



RUP "Withof"

Gemeente Brasschaat - Toelichtingsnota

Ontwerp RUP

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Colofon

Opdracht

RUP "Withof"

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

4611983078 - RUP Withof_TN_DV

Projectmedewerkers

Eline Mulkens – ruimtelijk planner / projectleider

Koen Janssens – ruimtelijk planner / projectcoördinator

Liesbet Van den Schoor – milieudeskundige

Pieter-Jan Gommé – ruimtelijk planner / projectleider

Datum

Januari 2024

Auteur

PGO

Status/ revisie

Toelichtingsnota

Vrijgave

Eline Mulkens

Inhoudsopgave

Blz

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en algemene doelstelling plan	3
1.2	Situering	3
1.3	Afbakening plangebied	4
1.4	Reikwijdte en detailleringsniveau	4
1.5	Overzicht in te zetten instrumenten	4
2	Mogelijke alternatieven	5
3.3	Structuurplanning	13
3.4	Overige relevante studies	20
3.5	Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen	25
3.6	Bodem	29
3.7	Water	30
3.8	Biodiversiteit	31
3.9	Landschap en erfgoed	33
3.10	Mobiliteit	34
3.11	Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid	37
3.12	Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen	40
4	Visie voorgenomen plan	41
4.1	Algemene visie	41
4.2	Visie bebouwde deel	42
4.3	Ontsluiting en parkeren	48
4.4	Onbebouwde ruimte	50
4.5	Tuinzones Withofdreef	51
4.6	Perceel Essensteenweg 13	51
4.7	Perceel Essensteenweg 31	51
5	Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht	52
6	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	53
6.1	Bodem	53
6.2	Water	54
6.3	Biodiversiteit	56
6.4	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	59
6.5	Mens - mobiliteit	62
6.6	Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	74
6.7	Leemten in de kennis	75
6.8	Grensoverschrijdende effecten	75
6.9	Conclusie van het onderzoek naar milieu-effecten	75
7	Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	76
7.1	Verordenend grafisch plan	76
7.2	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	76
7.3	Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften	76

7.4	Ruimtebalans	77
7.5	Register m.b.t. planbaten, planschade, bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften	78
8	Waterparagraaf	79

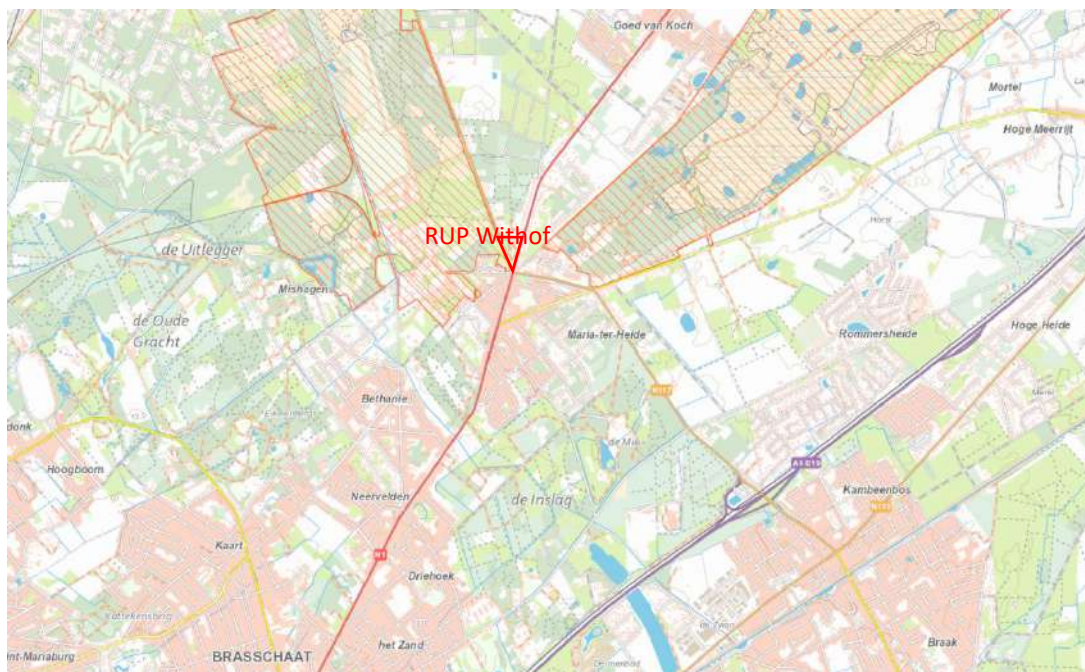
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en algemene doelstelling plan

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

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 en op te waarderen. Door de ligging van het kasteeldomein in parkgebied is een herontwikkeling vandaag moeilijk en is de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan noodzakelijk.

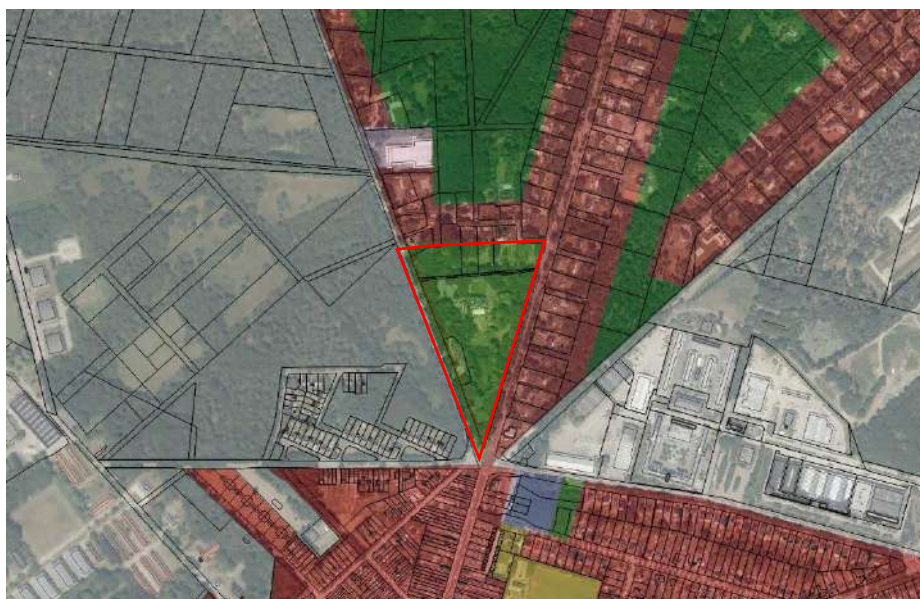
1.2 Situering



Figuur 1 Situering plangebied, macroschaal – Bron: NGI

Het kasteeldomein Withof is gelegen in het noorden van de gemeente Brasschaat, aan de noordelijke rand van de wijk Maria-ter-Heide op het kruispunt van de Bredabaan en de Essensteenweg.

1.3 Afbakening plangebied



Figuur 2 Afbakening van het plangebied van het RUP "Withof"

De afbakening van het plangebied komt overeen met de parkzone zoals aangegeven op het gewestplan. Het grootse perceel is het kasteeldomein Withof zelf. Verder omvat het plangebied een perceel langs de Essensteenweg dat apart ontsluit en functioneert (Essensteenweg nr.13). Een beperkt deel van perceel Essensteenweg nr. 31 is ook binnen de contour parkgebied gelegen. Daarnaast worden nog de tuinzones van de Withofdreef die in parkgebied liggen, mee opgenomen. Ten slotte wordt een beperkt deel van de omliggende wegenis mee opgenomen in het plangebied. Deze wegenis is immers op het gewestplan nog mee in de contour parkgebied gelegen.

De Kaartsebeek zit in een apart perceel binnen het plangebied. Het plangebied van RUP "Withof" heeft een oppervlakte van +/- 4,6 ha.

1.4 Reikwijdte en detailleringsniveau

Door de ligging van het kasteeldomein in parkgebied is een herontwikkeling vandaag moeilijk. Meer flexibiliteit zal gerealiseerd worden door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het plangebied van RUP "Withof" heeft een oppervlakte van +/- 4,6 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.

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 zijn de voorschriften niet voldoende flexibel om de gewenste ontwikkeling te realiseren. Er is de wens vanuit de gemeente om bredere functies toe te laten zodat de gebieden beter benut te kunnen worden. Het nulalternatief is daarom niet wenselijk.

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 het domein. Het doel is om een ontwikkeling te faciliteren ter hoogte van het kasteeldomein Withof. 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. De afweging van de alternatieven wat betreft de inplanting van een nieuw volume wordt hieronder weergegeven, zie ook hoofdstuk 4.2.3.

Locatie op de huidige parking

De locatie op de huidige parking heeft als **nadeel** dat het (historische) zicht richting kasteel wederom wordt belast met een recenter volume. Tevens verdwijnt zo ruimte voor parking, die dan dichterbij het kasteel en/of bijkomend ondergronds moet voorzien worden. Ten slotte vergroot zo de afstand tot het kasteel waardoor het laten functioneren als één geheel (bv. in functie van feesten) moeilijker wordt.

Locatie achter kasteel

Voor de locatie achter het kasteel werden twee varianten onderzocht:

- Eén groter volume achter het kasteel (ter hoogte van Franse tuin): doch **nadeel** hierbij is dat hierdoor minder licht en ruimte vlak achter kasteel beschikbaar is en dat dit minder strookt met historische opbouw domein.
- Twee volumes schuin achter kasteel met creatie/behoud patio. De locatie en inplantingswijze kwam als voorkeurslocatie naar voren. Deze locatie heeft volgende **voordelen**:
 - kasteel krijgt terug zijn plek op de voorgrond.
 - kasteel en bijgebouw kan functioneren als één geheel (hotel met bijgebouwen, ruimer kantoor en eetruimten, ...)
 - betreft eerder traditionele historische opstelling van kasteel en bijgebouwen
 - meer licht en ruimte dan bij variant van één groot bouwvolume vlak achter het kasteel.

3 Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext

3.1 Historische analyse

Het kasteel dateert waarschijnlijk van rond de eeuwwisseling jaar 1900. De eerste aanleg van het domein dateert echter van voor de bouw van het huidige kasteel. De oorspronkelijke hoofdingang van het kasteel bevond zich op de hoek van het perceel ter hoogte van het kruispunt van de Bredabaan en de Essensteenweg.

Zie voor de bespreking van de historische analyse bijlage I Historische analyse door aNNo-architecten, 2021.



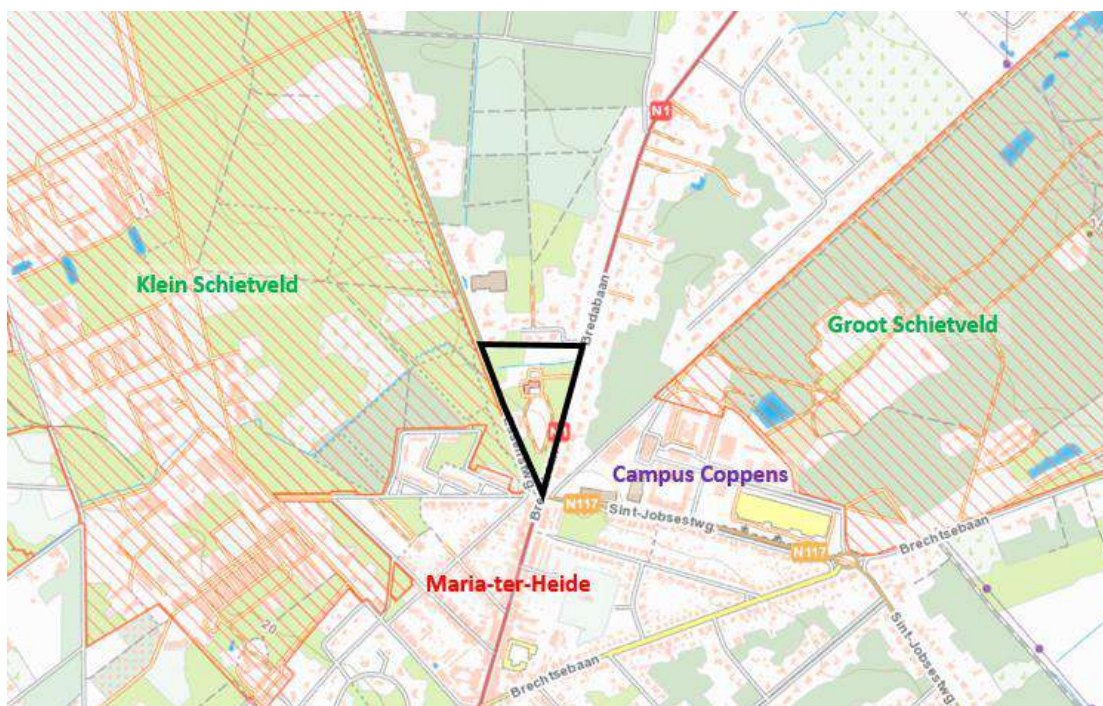
*Figuur 3 Zicht op oude inkom Kasteel Withof
(<https://www.mariaterheide.info/fotoboek/>)*



*Figuur 4 Zicht op oude Kasteel Withof
(<https://www.mariaterheide.info/fotoboek/>)*

3.2 Ruimtelijk functioneren en ruimtelijk voorkomen

3.2.1 Ruimere omgeving



Figuur 5 Ruimtelijk functioneren ruimere omgeving (orthofoto meest recent, Geopunt / CartoWeb-OVERLAY, NGI)

Het plangebied heeft een strategische locatie:

- Ligt tussen woonkern en woonlint:
 Het plangebied grenst aan de noordelijke zijde van Maria – ter – Heide, aan het kruispunt van de Bredabaan en de Essensteenweg.
 Aan de oostzijde ligt een woonlint langs de Bredabaan en een benzinstation aan het kruispunt N1 – N117.
- Ligt vlak bij strategische economische hub ‘Campus Coppens’;
 Langsheen deze N117 bevindt zich Campus Coppens, een voormalig militair gebied dat een nieuwe invulling kreeg als bedrijventerrein, zone voor kantoren, diensten en gemeenschapsvoorzieningen. Ten noorden en oosten ligt het militair domein Groot Schietveld. De militaire overheid behoudt hier een aantal activiteiten, zoals het testen van munitie, materialen en voertuigen. Het achterliggende gebied vormt een waardevol natuurgebied en is op Europees niveau beschermd. Aan de overzijde van de Essensteenweg (westelijke zijde) ligt eveneens militair domein.
- Het plangebied is goed ontsloten op vlak van gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer, openbaar vervoer en walkability woonkern;
 Het plangebied wordt langs twee zijden omgeven door belangrijke verbindingswegen. Via de N117 is er een rechtstreekse verbinding naar de E19. Langsheen de twee gewestwegen liggen bovenlokale functionele fietsroutes. Verder is er een goede ontsluiting met het openbaar vervoer. De Bredabaan (N1) wordt bediend door een stamlijn:
 - Lijn 640 Antwerpen - Brasschaat - Wuustwezel –Brecht met een frequentie van 4 bussen per uur per rijrichting.

- Lijn 641 snelbus Wuustwezel – Antwerpen met een frequentie van 1 bus per uur per rijrichting
- varianten op lijn 640 met deels gewijzigde routes
- schoolbussen richting Kalmthout en Hoogstraten

Achter het kasteeldomein bevindt zich een woonlint met daarachter bos. Het bosgebied is aan de randen ingesloten door lintbebouwing langs de Bredabaan.

- Ligt tussen verschillende wandelgebieden en fietsknooppunten. In de omgeving van het plangebied zijn heel wat zachte verbindingen gelegen. Het bosgebied langs het militairvliegveld kent veel wandelpaden die dit gebied doorkruisen en verbindt met het natuurgebied 'Klein Schietveld'. Langs de oostkant zijn er nabij het plangebied zachte aansluitingen die verbinden met het Groot Schietveld.

3.2.2 Het plangebied



Figuur 6 Schets bestaande toestand

Algemeen

Het plangebied van RUP “Withof” bestaat in grote lijnen uit vier delen:

- De tuinzones van de particuliere woningen in de Withofdreef;
- De waterloop en oeverzones van de Kaartsebeek;
- Gebouw en perceel Essensteenweg 13 (omvat bedrijfszetel);
- Heel beperkt deel van perceel Essensteenweg 31;
- Het feitelijk kasteeldomein.

Het kasteeldomein van domein Withof is compact: het bestaat nog uit één hoofdgebouw plus aanbouw, omgeven door een eerder compacte, doch waardevolle kasteelparktuin. De historische opbouw van een kasteelpark is nog duidelijk te herkennen: kasteel op centrale, zichtbare locatie in het domein, zichtassen, een vijver, waardevolle bomen en boompartijen, een klassiekere tuin in directe aansluiting met het kasteel.

Het bos ten noorden van het kasteel behoorde vroeger ook tot het kasteeldomein. De directe link is echter grotendeels verloren. Doch de dreven en padenstructuur zijn nog aanwezig.

De belangrijkste aspecten binnen het plangebied zijn onderstaand aangeduid:



Figuur 7 Onderdelen plangebied

1. Historisch kasteelgebouw van domein Withof.
2. Recentere aanbouw
3. Terras
4. Toegangslaan
5. Uitrit bij (met name avond) activiteiten
6. Bedrijfszetel (functioneert losstaand van het kasteeldomein)
7. Woningen met tuinen binnen de bestemming parkgebied.
8. Kaartsebeek.
9. Vijver in de kasteeltuin.
10. Parking.

Bebouwing

Centraal in het feitelijk kasteeldomein bevindt zich het kasteel. Conform de inventaris bouwkundig erfgoed betreft dit een neoclassicistisch hoofdgebouw (tweede helft van de 19de eeuw) met Italianiserende inslag, drie bouwlagen onder schilddaken (roofing) gemarkeerd door vierkante torens. In de jaren 1960 werd langs westelijke zijde een aanbouw gerealiseerd met een grondoppervlakte van

dezelfde grootteorde als het kasteel. De kwaliteit en architecturale waarde van de aanbouw is eerder laag en doet eerder afbreuk aan het hoofdgebouw. Het gelijkvloers van het kasteel wordt gebruikt als (pop-up) feest- en evenementlocatie. De halfondergrondse verdieping van de aanbouw wordt volledig in beslag genomen door keukenruimte en opslag.

In aansluiting met deze ruimtes bevindt zich een groot terras dat ingezet wordt tijdens de feesten en evenementen. Op het terras bevinden zich verschillende constructies niet afgestemd op de historische waarde van het kasteel. Ook rond het kasteel bevinden zich nog enkele verplaatsbare (deels onvergunde) constructies (WC-keet, afvalcontainers, ...).

Op één van de verdiepingen van het kasteel bevindt zich een conciërgewoning. De bewoning verhindert ook ongewenste indringers en vandalisme, waar het kasteel tijdens de leegstandperiode mee te maken kreeg. De overige delen van de verdiepingen staan momenteel leeg, aanzet was gedaan enkele jaren terug tot renovatie tot hotelkamers.

Buiten het feitelijk kasteeldomein, bevindt zich binnen het plangebied nog volgende bebouwing:

- Bedrijfszetel georiënteerd naar de Essensteenweg (Essensteenweg 13): heeft geen binding met domein Withof: heeft eigen ontsluiting en parking en weinig erfgoedwaarde.
- Tuinhuizen woningen Withofdreef geplaatst nabij de perceelgrens

Ontsluiting en parkeren

De huidige toegang tot het kasteeldomein bevindt zich op de Essensteenweg. Er is een uitrit langsheen de Bredabaan voor de pop-up activiteiten op piekomenten en 's avonds.

Binnen het plangebied is een parking voorzien van ca.40 plaatsen ten noordwesten van het kasteel. Op het terrein blijkt dat er ook wordt geparkeerd dicht bij het kasteel (nl. ten oosten van het kasteel en ten westen van de aanbouw) met name door bezoekers, personeel en bewoners.



Figuur 8 Kasteel aanzicht oostzijde



Figuur 9 Kasteel aanzicht zuidzijde



Figuur 10 Interieur aanbouw



Figuur 11 Zijaanzicht aanbouw



Figuur 12



Figuur 13 Uitgang Bredabaan



Figuur 14 Inrit



Figuur 15 Parking

Onbebouwde deel

Historisch landschapspark

Het meest karakteristieke van het kasteelpark is de afwisseling tussen monumentale bomen, organische lijnen in de bosschages langs de rand en een vijver, zichtassen en struikgewas. Deze zijn allen strategisch geplaatst om een kader te vormen rondom het kasteel. Er is geen groenbeheerplan. Het groen wordt beheerd door de beheerder die ook instaat voor het beheer van de gebouwen. Door hevige stormen in de laatste jaren zijn enkele bomen gesneuveld.

Ten noorden van het kasteelgebouw bevindt zich een kleine tuin in Franse stijl.

De oorspronkelijke toegang tot het kasteel bevond zich op het kruispunt van de gewestwegen. De poort is nog aanwezig doch in slechte staat.

Overige

Het kasteeldomein wordt in het noorden begrensd door de Kaartsebeek, een waterloop van tweede categorie. Ten noorden van de beek bestaat het plangebied uit tuinpercelen. De tuinen hebben een groen karakter en het aantal tuinhuisen binnen de plancontour is beperkt.



Figuur 16 Zicht richting kruispunt



Figuur 17 Historische toegangspoort kruispunt



Figuur 18 Zicht op kasteel vanaf poort



Figuur 19 Zicht vanaf vijver



Figuur 20



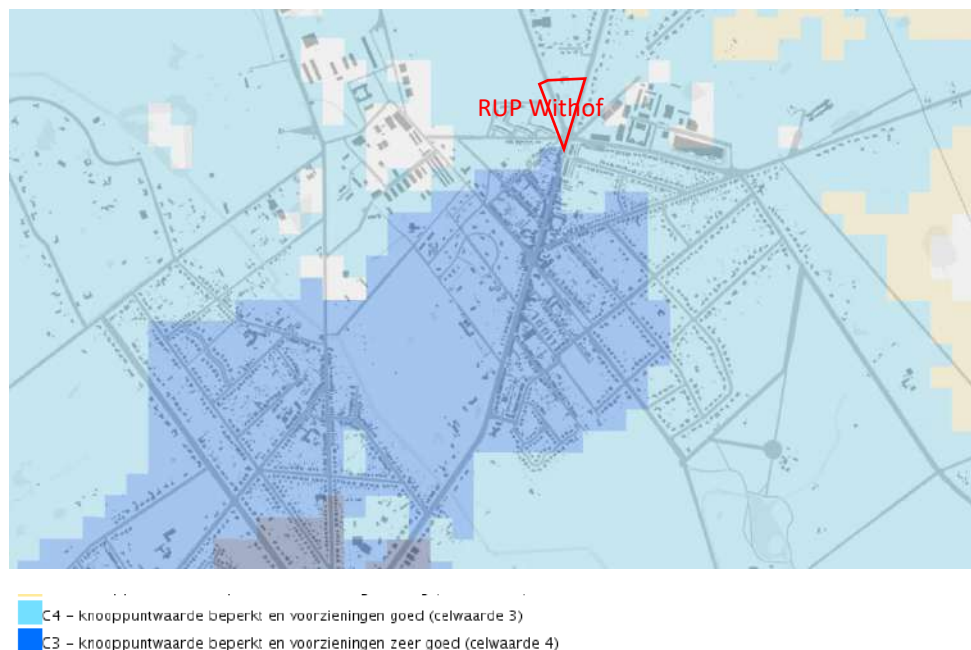
Figuur 21 Perk ten noorden van kasteel

beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De onderstaande doelstellingen hebben het meeste belang voor dit plangebied.

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 23 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 visie op voor de regio Antwerpse Gordel en Klein Brabant (waarin het plangebied zich bevindt) die resulteerde in een Operationeel Uitvoeringsprogramma (maart 2009).

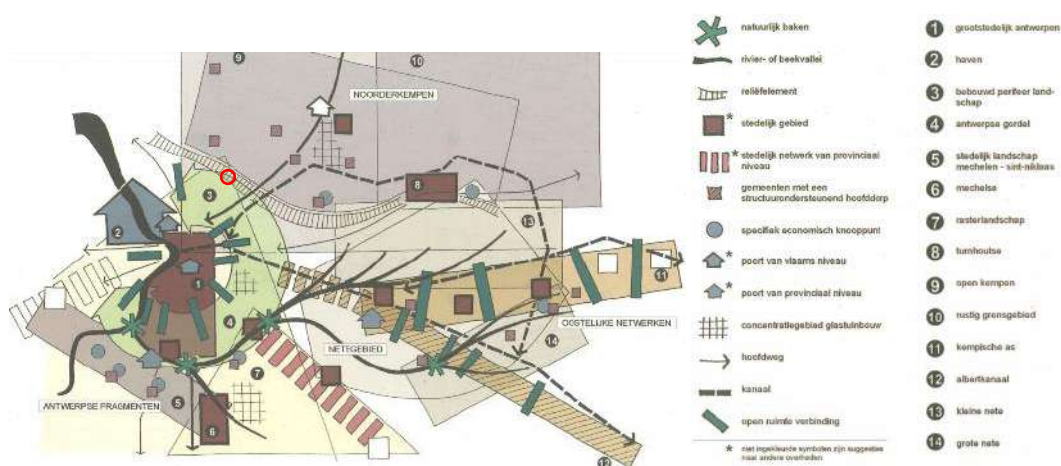
Het **operationeel uitvoeringsprogramma voor deze buitengebiedregio** (Rommersheide - Horst- De Merel nr. 18) heeft volgende visie voor een deel van het plangebied: *“Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:*

- *Het versterken en behouden van de verbinding tussen Kleine Heide – Grote Heide - **Groot Schietveld** – het mozaïekgebied Rommersheide – Horst – De Merel met **Brechtse Heide**.*
- *Het nader uitwerken van de verweving tussen landbouw, natuur en bos voor het gebied Rommersheide – Horst – De Merel.*
- *Het versterken van de bosstructuur voor het bosgebied Kleine Heide – Grote Heide.*

Tot slot is volgende visie nog van toepassing: *Verder onderzoek en overleg nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en -bedrijfszetsels, 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 i.k.v. 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 januari 2001 en op 10 juli 2001 door de Vlaamse Regering. Op 27 januari 2011 heeft de provincieraad de partiële herziening definitief vastgesteld. Op 4 mei 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.

Ontwikkelingsperspectieven voor toerisme en recreatie

De provincie selecteert het militair oefenveld tussen Brasschaat en Wuustwezel als strategisch rustgebied. De strategische rustgebieden zijn grotere gebieden met een minimum aan infrastructuur. In strategische rustgebieden geldt het principe van beperkt recreatief medegebruik.

Landschappelijke structuur:

De provincie selecteert de 'overgang van het Groot Schietveld' als markante terreinovergang. Voor de markante terreinovergangen geldt een beleid dat gericht is op het behoud van de zichtbaarheid en op de vrijwaring van de bebouwing.

3.3.5 Beleidsplan Ruimte provincie Antwerpen

De provincieraad keurde op 23.05.2019 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 her in 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 sluiten 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 dit plangebied, opgenomen.

Richtinggevend gedeelte

Gewenste open ruimtestructuur

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

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

Domein Withof is ook geselecteerd als natuurverbinding van gemeentelijk belang met volgende ontwikkelingsperspectieven:

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

Kasteel Withof is ten slotte geselecteerd als baken van lokaal belang met volgende ontwikkelingsperspectieven:

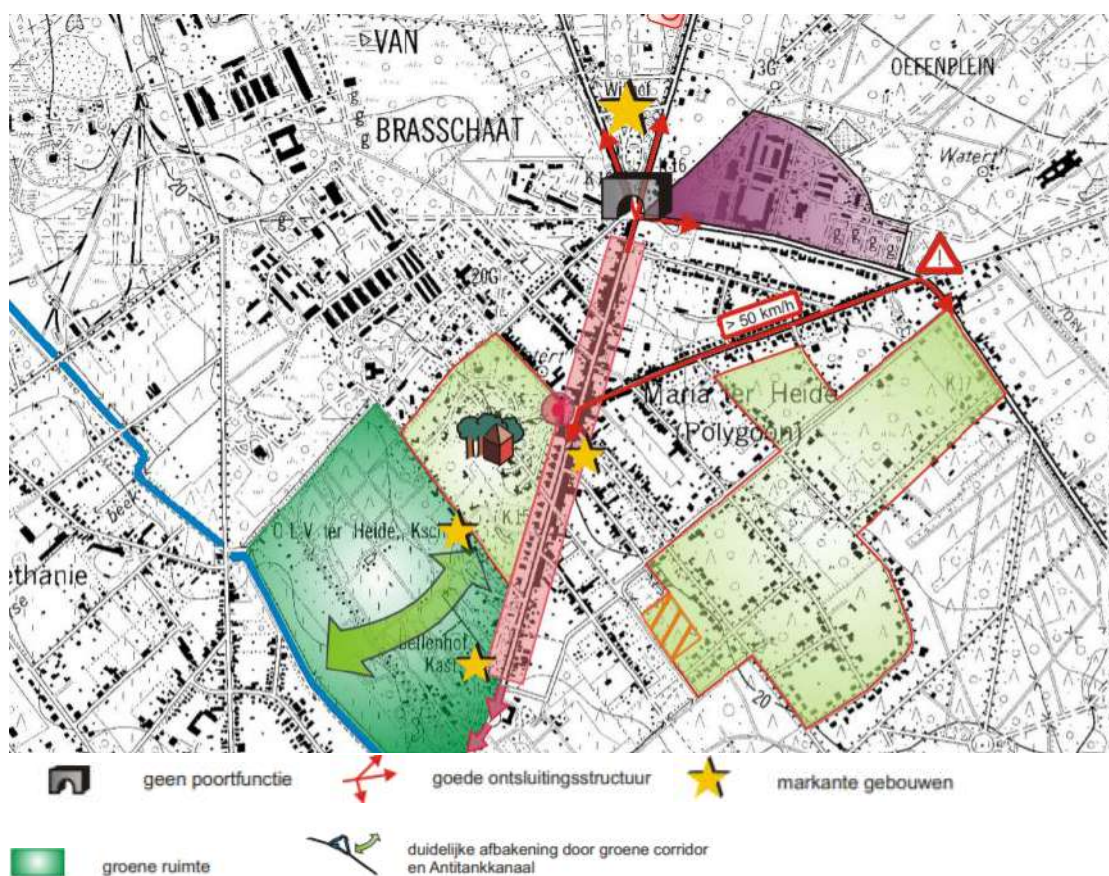
- Behouden en versterken van de zichtbaarheid

Gewenste nederzettingsstructuur

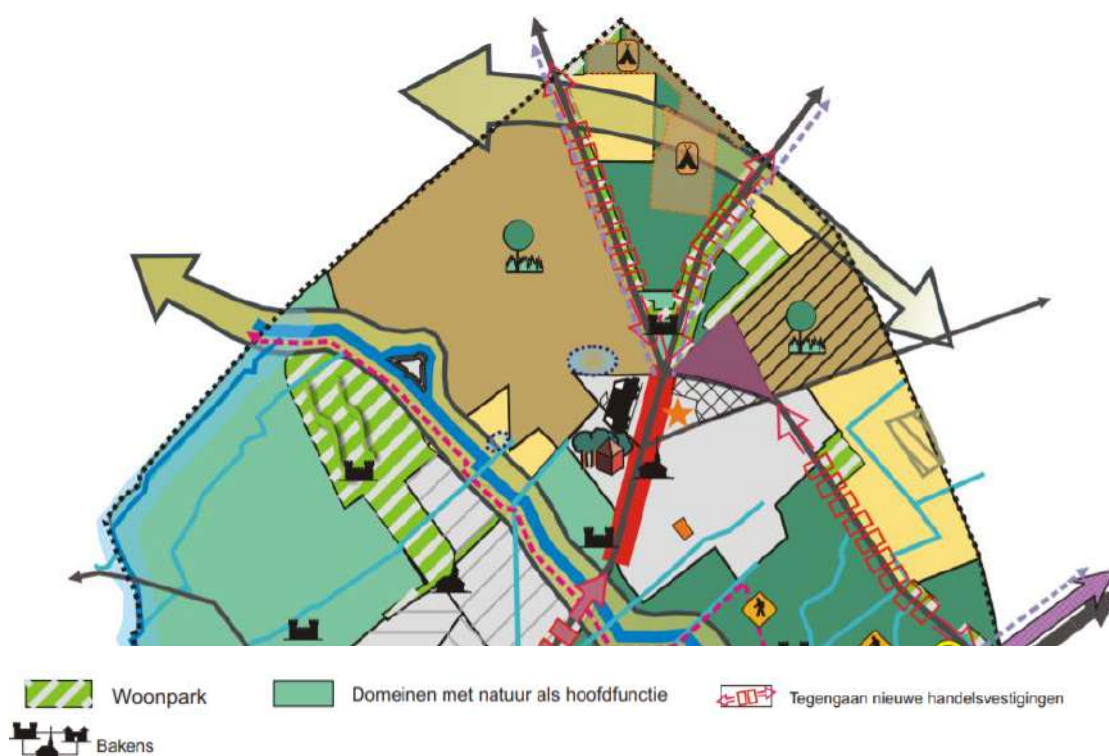
Maria-ter-Heide is geselecteerd als woonkern en heeft o.a. volgende ontwikkelingsperspectieven:

- Wonen als hoofdfunctie
- Vestiging van andere functies mogelijk, bij voorkeur in de centrumgebieden
- Inbreiding in de kern krijgt de voorkeur op uitbreiden van bebouwing, waarbij een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare wordt nagestreefd
- 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
- Behoud eigenheid wijken Kleine Landeigendom (Kaart, Driehoek en Maria-ter-Heide)



Figuur 25 Knelpunten en potenties Maria-ter-Heide



Figuur 26 Wensbeeld - Deelruimte Maria-ter-Heide

Handelsvestigingen

De gemeente maakt een beleidsplan op voor de handelsvestigingen. In dit beleidsplan zal gebiedsgericht opgenomen worden waar geen handelszaken toegelaten worden, waar handelszaken wel mogelijk zijn en welke vormen van handelszaken mogelijk zijn.

Langs de Essensteenweg tussen de Bredabaan en de grens met Kapellen zijn geen nieuwe handelsvestigingen mogelijk, met uitzondering van vrije beroepen. Het betreft hier woonparkgebied met ruime bebouwing in een groene omgeving. De vestiging van handelszaken of de omvorming naar kantoren is hier niet gewenst. De woonfunctie dient behouden te blijven en de hoofdfunctie te zijn.

Bindend gedeelte

Het kasteeldomein 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)

Kasteeldomein Withof is gecategoriseerd als een 'grootschalig domein in (aansluiting met) woongebied'. Domein Withof is echter relatief klein, bijvoorbeeld veel kleiner dan het ander kasteeldomein waarvoor de gemeente een RUP opmaakt (domein Bellenhof) (ca. 4,5ha versus ca. 40ha). De gemeente stelt dan ook voor om in het kader van de opmaak dit RUP te onderzoeken of het

domein Withof niet eerder een 'kleinschalig domein in woongebied' betreft. Voor dit type van gebied in de toolkit gelden volgende principes:

- Gezien de beperkte grootte is een opdeling tussen publiek en privaat niet evident. Het is echter van belang dat toch een zekere mate van toegankelijkheid wordt voorzien.
- Een groene bouwvrije zone langs de randen combineren met een voorwaarde van verbinding van de tuin met de rest van de omgeving (bv. via doorzichten).
- Geen (standaard) doorsteekbaarheid voor gemotoriseerd verkeer.
- Er moet een optimale afstemming worden nagestreefd tussen het gebruiksgemak van nieuwe functies en de historische waarde van de gebouwen. Daarbij kan het zijn dat in bepaalde gevallen het historisch gebouw kan worden uitgebreid of afgebroken. Bijkomende verdichting zal voor relictten in woongebied vaak te overwegen zijn. De mate van verdichting hangt af van de stedenbouwkundige context van het kasteeldomein.
- Voor relictten in woongebied kunnen bijkomende functies worden gerealiseerd en mogen ze een privatisering van het omliggende domein teweegbrengen.

3.4.2 Mobiliteitsplan Brasschaat

Het beleidsplan van de gemeente Brasschaat is conform verklaard door de provinciale auditcommissie op 5.02.2004. 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 30.01.2019 en gunstig geadviseerd op de Regionale Mobiliteitscommissie (RMC) van 21.03.2019. 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 (t.g.v. 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:

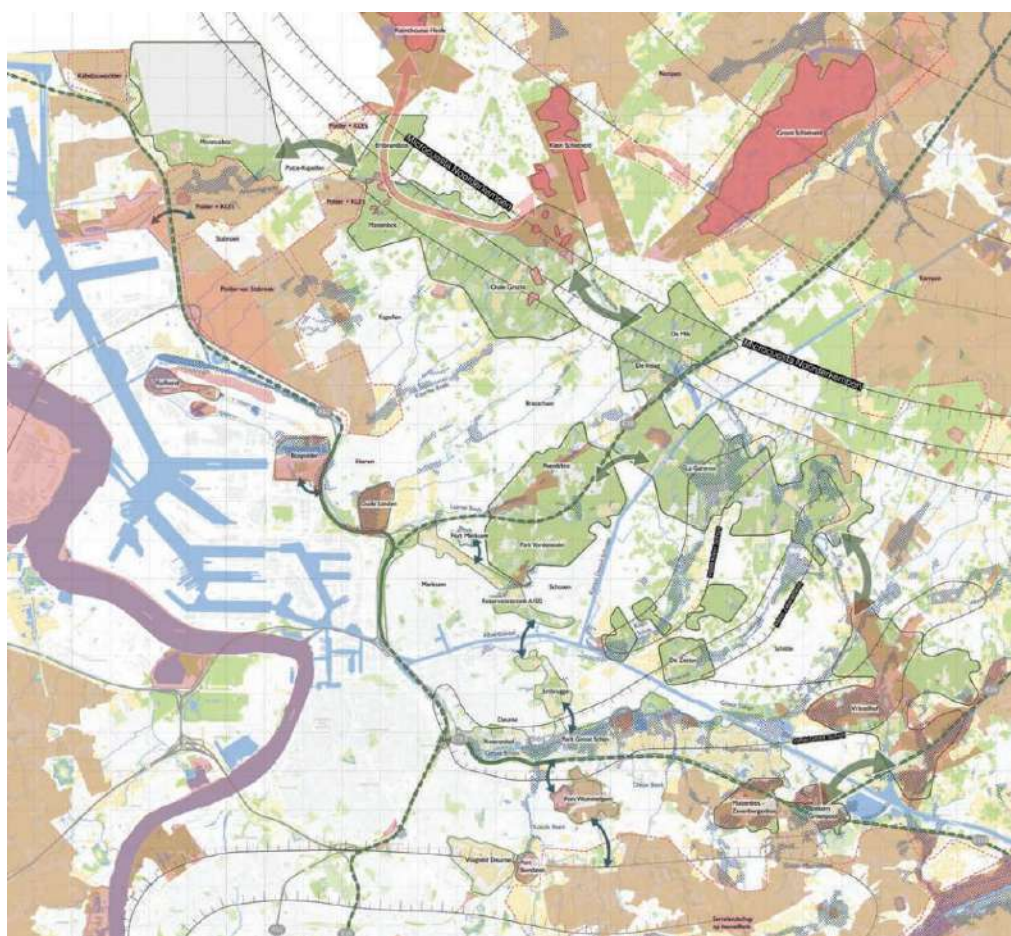
- Behoud en versterken A-net hoogwaardige busverbindingen.
- Verbeteren lokale fietsvoorzieningen en verdichten netwerk kwalitatieve functionele fietsroutes.

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 Havenracé 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. 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 CO2-emissies die gepaard gaan met de aanleg van de infrastructuur, kunnen opgeslagen worden. Anderzijds wordt voor de klimaatgordel, ongeacht of er al dan niet voor bijkomende infrastructuur wordt gekozen, een gebiedsagenda opgemaakt die moet leiden naar een 'groenblauwgele' evenwichtige omgeving.



Figuur 27 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 kasteeldomein Withof is bestemd als parkgebied.



Figuur 28 Gewestplan plangebied kasteeldomein Withof

3.5.2 RUP's

3.5.3 RUP 'Verbod op meergezinswoningen' en herziening

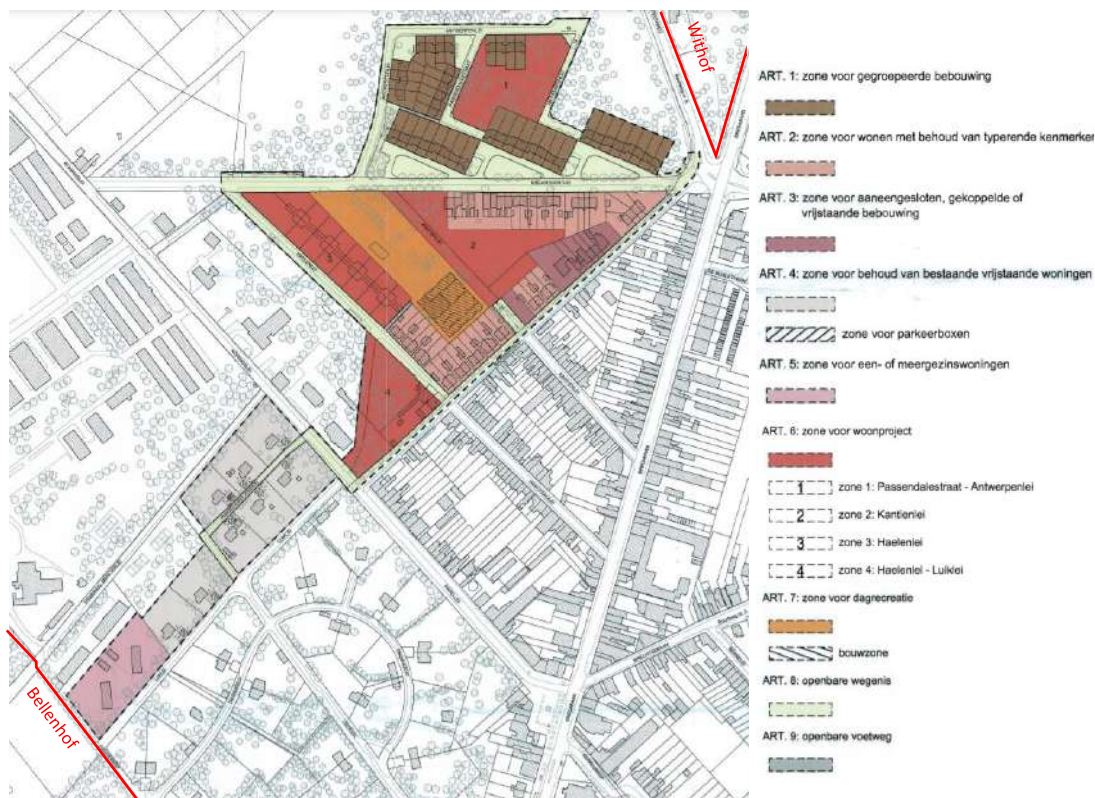
Op 28 juli 2011 keurde de Deputatie het RUP 'verbod op meergezinswoningen' goed. Een herziening van dit RUP is goedgekeurd op 25 januari 2021. Dit RUP duidt voor het hele grondgebied de zones aan waar meergezinsgebouwen verboden zijn (en niet reeds door een BPA of verkavelingsvergunning worden uitgesloten). De woningen langs de oostzijde van de Bredabaan en de woningen langs de Essensteenweg ten noorden van domein Withof, zijn gelegen binnen de contour van dit RUP.



Figuur 29 Grafisch plan RUP 'verbod op meergezinswoningen'

3.5.4 RUP “Militaire woonwijk”

Het RUP ‘Militaire woonwijk’(2013) grenst aan RUP Kasteeldomein Withof. Het herbestemde voormalig militair gebied naar woongebied.



Figuur 30 Grafisch plan 'RUP militaire woonwijk'

3.5.5 RUP Lt. Coppenskazerne fase 4

Het RUP 'Lt. Coppenskazerne fase 4' (2018) ligt aan de overzijde van de steenweg. Dit RUP is een herziening van eerder RUP's aangaande de herontwikkeling van vroegere militaire gronden naar zone voor KMO, bedrijvigheid, gemeenschapsvoorziening, groen, enz.



Figuur 31 grafisch plan RUP Lt. Coppenskazerne fase 4

3.5.6 Verkavelingen

Er zijn één verkaveling aanwezig binnen het plangebied, verkaveling t.h.v. tuinzones Withofdreef (AP6 15/02/1994).

3.5.7 Vergunningstoestand

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

Perceel	Dossiernr	Omschrijving	Datum
1 ^{ste} afd., sectie B, 76L		Regularisatie hotel/restaurant kasteel Withof	15/05/2007 goedkeuring
1 ^{ste} afd., sectie B, 76L		Uitbreiding domein Withof – nieuwe feestzaal gelijkvloers	11/03/1959

In onderstaande tabel worden de stedenbouwkundige vergunningen die gekend zijn voor het bedrijf op Essensteenweg 13 weergegeven.

Perceel	Dossiernr	Omschrijving	Datum
1 ^{ste} afd., sectie B, 77K		Verwijderen verdiepingsvloer, bijmaken raamopening, vervangen buitenschrijnwerk	02/03/2015 goedkeuring
1 ^{ste} afd., sectie B, 77K		Plaatsen van extra raam	23/02/2010 goedkeuring
1 ^{ste} afd., sectie B, 77K		Vergroten handelspand	23/03/1999 weigering
1 ^{ste} afd., sectie B, 77K		Verbouwen handelspand	01/08/1997 goedkeuring
1 ^{ste} afd., sectie B, 77K		Uitbreiden en verbouwen handelspand	22/06/1993 goedkeuring
1 ^{ste} afd., sectie B, 77K		Verbouwen handelspand	31/12/1985 goedkeuring

3.5.8 Rooiijnplan

Er is een historisch rooiijnplan van de Bredabaan van 1912.

3.5.9 Atlas der buurt- en voetwegen inclusief correcties



Figuur 32 Atlas der Buurtwegen - Bron: geoportaal Vlaams-Brabant

Het plangebied bevat geen buurt- en voetwegen.

3.6 Bodem

Tabel 1 Synthese bestaande feitelijke toestand bodem

	Plangebied en omgeving
Reliëf	Het reliëf is vlak met een gemiddelde hoogte van 22m TAW.
Bodemkaart	Het plangebied is grotendeels gelegen in antropogene bodem en in het noorden in vochtig zand
Ontginningen	nvt
Bodemonderzoeken	nvt
Erosiegevoelig	Erosiegevoeligheid komt verspreid voor.
Gevoelig voor grondverschuivingen	nvt
Waardevolle bodem	nvt



Figuur 33 Bodemkaart Bron: Geopunt



Figuur 34 Erosiegevoeligheid Bron: Geopunt

3.7 Water

Tabel 2 Synthese bestaande feitelijke toestand water plangebied en omgeving

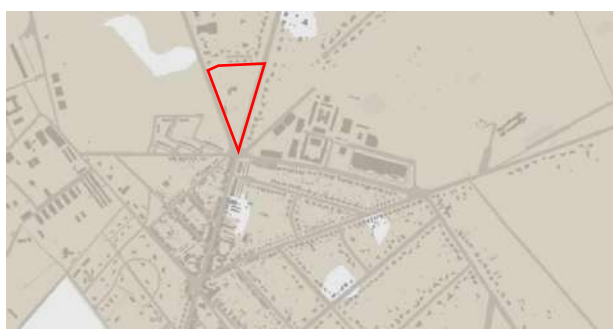
	Plangebied en omgeving Withof
Stroomgebied/Bekken/Deelbekken	Het gebied is gelegen in het Benedenschijn deelbekken van het Beneden-Scheldebekken binnen het stroomgebied van de Schelde
Waterlopen	Door het plangebied loopt de Kaartsebeek. Deze is geklasseerd, tweede categorie.
Polder/Watering	Nvt
Overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaart 2017)	Nvt
Signaalgebied	Nvt
Watergevoelige openruimtegebieden	Nvt
Grondwaterstromingsgevoeligheid	Nvt
Zuiveringsgebied	Nvt
Infiltratiegevoeligheid	Infiltratie gevoelig
Zoneringsplan	Het plangebied ligt binnen het “centraal gebied”.
Beschermingszone grondwaterwinning	Nvt
Oppervlaktewaterwingebied	Nvt
Actie stroomgebiedsbeheerplan	Nvt



Figuur 35 Zoneringsplan t.h.v. kasteeldomein Withof



Figuur 36 Waterloper t.h.v. plangebied (Agiv)



Figuur 37 infiltratie gevoeligheid t.h.v. plangebied (Agiv)

3.8 Biodiversiteit

Tabel 3 Synthese bestaande feitelijke toestand biodiversiteit

	Plangebied en omgeving
Vogelrichtlijngebied	Grenst aan vogelrichtlijngebied 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld'
Habitatrichtlijngebied	Grenst aan habitatrichtlijngebieden 'Klein en Groot Schietveld'
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
Biologisch waardevolle zones (o.b.v. BWK of terreingegevens)	Nagenoeg volledig plangebied is aangeduid als complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen: 'kasteelpark' bevat zuur beukenbos. In de omgeving ook diverse waardevolle elementen aangeduid bv. dreef in de Essensteenweg, militair gebied aan de overzijde, ...



Figuur 38 Habitatrichtlijngebieden nabij plangebied (AGIV)



Figuur 39 Vogelrichtlijngebieden nabij plangebied (AGIV)



Figuur 40 Biologische waarderingskaart (AGIV)

3.9 Landschap en erfgoed

Tabel 4 Synthese bestaande feitelijke toestand landschap en erfgoed plangebied en omgeving

	Kasteeldomein Withof
Beschermde erfgoed	Nvt
Vastgestelde inventarissen	Kasteel Withof (Vastgesteld bouwkundig erfgoed van 29-03-2019) Grenst aan vastgesteld landschapsatlasrelict 'Militair erfgoed op de overgang van Scheldepolders naar Kempen'
Erfgoedlandschappen	Nvt
Unesco werelderfgoed	Nvt
Beheersplannen	Nvt
Gebieden geen archeologie	Nvt
CAI	Nvt
(provinciale landschapskenmerkenkaart)	Geen elementen binnen het plangebied. De beide steenwegen zijn aangeduid op de landschapsatlas als verbindingswegen. Net als het bos 'Dennenhof' ten noorden van de Withofdreef inclusief de paden als een historisch relict van de ontginning en ontwikkeling van deze voormalige heidegronden.

Omschrijving inventaris bouwkundig erfgoed:

- Kasteel Withof:

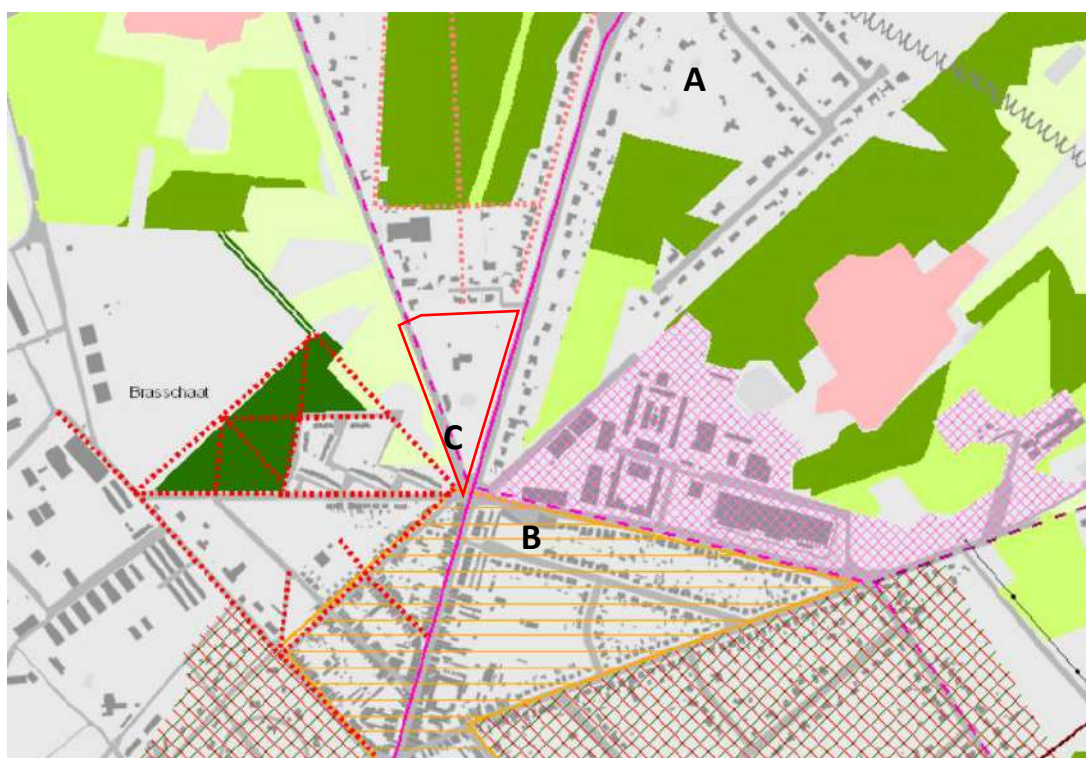
Kasteel met park gelegen op kruispunt van Bredabaan en Essensteenweg; ijzeren toegangshek gevat tussen arduinen pijlers met bolornamenten.

Neoclassicistisch hoofdgebouw (tweede helft van de 19de eeuw) met Italianiserende inslag, drie bouwlagen onder schilddaken (roofing) gemarkeerd door vierkante torens. Bepoetste en beschilderde lijstgevels op zware plint met bossages, geritmeerd door pilasters en paneelwerk. Voorgevel met portiek op hardstenen pijlers en zuilen, bekroond met breed balkon. Rondboogvormige muuropeningen tussen postamenten op de begane grond; rechthoekige vensters, op hoofdverdieping bekroond met driehoekig fronton en laag zuidelijk aanbouwsel gemarkeerd door lisenen en rondboogvensters.

Bron: Plomteux G., Steyaert R. & Wylleman L. 1985: Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Provincie Antwerpen, Arrondissement Antwerpen, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 10N1 (A-He), Brussel - Gent.

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

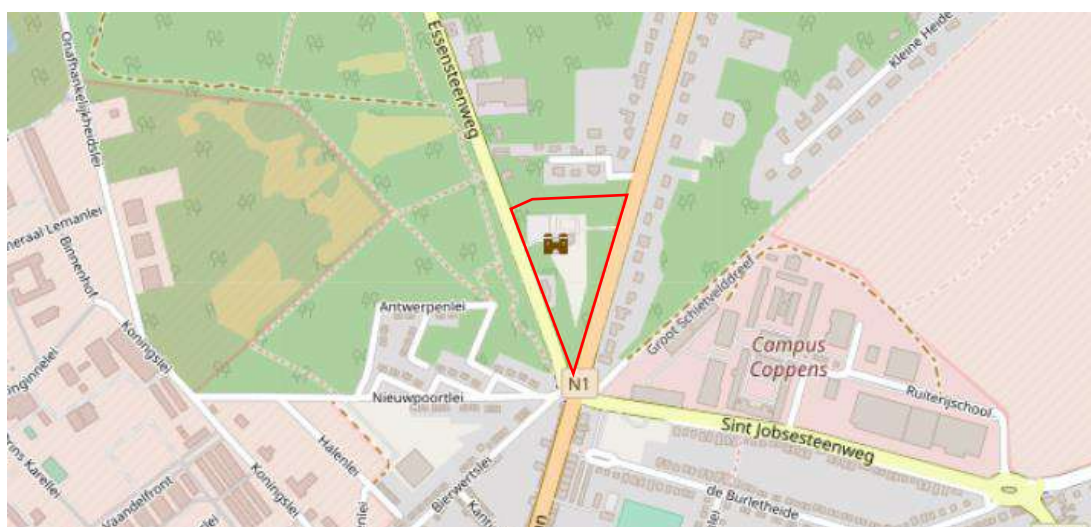
Het Militair erfgoed op de overgang van de Scheldepolders naar de Kempen is vastgesteld in de landschapsatlas. Het gebied bestaat uit landbouw, historisch dreven, militairdomein met aansluitend duinenlandschap, militaire verdedigingsinfrastructuur en kasteeldomeinen.



Figuur 41 Landschapkenmerken atlas t.h.v. domein Withof (AGIV)

3.10 Mobiliteit

3.10.1 Wegen categorisering



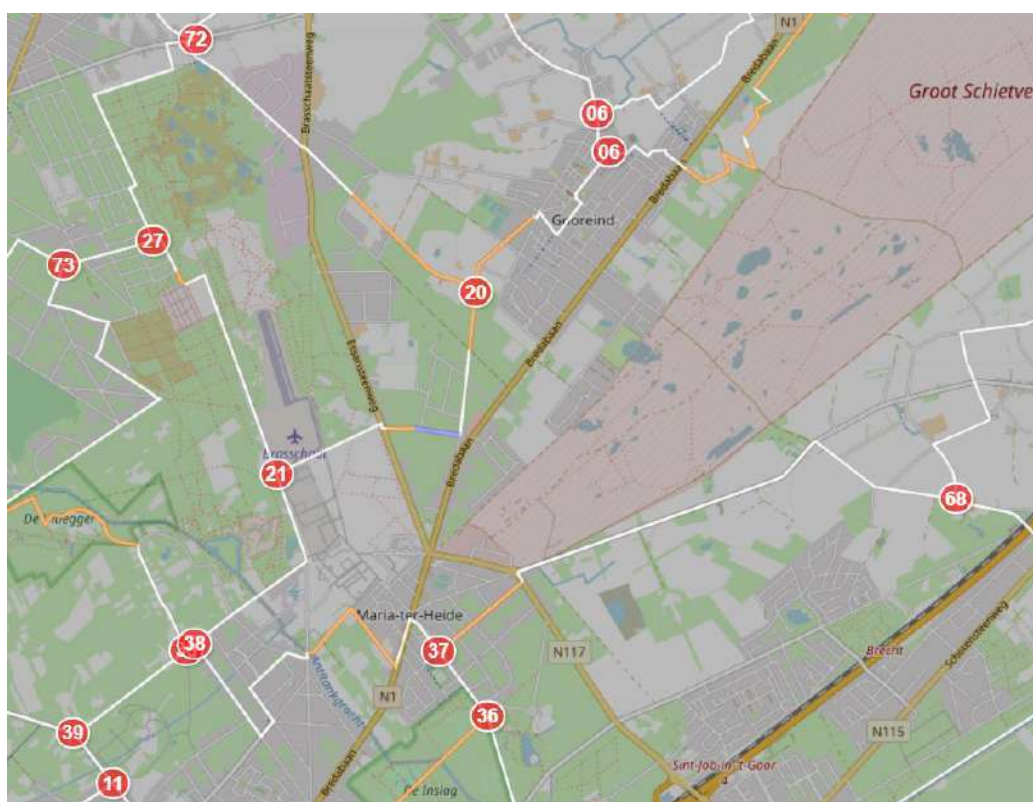
Figuur 42 categorisering wegenis - Bron google maps

Het plangebied wordt rechtstreeks ontsloten op gewestwegen van waaruit de primaire wegen (E19) bereikbaar zijn. N117 Sint-Jobsesteenweg-Essensteenweg is aangeduid als secundaire weg type I. N1 Bredabaan is aangeduid als secundaire weg type II. Momenteel is de hoofdontsluiting langs de westelijke zijde van het kasteel (zijde parking). Bij evenementen en/of 's avonds in het kader van het pop-up verhaal is de uitrit langs de Bredabaan langs de oostzijde van het kasteel.

3.10.2 Fietsroutes



Figuur 43 Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (Geopunt)

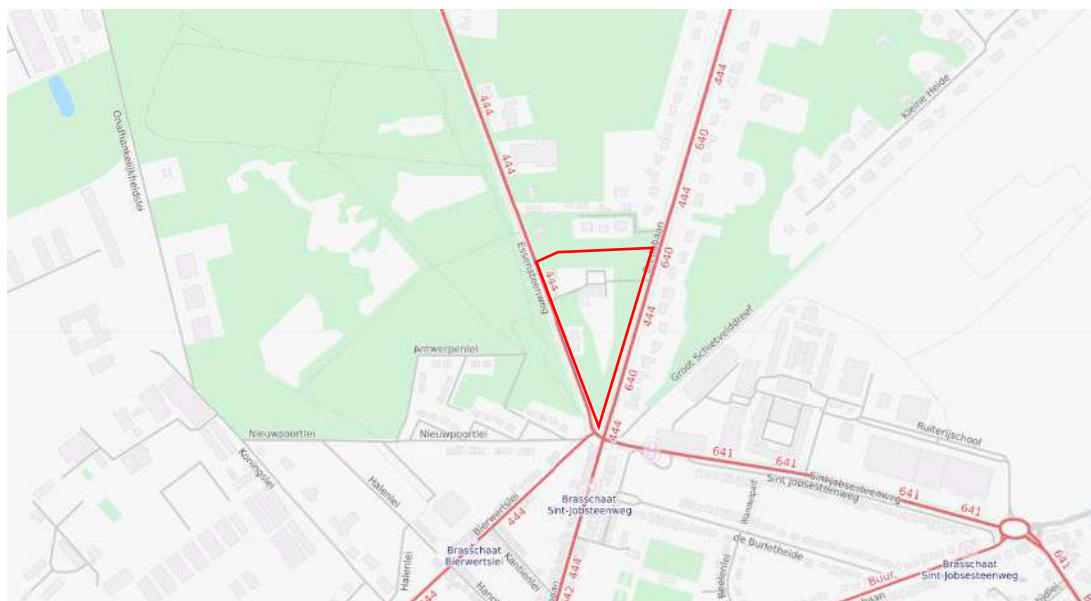


Figuur 44 Recreatief fietsroutenetwerk (fietsnet.be)

De Essensteenweg en Bredabaan zijn geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroutes. Het gebied is vlot te ontsluiten door de aanwezigheid van fietspaden.

Het recreatieve fietsknooppuntennetwerk grenst niet aan het plangebied, maar ligt in omgeving van het plangebied.

3.10.3 Openbaarvervoer



Figuur 45 Situering buslijnen (AGIV – De Lijn)

Nabij het plangebied passeren verschillende bussen van de Lijn. Met haltes nabij het kruispunt Essensteenweg-Bredabaan. Volgende lijnen passeren 444, 640, 641, 642.

3.10.4 Wandelnetwerk en trage wegen

Het wandelknooppuntennetwerk grenst niet aan het plangebied. Er bevinden zich wel paden van het knooppuntennetwerk in de omgeving van het plangebied. Er bevinden zich echte diverse natuurgebieden nabij het plangebied uitgerust met diverse paden.

3.10.5 Heraanleg kruispunt Bredabaan – Essensteenweg

Het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) gaat het kruispunt van de Bredabaan (N1) met de Essensteenweg en de Sint-Jobsesteenweg (N117) opnieuw aanleggen. De afslagstroken voor autoverkeer worden langer en de fietspaden en -oversteken worden vernieuwd. Door de Nieuwpoortlei en Bierwertslei los te koppelen van de Essensteenweg, wordt het kruispunt compacter en beter leesbaar. Zo wordt de verkeersveiligheid voor alle weggebruikers verhoogd.

3.11 Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid

3.11.1 Lucht



Figuur 46 PM 2,5 Jaarlijks gemiddelde 2022 - Bron VMM



Figuur 47 PM 10 jaargemiddelde 2022 – Bron VMM



Figuur 48 Stikstofdioxide (NO2) jaargemiddelde 2022– Bron VMM



Figuur 49 Black Carbon (BC) jaargemiddelde 2022 – 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 50 Links: Lden Wegverkeer (2021)

Op de geluidskaart wordt aangegeven aan hoeveel geluid de omgeving wordt blootgesteld. De geluidsbelasting wordt daarbij uitgedrukt in de parameter Lden. Het Lden-niveau is een gewogen jaargemiddeld geluidsdrumniveau over het etmaal waarbij de avond- en nachtniveaus relatief gezien zwaarder doorwegen, wat overeenkomt met de vaststelling dat geluidsoverlast 's avonds en 's nachts doorgaans als hinderlijker wordt ervaren.

Deze streefwaarden worden bepaald door de WGO op basis van het geluidniveau waarbij 10% van de mensen 'ernstig gehinderd' is, en zijn voor wegverkeer: 60-65 db Lden. In plangebied kasteeldomein Withof wordt t.h.v. het gehele plangebied 55dB overschreden. Voor de centrale zone van het kasteelpark (en dus de woonfuncties binnen het kasteel) bedraagt de geluidsbelasting 55-60 db. Deze geluidsbelasting is aanvaardbaar om een woonfunctie te realiseren.

Daarbij is de geluidsbelasting langsheen de gehele Bredabaan-Essensteenweg-Sint Jobsesteenweg hetzelfde als deze binnen het plangebied waardoor beoordeeld wordt dat de geluidsbelasting niet hinderlijk is voor de geplande functies binnen het plangebied.

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 (hoofd)gebouw betreft.
- Natuurwaarde: Het gebied is omringd door groen en kent een verbindende rol.

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.
- Opslag van materialen en constructies die het landschapsbeeld verstoren.
- Verloedering delen domein (bv. dak kasteel, groenbeheer, ...).

3.12.3 Potenties

- Verder ontwikkelen: Het kasteeldomein heeft potenties voor functies die een meerwaarde kunnen betekenen voor de omgeving.
- Herstellen grandeur waardevol domein.
- Linken leggen met omliggend groengebied: Er zijn verschillende groengebieden in de omgeving van het kasteeldomein. Het kasteeldomein kan een verbindende rol spelen op het vlak van ecologie.
- Invulling en investering domein kan katalysator groenbeheer betekenen.

3.12.4 Bedreigingen

- Verlies van historische waarde: Als de gebouwen en het omliggend landschap niet beheerd of onderhouden worden kan dit nefast zijn.

4 Visie voorgenomen plan

4.1 Algemene visie

Het domein Withof vormt al generaties lang een belangrijke baken op de hoek van het kruispunt van de weg naar Essen, de weg naar Wuustwezel en de hoofdbaan doorheen Brasschaat. Het is een uniek landschapsrelict als herinnering naar andere tijden, dat zowel waardevolle vegetatie omvat als unieke zichtassen op een historisch gebouw. Doelstelling is om dit domein als één geheel te bewaren en verder te ontwikkelen. Het behoud van dergelijk unieke plek wordt vooropgesteld, de aanwezige landschaps- en natuurwaarden worden beschermd en verder versterkt.

Anderzijds is dit kasteeldomein gelegen op een goede locatie voor het voorzien van een ruimer aanbod aan functies dan vandaag mogelijk is conform de huidige bestemmingsvoorschriften. Het domein situeert zich op een kruispunt van verbindingswegen, op de rand van een woonkern in de agglomeratie Antwerpen, centraal in Vlaanderen. Het domein is tevens goed bereikbaar met de fiets en het openbaar vervoer (hoofdas busverbinding). Doelstelling is het kasteel(domein) nieuw leven in te blazen en de functiemogelijkheden te verruimen opdat het kasteel terug gebruikt zou worden en zo verval wordt tegengegaan.

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 waarden te behouden. Daarnaast gaat ook aandacht naar de ecologische aspecten aangezien het gebied een groen karakter heeft en gelegen is nabij verschillende natuurgebieden. De voornaamste doelstellingen zijn:

- **Ontwikkeling kansen geven:** Doel is het behoud van deze site en zijn unieke waarden. 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 domeinen vertonen immers sneller tekenen van verval. De gemeente wenst daarom een flexibel kader op te stellen, doch met duidelijke randvoorwaarden en beperkingen vanuit landschappelijke, erfgoed- en ecologische waarden.
- **Behoud en ontwikkeling landschap en natuur:**
 - Behoud en uitbouwen als waardevol kasteeltuin: voor Withof is het behoud van het waardevolle bomenbestand belangrijk vanuit historisch perspectief en omwille van de ecologische waarde.
 - Verankeren erfgoedelementen in het domein: aandacht voor zichtassen, waardevolle monumentale bomen, historische vijvers, enz.
 - Verhogen natuurwaarden door een meer ecologisch gericht beheer en bescherming van de meest waardevolle zones.
 - Het gebied vervult een functie voor het leveren van ecosystemendiensten en klimaatadaptatie.

4.2 Visie bebouwde deel

4.2.1 Visie mogelijke functies kasteeldomein

De visie voor het bepalen van de mogelijke functies in de gebouwen 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 van 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. Het domein is gelegen in aansluiting bij de woonkern, waar een mix aan functies aanwezig is. Bovendien is het plangebied gelegen tegenover een specifieke economische hub, het bedrijvenpark van Campus Coppens. Daarnaast is het domein gelegen op een locatie met een goede ontsluiting (kruispunt van verbindingswegen, kruispunt van bovenlokale fietsverbindingen en hoofdbuslijn) en voorzieningenniveau, een locatie waar conform het BRV ontwikkelingen geënt dienen te worden. Gezien bovenstaande elementen stelt de gemeente voorop om de range aan mogelijke functies voldoende ruim mee te nemen in de voorschriften. Enkel een beperkt aantal functies die niet compatibel zijn met de omgeving zoals industrie worden uitgesloten.

In een tweede stap wordt onderzocht welke kansrijke functies geïdentificeerd kunnen worden op basis van de specifieke kenmerken (architecturaal, bouwhistorisch, bouwfysisch) van de site. De haalbaarheid van de onderzochte activiteiten wordt afgewogen ten opzichte van de visie op de krachtlijnen van de site. ***Zie bijlage II erfgoedscan uitgevoerd door aNNO-architecten in bijlage.***

Het kasteel omvat een gelijkvloers, twee verdiepingen en dakverdieping. Het kasteel verkeert in nog redelijk goede staat. Een (deel van de) verdiepingen wordt in gebruik genomen door een conciërgewoning. Op de verdiepingen zijn geen bijzondere erfgoedelementen aanwezig met uitzondering van de vorm en hoogte van de ruimtes die uniek is voor dergelijke gebouwen. De verdiepingen zijn reeds ingedeeld in kleinere ruimtes. Zo werd reeds een aanzet tot inrichting tot hotelkamers aangevat (inclusief sanitair). Herinrichting met diverse functies is hier mogelijk. Het gelijkvloers van het kasteel kent wel nog een bijzondere grandeur, waardoor hier niet eerder welke functie hier ingepast kan worden.

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 waardevol domein, worden volgende mogelijke functies toegelaten:

- kantoren/co-workspace:
 - Ruimtelijk (goede ontsluiting, bereikbaarheid, ligging nabij de Campus Coppens, ...);
 - Architecturaal: een functiewijziging naar kantoren (gewone kantoren, maar ook ateliers, polyvalente ruimte, ...) vraagt om relatief weinig ingrepen en past daarom algemeen goed in een kasteel.
- vrije beroepen en diensten (al dan niet in combinatie met andere functies): medische groepspraktijken, architecten, gespecialiseerde medische zorg, schoonheidsinstituut,...; Subcategorieën van de gezondheidszorg die gekoppeld zijn aan strenge bouwkundige eisen zoals woonzorgcentra of serviceflats zijn minder evident te integreren.
- horeca; de uitstraling van het kasteel, de vele buitenruimte en de ligging maakt dit een begeerde plaats voor het onderbrengen van een hotel, restaurant, feestzaal of een combinatie ervan. Uitdaging van deze bestemming betreft het brengen van voldoende 'luxe' zonder daarbij de structuur en het interieur dermate te wijzigingen dat daarbij het

kasteelgevoel verloren gaat. Doch op de verdiepingen hoeft dit alvast niet tot een knelpunt te leiden, want daar is reeds een opdeling in ruimtes plaatsgevonden.

- socio-educatieve functies en socio-culturele functies (al dan niet in combinatie met andere functies): kunstatelier, multifunctionele ruimte voor verenigingen, opvangplek voor jongeren met specifieke noden, culturele instelling, museum, ... Kan aansluiten bij erfgoedwaarde en grandeur en ruimtes kasteel, met name gelijkvloers, mits beperkt qua schaal en grootte. Bovendien sluit deze functie aan bij de overige functies in deze randstedelijke dorpskern.
- wonen (al dan niet in combinatie met andere functies): het kasteel inrichten als ééngezinswoning is omwille van economische redenen en/omwille van de omvang de kasteel en het domein, moeilijk. Toch zijn er andere vormen van bewoning mogelijk die ook binnen het erfgoedkader van het kasteel mogelijk zijn: appartementen, cohousing, .. De huidige randvoorwaarden van verkeerslawaaï maken dat dit op dit moment een weinig aantrekkelijke bestemming betreft. Desalniettemin kan deze overlast door bijvoorbeeld de komst van elektrische wagens om termijn komen te vervallen.



Figuur 51 Referentiebeeld kantoorruimte en hotel in kasteel/landhuis (van links naar rechts: Bridgevest Rotterdam, Boxy Fine Foods Gent, Culinaire landgoed Parc Broekhuizen uit erfgoedscan aNNo-architecten, 2021)

Volgende functies worden expliciet niet toegelaten:

- industrie
- woonzorgcentrum [niet verenigbaar met architectuur en indeling kasteel(domein), zie hoger]

4.2.2 Visie uitbreidingsmogelijkheden en ontwikkelingsmogelijkheden bebouwing

4.2.3 Geschikte locatie en inplanting

Op het kasteeldomein bevindt zich vandaag één historisch gebouw met een grondoppervlakte van ca. 350m². Langs de westelijke zijde werd in de jaren 60 een aanbouw gerealiseerd met een oppervlakte van ca. 400m².

De aanbouw uit de jaren 60 is weinig waardevol, tast het landschapsbeeld naar het kasteel aan en vormt bovendien een weinig nuttige ingedeeld gebouw. Het kan de landschapswaarde van het domein verhogen om dit gebouw af te breken en elders op een meer wenselijke locatie een volume te plaatsen. Een nieuw volume van hogere architecturale kwaliteit losstaand van het kasteel kan de belevingswaarde van het domein verhogen.



Figuur 52 Historische foto aanzicht kasteel (bron: Delcampe.net)



Figuur 53 Huidig aanzicht kasteel (bron Antea Group)

De verhardingsgraad moet in de lijn liggen van de huidige verhardingsgraad. Indien op een nieuwe locatie een volume wordt gerealiseerd, moet de aanbouw afgebroken en hersteld worden als landschapstuin.

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

- Behoud waardevol kasteelpark vóór het kasteel:
 - Kasteeltuin met kenmerkende elementen (waterpartijen, alleenstaande bosfragmenten en waardevolle bomen, bevindt zich met name ten zuiden van kasteel en moet worden behouden en versterkt.
 - Recentere elementen (bv. Franse tuin) en aantastingen zoals de parking bevinden zich met name ten noorden en noordwesten van het kasteel. Mogelijkheden voor herlocatie situeren zich vooral in dit deel van het domein.
- Herstellen en versterken (historische) zichtassen.
- Strook langsheen de waterloop de Kaartse beek van 10m te behouden in functie van ruimte voor waterbeheer, ecologische oeverzone en ecopassage.
- Aandacht hebben bij inrichtingsmaatregelen voor potentie domein als ecologische stapsteen.
- Aanbouw van jaren 1960 is weinig waardevol. Afbraak zou landschappelijk historische meerwaarde betekenen.
- Verhardingsgraad moet in lijn liggen met huidige verhardingsgraad en beperkt blijven gezien de compactheid van het gebied.



Figuur 54 Situering bosfragmenten



Figuur 55 Situering recentere ingrepen



Figuur 56 Situering kasteelparkelementen en zichtassen



Figuur 57 Domein Withof als ecologische stapsteen

Twee locatiealternatieven werden bekeken:

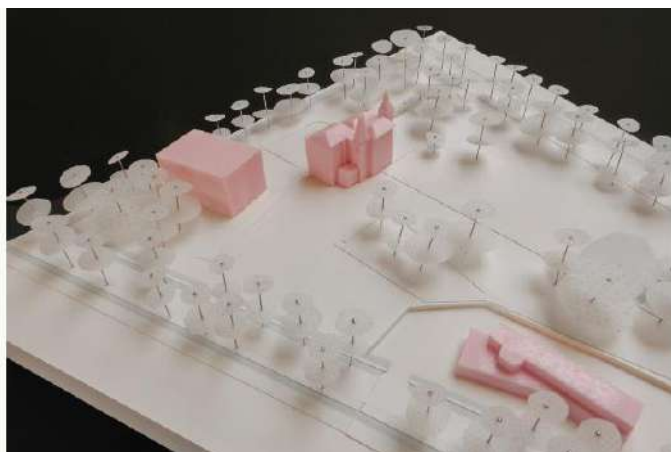
- Locatie op de huidige parking ten noordwesten van het kasteel.
- Locatie achter het kasteel.



Deze alternatieven bevinden zich allen ten noorden (achter) het kasteel. Immers, de voorzijde van kasteel, het park, moet gevrijwaard blijven:.

Bespreking locatie op de huidige parking

De locatie op de huidige parking heeft als nadeel dat het (historische) zicht richting kasteel wederom wordt belast met een recenter volume. Tevens verdwijnt zo ruimte voor parking, die dan dicht bij het kasteel en/of bijkomend ondergronds moet voorzien worden. Ten slotte vergroot zo de afstand tot het kasteel waardoor het laten functioneren als één geheel (bv. in functie van feesten) moeilijker wordt.



Figuur 58 Fragment ontwerpend onderzoek - analyse locatie huidige parking (aNNo-architecten, 2021)

Bespreking locatie achter kasteel

Voor de locatie achter het kasteel werden twee varianten onderzocht:

- Eén groter volume achter het kasteel (ter hoogte van Franse tuin): doch nadeel hierbij is dat hierdoor minder licht en ruimte vlak achter kasteel beschikbaar is en dat dit minder strookt met historische opbouw domein.
- Twee volumes schuin achter kasteel met creatie/behoud patio. De locatie en inplantingswijze kwam als voorkeurslocatie naar voren. Deze locatie heeft volgende troeven:

- kasteel krijgt terug zijn plek op de voorgrond.
- kasteel en bijgebouw kan functioneren als één geheel (hotel met bijgebouwen, ruimer kantoor en eetruimten, ...)
- betreft eerder traditionele historische opstelling van kasteel en bijgebouwen
- meer licht en ruimte dan bij variant van één groot bouwvolume vlak achter het kasteel.



Figuur 59 Voorkeursalternatief bebouwingsmogelijkheden nieuwbouw en foto bestaande omgeving (aNNoArchitecten, 2021)

4.2.4 Uitbreiding- en verbouwingsmogelijkheden nieuwbouw en kasteel

Nieuwbouw

De gezamenlijke grondoppervlakte van de nieuwe bouwvolumes mag maximaal van dezelfde grootteorde zijn als de huidige bebouwde oppervlakte (d.w.z. een grondoppervlakte van ca. 200m² per nieuw volume, twee nieuwe volumes in totaal). De nieuwe volumes mogen niet hoger zijn dan het hoofdgebouw, het aantal bouwlagen wordt beperkt tot drie.

Kasteel

Uitbreiding van het historische kasteel wordt niet wenselijk geacht. Doch omwille van de inpassing van enkele functies in het kasteel conform de hedendaagse eisen is het vereist een beperkte uitbouw van de gelijkvloerse verdieping mogelijk bv. inkomzone, veranda, orangerie, ... zolang de erfgoedwaarde van het kasteel niet wordt aangetast en de uitbouw een bepaalde oppervlakte niet overschrijdt.

Herbouw van het kasteel is niet toegestaan, tenzij na een calamiteit buiten de wil van de eigenaar of beheerder om, die de quasi volledige vernietiging van het historisch gebouw tot gevolg had. Herbouw moet in dit geval geschieden op dezelfde plaats en dient te gebeuren in verhouding tot het oorspronkelijke historische gebouw.

Overige constructies

In het domein bevinden zich ook diverse constructies bv. verschillende terrasconstructies, kippenhok en dergelijke. Het aantal constructies moet sterk worden verminderd en in de voorschriften zullen extra vormvereisten voor de terrasconstructies en overige constructies worden opgenomen.

4.3 Ontsluiting en parkeren

4.3.1 Ontsluiting

In de bestaande toestand zijn er twee aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer voorzien vanuit het kasteeldomein (hoofdontsluiting langs de Essensteenweg, occasionele ontsluiting, met name voor uitrijden bij evenementen, langs de Bredabaan). Na overleg met AWW werd bevestigd dat uitrijden best gebeurd via de Bredabaan, immers er is onvoldoende zichtbaarheid om veilig uit te rijden langs de Essensteenweg.

4.3.2 Parkeren

Huidige situatie

Vandaag wordt op verschillende plaatsen in het kasteeldomein geparkeerd:

- Ruime parkeerzone ten noordwesten van kasteel;
- Kleine parkeerzone naast aanbouw;
- Kleine parkeerzone ten oosten van kasteel.



Figuur 60 Huidige parkeerzones

Toekomstige situatie

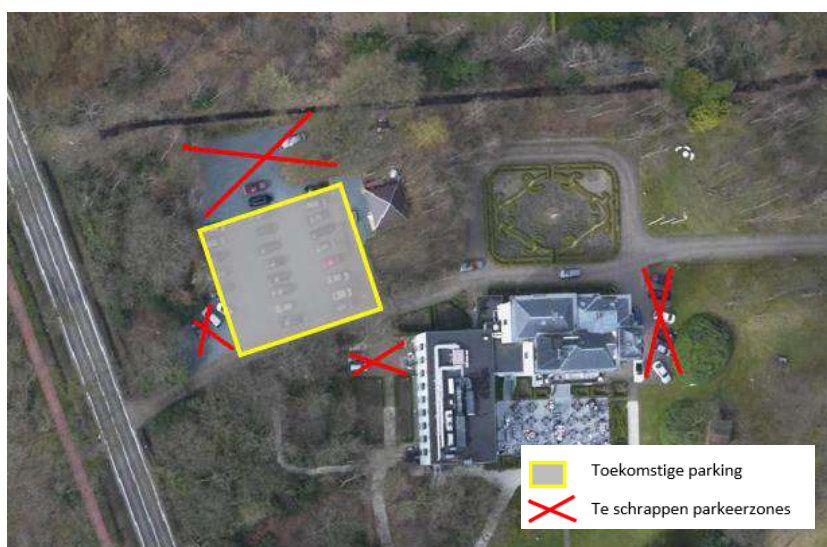
Voor het onderzoek voor het bepalen voor de meest wenselijke locatie voor de parking worden volgende criteria mee in overweging genomen:

- Mag niet gelegen zijn in een zichtas naar het kasteel;
- Behoud waardevol kasteelpark vóór het kasteel:
- Niet in directe aansluiting bij het kasteel, zodat erfgoedwaarde niet aangetast wordt door geparkeerde wagens.

- Op afzienbare afstand van het ontsluitingspunt/weg.
- Beperkt blijven tot één parking.

Vandaag is er reeds een parking aanwezig op het terrein. Deze ligt langs de rand van het kasteeldomein, en bevindt zich niet binnen een zichttas, is gelegen nabij de gewestweg en de grens van het domein. De locatie kan behouden worden. Echter de omvang van de parkeerzone wordt ingekrompen ten aanzien van de situatie op terrein. De overige parkeerzones worden geschrapt.

De nieuwe compacte parkeerzone ten noordwesten van het kasteel zal volstaan voor verschillende functies. Functies waarbij de parkeervraag, het aanbod op deze parking overschrijdt moeten bijkomend parkeerplaatsen ondergronds voorzien. Dit is enkel van toepassing voor de functie restaurant in het geval van een grote oppervlakte gebruiksruimte, en de functie feestzaal. De ondergrondse parking wordt best voorzien onder de bovengrondse parking en/of de nieuwbouw. De ondergrondse parking mag niet gegraven worden onder de waardevolle delen van de kasteeltuin, in het bijzonder de boombestanden (bv. mogelijke locaties zijn onder de huidige parking, onder de nieuwbouw, ..).



Figuur 61 Aanpassing zones voor parkeerplaatsen

Naast de vraag naar autoparkeren, moet ook de vraag naar fietsparkeren worden opgevangen op het terrein. De fietsenstalling moet dicht bij het hoofdgebouw geplaatst worden dan de autoparking, bij voorkeur overdekt, doch landschappelijk ingepast door ontwerp, materiaalgebruik en hoogte..

4.4 Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt bestemd als kasteelpark. Het gebied wordt bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een landschapspark. Doelstellingen voor de onbebouwde ruimte zijn o.a.:

- Het aanleggen, inrichten, of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.
- De bestaande waterelementen worden geherwaardeerd en krijgen afdoende ruimte, zoals de waterloop de Kaartse beek en zijn oeverzones.
- Strook langsheen de waterloop de Kaartse beek te behouden in functie van ruimte voor waterbeheer, ecologische oeverzone en ecopassage (strook van 10m ten zuiden van de waterloop en strook van 5m ten noorden van de waterloop).
- Kasteeltuon ontdoen van alle (storende) constructies zonder erfgoedwaarde en/of die afbreuk doen aan het landschapsbeeld: kippenhok in weinig waardevol materiaal; schuttingen, WC-container, buitenbar, ... (te bekijken op projectniveau).
- Herstel zichttas.
- Aandacht hebben bij inrichtingsmaatregelen voor potentie domein als ecologische stapsteen



4.5 Tuinzones Withofdreef

De tuinen worden bestemd als tuinzones. Gezien de huidige bestemming als parkgebied en gezien strategische ligging als stapsteen tussen Groot Schietveld en Klein Schietveld, wordt de oppervlakte bijgebouwen beperkt. In het kader van de doelstelling voor het realiseren van een ecopassage moeten afsluitingen onderaan doorsteekbaar zijn voor kleine fauna zodat barrièrewerking voor kleine fauna maximaal wordt vermeden.

Hoogstambomen in de tuinzone die een stamomtrek bezitten van 50cm of meer gemeten op 1,00m boven het maaiveld mogen niet geveld of gerooit worden tenzij omwille van landschappelijke, cultuurhistorische redenen, ziekten, plagen of veiligheidsredenen.

Bij de werkzaamheden in de nabijheid van de bomen zullen maatregelen genomen worden teneinde de bestaande bomen en hun wortelstructuur voldoende te beschermen.

4.6 Perceel Essensteenweg 13

Het perceel van Essensteenweg 13 staat ruimtelijk noch functioneel in verbinding met het kasteeldomein. De bebouwing heeft noch historische noch landschappelijke waarde en wordt apart ontsloten. Het perceel is gelegen in parkgebied op het gewestplan.

De bestaande zonevreemde basisrechten blijven van kracht. Bovendien kunnen de vergunde constructies, gebouwen en functies behouden blijven.

4.7 Perceel Essensteenweg 31

Het perceel van Essensteenweg 31 is deels binnen parkgebied op het gewestplan gelegen en deels binnen woonparkgebied. De aanwezige bebouwing is vergund. In het kader van juridische rechtszekerheid wordt met dit RUP heel het perceel toegekend aan eenzelfde bestemming. Gezien de vergunningstoestand van de bebouwing. Gezien het perceel reeds deels is gelegen in de bestemming woonpark, wordt het volledige perceel bestemd als woonpark.

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. 4.6ha (Withof) groot is, een zeer 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
Bodemverstoring en grondstofvoorraden		
Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	☒	☐
Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	☒	☐
Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	☐	☒
Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging		
Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenzone)?	☐	☒
Voorziet het plan herbestemmingen naar een ander bestemmingstype?	☒	☐
Erosie		
Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	☐	☒

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.

Nagenoeg het hele domein is aangeduid als een antropogene bodem. Significante effecten op de bodem worden dan ook niet verwacht

Daarnaast zijn de bodems niet aangeduid als bodemkundig erfgoed, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van profielverstoring.

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 in centraal gebied volgens het zoneringsplan. 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?	☒	☐
- Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	☒	☐
- Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of –stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	☒	☐
- Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenszone)?	☐	☒
Oppervlaktewater		
- Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelfen van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharderen oeverzones)?	☒	☐
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	☐	☒
Afvalwater		
- Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	☒	☐

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) en weinig kwetsbare bodems (Cc). Binnen het plangebied worden geen activiteiten voorzien die een ernstige impact kunnen hebben op de grondwaterkwaliteit.

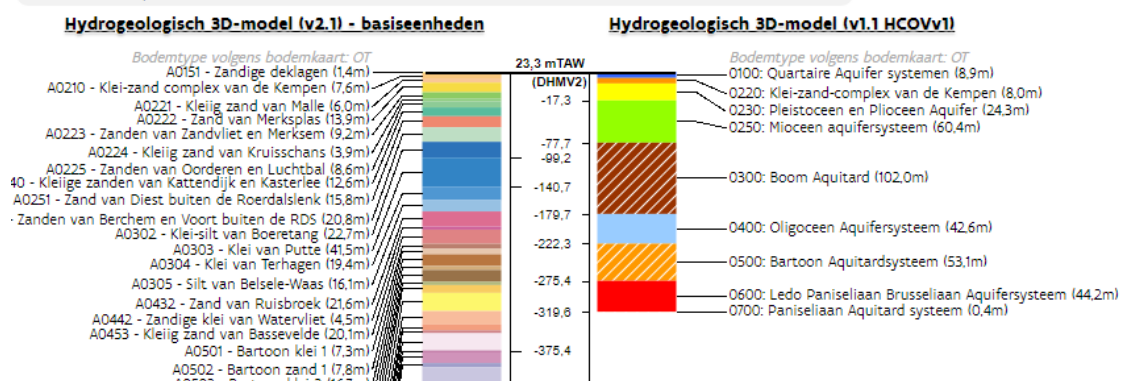
Het gedeelte van het plangebied waar nieuwe bebouwing gepland is, valt binnen een type 2 van **grondwaterstromingsgevoeligheid**. Dit betekent dat het plangebied matig gevoelig is. Voor woon- en/of kantoorinfrastructuur worden er doorgaans ondergrondse constructies voorzien in de vorm van, funderingen,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

Volgens een puntboring op deze locatie, cfr. de informatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen blijkt de aquifer-laag hier echter 8,7m 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.

De virtuele boring geeft slechts een benaderend beeld van de werkelijke opbouw van de ondergrond.

XY (Lambert72) = 160723 224645 / GPS (Lat/Long) = 51,3315 4,5226 / Z (DHMV2) = 23,3 mTAW

Bredabaan 906, 2930 Brasschaat



Figuur 62 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

De noordelijke zijde van het domein wordt begrensd door een geklasseerde waterloop, nl. de Kaartse Beek, aangeduid hier als waterloop van tweede categorie.

Eén van de doelstellingen van het plan is om langsheen deze waterloop een afdoende ruimte strook ecologische oeverstrook te voorzien. In deze zone wordt afdoende ruimte voor waterbeheer, wateropvang en afvoer gecreëerd.

Het plangebied is niet aangeduid als overstromingsgevoelig.

De globale verhardingsgraad van het domein wordt behouden. Er wordt toegelaten bebouwing te voorzien op een nieuwe locatie achter het kasteel doch hiervoor moet de bestaande minder waardevolle aanbouw afgebroken worden. In het RUP zal een maximale bebouwingsgraad worden verankerd in de voorschriften. Verder zal ook een maximale toegelaten oppervlakte verharding worden opgenomen in de voorschriften. Het is immers de doelstelling het waardevolle groene karakter te behouden.

Bijkomend zal elke omgevingsvergunning moeten voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater: (B.VI.R. 10/02/2023). Vetrekpunt is dat elke druppel telt. Vanuit dat oogpunt zijn extra verstrengingen opgenomen t.a.v. vorige verordening, zo worden de minimale volumes van hemelwaterputten opgetrokken en moet het opgevangen hemelwater maximaal gebruikt worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, kuiswater, wasmachine en buitengebruik.

Het plangebied is infiltratiegevoelig. Er dient dan ook maximaal op infiltratie ingezet te worden. Waterdoorlatende materialen voor de aanleg van terrassen en opritten en paden dragen hiertoe bij. Er worden er geen aanzienlijke effecten verwacht voor de afvoer van hemelwater.

6.2.3 Afvalwater

Afvalwater dat bij de heringebruikname van het kasteel en bij de realisatie van de nieuwbouw achter het kasteel (bv. kantoren) gegenereerd zal worden, kan via het reeds aanwezige rioleringsstelsel afgevoerd worden naar het RWZI.

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
<i>Biotoopwijziging</i>		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
- Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	☒	☐
<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?	☐	☒
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)?		
<i>Rustverstoring (door geluid en licht)</i>		
- Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadion/sportpleinen in open lucht, enz.)?	☐	☒
- Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	☒	☐

-	Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	☒	☐
Barrièrevorming en versnippering			
-	Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	☐	☒
-	Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysische scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	☐	☒
-	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)?	☐	☒

6.3.1 Biotoopverlies door ruimtebeslag

Het behoud en uitbouwen van domein Withof als waardevol kasteelpark staat voorop. Hiervoor wordt de onbebouwde ruimte bestemd als kasteelpark. Het gebied wordt bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een landschapspark.

In het RUP wordt de mogelijkheid voorzien voor de bouw van een nieuw volume. Bij de locatiekeuze werd onder meer rekening gehouden met volgende randvoorwaarden:

- Behoud waardevol kasteelpark vóór het kasteel:
 - Kasteeltuin met kenmerkende elementen (waterpartijen, alleenstaande bosfragmenten en waardevolle bomen, bevindt zich met name ten zuiden van kasteel en moet worden behouden en versterkt.
 - Recentere elementen (bv. Franse tuin) en aantastingen zoals de parking bevinden zich met name ten noorden en noordwesten van het kasteel. Herstel historische zichtas.
- Strook langsheen de waterloop de Kaartse beek van 5 à 10m te behouden in functie van ruimte voor waterbeheer, ecologische oeverzone en ecopassage.
- Aandacht hebben bij inrichtingsmaatregelen voor potentie domein als ecologische stapsteen
- Aanbouw van jaren 1960 is weinig waardevol. Afbraak zou landschappelijk historische meerwaarde betekenen.
- Verhardingsgraad moet in lijn liggen met huidige verhardingsgraad en beperkt blijven gezien de compactheid van het gebied.

Gezien de verhardingsgraad in de lijn moet liggen van de huidige verhardingsgraad (indien op een nieuwe locatie een volume wordt gerealiseerd, moet de aanbouw afgebroken en hersteld worden als landschapspark) en gezien de natuurwaarden zoveel mogelijk gevrijwaard blijven en enkel de recentere elementen (o.a. Franse tuin) ingenomen worden, worden geen aanzienlijke effecten verwacht van biotoopverlies door ruimtebeslag.

6.3.2 Rustverstoring (door geluid en licht)

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. De bestaande verlichting van de aanbouw zal door de afbraak wel verdwijnen. Hierbij is ook nieuwe buitenverlichting mogelijk (verlichting parking en verlichting gebouwen) die verstoring kunnen veroorzaken ten aanzien van de ecologische corridor langs de Kaartse Beek. Er wordt in het RUP opgenomen dat in een zone van 15 m langs de Kaartse Beek enkel faunavriendelijke buitenverlichting voorzien mag worden om de verstoring van deze ecologische corridor te beperken. Het onbebouwde zuidelijke deel van het kasteelpark blijft onbebouwd en blijft dus niet verlicht waardoor hier geen verstoring optreedt ten aanzien van fauna (o.a. vleermuizen) Het effect van bijkomende verlichting wordt als niet aanzienlijk beschouwd.

6.3.3 Voortoets passende beoordeling

Het plangebied grenst aan het vogelrichtlijngebied 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld' en aan het habitatrichtlijngebied (SBZ-H) 'Klein en Groot Schietveld'. Er vindt geen direct ruimtesbeslag plaats binnen deze beschermde gebieden.

Het plangebied bevindt zich tussen twee deelgebieden van dit SBZ-H en is dus van belang in functie van de connectiviteit / migratie tussen beide deelgebieden. De noordelijke zijde van het domein wordt begrensd door de Kaartse Beek. Eén van de doelstellingen van het plan is om langsheen deze waterloop een afdoende ruime ecologische oeverstrook te voorzien. Er dient een strook langsheen de waterloop van 5 à 10m behouden te worden in functie van ruimte voor waterbeheer, ecologische oeverzone en ecopassage. Verder worden de tuinen in het noorden van het plangebied bestemd als tuinzones. Nieuwe bijgebouwen in de tuinzones worden niet toegestaan, gezien huidige bestemming als parkgebied en gezien strategische ligging als stapsteen tussen Groot Schietveld en Klein Schietveld. In het kader van de doelstelling voor het realiseren van een ecopassage moeten afsluitingen onderaan doorsteekbaar zijn voor kleine fauna zodat barrièrewerking voor kleine fauna maximaal wordt vermeden. Op deze manier kan het domein Withof als ecologische stapsteen fungeren tussen beide deelgebieden van het SBZ-H.



Figuur 63 Domein Withof als ecologische stapsteen

Het bijkomende bouwvolume is voorzien centraal ten noorden van het kasteel, een impact inzake geluidsverstoring en lichtverstoring tot in het SBZ-H wordt niet verwacht. De impact op vleermuizen door bijkomende verlichting wordt besproken in paragraaf 6.3.2. Er wordt in het RUP opgenomen dat in een zone van 15 m langs de Kaartse Beek enkel faunavriendelijke buitenverlichting voorzien mag worden om de verstoring van deze ecologische corridor te beperken.

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 grenst nagenoeg aan het habitatrictlijngebied (SBZ-H) 'Klein en Groot Schietveld'. Wegens het feit dat het SBZ zich niet rechtstreeks naast het plangebied bevindt (Essensteinweg en Bredabaan + woonwijk liggen tussen het plangebied en het habitatrictlijngebied) en de bijkomende verkeersgeneratie beperkt is (grootste verwachte verkeersgeneratie bij feestzaal is ca. 484 voertuigbewegingen per dag bij variant 2), kan op basis van expert judgement geoordeeld worden dat de stikstofdeposities ter hoogte van het habitatrictlijngebied 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 planvoornemen maximaal slechts ca. 290 voertuigbewegingen verwacht worden en de afstand van de parking en (de belangrijkste ontsluitingsweg naar) het plangebied tot het Habitatrictlijn ca. 30 meter bedraagt, kan aangenomen worden dat de stikstofdepositie binnen het Habitatrictlijn 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 Habitatrictlijngebieden 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
Landschap (+zie ook aandachtsgebieden)		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	☐	☒
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?		

Uitzicht		
-	Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals: o Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik.	☒ ☐
Bouwkundig erfgoed (+zie ook aandachtsgebieden)		
-	Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: - o Afbraak van bouwkundig erfgoed. - o Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijks verdwijnt. - o Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg)	☒ ☐
Archeologie		
-	Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: - o Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden) - o Permanente veranderingen in de grondwatertafel - o Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein	☒ ☐

6.4.1 Landschapswaarde en structuur

Eén van de doelstellingen van het planvoornemen is een herstel en opwaardering van het kasteelpark, behoud van het waardevol landschap staat voorop. Daarom wordt afbraak van de weinig waardevolle aanbouw uit de jaren 60 toegestaan en worden ook strengere voorschriften opgenomen rond constructies in de kasteeltuin (tenten, kippenhok, hekwerk, ..).

Het planvoornemen laat echter ook de inplanting van nieuwe volumes toe achter het kasteel. Het uitzicht van het landschap kan op deze locatie wijzigingen en een beperkte impact hebben op landschap. Doch zoals in onderstaande wordt toegelicht is het planvoornemen zodanig opgesteld dat enkel wordt voorzien in een niet significante impact. Zo worden er verschillende randvoorwaarden opgenomen die behoud en/of versterken van de landschapswaarden vooropstellen:

- Er worden voorschriften opgenomen over de adequate afstemming van de nieuwe volumes en het kasteel. De grandeur van het historische gebouw en de historische waarden moeten daarbij steeds bewaard blijven.
- De inplanting van de nieuwe volumes achter het kasteel is enkel mogelijk, mits de recentere, weinig kwalitatieve aanbouw uit de jaren 1960 wordt afgebroken.
- De inplanting van nieuwe volumes moet gebeuren op een voldoende afstand van de waterloop/grens private percelen.

Er werd bovendien ontwerp onderzoek uitgevoerd om te kijken op welke locatie en onder welke inplantingsvorm nieuwe volumes het best inpasbaar zijn in het kasteeldomein. De inplanting van twee kleinere volumes geschrinkt achter het kasteel, kwam daarmee als meest wenselijke naar voren gezien hierbij onder meer de meest waardevolle parkzone vóór het kasteel gevrijwaard blijft.

Gezien de strenge voorwaarden rond inpassing, gezien de bebouwing enkel wordt toegelaten achter de zichtas, achter het kasteel, worden geen significante effecten verwacht.

6.4.2 Bouwkundig erfgoed

Het kasteel bevindt zich op de inventaris bouwkundig erfgoed. Eén van de hoofddoelstellingen van het RUP is het herwaarderen van het domein en opnemen van bijkomende randvoorwaarden ter bescherming van de bijzondere landschapswaarden.

Er wordt bijkomende nieuwbouw toegelaten doch deze wordt voorzien achter het kasteel met als bijkomende voorwaarde dat de recentere aanbouw wordt afgebroken. Het kasteelpark vóór het kasteel wordt zo terug hersteld.

De nieuwbouw moet bovendien zodanig worden ontworpen en ingepland dat de erfgoedwaarde van het hoofdgebouw niet wordt aangetast. De inplanting achter het kasteel in de vorm van twee bijgebouwen, sluit aan bij een eerder traditionele opstelling voor een kasteel.

Gezien de strenge voorwaarden rond inpassing, gezien de bebouwing enkel wordt toegelaten achter de zichtas, achter het kasteel, worden enkel niet-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, ...)?	☒	☐
-	Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweeg brengen/vereisen?	☐	☒

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 ontwerpend 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.

Een range van mogelijke functies die inpasbaar zijn op basis van ontwerpend 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 gebeurt. Dit betreft een **worst-case scenario** waarbij de oppervlaktes voldoende ruim werden genomen. Dit wil zeggen een volledige invulling van het hoofdgebouw (kasteel) plus nieuwbouw (mits afbraak niet-historische aanbouw) met een bepaalde functie. Voor bepaalde functies zullen echter maximale oppervlaktes worden gehanteerd kleiner dan bvo kasteel en nieuwbouw. Het gaat met name over de functie feestzaal. De maximale capaciteit volgens de voorschriften bedraagt 300 gasten. Dit aantal werd in de eerdere RUP fase ook afgestemd met de mogelijke ruimte voor parking .

Door te kijken wat de verkeersgeneratie teweegbrengt bij een worstcasescenario 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 mogelijke functies (worst-case)
Feestzaal variant 1	300m ² bvo - 300 gasten staand

Functie	Oppervlakte en aantallen mogelijke functies (worst-case)
Hotel	32 kamers waarin 64 gasten kunnen verblijven (invulling kasteel plus twee nieuwe bijgebouwen van drie bouwlagen met grondoppervlakte van 200m ²).
Woningen	10 woningen
Kantoren	1.290m ² (600m ² bvo nieuwe gebouwen) + 690m ² kasteel.
Medische groepspraktijk	1.290m ² (600m ² bvo nieuwe gebouwen) + 690m ² kasteel
Socio-educatieve functie zoals een muziekacademie, revalidatiecentrum voor jongeren met zorgproblematiek	1.290m ² (600m ² bvo nieuwe gebouwen) + 690m ² kasteel

6.5.2 Verkeersgeneratie

Door het RUP worden nieuwe functies toegelaten in het kasteel en in nieuwe bijgebouwen op het kasteeldomein. Deze functies generen een andere verkeersstroom dan de functies die zijn toegelaten in de bestemming parkgebied. Op het terrein zijn enkele van de functies die worden voorzien reeds tijdelijk aanwezig, onder de vorm van pop-up (nl. feestzaal).

6.5.3 Kencijfers

Onderstaande kencijfers zijn van toepassing om de verkeersgeneratie per functie te bepalen, specifiek voor de vervoerswijze auto. De kencijfers worden overgenomen vanuit het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER¹ in combinatie met gegevens gepubliceerd door de federale overheid² 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
- GAVPPPD³: 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

¹ Bron: Richtlijnenboek Vlaanderen 2018

² Bron: <https://statbel.fgov.be/nl>

³ Gem. aantal verplaatsingen per persoon per dag

- ASP (17u00 – 18u00):

7,8% IN – 11,6% UIT

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 MOBER wordt uitgegaan van 0,37 VTE per beschikbare kamer, voor worst case een 4* hotel.
- Aanwezigheidspercentage: uit het richtlijnenboek MOBER 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 2014⁴ 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 MOBER:

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 MOBER 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 MOBER 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 MOBER:

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:

⁴ https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit_cijfers/woon_werkverkeer

- Uit de enquête woon-werkverkeer 2014⁵ blijkt dat 61,5% van de werknemers binnen Brasschaat met de auto naar het werk komt.
- 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
- Dagverdeling⁶
 - OSP (8u00 – 9u00): 35% IN – 5% UIT
 - ASP (17u00 – 18u00): 10% IN – 10% UIT

Bezoekers⁷

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
- Dagverdeling⁸
 - 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.

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

⁶ Bron: Databank gelijkaardige projecten Antea Group

⁷ Bron: Databank gelijkaardige projecten Antea Group

⁸ Bron: Databank gelijkaardige projecten Antea Group

Kencijfers muziekacademie

Het RUP zal de opties openlaten voor om in het kasteel een socio-educatieve functie in te richten bv. atelier of ruimte voor kunstlessen, bijvoorbeeld als andere functies geen invulling vinden. Voor deze functie kan aangenomen worden dat bezoekers overwegend op in de latere namiddag en avonduren 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 studie⁹, het richtlijnenboek MOBER en de website met het aanbod aan lessen van de muziekacademie in Brasschaat¹⁰.

- 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% wagegebruik
- Modal split personeel: 62.6% wagegebruik¹¹

Kencijfers sociaal-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 ingevuld¹². 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.

Kencijfers Feestzaal

In het kasteel wordt er mogelijk een ruimte voorzien voor een feestzaal. In het Richtlijnenboek MOBER staan geen concrete kencijfers voor deze specifieke functie. Om die reden werd er gebruik gemaakt van kencijfers uit de eigen databank, gebaseerd op een gelijkaardige studie¹³.

- Personeelsaantallen: 1 werknemer per 10 bezoekers
- Bezettingsgraad auto van bezoekers: 1,9
- Modal split bezoekers: 80%
- Modal split werknemers
 - Uit de enquête woon-werkverkeer 2014¹⁴ blijkt dat 62,6% van de werknemers binnen Brasschaat met de auto naar het werk komt.
- Dagverdeling
 - Zaterdagen mogen beschouwd worden als absolute piekdagen.

⁹ Screening van de Plan-mer-plicht – gemeentelijk RUP Academie [nithvng1395.pdf \(lne.be\)](https://api.academiebrasschaat.be/)

¹⁰ <https://api.academiebrasschaat.be/>

¹¹ https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit_cijfers/woon_werkverkeer

¹² CROW Publicatie 272

¹³ Bron: Databank gelijkaardige projecten Antea Group

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

- Bezoekers komen grotendeels gelijktijdig aan bij het begin van het event en vertrekken meer verdeeld naarmate de avond vordert.

Leveringen gebeuren steeds in functie van de geplande evenementen. Er wordt uitgegaan van maximaal 2 leveringen per dag.

6.5.4 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 10 wooneenheden (appartementen) die mogelijk gerealiseerd kunnen worden op het kasteeldomein. Hieruit blijkt dat er over het algemeen een relatief laag aantal verkeersbewegingen tot stand zal komen.

Tijdstip	Weekdag		Weekend	
	In	Uit	In	Uit
Etmaal	13	15	11	12
OSP (8u00 - 9u00)	0	2	0	1
ASP (17u00 - 18u00)	2	1	1	1

Muziekacademie

Onderstaande verwachte verkeersgeneratie voor auto's is het resultaat van het doorrekenen van 1.290m² bvo voor de realisatie van een muziekacademie. Aangezien de invulling van het kasteeldomein nog niet vast staat, wordt er uitgegaan van een oppervlakte in worst case. Hiervan vindt 600m² in nieuwe gebouwen plaats en 690m² in het kasteelgebouw. 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)	59	59

Sociale instelling

De 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 uitgegaan van een worst case oppervlakte: 600m² van de zorginstelling zou gerealiseerd worden in nieuwe gebouwen, en 690m² in het bestaande kasteelgebouw op de site. In totaal werd de verkeersgeneratie bepaald voor een totale oppervlakte van 1.290m².

Tijdstip	Weekdag	
	In	Uit
Etmaal	172	172
OSP (8u00 - 9u00)	47	37
ASP (17u00 - 18u00)	37	47

Feestzaal

Het kasteel heeft in het huidig gebruik reeds een ruimte beschikbaar als feestzaal, doch louter als pop-up. De feestzaal wordt mogelijk behouden in de toekomst, maar met een iets beperktere capaciteit. De verkeersgeneratie werd bepaald voor de absolute piekdag: zaterdag. Bezoekers komen grotendeels gelijktijdig aan bij het begin van het event (afhankelijk van het start uur) en vertrekken

meer verdeeld naarmate de avond vordert. Deze start- en vertrektijden zijn sterk afhankelijk van het event, waardoor enkel de totale verkeersgeneratie voor auto's wordt weergegeven.

De leveringen gebeuren steeds in functie van het event, maar er wordt uitgegaan van maximaal 2 leveringen per dag. Deze werden niet mee opgenomen in de verkeersgeneratie, aangezien dit voor de start van het event gebeurt.

	Zaterdag	
# bezoekers	In	Uit
300 bez.	145	145

Kantoren

Onderstaande verwachte verkeersgeneratie voor auto's is het resultaat van het doorrekenen van 1.290m² bvo voor de realisatie van kantoren. Deze zouden gedeeltelijk in het kasteel worden gerealiseerd (690m²) en gedeeltelijk in de nieuwe gebouwen (600m²). De verkeersgeneratie vindt enkel doorheen de week plaats.

Uit de tabel blijkt dat er over het algemeen een relatief laag aantal verkeersbewegingen tot stand zal komen tijdens de maatgevende periodes.

Tijdstip	Weekdag	
	In	Uit
Etmaal	63	63
OSP (8u00 - 9u00)	18	2
ASP (17u00 - 18u00)	1	12

Hotel

De verkeersgeneratie voor auto's wordt bepaald voor een hotel, dat mogelijk wordt voorzien in het kasteelgebouw. Er wordt gewerkt met een worst-case benadering: 32 kamers voor een 4* hotel en 100% bezettingsgraad tijdens het weekend. De tabel toont aan dat de verkeersgeneratie tijdens de spitsuren zeer beperkt blijft.

Tijdstip	Weekdag		Weekend	
	In	Uit	In	Uit
Etmaal	56	56	59	59
OSP (8u00 - 9u00)	1	9	2	4
ASP (17u00 - 18u00)	8	3	6	3

Medische groepspraktijk

De verkeersgeneratie voor auto's in onderstaande tabel werd berekend voor een medische groepspraktijk. De verkeersgeneratie is het resultaat van 600m² aan praktijkruimte in de nieuwe gebouwen op de site, alsook 690m² in het bestaande kasteelgebouw. In totaal werd de verkeersgeneratie bepaald voor een totale oppervlakte van 1.290m².

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

Tijdstip	Weekdag	
	In	Uit

Etmaal	122	122
OSP (8u00 - 9u00)	27	22
ASP (17u00 - 18u00)	33	33

Conclusie

De functie met veruit sterkste verkeersgeneratie betreft de feestzaal.

Functie	Piekverplaatsingen
Feestzaal – capaciteit 300	290
Sociale instelling	84 (inkomend en uitgaand, avondspitsuur)
Medische groepspraktijk	66 (inkomend en uitgaand, avondspitsuur)
Muziekacademie	118 (inkomend en uitgaand, avondspitsuur)
Kantoren	20 (inkomend en uitgaand, ochtendspitsuur)
Woningen	15 op een etmaal, 3 op avondspitsuur
Hotel	11 (inkomend en uitgaand, avondspitsuur)

Sommige van deze functies kunnen gecombineerd voorkomen in de gebouwen, doch complementair zijn aan verkeersgeneratie. Zo zal een feestzaal met name verkeer genereren in het weekend en kan in de week dit gebruikt worden voor kantoren en/of medische groepspraktijk.

6.5.5 Parkeren

Berekening per functie

Om een zicht te krijgen op de mogelijks te verwachten parkeerbehoefte 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.

Functie	Parkeernorm	# parkeerplaatsen
Hotel	1 pp / 3 kamers	11 pp.
Kantoren	1 pp / begonnen schijf van 50m ² bvo	26 pp.
Vrije beroepen	1 pp / begonnen schijf van 50m ² bvo	26 pp.
Woningen	1.5 per wooneenheid	15 pp.

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 10 woonéenheden komen we in totaal uit op **18 parkeerplaatsen**, waarvan 15 voor bewoners en 3 voor bezoekers.

In de verordening worden geen concrete richtlijnen opgenomen met betrekking tot de muziekacademie. Een vergelijkbare studie¹⁵ maakt melding van 1 parkeerplaats per 5 gelijktijdig aanwezige leerlingen. Voor de functie van de muziekacademie op het kasteeldomein komt dit overeen met 17 parkeerplaatsen voor leerlingen en 4 parkeerplaatsen voor docenten, resulterend in een totale parkeerbehoefte van **21 parkeerplaatsen**.

¹⁵ Screening van de Plan-mer-plicht – gemeentelijk RUP Academie nithnvg1395.pdf (lne.be)

In de verordening worden eveneens geen concrete richtlijnen opgenomen met betrekking tot feestzalen. Hier kan gebruik gemaakt worden van de daadwerkelijke parkeerbehoefte, welke gelijkgesteld kan worden aan het aantal inkomende autoverplaatsingen voor deze functie. Dit komt overeen met een parkeerbehoefte van **145 parkeerplaatsen**.

Voor de sociale instelling 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 10 parkeerplaatsen berekend. Voor de werknemers wordt er uitgegaan van 1 parkeerplaats per gegenereerde autoverplaatsing, eveneens 10 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte van de instelling bedraagt bijgevolg **20 parkeerplaatsen**.

Tot slot dient vermeld te worden dat het aantal parkeerplaatsen tot een minimum herleid kan worden indien er sprake is van cumuleerbare activiteiten (en dus cumuleerbaar gebruik van de parkeerplaatsen). Dit hangt af van de concrete invulling van het project.

Conclusie

De capaciteit van de huidige parking bedraagt ca.35 plaatsen.

De behoeften van de verschillende mogelijke functies bedraagt:

Functie	Piekverplaatsingen
Feestzaal – capaciteit 300	145
Sociale instelling	26
Medische groepspraktijk	26
Muziekacademie	21
Kantoren	20
Woningen	18
Hotel	11

Met uitzondering van de functie feestzaal, kan de parkeerbehoefte volledig opgevangen worden op de huidige parking. De parkeerbehoefte van de feestzaal kan mogelijks ook volledig opvangen op eigen terrein door een deel van de parkeerplaatsen ondergronds te voorzien. Conform de voorschriften van het RUP zal een ondergrondse parking enkel gerealiseerd mogen worden onder de bestaande parking, de nieuwe gebouwen en de Franse tuin en niet onder de waardevolle delen van het kasteeldomein. Dit in functie van het niet schaden van de hoogstambomen. Bovendien kan gezien de relatief hoge grondwatertafel, hooguit één beperkte ondergronds bouwlaag voorzien worden, wat de beschikbare oppervlakte verder beperkt.

6.5.6 Ontsluiting

Op basis van de verwachte verkeersgeneratie, en in functie van het beperken van het aantal aansluitingen met gewestwegen en bijgevolg ook het beperken van het aantal potentiële conflictpunten, kan gesteld worden dat één gecombineerde ontsluiting voor het planvoornemen volstaat om een vlotte afwikkeling te garanderen. In nader overleg met AWV moet worden bekeken op projectniveau langs welke zijde de ontsluiting best gebeurd.

6.5.7 Impact verkeersgeneratie op kruispunt N1 - N117

Op basis van de eerder besproken programmavarianten, kan gesteld worden dat de meeste verkeersgeneratie verwacht wordt bij een invulling met een feestzaal. Bezoekers komen grotendeels gelijktijdig aan bij het begin van het event en vertrekken meer verdeeld naarmate de avond vordert. Er kan dan ook gesteld worden dat de piek bij het begin van het event zal liggen.

Echter zullen deze events voornamelijk plaatsvinden in het weekend of buiten de maatgevende piekmomenten. De verkeersdrukke op het omliggende wegennet zal dan ook aanzienlijk lager liggen dan tijdens de reguliere spitsmomenten.

Rekening houdend met bovenstaande kan dan ook gesteld worden dat de inrichting van het plangebied met een feestzaal, zoals vandaag, weliswaar in een pop-upvorm reeds gebeurt, niet zal zorgen voor een significante impact op de verkeersafwikkeling.

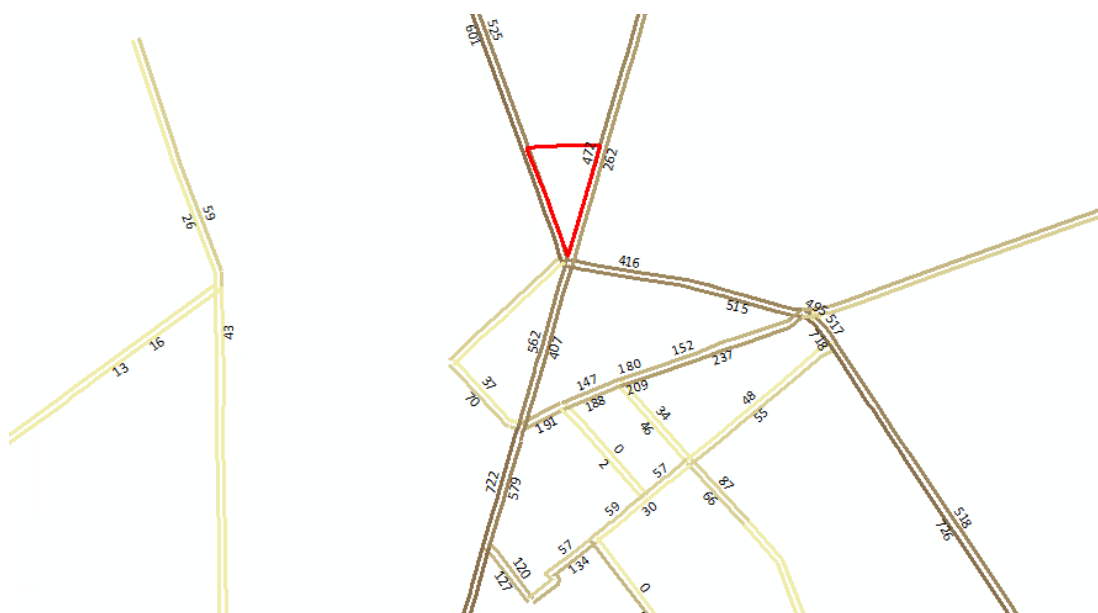
De programma invulling die bijkomend aan de feestzaal voorzien kan worden, met de grootste verkeersgeneratie tijdens de maatgevende piekmomenten, betreft een invulling met een muziekacademie. Hierbij worden 59 in- en 59 uitgaande verplaatsingen verwacht tijdens de maatgevende avondpiek. Hetgeen overeenkomt met gemiddeld 1 inkomende en 1 uitgaande verplaatsing per minuut.

Op basis van haar wegencategorisering, snelheidsregime en vormgeving heeft de N117 Essensteenweg een theoretische capaciteit van 1.200 pae per uur per rijrichting¹⁶. Wanneer vanuit een worstcase aanname wordt uitgegaan dat al het uitgaand verkeer vanuit het plangebied in dezelfde richting zou rijden, zou dit bijkomend verkeer 4,9% van de totale capaciteit van de N117 innemen. Op basis van het standaard significantiekader voor verkeersafwikkeling kan deze toename als een niet significante impact beschouwd worden.

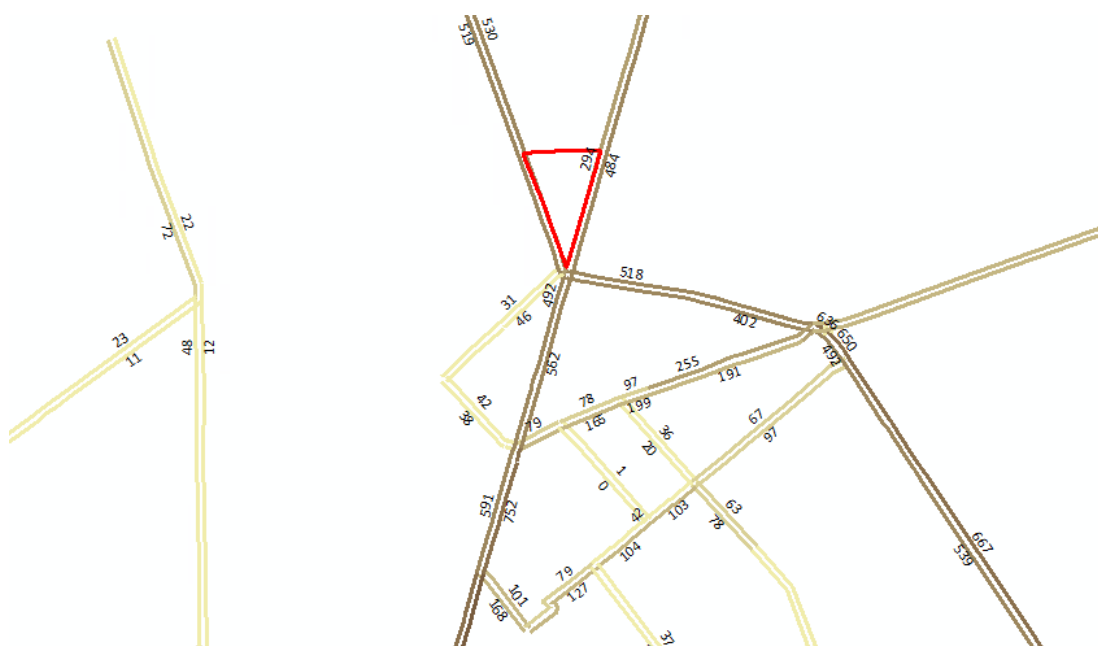
Recente verkeerstellingen zijn voor deze locatie niet ter beschikking. Onderstaande figuren betreffen uitsneden uit het meest recente regionaal verkeersmodel Antwerpen versie 4.2.2¹⁷ voor zowel de huidige situatie (basistoestand 2017) als het toekomstscenario 2030. Uit deze gegevens blijkt dat er nog voldoende restcapaciteit is in zowel de bestaande als de toekomstige situatie, ten aanzien van de theoretische capaciteit.

¹⁶ De meest recente tellingen dateren van september en oktober 2015. Op basis van de kruispunttelling blijkt dat de intensiteiten op de verkeerstakken onder de theoretische capaciteit van 1200 pae per uur per rijrichting liggen.

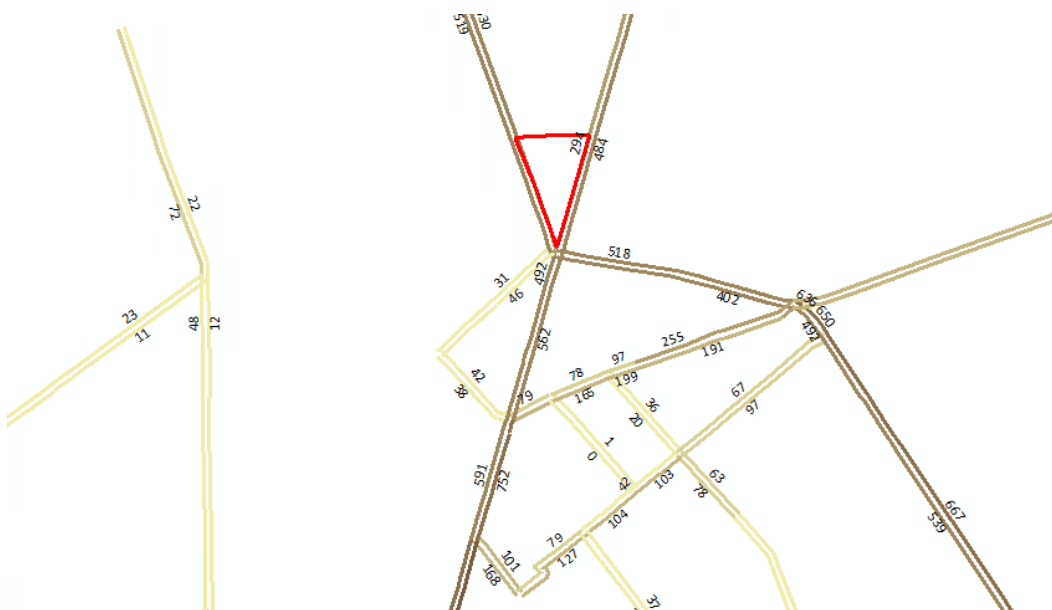
¹⁷ [Strategische verkeersmodellen | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/Strategische-verkeersmodellen)



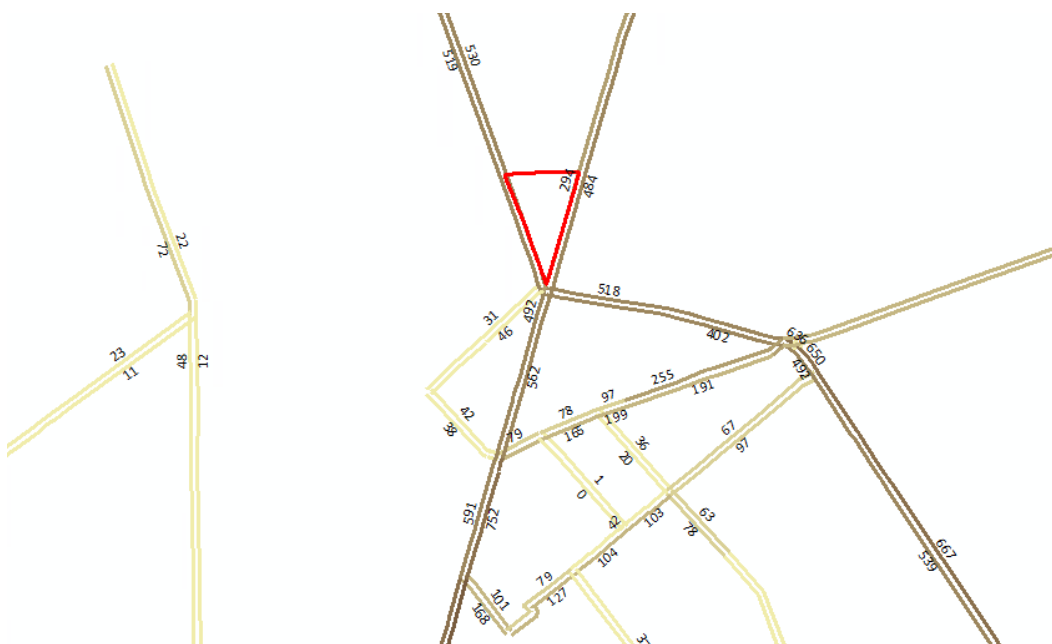
Figuur 64 Verkeersintensiteiten regionaal verkeersmodel basissituatie 2017 – Ochtendspits (8u00 – 9u00)



Figuur 65 Verkeersintensiteiten regionaal verkeersmodel basissituatie 2017 – Avondspits (17u00 – 18u00)



Figuur 66 Verkeersintensiteiten regionaal verkeersmodel toekomstscenario 2030 – Ochtendspits (8u00 – 9u00)



Figuur 67 Verkeersintensiteiten regionaal verkeersmodel toekomstscenario 2030 – Avondspits (17u00 – 18u00)

Het aantal bijkomende links afslaande bewegingen vanuit de N117 naar het plangebied, zal ook niet van die grootorde zijn dat bijkomende maatregelen noodzakelijk zijn om de doorstroming van de N117 te garanderen.

Bijkomend kan gesteld worden dat de geplande herinrichting van het kruispunt N1 Bredabaan met de N117 Essensteenweg (start werkzaamheden najaar 2022) zal zorgen voor een vlottere verkeersafwikkeling van het kruispunt.

6.5.8 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, mits er meerde ontsluitingswegen op de site zijn bij de functie feestzaal.

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
<i>Ruimtelijke aspecten</i>		
<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)?	☐	☒
<i>Ruimtebeleving</i>		
- Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	☐	☒
<i>Gezondheid</i>		
- Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	☒	☐
- Voorziet het plan kwetsbare ¹⁸ functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	☒	☐
<i>Veiligheid</i>		
- 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...)?	☐	☒

6.6.1 Ruimtelijke aspecten

Achter het kasteel wordt een zone voor bijkomende bebouwing voorzien, voor een diversiteit aan functies in aansluiting met de locatie naast een woonkern. Door de bebouwing te clusteren achter het kasteel wordt het waardevolle kasteelpark afgesloten. Er worden geen significante effecten verwacht.

6.6.2 Gezondheid

Het plan kan een bijkomende verkeersgeneratie met zich meebrengen, wat een toename van geluids- en luchtemissies als gevolg kan hebben. , Figuur 46, en Figuur 50 geven reeds de huidige impact van de geluids- en luchtemissies weer. Er kan echter redelijkerwijze aangenomen worden dat de toename van verkeersgeluid relatief beperkt zal zijn ten aanzien van reeds bestaande verkeershinder.

¹⁸ 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 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.

Ten aanzien van gezondheid worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Bepaalde activiteiten die worden toegelaten betreffen geluidsgenererende activiteiten: nl. feestzaal. In de voorschriften worden. Er moet echter worden voldaan aan de VLAREM wetgeving. Significante geluidshinder wordt niet verwacht.

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 milieu-effecten

Er worden geen aanzienlijke milieu-effecten 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. (overdrukzone)	Art. 2 Kasteel (overdruk)
n.v.t. (overdrukzone)	Art.3 Bijgebouwen (overdruk)
Wonen	Art. 4 Zone voor tuinen
Natuur	Art. 5 Zone voor ecologische oeverinrichting
n.v.t. (overdrukzone)	Art. 6 Waterloop (overdruk)
n.v.t. (overdrukzone)	Art. 7 Zichtas
n.v.t. (overdrukzone)	Art. 8 Zone voor bovengrondse parking (overdruk)
n.v.t. (overdrukzone)	Art. 9 Toegang gemotoriseerd verkeer (indicatief)
Lijninfrastructuur	Art. 10 Zone voor weginfrastructuur
wonen	Art. 11 Woonpark

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.

7.3.2 Verkaveling

Verkaveling AP6 15/02/1994 binnen de contour van het plangebied.

7.4 Ruimtebalans

Hierna wordt de ruimtebalans in de juridische situatie gegeven.

Categorie van gebiedsaanduiding	Gewestplan	Grafisch plan
Overig groen	46.856 m ²	27.811m ²
Wonen	/	10.838 m ²
Natuur	/	3.068m ²
Lijninfrastructuur	/	5.139m ²
Totaal	46.856 m ²	46.856 m ²

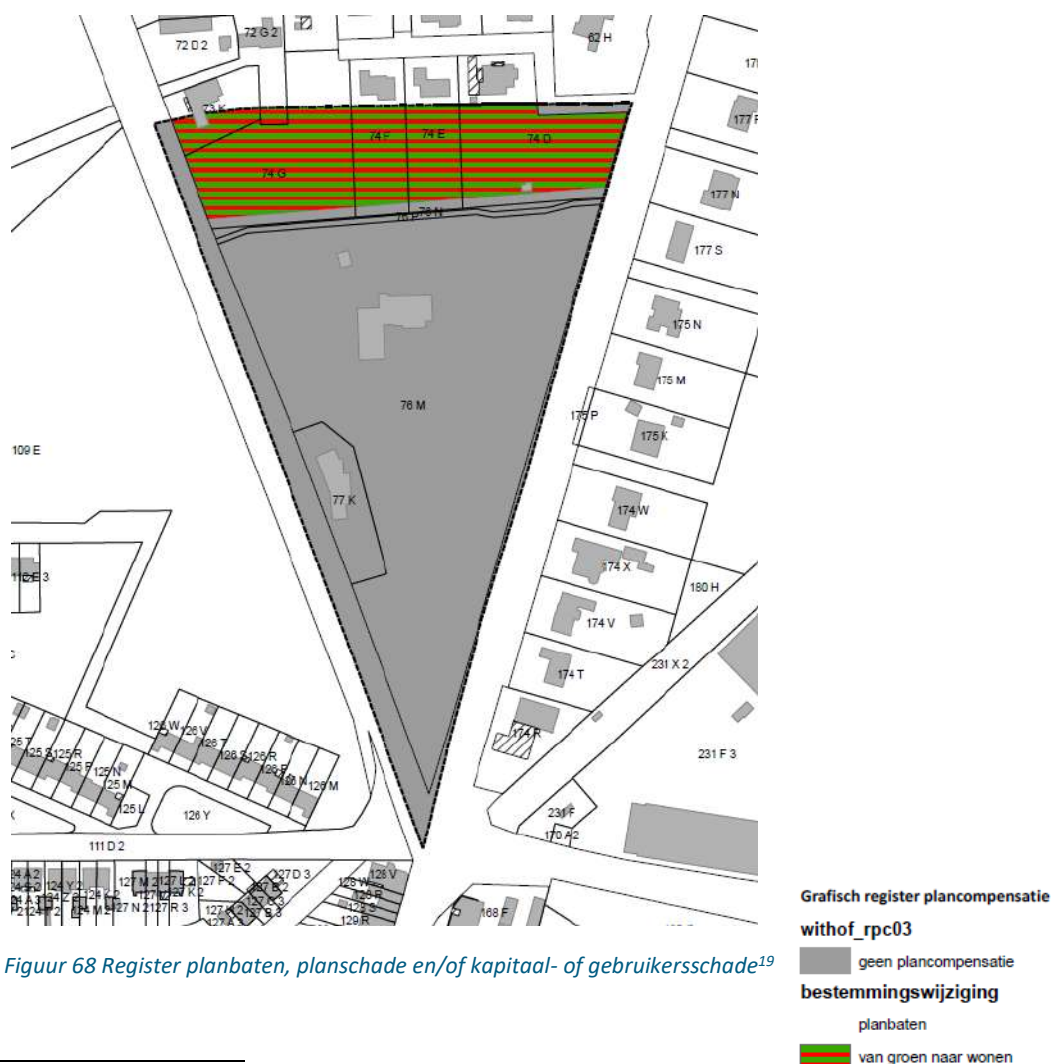
7.5

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 68 Register planbaten, planschade en/of kapitaal- of gebruikersschade¹⁹

¹⁹ Woning Essensteenweg 31 ligt vandaag (voorafgaand aan de bekrachtiging van voorliggend RUP) deels in woonpark en deels in parkgebied. De huidige regelgeving rond planbaten stelt het volgende “Er is geen planbaten verschuldigd in o.a. volgende gevallen: “wanneer het perceel waarop de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het RUP, een zonevremde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning in de zin van Art. 4.4.10 gevestigd is, een voor wonen geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan”. Dit is hier het geval.

8 Waterparagraaf

Het plangebied is gelegen in het Benedenschijn deelbekken. Door het plangebied loopt de Kaarsebeek. Dit betreft een geklasseerde waterloop van tweede categorie. 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 8,7m 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.

Eén van de doelstellingen van het plan is om langsheen de waterloop een afdoende ruimte strook ecologische oeverstrook te voorzien. In deze zone wordt afdoende ruimte voor waterbeheer, wateropvang en afvoer gecreëerd.

De globale verhardingsgraad van het domein wordt behouden. Er wordt toegelaten bebouwing te voorzien op een nieuwe locatie achter het kasteel doch hiervoor moet de bestaande minder waardevolle aanbouw afgebroken worden. In het RUP zal een maximale bebouwingsgraad worden verankerd in de voorschriften. Verder zal ook een maximale toegelaten oppervlakte verharding worden opgenomen in de voorschriften. Het is immers de doelstelling het waardevolle groene karakter te behouden.

Bijkomend zal elke omgevingsvergunning moeten voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater: (B.VI.R. 10/02/2023). Vetrepunt is dat elke druppel telt. Vanuit dat oogpunt zijn extra verstrengingen opgenomen t.a.v. vorige verordening, zo worden de minimale volumes van hemelwaterputten opgetrokken en moet het opgevangen hemelwater maximaal gebruikt worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, kuiswater, wasmachine en buitengebruik.

Het plangebied is infiltratiegevoelig. Er dient dan ook maximaal op infiltratie ingezet te worden. Waterdoorlatende materialen voor de aanleg van terrassen en opritten en paden dragen hiertoe bij. Er worden er geen aanzienlijke effecten verwacht voor de afvoer van hemelwater.

Afvalwater dat bij de heringebruikname van het kasteel en bij de realisatie van de nieuwbouw achter het kasteel (bv. kantoren) gegenereerd zal worden, kan via het reeds aanwezige rioleringsstelsel afgevoerd worden naar het RWZI.

Bijlage 1

Bouwhistorisch
onderzoek

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



ERFGOEDSCAN IFV RUP WITHOF DRAFT



tussentijds 29/11/2021

ligging

Kasteel Withof
Bredabaan 906
2930 Brasschaat

bescherming

vastgesteld als bouwkundig erfgoed

opdrachtgever

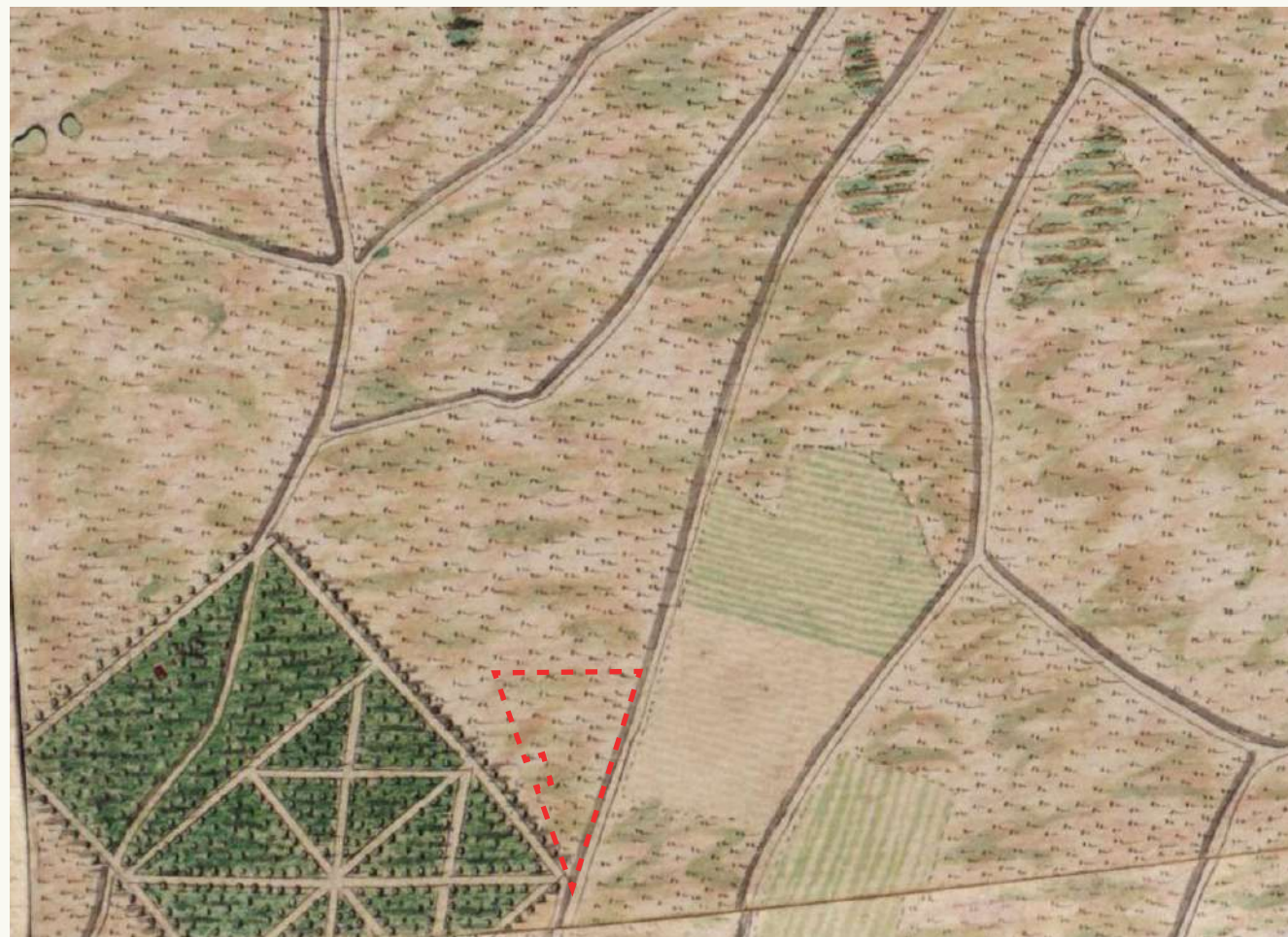
gemeente Brasschaat
Verhoevenlei 11
2930 Brasschaat

architect

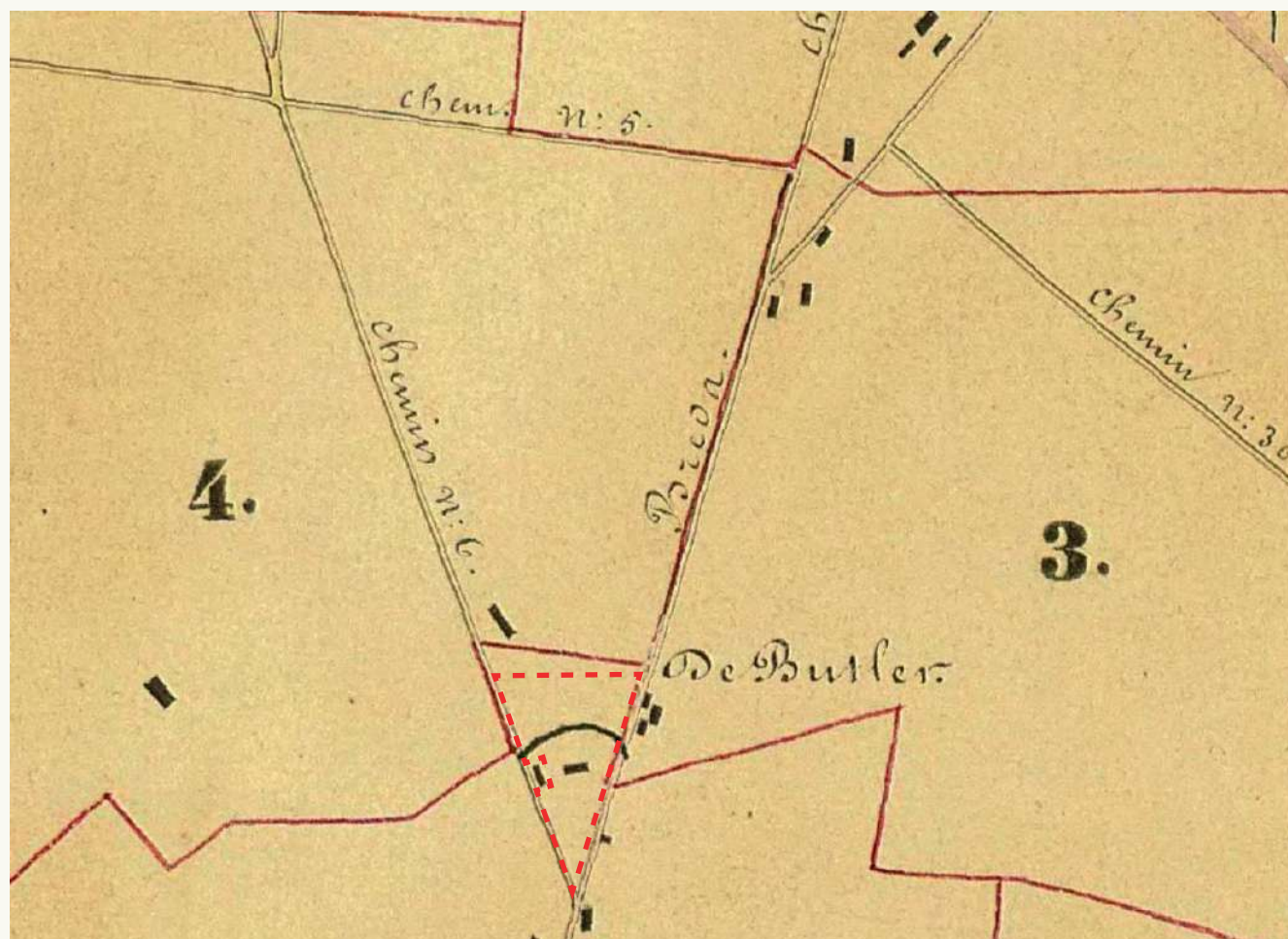
aNNo architecten bv
Forelstraat 55b
9000 Gent

onderzoek site

HISTORISCHE ANALYSE



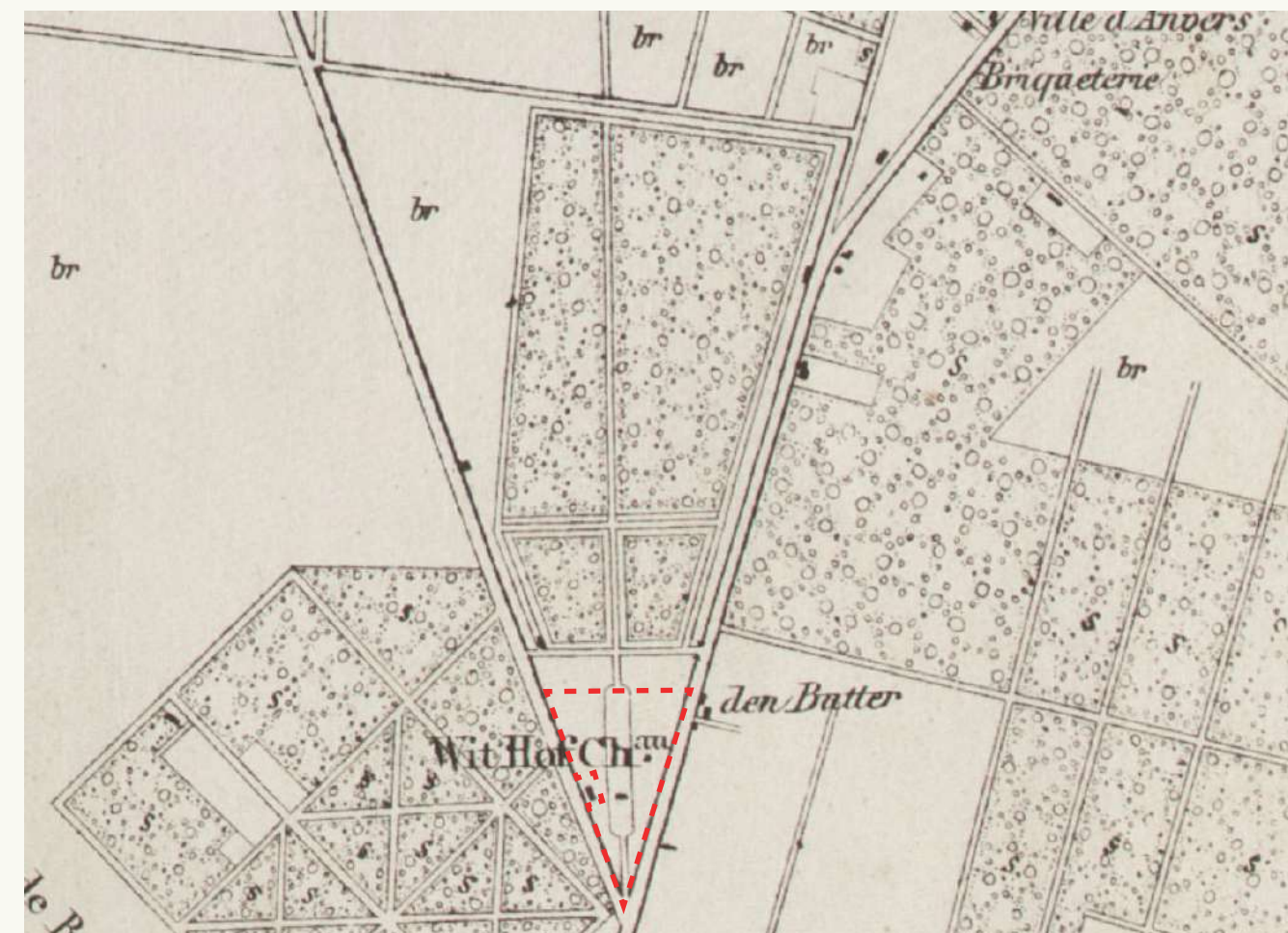
Ferraris (1771-78)



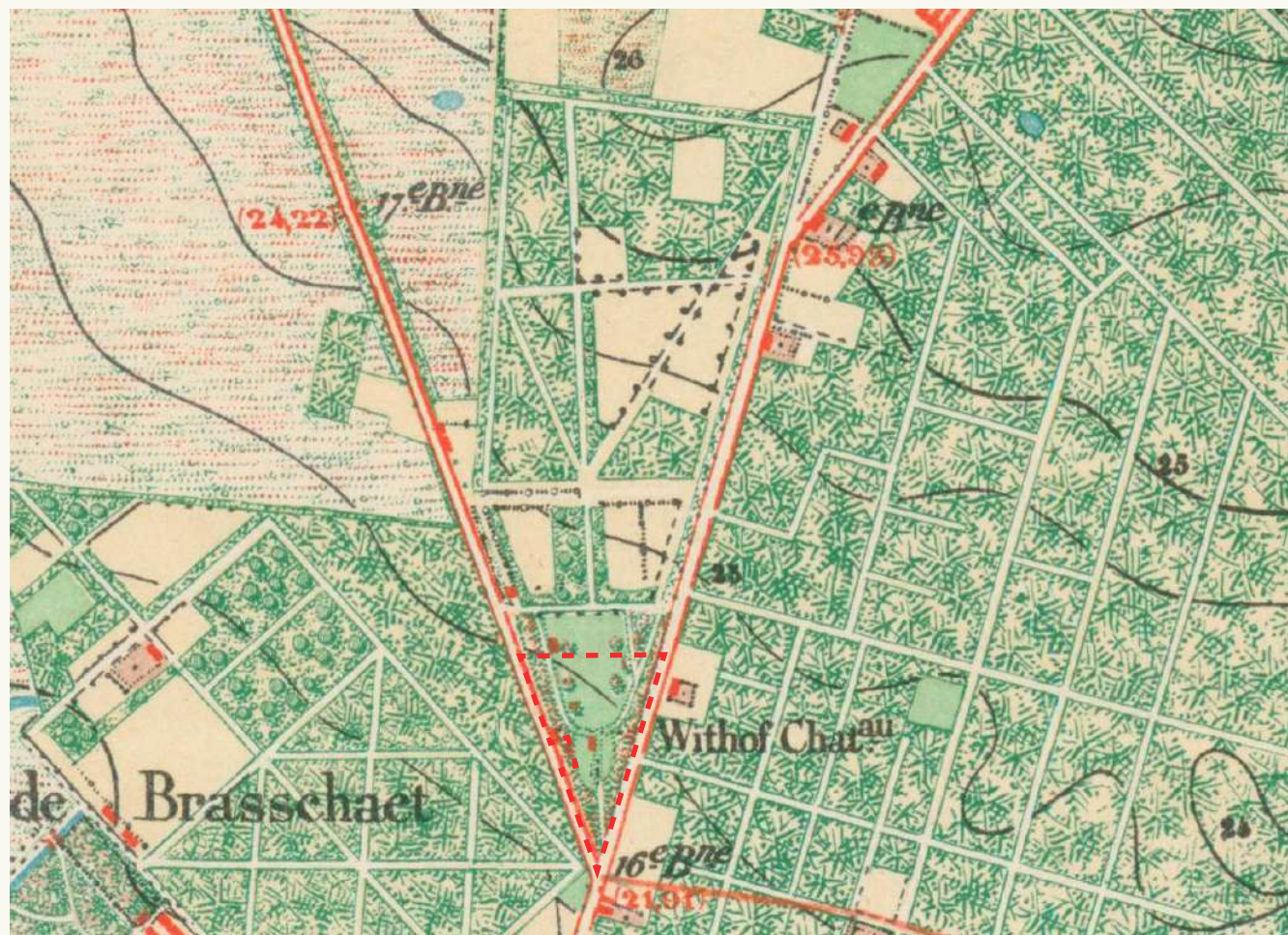
Atlas Buurtwegen (1841)

Korte geschiedenis - 18 & 19de eeuw

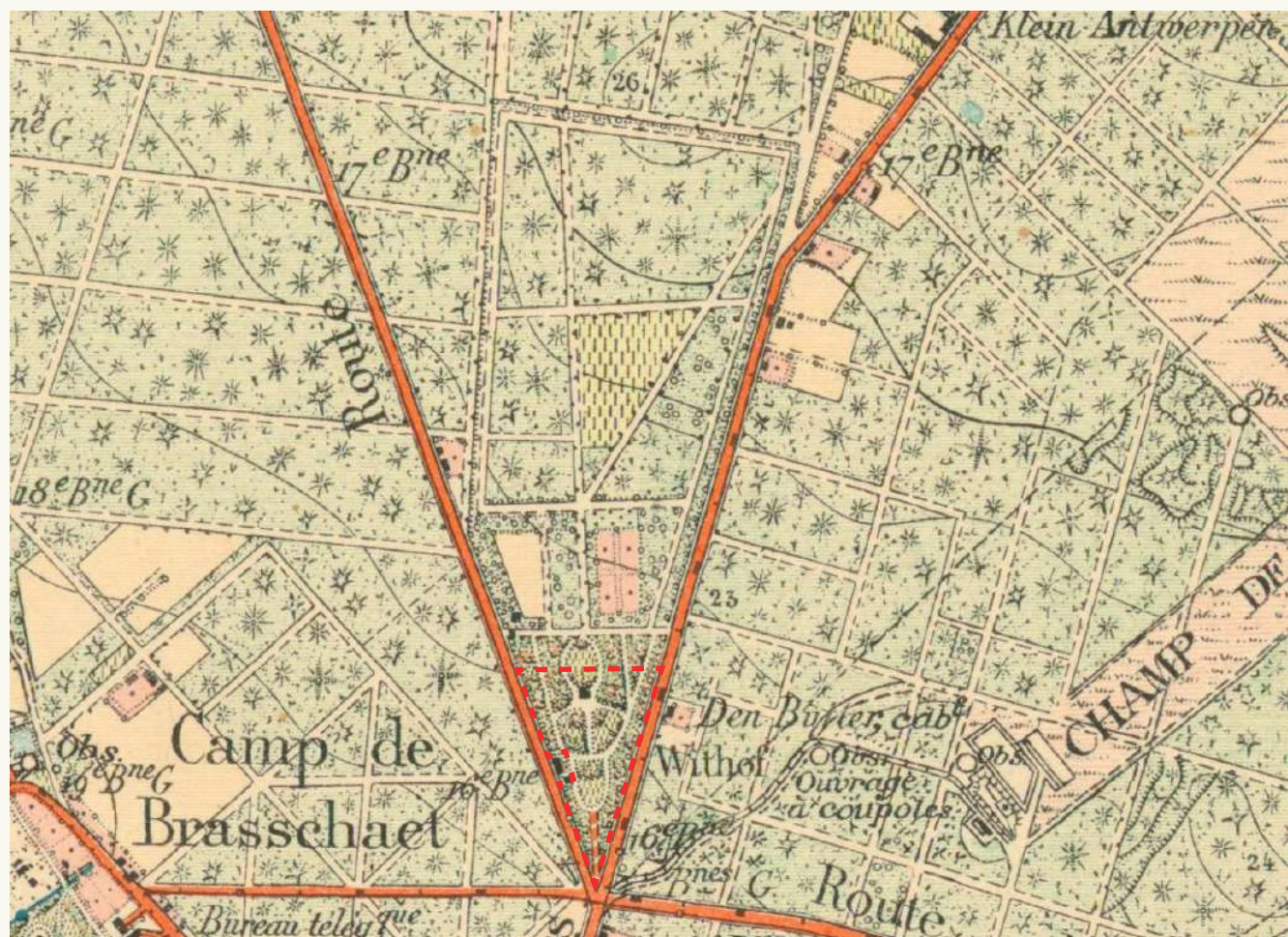
Historische bronnen over kasteel Withof zijn beperkt beschikbaar. De Ferrariskaart toont het domein in de jaren 1770 als een onbebouwd heidegebied. De eerste bebouwing, in het eerste deel van de 19de eeuw, is zichtbaar op onder meer de Atlas der Buurtwegen. De omtrek en positie van het bestaande bijbouw aan de westzijde is herkenbaar; er staat tevens een gebouw centraal op de as - echter dicht bij de hoek van het domein dan het huidige volume. Er is geen informatie over het mogelijks originele (kasteel)gebouw.



Vandermaelen (1846-54)



NGI (1873)



NGI (1904)

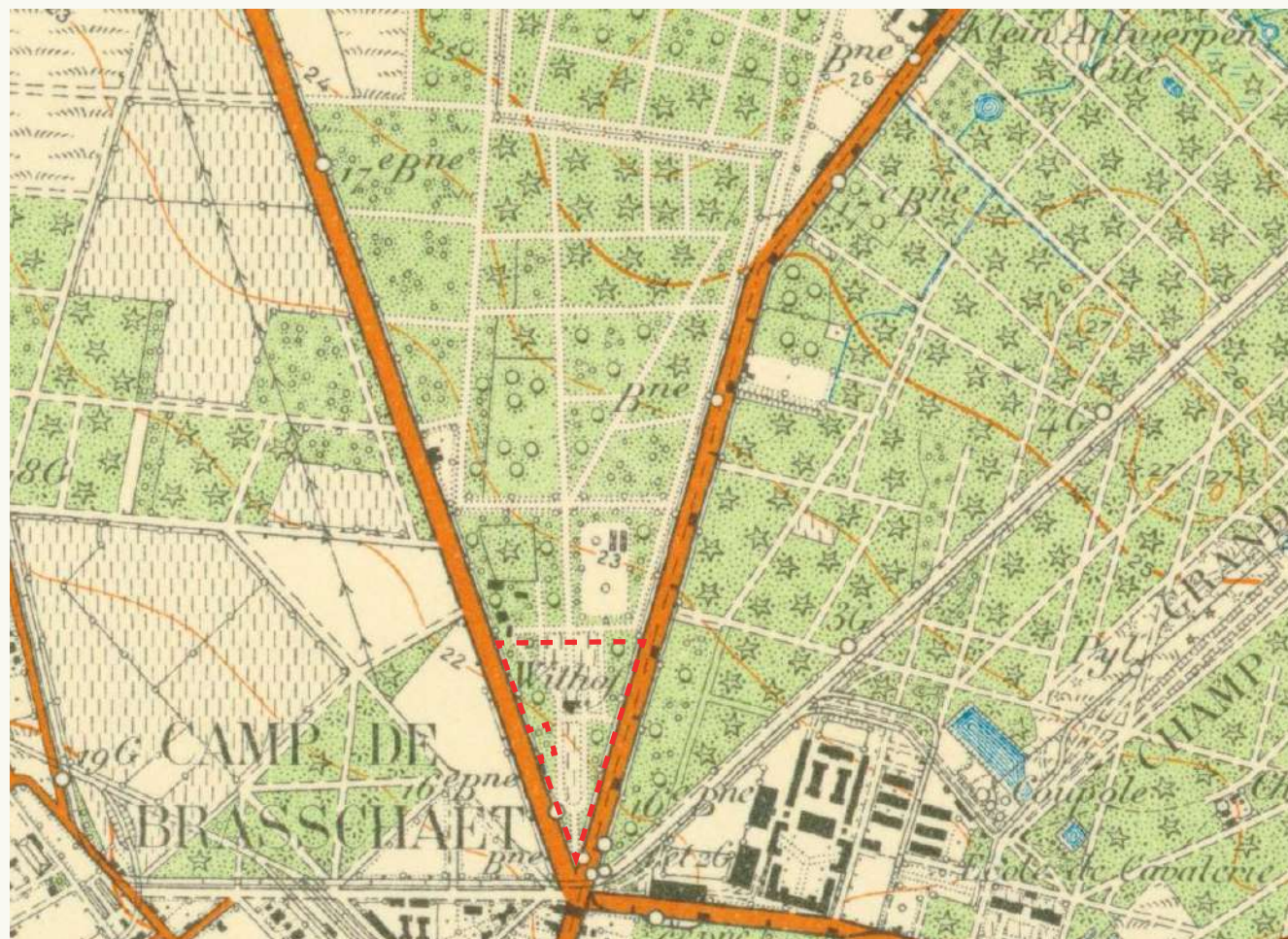
Korte geschiedenis – 1ste deel 20ste eeuw

Op de NGI map van 1904 is voor de eerste keer de positie van het huidige kasteel gemarkeerd. Dit ondersteunt het mogelijke bouwjaar 1902 die wordt genoemd in een bron maar waarvan de oorsprong niet duidelijk is. De eerste gedateerde postkaart van het kasteel stamt uit 1909.

Volgens informatie van de heemkundige kring Breesgata kocht diamanthandelaar Pierre Krijn het domein in 1899. Kort na Wereldoorlog II, wanneer Duitse militairen er hun commandopost ondergebracht hadden, kocht aannemer Louis Gabriëls het kasteeldomein aan en verhuurde het aan de uitbaters van Salons De Groene Jager.



postkaart 1909 (bron: delcampe.net)



NGI (1939)



postkaart niet gedateerd (bron: delcampe.net)

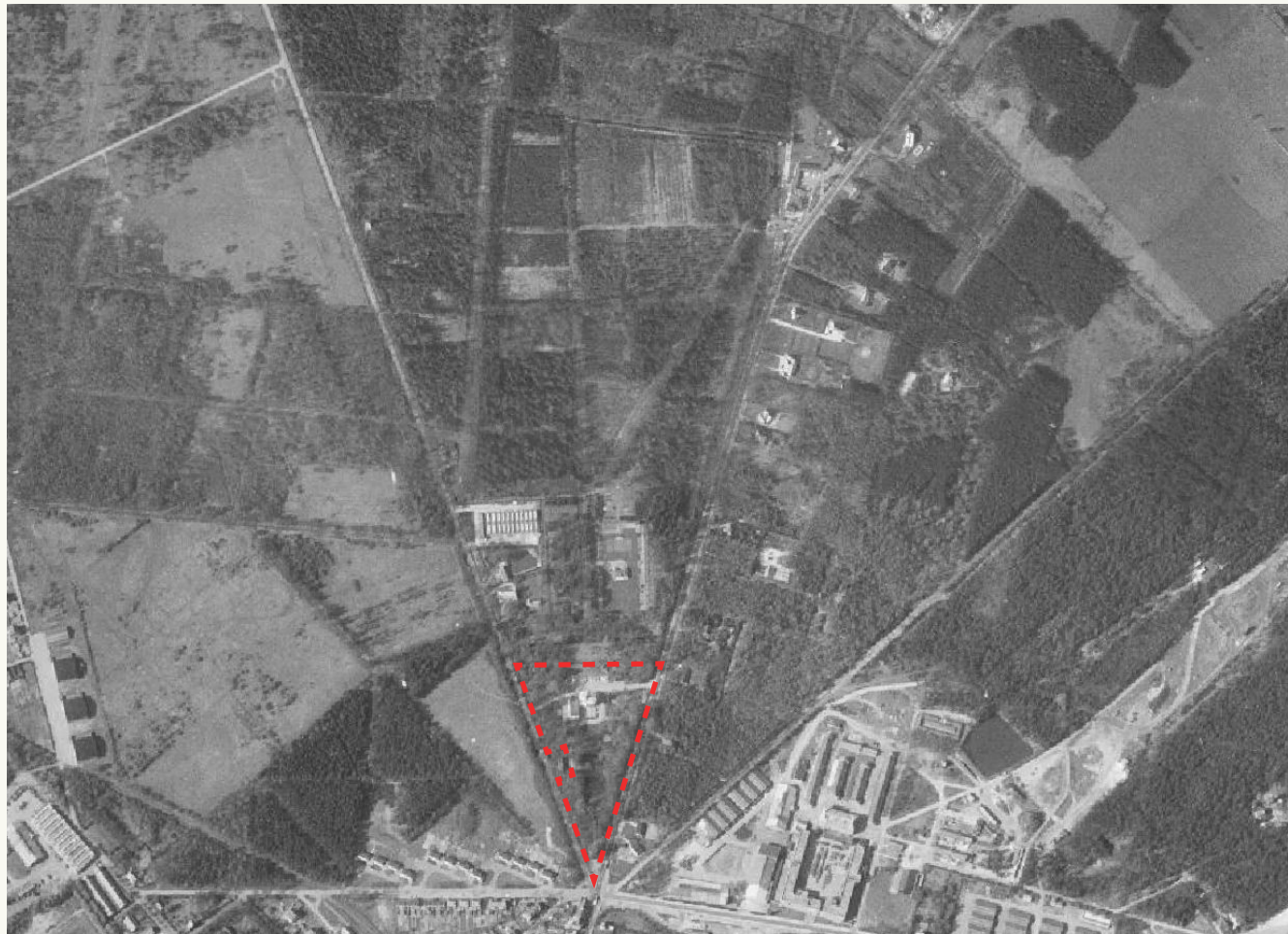
Korte geschiedenis - 1ste deel 20ste eeuw (landschap)

De eerste aanleg van het domein dateert reeds van voor de bouw van het huidige kasteel. De Vandermaelen kaart (ca. 1850) toont structuren die tot vandaag waarneembaar zijn in het landschap. Al was het toenmalige domein heel wat groter dan het huidige gebied, aangezien de zone ten noorden van het kasteel later verkaveld werd.

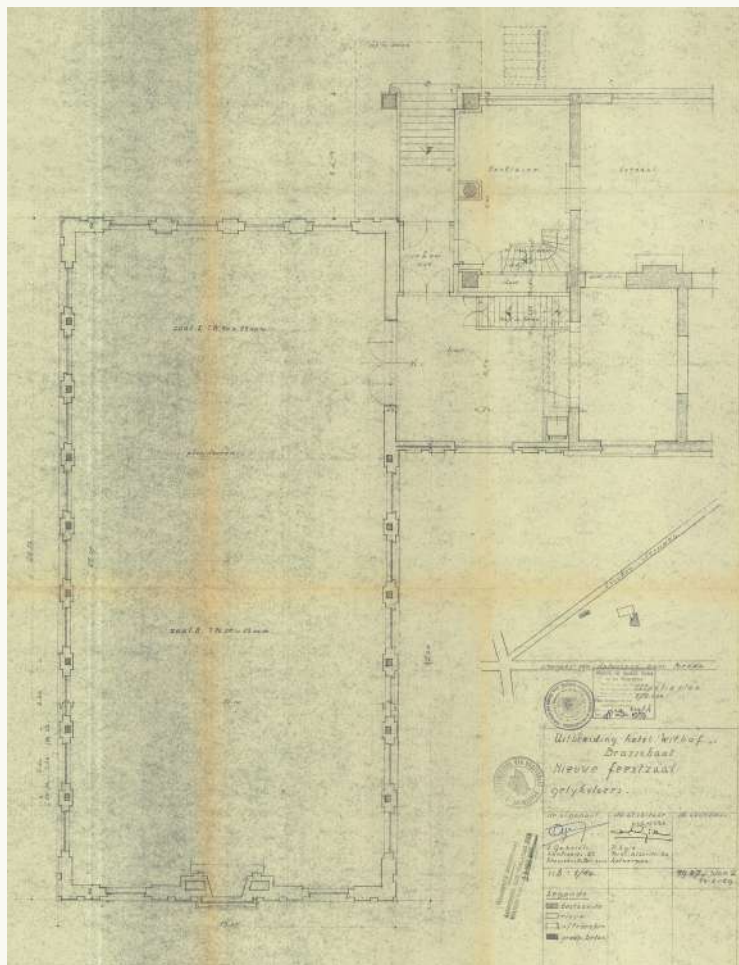
De oorspronkelijke hoofdingang van het kasteel bevond zich op de hoek van het perceel ter hoogte van het kruispunt van de Bredabaan met de Essensteenweg. De inkompoort gaf via een aslijn zicht op de voorgevel van het kasteel.



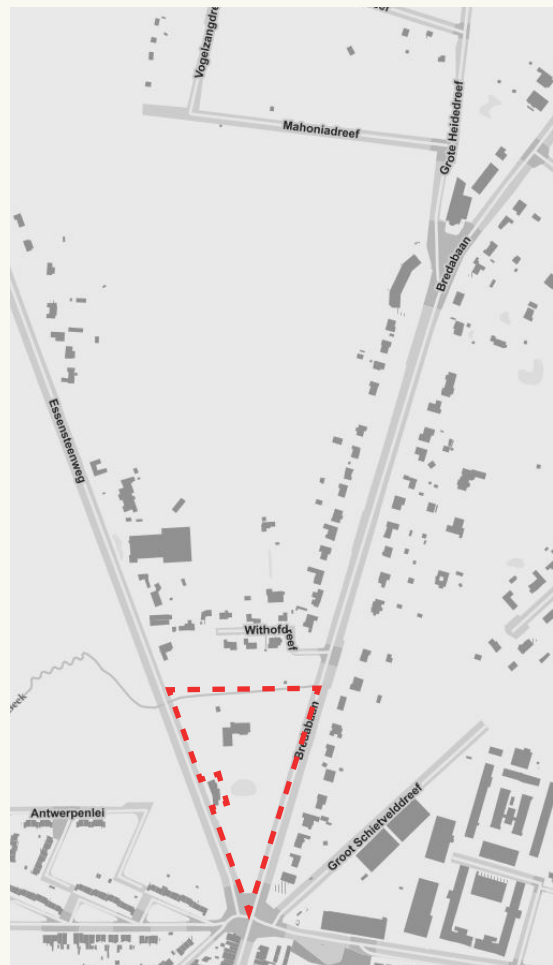
toegang op kruispunt Bredabaan-Essensteenweg (bron: mariaterheide.info)



Luchtfoto (1969-1979)



Plan gelijkvloers vergunning 1959



Basiskaart

Korte geschiedenis - 2de deel 20ste eeuw

In 1959 werd een vergunning verkregen voor de uitbreiding van het kasteel met een nieuwe feestzaal. Aan de westzijde van het kasteel kwam een nieuw volume dat ook met het kasteel verbonden werd. Hiervoor werden het overdekt terras en de open zone ervoor dichtgemaakt. De aanbouw domineert nog steeds het huidige beeld.

In 1978 werd het kasteel verkocht en kwam er tijdelijk een meubelzaak. Nadien kocht de firma Begemann het domein.

De huidige eigenaar kocht het kasteel in 2004. Grondige renovatiewerken in kader van gebruik als restaurant en hotel zijn geregulariseerd in 2007.



foto niet gedateerd (bron: mariaterheide.info)

RESTAURATIE-DEFINITIE



zuidgevel zoom



originele traphal



historische deur

Waardering - (erfgoed)elementen

- originele buitenschil = historische en architecturale waarde (ca. 1900)
- concept origineel plan en structuur = waardevol (grote open ruimtes)
- symmetrische enscenering van ruimtes
- statige interieurs op het gelijkvloers met molures, historische deuren en schouwmantels
- op verdiepingen: plan en structuur, geen interieurelementen



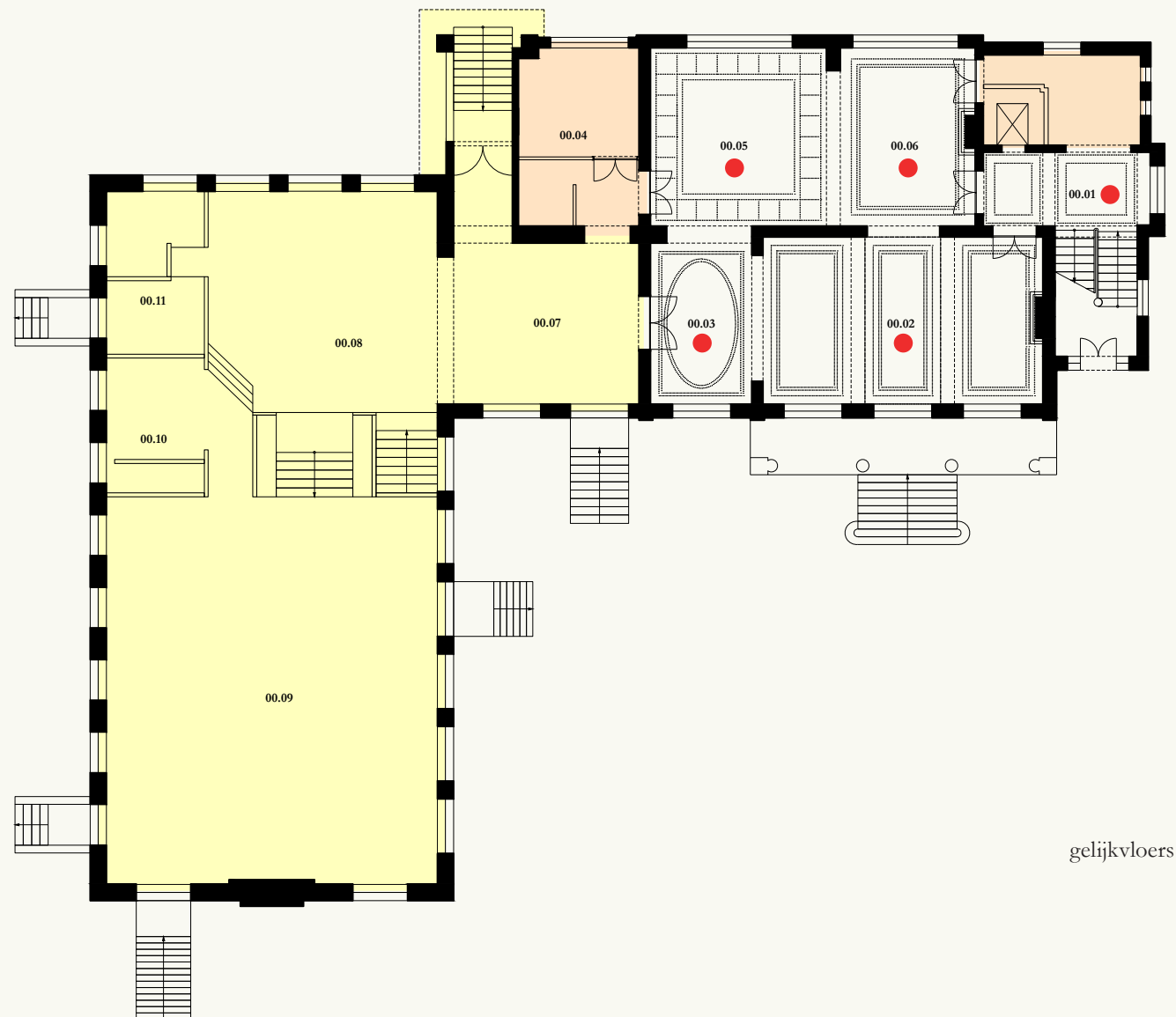
grote open ruimte met symmetrische enscenering



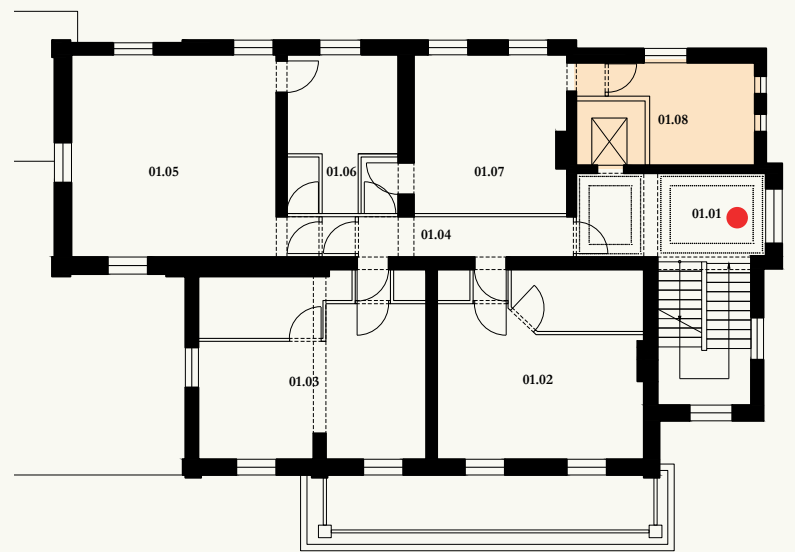
molures op gelijkvloers



schouwmantel



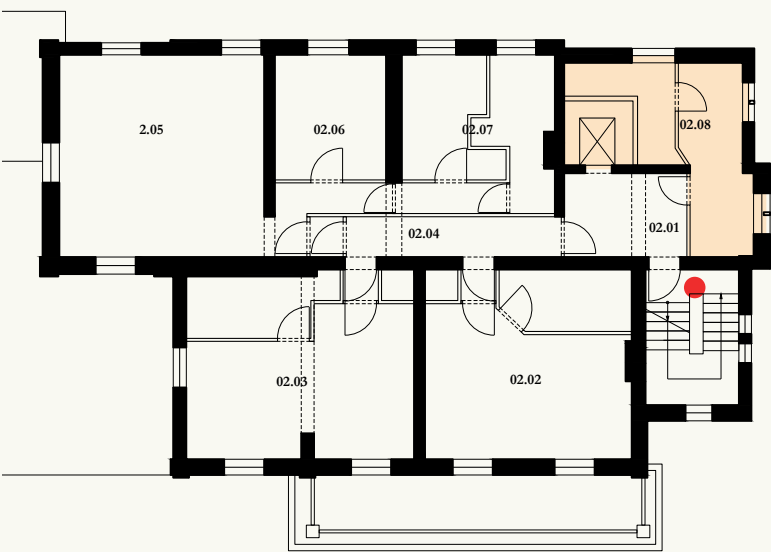
gelijkvloers



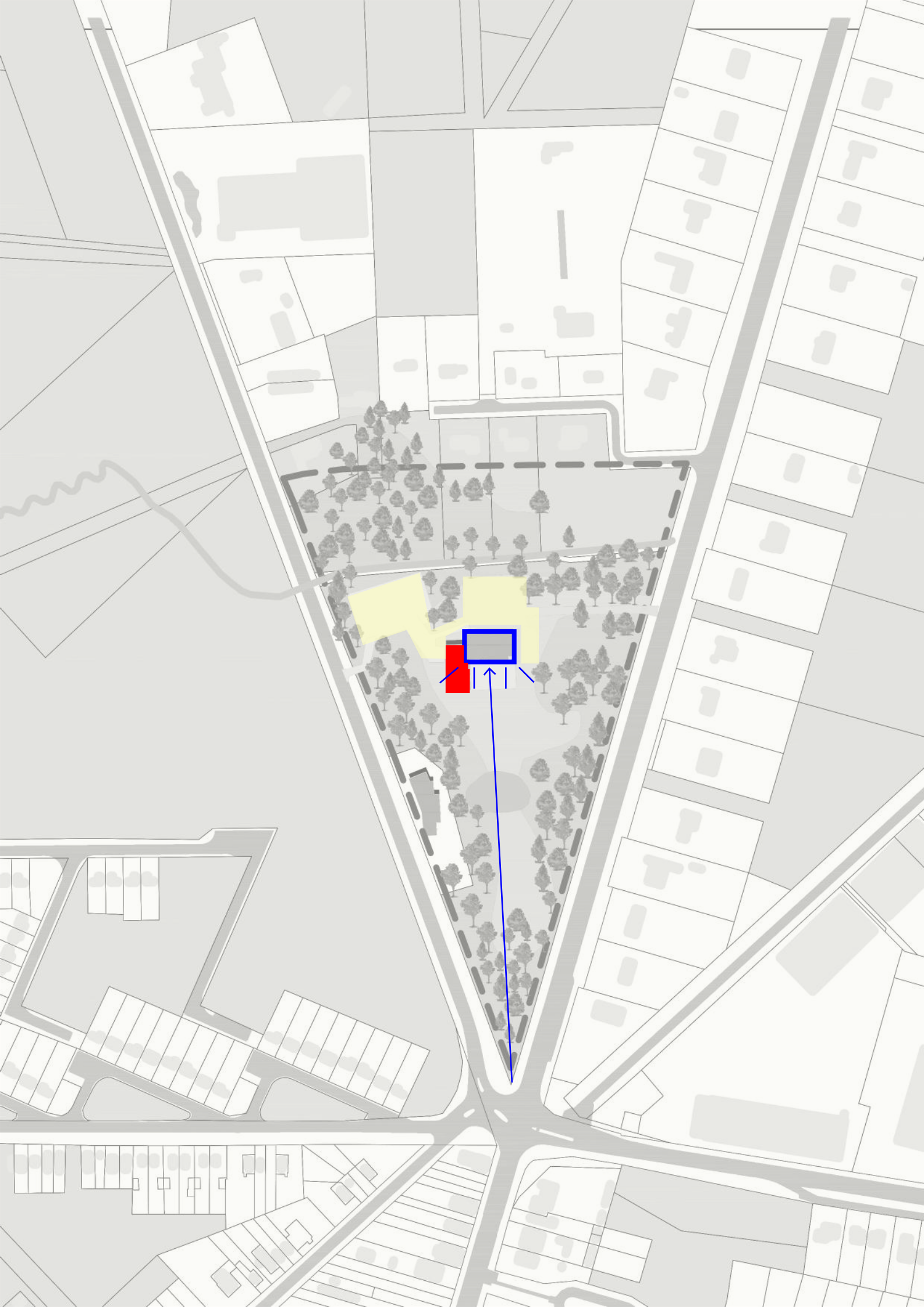
eerste verdieping

Waardering - overzicht

- STOREND > afbraak
- NEUTRAAL > behoud + interventies mogelijk
- WAARDEVOL > behoud + herwaarderen
- WAARDEVOLLE INTERIEURELEMENTEN > behoud + herwaarderen



tweede verdieping



Krachtlijnen

- groen landschap met oude bomen
- originele inkom op hoek
- samenspel van kasteel (object) met landschap (context) via zichtlijnen & assen
- voorzijde van het kasteel opnieuw als voorzijde (achterzijde park is verkaveld)
- kasteel als op zich staand element in landschap
- kasteel met ritmering in traveeën en symmetrie met plaatselijke accenten
- mogelijke zones voor ontwikkeling
 - > bebouwen rand niet mogelijk o.w.v. bomen
 - > in reeds bebouwde of verharde zones
 - > vrijhouden zichtas vanaf originele inkompoort
 - > in “schaduw” van kasteel

Bijlage 2

Erfgoedscan

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



ERFGOEDSCAN IFV RUP WITHOF DRAFT



tussentijds 29/11/2021

ligging

Kasteel Withof
Bredabaan 906
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





parking



inkompoort Bredabaan



parking oostzijde kasteel



Franse tuin achter kasteel



zicht op de tuin vanaf 1ste verdieping kasteel



oude inkompoort op kruispunt Bredabaan-Essensteenweg



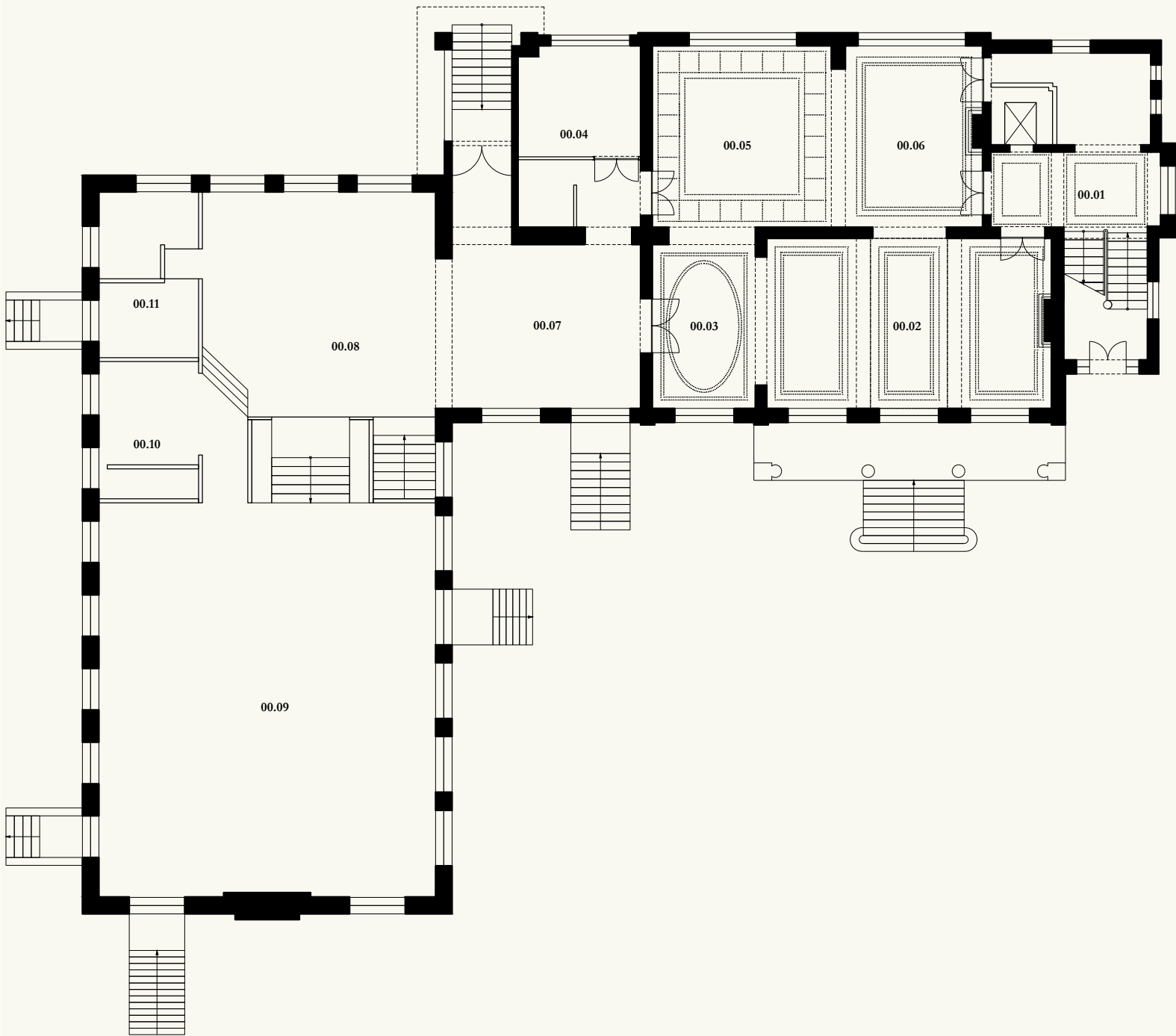
vijver



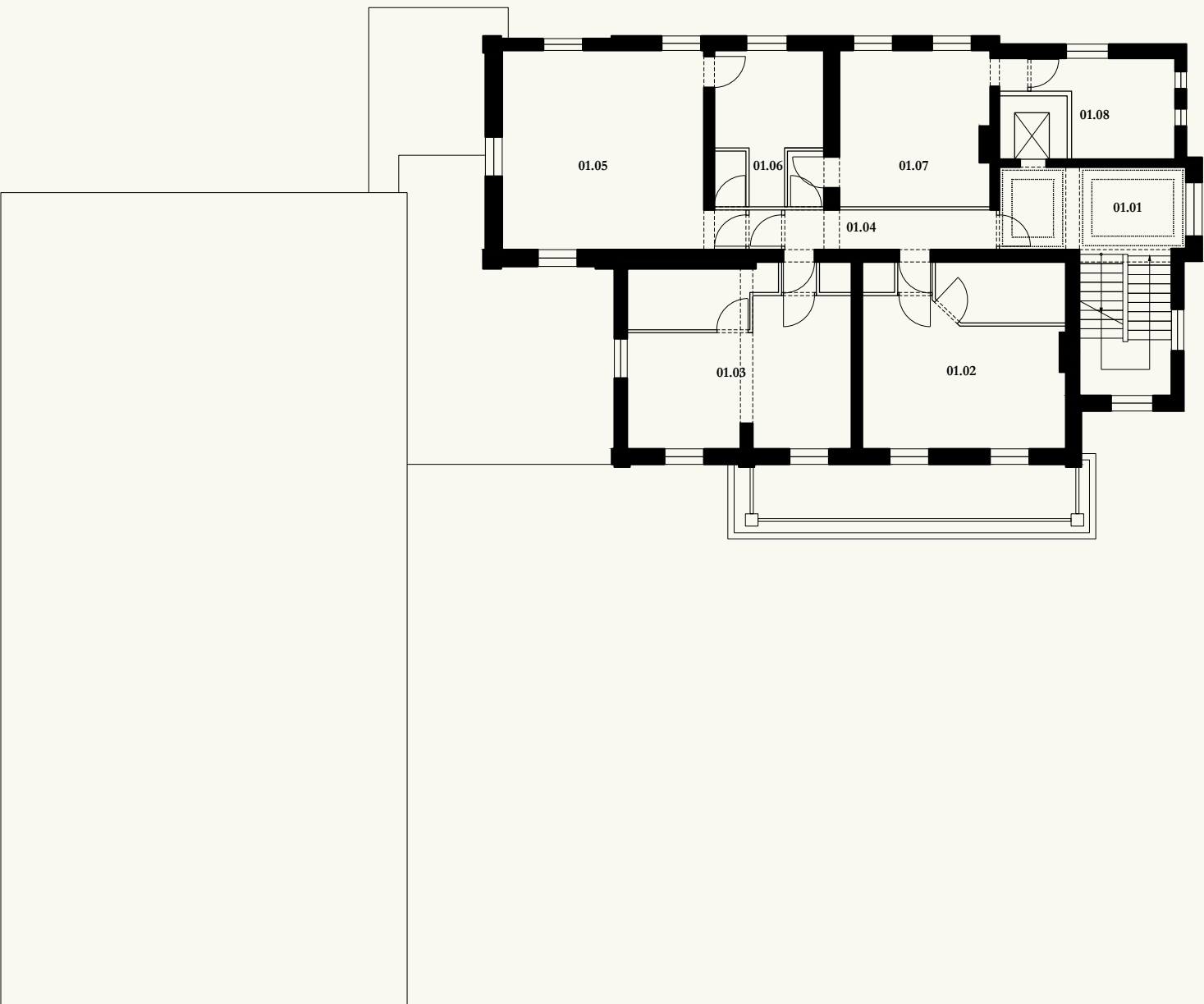
oude inkompoort Bredabaan

Basiskaarten kasteel

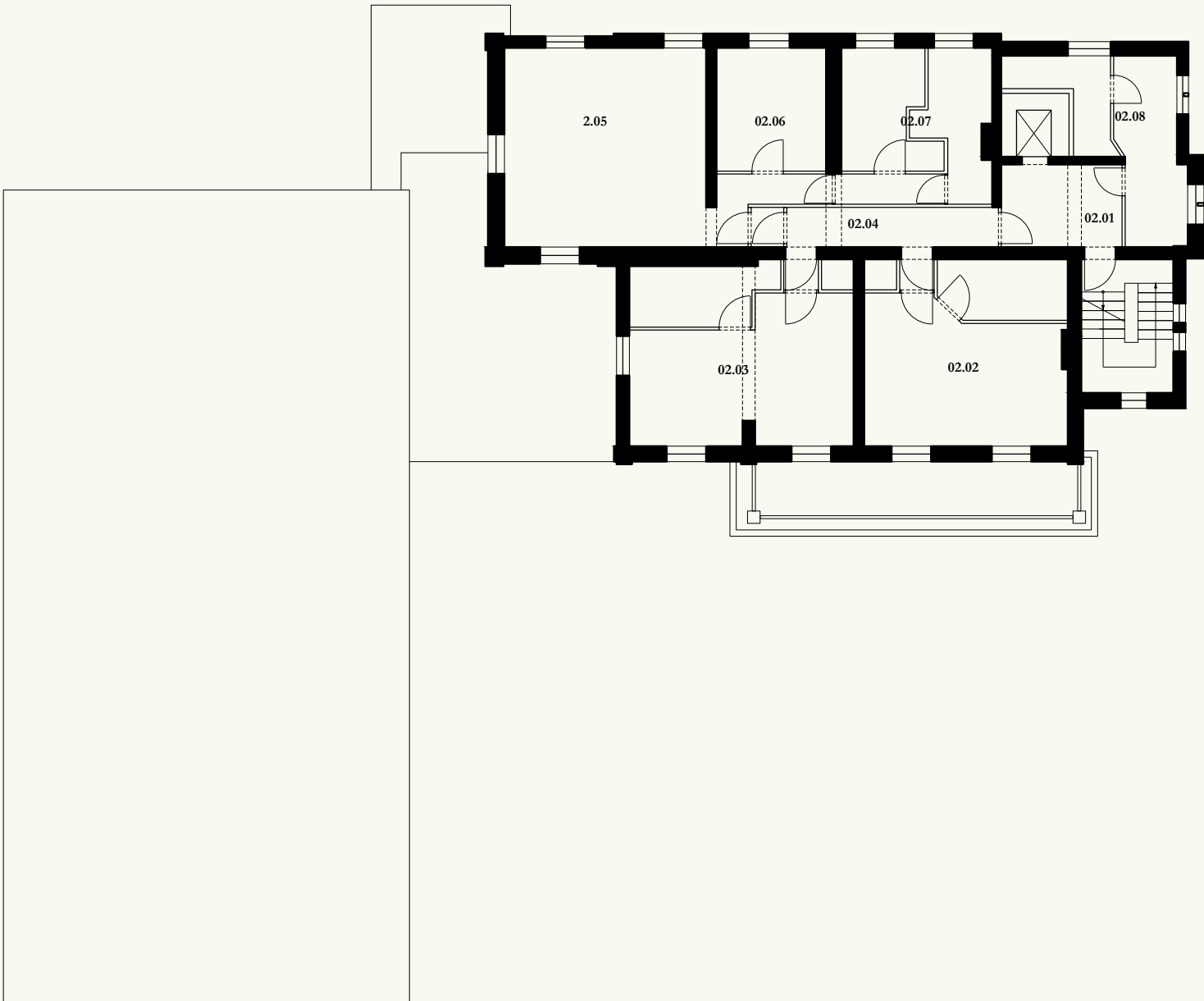
Dit betreffen geen opmetingsplannen, maar een set basisplannen gemaakt op basis van plannen horende bij het regularisatiedossier uit 2007. Deze werden gedigitalisered door aNNo architecten.



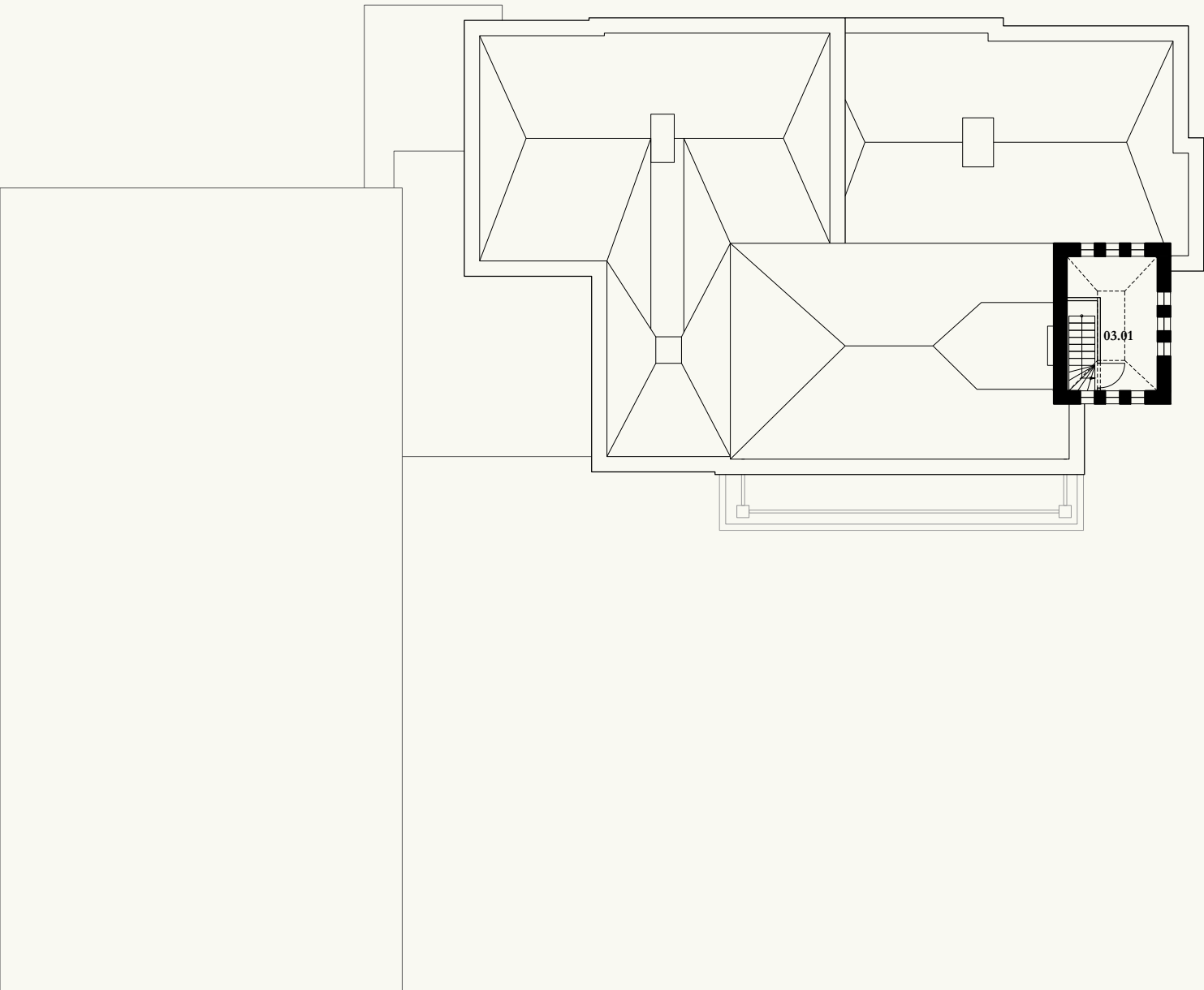
gelijkvloers



eerste verdieping



2de verdieping



dakverdieping

Foto-inventaris kasteel – exterieur



noordgevel



oostgevel



zuidgevel



westgevel vanaf plat dak +1





zuidgevel uitbreiding



zuidgevel uitbreiding



noordgevel uitbreiding



oostgevel uitbreiding

Foto-inventaris kasteel - interieur

gelijkvloers - originele ruimtes met historische elementen



0.01



0.03



0.02



0.06

Foto-inventaris kasteel - interieur

gelijkvloers - ruimtes uitbreiding



0.17



0.11



0.09



0.08



0.06

Foto-inventaris kasteel - interieur

eerste verdieping



1.01



1.03



1.02



1.04



1.08

Foto-inventaris kasteel - interieur

tweede verdieping



2.01



2.03



2.02



2.07

Foto-inventaris kasteel - interieur

derde verdieping



3.01

Foto-inventaris kasteel - interieur

kelder



origineel deel



3.01



uitbreiding



scheur vraagt extra onderzoek



kroonlijst te schilderen



scheuren in molures



interieur op te frissen



recente vloerafwerkingen, mogelijks bovenop originele

Bouwfysische staat

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

Het gebouw toont zich algemeen in redelijk goede staat. Een grondige opfrissingbeurt is wel nodig, zowel exterieur als interieur.

Interieur: vrijleggen originele vloerafwerking indien nodig aanwezig of nieuwe vloer, herstellingen molures, schilderwerken, ...

Exterieur: schilderwerk ramen, reiniging zone terras, ...

Daarnaast zijn er nog een aantal specifieke elementen die verdere aandacht vragen:

- scheur in de zuidgevel: verder onderzoek nodig oorzaak om herstel te kunnen bepalen
- kroonlijst: schilderwerk is verweerd, dringend te schilderen om schade aan hout te voorkomen
- dakconstructie: was niet toegankelijk

ontwerpend onderzoek

NIEUWE VISIE VOOR HET KASTEEL

Verschillende scenario's voor een nieuwe invulling

Gebouwschil

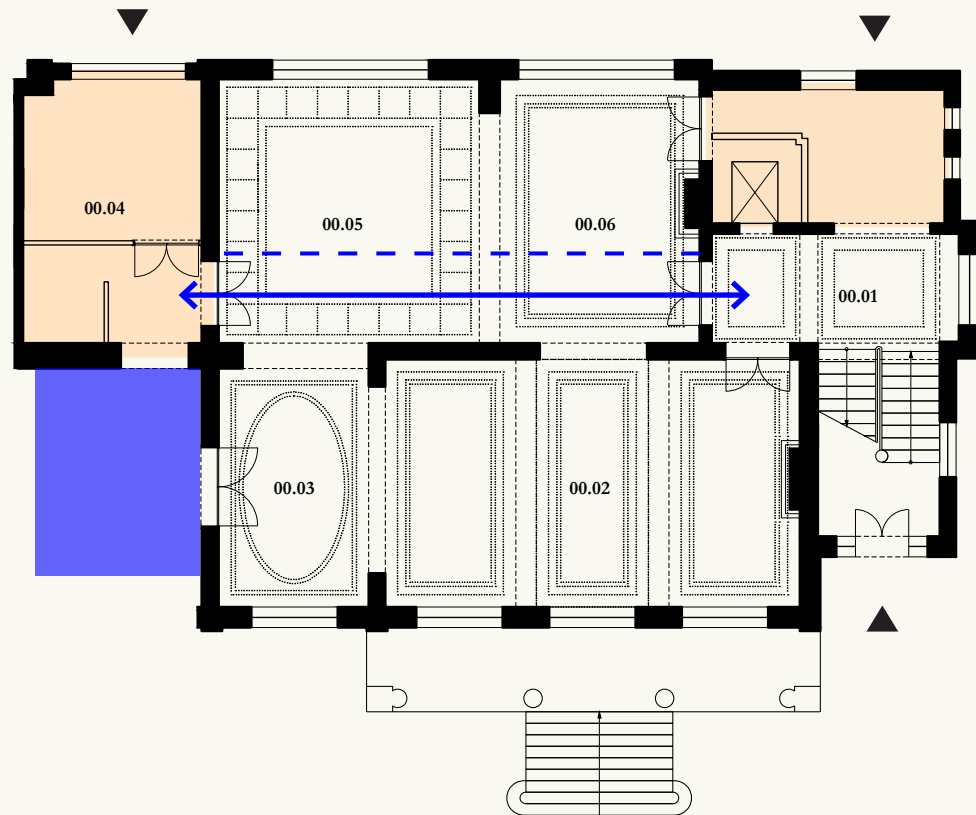
- herstel historische gebouwschil
- behoud hoofdstructuur
- zone voor nieuwe interventies in ruimtes met neutrale waarde

Inkom

- bestaande hoofdinkom opnieuw inzetten
- mogelijkheid tot nieuwe inkom i.f.v. koppeling met nieuwe uitbreiding
 - > aan ruimtes met neutrale waarde
 - > integrale toegankelijkheid

Circulatie

- bestaande trap als hoofdtrap
- lift op bestaande positie
- extra trap (bv. i.f.v. brandveiligheid): kan opgevat worden als extra traptoren (symmetrisch tov bestaand)





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 eetgelegenheid, 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



Uitbreiding kantoor: kasteel Ter Poorten Hasselt

- 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 “luze” zonder daarbij de structuur en het interieur dermate te wijzigingen 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 ééngesinswoning 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, ... De huidige randvoorwaarden van verkeerslawaaï maken dat dit op dit moment een weinig aantrekkelijke bestemming betreft. Desalniettemin kan deze overlast door bijvoorbeeld de komst van elektrische wagens op termijn komen te vervallen.

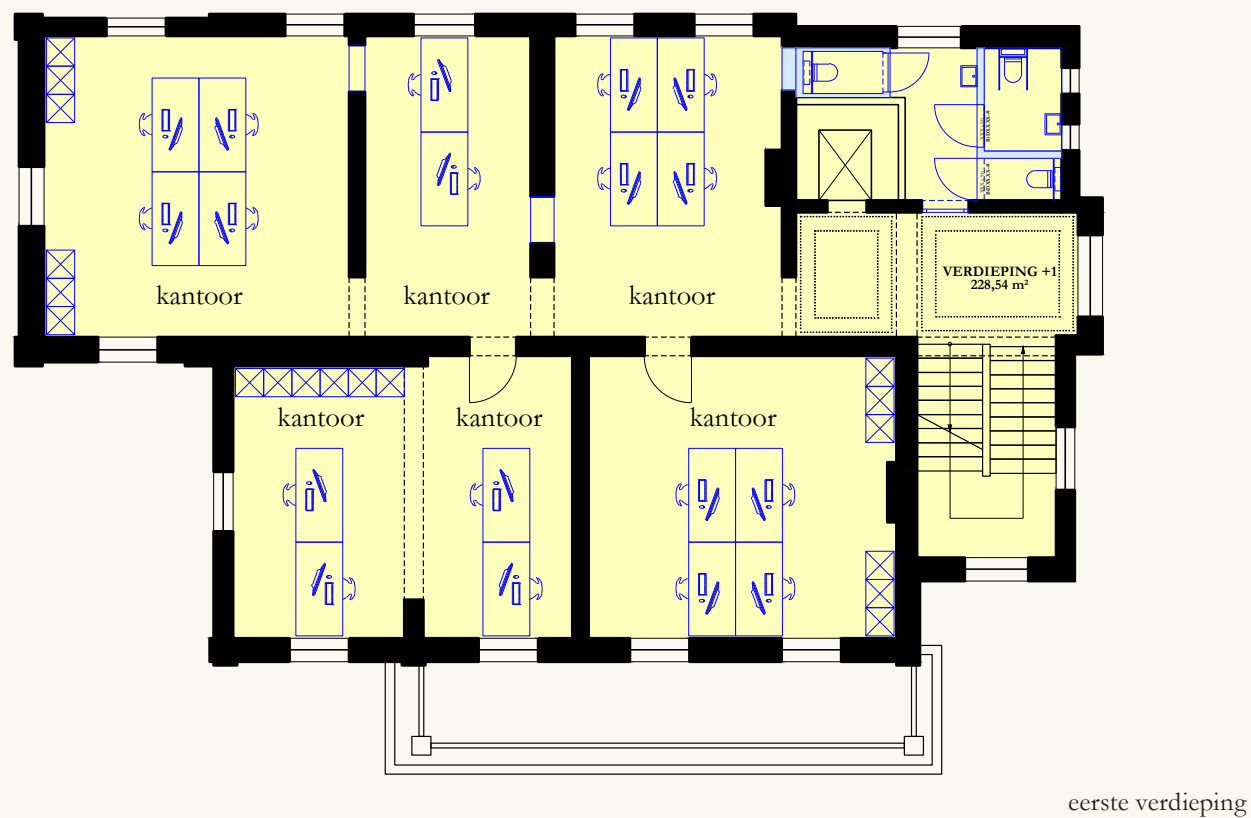
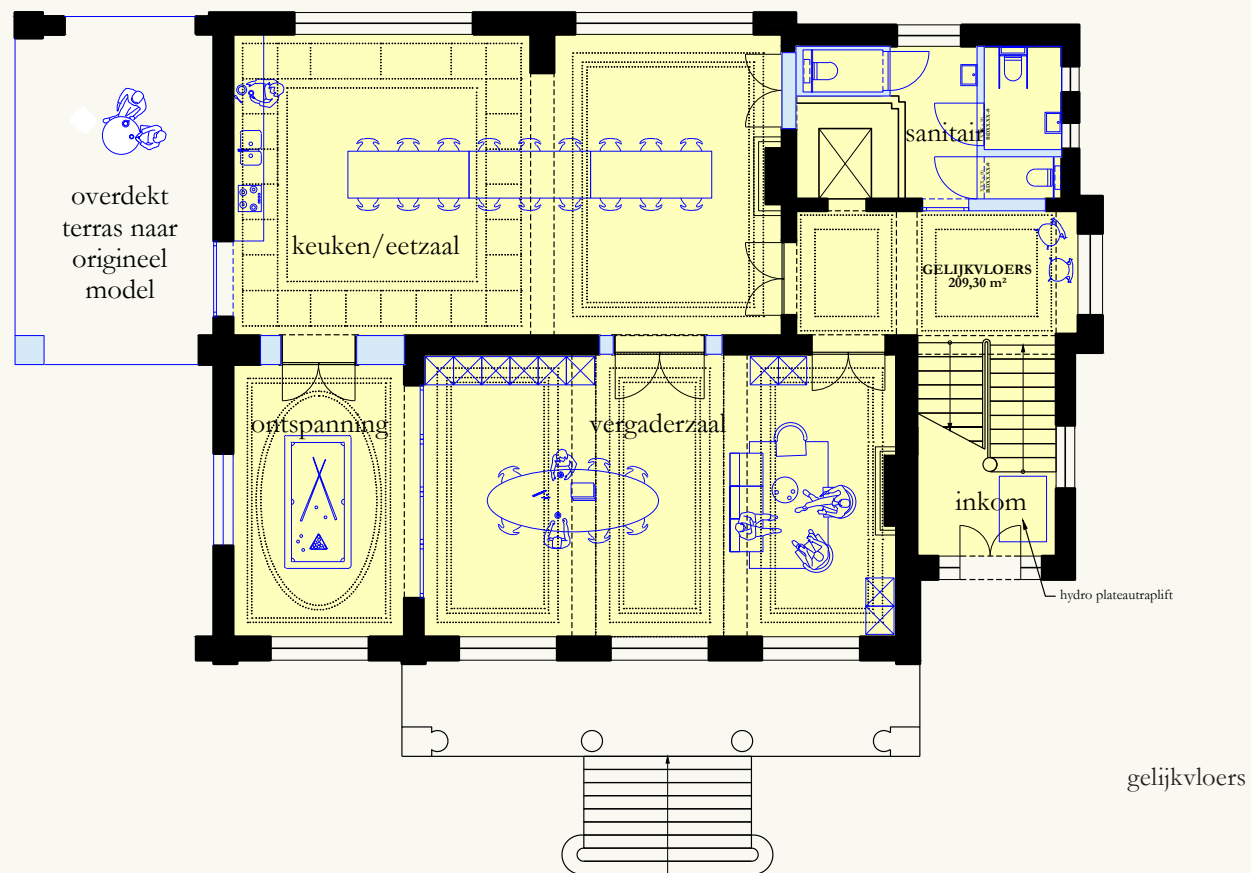
- Ruïne: niet van toepassing op deze kastelen, wordt niet meegenomen.

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.

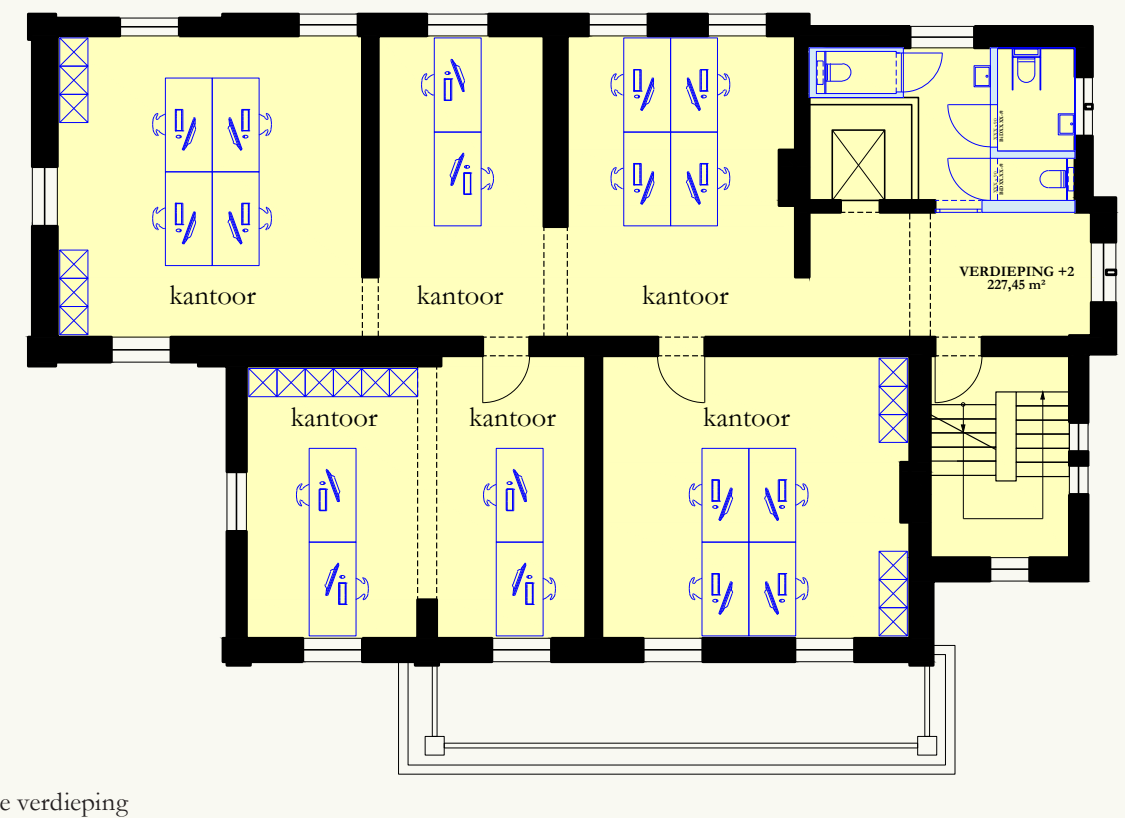
Onderzoek naar inpassing

Hieronder worden enkele voorbeelden gegeven van de planmatige inpassing van mogelijke nieuwe functies in kasteel Withof. 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.



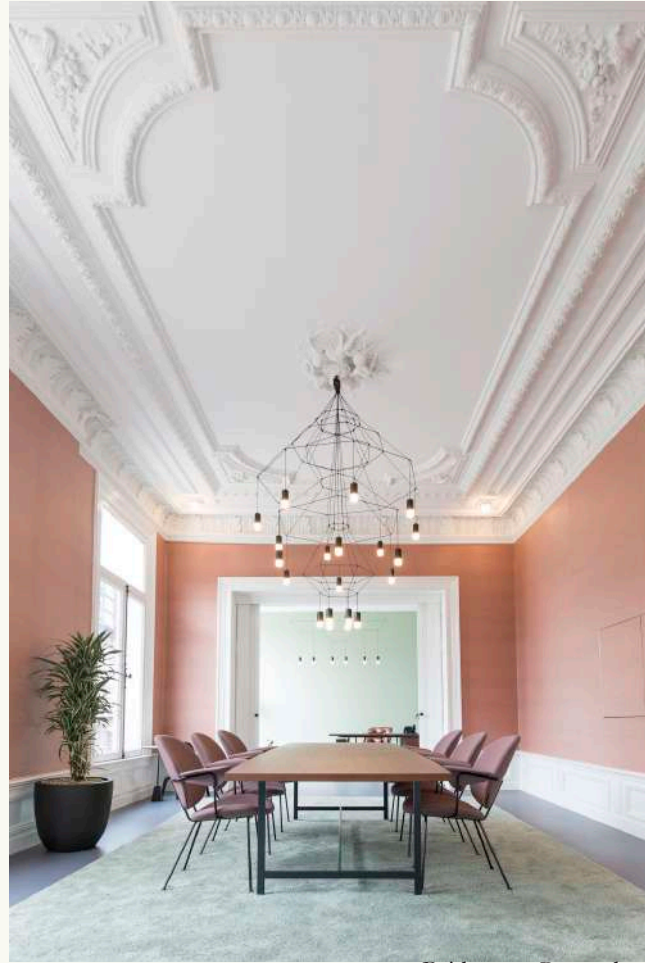
Kantoor binnen historische contour

- Herstel van de historische bouwschil en structuur
- Hoofdinkom via originele inkomhal
- Sanitair gekoppeld aan circulatiekern
- Gelijkvloers: grote, representatieve ruimtes als polyvalent (vergaderzaal, eetruimte, ...)
- Verdiepingen: kantoren binnen bestaande structuur > gang open maken (concept zoals landschapskantoor) of behoud gang (klassieke burelen)





Boxy Fine Foods Gent



Bridgevest Rotterdam

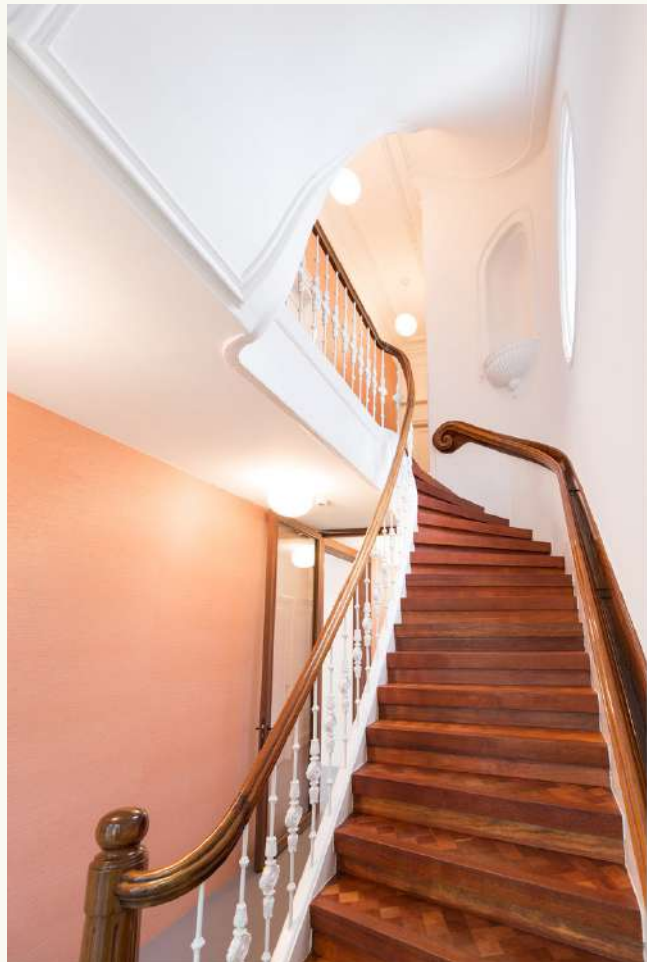
Kantoor binnen historische contour - referenties



restaurant (via pinterest, naam niet gekend)



interieur (via pinterest, naam niet gekend)



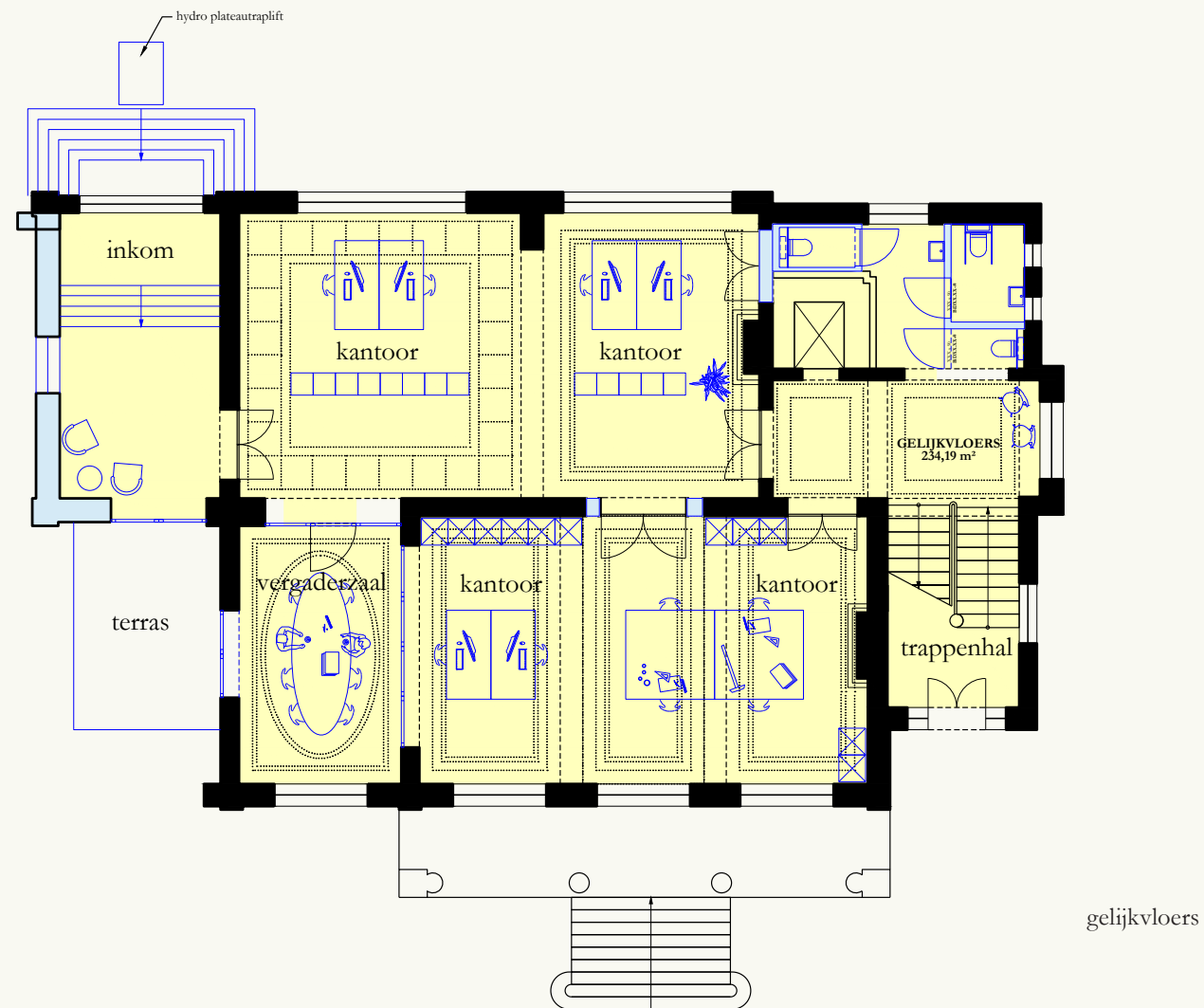
Bridgevest Rotterdam



Place Saint George

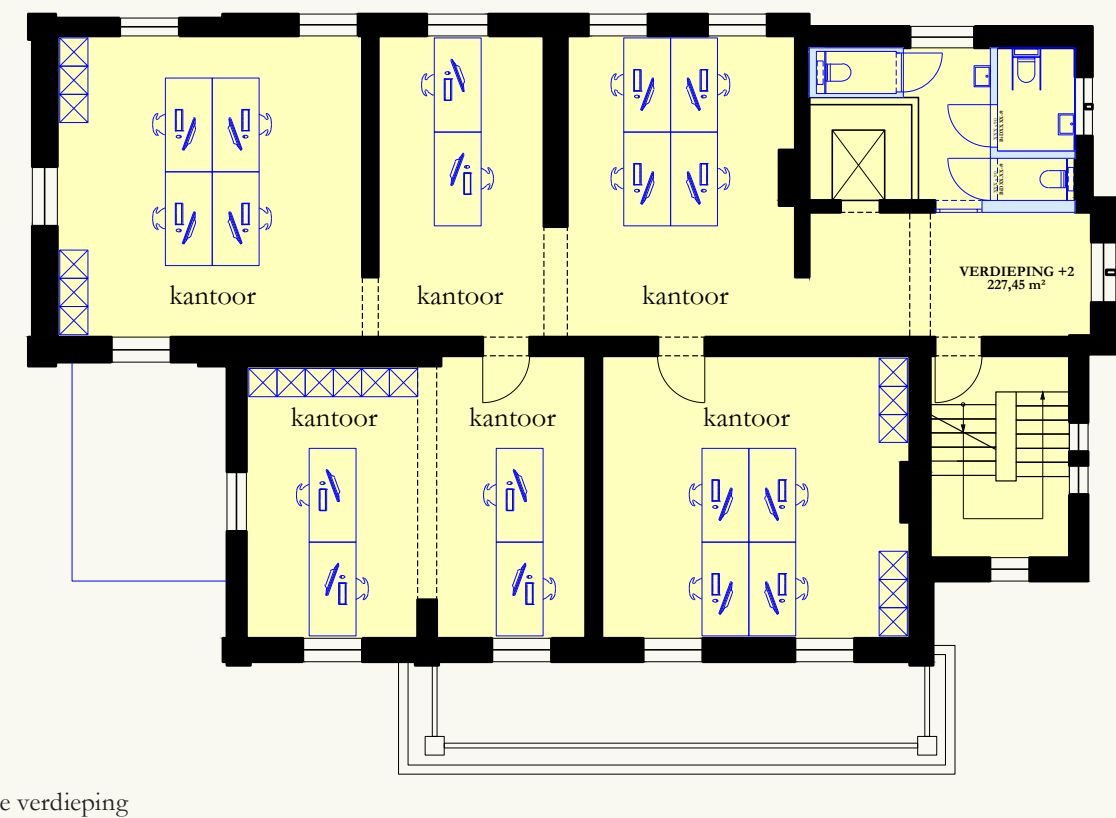
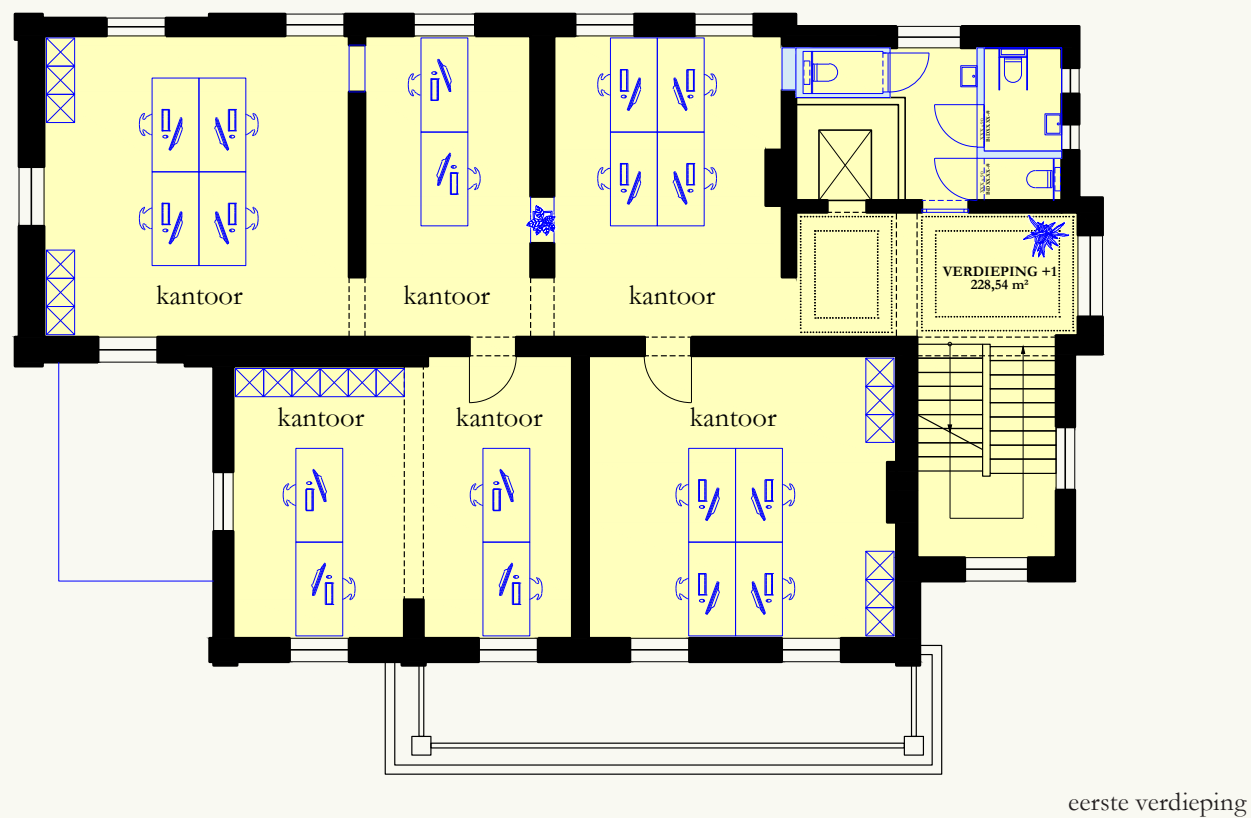


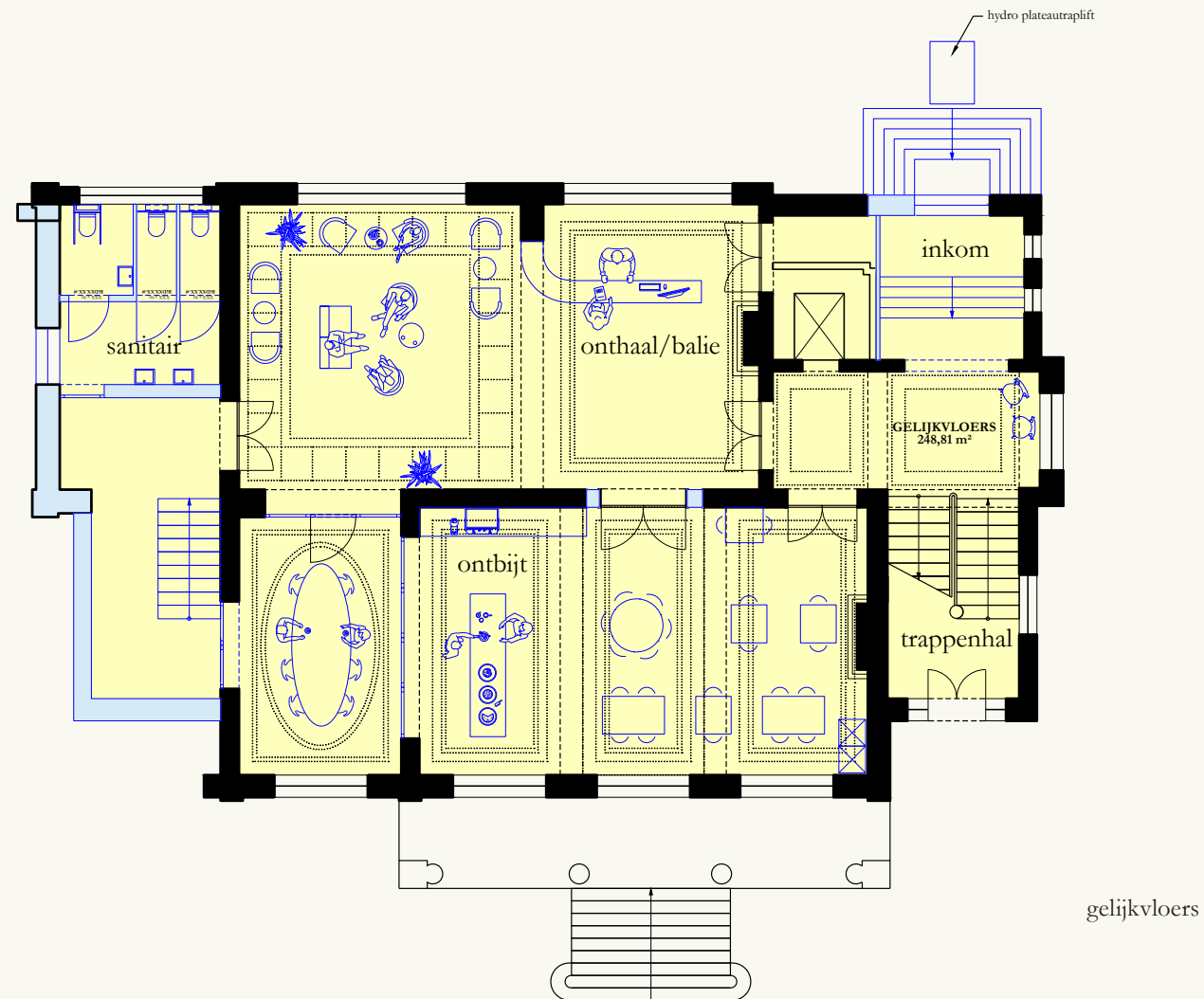
Pulitzer hotel Amsterdam (Jacu Strauss)



Kantoor binnen historische contour met nieuwe inkom

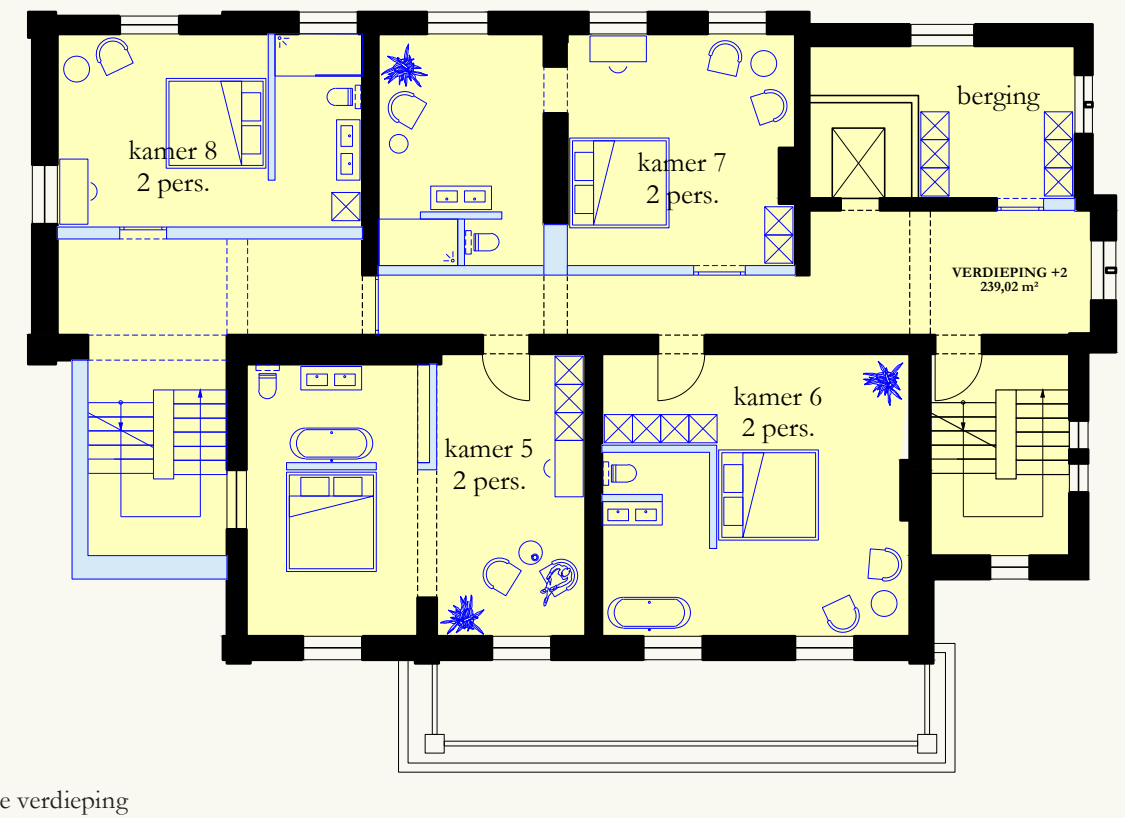
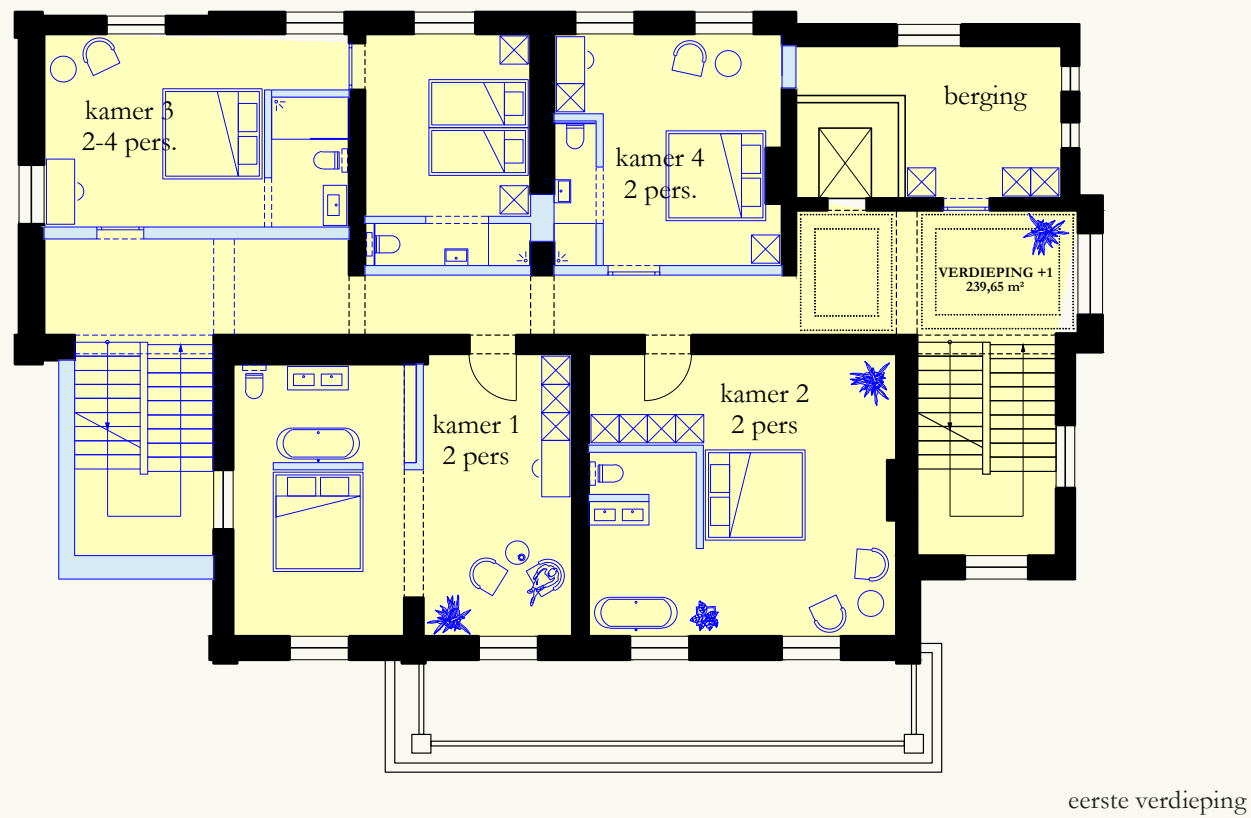
- Herstel van de historische bouwschil en structuur
- Nieuwe inkom via origineel terras, speelt in op eventuele nieuwe ontwikkeling
- Doorsteek naar circulatiekern via meubilair of transparant schrijnwerk
- Sanitair gekoppeld aan circulatiekern
- Gelijkvloers: grote, representatieve ruimtes als polyvalent (vergaderzaal, eetruimte, ...) maar ook kantoren mogelijk
- Verdiepingen: kantoren binnen bestaande structuur > gang open maken (concept zoals landschapskantoor) of behoud gang (klassieke burelen)





Logies binnen historische contour met nieuwe inkom en torentrap

- Herstel van de historische bouwschil en structuur
- Nieuwe inkom gekoppeld aan circulatiekern, speelt in op eventuele nieuwe ontwikkeling
- Nieuwe traptoren, symmetrisch, als extra circulatiekern
- Gelijkvloers: grote, representatieve ruimtes als ontvangst, eetruimte en salon
- Verdiepingen: 8 kamers met eigen sanitair





Hotel Plantage Rococo

Logies binnen historische contour – referenties



Culinair landgoed Parc Broekhuizen



Hotel kasteel Coevorden

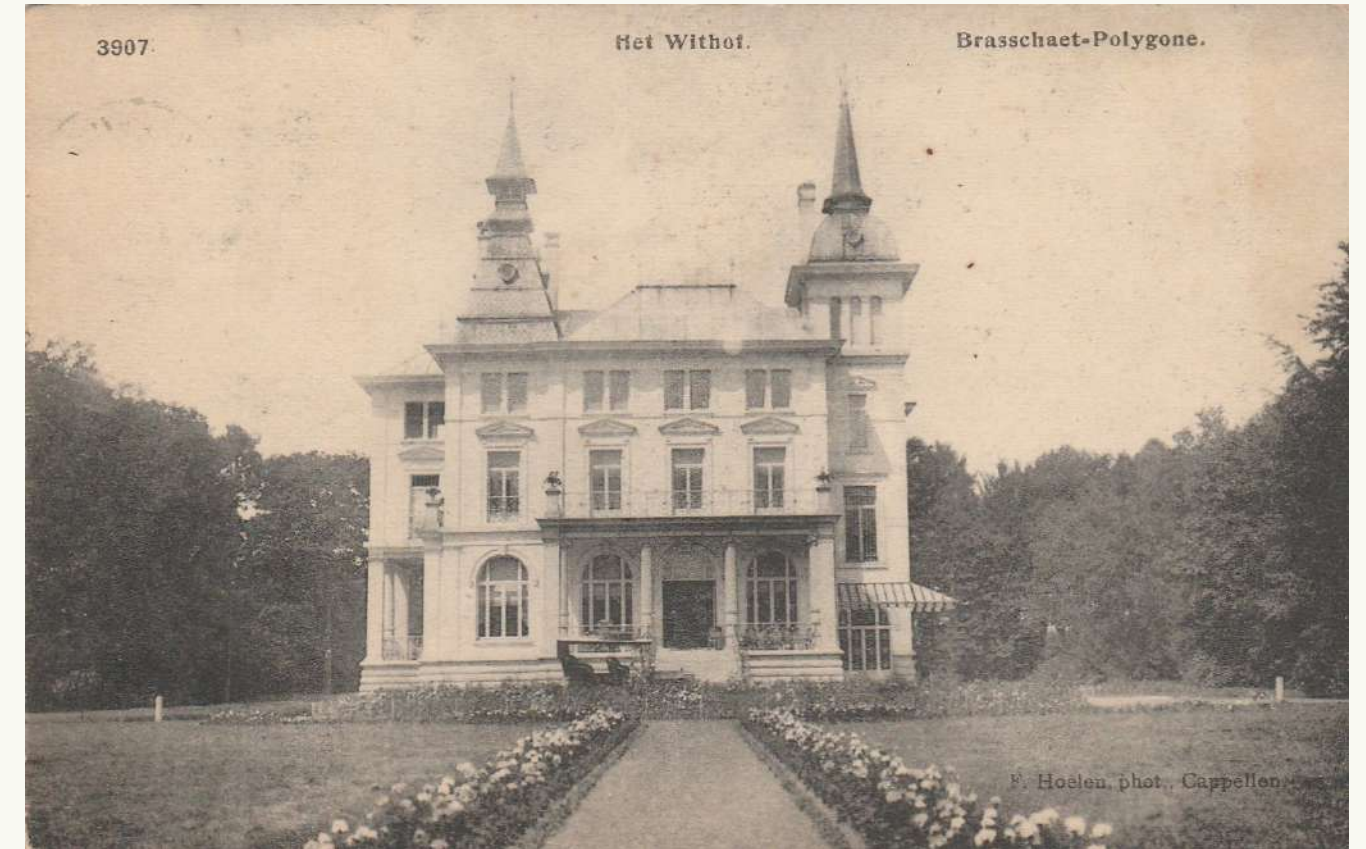


Hotel Plantage Rococo

Nieuwe inkom/torentrap - referenties



kasteel Withof Schoten (bureau ADAM)



postkaart 1909 (bron: delcampe.net)



station Laken (B-architecten)



stadhuis Diksmuide (ono-architectuur)



Tacktoeren (Achtergael architecten)

Bijlage 3

RVR - toets

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

uw bericht van
26/11/2021

uw kenmerk
RUP Kasteeldomein Withof

ons kenmerk
RVR-AV-1537

bijlagen
Gegevens RVR-toets

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

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-1537), 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 Withof
RUP titel	RUP Kasteeldomein Withof
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 Mer

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

	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 Withof in Brasschaat Dossiernummer: SCRI 22113

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Brasschaat stelt een RUP op met als doel om een kwalitatieve herontwikkeling te realiseren voor kasteeldomein Withof. 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 14 maart 2022.

De meeste adviezen en inspraakreacties bevatten vooral opmerkingen op het plan zelf. In enkele daarvan werden echter ook specifieke opmerkingen m.b.t. de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan geuit. In hoofdstuk 1 van de scopingnota werden de adviezen en de inspraakreacties opgelijst, samengevat en verwerkt. Er wordt telkens aangegeven op welke wijze er mee omgegaan wordt. Tevens werd o.a. op basis hiervan de startnota inhoudelijk herwerkt tot een scopingnota. Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten van het plan om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

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

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.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Op: 2023-01-11 12:49:32 +01:00
Filer? keur dit document goed

Isabel Jacobs

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