



RUP "Bellenhof"

Gemeente Brasschaat - Toelichtingsnota

Ontwerp RUP

Agiv, 2021

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Colofon

Opdracht

RUP "Bellenhof"
Toelichtingsnota

Opdrachtgever

Gemeente Brasschaat
Verhoevenlei 11,
2930 Brasschaat

Opdrachthouder

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

Identificatienummer

4611983077_ RUP Bellenhof_TN_DV

Projectmedewerkers

Eline Mulkens – ruimtelijk planner / projectleider

Koen Janssens – ruimtelijk planner / projectcoördinator

Pieter-Jan Gommé – ruimtelijk planner / projectleider

Datum

Januari 2024

Auteur

PGO

Status/ revisie

Toelichtingsnota

Vrijgave

Eline Mulkens

Inhoudsopgave

	Blz
1	Inleiding 4
1.1	Aanleiding en algemene doelstelling plan 4
1.2	Situering 4
1.3	Afbakening plangebied 5
1.4	Reikwijdte en detailleringsniveau 6
1.5	Overzicht in te zetten instrumenten 6
2	Mogelijke alternatieven 7
3.3	Structuurplanning 17
3.4	Overige relevante studies 23
3.5	Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen 28
3.6	Bodem 32
3.7	Water 33
3.8	Biodiversiteit 35
3.9	Landschap en erfgoed 36
3.10	Mobiliteit 38
3.11	Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid 41
3.12	Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen 44
4	Visie voorgenomen plan 45
4.1	Algemene visie 45
4.2	Visie bebouwde deel kasteeldomein 47
4.3	Ontsluiting en parkeren 54
4.4	Onbebouwde ruimte kasteeldomein 55
4.5	Visie private woningen (Rode Villa, woningen Bredabaan, woning Eikendreef) 57
4.6	Visie omgeving dienstencentrum (percelen in overheidseigendom) 57
5	Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht 58
6	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten 59
6.1	Bodem 59
6.2	Water 60
6.3	Biodiversiteit 62
6.4	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie 65
6.5	Mens - mobiliteit 67
6.6	Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid 78
6.7	Leemten in de kennis 80
6.8	Grensoverschrijdende effecten 80
6.9	Conclusie van het onderzoek naar milieueffecten 80
7	Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften 81
7.1	Verordenend grafisch plan 81
7.2	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften 81
7.3	Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften 81
7.4	Ruimtebalans 82

7.5	Register m.b.t. planbaten, planschade, bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften	83
8	Rooiijnplan gekoppeld aan proces RUP	84
9	Waterparagraaf	85

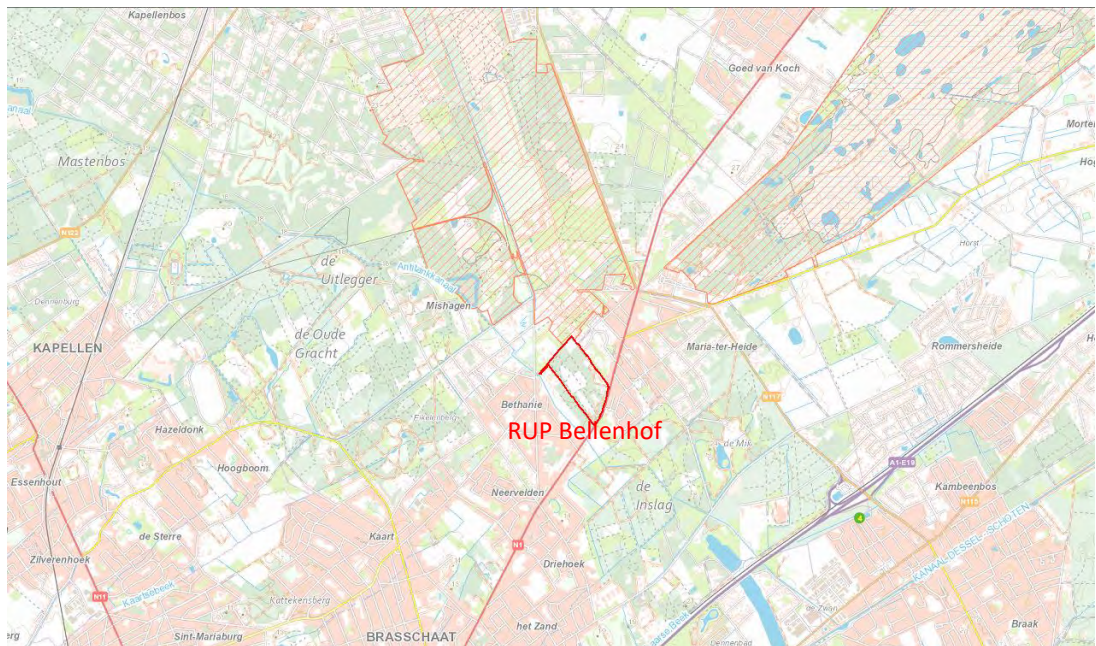
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en algemene doelstelling plan

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

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

1.2 Situering



Figuur 1 Situering plangebied, macroschaal – Bron: NGI

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

1.3 Afbakening plangebied

Het RUP 'Bellenhof' wordt als volgt afgebakend (tegenwijzerin):

- perceelsgrens met de Bredabaan;
- de Eikendreef (ten noorden van de gronden van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt de Eikendreef mee opgenomen in de contour van het plangebied¹);
- de Garçondreef;
- westelijke eigendomsgrens huidig domein Bellenhof (links van Hovenierswoning).

Het domein Bellenhof omvat het merendeel van het gebied tussen de Eikendreef en de Antitankgracht. In het noordoostelijk deel bevindt zich één particulier perceel in het parkgebied ontsloten via de Eikendreef, net ten noorden gelegen van het dienstencentrum (woning met adres Eikendreef 68). Dit perceel wordt meegenomen in het plangebied omdat het ruimtelijk functioneel één onderdeel vormt met het groendomein. De eigendomssituatie of functiemogelijkheden worden met dit RUP echter niet gewijzigd voor deze woning.

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

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

De percelen van het kasteeldomein zijn vandaag deels bestemd als woongebied en deels als parkgebied. Het plangebied van RUP 'Bellenhof' heeft een oppervlakte van ca. 30ha.

De Eikendreef en Garçondreef worden mee opgenomen in het plangebied omdat deze dreven landschappelijk bijdragen aan de groenstructuur rond het domein Bellenhof. Naar aanleiding van de opmaak van het ontwerp-RUP dossier wordt de plancontour ter hoogte van de Garçondreef verder op punt gesteld in functie van correct beheer en eigendom. Hieruit volgde dat het wenselijk is de Garçondreef is zijn geheel mee te nemen tussen de Eikendreef en de Antitankgracht. Verder werd door het gemeentebestuur besloten om de opmaak van een rooilijnplan voor de Garçondreef te koppelen aan het openbaar onderzoek van het ontwerp RUP.

¹ De gronden van de Eikendreef ten noorden van deze scheiding zijn niet volledig in publieke eigendom en bovendien deels in eigendom van dezelfde eigenaar als het Bellenhof.



Figuur 2 Afbakening het plangebied RUP Bellenhof

1.4 Reikwijdte en detailleringniveau

Het kasteeldomein is vandaag deels bestemd als woongebied en deels als parkgebied doch de ruimtelijke zonering van woongebied komt niet overeen met het gebied dat ruimtelijk het meest geschikt is voor ontwikkeling. Er is nood aan een integrale ruimtelijke visie en herindeling van de bestemmingen. Het plangebied van RUP Bellenhof heeft een oppervlakte van ca. 30 ha.

1.5 Overzicht in te zetten instrumenten

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

De opmaak van een rooilijnplan voor de Garçondreef wordt gekoppeld aan het RUP, waardoor rooilijnplan simultaan met het ontwerp RUP ter inzage zal liggen.

2 Mogelijke alternatieven

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

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

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

3 Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext

3.1 Historische analyse

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

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

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

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

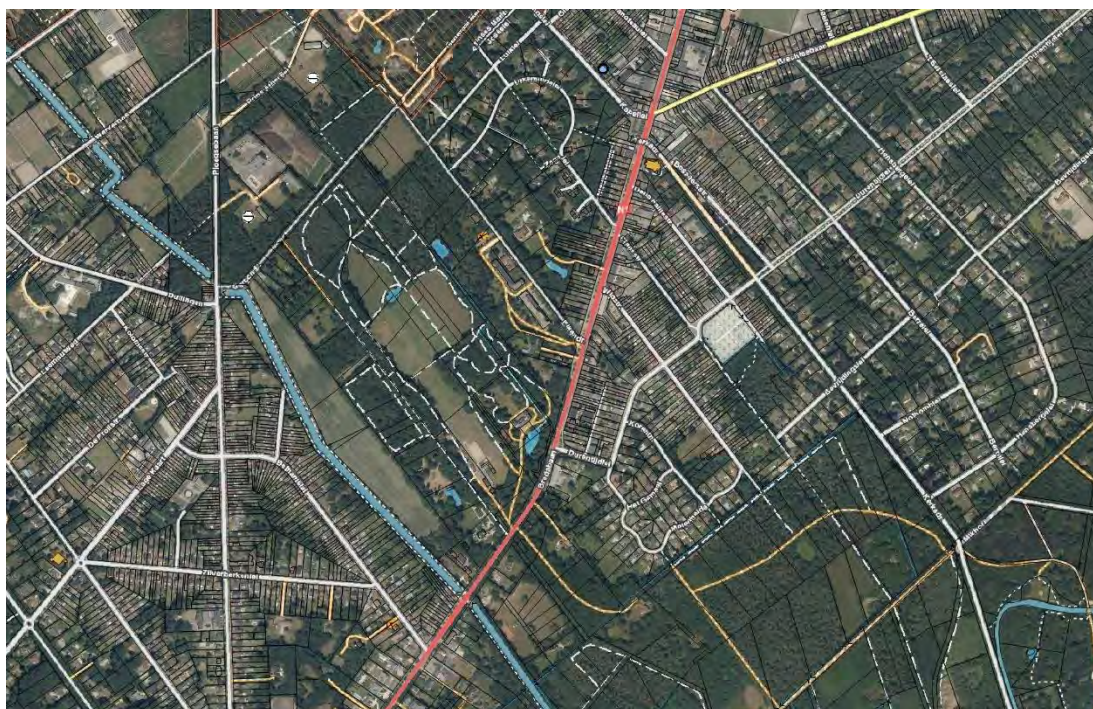
In 1940 brandde het kasteel af. Nadien werd het herbouwd, doch met toevoeging van twee vleugels. Vandaag staat het kasteel al een aantal jaren leeg en is de eigenaar opzoek naar een nieuwe invulling.



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

3.2 Ruimtelijk functioneren en ruimtelijk voorkomen

3.2.1 Ruimere omgeving



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

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

3.2.2 Plangebied

3.2.2.1 Algemeen

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

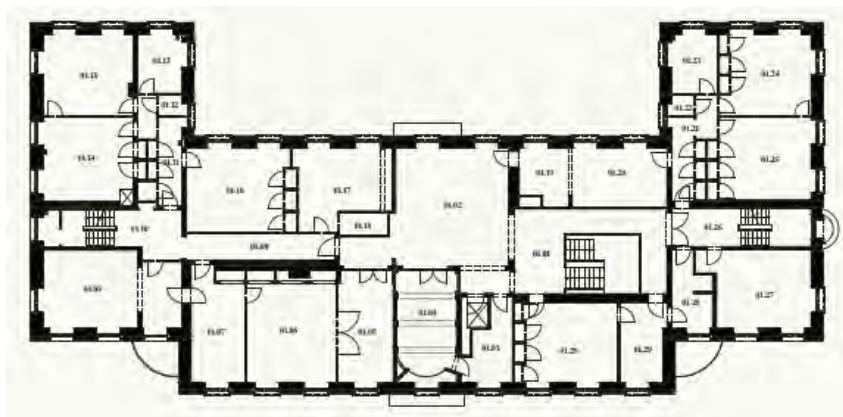


Figuur 5 Schets bestaande toestand

3.2.2.2 Bebouwing

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

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



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

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



Figuur 7 Bebouwing plangebied

3.2.2.3 Ontsluiting en parkeren

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



Figuur 8 Kasteel Bellenhof zuidzijde



Figuur 9 Kasteel komende van tennispaviljoen



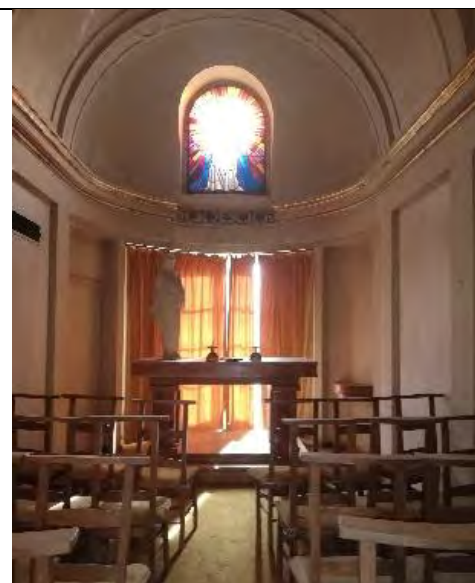
Figuur 10 Inkom kasteel



Figuur 11 Detail interieur kasteel



Figuur 12 Zicht kasteeltuin dakverdieping



Figuur 13 Kapel bovenste verdieping



Figuur 14 zicht op noordzijde



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



Figuur 16 Tennisaviljoen



Figuur 17 Chauffeurswoning



Figuur 18 Historische serre



Figuur 19 Stallen



Figuur 20 Bijgebouw Hovenierswoning



Figuur 21 Hovenierswoning



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

3.2.2.4 Onbebouwde deel

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

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

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

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



Figuur 23 Historische brug



Figuur 24 Eikendreef



Figuur 25 Open ruimte ten noorden van kasteelpark



Figuur 26 Westelijk grens zicht naar het zuiden



Figuur 27 gracht



Figuur 28 Kasteelpark



Figuur 29 Rijke vegetatie

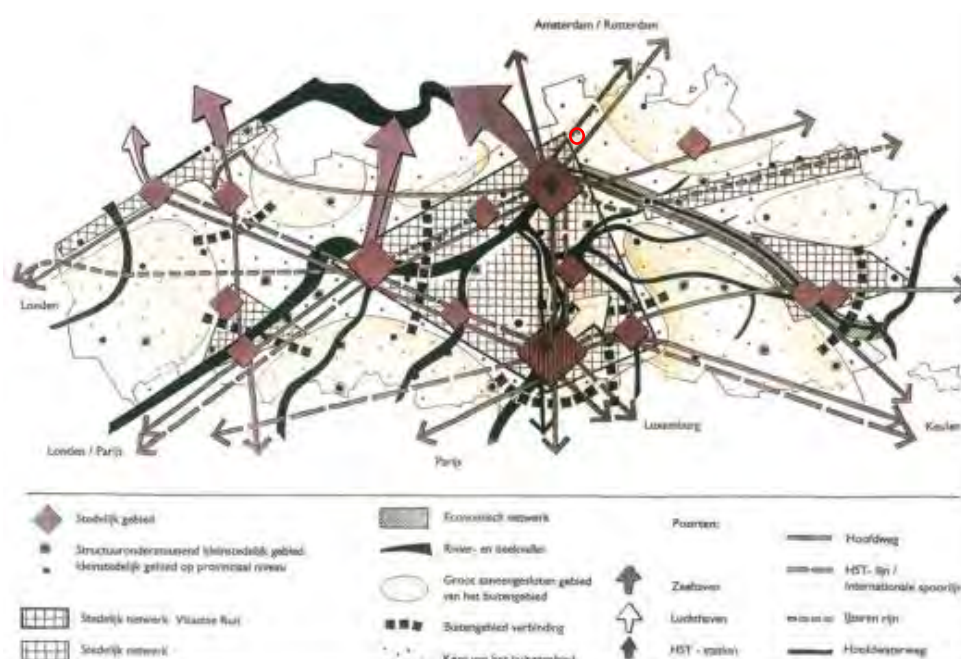


Figuur 30 Rijke vegetatie

3.3 Structuurplanning

3.3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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



Figuur 31 Gewenste ruimtelijke structuur Vlaanderen, Bron RSV

Buitengebied

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

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

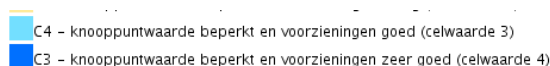
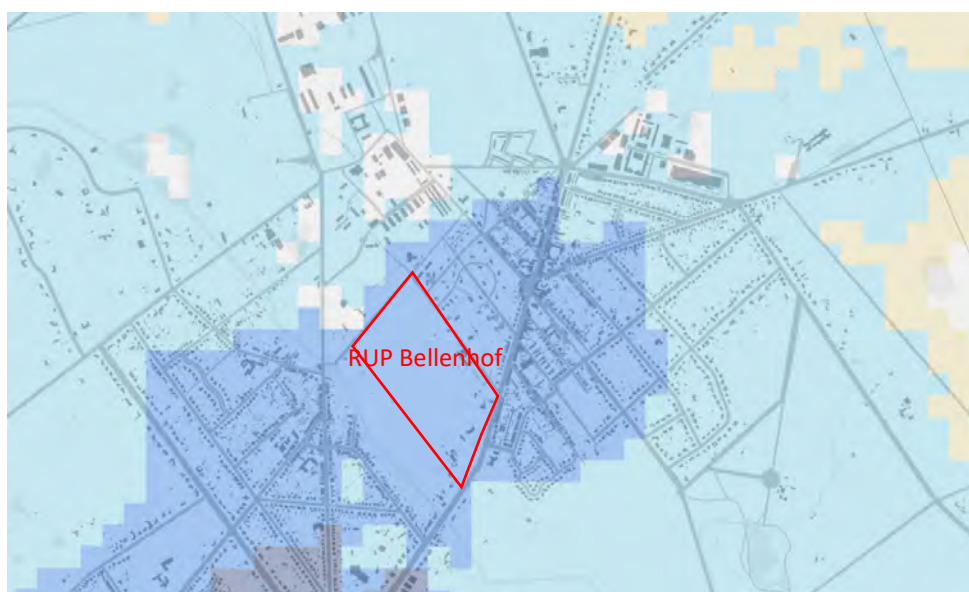
3.3.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen Strategische visie

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

Netwerk van groenblauwe aders

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

Knooppuntwaarde



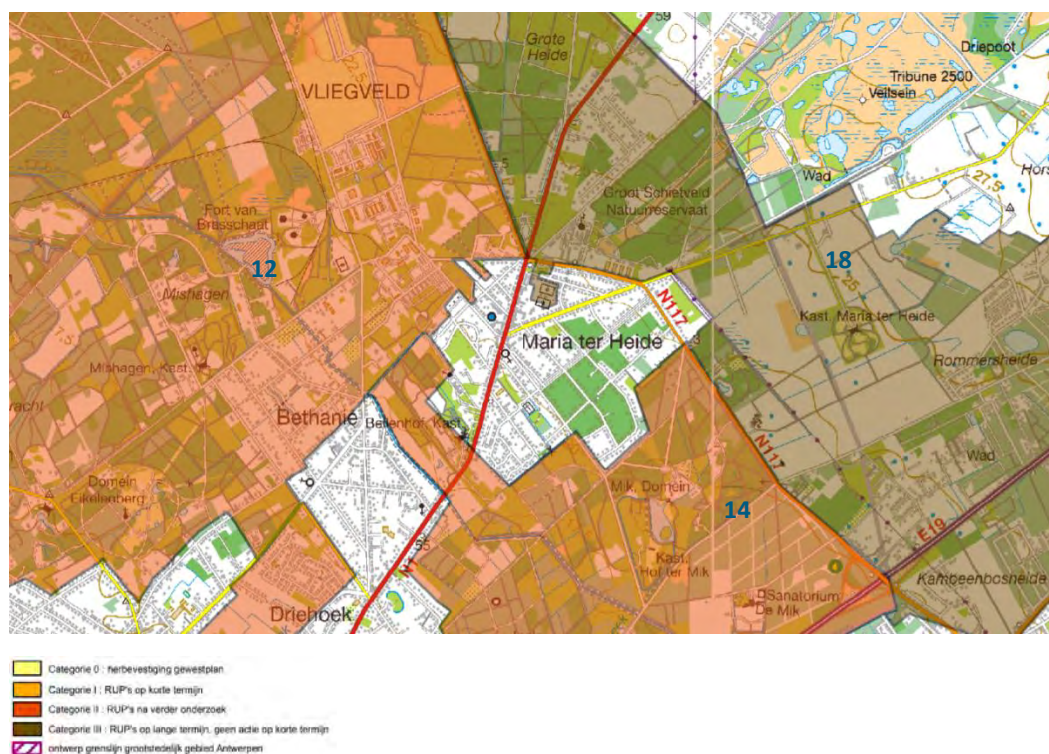
Figuur 32 Knooppuntwaarde

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

3.3.3 Afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur

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

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



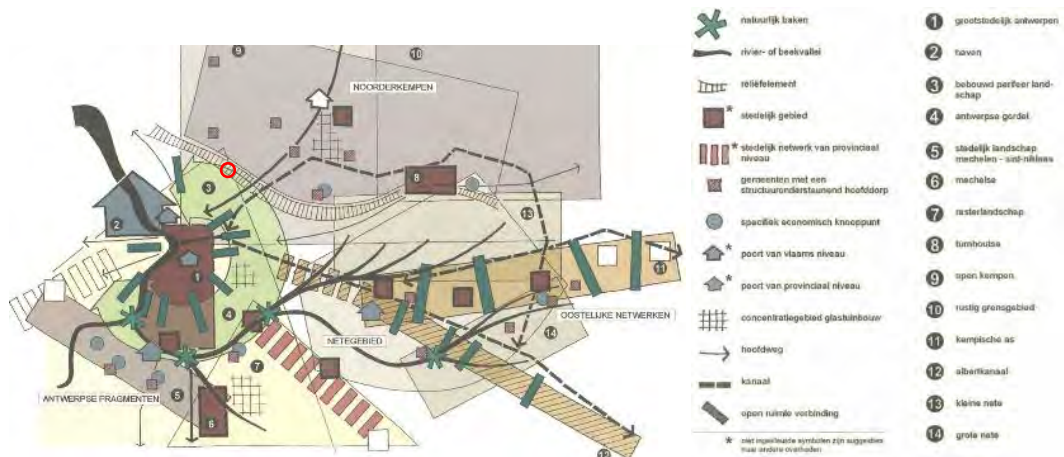
Figuur 33 Kaart operationeel uitvoeringsprogramma

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

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

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

3.3.4 Provinciaal Ruimtelijk structuurplan



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

RSPA verdeelt de provincie in 4 hoofdruimten:

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

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

Ontwikkelingsperspectieven voor de Antwerpse Gordel

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

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

Ontwikkelingsperspectieven voor het bebouwd perifeer landschap

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

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

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

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

Enkele doelstellingen:

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

Deelstructuren

De ruimtelijk-natuurlijke structuur

De provincie selecteert volgende natuurverbindingen:

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

3.3.5 Beleidsplan Ruimte provincie Antwerpen

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

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

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

3.3.6 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

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

Richtinggevend gedeelte

Gewenste open ruimtestructuur

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

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

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

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

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

Gewenste nederzettingsstructuur

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

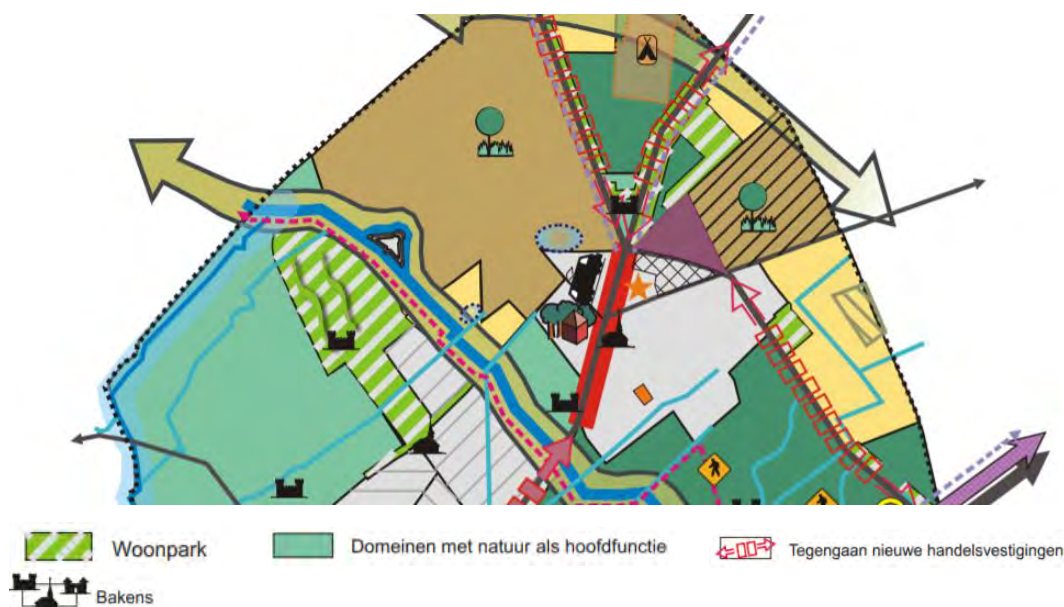
- Wonen als hoofdfunctie
- Vestiging van andere functies mogelijk, bij voorkeur in de centrumgebieden
- Behoud van waardevolle open ruimten binnen het bebouwd gebied
- Afbakenen van zones waar de bouw van meergezinswoningen toegestaan is
- Duidelijke begrenzing van de dorpskom door middel van poorten

Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

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

Ontwikkelingsperspectieven:

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



Figuur 34 Wensbeeld - Deelruimte Maria-ter-Heide

Bindend gedeelte

Het kasteeldomeinen is geselecteerd als:

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

3.4 Overige relevante studies

3.4.1 Toolkit kasteeldomeinen (provincie Antwerpen, 2015)

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

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

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

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

3.4.2 Mobiliteitsplan Brasschaat

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

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

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

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

Openbaar vervoer:

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

Parkeren:

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

Gemotoriseerd verkeer:

- Nieuwe inrichtingsprincipes in functie van de wegcategorie

- Sluipverkeer tegengaan
- Opmaak wijkcirculatieplannen
- Visie/herinrichting Kapelsesteenweg

Vrachtverkeer:

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

Communicatie en sensibilisering:

- Doorgedreven communicatie en sensibiliseringscampagnes

Opmaak nieuw mobiliteitsplan 2022

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

3.4.3 Routeplan 2030

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

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

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

3.4.4 Complex project 'de Nieuwe Rand'

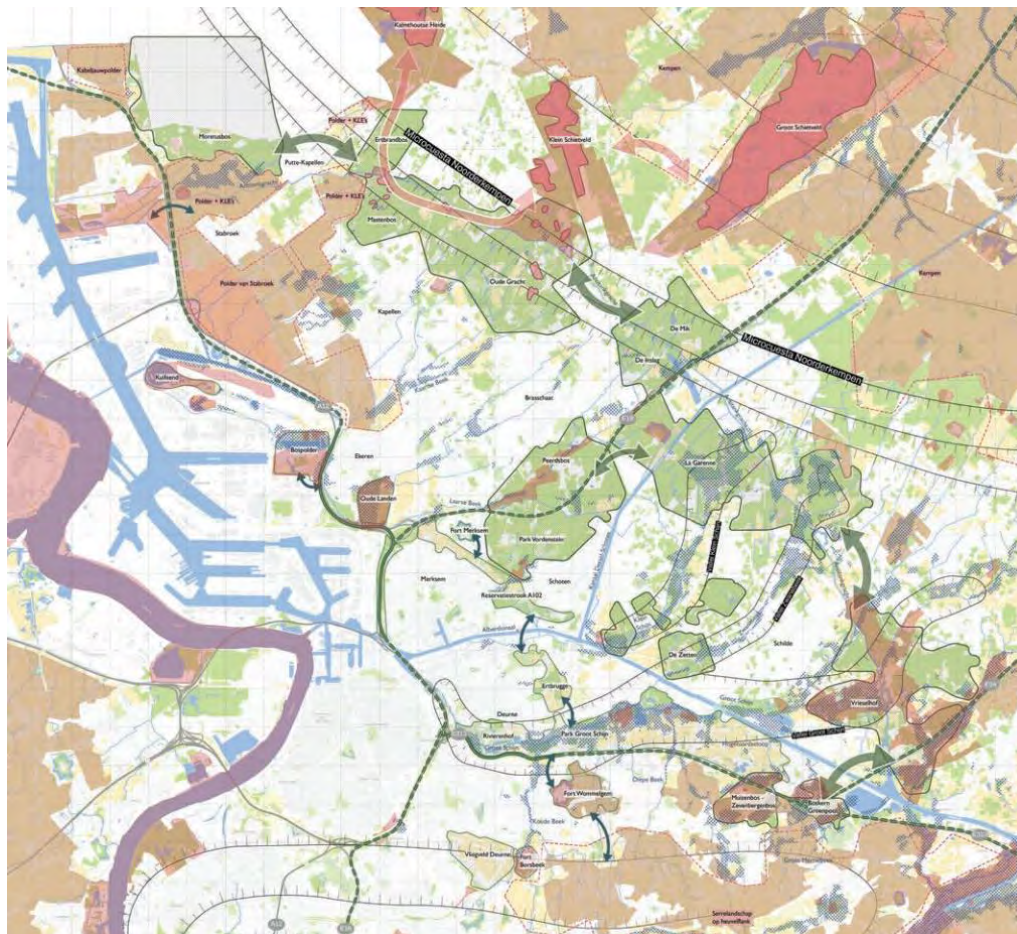
Het plangebied zal mogelijks grenzen aan complex project 'de Nieuwe rand', meer bepaald de deelzone/deelproject 'klimaatgordel'.

De Nieuwe Rand (vroeger 'het complex project Oostelijke Verbinding') moet het oostelijk deel van het Antwerpse Haventracé realiseren. De bereikbaarheid van de haven van Antwerpen zal hierdoor verbeteren en het doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk om de stad geleid worden. Het project onderzoekt daarvoor onder andere hoe de A12 en de E313 beter kunnen functioneren, maar ook of

en hoe de aanleg van een nieuwe ondergrondse weg tussen de E313 in Wommelgem en de E19/A12 in Ekeren (A102) en een nieuwe weg in Stabroek (Nx) kan bijdragen tot een betere mobiliteit.

Naast een oplossing voor de verkeersknoop, zoekt De Nieuwe Rand ook naar manieren om de openbaar vervoer-, fiets- en wandelnetwerken te versterken, de regio klimaatvriendelijker te maken en de leefkwaliteit te verbeteren. Aan het einde van het onderzoek wordt de best mogelijke oplossing voor de toekomst voorgesteld aan de Vlaamse Regering.

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



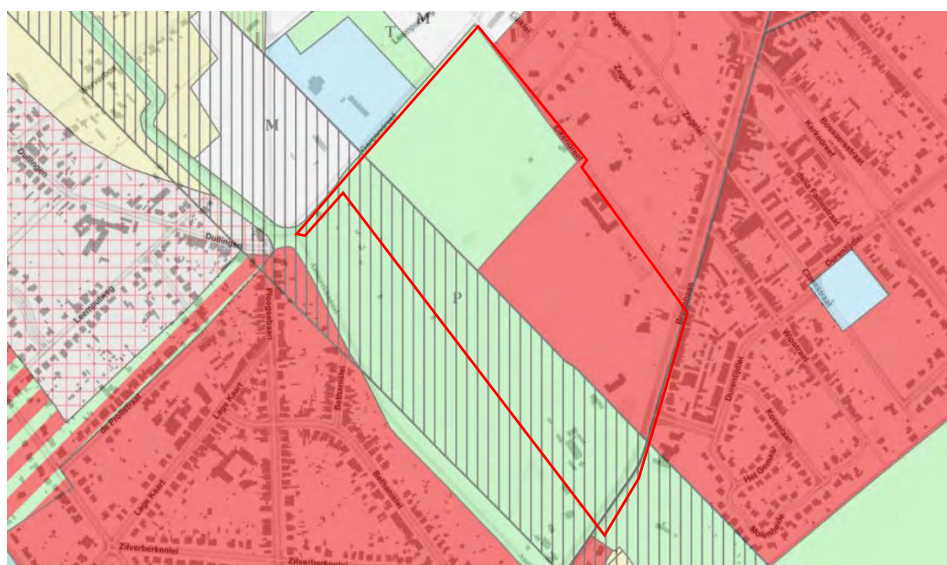
Figuur 35 Synthesevisie voor de klimaatgordel (Alternatievenonderzoeksnota 'De Nieuwe Rand', 2022)

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

3.5.1 Gewestplan

Het gewestplan ‘origineel gewestplan Antwerpen’ (goedgekeurd 10 maart 1979) is van toepassing. Het plangebied is met name bestemd voor parkgebied en woongebied. Ter hoogte van de Garçondreef is het plangebied voor een klein deel bestemd als militair gebied en gemeenschapsvoorzieningen.

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



Figuur 36 Gewestplan plangebied Bellenhof


3.5.2 RUP's

3.5.2.1 RUP 'Verbod op meergezinswoningen' en herziening

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



GRAFISCH PLAN

 ART. 1. (overdruk) verbod op meergezinsgebouwen

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

★ Cultuurhistorisch waardevol gebouw

Figuur 37 Grafisch plan RUP 'verbod op meergezinswoningen'

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

Onderstaand zijn de voorschriften voor Artikel 1 opgenomen:

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

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

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

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

3.5.2.2 RUP "Militaire woonwijk"

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



Figuur 38 Grafische plan 'RUP militaire woonwijk'

3.5.3 Verkavelingen

Er zijn geen verkavelingen aanwezig binnen het plangebied

3.5.4 Vergunningstoestand

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

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

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

3.5.5 Rooilijnplan

Er is een historisch rooilijnplan van de Bredabaan van 1912.

3.5.6 Atlas der buurt- en voetwegen inclusief correcties

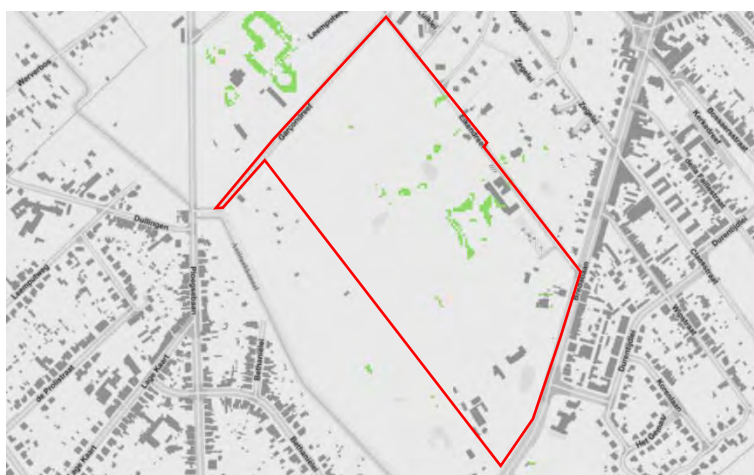
Het plangebied bevat geen buurt- en voetwegen.

3.6 Bodem

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



Figuur 39 Bodemkaart, bron: geopunt

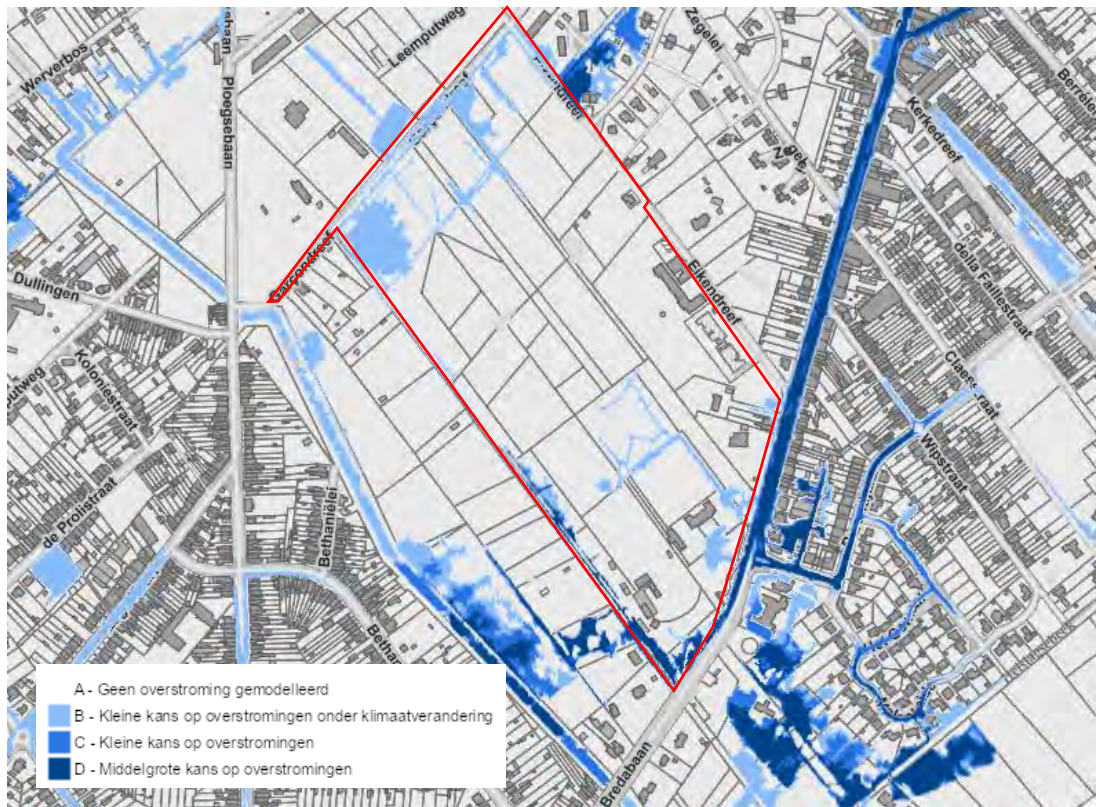


Figuur 40 Erosiegevoeligheid, bron: geopunt

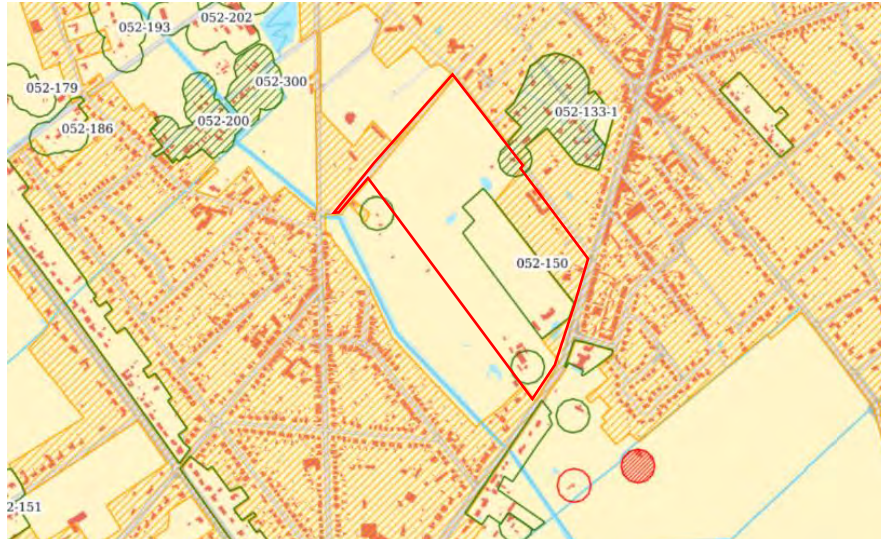
3.7 Water

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

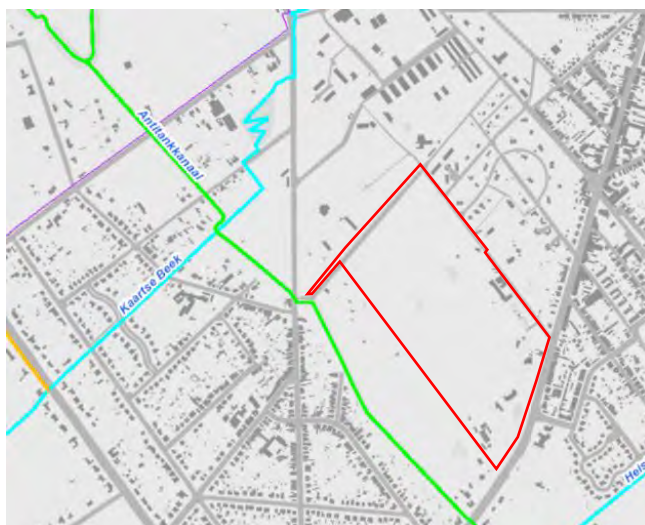
	Plangebied en omgeving Bellenhof
Stroomgebied/Bekken/Deelbekken	Het gebied is gelegen in het Benedenschijn deelbekken van het Beneden-Scheldebekken binnen het stroomgebied van de Schelde
Waterlopen	Nabij het plangebied loopt de Antitankgracht. Deze is geklasseerd, eerste categorie.
Polder/Watering	Nvt
Overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaart 2017)	Nvt
Overstromingsgevoelige gebieden (pluviale kaart, fluviaal, vanuit de zee 2023)	De randen van het plangebied zijn volgens de pluviale kaart gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Het plangebied is niet aangeduid als overstromingsgevoelig op de fluviale overstromingskaart. Het plangebied is evenmin aangeduid als overstromingsgevoelig op de overstromingskaart vanuit de zee.
Signaalgebied	Nvt
Watergevoelige openruimtegebieden	Nvt
Grondwaterstromingsgevoeligheid	Nvt
Zuiveringsgebied	Nvt
Infiltratiegevoeligheid	Gedeeltelijk infiltratie gevoelig.
Zoneringsplan	Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het "centraal gebied". Naast het plangebied ligt wel een deel "collectief te optimaliseren buitengebied" (Cluster nummer 052-150 & 052-172).
Beschermingszone grondwaterwinning	Nvt
Oppervlaktewaterwingebied	Nvt
Actie stroomgebiedsbeheerplan	Nvt



Figuur 41 Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden pluviaal, 2023, bron: geopunt



Figuur 42 Zoneringsplan t.h.v. kasteeldomein Bellenhof



Figuur 43 Waterlopen t.h.v. plangebieden (Agiv)



Figuur 44 infiltratiegevoeligheid t.h.v. plangebieden (Agiv)

3.8 Biodiversiteit

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

	Plangebied en omgeving
Biologisch waardevolle zones (o.b.v. BWK of terreingegevens)	<p>Het plangebied overlapt met onderstaande biologisch waardevolle zones:</p> <p>Biologische zeer waardevol:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 'eiken-berkenbos' <p>Biologische minder waardevol:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 'grove dennenbestand met ondergroei van bomen en struiken' - 'soortenrijk permanent cultuurgrasland' <p>Volgende zone grenst aan het plangebied:</p> <p>Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 'kasteelpark'



Figuur 45 Biologische waarderingskaart t.h.v. kasteeldomein Bellenhof (AGIV)

3.9 Landschap en erfgoed

Tabel 2 Synthese bestaande feitelijke toestand landschap en erfgoed plangebied en omgeving

	Kasteeldomein Bellenhof
Beschermd erfgoed	In de nabijheid van het plangebied is gelegen: Antitankgracht (Beschermd cultuurhistorisch landschap van 31-05-2007)
Vastgestelde inventarissen	Kasteel Bellenhof (Vastgesteld bouwkundig erfgoed van 29-03-2019) Militair erfgoed op de overgang van Scheldepolders naar Kempen (Vastgesteld landschapsatlasrelict van 29-04-2015)
Erfgoedlandschappen	Nvt
Unesco werelderfgoed	Nvt
Beheersplannen	Nvt
Gebieden geen archeologie	Nvt
CAI	Grenzend aan het domein, ten noorden van de Garçondreef

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

Omschrijving inventaris bouwkundig erfgoed:

- Kasteel Bellenhof:

Kasteel Beelenhof of Bellenhof, gelegen in een groot park.

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

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

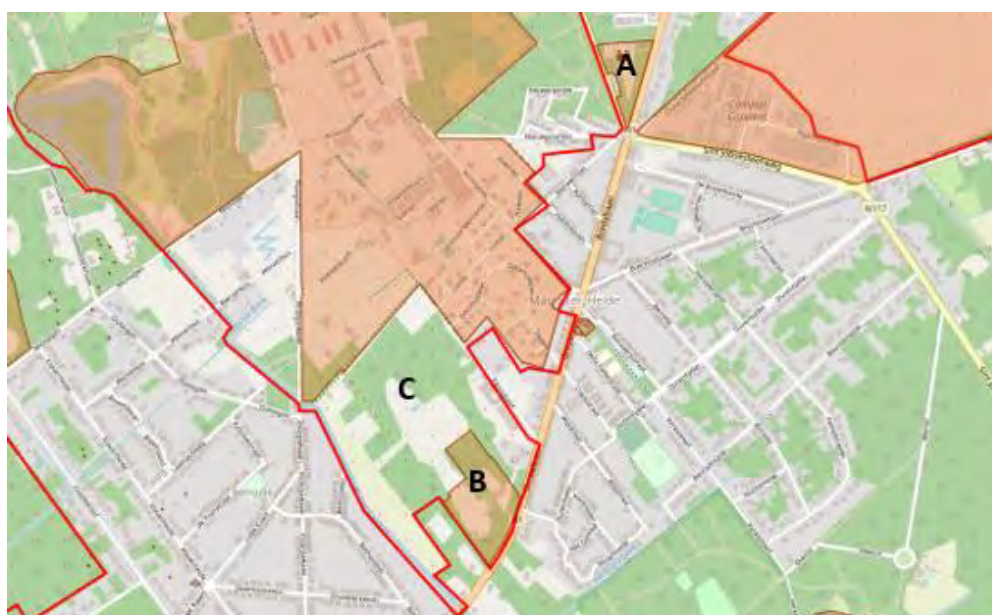
Eind 19de eeuw werd een groot deel van de vroegere gronden van Beelen onteigend voor de oprichting en de uitbreiding van de militaire basis. Kasteel met bijgebouwen afgebrand tijdens de Tweede Wereldoorlog en nadien (1941-47) herbouwd volgens oud model met toevoeging van de dwarsvleugels.

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

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

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

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



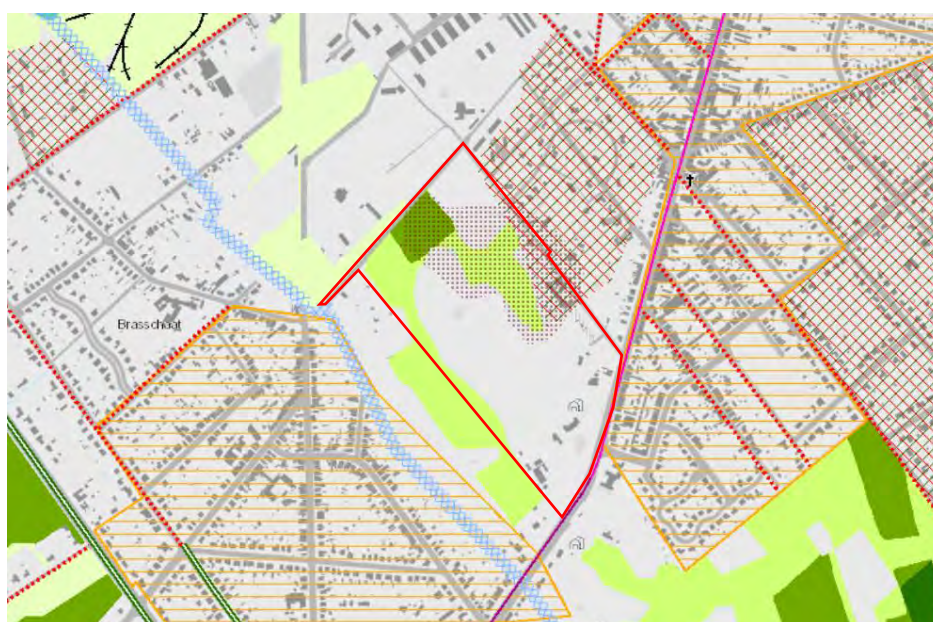
bouwkundig erfgoed



landschapsatlas



Figuur 46 situering vastgesteld vastgoed (AGIV) (A: Domein Withof, B: Domein Bellenhof, C: Militair erfgoed)



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

3.10 Mobiliteit

3.10.1 Autoverkeer

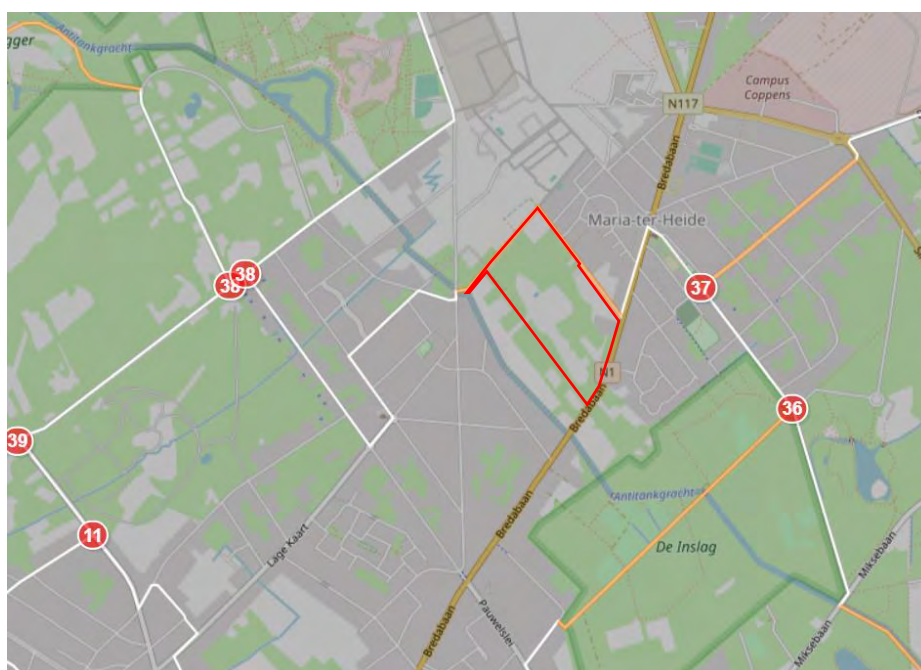
Het plangebied grenst aan de Bredabaan, een belangrijke historische verbindingsweg en secundaire weg type III. De hovenierswoning, chauffeurswoning en het kasteel worden gezamenlijk ontsloten langs de zuidwestelijke zijde van het domein naar de Bredabaan. De 'rode villa' en de particuliere woningen aan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

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

3.10.2 Fietsroutes en trage wegen



Figuur 47 Bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk (Geopunt)



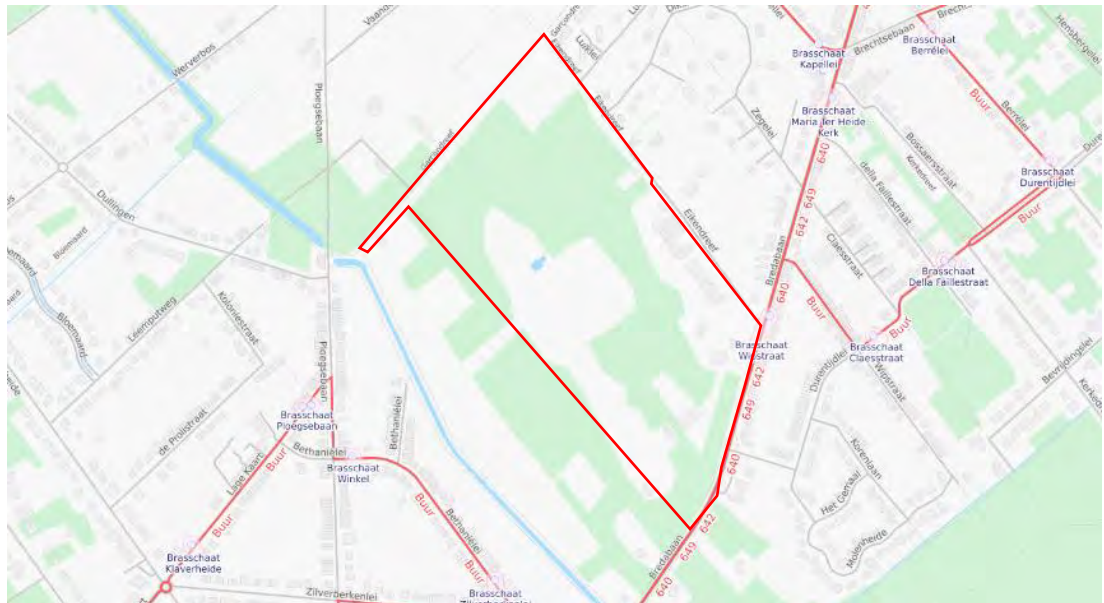
Figuur 48 Recreatief fietsrouten netwerk (fietsnet.be)

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

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

3.10.3 Openbaarvervoer

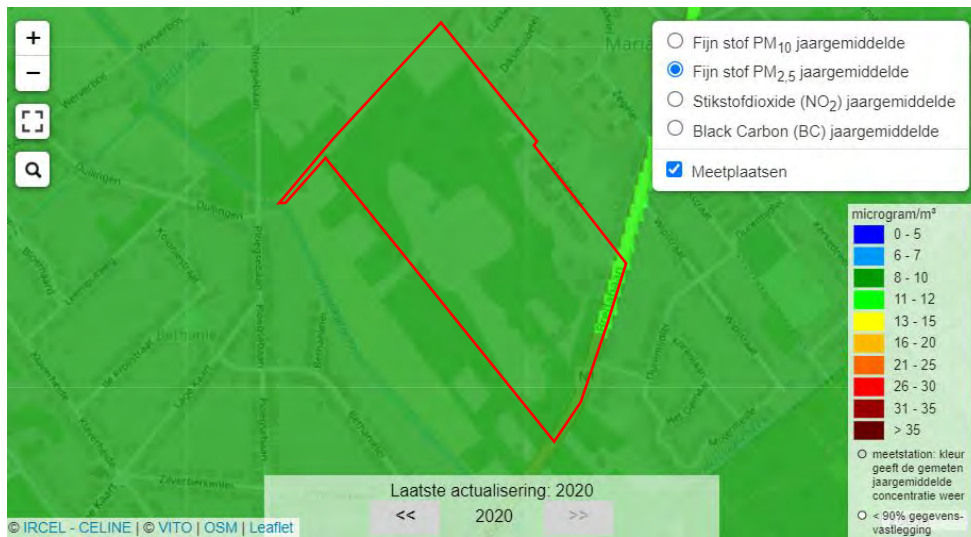
Buslijn 640, 649, 642 met haltes aan de Bredabaan passeren langs het plangebied.



Figuur 49 Situering buslijnen (AGIV – De Lijn)

3.11 Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid

3.11.1 Lucht



Figuur 50 PM 2.5 laatste actualisering 2020 Bron VMM



Figuur 51 PM 2.5 jaargemiddelde 2019 Bron VMM



Figuur 52 PM 10 laatste actualisering 2020 – Bron VMM



Figuur 53 Nitrogen dioxide (NO2) laatste actualisering 2020– Bron VMM



Figuur 54 Black Carbon (BC) laatste actualisering 2020 – Bron VMM

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

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

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

3.11.2 Geluid



Figuur 55 Links: Lden Wegverkeer hoofdweggen (2016)

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

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

3.12 Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen

3.12.1 Kwaliteiten

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

3.12.2 Knelpunten

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

3.12.3 Potenties

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

3.12.4 Bedreigingen

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

4 Visie voorgenomen plan

4.1 Algemene visie

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.1 Opbouw visie

Het plangebied omvat het merendeel van het gebied ingesloten door de Garçondreef, Eikendreef en Bredabaan. Heel dit gebied kent een met name groene karakter, ook de delen die geen deel uitmaken van de huidige eigendom van het Bellenhof. Het plangebied bestaat in grote lijnen uit volgende onderdelen, de visie wordt besproken per onderdeel:

- Kasteeldomein Bellenhof sensu strictu: het deel van het oorspronkelijk domein Bellenhof dat vandaag nog in één eigendom is. Dit omvat het voornaamste en omvangrijkste deel van het plangebied.
- Enkele private woningen die gelegen zijn buiten het domein van Bellenhof. Doch aantakken in dezelfde groenstructuur
 - Rode Villa: deze woning heeft erfgoedwaarde (gebouwd in jaren '30 stijl) en werd samen met hoofdgebouw opgetrokken en is eveneens ingebed in de groenstructuur van het domein.
 - Particuliere woning langs de Eikendreef, nl. Eikendreef 68, die eveneens volledig is ingebed in de groenstructuur van het omringende domein Bellenhof.
 - Enkele private, recentere woningen langs de Bredabaan, waarvan twee gelegen op eerder smalle percelen en één op een ruimer perceel met een tuinzone die aansluit op de omgeving.
- Diverse percelen in eigendom van de overheid en/of sociale woningmaatschappij op de oostelijke zijde van het plangebied, langsheen de Eikendreef.



Figuur 56 Onderdelen domein

4.2 Visie bebouwde deel kasteeldomein

4.2.1 Visie bebouwingmogelijkheden, uitbreiding en inplanting

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

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

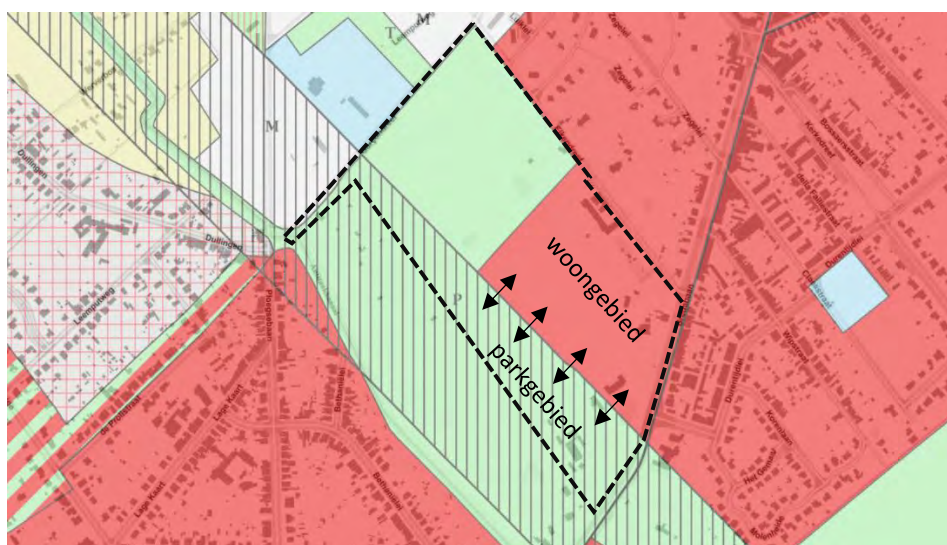
In navolging van de doelstelling van de opwaardering van dit kasteeldomein kan een adequaat ingepaste nieuwbouw, de accelerator zijn voor de herwaardering voor dit domein en ook gangmaker om andere ingrepen op vlak van natuurbeheer te bekostigen en initiëren. Voor domeinen van deze omgeving, die gelegen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

Volgens het huidig juridisch kader, het gewestplan, is bijkomende bebouwing mogelijk in het oostelijk deel van het domein. Immers het oostelijk deel van het domein is bestemd voor woongebied. Echter het is wenselijk deze zonering te herzien. Het oostelijk deel kan op basis van ruimtelijke analyse niet beschouwd worden als de meest wenselijke locatie voor bijkomende inplanting van bebouwing. Immers het betreft één van de meer waardevolle delen van het kasteeldomein: het omvat namelijk de historische kasteeltuin met monumentale oude bomen, achterliggende bos.

Het is wenselijker een inplanting te voorzien in het zuidwestelijk deel. In deze zone zijn geen beschermingen aanwezig, is er geen waardevolle natuur en blijft men weg uit het historische gedeelte van de site. De zone waar het woongebied dan wordt weggehaald krijgt een groene bestemming.

De nieuwe mogelijke toelaatbare oppervlakte voor bebouwing zal veel kleiner zijn dan het gebied dat vandaag is aangeduid als woongebied binnen de contour van het kasteeldomein. Namelijk de maximale grondoppervlakte nieuwbouw die gerealiseerd mag worden in de westelijke landbouwkamer bedraagt 2.800m².

Bijkomend zullen ook andere delen binnen het woongebied gevrijwaard worden van bijkomende bebouwing (bv. parkzone achter dienstencentrum, groenstructuur op hoek Eikendreef-Bredabaan).



Figuur 57 Links: Aanduiding woongebied volgens gewestplan

Ruimteboekhouding gebaseerd op het grafisch register plancompensatie:

- Herbestemming wonen → groen: 77.632m² (7,7ha)
- Herbestemming groen → wonen: 23.248m² (2,3ha) waarvan slechts 2.800m² mag worden bebouwd!
- **Er wordt dus 54.384m² (5,4ha) méér woonfunctie omgezet naar een groene functie, dan omgekeerd.**
- Daarbij worden de bouwmogelijkheden voor een woonfunctie binnen artikel 10 'wonen in gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde' beperkt.

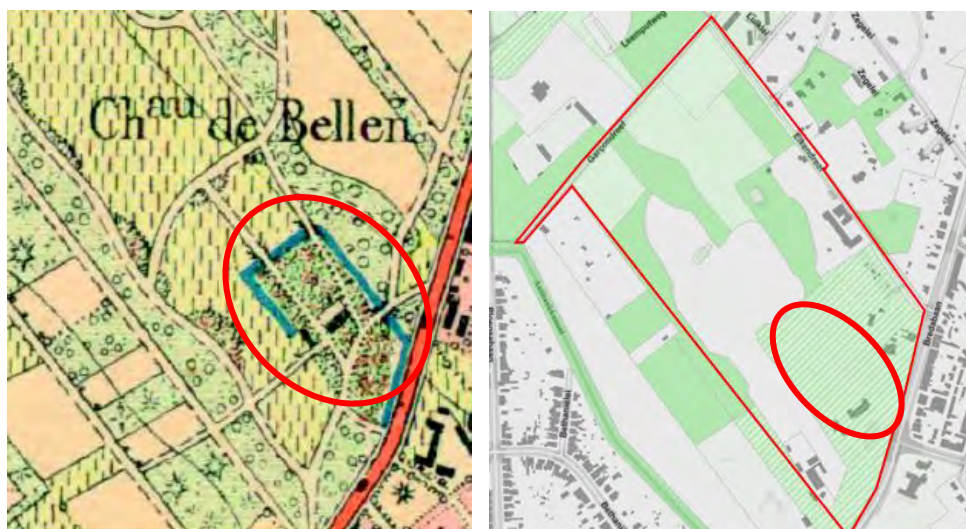
Aan de hand van ontwerpelijk onderzoek werd onderzocht welke locatie het meest geschikt zou zijn om een nieuw volume toe te laten. Hierbij werden diverse alternatieven onderzocht. Enkele ruimtelijke randvoorwaarden lagen mee aan de basis voor het bepalen van deze alternatieven en geven mee ook richting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

Volgende delen worden uitgesloten van aansnijding voor bebouwing:

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



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





Figuur 58 Voorbeeld van impact van nieuwbouw vlak achter kasteel, Kasteel Wisselbeke



Figuur 59 Voorbeeld van impact van nieuwbouw vlak achter kasteel, Kasteel van Peten

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



Voordelen van deze locatie zijn:

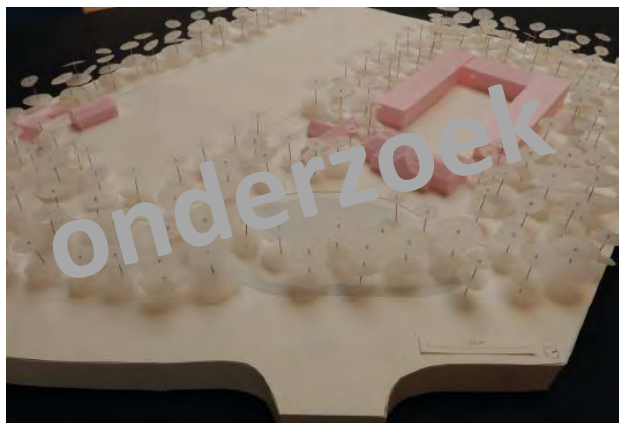
- Primaire troef van deze variant is dat de Engelse landschapstuin rond het kasteel gevrijwaard blijft en dat deze kamer bovendien niet is aangeduid als biologische waardevol, m.u.v. de uiterste randen.
- Deze locatie ligt dicht bij de uitgang van het domein.
- Deze kamer heeft meer ruimte (letterlijk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

Eerste ontwerp onderzoek – i.f.v. analyse schaal inpassing volume westelijke kamer

In het ontwerp onderzoek werden – als oefening – zowel volumes in 3D ingepland in de kasteeltuin (zone die vandaag juridisch is aangeduid als woonzone) als in de westelijke landbouwkamer. Hieruit bleek onmiddellijk dat een inpassing van volwaardige volumes achter het kasteel de unieke waarden van het kasteelpark te sterk zouden schaden.

Vervolgens werden enkele volumes ingepast in de westelijke landbouwkamer. Dit zijn slechts enkele globale mogelijke oefeningen. Het feitelijk ontwerp en inrichtingsplan waarbij ook het architecturaal ontwerp, het materiaalgebruik, kleurgebruik, aanleg van paden en groen wordt ontworpen en ingetekend wordt na de opmaak van het RUP uitgewerkt op projectniveau. Dit zal een traject van een omgevingsvergunning doorlopen..

Een grondoppervlakte van 2.800m²² met twee bouwlagen plus een teruggetrokken halve, derde bouwlaag kan volgens het ontwerp onderzoek worden ingepast in de westelijke landbouwkamer. De groenstructuren en monumentale bomen blijven gevrijwaard en een westelijke noord-zuidgeoriënteerde groencorridor, die tevens dienst doet als groenbuffer van 40m kan gerealiseerd worden



Figuur 60 oefening – inpassing groter volume (oorspronkelijke vraagstelling eigenaar) in kasteelpark

²De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 2.800m². Dit is veel kleiner (slechts 10%) dan de aanduiding van de zone waarin bebouwing mogelijk is cfr. het grafisch plan. Deze aanduiding geeft enkel de uiterste grenzen aan. Het inrichtingsplan moet een optimale landschappelijke inpassing aantonen. Bovendien bedraagt het woongebied (dat momenteel ontwikkelbaar is volgens het gewestplan) dat naar zachte functies zoals parkgebied en openruimtegebied wordt omgezet, ongeveer 73.000m². Er wordt dus door het verplaatsen van deze ontwikkeling naar de zuidwestelijke zijde van het kasteel een aanzienlijk gedeelte gevrijwaard van bebouwing waarbij er toch enige flexibiliteit en ontwikkelingskans geboden dient te worden.

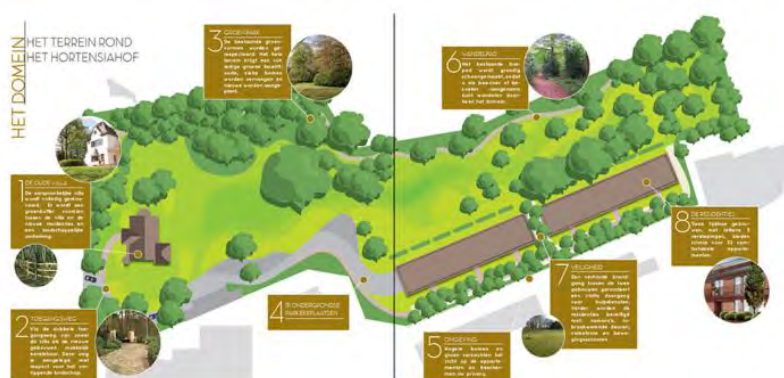


Figuur 61 Ontwerpend onderzoek inpassing enkele volumes in westelijke landbouwkamer (Dit is één van de mogelijke inplantingswijzen).



Figuur 62 Westelijke landbouwkamer waarin bijkomende volumes ingepland kunnen worden zonder noemenswaardige impact op de meest waardevolle landschapselementen

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



Figuur 63 Referentiebeeld Hortensiehof, Hove, Noordarchitecten)

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

4.2.2 Visie mogelijke functies

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

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

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

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

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

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

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

- kantoren/co-workspace – enkel in het kasteel:
 - Ruimtelijk: goede ontsluiting, goede bereikbaarheid, achterland Vlaamse Ruit ...;
 - Architecturaal/erfgoedscan: een functiewijziging naar kantoren (gewone kantoren, maar ook ateliers, polyvalente ruimte, ...) vraagt om relatief weinig ingrepen en past daarom algemeen goed in een kasteel.
 - Deze functie wordt enkel toegelaten in het kasteel.
- vrije beroepen en diensten: medische groepspraktijken, architecten, gespecialiseerde medische zorg, schoonheidsinstituut, – enkel in het kasteel of voor een beperkte oppervlakte

in de nieuwbouw ondergeschikt aan het wonen (bv. 1 logopedie of psychologenpraktijk met beperkte oppervlakte);

- Ruimtelijk: grote behoefte aan ruimte voor vrije beroepen in deze omgeving; goede ontsluiting, goede bereikbaarheid, achterland Vlaamse Ruit ...;
- Architecturaal/erfgoedscan: Subcategorieën van de gezondheidszorg die gekoppeld zijn aan strenge bouwkundige eisen zoals woonzorgcentra of serviceflats zijn minder evident te integreren in het kasteel.
- Deze functie wordt in de nieuwbouw enkel toegelaten op het gelijkvloers en voor een beperkte oppervlakte.
- In het kasteel wordt deze functie zonder restricties toegelaten.
- socio-educatieve functies – enkel kasteel: kunstatelier, multifunctionele ruimte voor verenigingen, bijzonder onderwijs, culturele instelling, museum, ...
 - Ruimtelijk: gelegen nabij dorpskern.
 - Architecturaal/erfgoedscan: Kan aansluiten bij erfgoedwaarde en grandeur en ruimtes kasteel.
 - Deze functie wordt enkel toegelaten in het kasteel.
- Kamergebonden verblijfsrecreatie (bv. luxehotel, guesthouse,...). Inpasbaar in de kern. Verenigbaar met specifieke karakter kasteel. Deze functie wordt enkel toegelaten in het kasteel.
- daghoreca onder voorwaarden: Daghoreca verbonden aan andere functies en activiteiten aanwezig in het kasteel, met een beperkte oppervlakte. De daghoreca mag geen op zich staande activiteit vormen. Deze functie wordt enkel toegelaten in het kasteel.
- wonen, zowel in kasteel als nieuwbouw: het kasteel inrichten als ééngezinswoning is echter omwille van economische redenen en/omwille van de omvang de kasteel en het domein, zeer moeilijk. Toch zijn er andere vormen van bewoning mogelijk die ook binnen het erfgoedkader van het kasteel mogelijk zijn: appartementen, cohousing, ..;

Niet -toegelaten activiteiten

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

4.3 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

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

Parkeren

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

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

4.4 Onbebouwde ruimte kasteeldomein

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

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

Bijkomend worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- Zichtassen worden expliciet gevrijwaard.
- Het betreft een omvangrijk en landschappelijk waardevol gebied dat gelegen is in aansluiting met diverse fiets- en wandelroutes, met een woonkern en met de bovenlokale recreatieve structuur de Antitankgracht en zijn aanliggende groendomeinen. Het is daarom een meerwaarde om een deel van het domein via een doorsteek toegankelijk te maken. Hierbij is het met name relevant verbindingen te creëren tussen het recreatief netwerk langs de Antitankgracht en de Luiklei. Om de privacy van de nieuwe functies te respecteren én gezien de bosfragmenten zich met name in het noordelijk deel bevinden worden de doorsteek met name in het noordelijk deel van het domein voorzien. Naargelang het type functies dat zich vestigt in de gebouwen kan ook het zuidelijk deel doorwaadbaar gemaakt worden. Het al of niet publiek of privaat maken van het kasteel wordt niet vastgelegd in het RUP. Het aanleggen van paden voor langzaam verkeer is toegelaten volgens de voorschriften. De toegankelijkheid van het gebied (waarbij ook doorsteken voor wandelaars en fietsers worden besproken), wordt na het RUP verder bepaald. Dit kan bijvoorbeeld worden vastgelegd via een toegankelijkheidsregeling conform het sjabloon van ANB. Dit kan bijvoorbeeld ook geïntegreerd worden in een geïntegreerd beheerplan. Dit beheerplan wordt voorgelegd voor publieke consultatie.

- Er wordt gestreefd naar het publiek toegankelijk maken van (een gedeelte van) het kasteelpark en/of het natuurgebied. Er worden geen concrete aanduidingen gedaan op het grafisch plan ifv doorsteken van langzaam verkeer gezien hier verder onderzoek nodig is..
- De zichtbaarheid van het kasteel moet worden vergroot vanop de Bredabaan, door doordacht groen en maaibeheer.
- Herstel en onderhoud grachten en vijvers.
- Herstel en versterken padenstructuur.
- Creëren noord-zuidgerichte groenverbindingen in kader van bovenlokaal ecologisch netwerk.



Figuur 64 Indicatieve aanduiding doelstellingen onbebouwde ruimte (bv. noord-zuid ecopassage)

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

4.5.1 Visie mogelijke functies en bestemming

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

4.5.2 Visie bebouwings- en inrichtingsmogelijkheden

Rode Villa (Bredabaan 714) en Bredabaan 714

Deze woningen zijn vandaag gelegen in woongebied. Echter deze woningen hebben zeer ruime tuinzones. Deze tuinzones sluiten direct aan op het kasteelpark van domein Bellenhof en vormen er ruimtelijk één geheel mee. Het is belangrijk het groen karakter te behouden en de bebouwingsgraad laag te houden. Deze woningen worden bestemd als woongebied in het groen.

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

Eikendreef 68

Deze woning is vandaag gelegen in parkgebied. Deze woning is vergund geacht (dateert van voor opmaak gewestplan). De tuinzone van deze woning vormt ruimtelijk functioneel één geheel met het domein Bellenhof. Het RUP doet geen uitspraak over eigendom, maar met name over bestemmingen en ruimtelijke inrichtingsmogelijkheden. Maximaal behoud van de groenstructuur als één geheel staat voorop. Enkel ter hoogte van de bebouwing wordt via een overdruk de woonfunctie toegelaten en bestemd als woongebied in het groen.

Bredabaan 716 en 718

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

4.6 Visie omgeving dienstencentrum (percelen in overheidseigendom)

De hoek ten zuiden van Eikendreef 68 tot aan de Bredabaan is volledig in publieke eigendom (enerzijds gemeente anderzijds sociale huisvestingsmaatschappij de Voorkempen). Deze hoek is nogmaals deels bebouwd. De rest bestaat uit een groene parkzone en bosfragmenten in aansluiting met de groene omgeving. De gemeente kiest er bewust voor om deze bouwvrije omgeving te bestendigen en via een herbestemming in dit RUP bijkomende ruimteclaims en ruimtebeslag te verhinderen. De onbebouwde delen worden bestemd voor parkgebied, beperkte infrastructuur in kader van deze bestemming (bv. parkpaviljoen, speeltuin, fit-o-meter, zijn toegelaten). De bebouwde delen blijven bestemd als woongebied.

4.6.1 Visie ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwd deel (woongebied)

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

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

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

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

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

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

6 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

6.1 Bodem

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

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

6.1.1 Bodemverstoring en grondstofvoorraden

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

6.1.2 Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

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

6.1.3 Conclusie discipline Bodem

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

6.2 Water

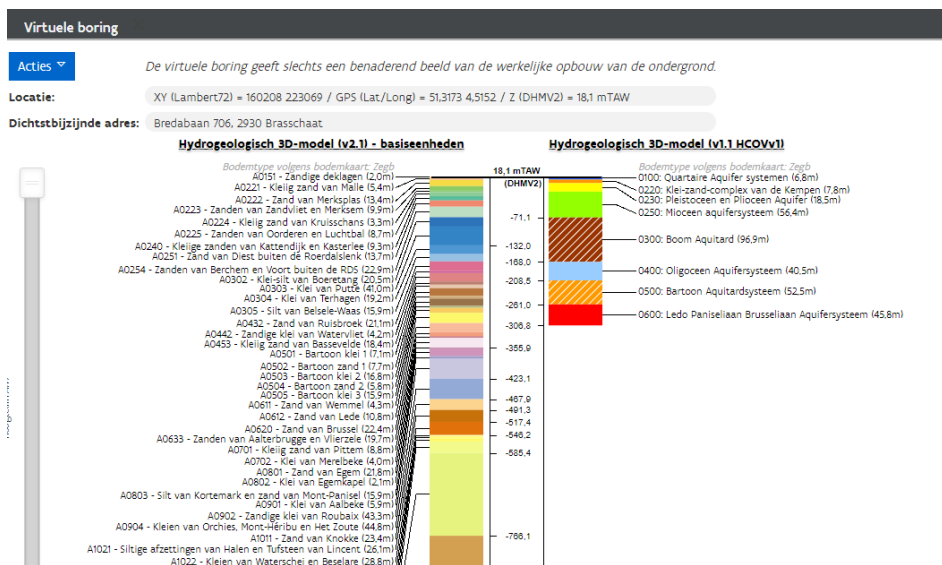
Onderstaand schema bevat een checklist van de potentiële ingrepen in de discipline water. Enkel de effectgroepen en/of aspecten waarop 'ja' geantwoord werd, zullen verder meegenomen worden in de bespreking. Voor de effectgroepen waarop 'nee' geantwoord werd, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat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

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

6.2.1 Grondwater

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

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



Figuur 65 Fragment puntboring t.h.v. plangebied (DOV Vlaanderen, 2021)

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

6.2.2 Oppervlaktewater

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

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

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

Er worden geen significante effecten inzake oppervlaktewater verwacht.

6.2.3 Afvalwater

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

6.2.4 Conclusie discipline water

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

6.3 Biodiversiteit

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

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

6.3.1 **Biotoopverlies door ruimtebeslag**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3.3 **Voortoets passende beoordeling**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3.4 Conclusie discipline biodiversiteit

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

6.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

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

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

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

6.4.1 **Landschapswaarde en structuur**

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

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

6.4.2 **Bouwkundig erfgoed**

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

Er worden geen significante effecten verwacht.

6.4.3 **Archeologie**

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

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

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

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

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

6.4.4 Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

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

6.5 Mens - mobiliteit

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

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

6.5.1 Verfijnen planvoornemen in functie van bepalen mobiliteitseffecten

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

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

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

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

6.5.2 Mobiliteitsprofiel

6.5.2.1 Kencijfers

Onderstaande kencijfers zijn van toepassing om de verkeersgeneratie per functie te bepalen, specifiek voor de vervoerswijze auto. Hierbij dient gesteld te worden dat de functies mogelijke functies zijn, die gerealiseerd kunnen worden op het kasteeldomein. De concrete invulling van het domein staat immers nog niet vast. De kencijfers worden overgenomen vanuit het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER³ in combinatie met gegevens gepubliceerd door de federale overheid⁴ en kencijfers uit studies met een vergelijkbare functie.

Kencijfers Wonen

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

- Aantal inwoners Brasschaat: 38.242
- Aantal huishoudens (HH) Brasschaat:
 - HH-grootte: 2.34
- GAVPPPD⁵: 2.32
- Autobezit: 1,23 per HH
- Aandeel wagen bewoners 53%
- Dagverdeling verplaatsingen bewoners
 - OSP (8u00 – 9u00) 2,6% IN – 15,9% UIT
 - ASP (17u00 – 18u00) 13,7 IN – 4,5% UIT
- Aantal bezoekers: 0,25 per wooneenheid
- Aandeel wagen bezoekers 48%
- Dagverdeling verplaatsingen bezoekers
 - OSP (8u00 – 9u00): 3,3% IN – 1,3% UIT
 - ASP (17u00 – 18u00): 7,8% IN – 11,6% UIT

³ Bron: Richtlijnenboek Vlaanderen 2018

⁴ Bron: <https://statbel.fgov.be/nl>

⁵ Gem. aantal verplaatsingen per persoon per dag

Kencijfers Hotel

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

Personeel

- Personeelsleden per kamer:
 - Op basis van cijfers uit het richtlijnenboek MOBBER wordt uitgegaan van 0,37 VTE per beschikbare kamer, voor worst case een 4* hotel.
- Aanwezigheidspercentage: uit het richtlijnenboek MOBBER blijkt het piekmoment voor een hotel op zaterdagavond te liggen. Er wordt bijgevolg uitgegaan van een aanwezigheidspercentage van:
 - 80% op werkdagen
 - 100% op weekenddagen
- Modal Split:
 - Uit de enquête woon-werkverkeer 2014⁶ blijkt dat 62,6% van de werknemers naar Brasschaat komt met de auto.
- Voor de dagverdeling wordt uitgegaan van het werk gerelateerd verkeer voor bedienden, zoals opgenomen in het richtlijnenboek MOBBER:

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

Bezoekers

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

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

Leveringen

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

Kencijfers Kantoren

Werknemers

- Grootte gemiddelde arbeidsplaats: 13 m² bvo per arbeidsplaats
- Aanwezigheidspercentage 80%
 - Modal Split:
 - Uit de enquête woon-werkverkeer 2014⁷ blijkt dat 61,5% van de werknemers binnen Brasschaat met de auto naar het werk komt.

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

⁷ https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit_cijfers/woon_werkverkeer

- Dagverdeling, zoals opgenomen in het richtlijnenboek MOBER

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

Bezoekers

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

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

Kencijfers Vrije beroepen

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

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

Personeel

- Personeelsaantallen: 2 personeelsleden per 100 m² per gemiddelde weekdag
- Aanwezigheidspercentage: 90%
- Modal split wagen: 80%
- Autobezettingsgraad: 1,05 personen per wagen
- Dagverdeling⁸
 - OSP (8u00 – 9u00): 35% IN – 5% UIT
 - ASP (17u00 – 18u00): 10% IN – 10% UIT

Bezoekers⁹

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

- Bezoekersaantallen: 15 bezoekers per 100 m² per dag
- Modal split: 70% autogebruikers
- Autobezettingsgraad: 1,3 personen per wagen
- Dagverdeling¹⁰
 - OSP (8u00 – 9u00): 10% IN – 10% UIT
 - ASP (17u00 – 18u00): 15% IN – 15% UIT

Leveringen

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

Kencijfers sociaal—educatieve instelling

⁸ Bron: Databank gelijkaardige projecten Antea Group

⁹ Bron: Databank gelijkaardige projecten Antea Group

¹⁰ Bron: Databank gelijkaardige projecten Antea Group

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

In het Richtlijnenboek MOBER staan geen concrete kencijfers voor deze specifieke functie. Om die reden werd er gebruik gemaakt van kencijfers uit een vergelijkbare studie¹¹, het richtlijnenboek MOBER en de website met het aanbod aan lessen van de muziekacademie in Brasschaat¹².

- Ledenaantal: 106 leden per 100 m² BVO
- Totaal aantal lesmomenten op weekbasis: 97
- Aantal lesmomenten tijdens maatgevende periode (avondspits dinsdag): 6
- Modal split leden: 65% wagengebruik
- Modal split personeel: 62.6% wagengebruik¹³

Kencijfers socio-culturele instelling

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

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

Hierbij wordt aangenomen dat driekwart van de plaatsen voor jongeren de hele dag wordt ingevuld en het resterende deel alleen 's morgens of alleen 's middags wordt ingevuld¹⁴. Met betrekking tot de verkeersgeneratie in de ochtend- en avondspits wordt bijgevolg aangenomen dat er 45% van de verplaatsingen in ochtendspits plaatsvinden, 45 % van de verplaatsingen in de avondspits en 10 % van de verplaatsingen 's middags.

Koffiebar (reca)

Werknemers

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

- Op basis van cijfers uit het richtlijnenboek MOBER wordt uitgegaan van 1 VTE per 20 m² café (excl. keuken, sanitair,...)
- Modal Split:
 - Uit de enquête woon-werkverkeer 2014¹⁵ blijkt dat 62,6% van de werknemers binnen Brasschaat met de auto naar het werk komt.
- Voor de dagverdeling wordt uitgegaan van het werk gerelateerd verkeer voor bedienden, zoals opgenomen in het richtlijnenboek MOBER.

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

Bezoekers

- Bezoekersaantallen: 1 bezoeker per 2m²

¹¹ Screening van de Plan-mer-plicht – gemeentelijk RUP Academie [nthnvg1395.pdf \(lne.be\)](https://api.academiebrasschaat.be/)

¹² <https://api.academiebrasschaat.be/>

¹³ https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit_cijfers/woon_werkverkeer

¹⁴ CROW Publicatie 272

¹⁵ Bron: https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit_cijfers/woon_werkverkeer

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

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

6.5.2.2 Verkeersgeneratie

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

Wonen

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

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

Koffiebar

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

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

Socio-educatieve functies

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

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

Socio-culturele functies

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

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

Medische groepspraktijk

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

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

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

Kantoren

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

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

Hotel

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

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

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

6.5.2.3 Conclusie

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

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

6.5.3 Parkeren

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

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

In de verordening worden geen concrete richtlijnen opgenomen met betrekking tot de muziekacademie (socio-educatieve functie). Een vergelijkbare studie¹⁶ maakt melding van 1 parkeerplaats per 5 gelijktijdig aanwezige leerlingen. Voor de functie van de muziekacademie op het kasteeldomein komt dit overéén met 20 parkeerplaatsen voor leerlingen en 6 parkeerplaatsen voor docenten, resulterend in een totale parkeerbehoefte van **26 parkeerplaatsen**.

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

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

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

¹⁶ Screening van de Plan-mer-plicht – gemeentelijk RUP Academie [nthvg1395.pdf \(lne.be\)](https://www.lne.be/nthvg1395.pdf)

Woningen	1.5 per woonegelegenheid ¹⁷	126 pp.
Kantoren	1 pp / begonnen schijf van 50m ² BVO	30 pp.
Vrije beroepen – variant 1 (volledig kasteel)	1 pp / begonnen schijf van 50m ² BVO	30 pp.
Academie/kunstatelier	/	26 pp.
Revalidatiecentrum jongeren	/	22 pp.
Vrije beroepen – variant 2 (enkel gelijkvloers kasteel)	1 pp / begonnen schijf van 50m ² BVO	10 pp.
Hotel (enkel kasteel)	1 pp / 3 kamers	4 pp.
ReCa koffiebar horende bij hotel/kantoren	1 pp / begonnen schijf van 50m ² BVO	3 pp.

6.5.4 Ontsluiting

Het plangebied is gelegen langs de Bredabaan, waarlangs de hoofdontsluiting gebeurt voor autoverkeer en openbaar vervoer. De N1 is een secundaire weg, met een theoretische wegcapaciteit van 1.200 pae / uur¹⁸. De site is bijgevolg goed bereikbaar voor het gemotoriseerd verkeer.

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

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

6.5.5 Impact verkeersgeneratie op kruising met N1 Bredabaan

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

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

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

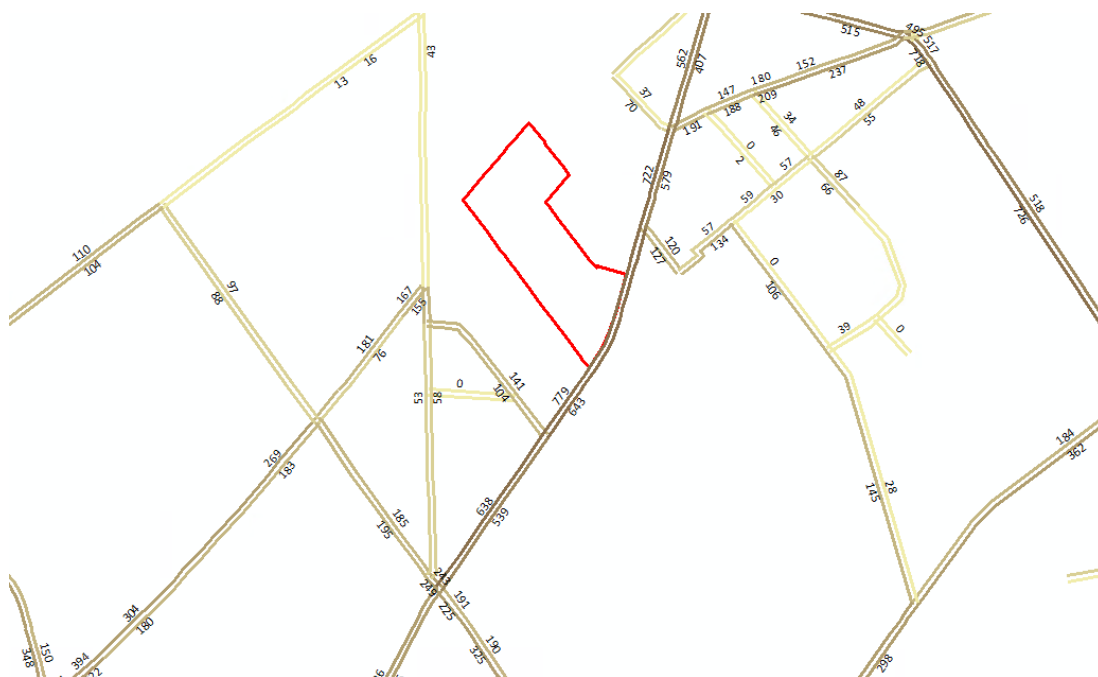
Op basis van haar wegcategorisering, snelheidsregime en vormgeving heeft de N1 Bredabaan een theoretische capaciteit van 1.200 pae per uur per rijrichting. Wanneer vanuit een worstcase aanname

¹⁷ Parkeerverordening Brasschaat

¹⁸ De meest recente tellingen dateren van september en oktober 2015. Op basis van de kruispunttelling blijkt dat de intensiteiten op de verkeersstakken onder de theoretische capaciteit van 1200 pae per uur per rijrichting liggen.

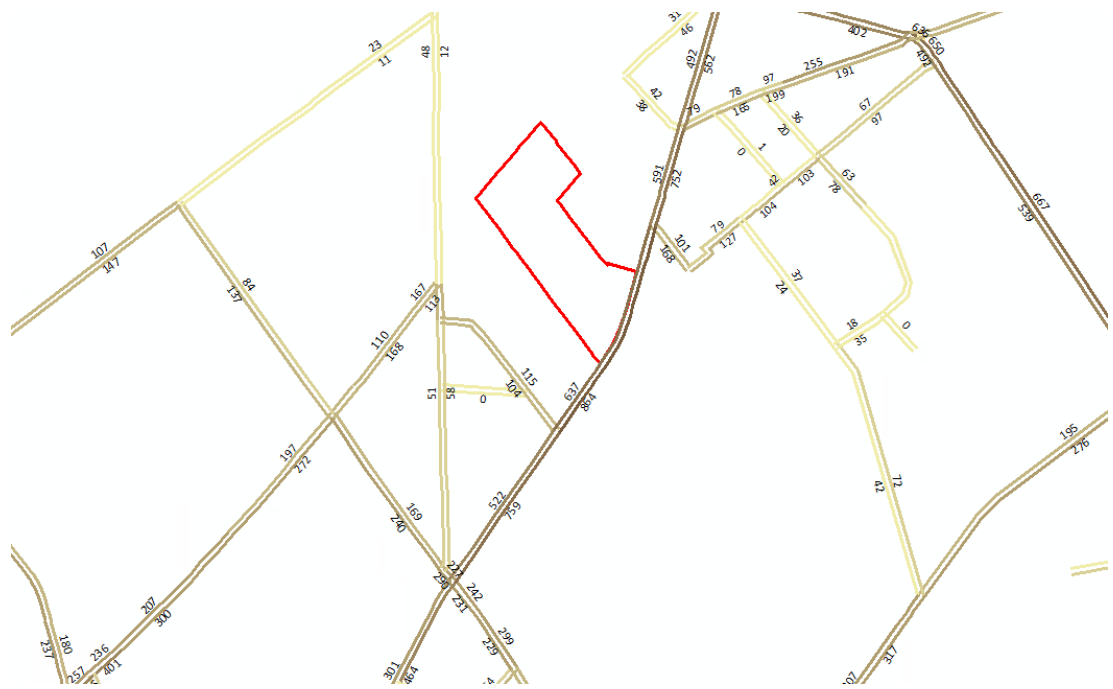
wordt uitgegaan dat al het uitgaand verkeer vanuit het plangebied in dezelfde richting zou rijden, zou dit bijkomend verkeer 4,9% van de totale capaciteit van de N1 innemen. Op basis van het standaard significantiekader voor verkeersafwikkeling kan deze toename als een niet significante impact beschouwd worden.

Recente verkeerstellingen zijn voor deze locatie niet ter beschikking. Onderstaande figuren betreffen uitsneden uit het meest recente regionaal verkeersmodel Antwerpen versie 4.2.2¹⁹ voor zowel de huidige situatie (basistoestand 2017) als het toekomstscenario 2030. Uit deze gegevens blijkt dat er nog voldoende restcapaciteit is in zowel de bestaande als de toekomstige situatie, ten aanzien van de theoretische capaciteit.

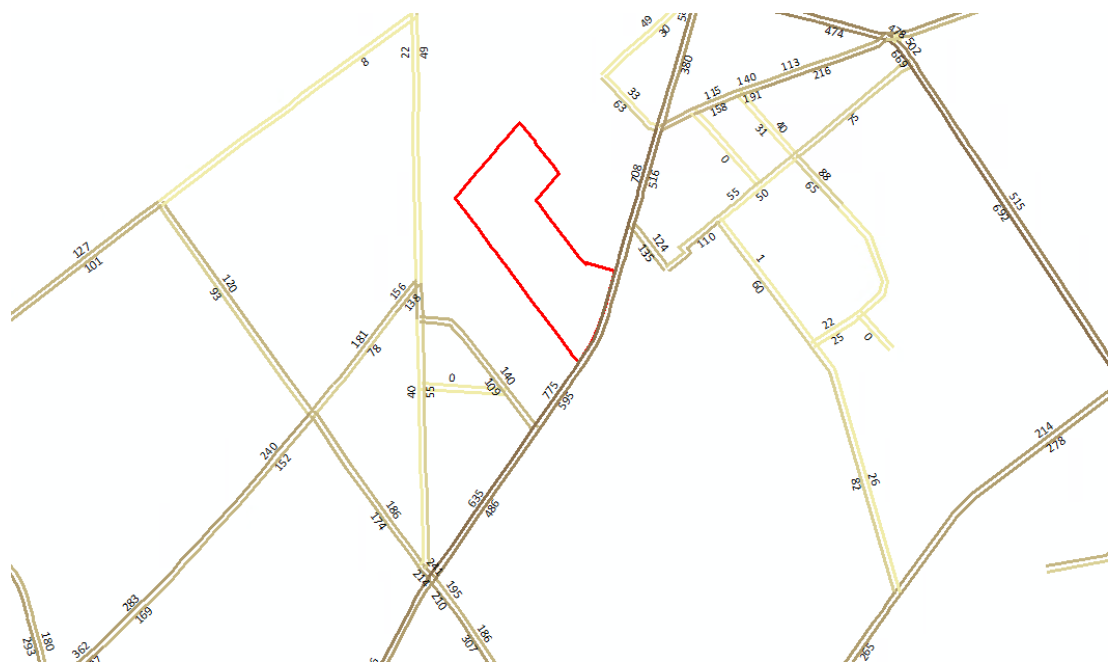


Figuur 66 Verkeersintensiteiten regionaal verkeersmodel basissituatie 2017 – Ochtendspits (8u00 – 9u00)

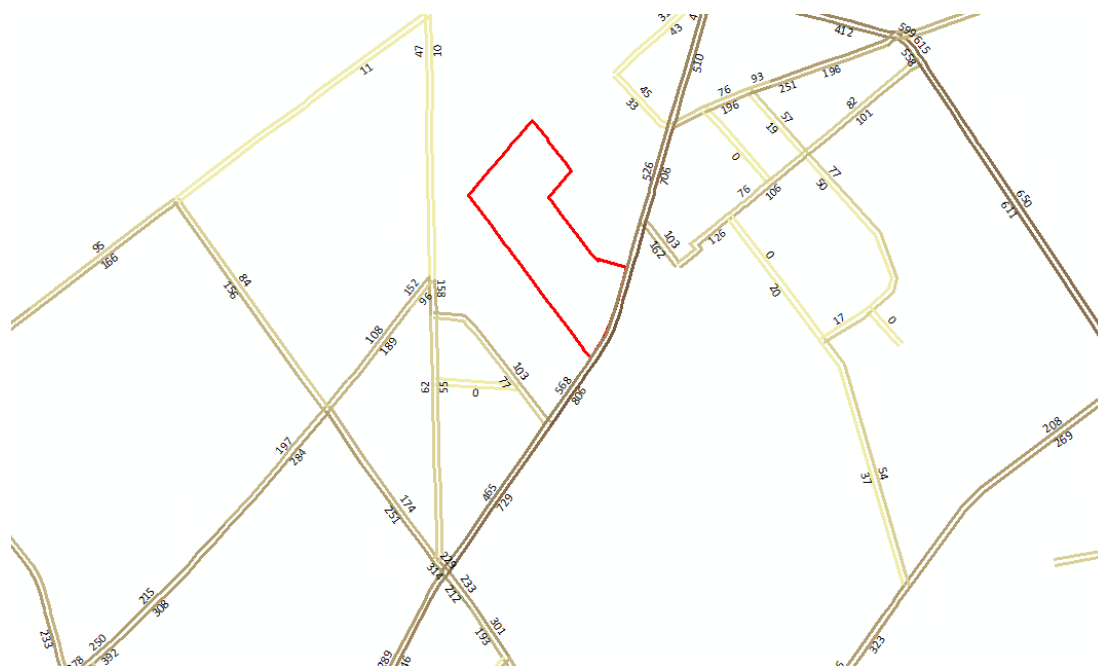
¹⁹ [Strategische verkeersmodellen | Vlaanderen.be](http://Strategische%20verkeersmodellen%20|%20Vlaanderen.be)



Figuur 67 Verkeersintensiteiten regionaal verkeersmodel basissituatie 2017 – Avondspits (17u00 – 18u00)



Figuur 68 Verkeersintensiteiten regionaal verkeersmodel toekomstscenario 2030 – Ochtendspits (8u00 – 9u00)



Figuur 69 Verkeersintensiteiten regionaal verkeersmodel toekomstscenario 2030 – Avondspits (17u00 – 18u00)

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

6.5.6 Conclusie discipline Mens- Mobiliteit

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

6.6 Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

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

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	Ja	Nee
Ruimtelijke aspecten		
<i>Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)</i>		
- Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ruimtebeleving		
- Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gezondheid		
- Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtmissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan kwetsbare ²⁰ functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheid		
- Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

6.6.1 Ruimtelijke aspecten

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

De ruimtelijke beleving en herkenbaarheid van het gebied zal verbeteren.

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

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

6.6.2 mens – gezondheid

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

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

²⁰ Hieronder worden gebieden met woonfunctie (woongebied volgens juridisch planologische bestemming of groep van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en kwetsbare locaties (alle terreinen waarop zich scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen bevinden) verstaan.

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

6.6.3 **Veiligheid**

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

6.6.4 **Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid**

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

6.7 **Leemten in de kennis**

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

6.8 **Grensoverschrijdende effecten**

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

6.9 **Conclusie van het onderzoek naar milieueffecten**

Er worden geen aanzienlijke milieueffecten door het planvoornemen verwacht.

7 Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

7.1 Verordenend grafisch plan

De elementen uit de visie worden vertaald naar een verordenend grafisch plan. Het grafisch plan geeft aan voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is. Het grafisch plan moet samen gelezen worden met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

7.2 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

De elementen uit de visie worden eveneens vertaald naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Door middel van algemeen geldende bepalingen worden verplichtingen opgelegd inzake onder meer:

- duurzaamheid;
- waterhuishouding;
- materiaalgebruik en vormgeving;

Specifieke stedenbouwkundige voorschriften worden geformuleerd voor de verschillende bestemmingszones aangeduid op het grafisch plan:

Categorie van gebiedsaanduiding	Bestemming
Overig groen	Art. 1 Kasteelpark
n.v.t. - overdruk	Art.2 Kasteel (overdruk)
n.v.t. - overdruk	Art.3 Historische bijgebouwen
Overig groen	Art. 4 Gemengd open ruimtegebied met cultuurhistorische waarde
n.v.t. - overdruk	Art. 5 Tuinzone Eikendreef 68 (overdruk)
Natuur	Art. 6 Natuurgebied
Wonen	Art. 7 Woongebied in het groen
Overig groen	Art. 8 Parkgebied
Wonen	Art. 9 Woongebied
Wonen	Art. 10 Wonen in gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde
Lijninfrastructuur	Art. 11 Zone voor weginfrastructuur
n.v.t. - overdruk	Art. 12 Erfgoedlandschap (overdruk)
n.v.t. - overdruk	Art. 13 Gemeenteweg

7.3 Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften

7.3.1 Gewestplan

“Parkgebieden” (cfr. Art. 4.4)

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

“Woongebieden” (cfr. Art. 1.0)

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

7.3.2 RUP Verbod op meergezinsgebouwen

“Art. 1 (overdruk) verbod op meergezinsgebouwen”

Bestemming

Binnen deze zone is het verboden een meergezinsgebouw op te richten alsook een eengezinshuis om te vormen naar een meergezinsgebouw.

Op dit verbod kunnen volgende uitzonderingen worden toegestaan door de vergunningverlenende overheid.

- Het realiseren van zorgwonen kan wel binnen deze overdrukzone.
- Het oprichten van sociale woningen door een sociale woonorganisatie.
- Het vermeerden van het aantal woonegelegenheden binnen het vergund (geacht) bouwvolume van de waardevolle panden, aangegeven met een stersymbool op het grafisch plan.

Inrichting en beheer

Alle bestaande vergunde en vergund geachte meergezinsgebouwen die binnen de overdruk ‘verbod op meergezinsgebouwen’ liggen, kunnen binnen hun bestaand vergund of vergund geacht volume verbouwen. Ook kan door de vergunningverlenende overheid een beperkte uitbreiding worden toegestaan in functie van de aanpassing van een gebouw aan de hedendaagse comfortbehoeften en indien dit de goede plaatselijke ordening niet schaadt. Bij deze werkzaamheden is het expliciet verboden het aantal woonegelegenheden te vermeerderen.

7.4 Ruimtebalans

Hierna wordt de ruimtebalans in de juridische situatie gegeven.

Tabel 3 Ruimtebalans

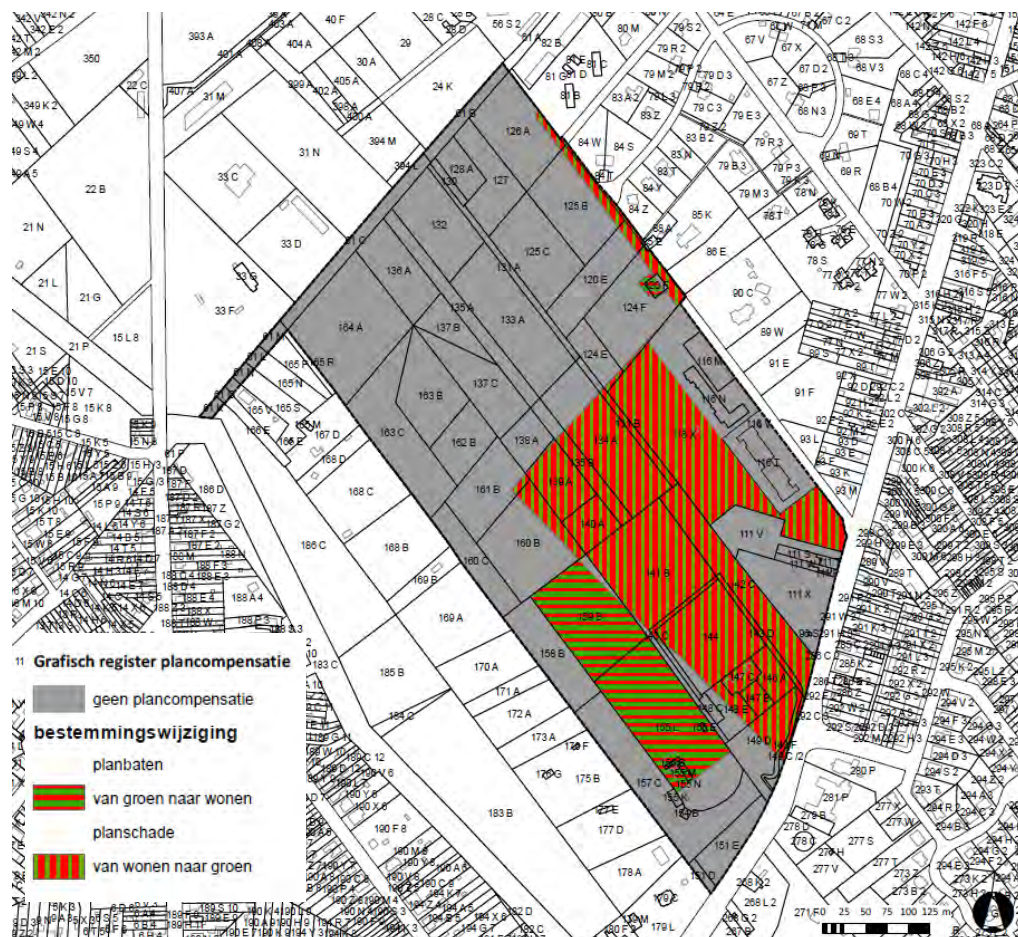
Categorie van gebiedsaanduiding	Gewestplan	Grafisch plan
Overig groen	188.966m ²	148.412m ²
Militair gebied	4.557m ²	/
Wonen	106.401m ²	50.208m ²
Natuur	/	96.077m ²
Lijninfrastructuur	/	7.265m ²
Openbaar nut	2.038m ²	/
Totaal	301.962 m²	301.962 m²

7.5 Register m.b.t. planbaten, planschade, bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verplicht in voorkomend geval de opname van een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van deze Codex, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van deze Codex, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27.03 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Onderstaande register is puur planologisch van aard: het betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel zou kunnen leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen.

Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc... (MvT, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr 2011/1, p.40) “



Figuur 70 Register planbaten, planschade en/of kapitaal- of gebruikersschade

8 Rooilijnplan gekoppeld aan proces RUP

Tijdens de procedure van het RUP Bellenhof werd vastgesteld dat de wegbedding van Garçondreef en Eikendreef nog in privaat eigendom was.

Deze wegen hebben vandaag echter een publiek karakter. Hierdoor werden er rooilijnplannen van Garçondreef en Eikendreef opgemaakt in functie van vastlegging van de grenzen van de gemeentewegen en overdracht van de wegbedding naar het openbare wegennet van Brasschaat.

Het rooilijnplan van Garçondreef is gebaseerd op een opmetingsplan waarvoor in de periode van voorjaar 2014 terreinopmetingen werden verricht. Dit rooilijnplan dateert van 14 maart 2014 en werd opgemaakt door landmeter De Cleer. Dit rooilijnplan werd reeds toegevoegd in het RUP Ploegsebaan. Door de opname in het RUP Bellenhof herbevestigt de gemeente Brasschaat om de wegbedding over te dragen naar het openbaar domein.

Het rooilijnplan van Eikendreef is gebaseerd op een opmetingsplan waarvoor in de periode van voorjaar 2023 terreinopmetingen werden verricht. Dit rooilijnplan dateert van 26 mei 2023 en werd opgemaakt door landmeter De Cleer. Voor beide wegen werd op 30 mei 2023 een schattingsverslag opgemaakt door landmeter De Cleer.

De rooilijnplannen Garçondreef en Eikendreef worden toegevoegd aan het dossier van het RUP om de publieke toegankelijkheid en beheer van de dreven te garanderen. De rooilijnplannen bevatten een duidelijke aanduiding van rooilijnen, percelen, eigenaars en oppervlaktes. Bij de beslissing tot goedkeuring van het RUP zal expliciet verwezen worden naar de rooilijnplannen Garçondreef en Eikendreef, als onderdeel van de RUP procedure.

De goedkeuring van het RUP en de rooilijnplannen verlopen binnen de geïntegreerde procedure conform de bepalingen van het Gemeentewegendecreet dat in werking is getreden d.d. 01.09.2019

9 Waterparagraaf

Het plangebied is gelegen in het Benedenschijn deelbekken. Er loopt geen VHA-waterloop doorheen het plangebied. Het plangebied is niet aangeduid als overstromingsgevoelig. Het plangebied is niet gelegen in een oppervlaktewaterwingebied.

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

Het gedeelte van het plangebied waar nieuwe bebouwing gepland is, valt binnen een type 2 van grondwaterstromingsgevoeligheid. Dit betekent dat het plangebied matig gevoelig is. Voor woon- en/of kantoorinfrastructuur worden er doorgaans ondergrondse constructies voorzien in de vorm van, funderingen, kelders en parkeergarages.

Volgens een puntboring op deze locatie, cfr. de informatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen blijkt de aquifer-laag hier echter 6,8m diep. Er is m.a.w. nog voldoende ruimte om onder één eventuele ondergrondse beperkte bouwlaag door te stromen. Daardoor wordt er geen significante impact verwacht van het plangebied op de grondwaterkwetsbaarheid.

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

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

Er worden geen significante effecten inzake oppervlaktewater verwacht.

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

Bijlage 1

Bouwhistorisch
onderzoek

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



ERFGOEDSCAN IFV
RUP BELLENHOF



tussentijds 29/11/2021

ligging

Kasteel Bellenhof
Bredabaan 710
2930 Brasschaat

bescherming

vastgesteld als bouwkundig erfgoed

opdrachtgever

gemeente Brasschaat
Verhoevenlei 11
2930 Brasschaat

architect

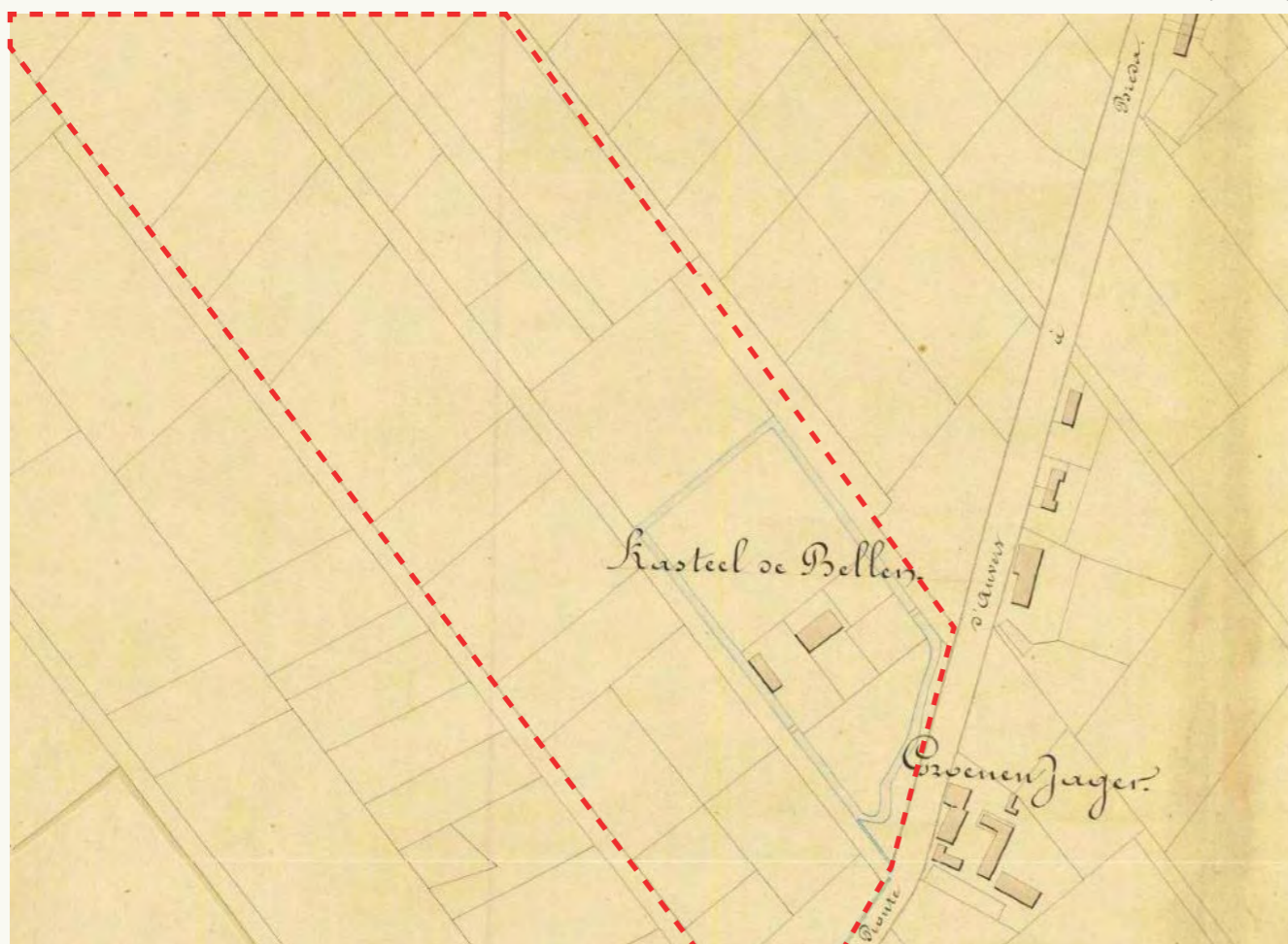
aNNo architecten bv
Forelstraat 55b
9000 Gent

onderzoek site

HISTORISCHE ANALYSE



Ferraris (1771-78)



Atlas Buurtwegen (1841)

Korte geschiedenis - 18de-19de eeuw

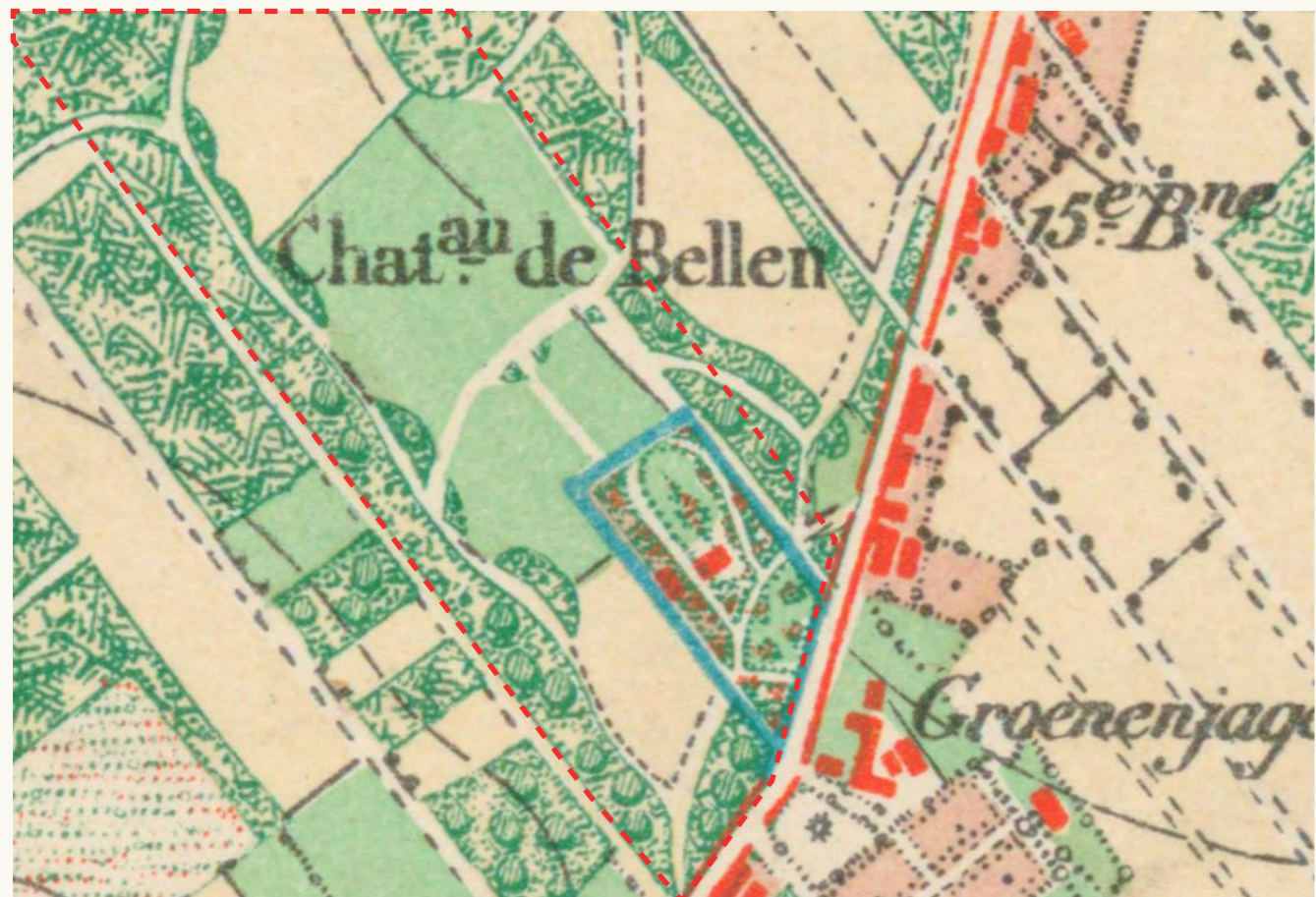
Tot in de 18de eeuw was het gebied een uitgestrekte vlakte, de "Brasschaatse heide". In 1768 kocht Baron de Beelen deze heidegronden, die hij verkavelde en verkocht. Zo stichtte hij als het ware Maria-ter-Heide.

Voor zichzelf hield hij een groot gebied aan de oude weg naar Breda, waarop hij ca. 1770-1771 naar klassiek Frans model een hof van plaisantie (buitenverblijf voor gegoede burgers) liet bouwen. Dit kreeg de naam Kasteel Beelenhof, nu Bellenhof.

Op de historische kaarten toont het kasteel zich als een rechthoekig volume met achterliggende tuin omringd door een gracht. Binnen de gracht, ten westen van het kasteel staat reeds vanaf 1841 een bijgebouw (mogelijks is dit de chauffeurswoning). De zone rondom de gracht zijn volgens de Ferrariskaart voornamelijk akkers en velden met bomenrijen.



Vandermaelen (1846-54)



NGI (1873)

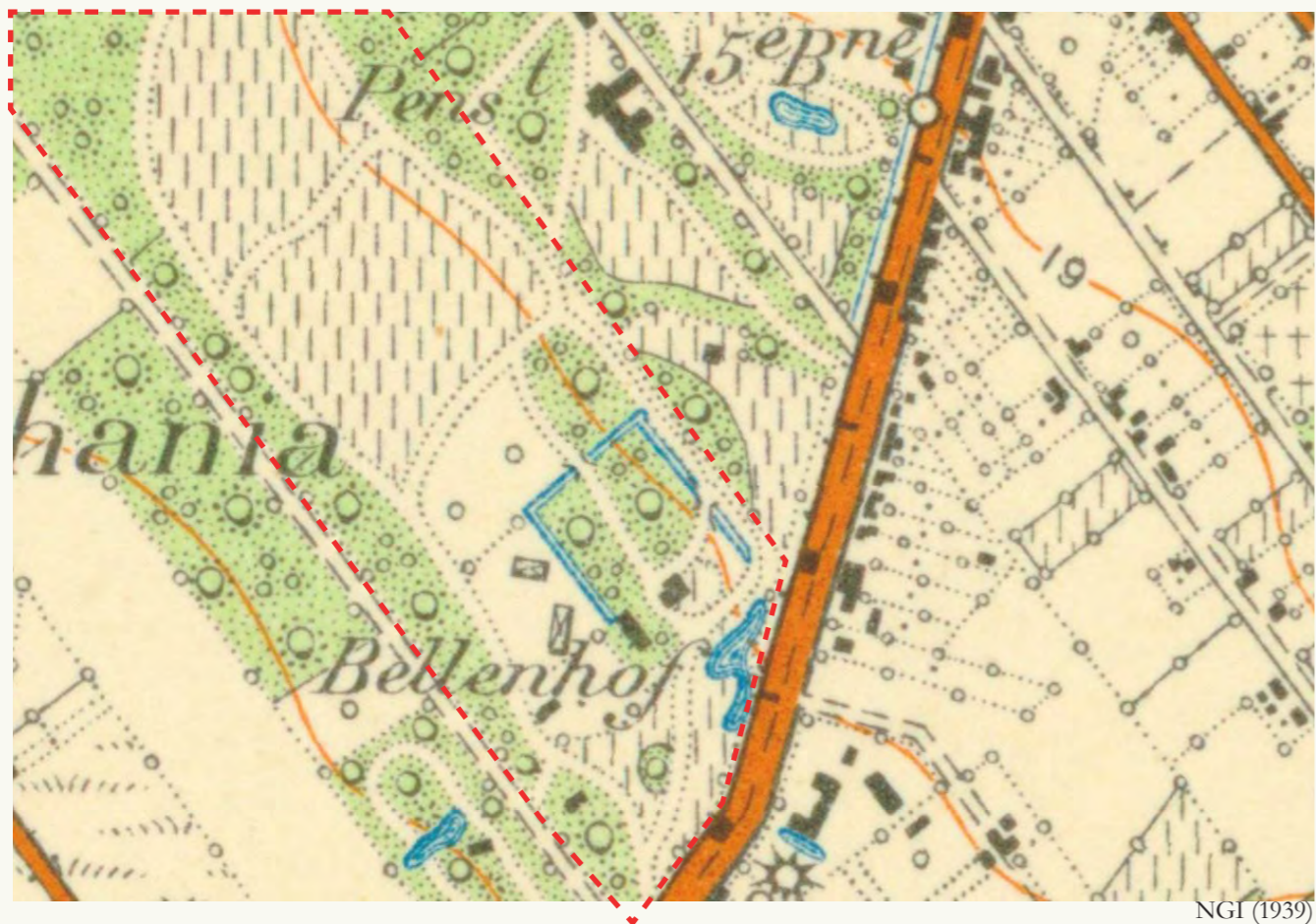
Korte geschiedenis - 19de eeuw tot 1944

Eind 19de eeuw werd een groot deel van de gronden van Beelen onteigend voor de oprichting en uitbreiding van de militaire basis.

Het kasteel kwam nadien in bezit van achtereenvolgens August de Baillet, de familie Osy de Wichin, de familie de Baillet, Ferdinand de Baillet-Latour, Albert van Steenberghe (1911) en de familie Collin (1917).

De familie Collin gebruikte het kasteel als zomerverblijf, de ganse familie logeerde hier ieder jaar vanaf Pasen tot september. Tussen WOI en WOII (ca. 1934) werd het kasteel zelf te klein om de ganse familie in onder te brengen en werd de rode villa bijgebouwd.

Op 13 mei 1940 verwoestten Belgische soldaten het Bellenhof: de hele inboedel werd overgoten met benzine en in brand gestoken, het was immers een duidelijk herkenningspunt voor de Duitsers. Het volledige kasteel was verwoest.



NGI (1939)



N. 313, F. Hoelen, Phot., Cappellen.
postkaart 1902 (bron: delcampe.net)



Luchtfoto (1969-1979)

Korte geschiedenis - na 1944

Tussen 1941 en 1947 werd het volledige kasteel herbouwd, met toevoeging van 2 dwarse symmetrische vleugels (opnieuw voor extra plaats). Sommige interieurelementen zoals de haard in de eetkamer en de hoofdtrap kwamen over van de familiewoning aan de Mechelsesteenweg.

Vlak achter het kasteel lag de aangelegde formele tuin, de "Franse hof". Daarachter in de weilanden en bossen werd vooral gespeeld door de kinderen. De zone ten westen van het kasteel was eerst een boomgaard, daarna werd die bewerkt door een boer en werden er paarden gehouden.

Het gebruik van het kasteel zelf in deze periode wordt op devolgende bladzijde geïllustreerd.

Eind jaren negentig werd het kasteel verkocht en kwam het in handen van de huidige eigenaar.

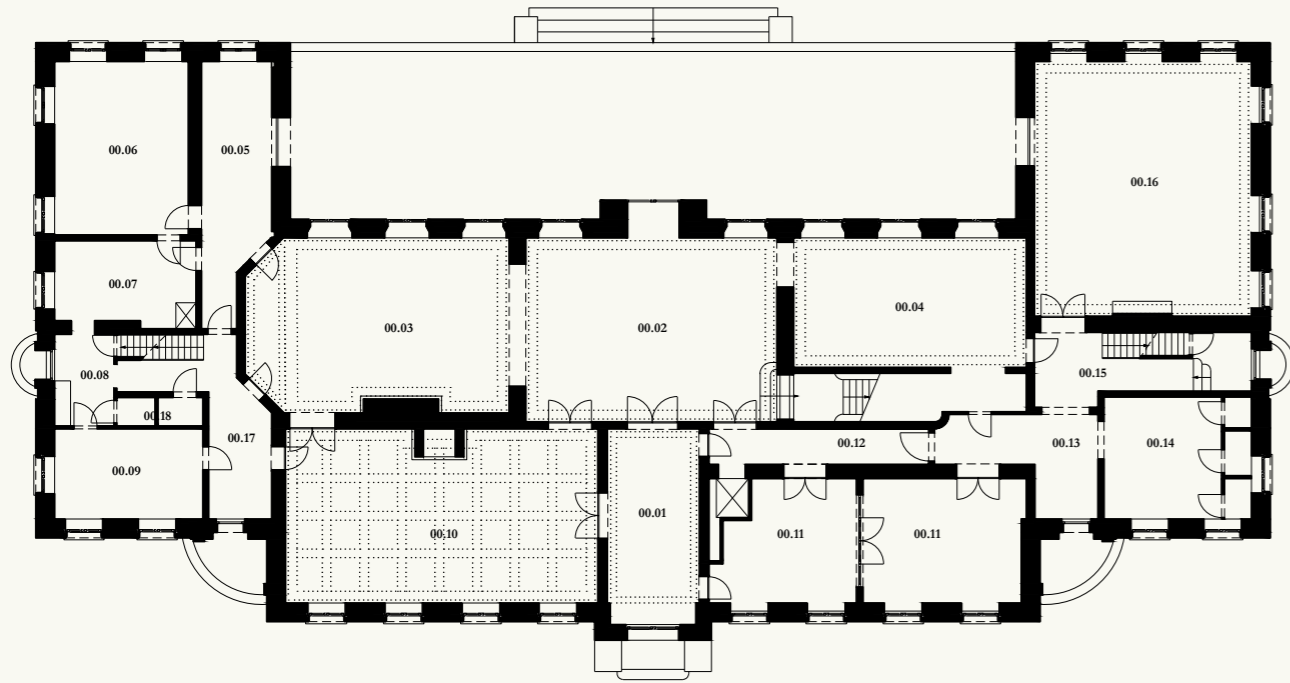


postkaart niet gedateerd (na herbouw) (bron: delcampe.net)



foto 1977 (bron: website vioe)

Korte geschiedenis - na 1944 (gebruik)



gelijkvloers

gelijkvloers

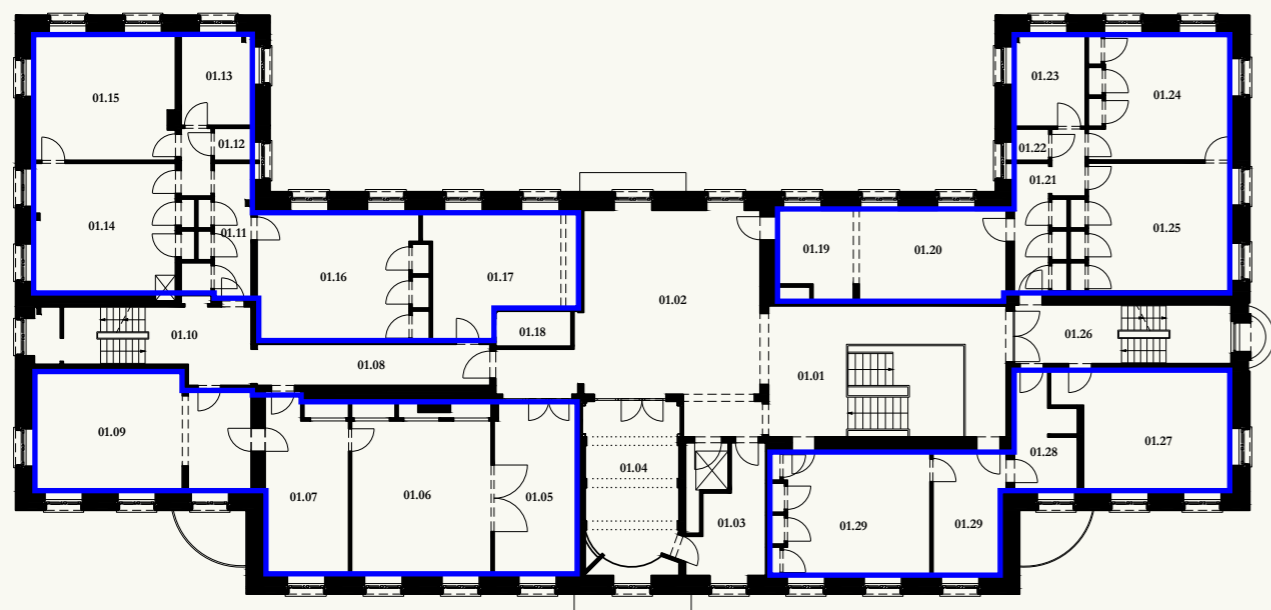
- 00.01 inkomhal
- 00.02 inkomzone met piano
- 00.03 salon
- 00.04 bridgekamer met bar
- 00.05-07 keuken met bijkeuken en berging
- 00.08 traphal
- 00.09 eetkamer kinderen
- 00.10 grote eetkamer
- 00.11 ontvangstruimte
- 00.12-13 gang
- 00.14 vestiaire en sanitair
- 00.15 traphal
- 00.16 bureel

eerste verdieping

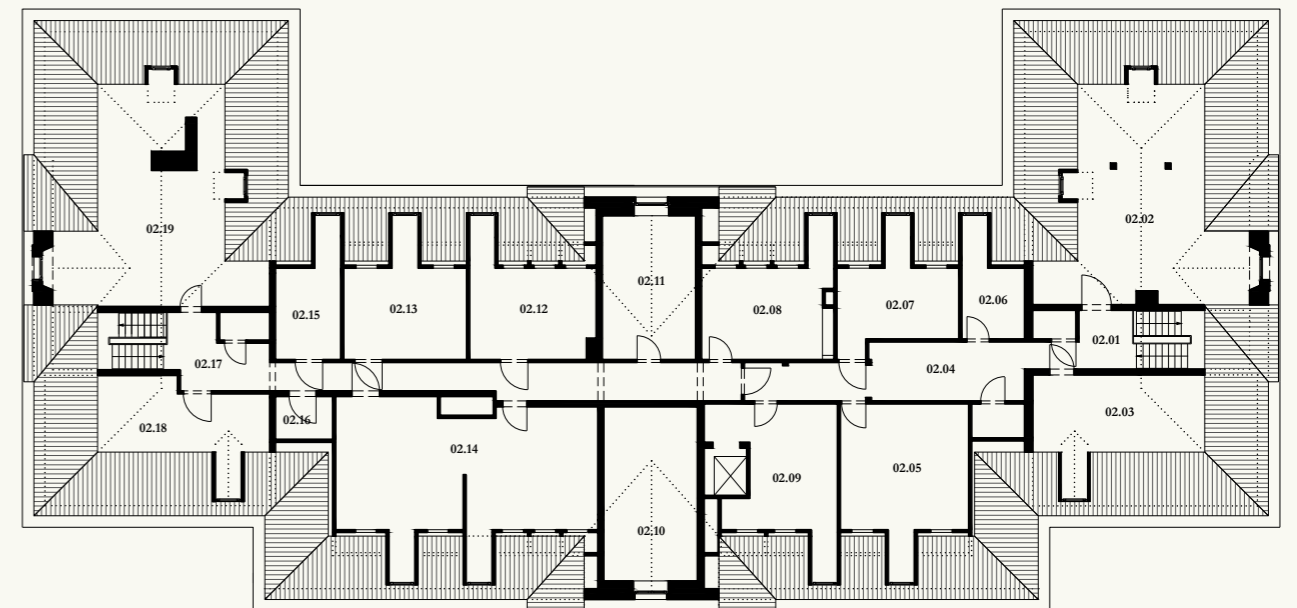
- 01.01 hoofdtrap
- 01.02-04 kapel met verlengde en sacristie
- 01.10/26 traphallen
- overige slaapkamers met badkamer in 4 clusters

tweede verdieping

- 02.01/17 traphal
- 02.02/19 zolder
- 02.03-09 verblijf gouvernantes
- 02.10-11 klokkenkamers
- 02.12-16/18 woning conciërge



eerste verdieping



tweede verdieping

RESTAURATIE-DEFINITIE



noordgevel



haard afkomstig uit familiewoning



structuur in kelder



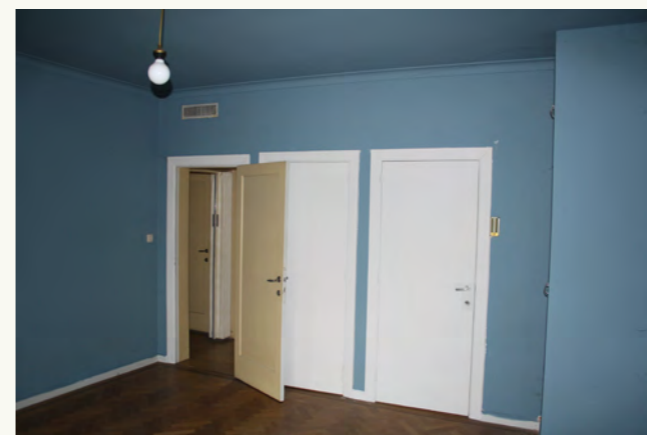
stalen dakstructuur

Waardering - (erfgoed)elementen

- recente constructie dus geen historische waarde door ouderdom materialen, maar wel beeldwaarde
- buitenschil = waardevol (18de eeuws beeld); één bouwfase, geen storende aanbouwen of uitbreidingen (vleugels toegevoegd bij herbouw zijn geïntegreerd)
- concept plan en structuur = waardevol (grote open ruimtes)
- typerend op +1/2: voormalige slaapkamers met bijhorende badkamer en ingemaakte kasten
- eclectische interieurs met bepaalde elementen afkomstig uit oudere panden (hoofdtrap, schouw eetkamer, ...)



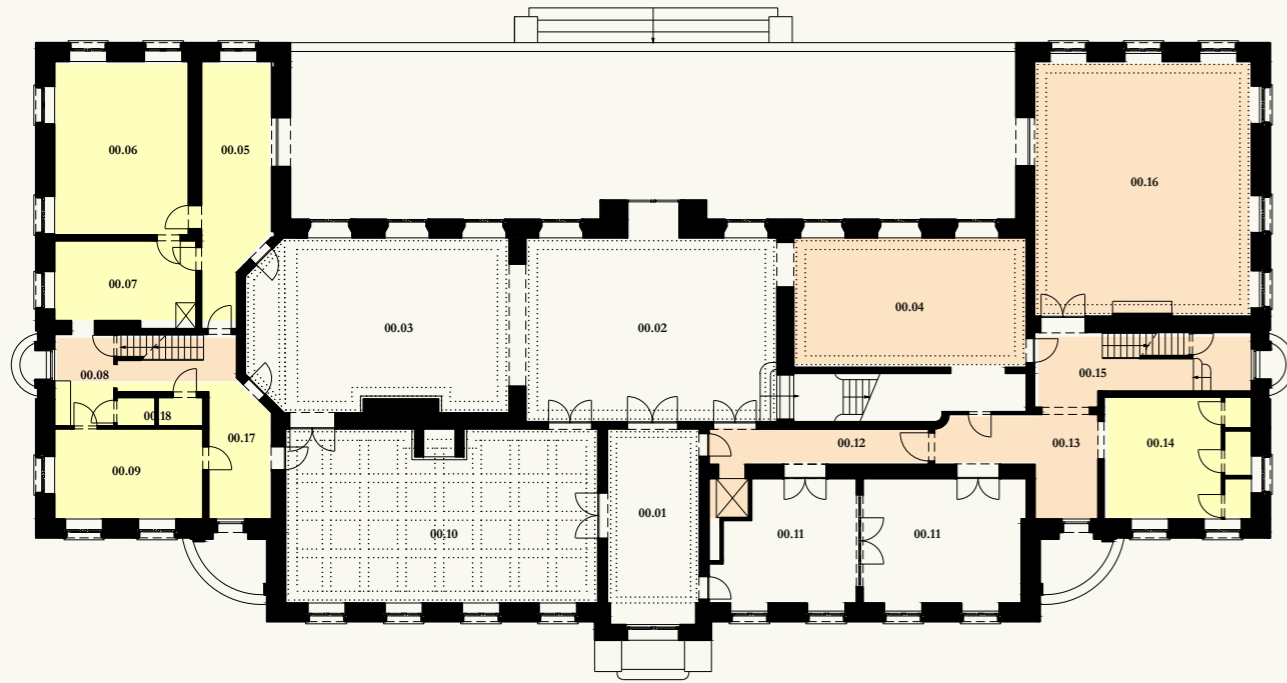
ruimtelijkheid, licht en zicht



enscenering van deuren

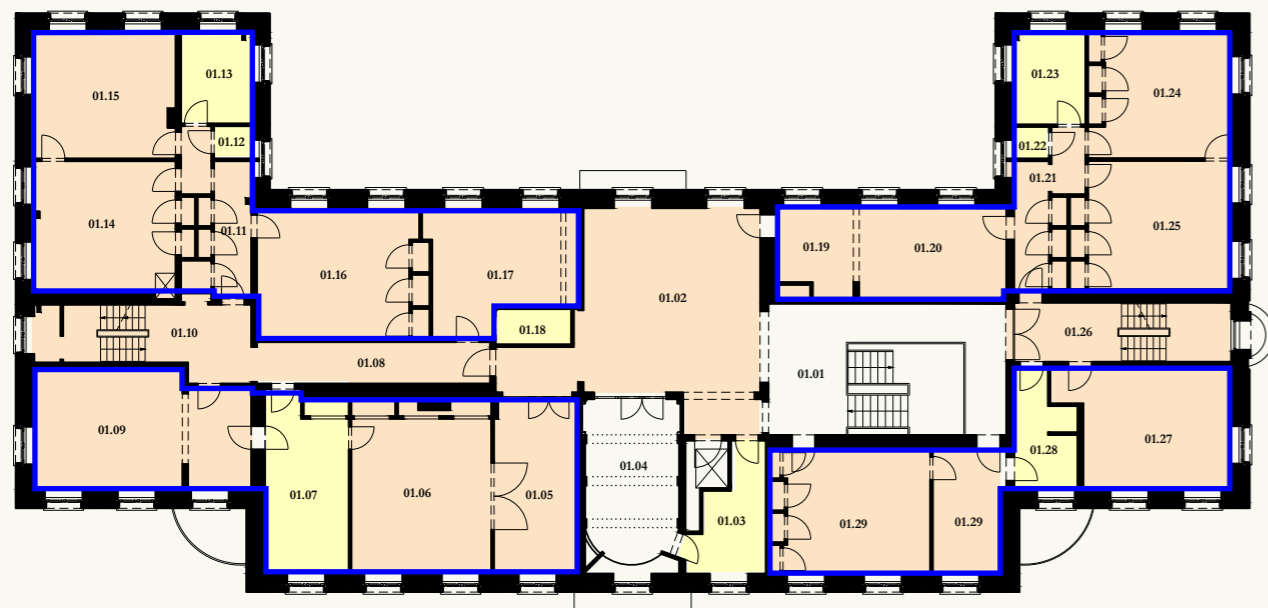


Waardering - overzicht

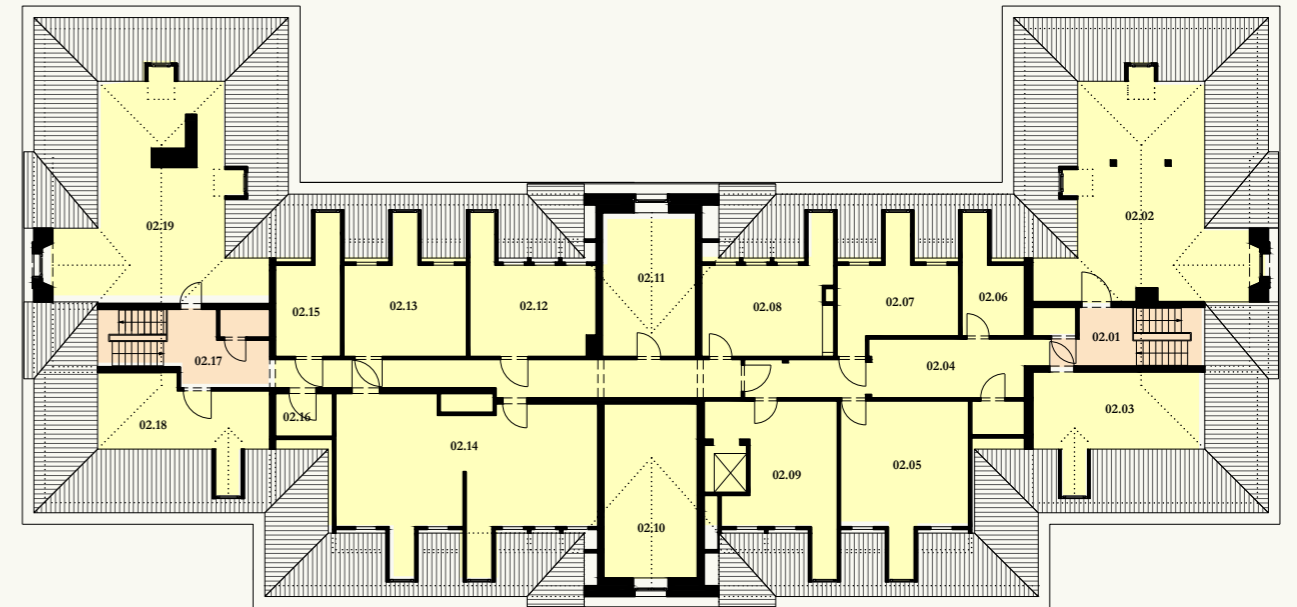


gelijkvloers

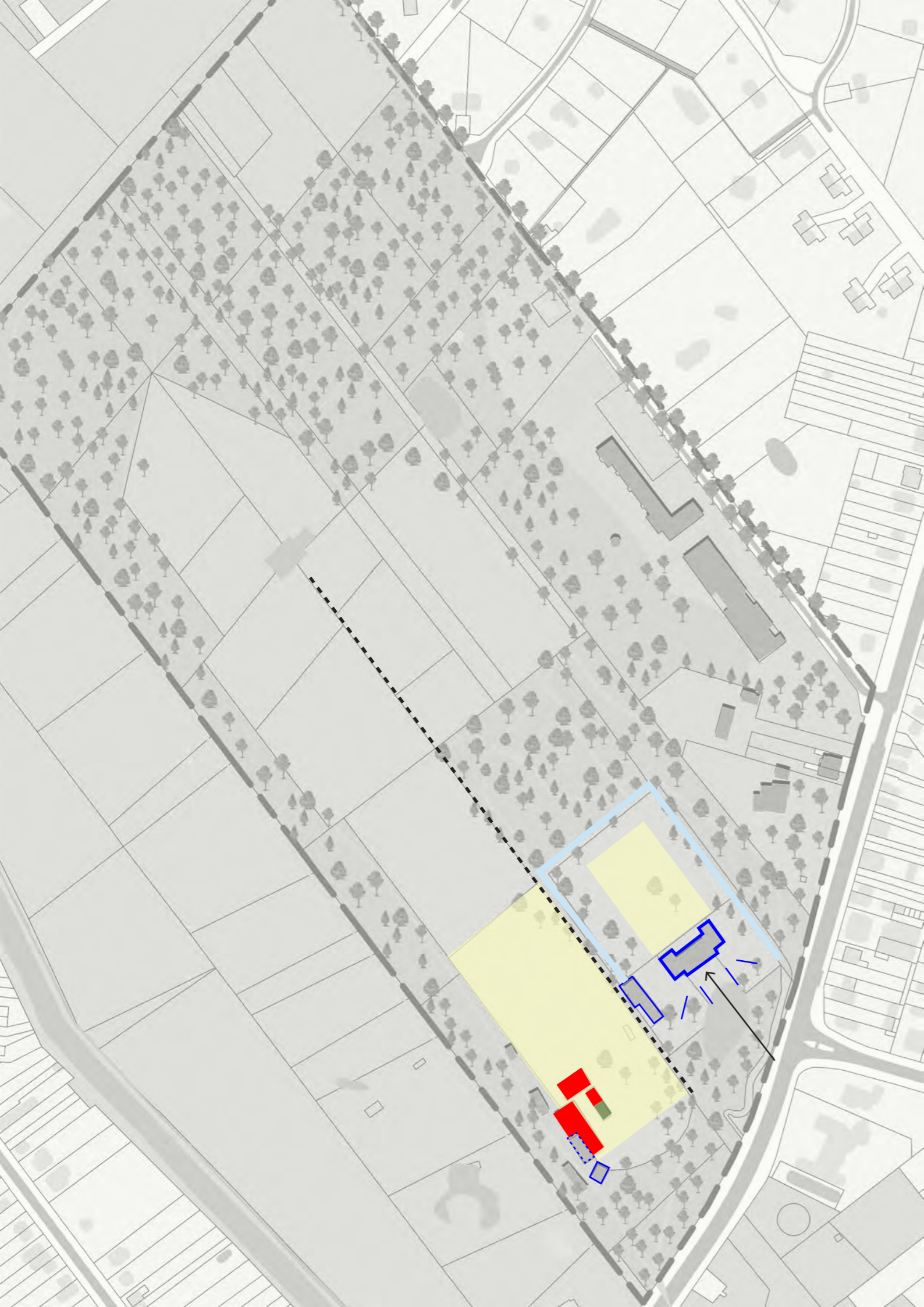
- ONDERSTEUNEND (ruimtes voor ondersteunende functies)
> interventies bij voorkeur in deze zone
- NEUTRAAL (gewone ruimtes)
> behoud + interventies mogelijk
- WAARDEVOL (statige ruimtes met uitgewerkt interieur)
> behoud + herwaarderen
- eenheden van slaapkamers met badkamer



eerste verdieping



tweede verdieping



Krachtlijnen

- groot domein met gevarieerd landschap (beboste delen, weilanden, tuin)
- opdeling in gebruik tussen kasteel met tuinkamer erachter en naastliggende weilanden
- voorzien van het kasteel met vijver opnieuw zichtbaar maken
- herstel gracht rondom kasteel
- kasteel als op zich staand element in landschap
- kasteel met ritmering in traveeën en symmetrie
- kasteeldomein met verschillende bijgebouwen
- mogelijke zones voor ontwikkeling
 - > tuin van kasteel
 - > zone weilanden

Bijlage 2

erfgoedscan

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



ERFGOEDSCAN IFV
RUP BELLENHOF



tussentijds 29/11/2021

ligging

Kasteel Bellenhof
Bredabaan 710
2930 Brasschaat

bescherming

vastgesteld als bouwkundig erfgoed

opdrachtgever

gemeente Brasschaat
Verhoevenlei 11
2930 Brasschaat

architect

aNNo architecten bv
Forelstraat 55b
9000 Gent

onderzoek site

INVENTARISATIE BESTAANDE TOESTAND

Basiskaart domein

- 1. kasteel
- 2. chauffeurswoning +
woning paardenmeisje
- 3. hovenierswoning
- 4. stallen



Foto-inventaris domein



vijver



tuin achter kasteel



tuin oostzijde



weilanden met kasteel en woning paardenmeisje in verte

Foto-inventaris domein



tennisaviljoen



tuin achter kasteel



zwembad



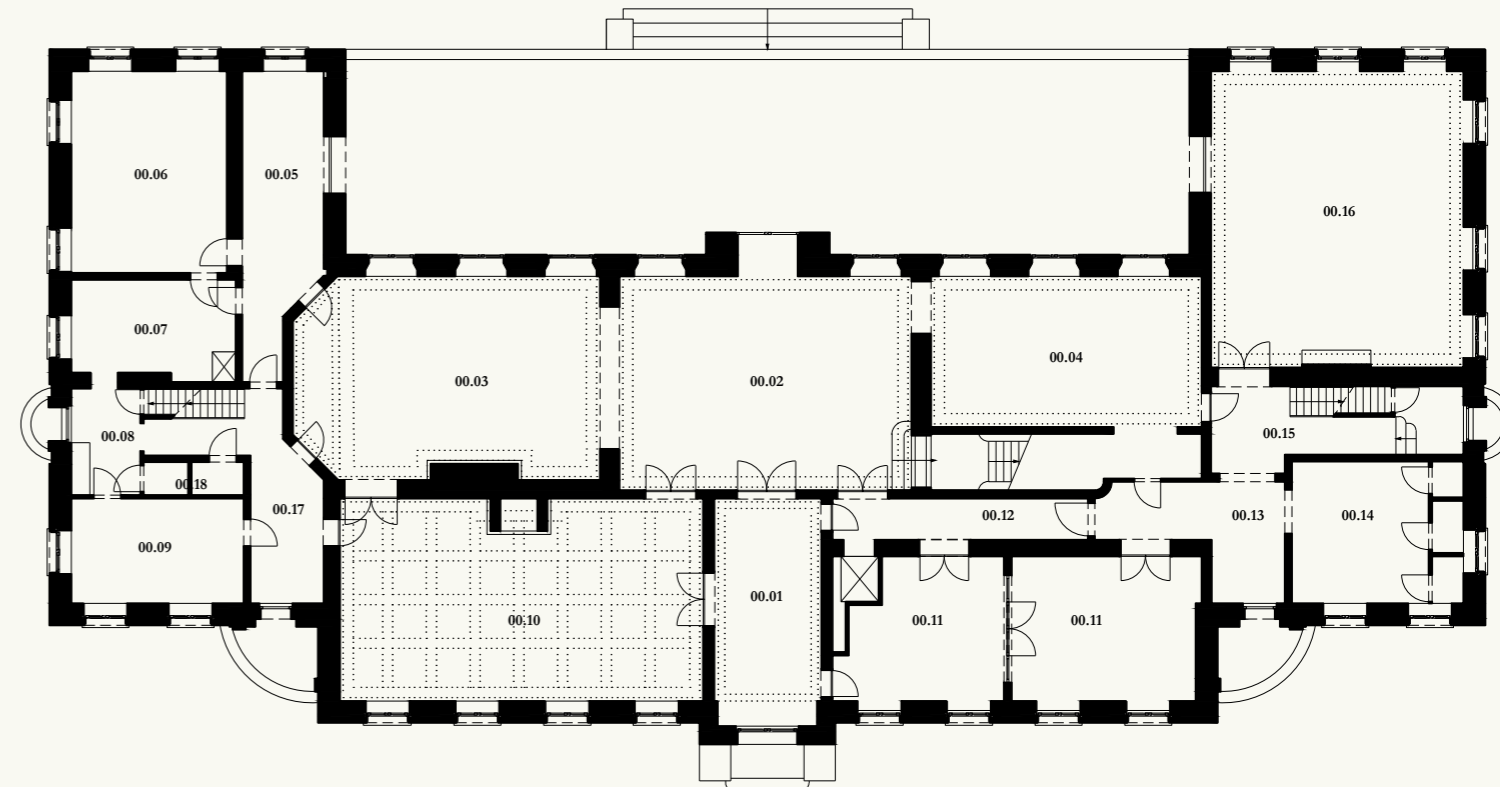
weilanden met conciërgewoning en stallen op achtergrond

Basiskaarten kasteel

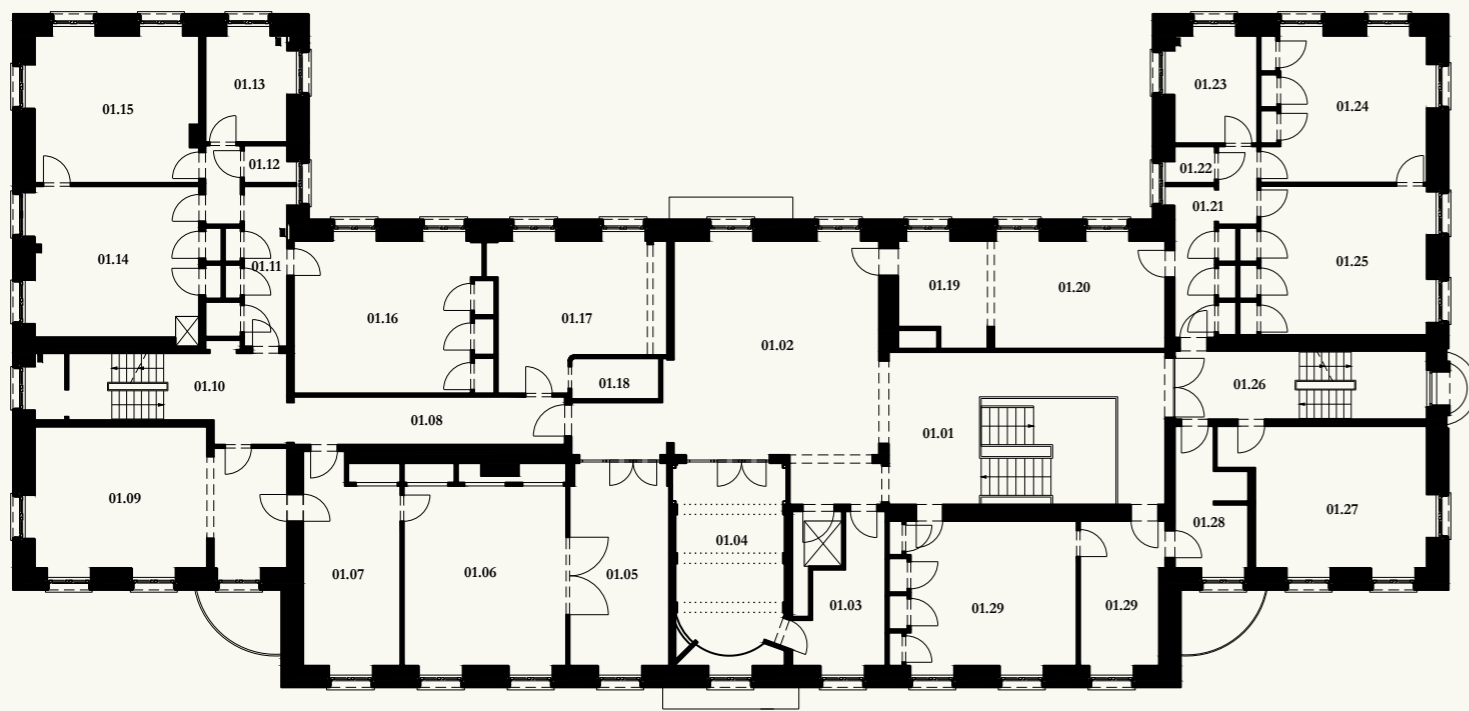
Dit betreffen plannen opmeting opgemaakt door architectenatelier Van de Poel - De Pauw. De plannen zijn niet gedateerd.



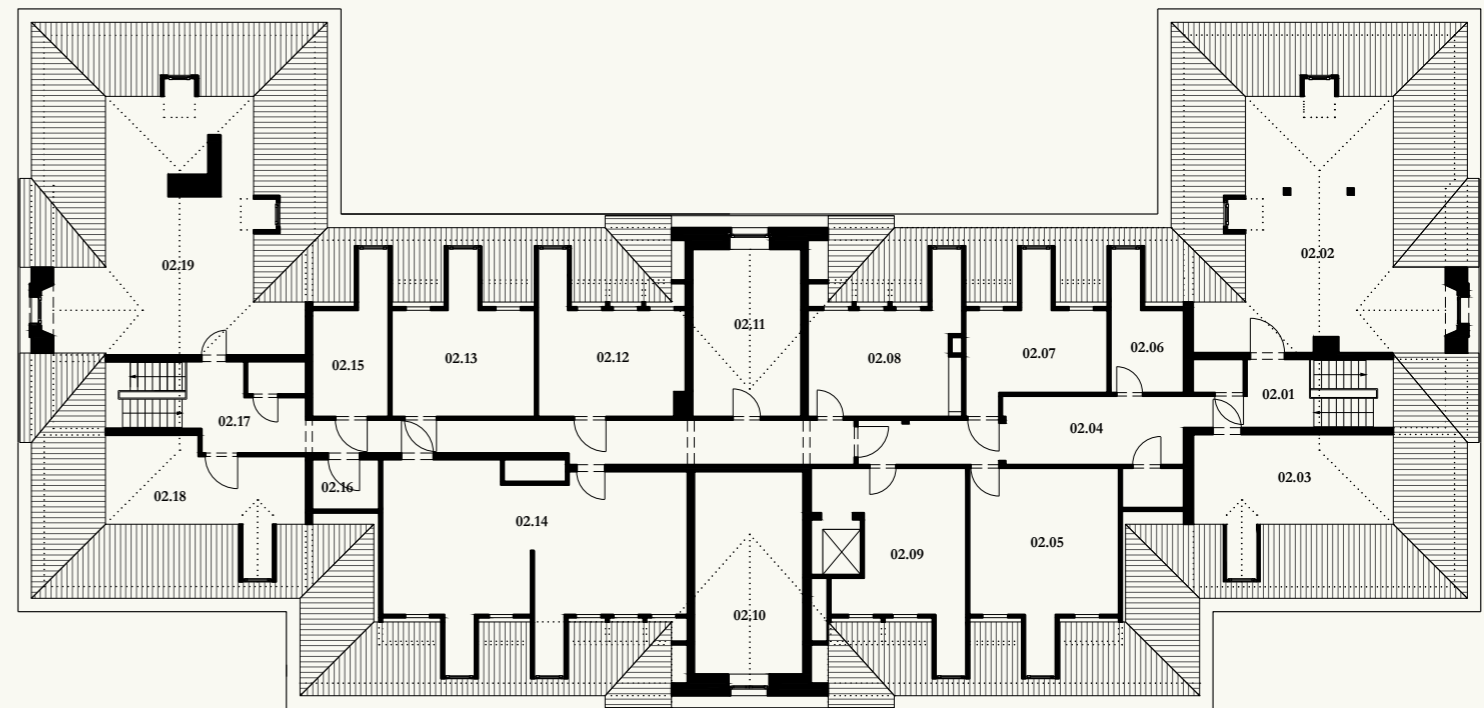
kelder



gelijkvloers



1ste verdieping



dakverdieping

Foto-inventaris kasteel - exterieur



noordgevel



noordgevel vanuit tuin



noordgevel zoom



zicht op tuin vanaf terras

Foto-inventaris kasteel - exterieur



zuidgevel



oostgevel



zuidgevel zoom



westgevel

Foto-inventaris kasteel - interieur

kelder



-1.01



-1.03



wijnkelder -1.13



-1.26



deur atoomkelder -1.10



mechanisme lift -1.18

Foto-inventaris kasteel - interieur

gelijkvloers - statige ruimtes met interieurelementen



0.01



0.03



0.02



0.11

Foto-inventaris kasteel - interieur

gelijkvloers - links: trappen en interieurelementen / rechts: ondersteunende ruimtes



0.02



0.15



0.06



0.10



0.04



0.14

Foto-inventaris kasteel - interieur

eerste verdieping - grote ruimtes en kapel



1.02



1.05



1.04



1.04



1.09

Foto-inventaris kasteel - interieur

eerste verdieping - (trap)hallen, sanitair, ingemaakte kasten



1.01



1.10



1.14



1.11



1.23



1.25

Foto-inventaris kasteel - interieur

tweede verdieping - structuur en ruimtes



2.02



2.08



zolder boven 2.10



2.09

Foto-inventaris kasteel - interieur

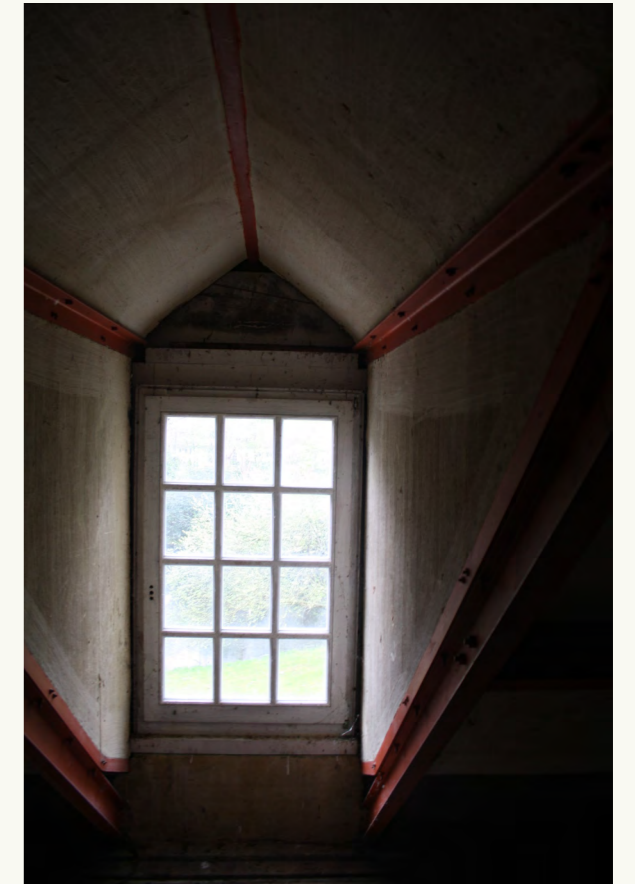
tweede verdieping - structuur en ruimtes



daklicht 2.04



2.04



dakkapel 2.19



2.01



glasdallen 2.04



dak vanuit 2.19



chauffeurswoning - oostgevel



woning paardenmeisje - oostgevel



chauffeurswoning - interieur



woning paardenmeisje - westgevel

Foto-inventaris hovenierswoning



noordgevel



interieur gelijkvloers



noordgevel zoom



interieur eerste verdieping

Foto-inventaris stallen



noordgevel



interieur gelijkvloers



noordgevel zoom



interieur eerste verdieping

Foto-inventaris stallen



stallen noordzijde



serre



stallen westzijde



stallen oostzijde



kasteel - exterieur achtergevel



kasteel - herstellingen huiszwam



kasteel - huidige keuken



kasteel - eerste verdieping



kasteel - zolderverdieping

Bouwfysische staat

Dit betreft een evaluatie van de globale bouwfysische staat van de gebouwen op basis van een beperkte visuele inspectie. In kader van renovatiewerkzaamheden zijn verdere onderzoeken vereist.

Kasteel

Het exterieur van het kasteel kan een opfrisbeurt gebruiken, voornamelijk schilderwerken, maar er is geen grote schade zichtbaar.

De betonnen hoofdstructuur en de stalen dakdelen van het gebouw zijn relatief recent (jaren '1950) en tonen zich in goede staat. De meeste afwerkingsmaterialen zijn echter aan vernieuwing en/of herstelling toe (vloerafwerkingen, pleisterwerk wanden, plafonds, ...). Ook de technieken dienen wellicht integraal te worden vervangen.

In en achter de lambrisering van de ruimtes op het gelijkvloers aan de zijde tuin was een huiszwam aanwezig, deze is behandeld door het wegnemen van de lambrisering en het injecteren van het baksteenmetselwerk.

Op de zolder zijn sporen van vochtschade, al is het niet duidelijk of deze recent zijn.

Chauffeurswoning en woning paardenmeisje

Algemeen is het pleisterwerk aan de gevel beschadigd, de dakbedekking vervuild. Vooral de woning van het paardenmeisje is er slecht aan toe: zowel gevelmetselwerk als schrijnwerk hebben herstellingen nodig, dit pand is in huidige staat niet meer bewoonbaar. De chauffeurswoning was niet toegankelijk tijdens de rondgang en kon dus niet aan de binnenzijde worden bekeken.

Hovenierswoning

De hovenierswoning is charmant maar helemaal afgeleefd aan de binnenzijde. Echter geen grote structurele problemen zichtbaar. Wel is er mogelijks vochtschade aan kilgoten van het dak.

ontwerpend onderzoek

NIEUWE VISIE VOOR HET KASTEEL

Verschillende scenario's voor een nieuwe invulling

Gebouwschil

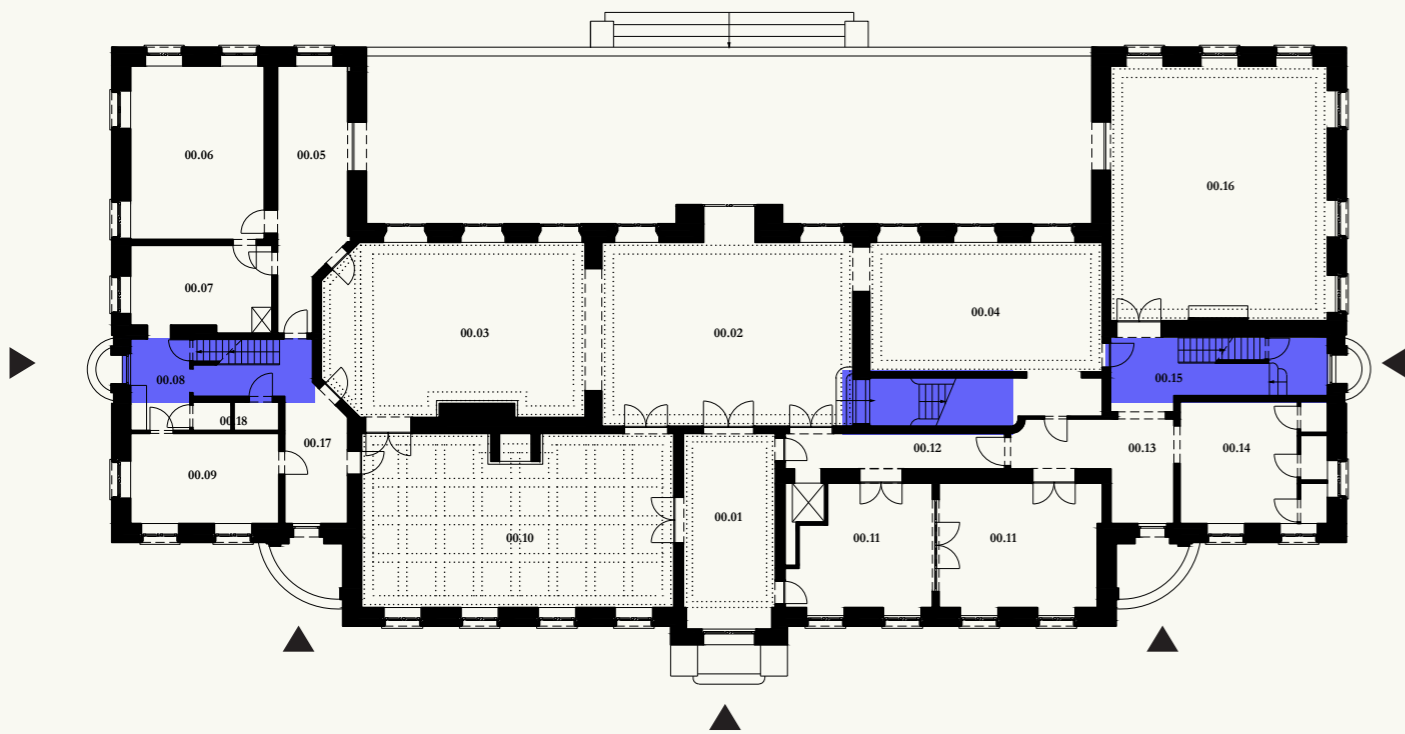
- behoud gebouwschil (reconstructie 18de eeuws beeld)
- behoud hoofdstructuur (degelijke structuur in baksteen en beton)
- lokale interventies zijn mogelijk

Inkom / Circulatie

- veel verschillende inkomzones mogelijk (hoofdinkom, aparte deuren aan gelijkvloers, zijdelingse traphallen)
- gebruik bestaande hoofdtrap te evalueren
- inzetten zijdelingse trappen als toegang of extra vluchtweg

Functies

- Wonen (verschillende vormen zoals lofts maar ook cohousing)
- Medische praktijk
- Kantoor en bedrijf
- Combinatie van bovenstaande



schema circulatie



vloeropbouw eerste verdieping leent zich goed tot aanpassingen



Zorginstelling jeugd: Hartekamp



Schoonheidsinstituut: landgoed Lauswolt



Museum: Schloss Reydt



Kantoor: Schaerweijde Zeist



School: Groenendaalcollege Merkssem

Verschillende scenario's voor een nieuwe invulling

Nieuwe functies voor kastelen en buitenplaatsen

Het vertrekpunt voor het onderzoek naar mogelijke functies is het boek "Nieuwe functies voor kastelen en buitenplaatsen. Een eeuw herbestemming". Op basis van een inventaris van (recent maar ook historisch) herbestemde kastelen en buitenplaatsen, zijn daarin volgende categorieën van nieuwe bestemmingen gedefinieerd:

- religieuze instelling
- gezondheidszorg
- culturele instelling/museum
- kantoor en bedrijf
- stadspark
- gemeenschapsvoorziening / educatieve instelling
- horeca en evenementen
- wonen
- ruïne.

Verschillende scenario's

Deze erfgoedscan heeft niet tot doel om één finale bestemming naar voren te schuiven. Wel wordt afgewogen welke functies zich laten inpassen in het bestaand erfgoed. Op basis van een eerste afweging worden de categorieën van bestemmingen geëvalueerd.

- Religieuze instelling: betreft voornamelijk een historische herbestemming, wordt daarom niet meegenomen.

- Gezondheidszorg: medische praktijk, schoonheidsinstituut, ... zijn mogelijk. Subcategorieën die gekoppeld zijn aan strenge bouwkundige eisen zoals woonzorgcentra of serviceflats zijn minder evident te integreren.

- Culturele instelling/museum: functie die aansluit bij oorspronkelijk gebruik van het erfgoed, aangezien de kastelen vaak een eigen collectie hadden. Afhankelijk van het aantal bezoekers moet er een plaats gevonden worden voor sanitair en vestiaire, eventueel shop en eetgelegenheden, ateliers, ...

- Kantoor en bedrijf: een functiewijziging naar kantoren (gewone kantoren, maar ook ateliers, polyvalente ruimtes, ...) vraagt om relatief weinig ingrepen en past daarom algemeen goed in een kasteel. Keuze voor deze functie mag echter niet louter ingegeven worden door de locatie, er dient ook respect voor het erfgoed te zijn.

- Stadspark: door de groei van steden en gemeenten komen steeds meer buitenplaatsen in een bebouwd gebied te liggen. Steeds vaker wordt daarom het domein rondom het kasteel (deels) voor het publiek opengesteld. Voor het kasteel zelf is dan een gemeenschapsfunctie aangewezen.

- Gemeenschapsvoorziening / educatieve instelling: zoals een gemeentehuis, bibliotheek of school passen zeker in het kasteel. Bij educatieve functies vragen bestemmingen zoals ruimtes voor cursussen of kunstonderwijs minder ingrepen dan een basis- of middelbare school.



Hotel: Essenburgh De Hierden



Hotel en restaurant: Bellefontaine, Bayeux



Uitbreiding hostel: Botelaershof, Deurne



Uitbreiding evenement: kasteel Groenendaal Hoeilaart



School: Groenendaalcollege Merkssem

- Horeca en evenementen: de uitstraling van een kasteel maakt dit een begeerde plaats voor het onderbrengen van een hotel, restaurant, feestzaal, congresruimte of combinatie ervan. Uitdaging van deze bestemming betreft het brengen van voldoende “luxe” zonder daarbij de structuur en het interieur dermate te wijzigen dat daarbij het kasteelgevoel verloren gaat.

- Wonen: behoud of terugbrengen van de functie waarvoor een erfgoedpand is opgericht, is vaak de beste bestemming. Het kasteel inrichten als ééngezinswoning is echter omwille van economische redenen zeer moeilijk. Toch zijn er andere vormen van bewoning die ook binnen het erfgoedkader van het kasteel mogelijk zijn: appartementen, coiving en cohousing voor jongeren of ouderen, ...

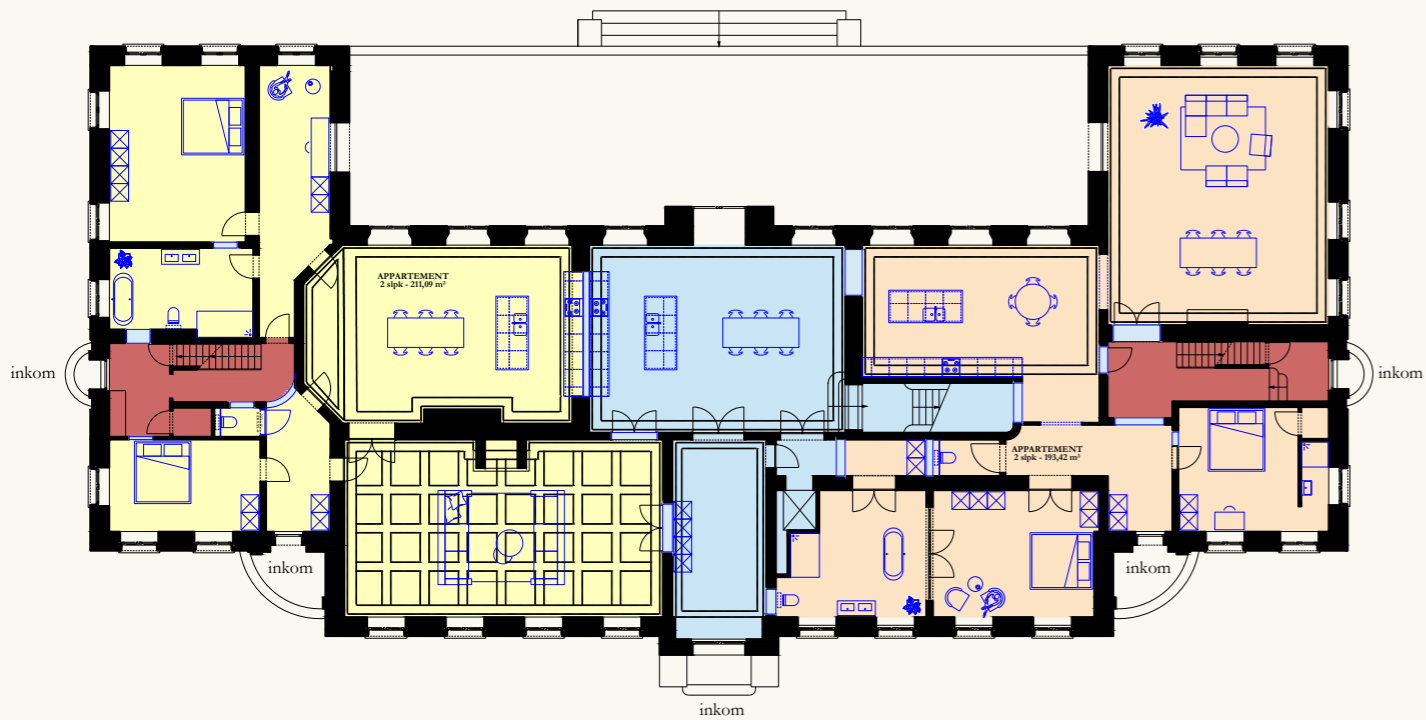
- Ruïne: niet van toepassing op deze kastelen, wordt niet meegenomen.

Uitbreidingen

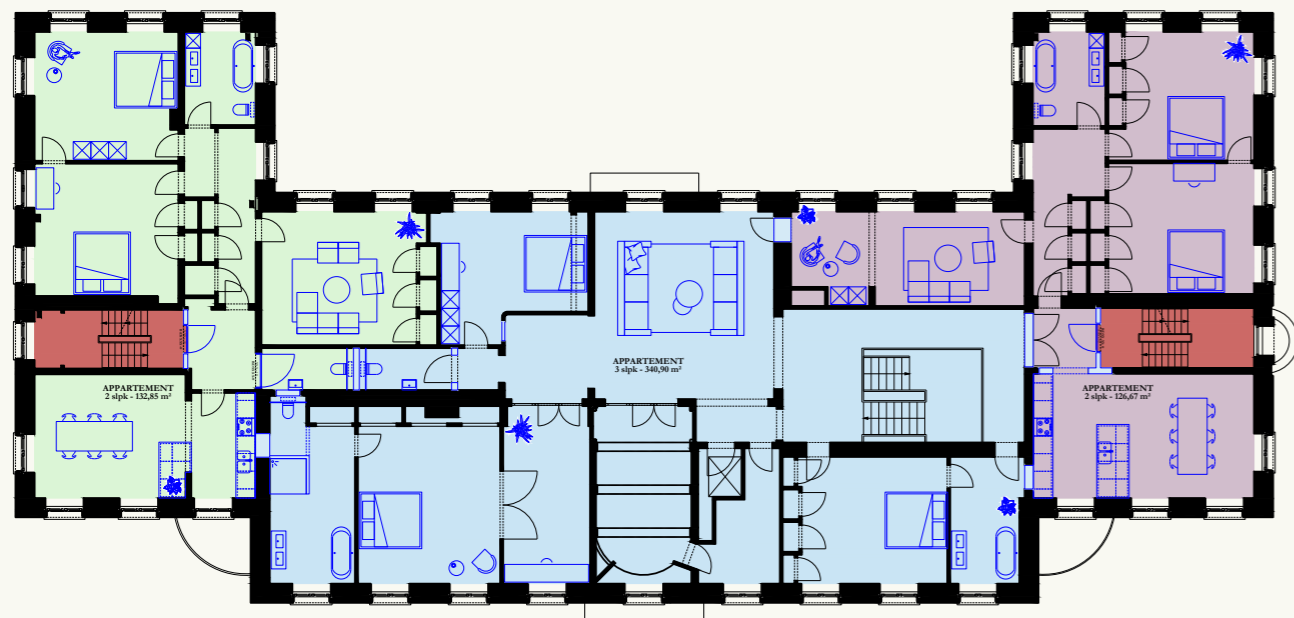
Vaak worden op een kasteeldomein nieuwe functies ondergebracht in bestaande of nieuwe bijgebouwen. Dit kan zijn omwille van erfgoedwaarden (ruimtes die niet binnen de randvoorwaarden van het kasteel passen) maar ook om economische redenen (uitbreiding van bruikbaar oppervlak). Deze uitbreidingen kunnen een meerwaarde zijn voor het kasteel indien ze inderdaad het kasteel “ontlasten” of opbrengsten genereren die het behoud van het kasteel mogelijk maken, echter mag dit niet betekenen dat het kasteel ondergeschikt wordt aan het bijgebouw.

Onderzoek naar inpassing

Hieronder worden enkele voorbeelden gegeven van de planmatige inpassing van mogelijke nieuwe functies in kasteel Bellenhof. Deze inrichting is absoluut niet bindend, maar wil de mogelijkheden en de aandachtspunten van een herbestemming aantonen. Andere functies zoals hierboven beschreven, of combinaties, blijven uiteraard mogelijk.



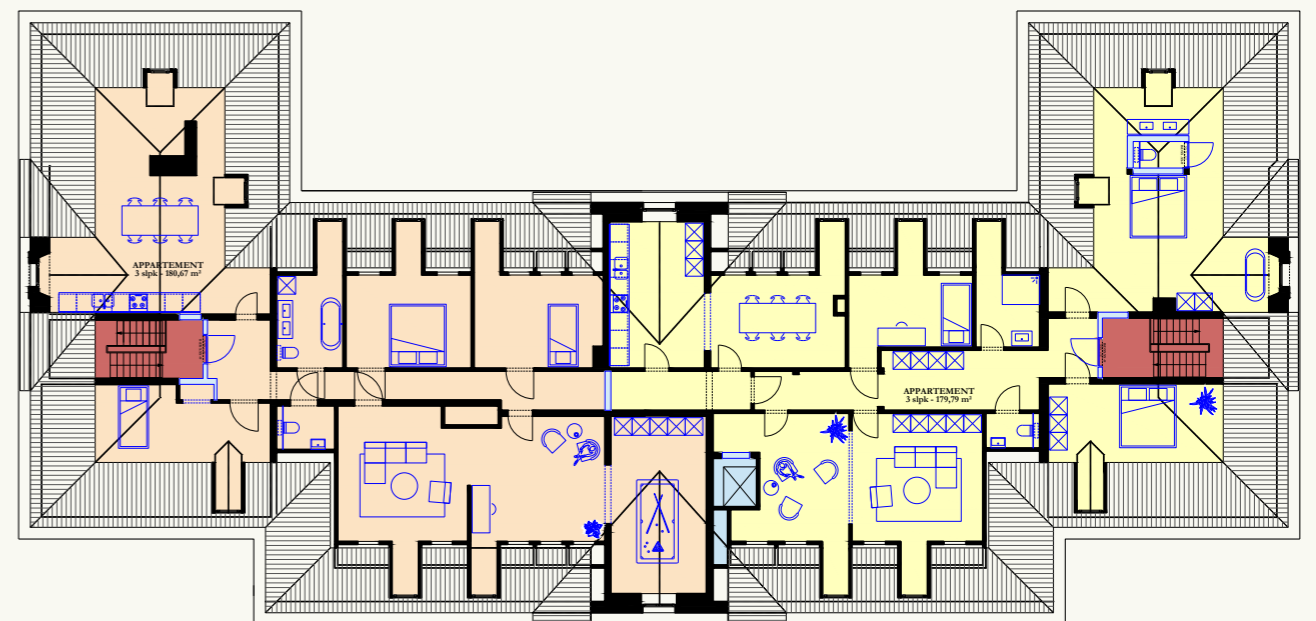
gelijkvloers



eerste verdieping

Kasteellofts

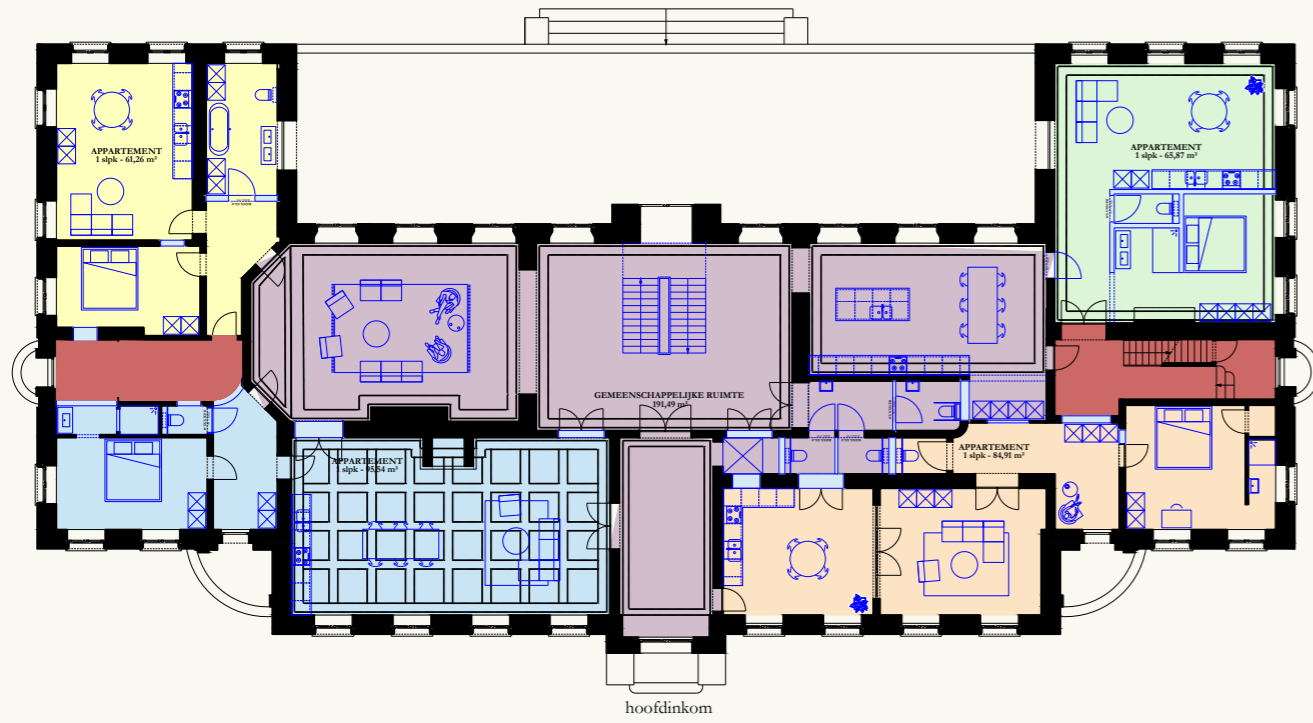
- Behoud bestaande structuur
- 7 royale kasteellofts
- Inkom gespreid over de bestaande openingen en circulatiekernen



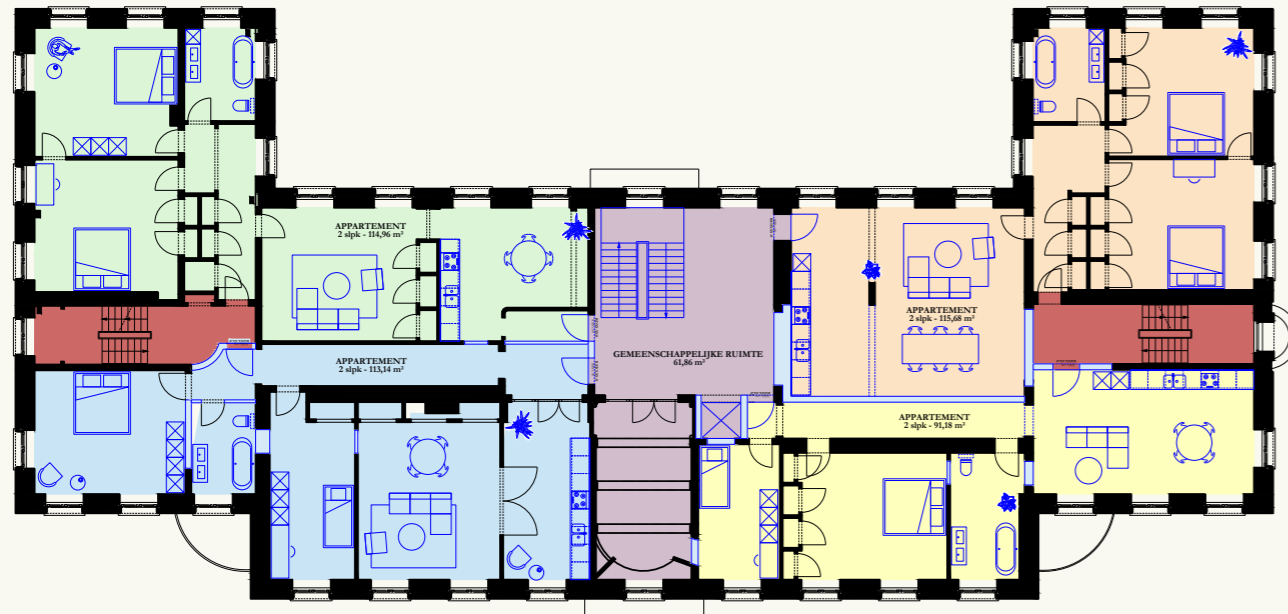
tweede verdieping

Cohousing in een kasteel

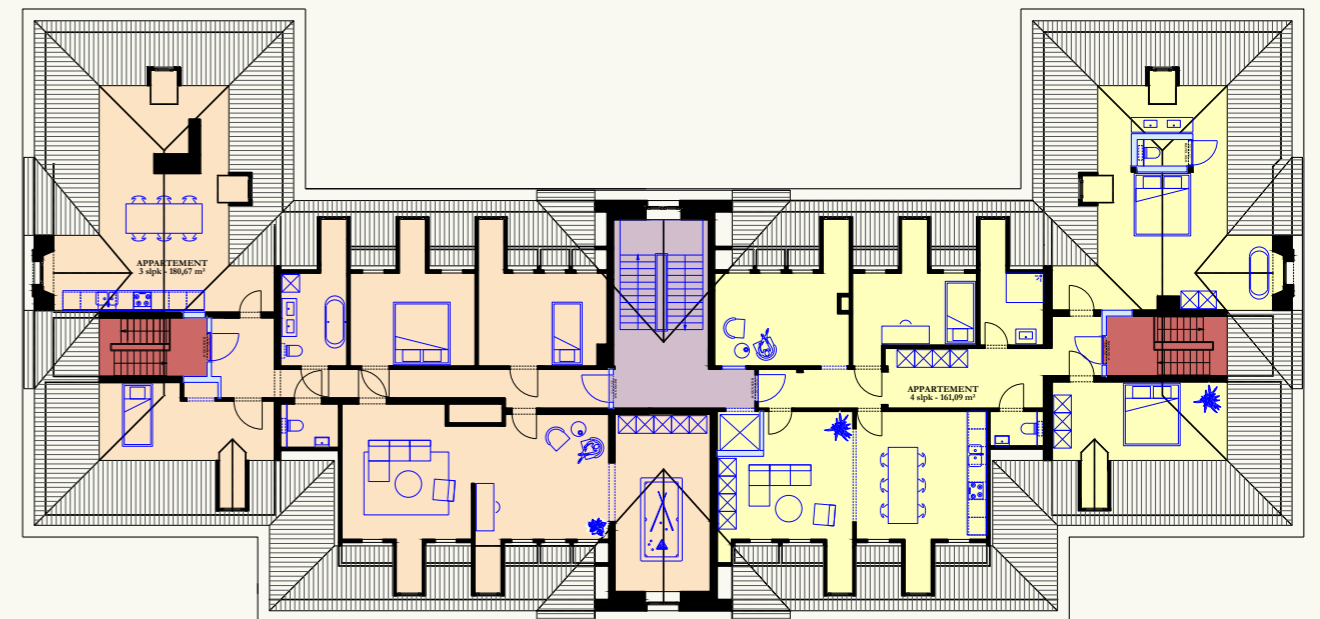
- Behoud bestaande structuur
- 10 units in cohousing met grote gemeenschappelijke ruimtes
- Inkom telkens via centrale traphal



gelijkvloers



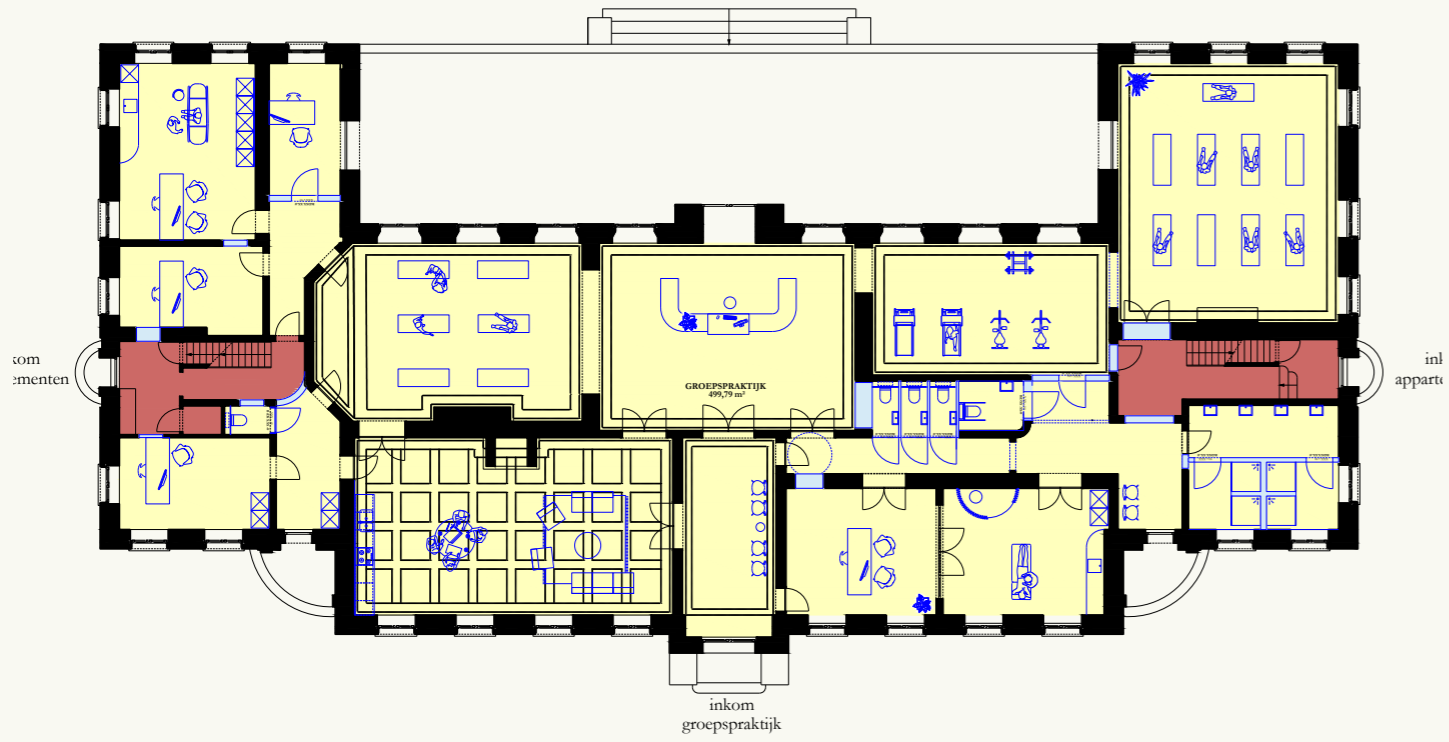
eerste verdieping



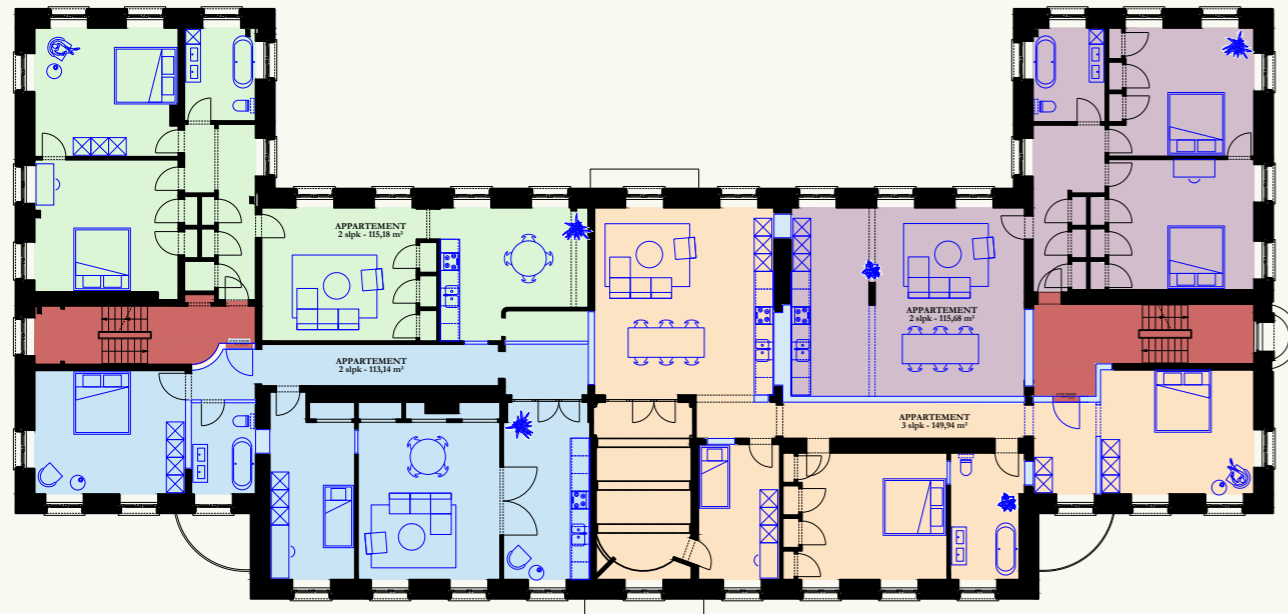
tweede verdieping

Medische praktijk en wooneenheden

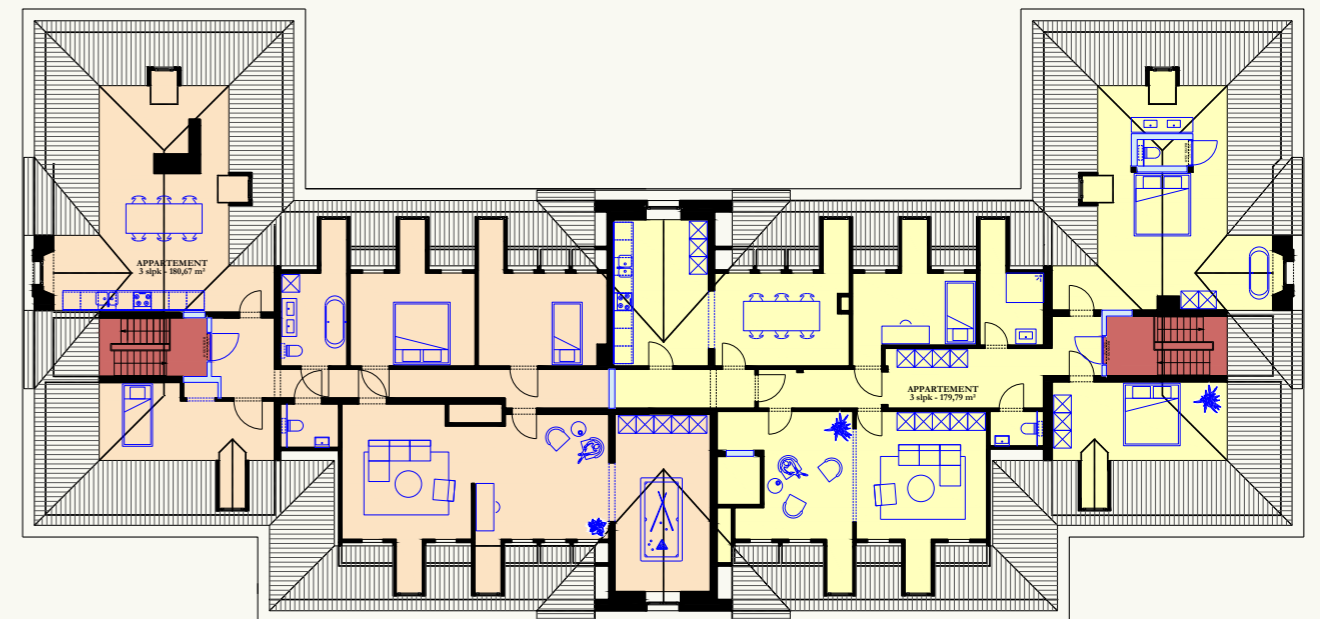
- Behoud bestaande structuur
- Bestaande hoofdinkom als toegang tot medische praktijk op gelijkvloers
- Zijdellingse trapkernen als inkom voor wooneenheden
- 6 wooneenheden op eerste en tweede verdieping



gelijkvloers



eerste verdieping



tweede verdieping

Bijlage 3

VR - toets

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

uw bericht van
26/11/2021

uw kenmerk
RUP Kasteeldomein
Bellenhof

ons kenmerk
RVR-AV-1538

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Kasteeldomein Bellenhof"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 26/11/2021, met ref. RVR-AV-1538), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP Kasteeldomein Bellenhof

RUP titel RUP Kasteeldomein Bellenhof

Initiatiefnemer gemeente Brasschaat

Plangebied



Toets uitgevoerd op 26/11/2021

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

Bijlage 4

Ontheffing team Mer

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Dit betreft een niet integraal getekende versie. De getekende versie is afzonderlijk beschikbaar.

	Vlaanderen is omgeving	Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
		Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
		Milieueffectrapportage
		Koning Albert II-laan 20 bus 8
		1000 Brussel
		T 02/553 80 79
		mer@vlaanderen.be
		www.omgevingvlaanderen.be
Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Bellenhof in Brasschaat		
Dossiënummer: SCRI22114		

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Brasschaat stelt een RUP op met als doel om een kwalitatieve herontwikkeling te realiseren voor het kasteeldomein Bellenhof.

Team Mer ontving op 1 december 2022 de scopingnota (versie november 2022). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 21 februari 2022 t.e.m. 21 april 2022 en een participatiemoment vond plaats op 8 maart 2022.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 1 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Enkele adviesinstanties (Provincie Antwerpen, Agentschap Onroerend Erfgoed) en inspraakreacties hebben specifieke opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan of leveren specifieke informatie aan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of verwerkt in de scopingnota in hoofdstuk 1 en doorheen de scopingnota.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1 tot en met 4.2.3. DABM.

Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

De ontvangen adviezen en inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Gescreven door Isabel Jacobs (Signature)
© 2023-01-11 12:48:52 +01.0
Klik hier om dit document goed te keuren

Isabel Jacobs

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)

© Antea Group 2024

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