

Situering

Het Kasteeldomein Bellenhof ligt tussen de wijk Maria-te-Heide en de wijk Bethanië, langsheen de Bredabaan, tegenover de Salons De Groene Jager. Het betreft een uitgestrekt domein dat helemaal reikt tot de Garçondreef. De driedelige structuur van de oorspronkelijke hoven van plaisantieën is nog duidelijk herkenbaar: 1) kasteel met bijgebouwen; 2) rond het kasteel de kasteeltuin in Engelse landschapstijl; 3) daarrond een landgoed met bestaande zowel bos en weidezones.

De geschiedenis van het kasteel is verbonden met de geschiedenis van Marie-ter-Heide. Baron Frédéric de Beelen-Bertholff liet eind 18e eeuw het (eerste) kasteel bouwen en zorgde voor de ontwikkeling van de omgeving, voordien bestaande uit heidegronden, vandaar de naam heide in de naam van Maria-Ter heide.

Tijdens WOII brandde het kasteel af. Nadien werd het herbouwd met extra vleugels. Sinds het laatste gezin er uit trok, meer dan 10 jaar geleden, staat het kasteel leeg.



Kasteel en omgeving ©Antea Group, 2022



Schets bovenaanzicht bestaande toestand ©Antea Group, 2022



Verkaveling heidegronden zichtbaar op Ferrariskaart 1777 ©Geopunt, 2023

Aanleiding

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

Wat voor dossier is dit?

Een **RUP (Ruimtelijk uitvoeringsplan)** is een toekomstgericht plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de **planologische bestemming en voorschriften** vastlegt. Een RUP **vervangt het gewestplan**. Het bepaalt wat kan en niet op niveau van bestemming, algemene inrichting en beheer. Een RUP is een toetsingskader: omgevingsvergunningen worden afgeleverd op basis van het RUP. Een RUP is geen inrichtingsplan, ontwerp, masterplan. Dit wordt opgemaakt op niveau van de vergunning.

De doelstellingen van dit RUP

- Duidelijkheid creëren over ontwikkelingsmogelijkheden.
- Kwalitatieve herontwikkeling realiseren voor kasteeldomein Bellenhof
- Gepaste bestemming op gepaste locatie (woongebied nu niet op geschikte locatie)
- Harde randvoorwaarden voor investeringen in domein.

In welke fase van het proces zitten we?

De documenten die momenteel raadpleegbaar zijn, betreft het ontwerp RUP en omvat o.a. voorschriften en een grafisch plan. De ingesproken adviezen en reacties werden mee onderzocht en besproken met de hogere overheid i.f.v. opmaak ontwerp RUP.

Openbaar onderzoek van **12.09.2023 t.e.m 10.11.2023**

Het ontwerp RUP en de procesnota liggen ter inzage:

- Gemeentehuis (na afspraak) – Dienst Ruimte & Wonen, Verhoevenlei 11
- Website gemeente Brasschaat – <https://www.brasschaat.be/RupBellenhof>



Bezwaar indienen tegen het ontwerp RUP kan van **12.09.2023 t.e.m 10.11.2023**. Mogelijk op verschillende manieren:

- **Schriftelijk:** gericht aan de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (GECORO) met duidelijke vermelding 'RUP BELLENHOF'.
- **Per e-mail:** info@brasschaat.be
- **Per aangetekend schrijven:** gericht aan de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening, Verhoevenlei 11, 2930 Brasschaat
- **Af te geven aan het onthaal:** na ontvangstbewijs, Verhoevenlei 11, 2930 Brasschaat

Bezwaar indienen ivm de rooilijnplannen kan van **12.09.2023 t.e.m 10.11.2023**. Mogelijk op verschillende manieren:

- **Per aangetekend schrijven:** gericht aan de Gemeenteraad, Verhoevenlei 11, 2930 Brasschaat, met duidelijke vermelding 'RUP BELLENHOF-ROOILIJNPLANNEN'.
- **Af te geven aan het onthaal:** tegen ontvangstbewijs, Verhoevenlei 11, 2930 Brasschaat
- **Per e-mail:** info@brasschaat.be



Processchema ©Antea Group, 2022

Bebouwing als stimulans opwaardering domein - enkel onder strikte voorwaarden

Het beheren van dergelijk groot natuur- en landschapsgebied brengt de nodige kosten en investeringen met zich mee. De inplanting van nieuwe hedendaagse volumes kan de noodzakelijke stimulans geven aan de herwaardering voor dit domein. Zodat het groen- en landschapsbeheer en het onderhoud van de erfgoedgebouwen niet achteruitgaat.

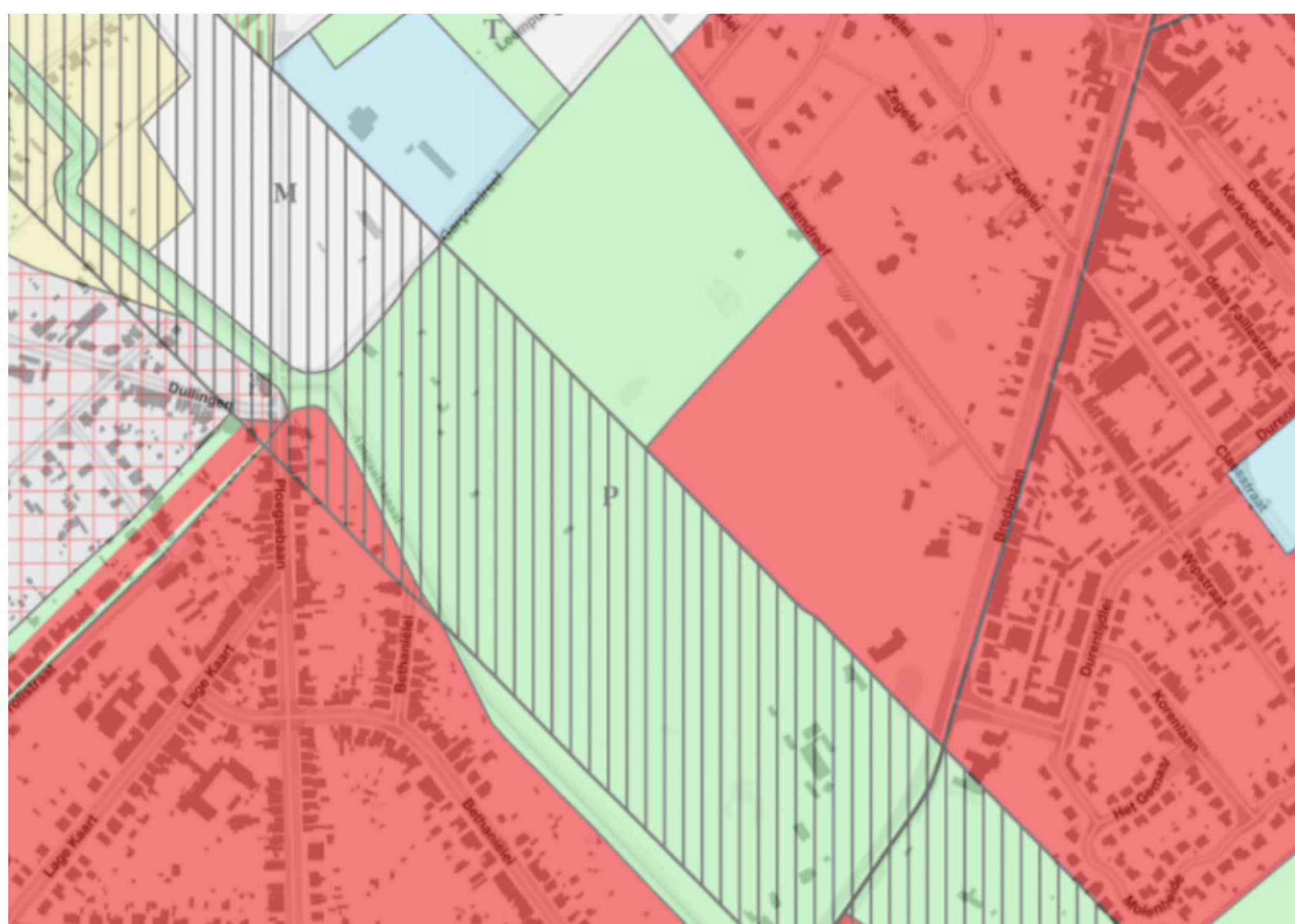
Op het gewestplan (opgesteld in de jaren 1970) werd mogelijk gemaakt dat de oostelijke zone van het domein verder kan aangesneden worden (bestemd als woongebied).

Het is echter wenselijk deze intekening te herzien. Op basis van ontwerp onderzoek werd onderzocht wat de beste zone zou zijn om bijkomende volumes in te plannen. Hieruit bleek dat inplanting in de kasteeltuin vlak achter het kasteel, conform huidige inkleuring, grote schade ten aanzien van één van de meest waardevolle delen het domein teweeg zou brengen.

Uit het ontwerp onderzoek blijkt dat bebouwing inpasbaar is de westelijke landbouwkamer. Immers hier kan het als aparte ruimte functioneren en wordt de vegetatie en zichtassen van de waardevolle beplanting niet aangetast. Bijkomend wordt de groenbuffer langs de westelijke grens van het domein hier verbreed tot 40m zodat een volwaardige afstand en zichtbarrière ontstaat en bovenal zodat een waardevolle noord-zuid groencorridor ontstaat.

De volumes mogen niet hoger zijn dan het kasteel en worden daarom beperkt tot twee bouwlagen en een derde halve bouwlaag. De toegelaten oppervlakte is beperkter dan wat de huidige woonvoorschriften toelaten.

Aangezien de doel en aanleiding van het plan is om het domein op te waarderen kan pas een vergunning ingediend worden, voor nieuwbouw als het kasteel gerenoveerd is en nieuwe invulling heeft gekregen.



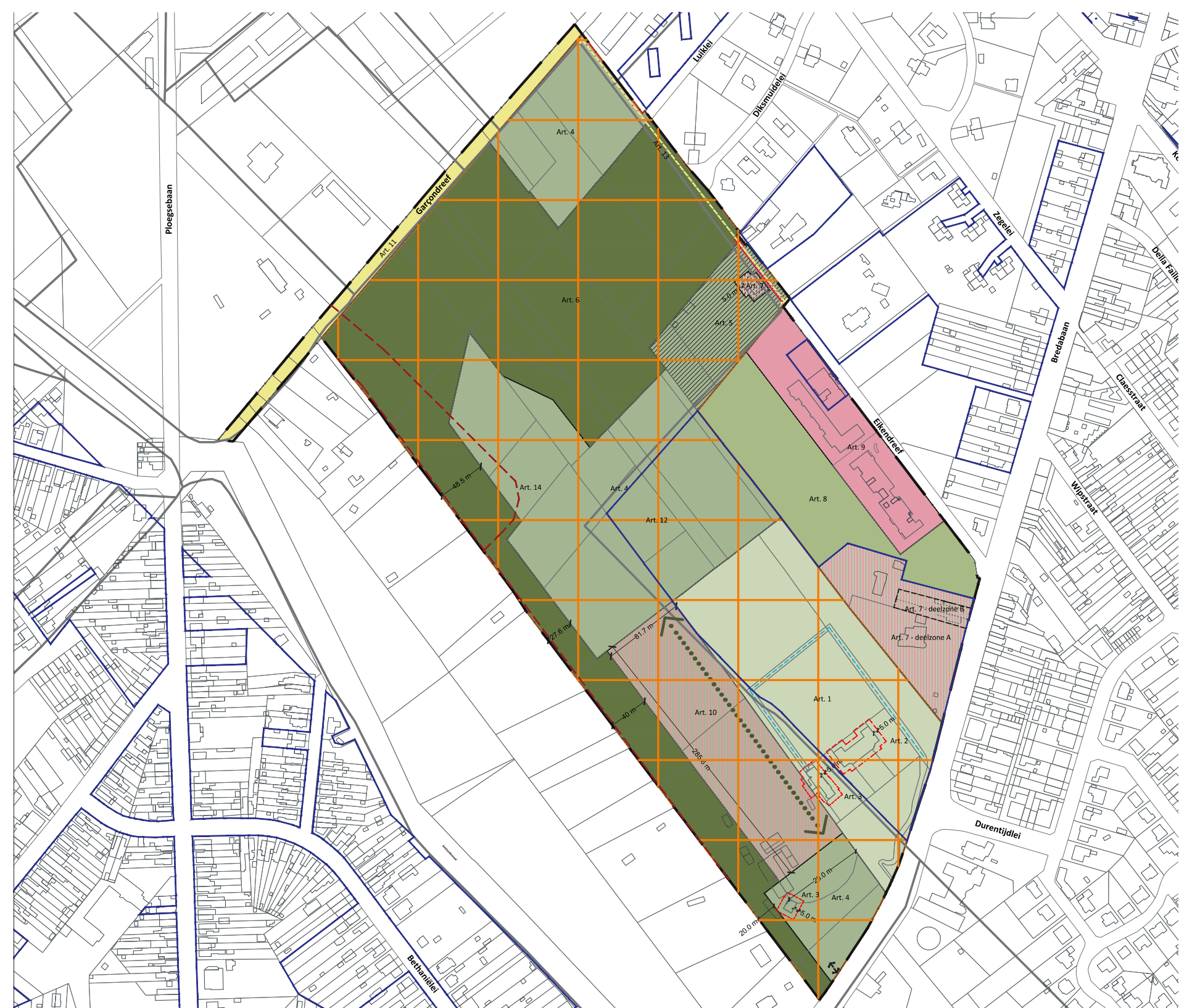
Huidige bestemmingszones, stuk woongebied t.h.v. kasteel ©Geopunt, 2023

Groen karakter richting Eikendreef beschermen

Het oostelijk waardevolle deel van het domein wordt volledig herbestemd van woongebied naar park- en gemengd- openruimtegebied. Ook de overige groenzones in het gebied tot aan de Eikendreef worden verder bestendigd: in het geval van een woning met diepe tuinzone blijft de woonfunctie behouden, maar het groene karakter van de tuinzone behouden. De parkzones rond het dienstencentrum worden bestendigd.

Naar gelang de toekomstige invulling van het kasteeldomein kunnen wandelpaden tussen de Eikendreef doorheen het domein voorzien worden.

Tijdens de procedure van het RUP werd vastgesteld dat de wegbedding van Garçondreef en Eikendreef nog (deels) in privaat eigendom was. Deze wegen hebben vandaag echter een publiek karakter. Rooilijnplannen werden opgemaakt i.f.v. het vastleggen van de grenzen en overdracht van de wegbedding naar het openbare wegens van Brasschaat.



Nieuw bestemmingsplan met legende: zone bestemd voor groen wordt uitgebreid ©Antea Group, 2022

Legende

	RUP begrenzing		Groene corridor (indicatief)
	Kadastrale percelen en gebouwen		Art. 11 Zone voor weginfrastructuur
	Art. 1 Kasteelpark		Art. 12 Erfgoedlandschap (overdruk)
	Historische gracht (indicatief)		Art. 13 Gemeenteweg (indicatief)
	Art. 2 Kasteel (overdruk)		Art. 14 NATO-pijpleiding (indicatief)
	Art. 3 Historische bijgebouwen (overdruk)		
	Art. 4 Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde		
	Toegang gemotoriseerd verkeer (indicatief)		
	Art. 5 Tuinzone Eikendreef 68 (overdruk)		
	Art. 6 Natuurgebied		
	Art. 7 Woongebied in het groen		
	Art. 8 Parkgebied		
	Art. 9 Woongebied		
	Art. 10 Wonen in gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde		

Visie functies

Het kasteel en de historische bijgebouwen staan al jaren leeg (ze worden momenteel deels bezet via een antikraakprogramma). Vroeger werden dergelijke kastelen vaak bewoond en beheerd door één (gegoede) familie. Dit is echter voor de huidige gezinswensen te duur en te groot om te beheren. Om te voorkomen dat het kasteel leeg te staan en verval, zijn nieuwe creatieve invullingen nodig. Dit domein heeft veel potentie. Het kan een plek worden waar veel mensen terug mooie herinneringen maken.

In eerste instantie werd onderzocht welke range aan functies mogelijk zijn o.b.v. de ligging van het domein. Gezien de ligging nabij een woonkern, langs goede fietsverbindingen en een goede ontsluiting met andere kernen hebben diverse functies hier kansen. De unieke rust van het domein laat echter niet elke functie toe. Uit de erfgoedanalyse van het kasteel en de bouwtechnische analyse bleek dat het kasteel ruimte heeft voor diverse functies. Bovendien is de layout van het gebouw makkelijker opdeelbaar. Het centrale punt van creativiteit, bedrijvigheid en ontmoeting, bevindt zich in het kasteel. Hier worden dan ook verschillende functies mogelijk gemaakt.

- Kantoren/ co-workspace
- Vrije beroepen en diensten (bv. yogastudio,..)
- Socio-educatieve functies/ socioculturele functies (bv. kunstatelier, museum,...)
- Kamergebonden verblijfsrecreatie (bv. hotel, b&b,...)
- Wonen (groepsproject)
- Daghoreca enkel ondergeschikt aan bovenstaande. De inpassing van op zich staande eet-of drankgelegenheden ligt moeilijker.

In de nieuwbouw in de aparte landbouwkamer, wordt enkel wonen (en beperkt vrije beroep (bv. eenmansbedrijf kiné) toegelaten.



Referentiebeeld nieuwe invulling kasteel: kantoorruimte Bridgevest Rotterdam ©Studio Moost, z.d.



Referentiebeeld nieuwe invulling kasteel: kantoorruimte Place Saint George Parijs ©Jérôme Galland, z.d.