinden. Het is niet toegestaan om de afwijkingen in de tabel te gebruiken voor andere doeleinden. Het is niet toegestaan om de afwijkingen in de tabel te gebruiken voor andere doeleinden.

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

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

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

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

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

3.5 EN FLEXIBILITEIT

PRINCIPES MOTIVATIE UITZONDERINGEN

De verantwoordingsnota is een verplicht onderdeel van de vergunningsaanvraag. In geval van uitzonderingen die expliciet in het RUP zijn ingeschreven, moet een uitgebreide motivatie worden toegevoegd, ter onderbouwing van de goede ruimtelijke ordening, die de kwalitatieve inpassing van een project in de omgeving bespreekt. Voor het gemak van de aanvrager wordt hiertoe een model ter beschikking gesteld, per soort motivering, de zogenaamde projectbrief. Dergelijke uitgebreide motivering (indien gewenst via de ingevulde projectbrief)-is verplicht bij:

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

FOCUS OP MOTIVERING

De focus van de motivering is afhankelijk van de locatie en het project:

- **Type A1- bouwen in kernwinkelgebied:** voor nieuwbouw of grondige renovatie van panden in het kernwinkelgebied die zich inpassen binnen max. hoogtes en dieptes cfr. de referentievolumes. Motivering van de kwaliteit van het project zelf, de toegevoegde waarde voor het handelsgebeuren in het kernwinkelgebied en de correcte relatie met de directe omgeving.
- **Type A2: Bouwen in handelszones in uitzondering maar binnen referentievolume:** voor nieuwbouw of grondige renovatie van panden in kernwinkelgebied, aanloopstraat of lokale handelskern waarbij afgeweken wordt van de generieke voorschriften omtrent max. hoogtes en dieptes en/of plaatsing gebouwen, maar waarbij het maximale referentievolume wordt gerespecteerd. Motivering van de kwaliteit van het project, de keuze van het projectop vlak van programma, de reden om de generieke voorschriften niet te volgen, de toegevoegde waarde voor de handel in de betreffende handelszone en de correcte relatie met de directe omgeving .
- **Type B1 - Bouwen in 'te versterken woonkern' in uitzondering maar binnen referentievolume:** voor nieuwbouw of grondige renovatie van panden in 'te versterken woonkern', waarbij gekozen wordt om niet méér dan het referentievolume te realiseren, maar wel niet de generieke regels rond voorbouwlijn, maximale hoogtes en/of dieptes te volgen. Motivering van de kwaliteit van het project zelf, de goede inpassing van het project in de directe omgeving en de toegevoegde waarde.
- **Type B2: Bouwen in 'te versterken woonkern' met uitbreiding t.o.v. referentievolume door dieper bouwen:** voor nieuwbouw van panden in 'te versterken kern', waarbij gekozen wordt om dieper te bouwen -diepere volumes, volumes in 2de bouworde, inbreiding met wegenis- en daarbij dus het

referentievolume aan de straatzijde te overstijgen. Motivering van de mate waarin verdichting van de bebouwing door dieper bouwen programmatorisch kan worden ingepast in de wijk, motiveert de inpasbaarheid van de inbreiding in de directe omgeving, de kwaliteit van het project zelf en bespreking van de stedenbouwkundige last.

- **Type C1: Bouwen in 'te consolideren woonkern' als uitzondering maar binnen referentievolume:** Deze projectbrief wordt opgemaakt voor nieuwbouw van panden in 'te consolideren woonkern', waarbij gekozen wordt om niet méér volume en niet méér woonentiteiten te bouwen dan gebruikelijk in de omgeving, maar om dit programma anders in te planten in functie van plaatselijke kwaliteiten. Normaliter gaat dit om ontharden en verbeterde groenverbindingen. De projectbrief bespreekt de kwaliteit van het project zelf, de goede inpassing van het project in de directe omgeving en de toegevoegde waarde van (binnen de maximale m³ van het referentievolume) het afwijken van de generieke voorschriften.
- **Type C2: Benutten van reeds bebouwde binnengebieden in 'te consolideren woonkern' voor een compact woonprogramma:** Binnengebieden in 'te consolideren woonkern' kunnen in principe niet aangesneden voor woningbouw, tenzij één woning per reeds gecreëerde kavel aan uitgeruste weg. Echter, voor binnengebieden waarop reeds hoofdgebouwen staan met hoogwaardige activiteiten, kan de vergunningverlener beslissen om in afwijking toch een woonprogramma toe te staan indien dit gecombineerd gaat met een duidelijk aspect van algemeen belang: het creëren van doelgroepwoningen, het combineren van wonen met een gemeenschapsfunctie,... Uiteraard moet gemotiveerd worden dat het bedoelde programma op deze plaats goed kan worden ingepast.
- **Type D: Horecaprojecten van grotere omvang:** Binnen de generieke voorschriften worden beperkingen opgelegd op de omvang van horeca, tenzij wordt aangetoond dat een grotere oppervlakte in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.



3.6 DETAILS PER ZONE

Aangezien de fase 'scopingnota' nog maar de tweede stap van het planningsproces is, is de afbakening van de zones nog niet definitief.

KERNWINKELGEBIED

Bedoeld voor handel en horeca op het gelijkvloers. In het flankerend beleid zal het openbaar domein zo goed mogelijk op funshoppen worden afgestemd. Op de verdieping kunnen verschillende functies; gestapeld wonen, vrije beroepen,... Elk nieuwbouwproject wordt onderworpen aan een strenge toets aan de hand van een projectbrief: architecturale kwaliteit, bijdrage aan de beleving van het KWG, ontsluiting,... Het referentievolume vertrekt vanuit 3 bouwlagen + dakverdieping, met enkele variaties (hogere hoeken, lager in het centrale deel). Handelsgelijkvloers mag de volledige diepte innemen. Variatie in hoogte, diepte en bouwlijn wordt gestimuleerd, aan de hand van de projectbrief.

AANLOOPSTRATEN

Handel wordt hier evenzeer gefaciliteerd als in het kernwinkelgebied. Maar een menging met wonen en andere functies is toegestaan, ook gelijkvloers. Dit betekent dat hier naast winkels ook gemengde woningtypes kunnen voorkomen, vrije beroepen en kantoren,... Handel zal spontaan meer richting runshoppen evolueren, omdat de condities op het openbaar domein meer op deze handel worden gericht. Handel in de sector 'persoonsuitrusting' (kleding, schoenen,...) wordt niet geweerd maar het flankerend beleid promoot vooral het kernwinkelgebied voor deze types handel.

LOKALE HANDELSKERN

De lokale handelskernen in Mariaburg, Maria-Ter-Heide en Donk zijn in eerste instantie bedoeld als handelscentrum voor lokale winkels met eerder een aanbod 'dagelijkse' goederen. Maar een menging met andere assortimenten is toegestaan. Voor 'persoonsuitrusting' geldt hetzelfde beleid als in de aanloopstraten. In de lokale handelskernen gelden wel oppervlaktebeperkingen voor handel. Een menging met wonen -alle woningtypes toegestaan- en goed verweefbare functies als vrije beroepen, kantoortjes,... is toegestaan. De bouwhoogte is max. 3BL zonder dak.

BEPERKTE LOKALE HANDELSKERN

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

TE VERSTERKEN WOONKERN

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

TE CONSOLIDEREN WOONKERN

Zone waar de huidige woningdichtheid wordt behouden. Kavels worden (her-)bebouwd conform de harmonieregelen binnengebieden worden niet verder verkaveld of bebouwd voor wonen. Enkel in een binnengebied of achterin gelegen perceel waar er sprake is van reeds bebouwde zones en er reeds een volwaardige functies -een bedrijf b.v.- aanwezig of vergund zijn bij de inwerkingtreding van het RUP, kan een uitzondering worden bekomen. Dit kan enkel mits het woonprogramma gecombineerd wordt met gemeenschapsvoorzieningen of een ander aspect van algemeen belang.

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

VERSPREIDWOONBESTEMMINGEN

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

4 CONTEXT: BESTAANDE TOESTAND

4.1 KORTE HISTORISCHE SCHETS

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

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

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

De militaire kaart (1933) toont de realisatie van nieuwe infrastructuur en een verdere bebossing in het noorden en het zuiden van de gemeente. De verdere bebossing gaat in het zuidwesten gepaard met de verkaveling Antwerpen-Donck in het zuiden van de gemeente. Deze geometrisch opgebouwde verkaveling bezorgt Brasschaat de benaming van het 'Versailles van Antwerpen'. De overige bebouwing blijft langzaam groeien. In de kern van Brasschaat en langs de steenweg naar Kapellen ontstaan bijgevolg grotere concentraties van bebouwing. Op de kaart is eveneens zichtbaar dat er enkele militaire infrastructuren zijn bijgekomen, waaronder het fort van Brasschaat, een militaire spoorweg en twee kazernes. Naar aanleiding van de Eerste Wereldoorlog werden deze aangelegd.

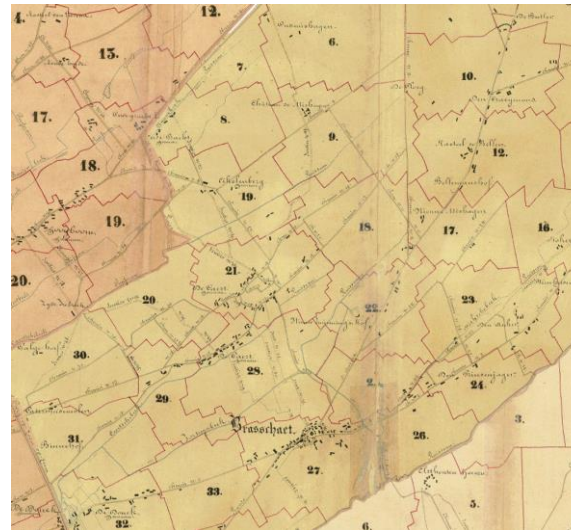
De topografische kaart (1984) toont een groei van het woningenbestand ten gevolge van een verdere suburbanisatie en de aanleg van enkele grotere infrastructuren. Ten oosten van Brasschaat werd de autosnelweg E19 (Antwerpen-Breda) aangelegd, inclusief op- en afrittencomplexen. Op deze kaart verschijnt voor het eerst het Anti-tankkanaal. Naar aanleiding van de Tweede Wereldoorlog werd dit aangelegd ter verdediging van Antwerpen (nu natuurinrichting). Na de

oorlog komt de stadsvlucht op gang door een vergrote mobiliteitsvrijheid en de aantrekking van het platteland en de open ruimte. Op die manier ontstond een nood aan bijkomende woningen in de gemeente. Zowel de kernen, de verkavelingen als de woonparken kennen hierdoor een grote groei.

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



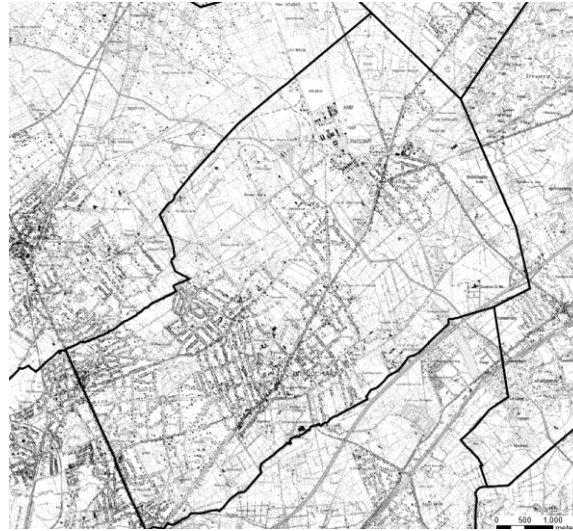
Ferrariskaart 1777



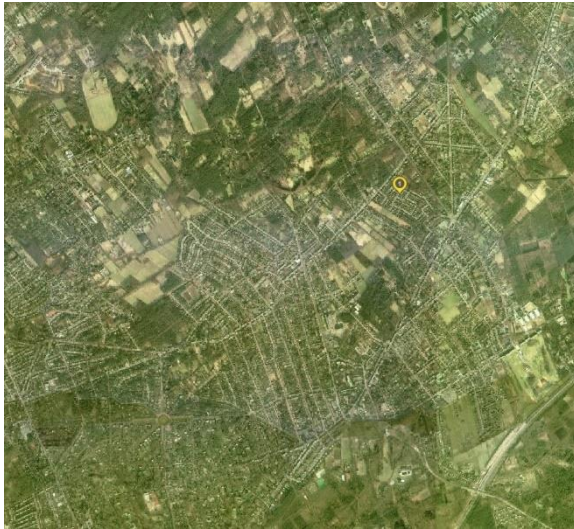
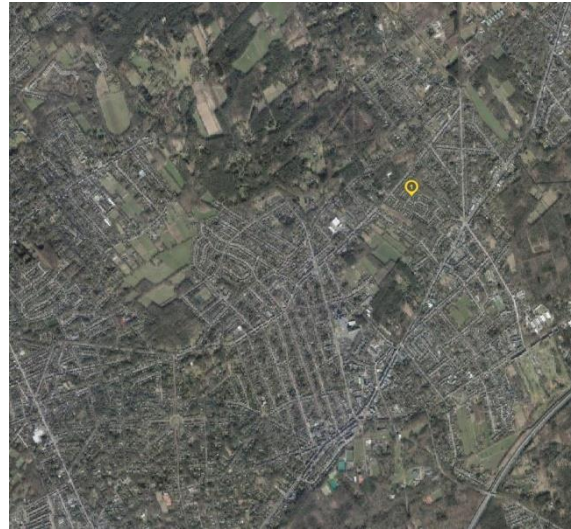
Atlas der Buurt- en voetwegen 1841



Vandermaelenkaart 1846-1854



Topografische kaart 1984

*Orthofoto 2000-2003**Orthofoto 2019*

4.2 BESTAANDE TOESTAND

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

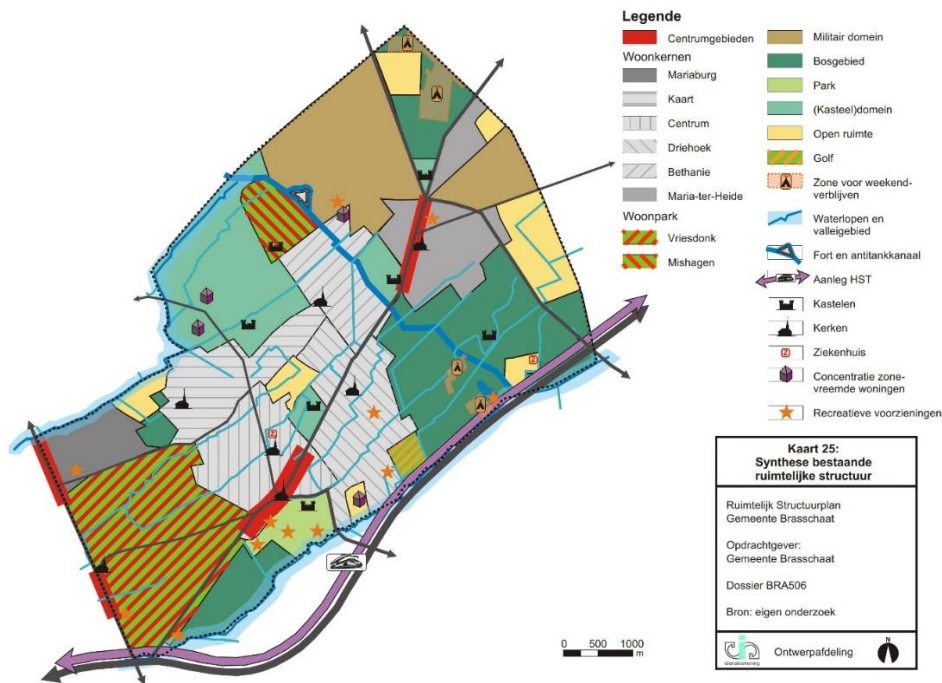
De gemeente Brasschaat is gelegen ten noordoosten van de stad Antwerpen. Een aantal structuren overschrijden de gemeentegrenzen of zijn vergroeid met gelijkaardige structuren in de buurgemeenten (Wuustwezel, Brecht, Schoten, Kapellen, Antwerpen). Zo is morfologisch en functioneel de kern van Mariaburg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

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

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

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

De parallelle Bredabaan (N1) en de E19 zijn de belangrijkste verkeersaders van de gemeente en lopen van het zuidwesten van de gemeente naar het noordoosten. De kern van Brasschaat dankt zijn oorsprong en ontwikkeling aan deze Bredabaan. De E19 loopt grotendeels ten zuiden van de gemeente, op het grondgebied van Schoten. In het zuidwestelijke punt van de gemeente ligt een belangrijk knooppunt, waar de Bredabaan en de Kapelsesteenweg samenkomen en een op- en afrittencomplex van de E19 gesitueerd is. In het noordoosten van de gemeente ligt een belangrijk knooppunt van verbindingswegen, meer bepaald de kruising van de Bredabaan, de Essensteenwegen de Sint-Jobsesteenweg. Op de Sint-Jobsesteenweg ligt een tweede op- en afrittencomplex van de E19, ter hoogte van de grens met Brecht.



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

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

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

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

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

Het voorzieningenaanbod in Antwerpen heeft zeker een invloed op Brasschaat. Maar zeker voor wat betreft de dagelijkse goederen is Brasschaat wel sterk zelfverzorgend. De winkelconcentratie bevindt zich met name aan de Bredabaan in het centrum van de gemeente. Deze handelsconcentratie heeft een duidelijk bovenlokale aantrekkingskracht. Daarnaast zijn er ook aan de Bredabaan in Maria-ter-Heide en aan de Kapelsesteenweg in Mariaburg en in Vriesdonk centrumvoorzieningen aanwezig. Een winkelcentrum is gelegen aan de Donksesteenweg.

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

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



5 PLANNINGSCONTEXT

5.1 ALGEMEEN OVERZICHT

Type plan	Plan naam	Datum
Structuurplannen	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen Beleidsplan Ruimte Provincie Antwerpen	
Sectorale Plannen	Ruimtelijk Structuurplan Brasschaat (richtinggevend en bindend gedeelte) Detailhandelsplan Mobiliteitsplan Hemelwaterplan Routeplan 2030 (in opmaak)	
Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	RUP opheffen van (alternatieve) reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden voor het Duwvaartkanaal Oelegem-Zandvliet	d.d. 5/12/2003
Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	PRUP Het Leeg-Rietbeemden (vernietigd) PRUP Retentiezone Kaartsebeek	/ d.d. 5/07/2002
Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	RUP Verbod op Meergezinswoningen	

Gewestplan	Gewestplan Antwerpen	KB 03/10/1979; Wijziging in 1988
BPA's	Pro memorie	
Verkavelingen	Pro memorie	

5.2 STRUCTUURPLANNEN

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

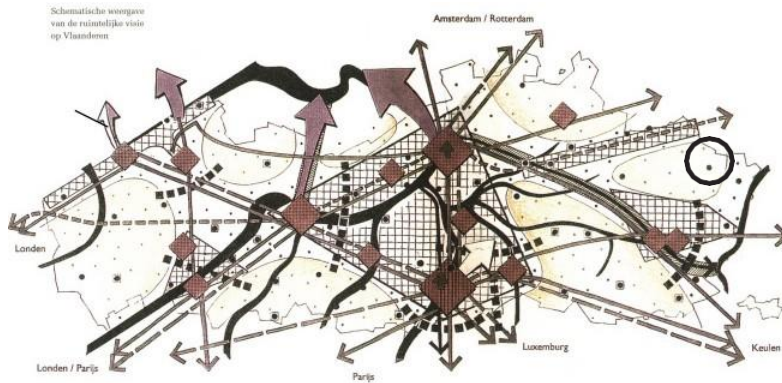
5.2.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

Het RSV doet geen detailuitspraken over de gewenste inrichting binnen een gemeente als Brasschaat. Wel worden een aantal principes vastgelegd, die dan doorvertaald moeten worden in de provinciale en gemeentelijke plannen. Brasschaat maakt deel uit van het buitengebied, samen met de aangrenzende gemeenten (behoudens Antwerpen). Hiervoor gelden volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een aantal beleidsprincipes, zoals het tegengaan van versnippering van de open ruimte, het bufferen van de natuurfunctie, bundelen van ontwikkeling in de kernen,... Ook dient het wonen en werken geconcentreerd te worden in de kernen van het buitengebied. De centrumfunctie van de kernen moet daartoe worden versterkt. Er moet gestreefd worden naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad en er dient voldoende woningdichtheid te worden gecreëerd. Een verdere aangroei van linten en verspreide bebouwing is dan ook niet gewenst.

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

De gemeente Brasschaat is in het RSV bovendien niet geselecteerd als economisch knooppunt. Alleen lokale bedrijventerreinen tot 5 ha kunnen worden ontwikkeld. Voorliggend RUP stimuleert de menging van tewerkstelling in de kernen door handel hier te concentreren en mogelijk te maken dat ook niet-hinderlijke andere tewerkstelling hier een plaats krijgt. Ook op dit vlak is het RUP conform de doelstellingen van het RSV. Tot slot hecht het RSV veel belang aan de vrijwaring van de

open ruimte van verdere bebouwing en het creëren van een sterke openruimtestructuur. Aangezien het geplande RUP kernversterking inderdaad als doel heeft om de verdichting van wonen en handel maximaal in de kernen te concentreren en verdichting erbuiten te verbieden, is ook hier duidelijk conformiteit.



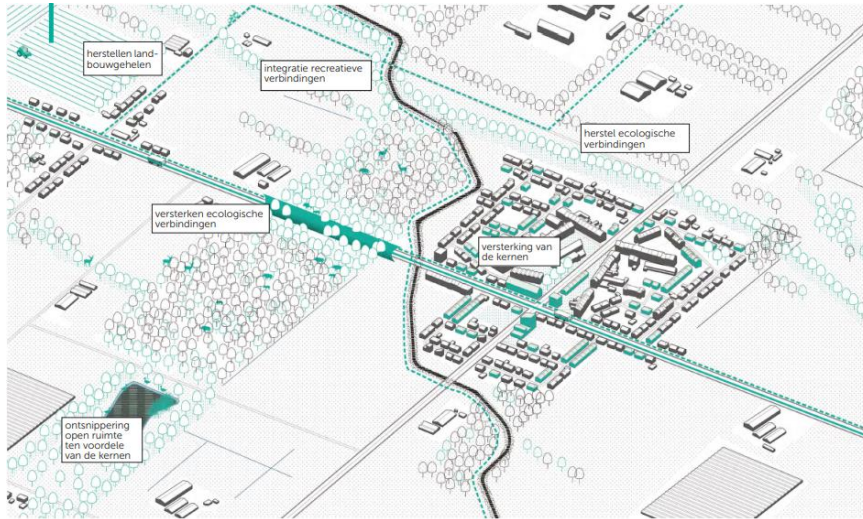
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen - aanduiding Brasschaat (RSV)

5.2.2 BELEIDSPLAN RUIMTE PROVINCIE ANTWERPEN

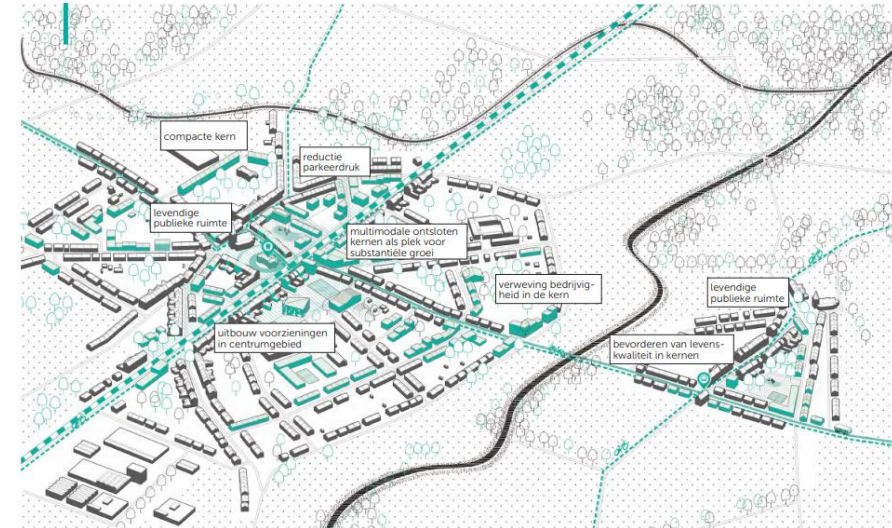
Op 26 oktober 2023 stelde de provincieraad het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen definitief vast. Het beleidsplan bestaat uit een strategische visie (lange termijnvisie) en drie beleidskaders (middellangetermijnvisies).

De strategische visie vormt de basis van de beleidskaders en bevat onder meer 4 ruimtelijke principes:

1. zuinig ruimtegebruik, om meer te doen met dezelfde ruimte;
2. veerkracht, zodat we flexibel kunnen omgaan met veranderingen in de toekomst;
3. nabijheid en bereikbaarheid, zodat we ons in eerste instantie minder, maar ook duurzaam verplaatsen;
4. eigenheid, want de ene plek is de andere niet.



Van versnippering naar bundeling



Levendige kernen

De relevante aspecten voor kernversterking in Brasschaat, zoals uiteengezet in het Beleidsplan Ruimte van de Provincie, kunnen vanuit de drie beleidskaders als volgt worden bekeken:

1. Sterke netwerken: ruimte en mobiliteit

Dit beleidskader geeft onder andere criteria voor ruimtelijke multimodale knopen en hoe je de impact van een activiteit op de ruimte kunt bepalen. De impact van activiteiten op de bestaande ruimte vermindert immers door (1) het beperken van verplaatsingen en (2) het faciliteren van duurzame mobiliteit.

2. Levendige kernen

Kwalitatieve, multifunctionele kernen maken de leefomgevingen in de provincie duurzaam en bieden de verschillende uitdagingen het hoofd. Meer doen met dezelfde ruimte, dat is de uitdaging. Het doel is om bijkomende bebouwing en functies vooral op te vangen in de kernen die multimodaal ontsloten zijn en voldoende voorzieningen hebben. Zo wenst de provincie versnippering van de open ruimte te stoppen en de bestaande open ruimte bewaren of zelfs versterken. De provincie wil de kernen versterken om zo (1) de levenskwaliteit van bewoners en gebruikers te verhogen; (2) de veerkracht te bevorderen en (3) de eigen identiteit en het karakter van elke kern te versterken.

Wat nodig is om levendig te zijn, is niet voor elke kern hetzelfde. Het gaat om maatwerk met oog voor de omgeving en de identiteit van de kern. De basis voor het goed functioneren van kernen ligt in kernversterking en het verweven van wonen, werken, groen, ontspanning, energie en winkelen.

Brasschaat wordt in dit beleidskader geselecteerd als ‘**dorpskern met potentie**’, d.w.z. een kern met een hoge knooppuntwaarde en een gemiddelde plaatswaarde en gebruikersintensiteit.

De dorpskernen zijn niet geschikt om bijkomende groei op te vangen van stedelijke kernen of strategische dorpskernen. Beperkte groei in functie van lokale opvang van huishoudens is mogelijk om te vermijden dat er buiten de dorpskernen bijkomend wordt bijgebouwd. Dit kan gerealiseerd worden door **kernversterking**. Ook voor de andere uitdagingen is de insteek dat deze mogelijk blijven, maar steeds ‘op maat van’ de kern en rekening houdend met de eigenheid. De (grotere) dorpskernen kunnen op lokale schaal invulling geven aan de uitdagingen rond detailhandel en bedrijvigheid.

3. Verdichten en ontlichten van de ruimte

De versnippering bij nieuwe ontwikkelingen tegengaan en de beschikbare ruimte efficiënter gebruiken, vermindert de druk op de open ruimte. Zo ondersteunt de provincie de Vlaamse ambitie om tegen 2040 het dagelijks bijkomend ruimtebeslag tot nul te herleiden. We reiken instrumenten en methodieken aan om het bijkomende ruimtebeslag te beperken en te komen tot zuinig ruimtegebruik in de bebouwde én in de open ruimte.

Via het aanreiken van instrumenten en methodieken geeft dit beleidskader de open ruimte alle kansen om ze vrij te laten voor de ontwikkeling van openruimtefuncties door (1) kwalitatief te verdichten (de reeds bebouwde ruimte efficiënter gebruiken door functie te verweven op de daarvoor meest aangewezen plekken) en (2) te ontlichten (extra open ruimte voorzien door bebouwing of verharding te verwijderen).

5.2.3 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BRASSCHAAT (2005) – RICHTINGGEVEND GEDEELTE

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

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

GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Het structuurplan Brasschaat (2005) selecteert de woonkernen Brasschaat (met verschillendewoonentiteiten), Maria-Ter-Heide en de dorpskernen Mariaburg en Donk. Beide categorieën zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen. Andere functies zijn mogelijk, bij voorkeur in de centrumgebieden. Inbreiding in de kernen krijgt de

voorkeur boven uitbreiding van de bebouwing; men streeft daarbij naar een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare. De dorpskommen moeten duidelijk begrensd worden. Waardevolle open ruimte binnen het bebouwd gebied blijft behouden. De zones waar meergezinswonen is toegestaan, moeten worden afgebakend per RUP. Voorliggend gepland RUP kernversterking is hiermee zeker niet in tegenstrijd, en geeft uitvoering aan verschillende van deze doelstellingen: aanduiden van de zones voor meergezinsgebouwen, concentratie van commerciële voorzieningen in de centra, stimuleren van inbreiding, consolidatie van het groene karakter van de grootste delen van de woonkernen.

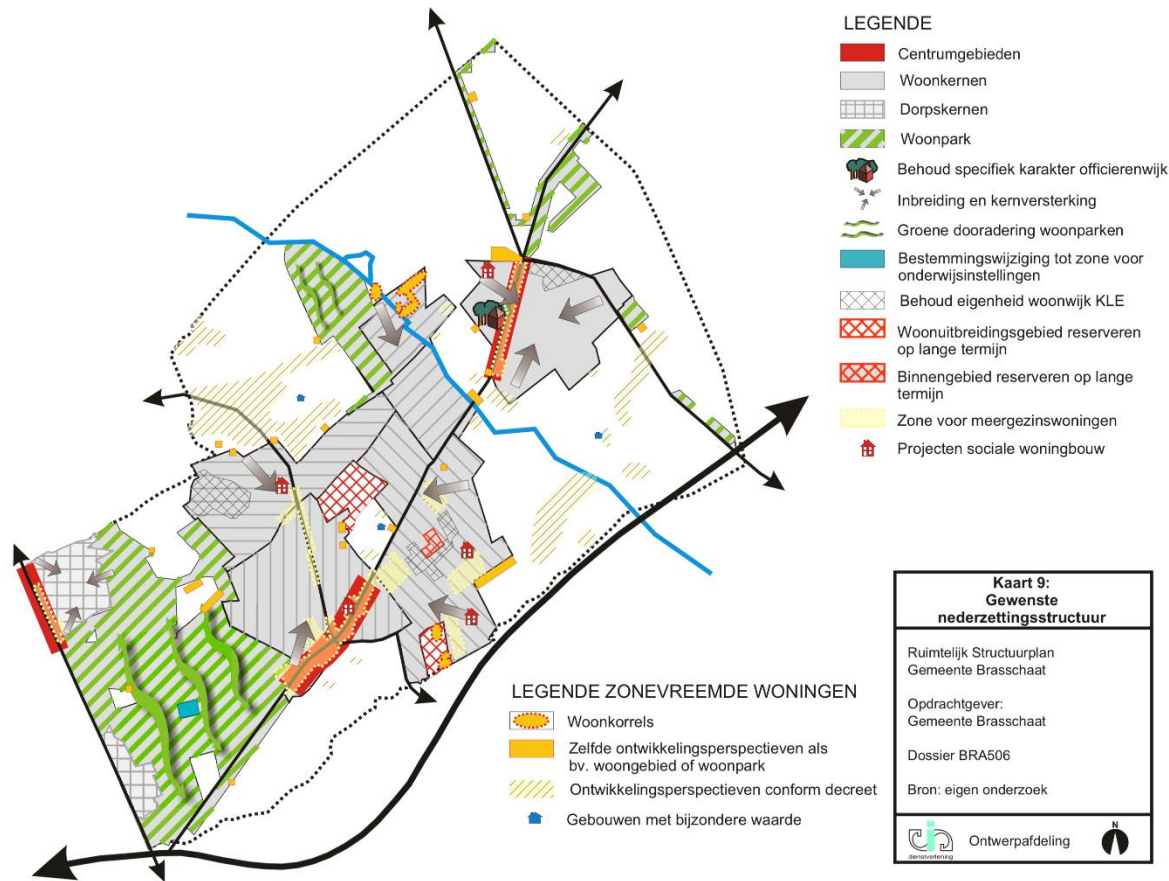
Voor het aansnijden van binnengebieden is volgens het structuurplan enkel een projectmatige en geplande aanpak toegestaan. Het gepland RUP kernversterking is hiermee in overeenstemming. Het duidt duidelijk aan in welke zones nog inbreiding mogelijk is en legt hiervoor een planmatige aanpak via extra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

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

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

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

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



Gewenste nederzettingsstructuur (GRS Brasschaat)

GEWENSTE CENTRUMSTRUCTUUR

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

Het structuurplan stelde dat er een beleidsvisie op de kleinhandelsvestigingen moest komen die duidelijk maakt welke soorten handelsvestigingen waar gewenst zijn.

De volgende principes werden door het structuurplan vooropgesteld. *Handelszaken worden bij voorkeur ondergebracht in de centrumgebieden. Kleinhandel en diensten worden hier geconcentreerd. Wonen is een hoofdfunctie, ook in de centrumgebieden, waar wonen boven winkels gestimuleerd moet worden. Diverse functies zijn mogelijk, evenwel op maat van de kern. De inrichting van het openbaar domein wordt afgestemd op de centrumfunctie. Er komen voorschriften voor inrichtingen uitzicht van de centrumgebieden.*

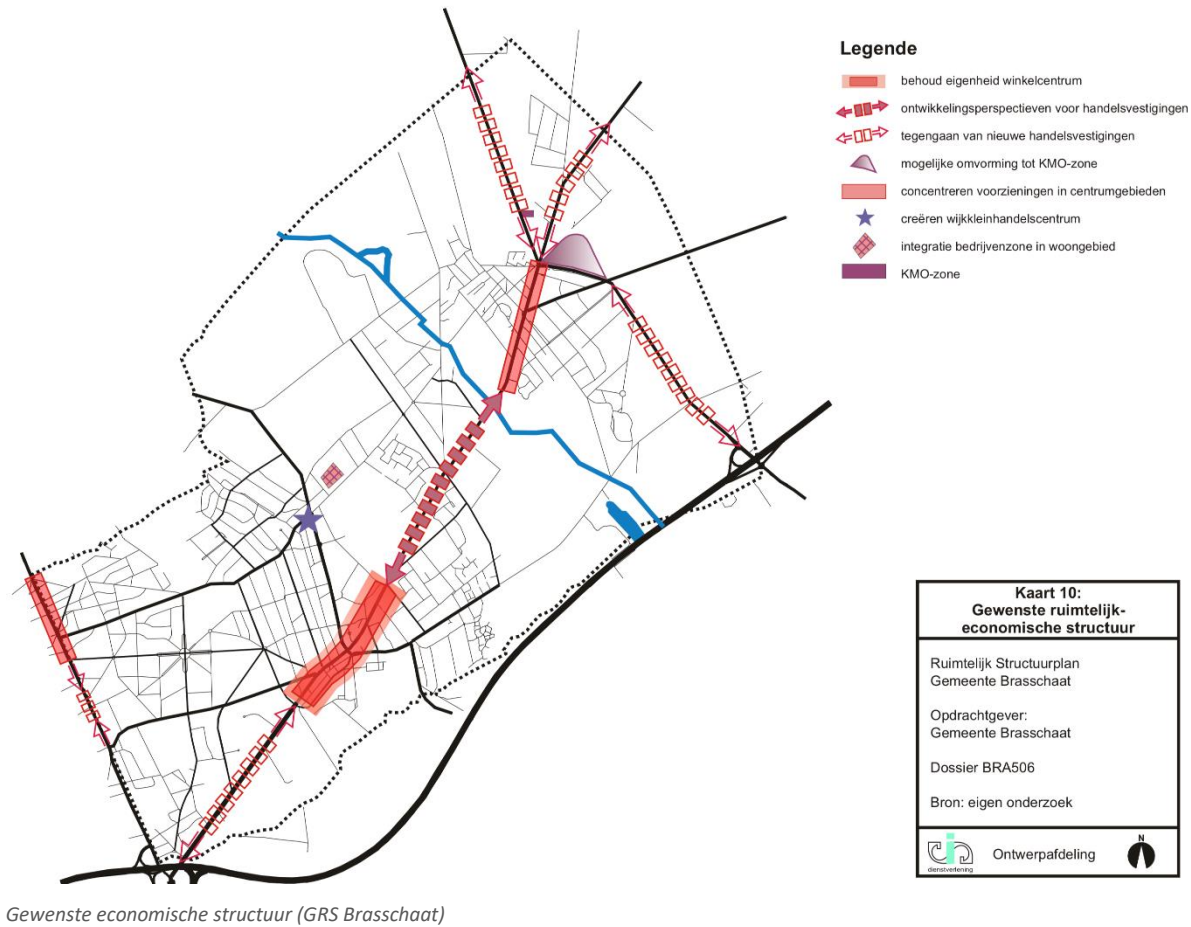
De volgende centrumgebieden werden vermeld in het structuurplan: *Brasschaat: het gedeelte van de Bredabaantussen de Zegersdreef en De Borrekenslei en het begin van de zijstraten; Maria-ter-Heide: het gedeelte van de Bredabaan tussen de Durentijdelei en de Essensteenweg - St. Jobsesteenweg, met inbegrip van het Zegeplein; Mariaburg: het gedeelte van de Kapelsesteenweg tussen de Caterslei en de grens met Kapellen.* Voor deze drie centrumgebieden werd in het structuurplan de opmaak van een RUP vooropgesteld.

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

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

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

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



Gewenste economische structuur (GRS Brasschaat)

BESPREKING PER DEELGEBIED:

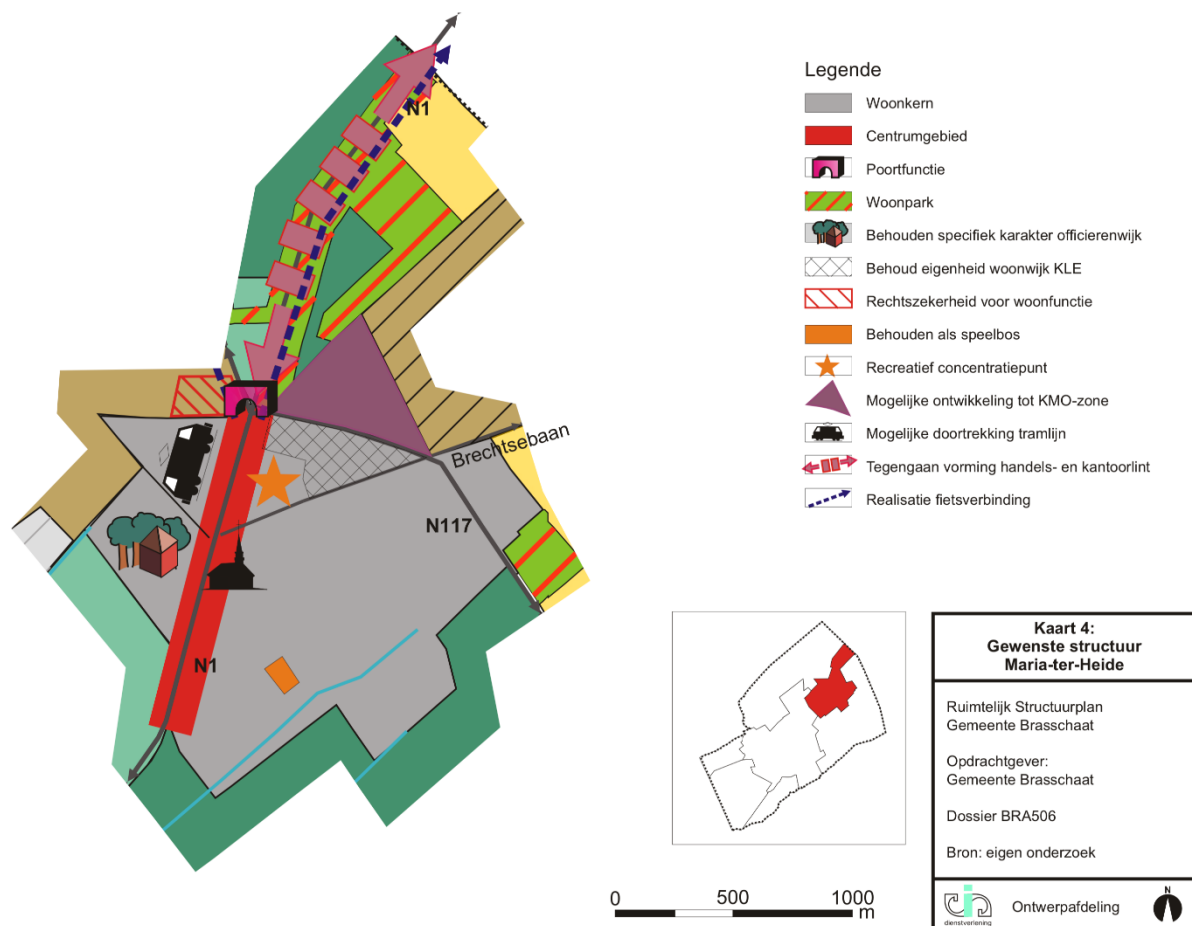
Het structuurplan Brasschaat bevat ook visie per deelgebied. Het nazicht van de uitspraken per deelgebied leverde geen nieuwe aandachtspunten op m.b.t. de relatie tussen het structuurplan uit 2005 en het voorliggende RUP kernversterking.

MARIA-TER-HEIDE:

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

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

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



Gewenste ruimtelijke structuur Maria ter Heide (GRS Brasschaat)

CENTRALE WOONZONE:

De **Bredabaan** vormt, volgens het structuurplan, de centrale as van het gebied, waarbij het gedeelte tussen de Zegersdreef en de Borrekenslei, samen met het begin van de zijstraten **het centrumgebied** vormt. Het specifieke karakter dient behouden te blijven. Kleinhandelen diensten dienen geconcentreerd te worden in het

centrumgebied. Om de uitwaaiering van deze functiestegen te gaan moet het centrumgebied afgebakend worden in een RUP. Buiten het centrumgebied zijn handelsfuncties ook toegelaten, maar op niveau van de omgeving. Uitwaaiering van kantoor- en handelslinten langs verbindingswegen is volgens het structuurplan immers niet gewenst. De gemeente maakt, zo stelt het structuurplan, een beleidsplan voor de handelsvestigingen op, waarin de centrumgebieden worden opgenomen: er wordt gebiedsgericht gekeken waar geen handelszaken toegelaten worden, waar wel mogelijk en welke vormen van handelszaken mogelijk zijn. Grootschalige handel is volgens het structuurplan mogelijk maar mag geen dominante rol vervullen en kleinhandel niet verdringen. Wonen boven winkels moet gestimuleerd worden. Het verblijfskarakter staat centraal in het centrumgebied (Bredabaan).

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

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

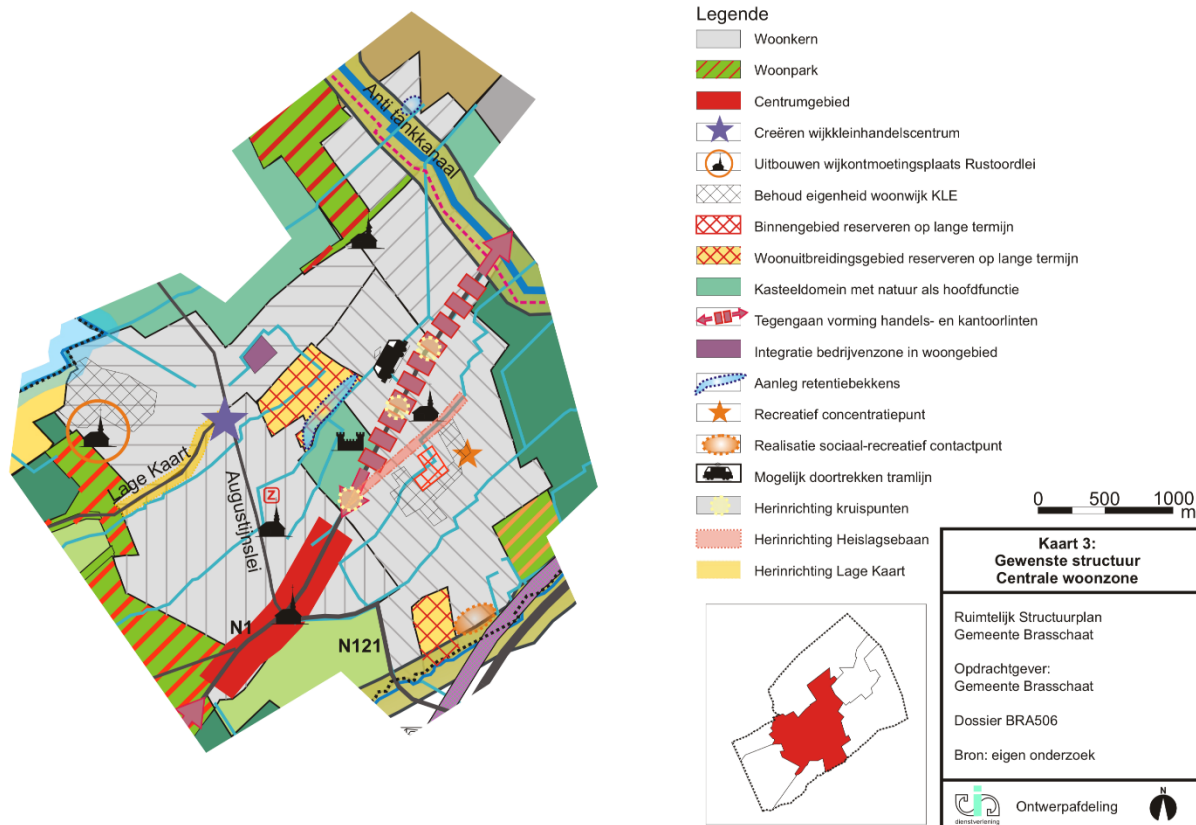
Het **Kaartseplein** biedt, volgens het ruimtelijk structuurplan Brasschaat, als kruising mogelijkheden voor ontwikkeling van een wijkkleinhandelscentrum met sociale functie. De relatie met aangrenzende straten dient volgens het structuurplan wel te verbeteren. De mogelijkheden van de huidige bebouwing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

Het structuurplan uit 2005 deed ook uitspraken over de **woonuitbreidingsgebieden**. Binnengebied Heislag (WUG) moest volgens het structuurplan gereserveerd worden voor de langere termijn. WUG's Neervelden en Het Leeg zouden volgens het structuurplan niet verder aangesneden worden. De gemeente wenste deze bij de opmaak van het structuurplan echter niet te herbestemmen naar groenzone, aangezien ze de enige mogelijkheid waren om nog sociale huisvestingsprojecten te realiseren. De WUG's werden daarom als reserve aangeduid. Ook binnengebied Heislag (BPA 7b), nu bestemd als volkswoningbouw werd in het structuurplan opgenomen als reservegebied. Voor WUG Het Leeg werd door de provincie een PRUP opgemaakt om de voorschriften enerzijds aan te passen aan de waterproblematiek, anderzijds een stuk ontwikkeling i.f.v. betaalbaar wonen mogelijk te maken. Dit plan werd echter vernietigd.

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

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

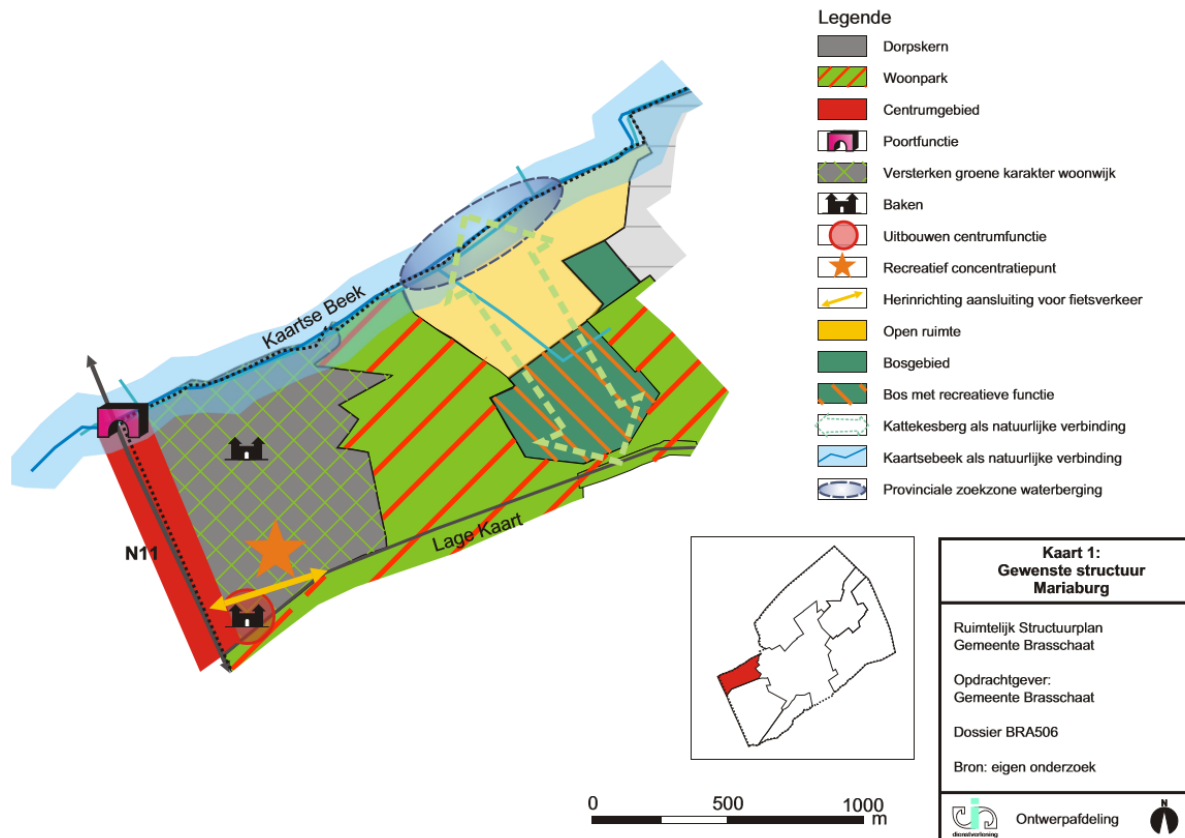
De ontwikkeling van het Antitankkanaal tot een continue recreatieve as en de herbestemming van het militaire domein worden in het RUP Kernversterking, wonen en detailhandel niet behandeld.



Gewenste ruimtelijke structuur Centrale Zone (GRS Brasschaat)

MARIABURG:

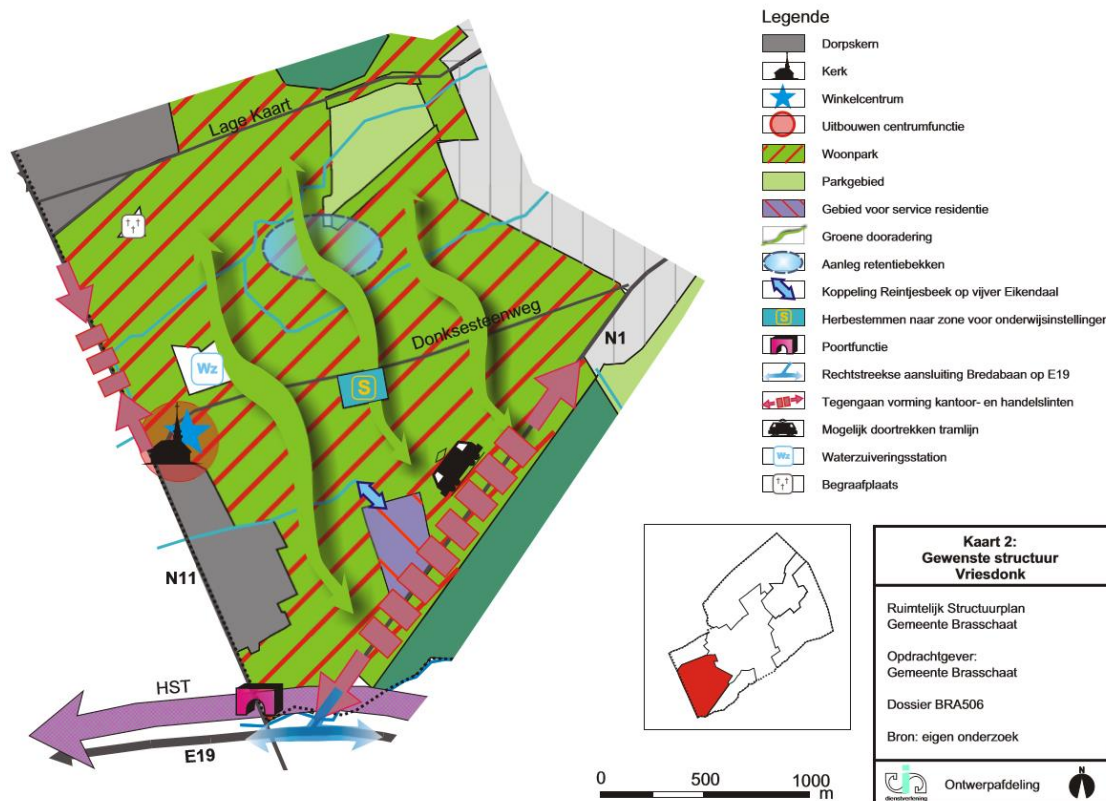
Voor Mariaburg stelt het structuurplan het behoud van de woonkwaliteit en het groen karakter van de wijk voorop, in combinatie met het versterken van het open ruimtegebied Kattekesberg. Ten noorden is de Kaartsebeek grensstellend en ten zuiden de Caterslei, waar een duidelijkere overgang naar groene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



Gewenste ruimtelijke structuur Mariabrug (GRS Brasschaat)

VRIESDONK:

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



Gewenste ruimtelijke structuur Vriesdonk (GRS Brasschaat)

OPENRUIMTESTRUCTUUR

Het structuurplan bespreekt ook de gewenste openruimtestructuur en enkele deelruimten hiervan, zoals het Peerdsbos, de zuidelijke open ruimte en de noordelijke open ruimte. Voorliggend RUP heeft de uitdrukkelijke bedoeling om de 'harde' functies wonen en handel te laten verdichten binnen beperkt afgebakende zones midden in de woonkernen. Verdichting buiten deze zones wordt tegengegaan, met als bedoeling om de groenstructuur maximaal te bewaren. Verder voorziet het RUP een aantal mechanismen om ook binnen de woonkernen rekening te houden met de aanwezige waterstructuur in de schikking van bouwprogramma's. Het RUP geeft hiermee uitvoering aan een aantal algemene doelstellingen van de openruimtestructuur.



Gewenste ruimtelijke structuur openruimte structuur (GRS Brasschaat)






Synthesekaart gewenste ruimtelijke structuur (GRS Brasschaat)

Legende

Elementen van bovenlokaal belang

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

Categorisering wegen

-  hoofdweg
-  secundaire wegen
-  lokale verbindingswegen

Suggestie naar bovenlokaal niveau

-  IC-opstapplaats

Elementen van lokaal belang

-  Woonkernen
-  Dorpskernen
-  Woonpark
-  Centrumgebied
-  Uitbouwen centrumfunctie
-  Creëren wijkkleinhandel
-  Uitbouwen wijkontmoetingsplaats
-  Groene dooradering woonparken
-  Behoud eigenheid officierenwijk
-  Behouden eigenheid woonwijk KLE
-  Binnengebied reserveren op lange termijn
-  Woonuitbreidingsgebied reserveren op lange termijn
-  Herbestemmen naar zone voor onderwijsinstellingen
-  Herinrichting Heislagebaan
-  Herinrichting kruispunten
-  Herinrichting Lage Kaart
-  Park met belangrijke recreatieve functie
-  Bos met recreatief medegebruik
-  Bos met mogelijkheden voor zachte recreatie
-  Domeinen met natuur als hoofdfunctie
-  Open ruimte
-  Behoud / herstellen open ruimte
-  Gemeentelijke zoekzone waterberging
-  Herinrichting zones voor weekendverblijven

-  Recreatief concentratiepunt
-  Natuurontwikkeling en zachte recreatie
-  Realisatie sociaal-recreatief contactpunt
-  Behouden als speelbos
-  Mogelijke omvorming tot KMO zone
-  Integratie bedrijvenzone in woongebied
-  (Her)aanleggen fietsverbindingen
-  Ontwikkelingsperspectieven voor handelsvestigingen
-  Tegengaan nieuwe handelsvestigingen
-  Mogelijke doortrekking tramlijn
-  Rechtstreekse aansluiting op E19
-  Bakens


**Kaart 15:
Legende synthese gewenste
ruimtelijke structuur**

Ruimtelijk Structuurplan
Gemeente Brasschaat

Opdrachtgever:
Gemeente Brasschaat

Dossier BRA506

Bron: eigen onderzoek


Ontwerpfdeling


5.2.4 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BRASSCHAAT (2005) – BINDENDE GEDEELTE

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

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Brasschaatlegde geen zaken bindend vast die in tegenstrijd zouden zijn met een regeling rond woningtypologie. Het GRS bepaalt dat een RUP rond meergezinsgebouwen moest worden opgemaakt maar doet er geengedetailleerde uitspraken over. Een RUP rond meergezinswoningen werd opgemaakt in 2011 en werd herzien in 2021.

Het GRS selecteert bindend de centrumgebieden zoals hierboven besproken, zijnde concentraties voor handel, diensten en diverse functies op maat van de kern. De afgebakende handelszones liggen hierbinnen. De opmaak van een RUP centrumgebieden wordt vooropgesteld. Voorliggend RUP geeft hieraan invulling voor wat betreft het handelsgebeuren en het stimuleren van wonen verweven in de centrumgebieden.

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

5.3 SECTORALE PLANNEN

5.3.1 DETAILHANDELSPLAN

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

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

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

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

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

- aanpak van het openbaar domein en aandacht voor de kwaliteit van de panden i.f.v. de uitstraling van het centrale winkelgebied
- streven naar een aaneengesloten geheel van horeca en winkels in een afgebakend kernwinkelgebied; hierbinnen leegstand aanpakken; aanvullen met voorzieningen op de juiste locatie en mogelijkheden voor wat grotere 'trekkers';
- versnippering van handel tegengaan afstemmen parkeerbeleid op bezoekmotief

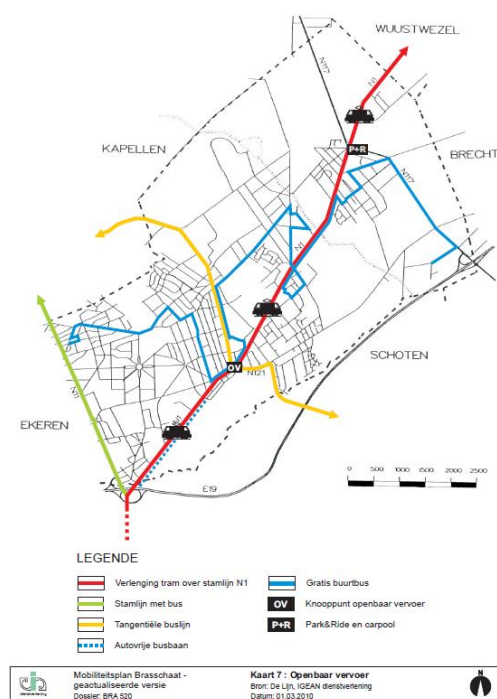
Naast deze acties met ruimtelijk karakter zijn er uiteraard tal van acties in het flankerend beleid: ondersteuning van handelaars, promotie, events et cetera...



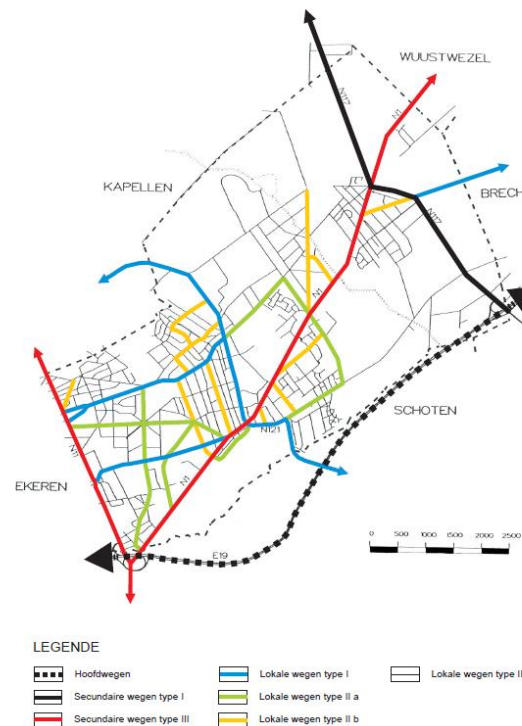
5.3.2 MOBILITEITSPLAN

Het beleidsplan van de gemeente Brasschaat is conform verklaard door de provinciale auditcommissie op 5februari 2004. Het werd geactualiseerd in 2010. Het mobiliteitsplan beoogt een gemeentelijke visie met betrekking tot mobiliteit en verkeersstructuren op haar grondgebied.

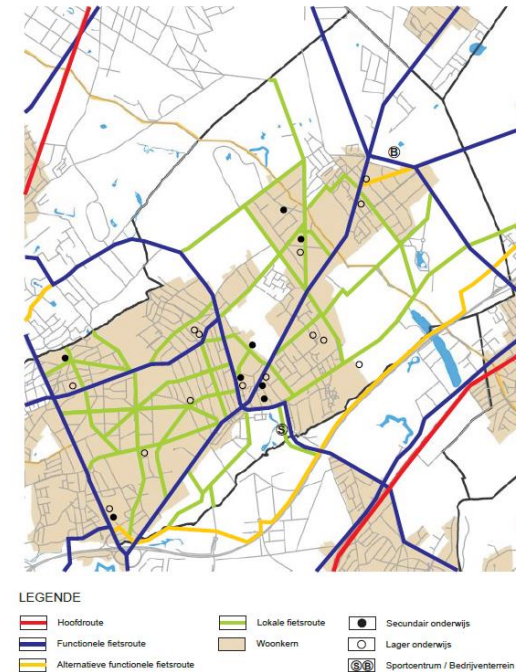
Het mobiliteitsplan gaat dieper in op de verkeersproblematiek van de Bredabaan en geeft een aantal aanbevelingen naar inrichting toe. Specifiek m.b.t. handel wordt er weinig gemeld: "Het openbaar domein in de dorpscentra, met concentraties van handel en diensten, wordt heringericht, waarbij veilige en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



Openbaar Vervoer (Mobiliteitsplan, actualisatie 2010)



Wegencategorisering (Mobiliteitsplan, actualisatie 2010)



Functionele fietsroutes (Mobiliteitsplan, actualisatie 2010)

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. 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 onderliggendewegen (ten gevolge van congestie hoofdwegen)
- Vrachtverbod
- Parkeren van vrachtwagens in woonwijken

COMMUNICATIE EN SENSIBILISERING:

- Doorgedreven communicatie en sensibiliseringscampagnes

INTEGRATIE MET PLANNEN IN OPMAAK:

- Nota Ruimte (in opmaak).
- Duurzaamheidsbeleid

Ondertussen werd een ontwerper aangesteld voor de opmaak van een nieuw mobiliteitsplan, en een verdere afstemming met het Routeplan 2030 (zie verder).

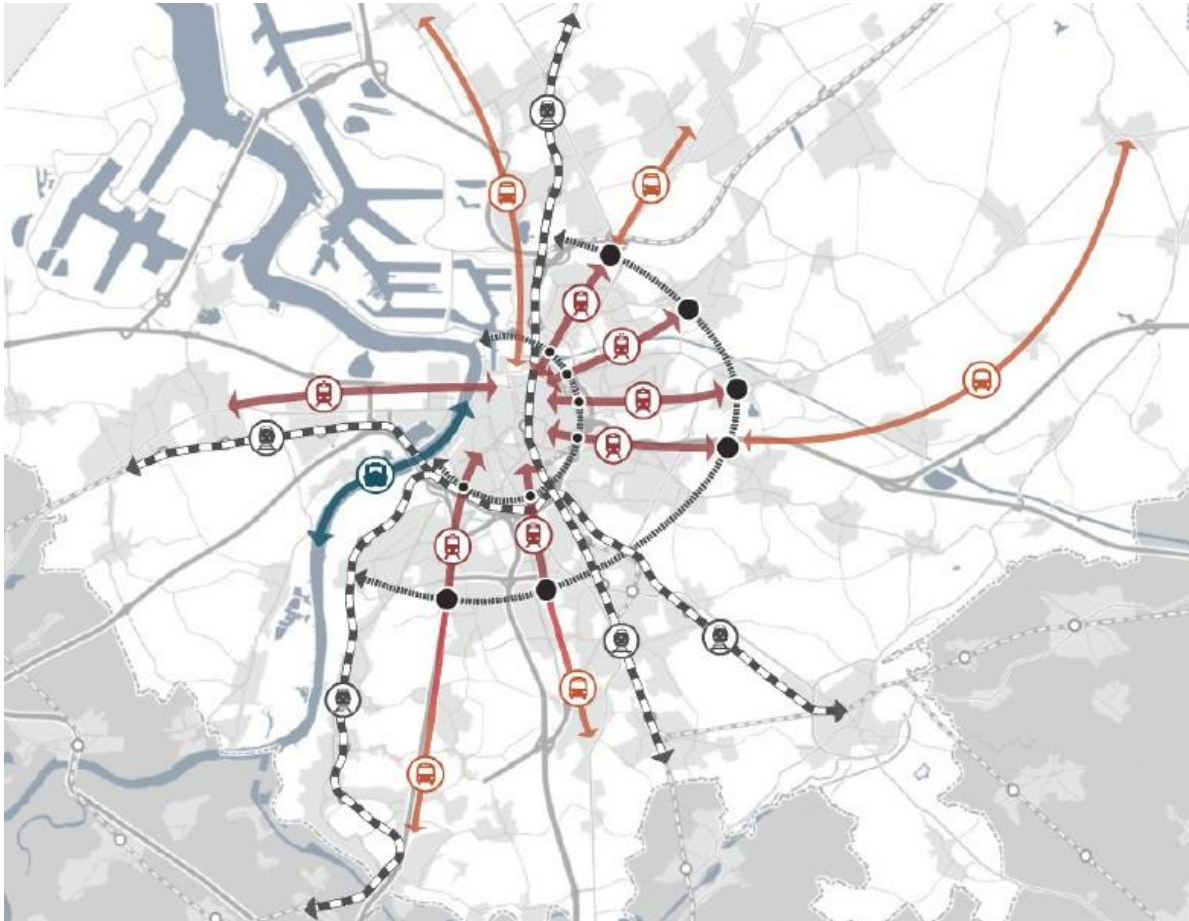
5.3.3 ROUTEPLAN 2030 (IN OPMAAK)

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

De vervoerregio heeft een voorlopig Ontwerp Regionaal Mobiliteitsplan (Routeplan 2030), bestaande uit een plannota en andere aanvullende nota's, uitgewerkt. Dat plan legt de globale mobiliteitsvisie vast voor de vervoerregio op een strategisch niveau, en dat voor alle vervoerswijzen. In dit voorlopig Ontwerp Regionaal Mobiliteitsplan werd rekening gehouden met het Ontwerp plan-MER. De inspraakperiode liep van 31 oktober tot en met 31 december 2023.

Dit routeplan werkt een nieuwe visie en concepten uit voor de multimodale bereikbaarheid van alle gemeentes van de vervoerregio, om een modal shift te bewerkstelligen. Dit zal o.a. invloed hebben op de bereikbaarheid van Brasschaat met het openbaar vervoer. Zo wordt er onderzoek gedaan naar een nieuwe voorstadstreinverbinding met een stop in Sint-Job, die de bereikbaarheid van Brasschaat zal vergroten. Deze ontwikkeling zal de ligging van verdichtingslocaties in Brasschaat niet beïnvloeden, daarvoor ligt ze te ver buiten de gemeentegrens, maar is wel positief voor de algemene bereikbaarheid.

Ook het lokaal openbaar vervoer zal erop vooruitgaan. Op korte termijn wordt er een verhoging verwacht van de frequenties op de verschillende lijnen die Brasschaat doorkruisen.



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

SECTORALE SELECTIES

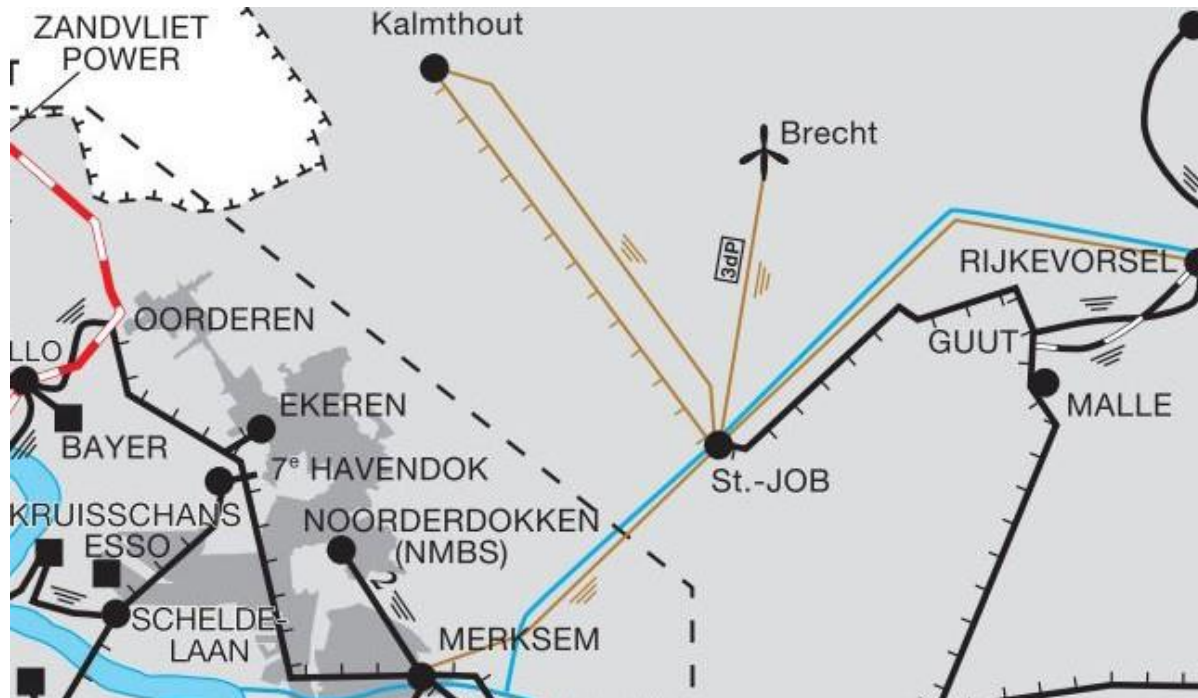
Voor de bespreking van een aantal sectorale selecties (Natura2000, VEN/IVON, Erfgoed, BWK,...) wordt verwezen naar de bijgevoegde milieueffectenscreening. Bij de screening worden de selecties op vlak van landschap, erfgoed, ecologie, biodiversiteit,... behandeld.

HEMELWATERPLAN

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

HOOGSPANNINGSNET

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



Elektrische hoogspanningsnetten (bron: Elia Netkaart 2019)

5.4 VERGUNNINGENKADER

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

5.4.1 RELEVANTE GEWESTELIJKE RUP'S

GEWESTELIJK RUP OPHEFFEN VAN (ALTERNATIEVE) RESERVATIE-EN ERFDIENSTBAARHEIDSGEBIEDEN VOOR HET DUWVAARTKANAAL OELEGEM-ZANDVLIET (D.D. 5/12/2003)

Met de keuze voor het schrappen van het (alternatief) reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied voor de aanleg van het Duwvaartkanaal Oelegem-Zandvliet, met daaraan gekoppeld de modernisering en verbreding van het Albertkanaal, scheidt de Vlaamse overheid helderheid omtrent de te ondersteunen alternatieve vervoerswijzen. De binnenvaart moet kansen krijgen naast het vrachtwagenverkeer in het kader van het goederenvervoer.

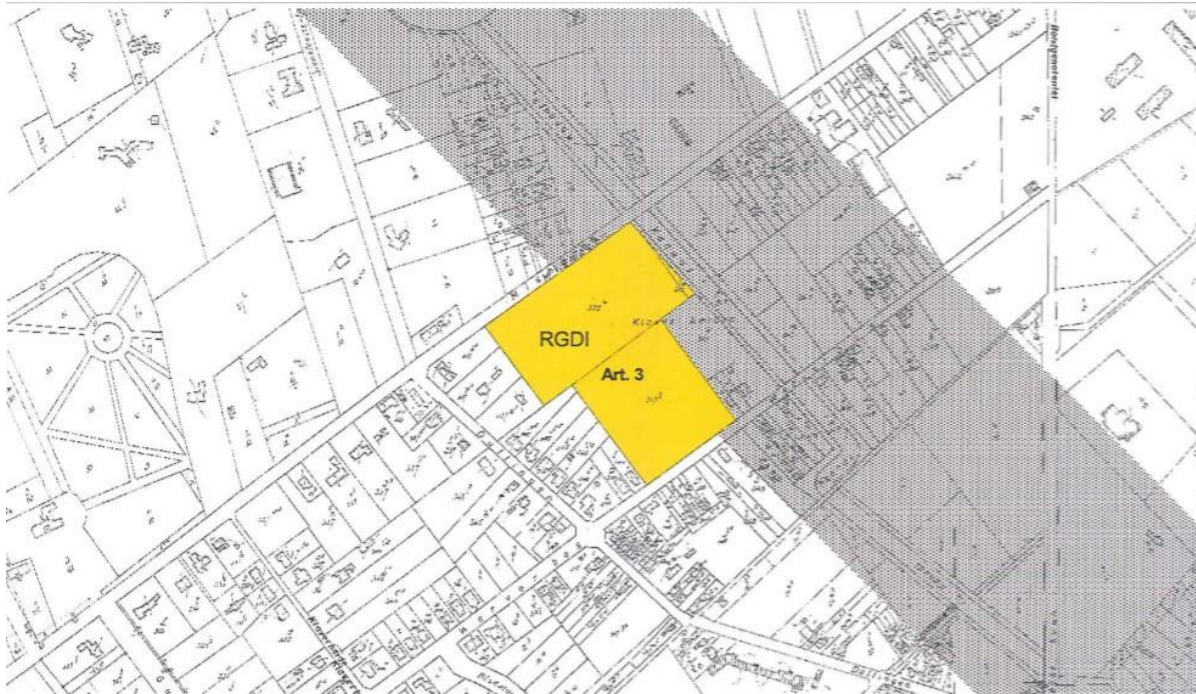
Een aantal overdrukken met reservatiestroken, zoals voorzien op het gewestplan, worden opgeheven en de onderliggende bestemmingen worden ontheven van de opgelegde randvoorwaarden. De reservatiestrook voor de hoofdspoorweg goederlijn 11 (Antwerpen- Bergen op Zoom) blijft wel behouden. Het schrappen van het (alternatief) reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied voor de aanleg van het Duwvaartkanaal van Oelegem tot Zandvliet leidt tot de vrijwaring van een groot aaneengesloten gebied van het buitengebied (namelijk de Noorderkempen). Hierdoor worden de functies in het buitengebied versterkt en wordt de bestaande natuurlijke agrarische structuur niet verder versnipperd.

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

Er zijn geen tegenstrijdigheden met het geplande RUP Kernversterking, wonen en detailhandel, de contouren van het GRUP worden gerespecteerd in de afbakening:



Plan 01: Opheffen reservatiestrook Duwvaartkanaal (Gewestelijk RUP)



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

Plan 01 - deelgebied 01 – Opheffen reservatie Duwvaartkanaal


(in overdruk)

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

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



(in overdruk)

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

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

Plan 02 - Recreatiegebied met dagrecreatieve infrastructuur Bethanie

Artikel 3 Recreatiegebied met dagrecreatieve infrastructuur Bethanie

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

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

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

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

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

§2 Inrichtingsprincipes:

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

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

5.4.2 RELEVANTE PROVINCIALE RUP'S

PRUP HET LEEG-RIETBEEMDEN (VERNIETIGD !)

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

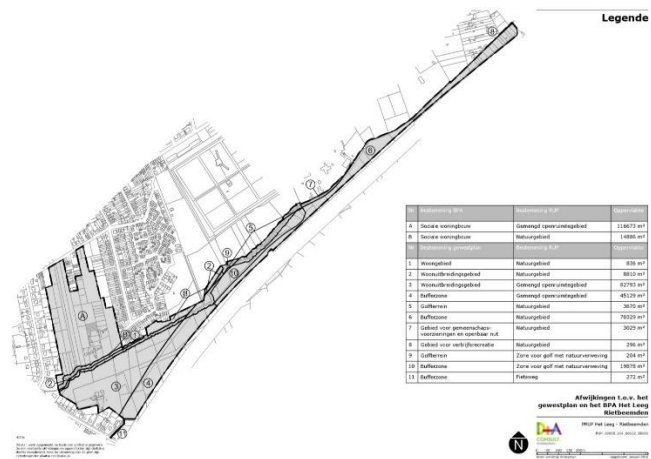
De provincie nam initiatief om een oplossing te vinden voor dit signaalgebied. In overleg met betrokken actoren en op basis van een hydraulisch onderzoek werd voor het plangebied een gedeeld ontwikkelingsperspectief uitgewerkt waarbij sommige zones nog kunnen bebouwd worden en andere zones van bijkomende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

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

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

Het PRUP werd goedgekeurd op 26/01/2017, maar werd vernietigd door de Raad van State op 5/11/2019. We vermelden het dus louter informatief.

In de fase scopingnota werd ervoor gekozen om de nog onbebouwd woonuitbreidingsgebieden in dit RUP niet te behandelen. We bekijken in een volgende fasen van dit planningsproces of de contour van voorliggend RUP nog moet worden aangepast naar aanleiding van planinitiatieven van de hogere overheid.



Afwijkingen Gewestplan en BPA Het Leeg-Rietbemden (PRUP Het Leeg-Rietbemden - vernietigd)



Grafisch Plan en voorschrift gemengd open ruimte gebied PRUP Het Leeg-Rietbemden (vernietigd)

C. Gemengd openruimtegebied

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

PRUP RETENTIEZONE KAARTSEBEEK (D.D. 5/07/2002):

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

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

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



Grafisch plan en legende PRUP Kaartsebeek

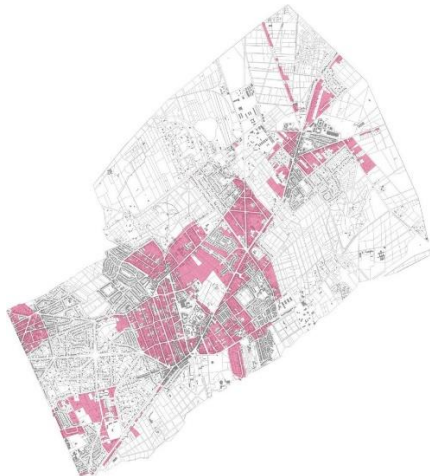
5.4.3 BESTAANDE GEMEENTELIJKE RUP'S

RUP VERBOD OP MEERGEZINSWONINGEN

De vergelijking en afstemming met bestaande gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen zal in een latere fase van het planproces gebeuren. De mate waarin de bestaande gemeentelijke RUP's afwijken van voorliggende visie, werd nog niet volledig in kaart gebracht. Het RUP zal vermelden welke stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven.

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

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



Grafisch plan Gemeentelijk RUP 'verbod op meergezinsgebouwen'

5.4.4 GEWESTPLAN

Het gewestplan Antwerpen werd vastgelegd bij KB van 3 oktober 1979. In 1988 werd een gewestplanwijziging doorgevoerd waarbij voor een aantal stroken de bestemming parkgebied werd omgezet naar woonpark (langs Ter Borch en de Lage Kaart). In 1998 werd een gewestplanwijziging doorgevoerd, waarbij volgende bestemmingen werden opgenomen: het golfterrein, een natuurgebied langs het Antitankkanaal, een bosgebied aan sanatorium De Mik, een woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde, de beschermingszone waterwinning en een agrarisch gebied. Recenter is het gewestplan gewijzigd voor de aanleg van de HST-lijn. Later werd het gewestplan gewijzigd met het oog op de aanleg van de HSL, parallel met de E19. Hiervoor werd een reservatiestrook ingetekend.

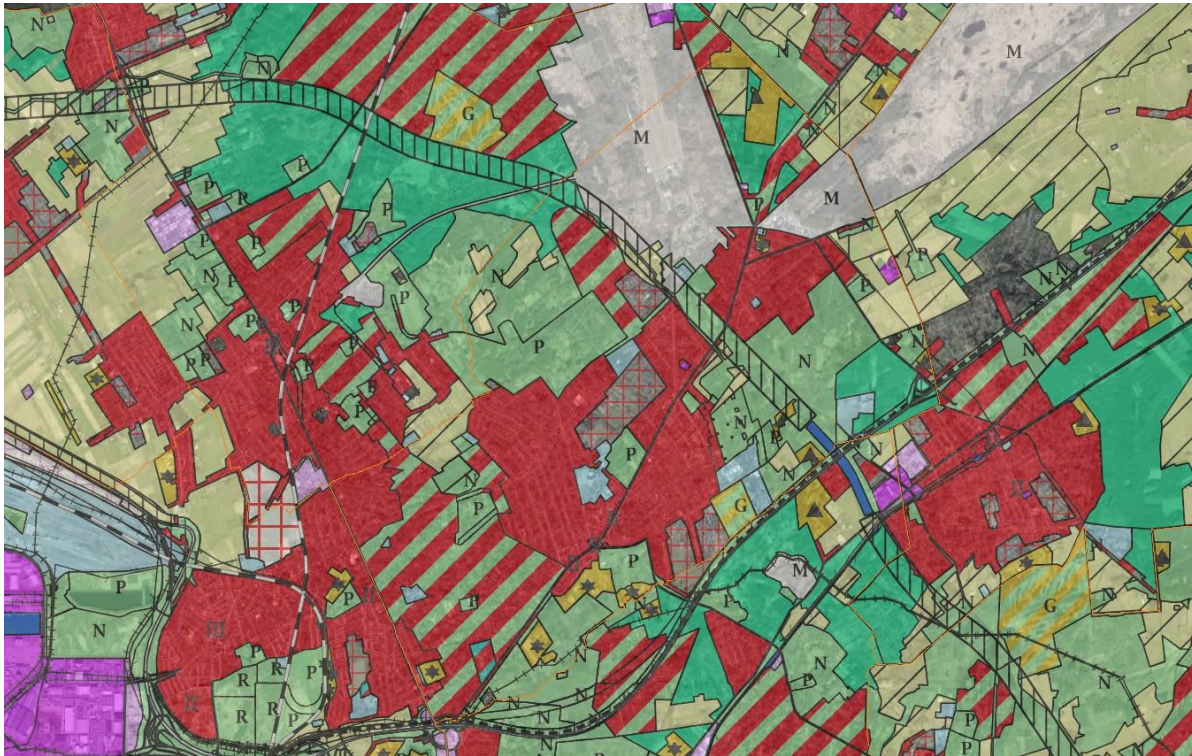
We tonen hieronder het gewestplan na aanpassingen. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat ondertussen meerdere RUP's delen van dit gewestplan hebben opgeheven. Het is dus niet meer overal van kracht.

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

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

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

Slechts een klein deel van de gemeente is bestemd als agrarisch gebied. Het belangrijkste landbouwgebied ligt in het oosten, tegen de grens met Brecht. De andere agrarische gebieden, waarvan de meeste landschappelijk waardevol zijn, liggen verspreid in de gemeente, maar hebben geen belangrijke agrarische functie. Het is niet de bedoeling van het RUP Kernversterking, wonen en detailhandel om bestemmingen vast te leggen ter vervanging van de bestemmingen in het gewestplan of andere RUP's. Voorliggend RUP Kernversterking, wonen en detailhandel regelt dichtheden en types wonen en handel, waar ze binnen de bestemmingen in principe vergunbaar zijn. **Tenzij de noodzaak in het verdere verloop van het planproces zou blijken, gaan we dus uit van het behoud van het gewestplan.**



Gewestplan met aanduiding plangebied (Geopunt)

5.4.5 BESTAANDE BPA'S

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

5.4.6 BESTAANDE VERKAVELINGEN

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

5.5 RELEVANTE PLANNEN VAN BUURGEMEENTEN

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

5.5.1 EKEREN (STAD ANTWERPEN): RUP MARIABURG (10/11/2017)

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

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

6 SCREENING MILIEU-EFFECTEN

6.1 SCREENINGSGERECHTIGD PLANPROCES

Het Decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid bepaalt dat elk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen het toepassingsgebied van dit decreet valt.

RUP's die het kader vormen voor project- m.e.r.-plichtige activiteiten, zoals bepaald in bijlage I en II van het BVR van 10/12/2004 of waarbij een Passende Beoordeling van toepassing is, zijn van rechtswege MER-plichtig.

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

Volgende stappen worden doorlopen ter bepaling van de plan-m.e.r.-plicht:

1. Valt het voorgenomen plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)?

Ja: Een ruimtelijk uitvoeringsplan betreft een plan dat door een overheidsinstantie wordt opgesteld. Dit maakt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan onder de definitie valt van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM.

2. Valt het voorgenomen plan onder het toepassingsgebied van het DABM?

Ja: Het plan vormt het kader voor de latere toekenning van een omgevingsvergunning aan een project.

3. Vormt het voorgenomen plan een kader voor een project van bijlage I, II of III uit het MER-besluit (Besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 en latere wijzigingen houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage)?

Ja: Het voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder bijlage I, II of III, meer bepaald rubriek 10b van bijlage III: stadsontwikkelingsprojecten.

4. Regelt het voorgenomen plan het gebruik van een klein gebied van lokaal niveau (lokaal belang) of betreft het een kleine wijziging?

Nee: Het voorgenomen plan betreft geen klein gebied op lokaal niveau, gezien het plan de volledige gemeente Brasschaat betref, voor wat betreft de bestemming wonen (excl. woonparken). Het plan houdt wel een kleine wijziging in, gezien de geldende bestemmingsplannen wat betreft de bestemming wonen excl. woonparken worden verfijnd en de voorschriften worden aangepast aan de huidige uitdagingen en beleidsvisie. Aan de bestemmingen als zodanig worden geen wijzigingen doorgevoerd. Een overkoepelend RUP voorziet in overdruk bijkomende kwaliteitsgaranties voor wat betreft wonen en kernversterking. gemeentelijk RUP geïntegreerd. Er worden geen grote wijzigingen inzake bestemmingen en ontwikkelingsmogelijkheden doorgevoerd.

5. Is er een passende beoordeling nodig?

Ja: Er is SBZ-gebied aanwezig nabij het plangebied. De effectbespreking onder §6.6.2 'effecten biodiversiteit - Eutrofiëring en verzuring' wijst uit dat een passende beoordeling niet nodig is voor voorliggend plan.

Op basis van bovenstaande redenering wordt gesteld dat voorliggend plan overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 van het DABM, screeningsplichtig is en moet er bijgevolg geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

6.2 AANPAK

6.2.1 PLANCONTOUR SCREENING

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

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

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

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

Naar aanleiding van de inspraakreacties werd de screening voor sommige disciplines verder aangevuld voor de 'te versterken woonkern' van de wijk Kaart. Voor deze contourwijziging werd de m.e.r.-screening in de fase 'scopingnota' uitgebreid. Andere opmerkingen op de m.e.r.-screening zoals weergegeven in de startnota, werden in de scopingnota verwerkt in voorliggend hoofdstuk 6.

6.2.2 REFERENTIE SCENARIO

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

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

6.2.3 ALTERNATIEVEN

Tijdens de publieke consultatie over de startnota werden geen alternatieven ingesproken.

Er worden geen alternatieven onderzocht.

6.2.4 TE BEHANDELEN DISCIPLINES

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

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

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

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

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

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

Tot slot wordt de discipline klimaat opgenomen, voornamelijk om de klimaatscenario's voor 2100 (hitte-stress en overstromingsgevoeligheid) te kunnen opnemen.

6.3 GRENDOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

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

6.4 IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE BODEM EN GRONDWATER

6.4.1 BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

6.4.1.1 BODEMTYPOLOGIE

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

6.4.1.2 BODEMKWALITEIT

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

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

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

GRONDWATER

Het aspect grondwaterstroming werd besproken bij de watertoets.

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

6.4.1.3 EFFECTEN BODEM EN GRONDWATER

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

6.5 DISCIPLINE LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

6.5.1 BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

6.5.1.1 ATLAS DER BUURTWEGEN

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

6.5.1.2 LANDSCHAPSRELICTEN EN ERFGOEDLANDSCHAPPEN

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

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

6.5.1.3 BESCHERMDE LANDSCHAPPEN, DORPSGEZICHTEN EN MONUMENTEN

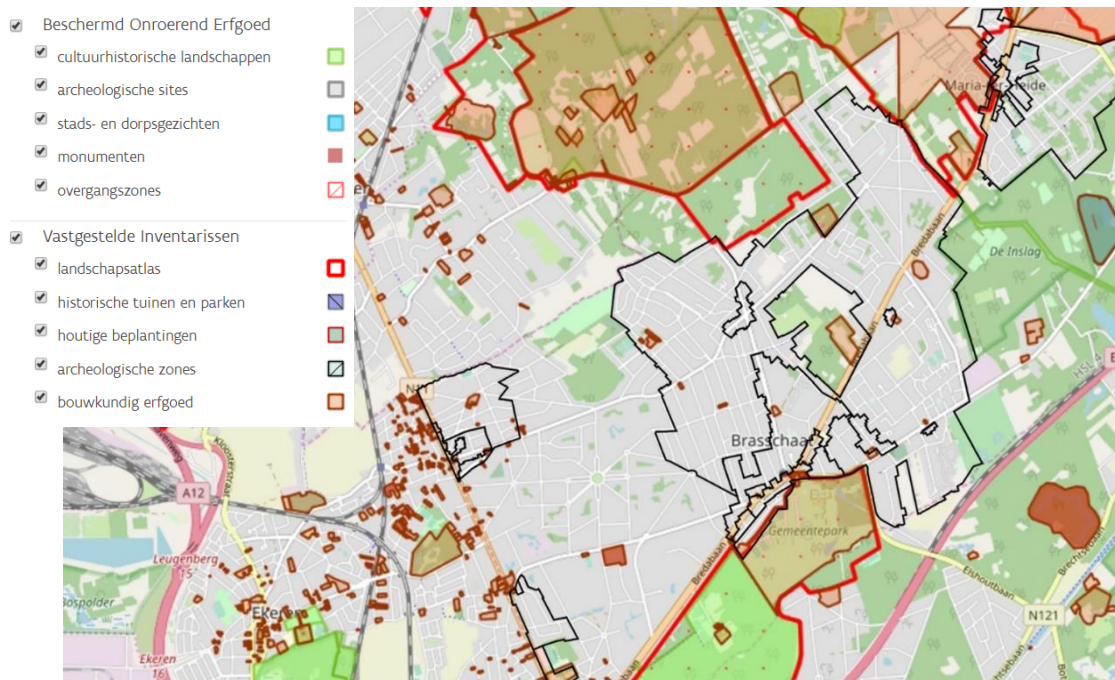
Binnen de gemeente Brasschaat bevindt zich 1 beschermd monument, nl. de openluchtschool Sint-Lutgardis (ID: 4987). Deze bevindt zich buiten de contouren van de afgebakende woonkernen. Ook het beschermd stads- en dorpsgezicht Domein De Mik (Engelse tuin, omgrachting en gebouwen - ID: 5328) ligt buiten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

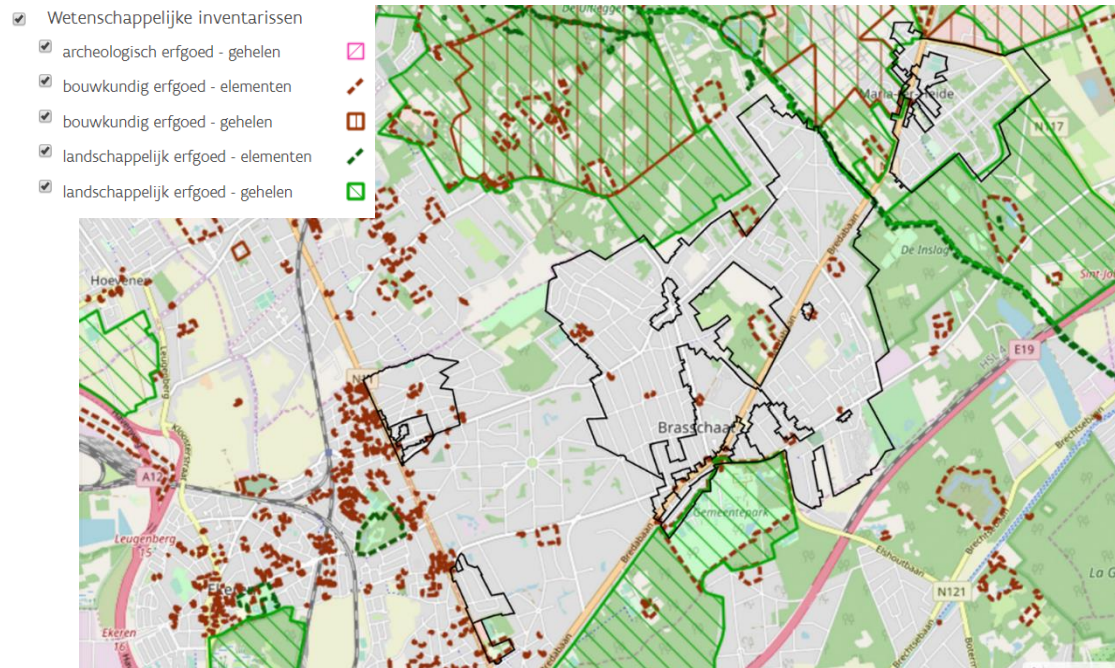
Hoekhuis De Rode Leeuw met linde en omgeving (ID: 4893) ligt dan weer binnen het kernwinkelgebied, onderdeel van de te versterken zones van het RUP. De Rode Leeuw met oude linde en omgeving is beschermd als dorpsgezicht. Ongeacht de bepalingen van voorliggend RUP kernversterking Wonen en Detailhandel,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

6.5.1.4 VASTGESTELDE INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

Hier en daar zijn er enkele elementen of gehelen bouwkundig erfgoed geselecteerd binnen de afbakening van de woonkernen. Waar het om 'te consolideren woonkern' gaat, heeft het geplande RUP een positief effect op behoud van erfgoed: deze omgevingen zijn niet bedoeld om te transformeren. Op enkele beperkte plaatsen overlappen de 'te versterken zones' van het RUP ('te versterken woonkern', handelszones) met de inventaris van bouwkundig erfgoed. Hier kan transformatie van het bebouwd weefsel worden verwacht. Een deel van de geselecteerde panden zijn in de voorbije jaren reeds gesloopt, bv. in kernwinkelgebied of aanloopstraten. We tonen de overlap met de vastgestelde inventaris op onderstaande figuren, het gaat om een beperkt aantal items.

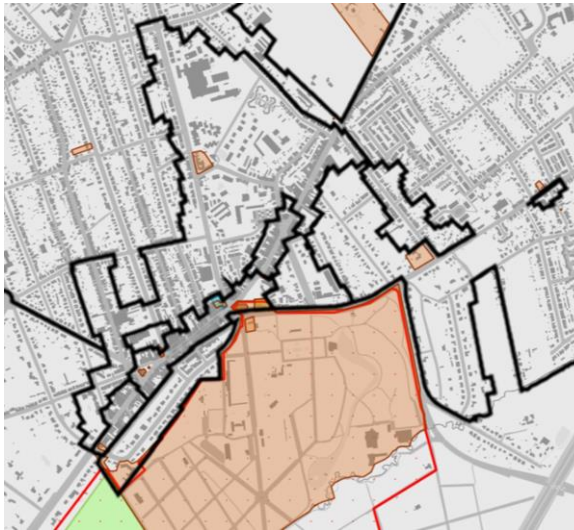
- Maria-Ter-Heide: enkele gebouwen (onder meer de kerk en Café Belle Vue) en een beperkte overlap met landschapsrelict militair erfgoed (detailafbakening te herbekijken)
- Mariaburg: Katerheidemolen aan de steenweg in handelskern, uiteraard te bewaren
- Centrum-Brasschaat: een aantal gebouwen (onder meer 't oude ziekenhuis, Sint-Antoniuserkerk en pastorie, Café De Kroon, Rode Leeuw, oude postgebouw, oud gemeentehuis, en de dienstwoning van het kasteel van Brasschaat).





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

Voor de panden op de inventaris moet de erfgoedtoets worden uitgevoerd vooraleer te beslissen over mogelijkheden tot sloop of grondige verbouwing. Het RUP wijzigt op zich niets aan de situatie van het vastgesteld bouwkundig erfgoed. In dit opzicht veroorzaakt het RUP geen effecten ten opzichte van de huidige planningscontext. Gezien het zeer beperkte voorkomen van erfgoed in de te versterken zones, kan ook ten aanzien van de bestaande situatie niet van een aanzienlijk negatief effect worden gesproken. Wel lijkt het opportuun dat in het verdere proces wordt uitgeklaard of er bijkomende voorschriften voor het bouwkundig erfgoed worden opgenomen in het RUP, dan wel de huidige praktijk van afweging per dossier wordt behouden.



Uitsnede Brasschaat kerngebied (Geoloket Onroerend Erfgoed)



Uitsnede Brasschaat kerngebied (Geoloket Onroerend Erfgoed)



Uitsnede Brasschaat kerngebied (Geoloket Onroerend Erfgoed)

6.5.1.5 CENTRAAL ARCHEOLOGISCHE INVENTARIS

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

6.5.2 EFFECTEN LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Het RUP bakent een aantal zones ter verdichting en clustering van wonen en handelsvoorzieningen af, en de rest van de 'te consolideren' woonkernen. Het RUP doet uitspraken over woningtypes, beschrijft maximale bouwvolumes of legt een harmonieregel op, en beperkt type en omvang van handel. We stelden geen grote aandachtspunten vast m.b.t. landschap. Het bouwkundig erfgoed in de kernen wordt door de bestaande sectorale regelgeving bestreken. Er zijn dan ook geen specifieke

projectvoorstellen die door het RUP worden geregeld. Indien een project wordt aangevraagd binnen het RUP wordt, geval per geval, de erfgoedafweging uitgevoerd zoals opgelegd door de bestaande sectorale regelgeving. Waardoor het RUP geen significante effecten met zich mee zal brengen met betrekking tot de discipline landschappelijk en bouwkundig erfgoed. Wel lijkt het opportuun dat in de verdere uitwerking van het RUP, wordt nagekeken of een algemene regeling voor de geïnventariseerde erfgoedwaarden binnen het RUP wordt opgenomen.

6.6 DISCIPLINE BIODIVERSITEIT

6.6.1 BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

6.6.1.1 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

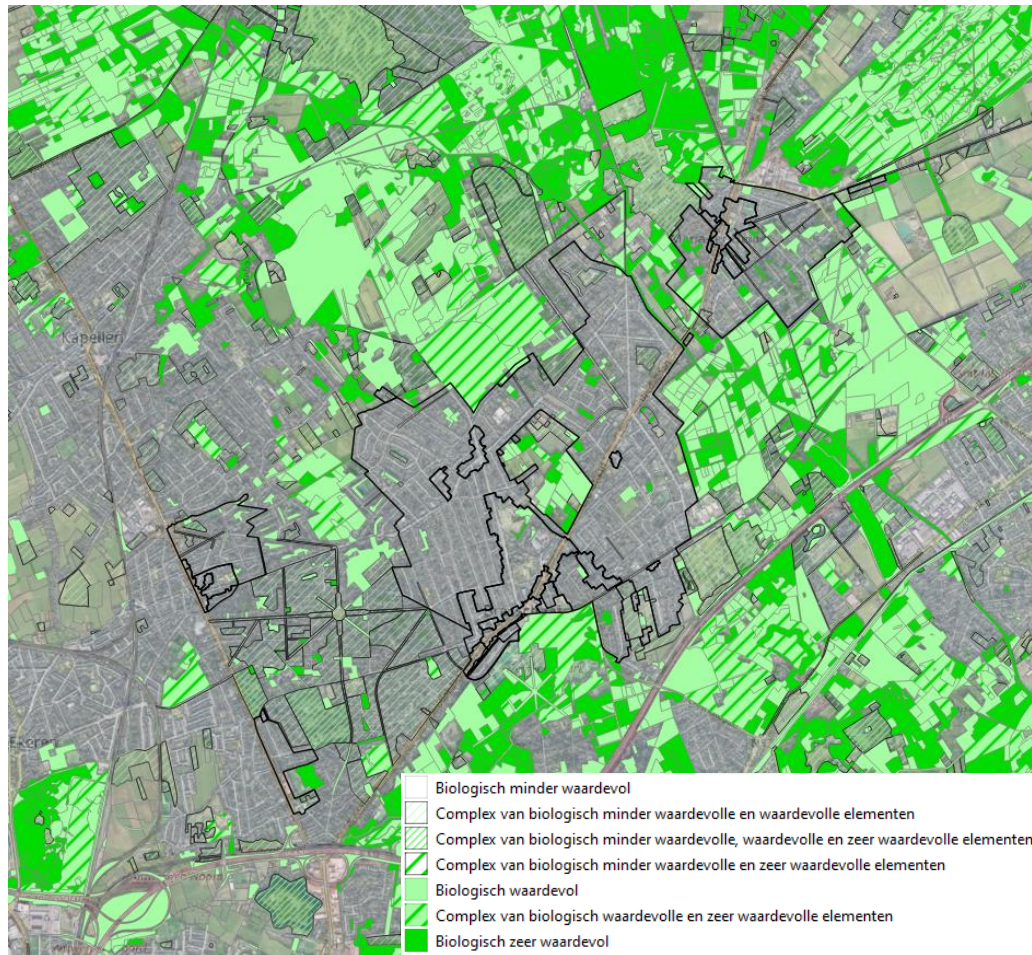
Het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek heeft de Biologische Waarderingskaart (BWK) opgemaakt. Dit is een uniforme inventarisatie en evaluatie van de biologisch waardevolle en minder waardevolle gebieden. Op het grondgebied Brasschaat worden een aantal zones aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol. In en rondom de plangebieden bevinden zich verschillende biologisch waardevolle zones voor fauna en flora. Volgens de Biologische Waarderingskaart komen er binnen de plangebieden nog enkele biologisch waardevolle vegetaties voor. Deze karteringen zijn echter vaak gedateerd en/of het perceel werd reeds bebouwd.

In het noorden binnen de plangebieden, ter hoogte van de wijk Maria-ter-Heide, komen er enkele percelen voor met (zeer) waardevol eiken-berkenbos (qb) (met op enkele plaatsen ook Amerikaanse eik (quer)), zuur beukenbos (fs), jong loofbos (n) en grove dennenbestand (ppm) volgens de BWK. Een deel van de gekarteerde eiken-berkenbossen is in werkelijkheid echter bebouwd.

In Klaverheide komt er een perceel voor met opslag van allerlei aard met Amerikaanse eik (sz + quer) dat al deels bebouwd is. Er komt ook een zeer waardevolle lijnvormige moerasbegroeiing (k(mr)) voor langs de Kaartse Beek.

Ter hoogte van de Guyotdreef en Lage Kaart komen ook enkele percelen met zeer waardevol eiken-berkenbos (qb) en waardevolle opslag van allerlei aard (sz) (soms met Amerikaanse eik (quer) of beuk (fag)) voor. Ook grove dennenbestanden (ppmb) komen er voor.

In het centrum van Brasschaat ligt er (zeer) waardevol eiken-berkenbos (qb), zuur eikenbos (qs), opslag van allerlei aard met gemengd loofhout (sz + gml) (en gemengd naaldhout (gmn)), grove dennenbestand en soortenrijk permanent cultuurgrasland (hp*).



Figuur 6-1: Biologische Waarderingskaart versie 2 (BWK2023, Geopunt)

6.6.1.3 NATURA2000-GBIEDEN EN GBIEDEN VAN HET VEN/IVON

NATURA 2000-gebieden zijn aangeduid om bijkomende kansen te geven aan habitats en soorten die van levensbelang zijn voor de Europese biodiversiteit.

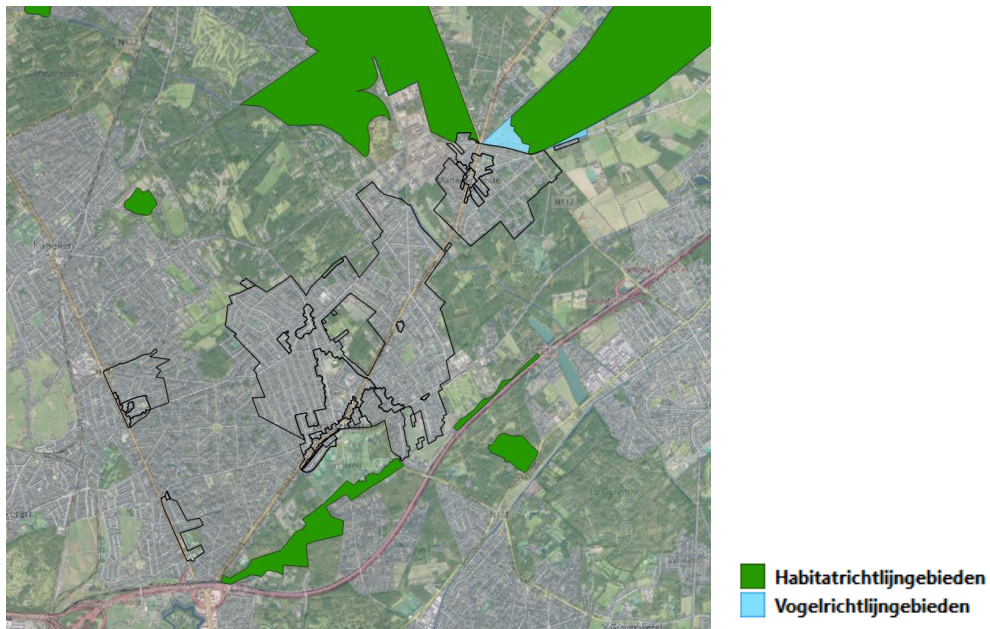
Rondom de plangebieden liggen volgende Europees beschermde Habitatrichtlijngebieden:

- Klein en Groot Schietveld (BE2100016);
- Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen (BE2100017);
- Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitats (BE2100045)

en volgend Europees Vogelrichtlijngebied:

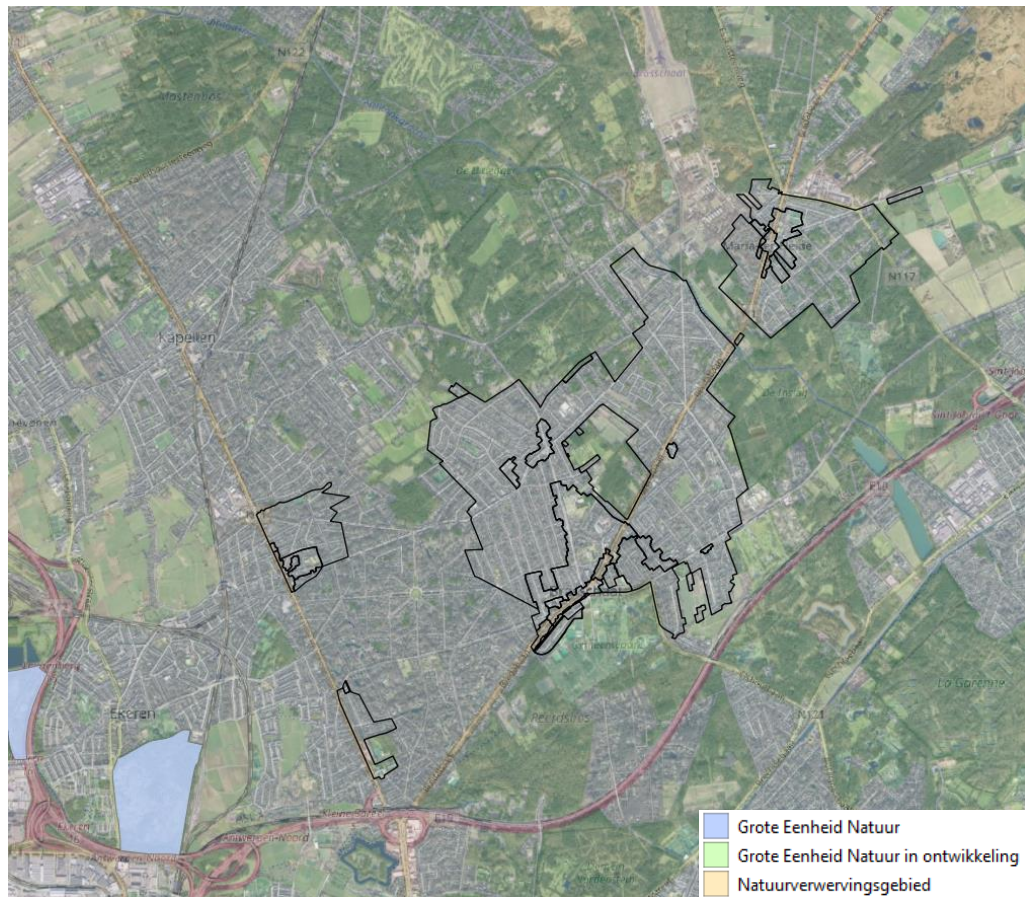
- De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld (BE2101437).

Geen van deze gebieden overlapt met de plangebieden, maar 'Klein en Groot schietveld' grenst wel aan enkele woonkernen.



Figuur 6-3: Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (Geopunt)

De natuurverwevingsgebieden en natuurverbindinggebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) behoren tot de belangrijkste instrumenten van het natuur- en bosbeleid. Binnen de plancontouren, alsook binnen de gemeente Brasschaat, komen er geen VEN/IVON gebieden voor. Binnen gemeente Antwerpen ligt er op 1,5 km van de plangebieden de Grote Eenheid Natuur 'De Oude Landen en Bospolder' (GEN-306) en op 2,7 km Grote Eenheid Natuur 'De Kuifeend' (GEN-303).



Figuur 6-4: VEN- en IVON-gebieden (Geopunt)

6.6.1.4 HISTORISCH PERMANENT GRASLAND

Binnen de plangebieden komt er weinig historisch permanent grasland voor. Het bevindt zich grotendeels binnen de Speciale Beschermingszones en VEN-gebieden. Enkel in het uiterste noorden van de plangebieden zijn drie percelen historisch permanent grasland langs elkaar te vinden aan de Nieuwpoortlei.

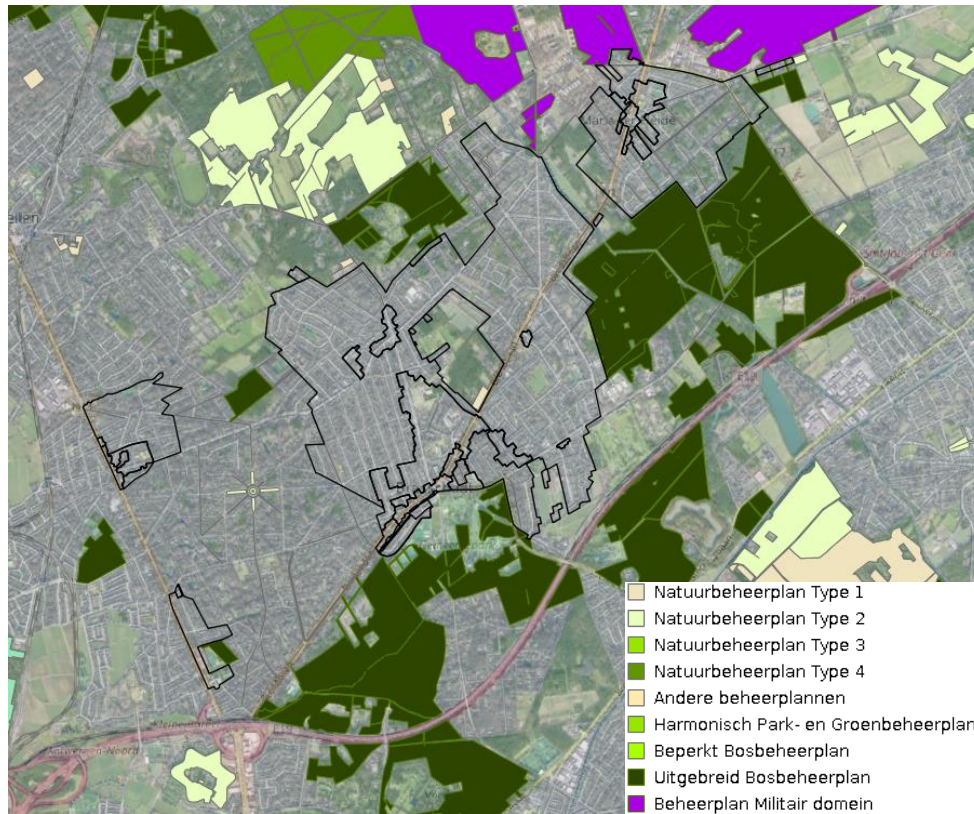


Figuur 6-5: Historisch permanent grasland (Geopunt).

6.6.1.5 NATUURBEHEERPLANNEN

Er komt geen natuurbeheerplan voor binnen de plangebieden. In de omgeving van de plangebieden in gemeente Brasschaat gelden volgende natuurbeheerplannen:

- Uitgebreid Bosbeheerplan 'Kapellen-Schoten-Brasschaat'
- Uitgebreid Bosbeheerplan 'Hof De Bist'
- Natuurbeheerplan Type 1 'Botermelck – La Garenne'
- Natuurbeheerplan Type 1 'Golf Kapellen'
- Natuurbeheerplan Type 2 'Botermelck – La Garenne'
- Natuurbeheerplan Type 2 'Fort van Merksem'
- Natuurbeheerplan Type 2 'Domein Oude Gracht'
- Natuurbeheerplan Type 4 'Uitlegger'
- Beheerplan Militair domein 'MD Groot Schietveld'
- Beheerplan Militair domein 'MD Klein Schietveld'



Figuur 6-6: Natuurbeheerplannen (Geopunt)

6.6.2 EFFECTEN BIODIVERSITEIT

Het RUP zal zones vastleggen voor verdichting in de kernen, en andersom verdichting buiten de kernen tegengaan. Ook wordt gebiedsgericht en volgens dezelfde logica mogelijkheden en restricties voor handel en horeca bepaald. Door het inperken van de ontwikkelingsmogelijkheden (buiten de kernen zal de biologische waarde niet toenemen, maar kunnen de aanwezige groenstructuren mogelijk wel bestendig worden. In vergelijking met de huidige stedenbouwkundige voorschriften zal meer gerichte verdichting toegelaten worden in de kernen van Brasschaat centrum, Maria-ter-Heide en Sint-Mariaburg. Daarbuiten zal verdichting afgeremd worden. In vergelijking met de huidige stedenbouwkundige voorschriften zal hier dus minder toegelaten worden en ook bijkomende verharding beperkt zal blijven.

Deze wijzigingen hebben geen impact op bovenlokale verkeersstromen en op de verkeersintensiteiten op de invalswegen maar zullen lokaal wel een positief gevolg hebben en bijdragen aan een duurzame modal shift. Immers in de kernen wordt ingezet op functiemenging waardoor langzaam verkeerverplaatsingen worden gestimuleerd. Ook zijn dit de locaties waar wordt ingezet op een multimodaal mobiliteitsaanbod (mobipunten, deelwagensystemen, fietsvoorzieningen ed). In tweede orde wordt ook voor verplaatsingen vanuit de woonwijken buiten de kernen naar de kernen de fiets aantrekkelijker (omdat de voorzieningen geconcentreerd worden) en zullen in geval van autoverplaatsingen minder tussenstops gebeuren.

Hieronder worden de relevante effectgroepen besproken.

Ecotoop- en habitatverlies

Natura2000 en Biologische Waarderingskaart

Verschillende woongebieden (en kernen) liggen langsheen Vogel- en Habitatrichtlijngebied, maar overlappen er niet mee. Er zal dus geen rechtstreekse ecotoopinname plaatsvinden in deze gebieden. Alle deelgebieden van het plangebied liggen volgens het gewestplan in woongebied. Zoals reeds besproken liggen er enkele (deels) habitatwaardige bossen binnen het plangebied. Het gaat voornamelijk om bossen van habitattypen 9120 en 9190. In het noorden van de plangebieden komt een klein stuk van een deels habitatwaardig perceel van type 6230_hu voor.

Volgens de Biologische Waarderingskaart komen er binnen het plangebied nog enkele biologisch waardevolle vegetaties voor. Het gaat voornamelijk om eiken-berkenbossen (qb), jong loofbos (n) en grove dennenbestanden (ppmb). Deze kartering is echter op enkele plaatsen gedateerd en betreffend perceel werd reeds (deels) bebouwd.

In de feitelijke situatie zijn er nog enkele open ruimtes in woongebied onbebouwd. Zowel in de huidige als in de geplande situatie kunnen deze ingenomen worden door bebouwing, waardoor ecotoop- en habitatverlies niet uit te sluiten is. De biologische waarde van de ecotopen is echter beperkt.

De inname van biologisch waardevolle vegetatie binnen het plangebied is beperkt. Er wordt aanbevolen om de bestaande natuurwaarden zo veel mogelijk te behouden en eventueel uit te breiden, bijvoorbeeld door ontharding buiten de kernen met een groene invulling. Ook wordt er aangeraden om tuinen die grenzen aan SBZ niet te verharderen (ook geen halfverharding). Waar woonverdichting in binnengebieden wordt toegelaten, dient in het bijzonder rekening gehouden te worden met het aspect biodiversiteit in het kader van de conceptie van een concreet project en de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Binnen 'te versterken woonkern' komen slechts twee dergelijke aandachtsgebieden voor: enkele zones rond het Ziekenhuis Klina, en een heel klein gebiedje aan Molenveld in Mariaburg. Omgevingsvergunningaanvragen voor bebouwing en/of verharding, gaan sowieso gepaard met een meer gedetailleerde evaluatie van de effecten op de groenstructuur.

Fauna

Het Vogelrichtlijngebied 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld' bevindt zich aangrenzend aan de plangebieden, maar overlapt er niet mee, waardoor hier geen effecten van ecotoopinname verwacht worden. Er zal geen ecotoop- of habitatverlies optreden binnen faunistisch belangrijke gebieden.

Het plangebied liggen volledig binnen het soortenbeschermingsprogramma voor de otter. Het plan heeft geen negatieve effecten op dit soortenbeschermingsprogramma, aangezien er geen leefgebied wordt ingenomen. Er is reeds bebouwing aanwezig en er zal enkel verdichting plaatsvinden in bestaand juridisch woongebied.

Er komen enkele vleermuizen voor in de omgeving van het plangebied. Hiervan zijn enkele aangemeld voor de specifieke instandhoudingsdoelstellingen (S-IHD) van de omliggende habitatrichtlijngebieden. Hetzelfde geldt voor enkele amfibiesoorten. De huidige bebouwing van Maria-ter-Heide en Brasschaat centrum, de kernen die het dichtst bij de SBZ-H's liggen, zorgt in de huidige situatie reeds voor inname van potentieel ecotoop. Een beperkte toename in deze bebouwde zone zal bijgevolg geen bijkomend habitat innemen.

Aangezien er geen kernversterking en bijhorende verdichting en verharding wordt toegelaten in zones die als biologisch waardevol gekarteerd zijn, kan aangenomen worden dat het planvoornemen geen aanzienlijke effecten zal veroorzaken wat ecotoopinname betreft.

Barrièrewerking en versnippering

De feitelijke situatie van het plangebied betreft enkele woonkernen en woonlinten met er naast natuurgebied en agrarisch gebied.

Het plan laat toe dat de bestaande barrièrewerking en versnippering op de verdichtingslocaties verhoogt. Deze zones bevinden zich echter reeds in woongebied volgens het gewestplan en er is al bebouwing aanwezig (langsheen het natuurgebied), waardoor de bijkomende impact op natuur verwaarloosbaar is.

Ontharding buiten de verdichtingslocaties zou de barrièrewerking en versnippering kunnen verminderen. Het plan voorziet momenteel geen specifieke ontsnippering, maar ook geen bijkomende versnippering waardoor het effect neutraal is. Het plangebied situeert zich, volgens de Risicoatlas vogels (INBO), binnen een mogelijke seizoenstrekroute voor vogels, en in de omgeving van het plangebied komen enkele vleermuizen voor. Hoogbouw is echter uitgesloten, waardoor risico op aanvaring klein is.

Aan beide zijden van het plangebied (ten noordwesten en zuidoosten) bevindt zich een belangrijk habitatgebied voor vleermuizen (SBZ 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitat'). Er dient op toegezien te worden dat er geen versnippering plaatsvindt van deze habitats en dat huidige migratieroutes van vleermuizen bewaard blijven. Bovendien houdt het plan opportuniteiten in naar ontsnippering van vleermuizenhabitat toe, door structuren in het plangebied te integreren die vleermuizenmigratie stimuleren.

Verstoring

Het plan kan, ten opzichte van de feitelijke situatie, een mogelijke extra verstoring betekenen voor de vogels die broeden en vleermuizen die foerageren, voornamelijk ter hoogte van SBZ-V 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld' en SBZ-H 'Klein en Groot Schietveld', aangezien deze grenzen aan het plangebied. Het SBZ-H 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitat' vormt bovendien een belangrijk habitatgebied voor vleermuizen. In het plangebied is er echter reeds verkaveling en/of bedrijvigheid. Het effect op geluid en de aanwezigheid van mensen zal bijgevolg niet significant zijn ter hoogte van de natuur. Het inzetten op duurzame mobiliteit, waarbij de versterkte kernen zich langs belangrijke openbaar vervoersassen bevinden en de functievermenging in de nieuwe kernen, waardoor

het aantal verplaatsingen a.d.h.v. gemotoriseerd vervoer geminimaliseerd zal worden, zorgt ervoor dat er geen aanzienlijk effect verwacht wordt wat verstorend van fauna ten gevolge van verkeer betreft.

In de huidige situatie is er reeds op veel plaatsen straatverlichting voorzien, waardoor hier geen bijkomende lichtverstorend zal ontstaan door verlichting. In straten waar nog geen verlichting voorzien is (bv. ter hoogte van Maria-ter-Heide), wordt aanbevolen om bijkomende verlichting te vermijden of verstrooiing van bijkomende verlichting naar omliggende natuur te voorkomen door de hoogte van verlichtingspalen te beperken en gebruik te maken van overkapte (gerichte) verlichting of ledverlichting richting het rode kleurspectrum, vooral in woonzones die aan Habitat- of Vogelrichtlijngebied grenzen. Ook verlichting in tuinen dient hier beperkt te worden.

Wijziging hydrologie en verontreiniging

In het plangebied is een rioleringsstelsel aanwezig dat is aangesloten op een waterzuivering, er zal dus geen vuilvracht in de natuur terechtkomen door realisatie van het plan.

Binnen het plangebied zijn er enkele (delen van) straten en bossen die gelegen zijn binnen fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied (zie onderdeel 6.11.2 Watertoets). Er wordt afgeraden om veel bijkomende verharding te voorzien binnen overstromingsgevoelig gebied. Indien er hier gebouwd wordt, is het belangrijk om overstromingsveilig te bouwen, volgens de brochure 'overstromingsveilig bouwen en wonen'². Ook dienen er geen openbare parkeerplaatsen voorzien te worden binnen of naast overstromingsgevoelig gebied.

Er dient voldoende hemelwater te kunnen infiltreren. Hier wordt de aanbeveling van de effectgroep 'ecotoop- en habitatverlies en -creatie' herhaald: er wordt aangeraden op termijn te ontharden buiten de verdichtingslocaties en dit een groene invulling te geven met inheems plantgoed. Indien het oppervlaktewater te snel wordt afgevoerd door lage infiltratiecapaciteit in de winter, kan aanleg van wadi's een oplossing bieden.

Eutrofiëring en verzuring

De Vlaamse overheid heeft als doelstelling de impact van stikstofdepositie op Habitatrichtlijngebieden in Vlaanderen structureel terug te dringen. Als basis voor de beoordeling van projecten (of plannen) die stikstof uitstoten, zijn beoordelingskaders uitgewerkt voor de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H. Deze beoordelingskaders zijn gebaseerd op de impactscore van het plan, die gelijk is aan de hoogste procentuele verhouding van de totale stikstofdepositie tegenover de kritische depositiewaarde van de al dan niet actueel aanwezige Europees te beschermen habitats in de toetszone van het plan. Bij de bepaling van de

² <https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/afbeeldingen/Overstromingsveilig%20bouwen%20en%20wonen%20-%20CIW.pdf>

impactscore worden alleen locaties in aanmerking genomen waarvan de kritische depositiewaarde van een al dan niet actueel aanwezige Europees te beschermen habitat als gevolg van de achtergronddepositie wordt overschreden, of door de cumulatie van de achtergronddepositie en het plan zou worden overschreden. Volgens het beoordelingskader is de opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht, ten aanzien van SBZ-H, niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1%.

Wat de bijdrage in stikstofemissies ten gevolge van de gewijzigde verkeerssituatie in Brasschaat en de vermistende en verzurende depositie die daaruit voortvloeit betreft, maken we volgende inschatting; het plan zet sterk in op functievermenging in de versterkte kernen, wat een verwachte daling in het aantal verplaatsingen van gemotoriseerd verkeer met zich meebrengt op lokaal niveau. Bovendien wordt maximaal ingezet op duurzame mobiliteit, doordat de versterkte woon- en handelszones zich langs belangrijke openbaar vervoersassen bevinden. Het planinitiatief zal geen impact hebben op bovenlokale gemotoriseerde verplaatsingen en geen verhoging van de verkeersintensiteiten op de invalswegen teweegbrengen. Het planinitiatief beoogt een duurzame modal shift. Kernversterking en verdichting gaan gepaard met verdere uitbouw van een multimodaal vervoersaanbod. Bijgevolg wordt geen aanzienlijke toename in stikstofemissies ten gevolge van de gewijzigde verkeerssituatie en de daaruit voortvloeiende deposities op Natura 2000 habitats in de buurt verwacht. Hetzelfde geldt voor de emissies van gebouwverwarming voor nieuwbouw aangezien deze verplicht fossielvrij voorzien moeten worden vanaf 2025 volgens het Energiedecreet (Artikel 4.1.16/2.).

Het gevoeligste habitat binnen SBZ-H nabij het plangebied (habitat 6230_hmo met KDW 10 kg N/ha.jr) ligt op 350 m ten opzichte van de plancontour. Het dichtstbijzijnde habitat binnen SBZ-H ligt vlak naast de plancontour en betreft habitat 9190 met KDW 15 kg N/ha.jr. Onderstaand kader geeft stikstofdeposities (in kg N/ha.jr) weer die ontstaan door een toename in verkeer, op verschillende afstanden tot de weg. Deze stikstofdeposities werden gemodelleerd bij diverse projecten op stedelijke wegen met de online tool IMPACT van de Vlaamse overheid, door Sweco Belgium, zowel voor vlootjaar 2022 als vlootjaar 2025 en voor snelheden van 30 km/u tot 90 km/u (resultaten in de hoofdwindrichting, dus worst-case). Hieruit blijkt dat de toename in stikstofdepositie verwaarloosbaar is, zelfs met een toename van 500 personenwagens per etmaal.

toename in N-depositie (kg/ha/jaar)				windafwaartse afstand tot bron (m)															
wegtype	vlootjaar	verkeerstoename (personenwagens)	snelheid (km/u)	20	30	35	40	52	100	150	200	300	450	528	852	923	1000		
stedelijk	2022	500	30	0,013	0,010	0,010	0,009	0,008	0,006	0,003	0,003	0,002	0,002	0,001	0,001	0,000	0,000	0,001	
			50	0,010	0,008	0,007	0,007	0,006	0,004	0,003	0,003	0,002	0,001	0,000	0,001	0,000	0,000	0,000	0,000
			70	0,010	0,008	0,007	0,006	0,006	0,004	0,002	0,002	0,002	0,001	0,000	0,001	0,000	0,001	0,000	0,000
			90	0,010	0,008	0,008	0,007	0,006	0,004	0,003	0,003	0,002	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,000	0,000
	2025	500	30	0,009	0,008	0,007	0,006	0,006	0,003	0,002	0,002	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,000	0,000	0,000
			50	0,006	0,006	0,005	0,004	0,004	0,003	0,002	0,001	0,001	0,001	0,001	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
			70	0,006	0,005	0,004	0,005	0,004	0,002	0,002	0,001	0,001	0,001	0,001	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
			90	0,007	0,005	0,005	0,005	0,004	0,003	0,002	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,000	0,000	0,000

De bijdrage aan stikstofdeposities door het plan zal dus in geen geval in de buurt komen van een bijdrage van 1% van de KDW van het gevoeligste habitat (ook niet van het dichtstbijzijnde habitat), gezien er eerder een verschuiving in deposities verwacht wordt en geen toename (zie eerder). De opmaak van een passende beoordeling is hierdoor niet vereist. Het plan zal de dalende trend van verzurende en vermistende stikstofdeposities niet hypothekeren.

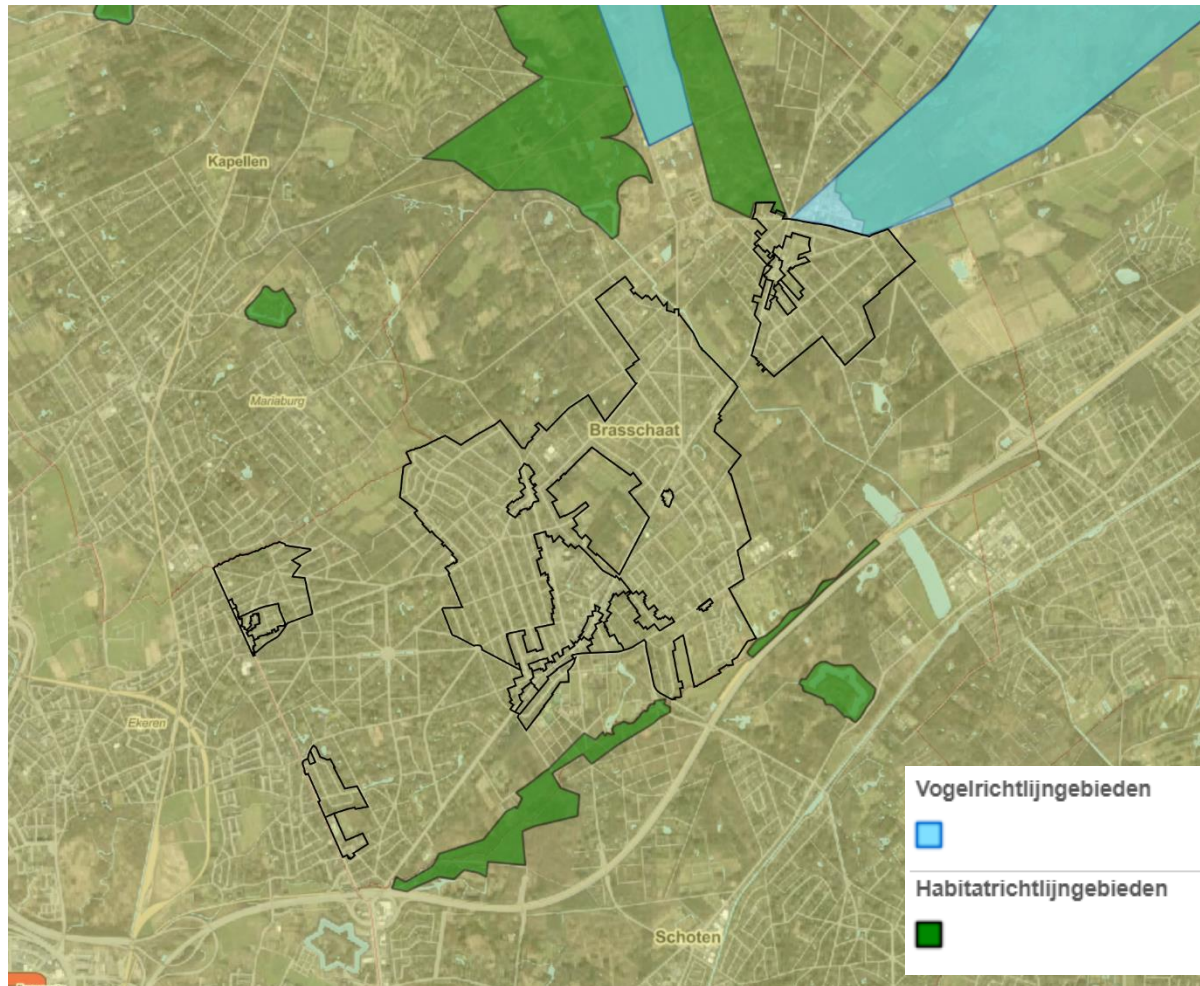
6.6.3 CONCLUSIE

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten ten aanzien van de discipline biodiversiteit ten gevolge van de realisatie van het RUP.

In het noordoosten van de gemeente Brasschaat ligt vogel- en habitatrictlijngebied, alsook op de zuidelijke gemeentegrens met Schoten. In het noordoosten betreft dit het habitatrictlijngebied 'Klein en Groot Schietveld' (met gebiedscode BE2100016) en het vogelrichtlijngebied 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld' (met gebiedscode BE2101437). In het zuiden betreft dit het habitatrictlijngebied 'Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen' (met gebiedscode BE2100017). Ook de historische Fortengordels van Antwerpen staan aangeduid als vlermuizenhabitats (BE2100045).

Om na te gaan of er geen risico is op betekenisvolle aantasting van deze SBZ's wordt gekeken naar de aangemelde habitats en soorten in de SBZ's in de omgeving en rekening dient gehouden te worden met de instandhoudingsdoelstellingen van deze SBZ's. Onderstaand wordt de impact van het planvoornemen op de SBZ's beschreven wat betreft de volgende zaken; ecotoopinname, barrièrewerking en versnippering, ecotoopwijziging door veranderende waterhuishouding, verstoring en verontreiniging.

Er bevinden zich geen Natura 2000 habitats binnen het plangebied, echter wel in de omgeving (zowel binnen als buiten de contouren van de SBZ's). Wat de bijdrage in stikstofemissies ten gevolge van de gewijzigde verkeerssituatie en de vermestende en verzurende depositie die daaruit voortvloeit betreft, maken we volgende inschatting; het plan zet sterk in op functievermenging in de versterkte kernen enerzijds en restricties wat betreft detailhandel en andere lokale voorzieningen + beperkingsmogelijkheden voor verdichting in de overige woongebieden. Hierdoor kan een daling van het aantal lokale verplaatsingen door gemotoriseerd verkeer verwacht worden. Het planinitiatief zal geen impact hebben op bovenlokale gemotoriseerde verplaatsingen en geen verhoging van de verkeersintensiteiten op de invalswegen teweegbrengen. Het planinitiatief beoogt tevens een duurzame modal shift. Kernversterking en verdichting gaat gepaard met verdere uitbouw van een multimodaal vervoersaanbod. Bijgevolg wordt geen aanzienlijke toename in stikstofemissies ten gevolge van de gewijzigde verkeerssituatie en de daaruit voortvloeiende deposities op Natura 2000 habitats in de buurt verwacht. Hetzelfde geldt voor de emissies van bijkomende gebouwverwarming voor nieuwbouw aangezien deze verplicht fossielvrij voorzien moeten worden vanaf 2025 volgens het Energiedecreet (Artikel 4.1.16/2.).



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

Samenvattend kunnen we stellen dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden op de habitats, soorten en instandhoudingsdoelstellingen van de SBZ.

Er wordt aanbevolen om de bestaande natuurwaarden zo veel mogelijk te behouden en om op termijn te ontharden buiten de woonkernen en deze zones groen in te kleden. Ook wordt er aangeraden om tuinen die grenzen aan SBZ niet te verharderen (ook geen halfverharding).

Het is aanbevolen om in de voorschriften zoveel mogelijk in te zetten op de beperking van licht, geluid en bewegingen nabij het natuurgebied. Er wordt aangeraden om verlichting te beperken aan de woonzones die grenzen aan SBZ-H en SBZ-V, zo mag er best geen verlichting verstrooien naar bomen en geen sterke verlichting in de tuinen aangebracht worden.

Om overstromingsrisico's te minimaliseren, dient er overstromingsveilig gebouwd te worden binnen overstromingsgevoelig gebied en mogen er hier geen openbare parkings voorzien worden.

6.7 IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE MENS EN RUIMTE

6.7.1 VERKEER EN MOBILITEIT

6.7.1.1 REFERENTIESITUATIE VERKEER EN RUIMTE

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

STAPPERS (VOETGANGERS)

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

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

TRAPPERS (FIETSVERKEER)

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

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

In de woonstraten van de woonkernen gebeurt het fietsen veelal binnen een gemengd verkeersregime. Enkelgrotere assen kennen fietspaden. Ook voor fietsers geldt de N1 Bredabaan als belangrijke fietsas. In kernwinkelgebied en aanloopstraten van Brasschaat is de interferentie met voetgangers een aandachtspunt. Ook in Maria-ter-Heide zijn de fietspaden niet ruim gedimensioneerd. De Hoogboomsteenweg en N11 Kapelsesteenweg zijn minder goed uitgerust (niet conform de voorschriften van het fietsvademecum). De plannen voor de herinrichting van de N11 zijn in opmaak. De Lage Kaart biedt dan weer een alternatief parallel met de N1 Bredabaan, komende vanuit Antwerpen. In het zuiden vormt de spoorweg (HSL) een geleiding voor de realisatie van een nieuwe fietssnelweg.

Worden de functionele fietsroutes en de fietsnelwegen bekeken dan zijn ook hier de N1 Bredabaan en N11 Kapelsesteenweg de voornaamste assen. Een deel van de fietsinfrastructuur die deel uitmaakt van het BFF is niet conform de voorschriften van het fietsvademecum. Door het plangebied zelf lopen geen fietsnelwegen, de dichtstbijzijnde fietsnelwegen maken de verbinding met Antwerpen: de F14 (Antwerpen-Roosendaal) loopt ten noorden van het plangebied en de F15 (Antwerpen-Turnhout) ten zuiden van het plangebied.

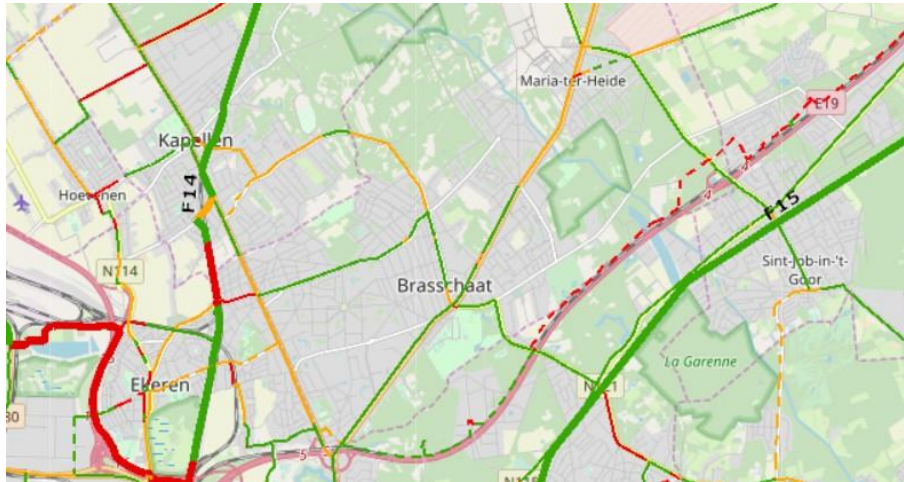
OPENBAAR VERVOER

Het treinstation van Ekeren en Sint-Mariaburg zijn de dichtstbijzijnde treinstations met respectievelijk een bediening IC en S. Op het grondgebied van de gemeente zelf is echter geen treinstation aanwezig. De tramhalte Keizershoek bevindt zich op relatief korte afstand, met aansluiting op verschillende tramlijnen. De N1 Bredabaan op haar beurt fungeert dan weer als voornaamste OV-corridor voor buslijnen, in combinatie met de Hoogboomsteenweg en N11 Kapelsesteenweg. Dit zijn over het algemeen radiale buslijnen komende van en richting stad Antwerpen. Ook tangentiële verbindingen richting Wijnegem, Zandvliet en Hoevenen zijn er te vinden.

Momenteel werkt De Lijn samen met de gemeente aan een herwerking van het busnetwerk waarbij de bereikbaarheid en frequentie sterk zal verbeteren (implementatie nog niet gekend)..

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

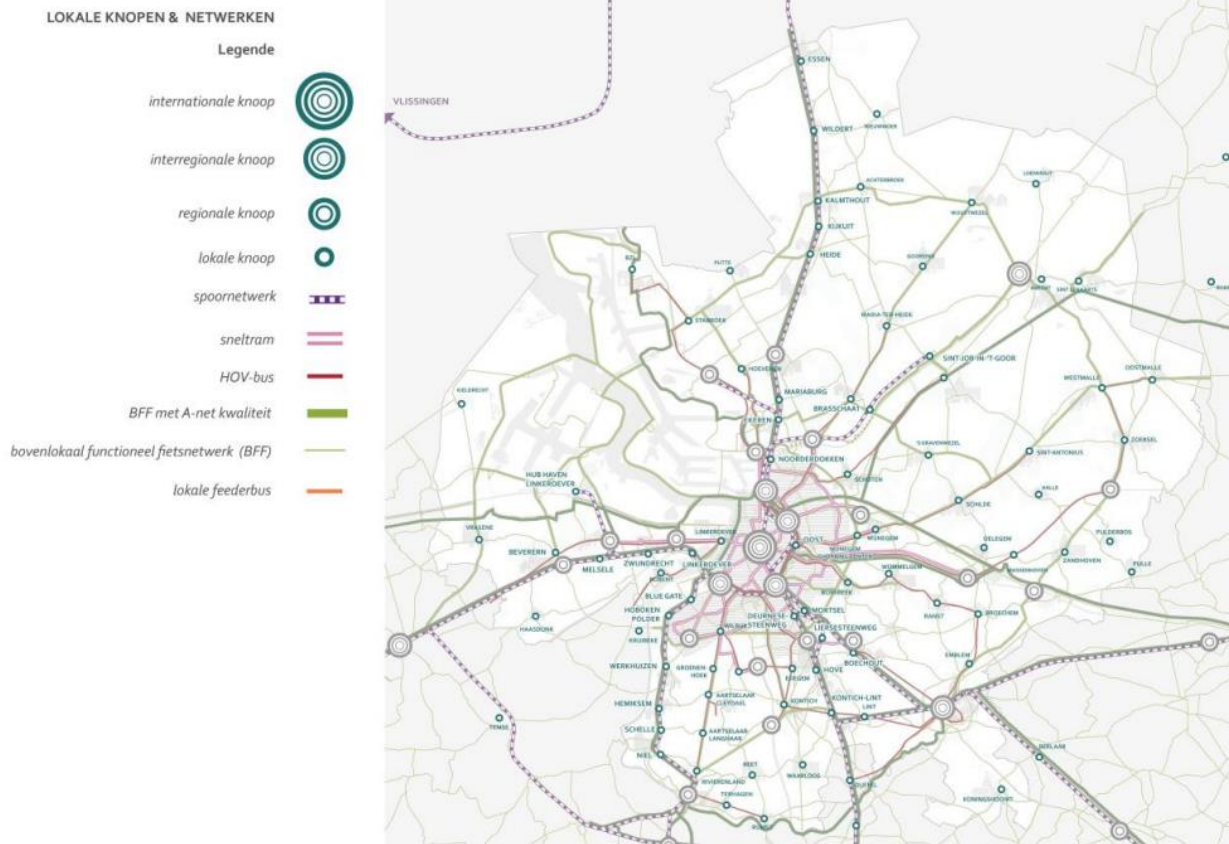




Spoorwegen en wandelknooppunten + Bovenlokaal Functioneel Fietsnetwerk + Fietsknooppunten (Geoloket Provincie Antwerpen)



Huidig netplan Borsbeek-Wommelgem-Wijnegem-Schilde-Schoten-Brasschaat-...(De Lijn)



Routeplan 2030 (Plannota september 2023) mobiliteitsknopen

PRIVAAT AUTOVERKEER

De N1 Bredabaan vormt voor het plangebied, samen met de N11 Kapelsesteenweg, de structurerende as. De gewestwegen kennen hun doortocht door de verschillende deelgemeenten van Brasschaat. Dit heeft uiteraard zijn consequenties naar congestie, leefbaarheid en verzamelende functie toe. Ook de N121 en N117 kruisen de N1 Bredabaan in respectievelijk centrum Brasschaat en Maria-ter-Heide als zijnde tangentiële verbindingen rondom Antwerpen en verbindingsweg tussen de verschillende

kernen rondom stad Antwerpen. Dit zijn de voornaamste congestiegevoelige wegen voor autoverkeer. Ook de N11, als zijnde een parallelle gewestweg met de autosnelweg A12 is hier gevoelig aan komende van en richting Nederland/Putte.

MOBILITEITSKNOOPPUNTEN (MOBIPUNTEN) IN VOORBEREIDING

Een mobiliteitsknooppunt is veel meer dan een halte. Het zijn overstappunten waar een divers aanbod van vervoersmogelijkheden beschikbaar is voor de reiziger en dat bij voorkeur ook voorzien is met extra diensten. Deze knooppunten worden voorzien op plekken met een voldoende vervoerspotentieel. Ze faciliteren combimobiliteit en dragen zo bij tot de Vlaamse beleidsvisie 'Basisbereikbaarheid'. De definities van mobiliteitsknooppunten en minimale kwaliteitseisen zijn vastgelegd in het betreffend besluit van de Vlaamse Regering. Hierin worden meerdere categorieën bepaald. Lokale mobiliteitsknooppunten worden aangeduid door de lokale besturen en zijn gericht op gebruikers van wie de herkomst of bestemming dichtbij ligt. De gemeente werkt het beleid rond mobipunten uit. De selectie van de mobipunten is nog niet definitief maar er is wel een voorlopige selectie: aan weerszijden van het kernwinkelgebied, in de lokale handelszones van Mariaburg, Maria-Ter-Heide, Kaart (Hendrik Luytenplein), Miksebaan, Donk en Driehoek, en enkele aanvullende (Klina, Coppenskazerne, Bethaniëlei).

6.7.1.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE VERKEER EN MOBILITEIT

De afbakening van de te verdichten zones voor wonen en handel is mede gebaseerd op de ligging ten opzichte van de goed ontsloten plaatsen, zoals mobipunten. Op die manier wordt de groei van de huishoudens opgevangen op plekken met een zo groot mogelijke vervoersrijkdom,, in plaats van deze te spreiden over het gehele woongebied, zodat ook voor bovenlokale verplaatsingen wordt ingezet op duurzame alternatieven. Het handelsbeleid in dit RUP zorgt ervoor dat handel niet verder kan uitwaaiëren maar gesitueerd wordt in strikt afgebakende zones in de woonkernen. Het beleid is erop gericht om langzaam verkeer maximaal te stimuleren voor de verplaatsingen naar de dagelijkse voorzieningen. De nabijheid van bestaande concentraties van voorzieningen is dan ook een belangrijk uitgangspunt.

Dit houdt in, dat de zones langsheen de belangrijkste OV-assen, zoals de N1 Bredabaan, een verdere verdichting zullen kennen. De gemeente zal in samenspraak met de gewestwegbeheerder, die adviseert i.k.v. ontwikkelingen langs de gewestwegen, goed toezien op de ontsluiting en de ontwikkelingen op zich langs de steenwegen. De afbakening van het kernwinkelgebied houdt, waar ruimtelijk mogelijk, al rekening met ontsluitingskansen langs de achterkanten.

In het kernwinkelgebied zal bovendien mobiliteit (parkeervoorzieningen, laden en lossen, voorzieningen voor alternatieve modi,...) een belangrijk criterium zijn voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Met betrekking tot parkeren is de parkeerverordening bepalend.



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

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

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

6.7.1.3 RUIMTE: REFERENTIESITUATIE EN GEVOLGEN VAN HET RUP

WONEN EN AAN WONEN VERWANTE FUNCTIES

Het RUP bakent de woonkernen af, met daarbinnen een aantal zones waar handel wordt ondersteund en het wonen kan worden verdicht. De afbakeningen zijn uiteraard sterk afgestemd op een reeds bestaande situatie: zones met een sterk handelaanbod, zones waar grondgebonden wonen al sterk gemengd voorkomt

met meergezinswonen, en zones met een puur residentieel karakter, soms aangevuld met (vooral niet-commerciële) voorzieningen zoals scholen, jeugdfuncties, ... Buiten de afgebakende woonkernen vallen de woonparken en de verspreide woonfuncties (linten, zonevreemde woningen). Voor de woonparken wordt een ander RUP opgemaakt, deze worden hier dus niet behandeld.

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

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

BEDRIJVGHEID, LANDBOUW, ...

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

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

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

6.7.2 EFFECTEN MENSEN RUIMTE

6.7.2.1 EFFECTEN MOBILITEIT

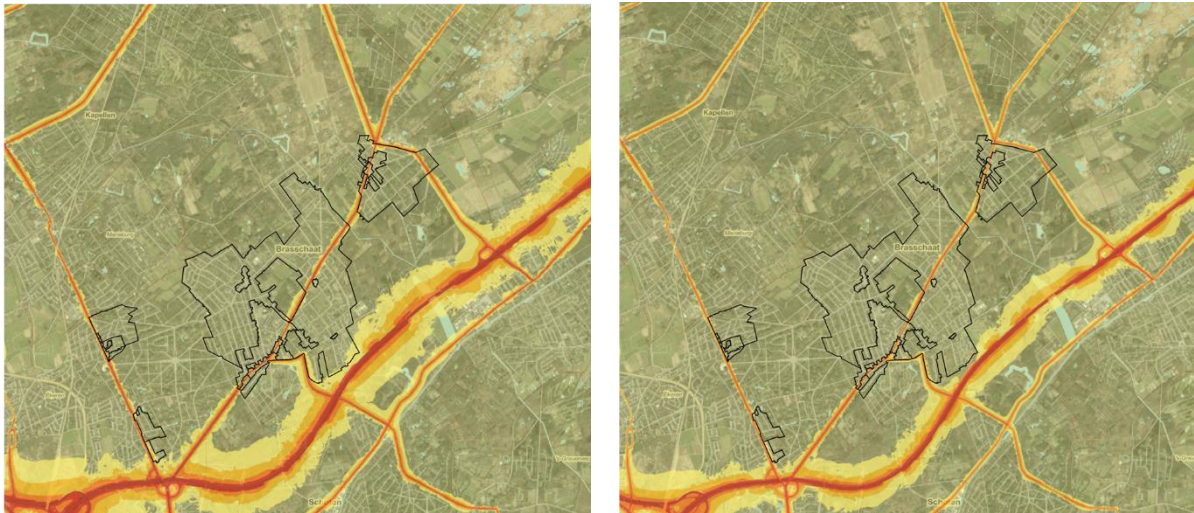
Er kan aangetoond worden dat de uitvoering van het RUP geen significante negatieve elementen met zich mee zal brengen voor de discipline mens - mobiliteit. Het RUP stimuleert dat nieuwe woon- en handelsprogramma's in Brasschaat terecht komen op de best bereikbare plaatsen met verschillende modi. Anderzijds zorgt het RUP ervoor dat buiten de daartoe aangeduide zones er beperkingen gelden voor detailhandel en restricties voor horeca of zelfs een verbod op nieuwe handelszaken. Het RUP stimuleert functiemenging op strategische plekken, wat een positief is voor de zachte weggebruikers en een modal shift naar verplaatsingen te voet of met de fiets bevordert. Zowel de functiemenging als de nabijheid van infrastructuur voor duurzame vervoersmodi (fietsinfrastructuur, haltes van het openbaar vervoer en deelmobiliteit) vormen belangrijke elementen richting een duurzame modal shift.

Bestaande knelpunten worden onderzocht in het regionale mobiliteitsplan. Er wordt verwacht dat voorliggend plan de huidige knelpunten op bovenlokaal niveau niet zal versterken. Door verdichting in de hiertoe aangeduide gebieden, kunnen wel effecten optreden. Deze zullen echter lokaal van aard en beperkt zijn. De doelstelling van voorliggend plan om de mogelijkheden voor ontwikkelingen gebiedsgericht te benaderen hangt samen met de doelstelling om een duurzame mobiliteitsbeleid te voeren. Het concentreren van het lokaal handelsapparaat in hiertoe aangeduide zones, bevordert langzaam verkeersverplaatsingen en vermindert het aantal autoverplaatsingen. Bewoners zullen sneller geneigd zijn een fietsverplaatsing te doen om te winkelen en ook wie met de auto komt, zal minder geneigd zijn korte tussenverplaatsingen te doen van winkel naar winkel. Het RUP zal geen bijkomende autoverplaatsingen vanuit buurgemeentes of verder gelegen gebieden genereren. Er wordt enkel een lokale verschuiving en versterking van het lokaal handelsapparaat beoogd en verwacht.

Voor wat betreft de verdichting van handel en wonen in de daarvoor aangeduide zones, moet natuurlijk ook de automobilititeit van en naar de projectsites goed geregeld worden. In het meest voor congestie gevoelige gebieden zal goed gewaakt moeten worden over de zeer lokale mobiliteitseffecten van de dichtere woonprogramma's en blijvende concentratie van handel. Deze worden afgetoetst op projectniveau per vergunningsaanvraag. Gezien de beperkte ruimtelijke mogelijkheden voor bijkomende handel -de handelskernen zijn compact afgebakende zones die vandaag reeds grotendeels zijn ingenomen door lokale handel en andere functies, we spreken hier dus niet over de ontwikkeling van een bovenlokaal handelsapparaat (zoals shoppingcentra, baanwinkels of dergelijke). Er zal dus geen verschuiving van verkeersstromen optreden, eerder een bijstelling van de lokale verkeersbewegingen. Er kan gesteld worden dat de te verdichten zones allen voldoende potentieel hebben, zowel qua openbaar vervoer als naar langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). Ook de mogelijke inplanting van mobipunten vormt een belangrijke element in de bereikbaarheid van duurzame vervoersmodi. De kernwinkelgebieden en de te versterken woonzones zijn telkens gelegen aan goed ontsloten gebieden. Hierdoor kan aangenomen worden dat er voldoende mogelijkheden zijn om een positieve impact te hebben op mobiliteit om de mogelijk negatieve impact op vlak van verkeersleefbaarheid, verkeersveiligheid en doorstroming ten gevolge van de bijkomende verdichting te kunnen beperken. In de parkeerverordening worden de grenzen voor de opmaak van een mobiliteitsstudie voor vergunningsaanvragen mbt projecten opgenomen. Ook hier worden er geen aanzienlijke negatieve milieueffecten verwacht.

Specifiek voor het project School Kaart werd een mober opgemaakt. De conclusies van dit MOBER stellen dat het project een verwaarloosbare impact zal hebben op de doorstroming van het gemotoriseerd verkeer in de omgeving. De analyse werd daarom toegespitst op de mogelijke impact op de verkeersleefbaarheid. Het MOBER stelt dat de geplande verdichting zich voordoet in omgeving met een zeer goed voorzieningenniveau wat helpt om gemotoriseerde verplaatsingen te verminderen. Het somt de elementen op die aantonen dat het project past in een duurzame mobiliteitsvisie. De verkeersleefbaarheid is gegarandeerd en het geplande parkeeraanbod wordt als voldoende beoordeeld). De nodige milderende maatregelen zijn in het project zelf voorzien, de verkeerstechnische milderende maatregelen kunnen in de uitwerking worden opgenomen. De effecten op mobiliteit zijn daarom, net zoals in de andere 'te versterken woonkernen', niet aanzienlijk.

Ten opzichte van het huidig planologisch kader, zijn er geen negatieve effecten te verwachten door dit RUP. Op vlak van mobiliteit zal het RUP daarentegen een positief effect hebben op de 'te consolideren zones', waar verdichting en verkeersgenererende voorzieningen (detailhandel) een halt wordt toegeroepen



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



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

6.8 IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE GELUID EN TRILLINGEN

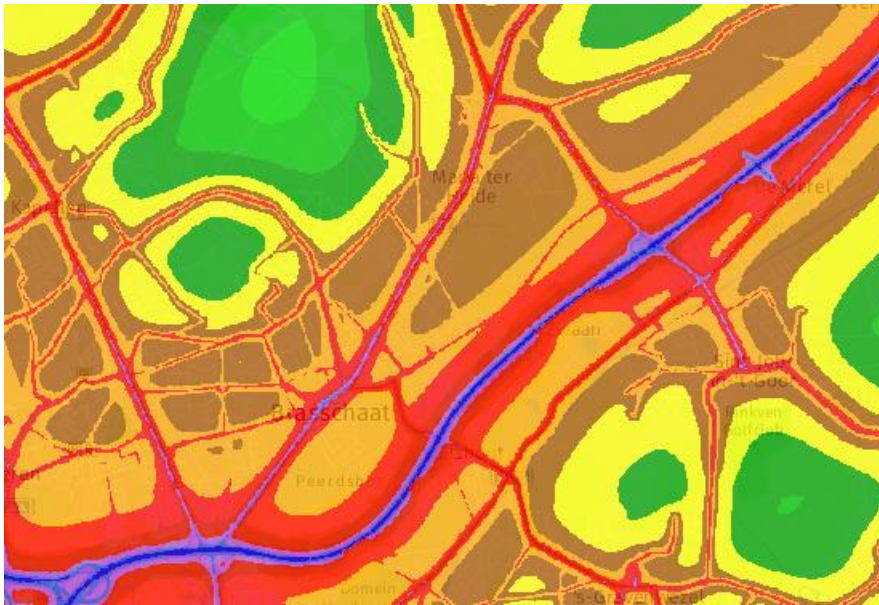
6.8.1 BESCHRIJVING VAN DE REFERENTIESITUATIE

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

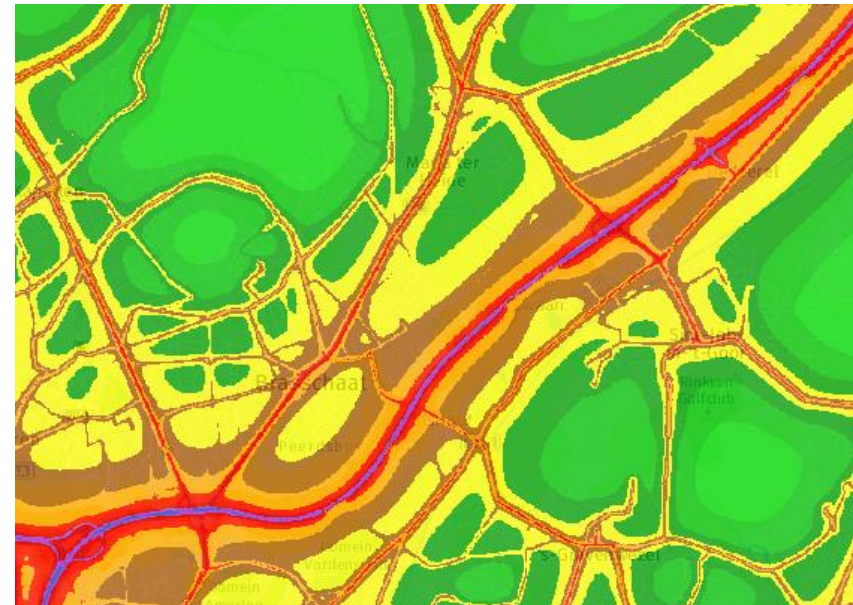
Er is geen spoorweg- of vliegverkeer in de omgeving die voor een geluidsbelasting kan zorgen. De spoorweg ten westen van het plangebied ligt op voldoende afstand en wordt voldoende gebufferd ten opzichte van het plangebied om van enig geluidsstorend belang te kunnen functioneren.

De zone binnen de contouren van het RUP heeft in beperkte mate te maken met een geluidsbelasting van het wegverkeer. De geluidsbelastingskaarten tonen enkel de geluidsbelasting van de geselecteerde wegen en kan daarom enkel gebruikt worden om uitspraken te doen over deze wegen. De gewestwegen tekenen zich duidelijk af op de kaart, in een aantal zones wordt ook in de nabijheid van nog belasting tot 65, soms 69 dB (Lden 2016) opgetekend tijdens de dag.

De MIRA-geluidsbelastingskaarten (2018 – Lden en Lnight) werden bijkomend geconsulteerd om een beeld te krijgen van de geluidsbelasting van het onderliggende wegennet binnen het plangebied. Deze bevestigen het beeld dat de grootste geluidsbelasting rondom de gewestwegen te vinden is.



MIRA-geluidsbelastingskaart etmaal (Lden)



MIRA-geluidsbelastingskaart etmaal (Lnight)

6.8.2 EFFECTEN GELUID EN TRILLINGEN

De 'te versterken woonkern' en de handelszones zijn de gebieden waar een toename van het aantal getroffen door onaanvaardbaar geluid en trillingen mogelijk kan toenemen. Deze 'te versterken woonkernen' en handelszones liggen centraal in de bestaande woonkernen, waar de snelheid lager ligt. In deze zones blijkt de impact van de weg zich te beperken tot het openbaar domein. Inrichting van de handelszones als aantrekkelijke handelslocaties kan het verkeersremmend effect enkel doen toenemen. De architectuur van projecten aan de steenwegen (Bredabaan, Kapelsesteenweg) zal rekening moeten houden met de geluidsbelasting. Echter, ook zonder voorliggend RUP zijn kernversterkende projecten in dergelijke omgeving mogelijk. De meeste 'te versterken woonkernen' bevinden zich langs de belangrijkste verkeersassen (Bredabaan, Kapelsesteenweg). Enkel de 'te versterken woonkern' van wijk Kaart bevindt zich in een wijk met een beperktere verkeersbelasting. Op basis van de het gebruikte kaartmateriaal kunnen we echter niet concluderen dat deze bijkomende risico's aanzienlijk zullen zijn. Er worden in een zone die niet groter is dan één bouwblok, bijkomende woningen mogelijk gemaakt, aan straten met beperktere verkeersbelasting dan in de andere 'te versterken woonkernen' (die gesitueerd zijn rond Bredabaan en Kapelsesteenweg). Uit de discipline mobiliteit blijkt dat er, zeker naar de toekomst toe, voldoende potentieel aanwezig is voor duurzame vervoersmodi. Dit kan een daling van het lokale autoverkeer tot gevolg hebben op lokaal niveau. Daarnaast kunnen de mogelijkheden naar functiemenging (nabijheid van verschillende functies op lokaal niveau) toe ervoor zorgen dat er minder nood is aan autoverplaatsingen. Beide tendensen hebben potentieel een positief effect op het geluids- en trillingsklimaat, wat onderdeel vormt van de plandoelstellingen. Dit mee in rekening brengend kan er aangenomen worden dat er geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten zijn voor de discipline geluid en trillingen.

6.9 IMPLICATIES OP DE DISCIPLINE LUCHT

6.9.1 BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

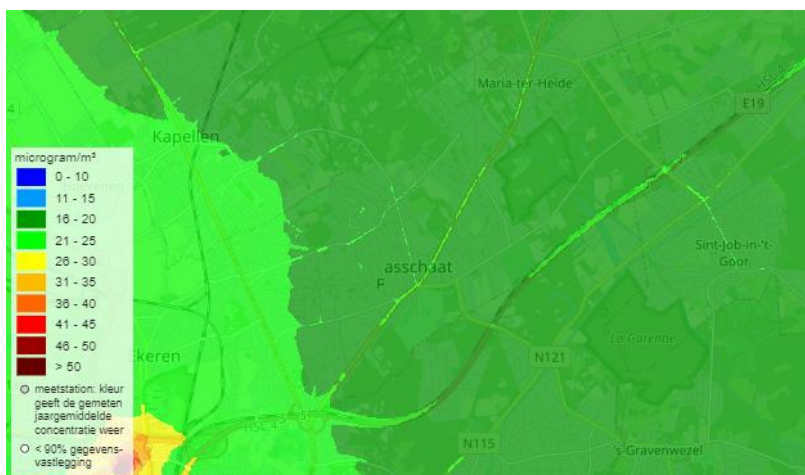
Uit de raadpleging van kaartmateriaal van de Vlaamse Milieumaatschappij betreffende de luchtkwaliteit, kan er geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit in Brasschaat de Europese grenswaarden van de pollutanten NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) niet overschrijden. De huidig geldende Europees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

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

6.9.2 EFFECTEN LUCHT

Er wordt verwacht dat de opmaak van het RUP geen aanzienlijke negatieve effecten met zich zal meebrengen inzake de discipline lucht. De verwachte toename van het wonen en de ondersteuning van de handel in de afgebakende te versterken woonkern en handelskernen zal, in vergelijking met de al bestaande functies in de gemeente, beperkt zijn. Ze is niet van die aard dat ineens een sterke toename van de luchtvervuiling moet worden gevreesd. Rekening houdende met de conclusies voortvloeiend uit de discipline mobiliteit, namelijk de tendens richting een meer duurzame modal split ten gevolge van betere infrastructuur voor zachte weggebruikers, bereikbaarheid van het openbaar vervoer en de voorziene mogelijkheden naar functiemening toe, kan verwacht worden dat op lokaal niveau een (beperkte) daling van het autoverkeer kan worden waargenomen. Dit heeft een positief effect op het luchtklimaat tot gevolg. Deze beoordeling staat los van bovenlokale tendensen die in voorliggende screening niet kunnen ingeschat worden.

Wel werd bekeken hoe mogelijke effecten van street canyoning in de handelszones rond de, soms smalle, Bredabaan kan worden vermeden. In het kernwinkelgebied en de aanloopstraten werden in de voorbije jaren courant projecten met 4 bouwlagen plus dakverdieping vergund op de rooilijn. Een verderzetting van die trend zou mogelijks negatieve gevolgen op de luchtkwaliteit in de Bredabaan kunnen hebben. Daarom werd beslist om, op niveau van principevoorschriften over bouwhoogtes, de toelaatbare bouwhoogte terug te brengen tot 3 bouwlagen en dakverdieping, met uitzonderingen op de hoeken. Mits motivatie in een projectbrief, kan de bouwheer bovendien aanvragen om het bouwvolume te variëren qua hoogte en inplanting, zodat een variabele kroonlijsthoogte en af en toe openingen in het gevelvlak kunnen worden bekomen. Dergelijke ingrepen kunnen de mogelijke effecten van street canyoning helpen tegen gaan. Het RUP heeft dus geen negatieve en zelfs licht positieve effecten ten opzichte van het huidige vergunningenbeleid. Het heeft geen aanzienlijke negatieve effecten ten opzichte van de bestaande situatie.



Fijnstofconcentraties (VMM 2019)



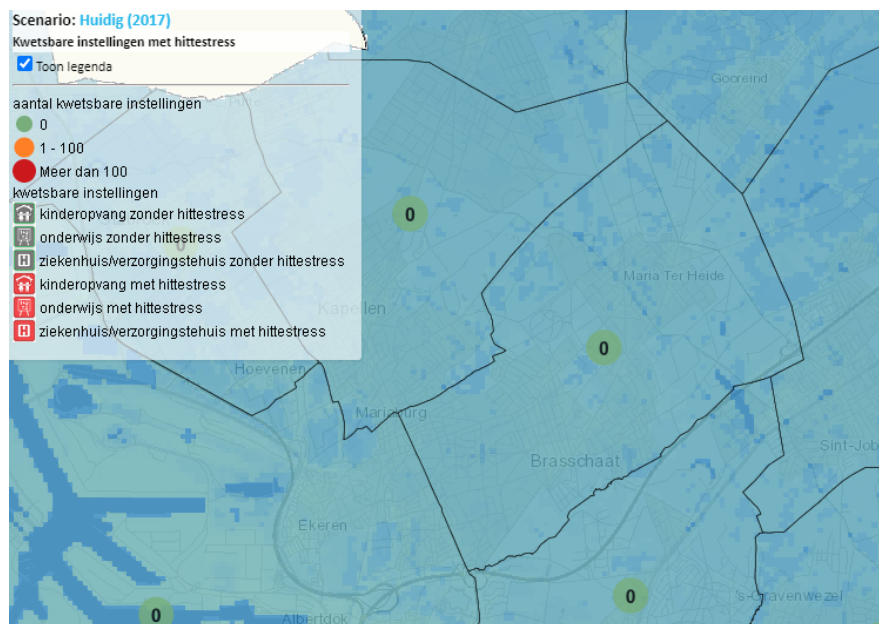
Stikstofconcentraties (VMM, 2019)

6.10 KLIMAAT

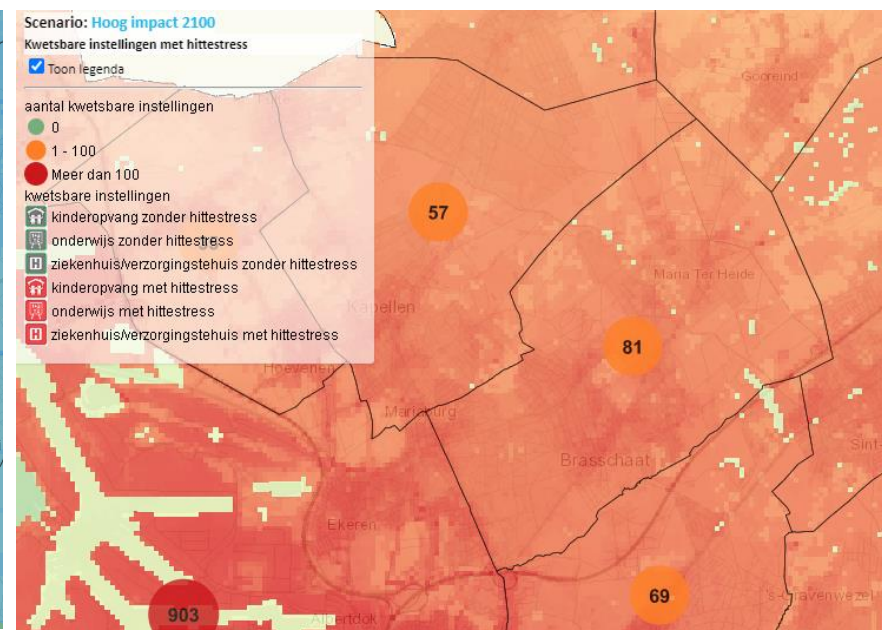
6.10.1 BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

De hittestress kaart voor 2017 leert ons dat er in het beste scenario in Brasschaat geen kwetsbare instellingen zijn die impact hebben van de hittestress. De kaart voor 2100 leert ons dat de gemeente Brasschaat oranje kleurt en 81 kwetsbare instellingen telt in functie van hittestress. Wordt verder ingezoomd op wijkniveau dan valt op dat de kwetsbare instellingen zich hoofdzakelijk ter hoogte van de meer dens bebouwde zones bevinden (Mariaburg, centrum Brasschaat, Maria Ter Heide). Dit is ook de algemene tendens van de hittestresskaart, hoe dichter bebouwd (stadscentra), hoe hoger de hittestress. De meest oranje zones voor Brasschaat zijn ook de zones waar de bebouwing het meest dens is en waar het plan bijkomende verdichting en kernversterking voorziet.

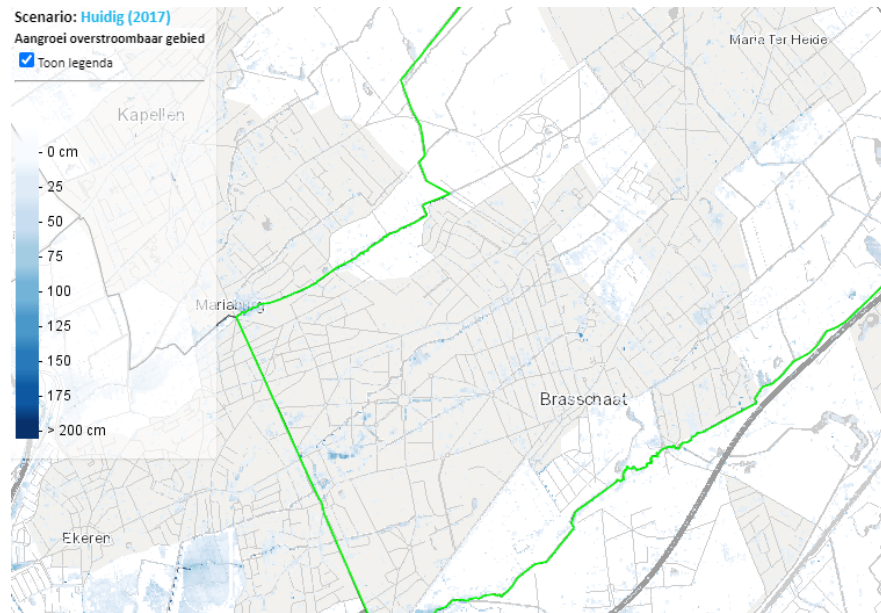
De overstromingsrisico kaarten leert ons dat er op vandaag slechts beperkt risico is op overstromingen. De kaart voor het referentiejaar 2100 leert ons dan weer dat er verschillende zones zijn waar kans is op overstromingen bij hevige regenval. Het grootste risico situeert zich hier ten zuiden van het plangebied ter hoogte van de Laarse Beek, waar bij hevige regenval in de wintermaanden een groot risico op overstromingen aanwezig is. De overige zones in het plangebied kleuren lichtoranje, wat wijst op een beperkte stijging van het risico. Voornamelijk ter hoogte van de kern van Brasschaat zijn er wel enkele zones die licht oranje kleuren die binnen de plancontour vallen.



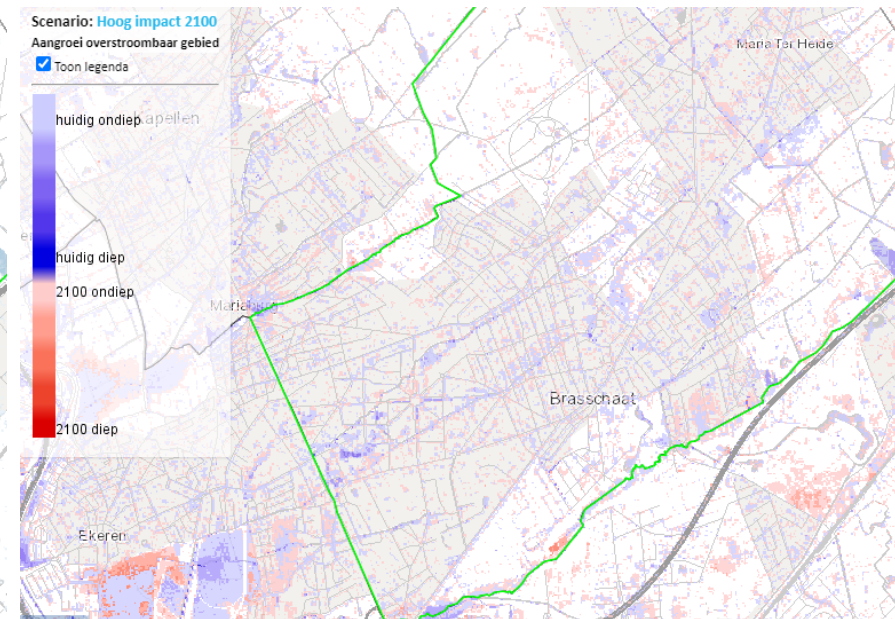
Hittestresskaart – huidig scenario (2017, bron: VMM)



Hittestresskaart – Hoogimpact 2100 (Bron VMM)



Overstromingsgevoeligheid huidige situatie (2017 – Bron VMM)



Overstromingsgevoeligheid – hoog impact ingezoomd (2100 – bron VMM)

6.10.2 EFFECTEN KLIMAAT

De hittestresskaart van 2100 kleurt over volledig Vlaanderen oranje. Dit is ten gevolge van de verwachte langere hittegolven waarbij bijna de volledige kwetsbare bevolking te maken krijgt met perioden van hittestress. Dit effect is het grootste in dichtbebouwde gebieden. Wordt de volledige kaart van Vlaanderen bekeken, dan is Brasschaat minder dicht bebouwd dan de stedelijke centra waar het effect het grootste is. De aanwezigheid van groenelementen (tuinen, parken, bomen) zorgt voor verkoeling. Bij de effectieve inrichting van de open ruimte en nieuwe ontwikkeling dient voldoende aandacht uit te gaan naar materialisatie en groenelementen om dit effect te kunnen beperken.

In de zones '**te consolideren woonkern**' en '**verspreide woonbestemmingen**' laat het RUP geen dichtere bebouwing toe dan er vandaag courant aanwezig is, ook geen inbreiding in binnengebieden. Wel zal het RUP toelaten dat bebouwing kan worden herschikt, zonder toename van bouwvolumes of woondichtheid; bv. wat hoger

bouwen met kleinere footprint, twee vrijstaande villa's vervangen door twee halfopen bebouwing aan de rand van het perceel,... Deze afwijkmogelijkheid is specifiek bedoeld voor ontharding, het vrijwaren van groenverbindingen en respecteren van de waterstructuur. In deze zone heeft het RUP dus geen negatieve impact.

In de zones **'te versterken woonkern' en alle handelszones** is het wél de bedoeling dat er kan worden verdicht voor wonen en evt. handel. Dit kan gepaard gaan met meer verharding dan vandaag aanwezig is. Hierbij dient dus voldoende aandacht naar groenelementen en keuze van materialisatie te gaan.

Door klimaatverandering met nattere winters en intensere neerslag kunnen er vaker overstromingen voorkomen, ook op plaatsen die tot nog toe niet overstromden. Om hier een zicht op te krijgen werden de overstromingsrisicokaarten van het klimaatportaal van de VMM geraadpleegd. Hieruit kan worden afgeleid dat voor Brasschaat er verschillende zones zijn waar een verhoogd risico is. De potentiële aangroei van overstroombare gebieden blijft over het algemeen echter ondiep. Voor die zones die binnen de plancontouren vallen dient voldoende aandacht uit te gaan naar onthardende maatregelen om de druk op het rioleringsstelsel en de potentiële overstromingsrisico's te kunnen beperken. Een gedetailleerd screening van de overstromingsrisico's is opgenomen onder de watertoets.

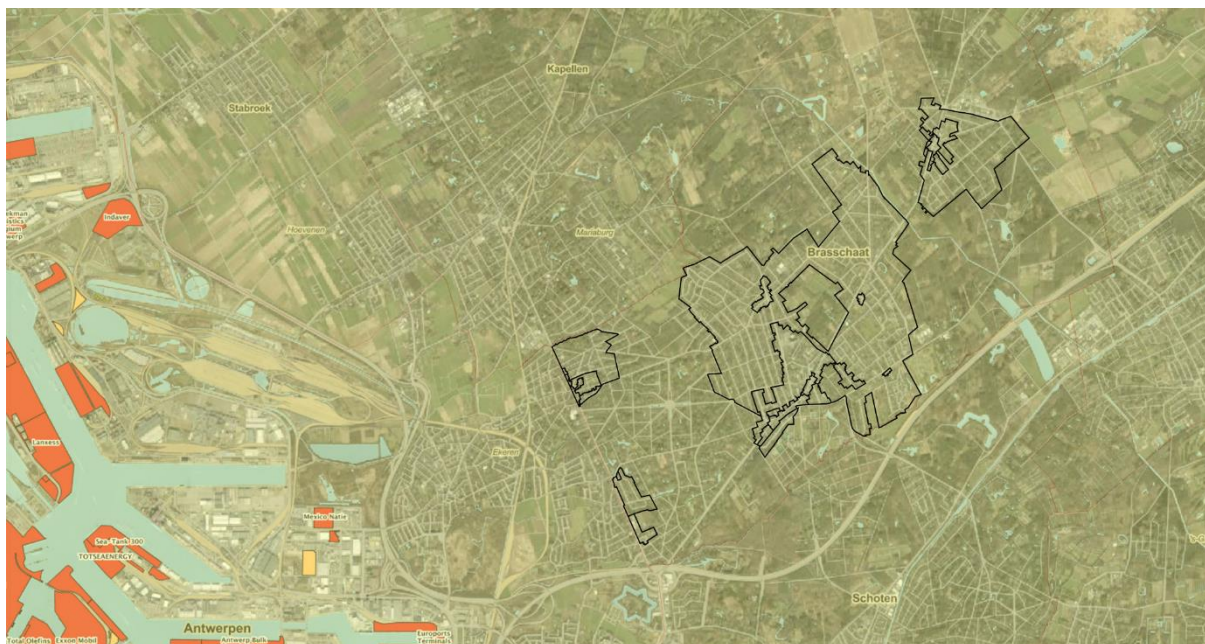
6.11 INTEGRALE TOETSEN

6.11.1 VOORTOETS RVR

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

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

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



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

6.11.2 WATERTOETS

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

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

OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID

In het kader van de watertoets (2023) zijn recente kaarten aangemaakt die de fluviale en pluviale overstromingsgevoelige gebieden voor het gehele Vlaamse Gewest tot op perceelsniveau weergeven. De kaarten bevatten de zones met een kleine tot middelgrote kans op overstromingen en deze met een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.

Binnen de contouren van het RUP worden op de pluviaal overstromingsgevoelige gebieden een aantal zones aangeduid met middelgrote of kleine kans op overstromingen (onder klimaatverandering). Deze zones zijn hoofdzakelijk gelegen langs de aanwezige waterlopen: Schoon Schijn, Binnenkaartse beek, Donkse beek, Micksebeek, Laarse beek, Zandbeek, Oudelandsebeek,... Brasschaat wordt namelijk gekenmerkt door beken die van noordoosten richting zuidwesten lopen, met een dicht bekenetwerk tot gevolg. De fluviaal overstromingsgevoelige gebieden bevinden zich binnen het plangebied hoofdzakelijk tussen de Binnenkaartse Beek en de Donkse Beek centraal in het plangebied. Op basis van deze kaarten kan geconcludeerd worden dat de meeste gevoelige zones zich bevinden rondom het Ziekenhuis Klina, het Zand, Meervelden en Donk. In de zones met middelgrote kans op overstromingen dient er extra aandachtig te worden omgegaan met verhardingen, overstromingsgevoelig bouwen en ruimte voor water. Mogelijke toekomstige probleemgebieden concentreren zich slechts gedeeltelijk rond de waterlopen. De meeste aandachtsgebieden in de reeds bebouwde gebieden waar transformatie mogelijk is, betreffen openbaar domein. Dit, op enkele kleine plekken na, die we hieronder bespreken.

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

In de zones **'te versterken woonkern' en alle handelszones** is het wél de bedoeling dat er kan worden verdicht voor wonen en evt. handel. Dit kan gepaard gaan met meer verharding dan vandaag aanwezig is. In vele van deze zones kan dat vandaag al binnen het bestaand vergunningenkader, maar hier en daar brengt het geplande RUP wél versoepelingen aan. In deze gebieden zal voor elk project/plan uitdrukkelijk de watertoets moeten worden uitgevoerd. Ook in deze zones zal het geplande RUP mogelijk maken om de toegelaten programma's te herschikken met het oog op een betere afstemming op bv. het watersysteem. Mits correcte toepassing van de bestaande decretale verplichtingen (integraal waterbeheer) zullen er geen aanzienlijke effecten op het watersysteem ontstaan. Inbreiding van de bebouwing ten opzichte van wat vandaag reeds de courante bouwwijze is, zal echter altijd uitvoerig gemotiveerd moeten worden; de aftoetsing aan zowel de huidige als de toekomstige waterkaarten zal hierbij een beoordelingscriterium vormen.

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

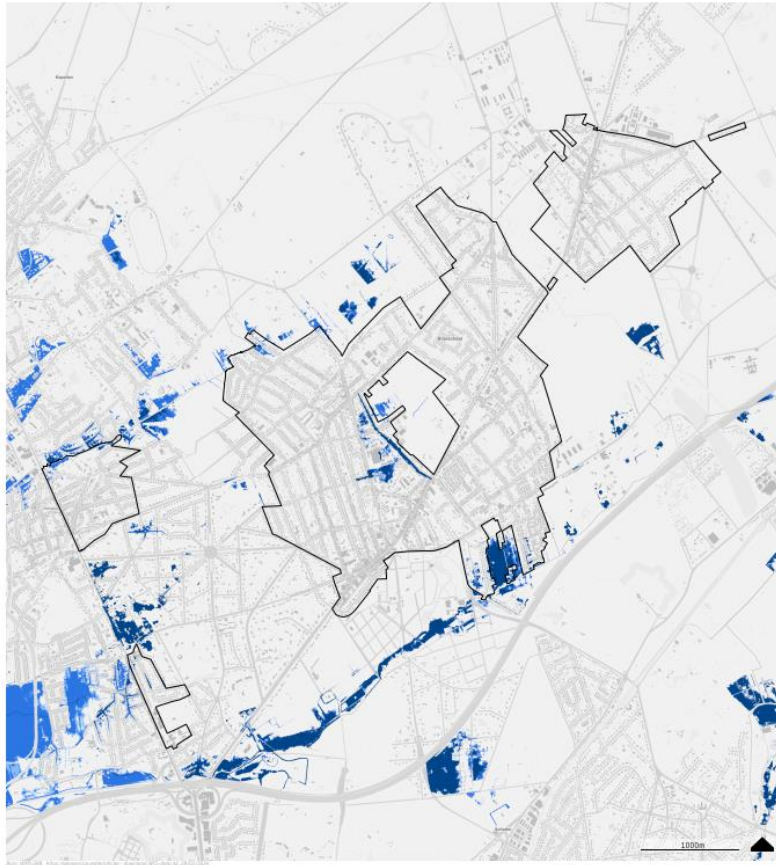
Tenslotte behandelen we de signaalgebieden. In Brasschaat is Het Leeg - Rietbeemden aangeduid als signaalgebied. Dit signaalgebied ligt bijna volledig in gebied met kleine tot middelgrote kans op overstromingen op de pluviale en fluviale overstromingskaarten (watertoets 2023). Voor dit signaalgebied werd het PRUP Het Leeg - Rietbeemden opgemaakt dat een deel van dit signaalgebied onbebouwbaar maakte. Dit PRUP werd echter vernietigd door de Raad van State op 5/11/2019. Door de aanpassingen aan de contouren 'te consolideren woonkern' rond het woonuitbreidingsgebied 'Het Leeg - Rietbeemden', valt het signaalgebied grotendeels buiten de contour. Het enige bebouwde gebied gelegen binnen het signaalgebied valt onder de afbakening 'verspreide woonbestemming', waar de mogelijkheden tot verdichten uitgesloten zijn. Voorliggend RUP heeft bijgevolg geen negatieve effecten op het signaalgebied.

OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID: CONCLUSIE

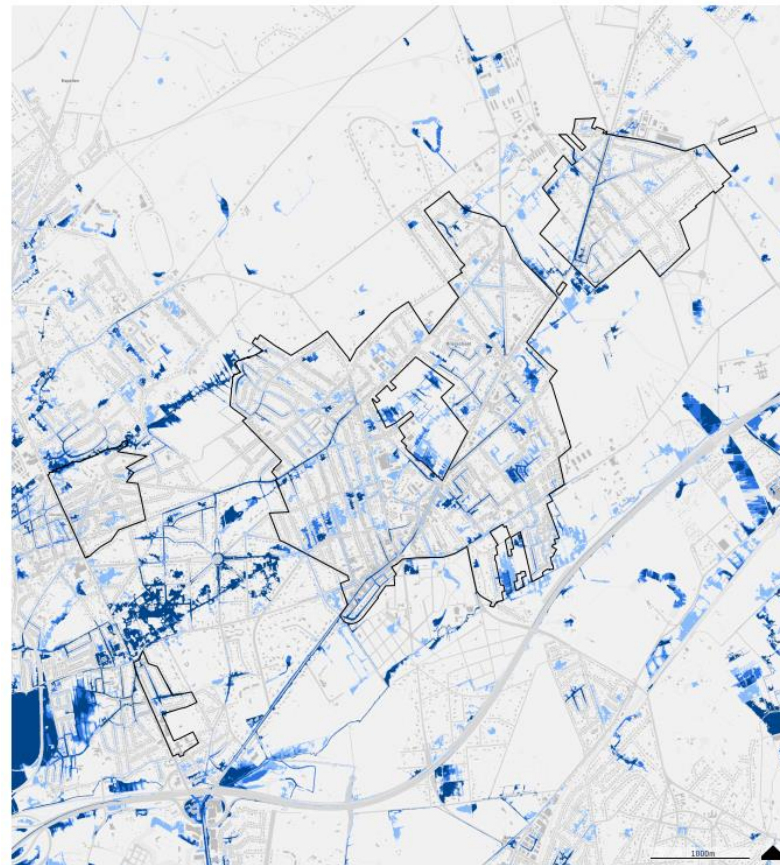
In de zones 'te consolideren woonkern' en 'verspreide woonbestemmingen' bestaat de mogelijkheid om (met projectbrief) bouwprogramma's te gaan herschikken in functie van ontharding, waterbeheer en groenstructuren, wat kan zorgen voor een verbetering voor de waterhuishouding.

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

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



RUP Kernversterking Brasschaat



RUP Kernversterking Brasschaat

**WATERTOETS
OVERSTROMINGSGEVOELIGE
GEBIEDEN FLUVIAAL**

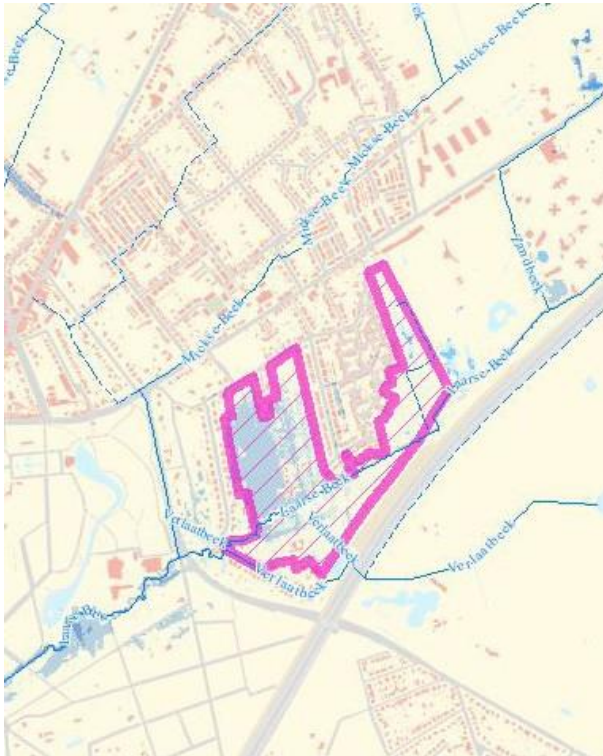
- Projectgebied
- Nieuwe watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal
- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen



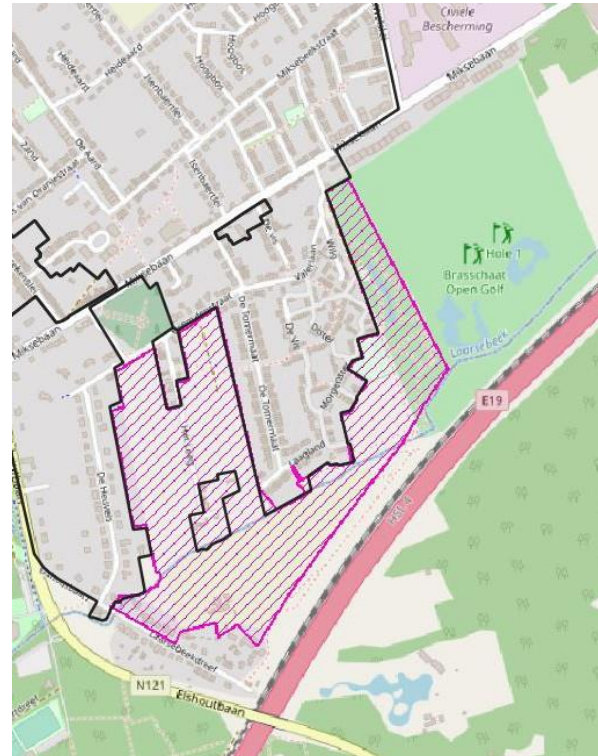
**WATERTOETS
OVERSTROMINGSGEVOELIGE
GEBIEDEN PLUVIAAL**

- Projectgebied
- Nieuwe watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal
- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

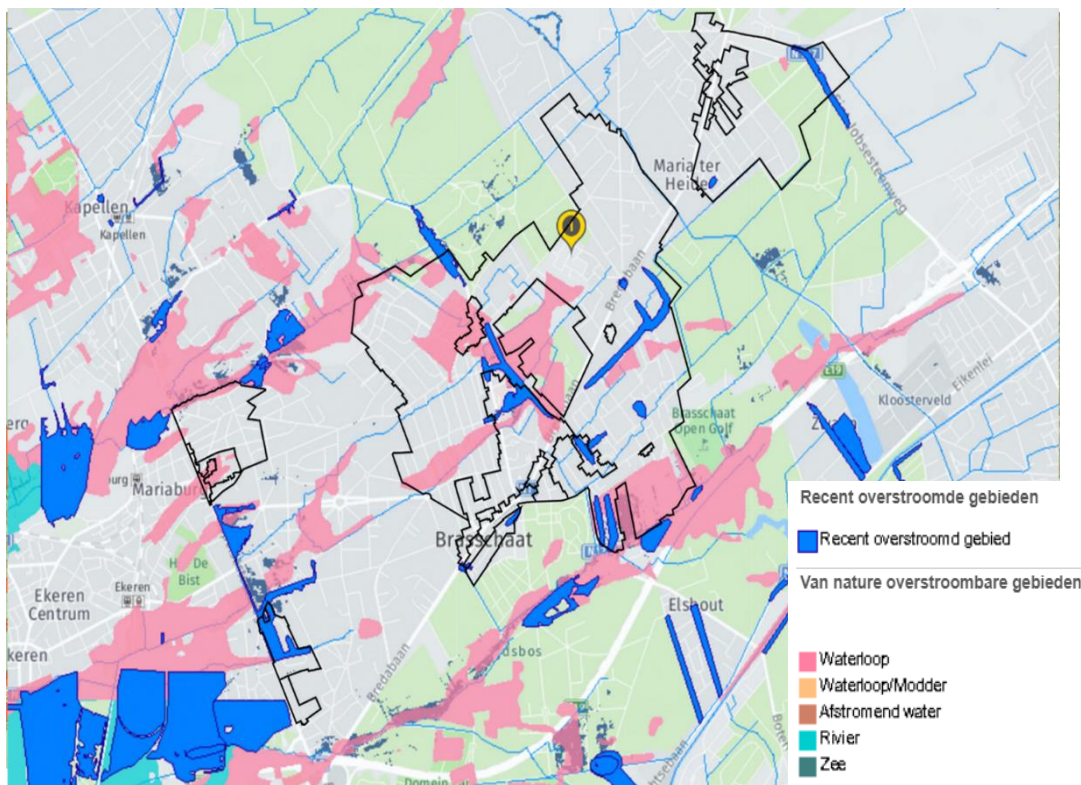




Aanduiding signaalgebied Het Leeg - Rietbeemden (Geoloket signaalgebieden)



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



Recent overstromde gebieden en van nature overstrombare gebieden (Geopunt)

OPPERVLAKTEWATER

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

Buiten en binnen de woonkernen die het RUP afbakent, vinden we een zeer fijnmazig systeem van beken. Schoon Schijn ten noorden van Mariaburg is geklasseerd als een waterloop van 2^{de} categorie, alsook de Donksebeek, Binnenkaartsebeek, Laarse Beek, Heislagebeek,... De onbevaarbare waterlopen van tweede categorie worden

door de provincie beheerd. Daarnaast zijn er tal van beken onder gemeentelijk beheer. Het is de bedoeling van het RUP om ervoor te zorgen dat, in gebieden waar sowieso gebouwd kan worden, de bouwprojecten beter rekening kunnen houden met het fijnmazige beekstelsel doorheen de woonkern, door het inbouwen van flexibiliteit m.b.t. bouwwijzen. Per project wordt nagekeken of en hoe bouwvolumes en verhardingen beter kunnen worden geschikt, zodat ze optimaal rekening houden met ruimte voor de waterlopen. Mits correct toepassen van de principes van de goede ruimtelijke ordening, heeft het RUP geen aanzienlijke negatieve effecten op het watersysteem.

INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS

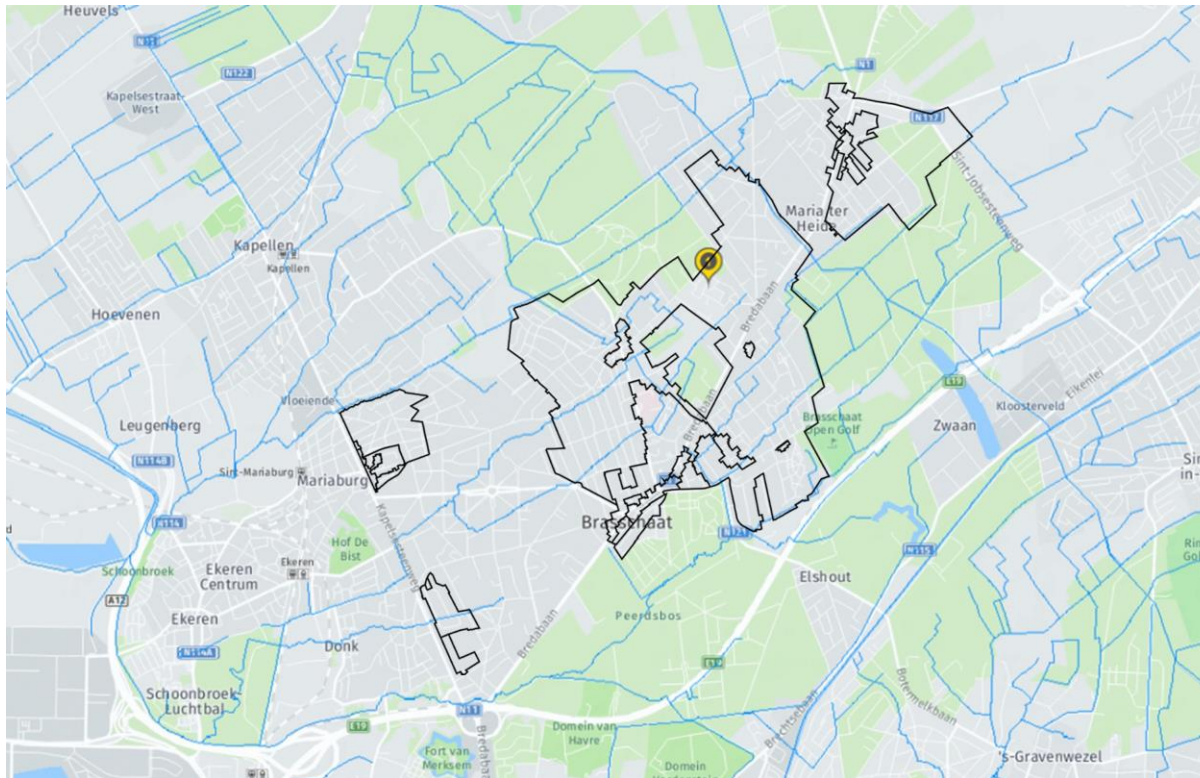
De kaart met infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om na te gaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren in de ondergrond. Dit is belangrijk, aangezien daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. De kaart met infiltratiegevoelige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

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

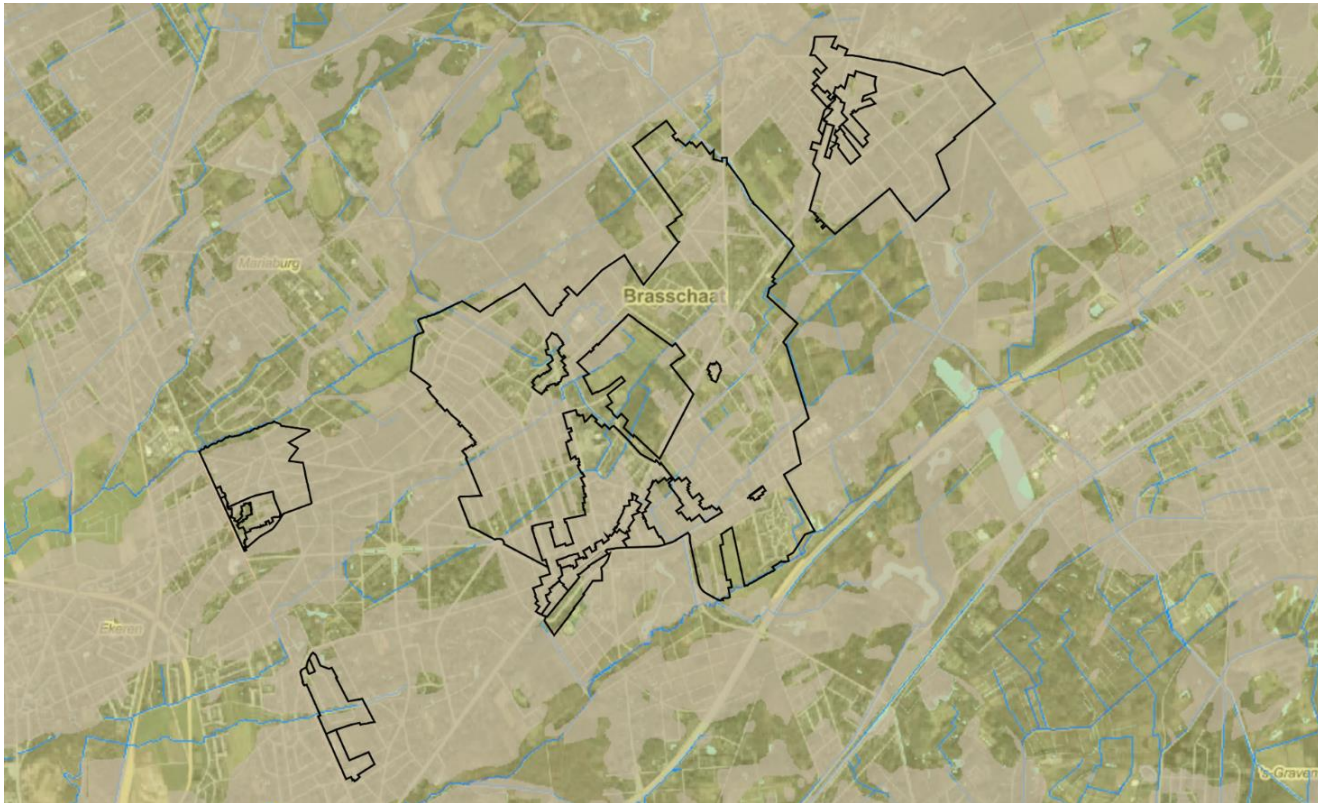
Een combinatie van verschillende infiltratievoorzieningen kan een uitkomst bieden om infiltratie zo goed mogelijk te faciliteren in de zones waar niet-infiltratiegevoelige gebieden voorkomen. In gebieden met een hoge grondwaterstand of bodems die water slecht laten infiltreren, zoals rondom de beken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

GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

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



Waterlopen (Geopunt)



Infiltratiegevoelige gebieden (Geopunt)

WINTERBEDKAART

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

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

HELLINGENKAART

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

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

EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN

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

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

HEMELWATERPLAN

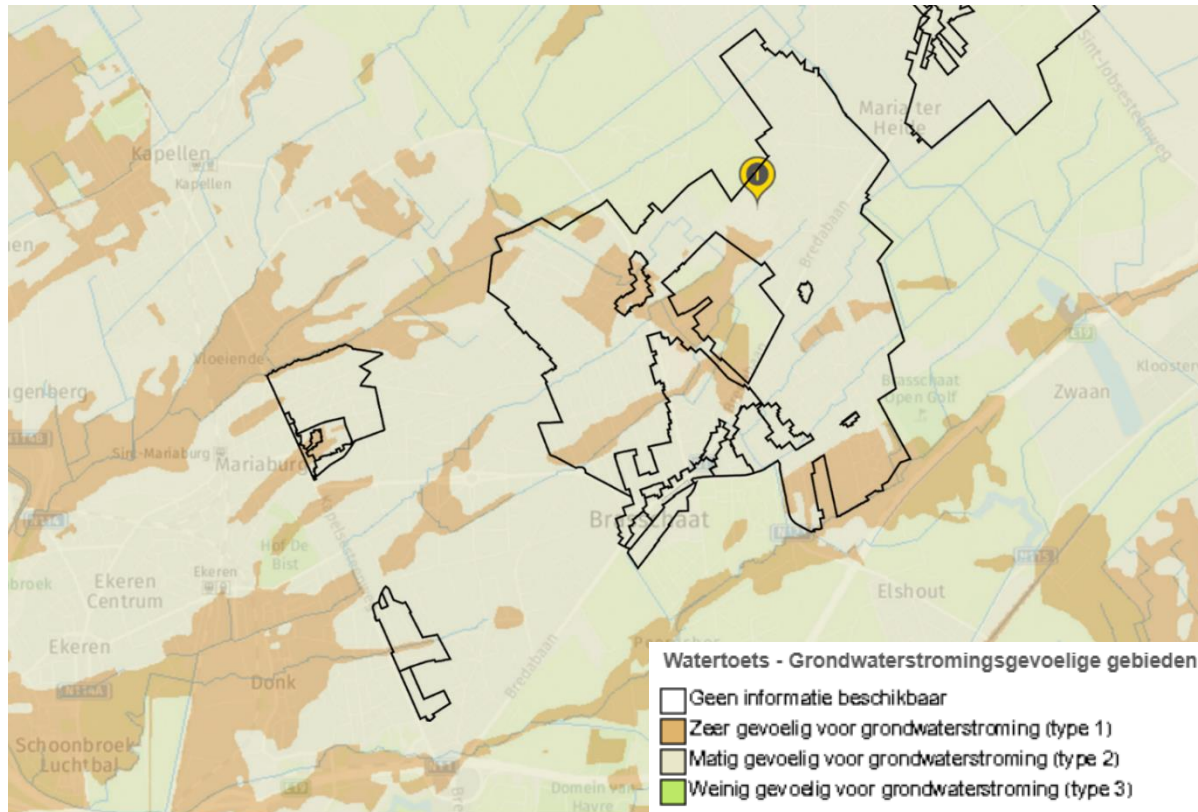
Het gemeentelijk Hemelwaterplan (d.d. 23 januari 2018) werd opgesteld als visie op hemelwaterafvoer- en waterbuffering op het grondgebied van Brasschaat. Het hemelwaterplan werd gescreend door de contouren van de te versterken zones erover te leggen.

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

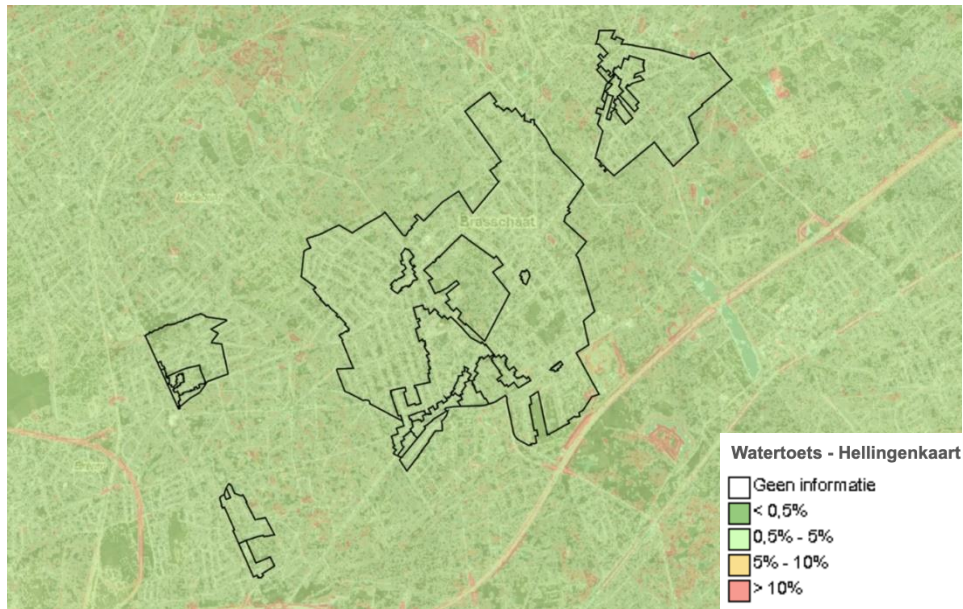
CONCLUSIE VAN DE WATERTOETS

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

Wel moet bij de verdichting in de te versterken gebieden, de 'te versterken woonkernen' en de handelszones, rekening houden met de aandachtspunten vanuit waterbeheer. Vanuit de watertoets komen enkele specifieke zones naar voor, waar projecten zullen moeten gecombineerd worden met maatregelen voor de waterhuishouding: enerzijds infiltratie en grondwaterstromingsgevoeligheid, anderzijds mogelijke wateroverlast. Het geplande RUP zal voldoende kwalitatieve voorschriften opnemen in functie van geïntegreerde oplossingen en deze zullen vervolgens dan ook mee afgetoetst worden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit bovenop, uiteraard, de sectorale regelgeving die deze toetsing verplicht.



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Geopunt)

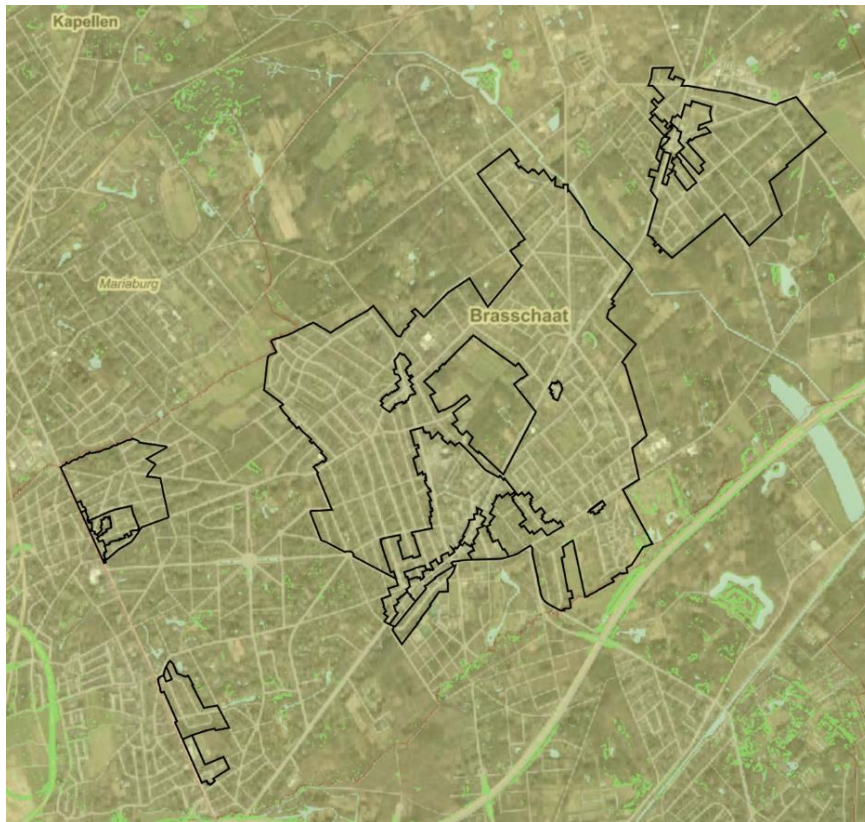


Hellingenskaart (Geopunt)

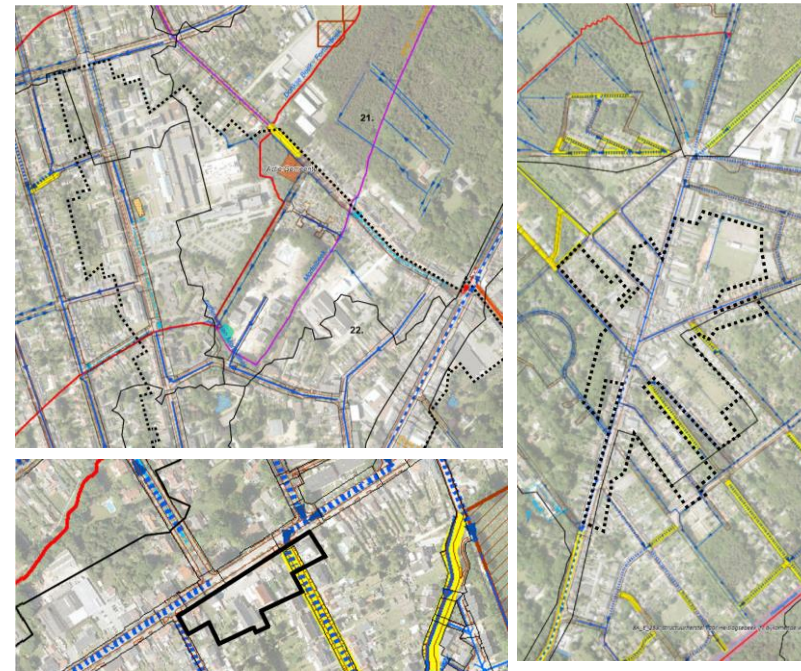
Effecten kunnen worden beperkt door:

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

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



Hellingencarta + Erosiegevoelige gebieden (Geopunt)

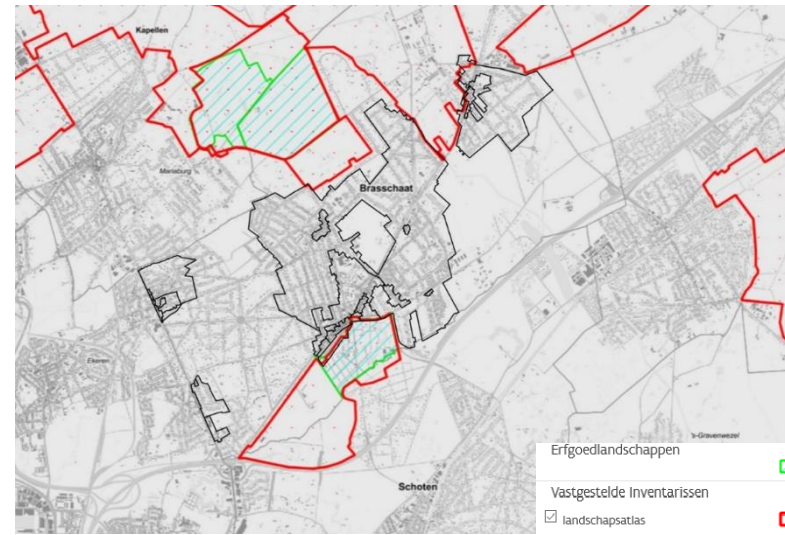


□ Afstroombgebieden	GT: Potentie voor grachten	Legende
— Wgo (bron: GRB)	GT: Visie op potentiële bufferlocaties (rev0)	
□ Wbn (bron: GRB)	GT: Buffers in geplande projecten (bron: PIDPA)	
Waterlopen (revisie) (bron: Wias - VHA)	GT: Acties Bekkenbeheerplan Benedenscheide	
Categorie	GT: Visie op bestaande grachten na optimalisatie	
— 0, 1, 2	GT: Visie op hemelwaterafvoer	
— 9	Type	
— Grachten van algemeen belang (bron: Brasschaat)	→ Afvoer (Prioritair karakter)	
BT: Oppervlaktewaters (bron: Wtz - GRB)	→ Afvoer (of type te onderzoeken)	
Type	→ Buffering	
■ Wadi	→ Infiltratie	
■ Buffer	Leidingen - geplande projecten (cfr. ontwerpplan) (bron: PIDPA)	
■ Andere	→ Gemengd	
Rioolleidingen (aanpassing o.b.v. Asbuilt)	→ RWA	
→ RWA-leiding	Leiding-concreet geplande/uitgevoerde proj (bron: K-n° PIDPA; BR)	
→ Signaalgebied (9/05/2014)	→ DWA	
	→ RWA	

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



Dossiers OVAM bodemonderzoek (Geoloket OVAM)



Dossiers OVAM bodemonderzoek (Geoloket OVAM)

6.12 CONCLUSIE M.E.R.-SCREENING

Op basis van voorgaande behandeling van de verschillende disciplines kan geconcludeerd worden dat van het RUP ten aanzien van de bestaande planningscontext nergens noemenswaardige negatieve effecten te verwachten zijn. Ook ten aanzien van de bestaande situatie is er geen sprake van aanzienlijke negatieve effecten. De beoordeling van de te versterken woonkern in Kaart zit mee ondervangen in voorliggende MER-screening. Zowel voor de zone Kaart als voor de overige onderdelen van voorliggend plan (kernwinkelgebieden, aanloopstraten, lokale handelskern, te verwerken woonkernen, te consolideren woonkern) worden gelijkaardige effecten waargenomen als voor de overige delen binnen het plangebied. Voor de wijk Kaart dient men enkel in acht te nemen dat de zone gevoelig is voor grondwaterstromingen. Bij het beoordelen van aanvragen voor verdichtingsprojecten voor wonen dient men op te letten met grootschalige kelders en ondergrondse parkings. Verdichtingsprojecten zullen steeds onderworpen zijn aan de standaard toetsen bij de vergunningsaanvraag.

Specifiek bij de beoordeling van aanvragen voor verdichtingsprojecten voor wonen en handel (in de zones 'te versterken woonkern' en in de verschillende handelszones) dient bijzondere aandacht te gaan naar onderstaande aspecten:

- uitvoering watertoets, zeker bij verdichtingsprojecten in een beperkt aantal gebieden waar effectief overstromingsgevoelige gebieden overlappen met de 'te versterken woonkern' of handelszones
- uitvoering erfgoedtoets voor geïnventariseerd erfgoed
- aandacht voor de lokale mobiliteitsafwikkeling van verdichtingsprojecten in zones 'te versterken woonkern' of handelszones
- aandacht voor functiemenging/nabijheid van ondersteunende functies in de dichtbebouwde zones om de druk op het vervoerssystemen te doen dalen
- aandacht voor de connectiviteit en aantrekkelijkheid van duurzame mobiliteitsopties (openbaar vervoer, deelsystemen)
- opletten met grootschalige kelders en ondergrondse parkings in de zones gevoelig voor grondwaterstroming;
- aandacht voor voldoende en aangepaste infiltratiemogelijkheden bij verdichtingsprojecten
- aandacht voor onthardingsmaatregelen in het kader van overstromingsgevoeligheid
- aandacht in de architectuur voor de geluidsbelasting bij woonverdichtingsprojecten direct palend aan de steenwegen;
- aandacht voor materialisatie en groenelementen in het kader van hittestress, voornamelijk in de dichter bebouwde zones;
- aandacht voor aanwezige habitats rondom het plangebied (voorbeeld vleermuizen en hun migratieroutes).

Deze elementen maken onderdeel uit van een standaard behoorlijke toets aan de goede ruimtelijke ordening op niveau van een vergunningsaanvraag. Mogelijk worden (bepaalde van) deze aspecten alsnog bijkomend in de stedenbouwkundige voorschriften nader gespecificeerd.

7 JURIDISCHE CONSEQUENTIES RUP

7.1 OPHEFFEN BESTAANDE PLANNEN EN VOORSCHRIFTEN

BESTEMMINGEN WORDEN BEHOUDEN

Het RUP kernversterking wonen en detailhandel is opgevat als een contouren-RUP dat de bestemmingsvoorschriften van het vigerend bestemmingsplan (gewestplan, BPA of RUP) behoudt.

VOORSCHRIFTEN KUNNEN WORDEN AANGEPAST

Voor de opmaak van het voorontwerp RUP Kernversterking wonen en detailhandel zal een scan gebeuren van de bestaande voorschriften m.b.t. woningtypologie en handelscategorieën of omvang van handel. Deze bestaande voorschriften zijn te vinden in verkavelingen, BPA's en oudere RUP's. Plannen of verkavelingsvergunningen die manifest tegenstrijdig zijn aan de principes van het RUP Kernversterking wonen en detailhandel, kunnen door dit RUP worden opgeheven. Provinciale en Gewestelijke RUP's blijven behouden.

RUP VERBOD MEERGEZINSGEBOUWEN WORDT OPGEHEVEN

Het RUP Verbod op meergezinsgebouwen zal integraal door het RUP kernversterking wonen en detailhandel worden vervangen en worden opgeheven.

Het RUP Verbod meergezinsgebouwen dateert van 2011 en werd op de punten waar het strijdig is met de recente visie over kernversterking, wonen en detailhandel op 25 januari 2021 aangepast via de versnelde procedure voor het opheffen van voorschriften die ruimtelijk rendement verhinderen (VCRO art 7.4.4/1).

Het RUP Verbod meergezinsgebouwen zal overbodig zijn bij de inwerkingtreding van het RUP Kernversterking, wonen en detailhandel. Immers, het verbod op meergezinsgebouwen zal volgen uit de bepalingen van dit RUP.

7.2 PLANBATEN - PLANSCHADE?

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

7.3 RECHT VAN VOORKOOP, ONTEIGENINGEN OF ROOILIJNPLAN?

Bij de opmaak van deze scopingnota is er geen enkele reden om aan te nemen dat het RUP kernversterking wonen en detailhandel gepaard zal gaan met een recht van voorkoop of onteigening. Het RUP dient louter als kader voor vergunningsbeslissingen die te maken hebben met woningtypologie, wooninbreidingsprojecten en het sturen van categorieën en omvang van handel. Het RUP beoogt niet direct de realisatie van publiek domein of projecten van algemeen belang. Daarom kan worden aangenomen dat het RUP niet gepaard zal gaan met een onteigeningsplan noch met een recht van voorkoop. Ook zal het RUP geen rooilijnen vastleggen. Immers het RUP heeft niet specifiek betrekking op het openbaar domein.

8 BIJLAGEN

8.1 ADVIES DEPARTEMENT OMGEVING RVR

