

BRASSCHAAT

STARTNOTA



Rev A

20/04/2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en opzet van het RUP	5
1.2	Leeswijzer startnota	6
2	Situering	7
3	Doelstellingen van het RUP	8
4	De woonparken <i>vandaag</i>	9
4.1	Ruimtelijke context: een opbouw in lagen	9
4.2	Beleidsmatig afwegingskader	33
4.3	Conclusies bestaande toestand: uitdagingen voor de woonparken	35
5	De woonparken <i>morgen</i>	36
5.1	Het reeds afgelegde traject	36
5.2	Vervolgproces: formuleren van een methodiek	44
6	Overwogen alternatieven	73
6.1	Nulalternatief	73
6.2	Locatiealternatieven	73
6.3	Inrichtingsalternatieven	73
7	Aanzet RUP	74
7.1	Afbakening en reikwijdte plangebied	74
7.2	Detaileringsgraad	74
7.3	In te zetten instrumenten	75
8	Bijlage I: juridische context	76
8.1	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen	76
8.2	Verkavelingen en ruilverkavelingen	77
8.3	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	77
8.4	Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen	77
8.5	Wegen en water	78
8.6	Beschermings- en klasseringsbesluiten	79
8.7	Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden	81
8.8	Omzendbrief bossen in niet-groene bestemming	81
9	Bijlage II: ruimtelijke planningscontext	84
9.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	84
9.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	85

rup WOONPARKEN

9.3	Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)	85
9.4	Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen	87
9.5	Provinciaal Beleidsplan Ruimte provincie Antwerpen (PBRA)	90
9.6	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)	91
9.7	Gemeentelijke visie op kernversterking, wonen en handel en opmaak van een RUP	98
9.8	Mobiliteitsplan	104
9.9	Routeplan 2030	106
9.10	Toolkit Kasteeldomeinen	106
9.11	Toolkit Woonkernen	109
9.12	Relevante fietsroutenetwerken	110
10	Bijlage III: RVR-toets	111
11	Bijlage IV – deel I: beschrijving en beoordeling van de te verwachten milieueffecten	112
11.1	Implicaties op de discipline bodem en grondwater	113
11.2	Implicaties op de discipline oppervlaktewater	115
11.3	Implicaties op de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	116
11.4	Implicaties op de discipline fauna en flora	123
11.5	Implicaties op de discipline mens en ruimte	124
11.6	Implicaties op de discipline geluid en trillingen	125
11.7	Implicatie op de discipline lucht	127
11.8	Grensoverschrijdende effecten	128
11.9	Besluit waarom de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk wordt geacht	128
11.10	Milderende en/of flankerende maatregelen	128
12	Bijlage IV – deel II: watertoets	129
12.1	Overstromingsgevoelige gebieden	129
12.2	Waterbeheerders	129
12.3	Infiltratiegevoelige bodems	130
12.4	Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	130
12.5	Winterbedkaart	130
12.6	Hellingenkaart	130
12.7	Erosiegevoelige gebieden	131
12.8	Conclusie van de watertoets	131
13	Bijlage V: kaartenbundel	132

A	20/04/2021	Toon Coenen, Joost Heyvaert, Marjolein Claesen, Fran Lux	Startnota
Rev.	Datum	Door	Omschrijving

Toon Coenen		Katrien Van Den Bergh	
Gecontroleerd door	Paraaf	Goedgekeurd door	Paraaf

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en opzet van het RUP

Voorliggende startnota is de eerste stap in de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) woonparken. Dit RUP is een volgende stap in een proces dat al enige tijd loopt om de beleidscontext die van kracht is voor de woonparken te herwerken naar een dynamisch kader dat beter aangepast is aan de huidige maatschappelijke en stedenbouwkundige noden.

In 2012 werd in kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) het strategisch project 'De Groene Zes' opgestart. Een samenwerkingsverband tussen zes gemeentes, waaronder Brasschaat, en de provincie Antwerpen. Deze samenwerking leverde onder andere een 'Toolkit Woonparken' op, die een intergemeentelijke visie op de woonparken formuleert. Dit RUP is de stap naar operationalisering van deze visie.



Vier van de zes gemeentes die samen De Groene Zes uitmaken, met name Schoten, Schilde, Brecht en uiteraard Brasschaat, hebben het initiatief opgevat om samen een planproces op te starten voor een gemeentelijk RUP woonparken. Deze vier gemeentelijke RUP's vertrekken telkens vanuit dezelfde gedeelde visie, zoals neergeschreven in de toolkit, maar zullen wel elk op maat worden gemaakt van de betrokken gemeente.

Voorliggende startnota bekijkt dan ook specifiek voornoemde problematiek voor Brasschaat. De beschreven ruimtelijke, juridische en planologische context behandelt enkel wat van toepassing is op de gemeente.

1.2 Leeswijzer startnota

Het voorgestelde RUP wordt opgemaakt binnen het kader van het op 1 juli 2016 door de Vlaamse Regering bekrachtigde decreet waardoor de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd worden. Op 17 februari 2017 keurde de Vlaamse Regering een uitvoeringsbesluit goed dat bij dit decreet hoort en verder de procedure tot opmaak van een RUP detailleert. De VCRO voorziet als onderdeel van deze procedure onder andere de opmaak van een startnota. Deze nota moet minimaal een aantal aspecten omvatten, dewelke onderaan worden opgesomd.

Cfr. art. 2.2.4. VCRO omvat de startnota:

1. een beschrijving en verduidelijking van de **doelstellingen** van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
2. **een afbakening** van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft;
3. een beknopte beschrijving van de **alternatieven** voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven;
4. een beschrijving van de **reikwijdte en het detailleringsniveau** van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
5. de relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante **beleidsplannen**;
6. de beschrijving van de te onderzoeken **effecten** en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan. In voorkomend geval bevat de startnota ook een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt;
7. in voorkomend geval, relevante gegevens uit **voorige effectbeoordelingen** of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
8. in voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen;
9. een overzicht van **instrumenten** die samen met het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

Heel concreet wordt in de tekst van de voorliggende startnota steeds verwezen naar het nodige thematische kaartmateriaal. Deze kaarten kan u raadplegen onder **bijlage V: kaartenbundel**, achteraan het document.

2 Situering

Het plangebied betreft de woonparken van Brasschaat. De exacte afbakening van het uiteindelijke RUP kan afwijken van hetgeen er momenteel in de startnota wordt opgenomen. Momenteel wordt daar niet van uitgegaan.

Brasschaat is een gemeente in het westen van de provincie Antwerpen, onmiddellijk grenzend aan de stad Antwerpen (Ekeren). Brasschaat heeft een oppervlakte van 38,58km² en telt zo'n ca. 38.000 inwoners. De gemeente maakt deel uit van het arrondissement Antwerpen. Landschappelijk maakt de gemeente deel uit van de Noorderkempen, ze kent nog een sterk overwegend groen karakter. De N1, N11 en E19 vormen de belangrijkste lijninfrastructuren in de gemeente, deze zijn allen gericht op Antwerpen. Kenmerkend aan Brasschaat is een belangrijke militaire aanwezigheid in het noorden van de gemeente, dewelke nog deels in gebruik is.



Situering Brasschaat. Grijs inkleuring: gemeentes die deelnemen aan het initiatief voor de opmaak van een RUP woonparken op basis van de gemeenschappelijke intergemeentelijke visie woonparken. Groene contour: originele deelnemers aan 'De Groene Zes'

Kaart 1 – bijlage V: Liggingsplan

Kaart 2 – bijlage V: Stratenatlas

Kaart 3 – bijlage V: Topokaart

Kaart 4 – bijlage V: Orthofoto

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

3 Doelstellingen van het RUP

De doelstelling van dit RUP is de planningscontext binnen de woonparken een update te geven aangepast aan de maatschappelijke en ruimtelijke realiteit van vandaag, deze wordt geënt op hun specifieke context, zowel wat betreft hun interne organisatie als hoe ze zich verhouden tot de omliggende bebouwde en niet bebouwde gebieden.

Specifiek voor de woonparken omvat dit doelstellingen gericht op:

- Het verbeterd positioneren van zowel wonen als natuur binnen de woonparken, waarbij beide functies volwaardig en in harmonie hun positie kunnen innemen;
- Het verbeteren van de ecologische kwaliteit en biodiversiteit;
- Het verbeteren van de woonbeleving;
- Een versterking van het groene karakter van de woonparken;
- Het verhogen van de gebruikswaarde van het groen (zowel naar verbinding met het omliggend groen, als postzegelgroen binnen de woonparken zelf);
- Het verhogen van de kwaliteit van publieke ruimtes;
- Het uitbouwen van een netwerk van trage wegen;
- Het differentiëren van het woonaanbod (mogelijkheden creëren voor woonvormen, aangepast aan de actuele maatschappelijke context);
- Het gericht mogelijk maken van voorzieningen;
- Het vrijwaren van de meest kwetsbare waardevolle bossen.

Op kavelniveau vertaalt dit zich bovendien in doelstellingen als:

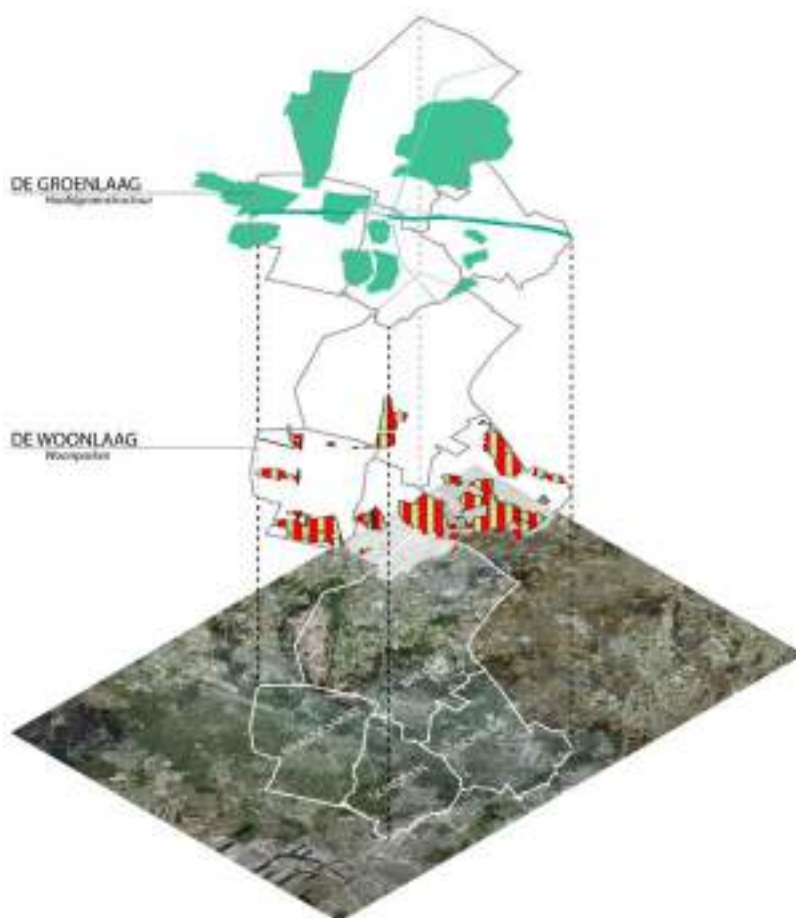
- Het creëren van mogelijkheden tot aanpassing van het woonpatrimonium aan nieuwe behoeften (waar van toepassing);
- Het benutten van het te grote bruto vloeroppervlakte van bestaande woningen voor nieuwe mogelijkheden;
- Het introduceren van alternatieve beheersmogelijkheden voor de onbebouwde delen.

Een gemeentelijk RUP wordt specifiek opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk structuur- of beleidsplan. Voorliggend RUP geeft uitvoering aan de opties met betrekking tot de gewenste structuur van de woonparken in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS van Brasschaat vermeld onder haar bindende bepalingen verder letterlijk de opmaak van een RUP Woonparken: *‘De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor alle woonparkgebieden. Aandachtspunten zijn het behoud van het groene karakter en voorschriften met betrekking tot toegelaten functies en woonvormen.’* De selecties die in het GRS worden opgenomen (o.a. de natuurverbindingen van gemeentelijk niveau) worden hierbij in uitvoering gebracht, voor wat betreft ze binnen het plangebied vallen.

4 De woonparken *vandaag*

4.1 Ruimtelijke context: een opbouw in lagen

Het plangebied wordt gevormd door de woonparken in de gemeente. De woonparken omvatten zowel kwaliteiten van een groengebied als van een woongebied. Het is die bijzondere groenkwaliteit die de gebieden voor veel van haar inwoners zo aantrekkelijk maakt. Het groenaspect van de woonparken is niet een op zich staand iets dat zich enkel in de tuinen van de woningen afspeelt en terugkomt onder de vorm van beplanting langs de wegen doorheen de parken. De vaak hoge kwaliteit van de groenstructuur binnen de woonparken heeft het plangebied te danken aan haar inbedding binnen een ruimere, regio-brede, groenstructuur. Die hoofdgroenstructuur, opgebouwd uit een aantal grensoverschrijdende natuurlijke structuren vormt de ruggengraat van de regio en is uiteindelijk ook het belangrijkste identiteitsbepalende aspect voor de regio. Het is een van de meest voorname redenen waarom mensen er voor kiezen hier te komen wonen. Deze hoofdgroenstructuur kent haar vertakkingen tot in de woonparken zelf, die er soms zelfs deel van uit maken. Los van haar karakteriserende kwaliteiten (die zich uiteindelijk ook vertalen in vastgoedwaarde) speelt deze hoofdgroenstructuur ook een cruciale rol in de ondersteuning van het ruimere regio-brede ecologisch netwerk, ook op provinciaal en gewestelijk niveau.



Het plangebied moeten we dus begrijpen als een structuur opgebouwd uit meerdere lagen: een groenlaag en een woonlaag. De groenlaag is de hoofdgroenstructuur van het gebied en is de kapstok waar de ganse regio op geënt is. De woonlaag wordt gevormd door de woonparken zelf, die dankzij hun interferentie met de groenlaag een bijzonder, groen en aangenaam woonklimaat scheppen. Beide lagen bekijken we in deze startnota zowel globaal, als specifiek voor wat betreft die karakteristieken die een rol spelen binnen Brasschaat.

rup WOONPARKEN

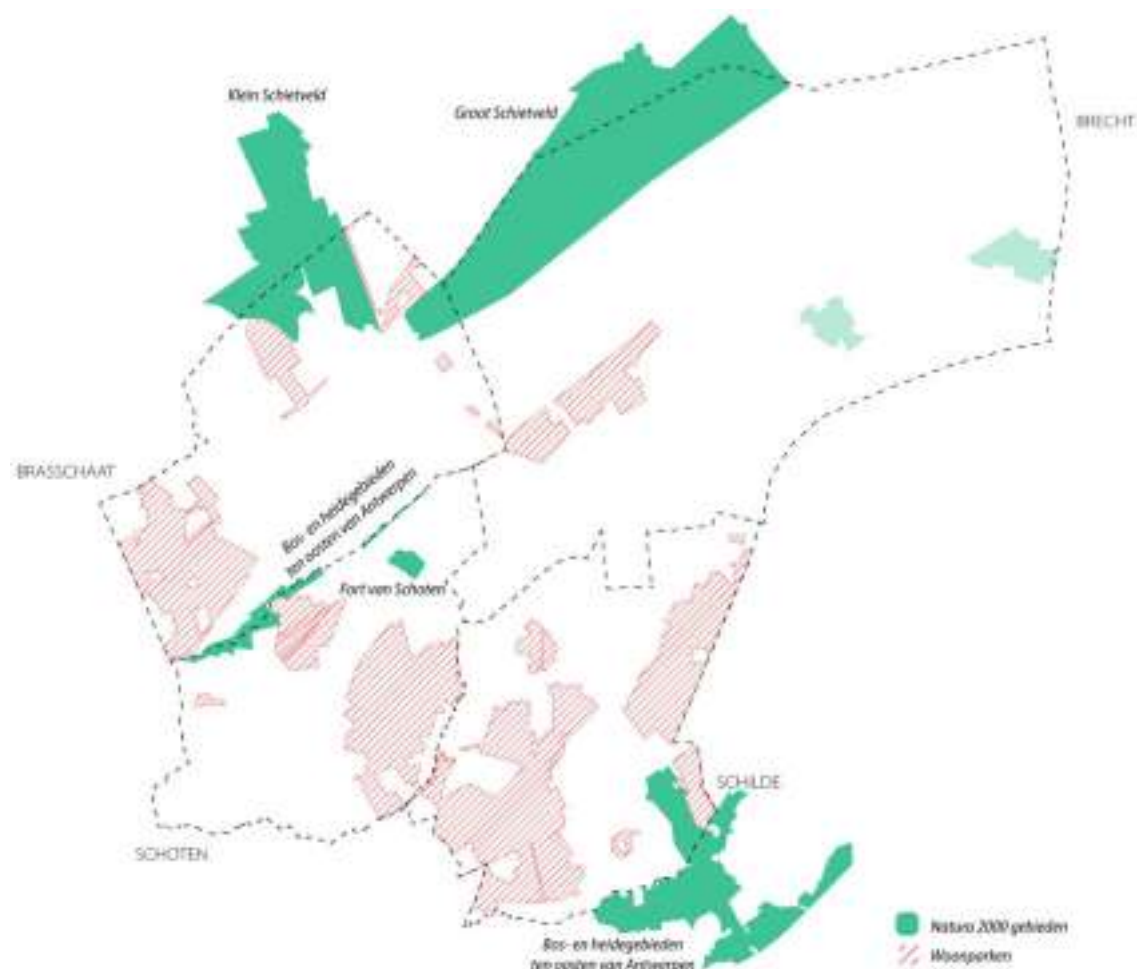
Rev A
Startnota

4.1.1 Hoofdgroenstructuur

Op het grondgebied van elk van de vier gemeenten die samen het initiatief tot een RUP Woonparken hebben opgestart, bevinden zich nog ecologisch waardevolle gebieden. De meest structureel waardevolle en bepalende van deze gebieden vormen samen de hoofdgroenstructuur, waarvoor we een logische selectie vastleggen.

Uitgangspositie tot selectie van de hoofdgroenstructuur: de Natura 2000 gebieden

De belangrijkste van deze gebieden behoren tot het Europees-beschermde Natura 2000 Netwerk (de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden). Het betreft met name:



Uitgangspositie identificatie hoofdgroenstructuur: de Natura 2000 habitatrichtlijn en vogelrichtlijngebieden

- Habitatrichtlijngebieden:
 - Historische fortengordels van Antwerpen: fort van Schoten
 - Klein en Groot Schietveld
 - Bos- en Heidegebieden ten oosten van Antwerpen: vallei van de Laarse beek
- Vogelrichtlijngebieden:
 - Klein- en Groot Schietveld

Dit Natura 2000 netwerk heeft de bescherming van bedreigde leefgebieden, dieren en planten tot doel. Deze soorten worden dan ook de doelsoorten genoemd (de biologische soorten waarop natuurbeleid is gericht). Ook heel wat andere dier- en plantensoorten, die niet Europees beschermd zijn, profiteren van de beschermde status van deze Natura 2000 gebieden. Om deze bescherming in concrete maatregelen te vertalen, werden voor deze gebieden beheerplannen opgesteld.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de doelsoorten en habitatdoelstellingen uit deze beheerplannen die relevant zijn voor de gemeenten Brasschaat, Schoten, Schilde en Brecht.

Historische fortengordels van Antwerpen: fort van Schoten	
Relevante habitatdoelstellingen	Relevante doelsoorten
• Verbeteren habitatkwaliteit • Verbeteren connectiviteit • Behoud van houtkanten en oude bomen	• Diverse vleermuissoorten, waaronder Watervleermuis, Brandt's vleermuis, Baardvleermuis, Franjestaart, Ingekorven vleermuis en Meervleermuis • Watergebonden broedvogels (zoals de lijsvogel) • Amfibieën (waaronder Kamsalamander) • Vissoorten (waaronder Kleine Modderkruiper)
Klein- en Groot Schietveld	
Relevante habitatdoelstellingen	Relevante doelsoorten
• Creëren van geleidelijke bosranden • Bevorderen van de connectiviteit	• Diverse vogelsoorten, waaronder Boom- en Veldleeuwerik, Roodborsttapuit, Boompieper, Zwarte Specht, Kleine bonte specht, Wespendif, Bonte vliegenvanger, Matkop, Bruine kiekendif, Blauwborst • Levendbarende hagedis • Boomarter • Diverse vleermuissoorten • Eikenpage

rup WOONPARKEN

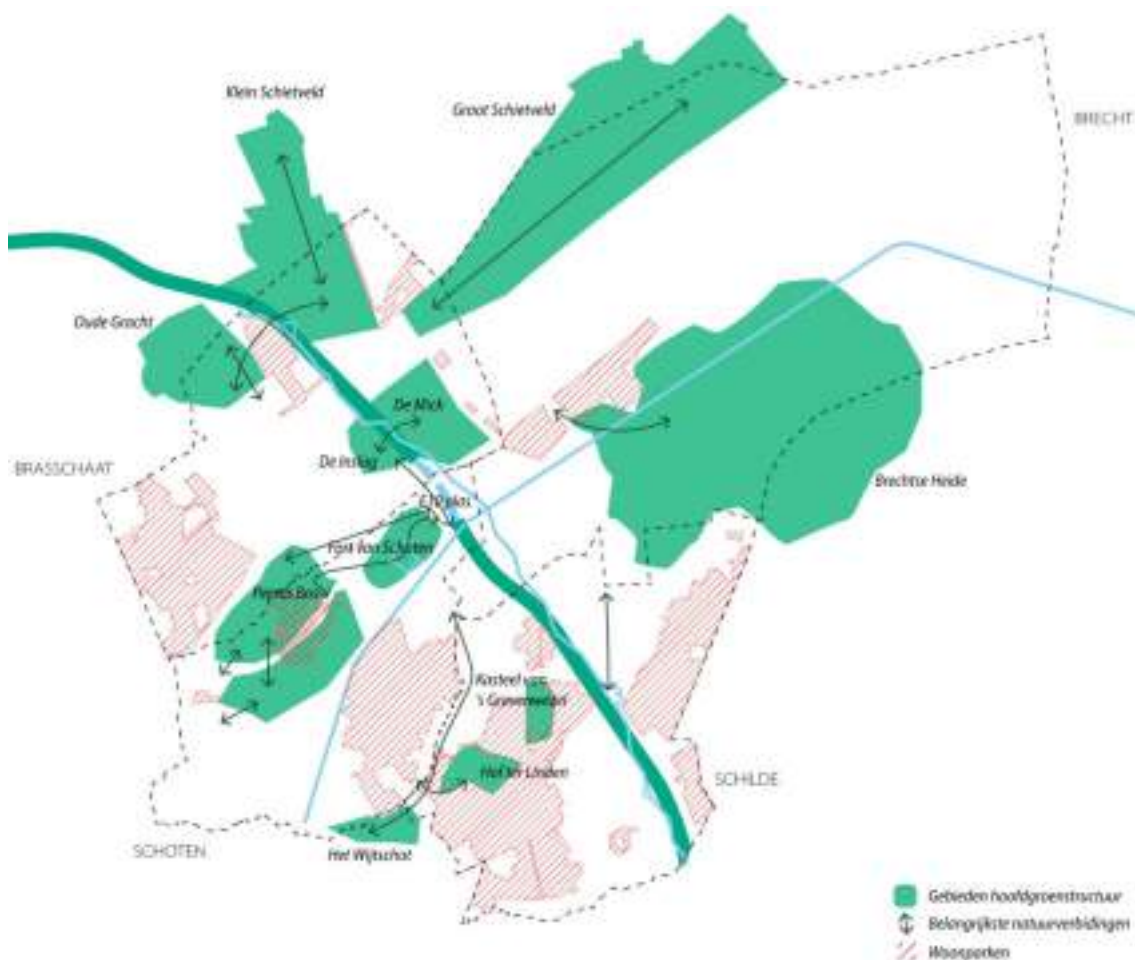
Bos- en Heidegebieden ten oosten van Antwerpen	
Relevante habitatdoelstellingen	Relevante doelsoorten
- Bevorderen van structuurrijke boshabitats: - Dood hout en oude bomen - Geleidelijke bosranden - Herstel van de natuurlijke waterhuishouding in broekbossen - Behoud van dreven en open plekken - Creëren van beekbegeleidende graslanden en ruigtes - Verbeteren van de connectiviteit - Omvorming van naalddhout naar loofbos - Ontwikkeling van opgaande lijnvormige elementen	- Diverse vogelsoorten: Zwarte specht, Wespandief, Bonte vliegenvanger, Kleine bonte specht - Boommarter - Diverse vleermuissoorten - Eikenpage

Het uitwerken van de ecologische hoofdstructuur van de gemeenten dient bijgevolg uitgevoerd te worden binnen de context van deze Europese doelstellingen. Deze Natura 2000 gebieden vormen bijgevolg de kern van de ecologische groenstructuur.

Vervolledigen van de selectie: bijkomende gebieden

Naast deze Natura 2000 gebieden kunnen nog een aantal bijkomende gebieden aangeduid worden die op dit moment reeds een belangrijke ecologische waarde hebben. Het betreft met name volgende gebieden:

- Oude Gracht
- De Inslag – De Mick
- Peerdsbos
- Het Wijtschot
- Vallei van het Klein Schijn – ‘La Garenne’
- Hof ter Linden
- De antitank gracht
- De Brechtse heide
- De Zetten
- Kasteeldomein Pulhof en omgeving
- Kasteeldomein van 's Gravenwezel en omgeving
- Park Vordenstein
- Kasteeldomein Schildehof – Vrieselhof (vallei van het Groot Schijn)



Verruiming van de Natura 2000 gebieden met de (potentiële) leefgebieden voor de relevante Europese doelsoorten

Dit betreffen alle gebieden met (potentieel) leefgebied voor de eerder vermeldde Europese doelsoorten. Daarnaast zijn er habitattypes aanwezig die eveneens voorkomen ter hoogte van de naburige Natura 2000 gebieden. Bijgevolg worden ook deze gebieden opgenomen in de ecologische groenstructuur van de gemeenten.

rup WOONPARKEN

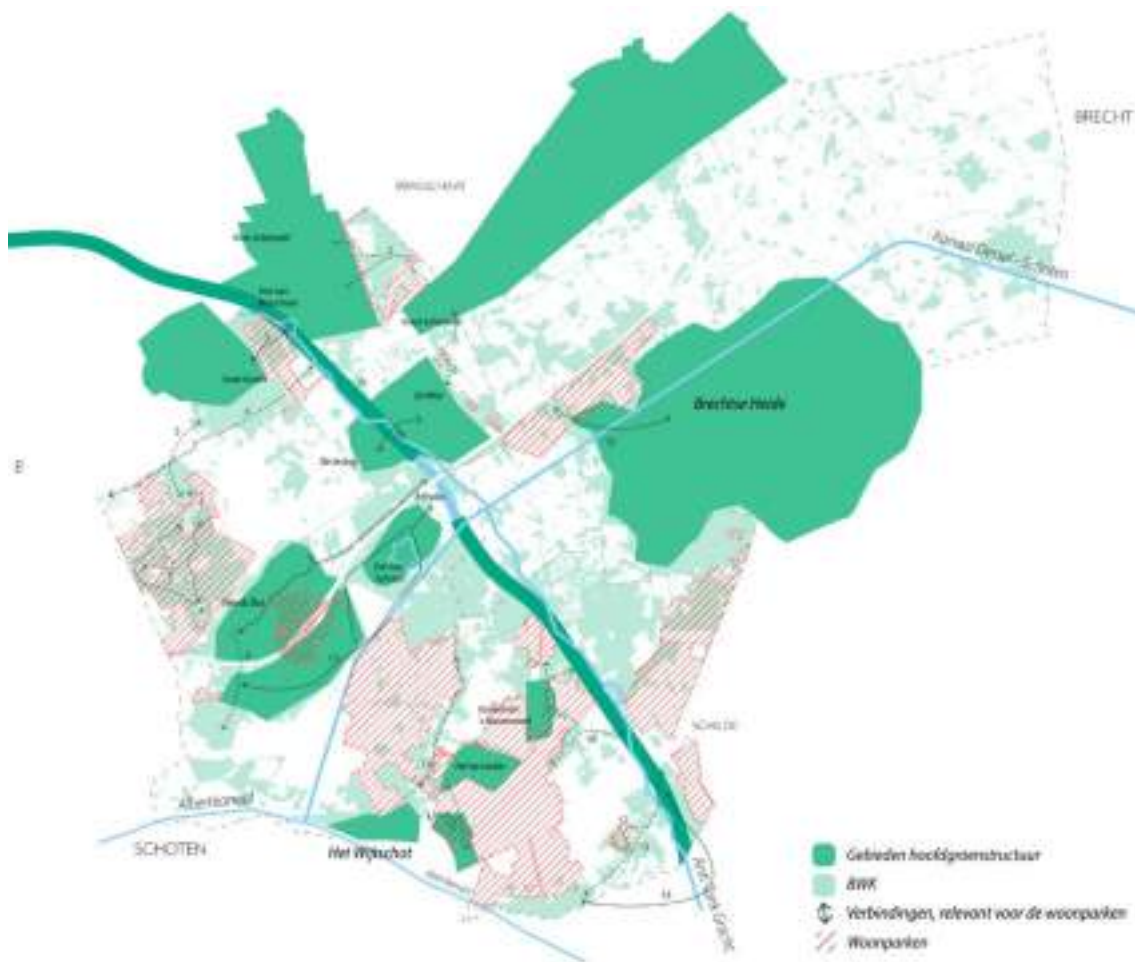
Rev A
Startnota

Functioneren van de hoofdgroenstructuur: een netwerk met verbindingen

Om het ecologisch potentieel van deze gebieden ten volle te kunnen benutten, dienen tot slot geschikte corridors en stapstenen tussen deze gebieden gerealiseerd te worden. Als laatste stap in de uitwerking van de ecologische groenstructuur werd daarom op zoek gegaan naar verbindende structuren tussen deze gebieden. Hierbij werd rekening gehouden met volgende criteria:

- Bij voorkeur worden bestaande, natuurlijke structuren zoals beekvalleien als corridor weerhouden;
- Het habitatype van een corridor dient aan te sluiten bij de habitatypes van de gebieden die door deze corridor verbonden worden. Dit vergroot de kans dat de gewenste doelsoorten ook effectief gebruik zullen maken van de corridor.

In het onderzoek werden zowel verbindende structuren aangeduid die reeds over een goed ontwikkelde ecologische structuur beschikken, als verbindende structuren waarvan de ecologische structuur momenteel minder goed ontwikkeld is (bijvoorbeeld omwille van een weinig ontwikkelde vegetatie, de aanwezigheid van wegen die een barrière vormen,...), maar die, mits een aantal maatregelen genomen worden, in de toekomst tot een ecologisch waardevolle verbindende structuur kunnen uitgroeien. Een voorbeeld van deze laatste categorie is de geplande ontwikkeling van de vallei van de Kaartse beek. In het vervolgonderzoek (na de fase startnota) zal bekeken worden in welke mate inrichting van de woonparken eventueel kan bijdragen tot het verbeteren van deze verbindingen.



Hoofdgroenstructuur projectgebied: verruimde Natura 2000 gebieden met aanduiding van de verbindingen waar de woonparken een rol kunnen in spelen ter versterking van deze verbindingen en aanduiding van de waardevolle gebieden vanwege de biologische waarderingskaart (BWK), dewelke hierin ook een rol kunnen spelen.

Beschrijving van de verbindingen:		
Nr. verbindingsroute	Verbonden natuurwaarden	Doelsoort verbinding
1	Verbinding De Mick en Groot Schietveld	• Marter-achtigen, wezel, ree • Vleermuizen • Diverse vogelsoorten als Veldleeuwerik, Boompieper, Matkop, Roofvogels als Wespandief, Sperwer, uilen (Bosuil), spechten, eekraagde roodstaart • Invertebraten (= ongewervelden omvatten alle dieren zonder wervelkolom, zoals de sponzen, kwallen, wormen, weekdieren, de geleedpotigen (o.a. de insecten, kreeftachtigen, spinachtigen,...), de stekelhuidigen (zee-egels en zeesterren), ... • Amfibieën
2.	Verbinding tussen Groot- en Klein Schietveld	• Klein wild (Boommarter, Wezel, (Ree)) • Diverse vleermuissoorten (o.a. Dwergvleermuis, Grootoor Vleermuis, Laatvlieger, Rosse Vleermuis) • Diverse vogelsoorten als Boomkruiper, Boom- en veldleeuwerik, Bonte vliegenvanger, Boompieper, Groene Specht, Kleine bonte specht, Zwarte specht, matkop, roodborsttapuit, Gekraagde Roodstaart • Invertebraten (waaronder mogelijk de zeldzame Aardbeivlinder, Hooibeestje)
3.	Verbinding tussen Fort van Brasschaat en natuurgebied 'Oude Gracht'	• Diverse Vleermuissoorten (o.a. Dwergvleermuis, Grootoor vleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis) • Vogels (diverse zangvogels en spechten) • Retentiebekken (vijver) • Klein wild (Boommarter, Steenmarter, Wezel, Eekhoorn, Egel,...) • Ree • Paddenstoelen
4.	Vallei van de Kaartse beek	• Diverse vleermuissoorten (o.a. Dwergvleermuis, Grootoor vleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis). • Diverse vogelsoorten (lijsvogel, kleine zangvogels, diverse spechten) • Klein wild (Boommarter, Steenmarter, Wezel, Eekhoorn,...) • Diverse amfibieën (Poelkikker, Vinpoot-salamander, Alpenwatersalamander, Kleine watersalamander, Kamsalamander) • Invertebraten (libellen), diverse vissoorten: Kleine modderkruiper, Rivierdonderpad
5.	Verbinding 'Oude Gracht' / 'De Uitlegger' - 'Brusselse bossen' / 'Kattekesberg'	• Diverse vleermuissoorten (o.a. Dwergvleermuis, Grootoor vleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis) • Diverse vogelsoorten (Veldleeuwerik, Wespandief, Bruine kiekendief, Blauwborst,...) • Klein wild (marters, Wezel, diverse muizensoorten,...) • Amfibieën (Kamsalamander, Alpenwater-salamander, Bruine kikker, Groene kikker, Gewone pad) • Invertebraten: libellen, vlinders, (loop-)kevers,... • Diverse vissoorten: Kleine modderkruiper, Rivierdonderpad
6 en 7	Kattekesberg - zuidzijde wijk Vriesdonk	• Mobiele soorten: diverse vleermuissoorten, diverse vogelsoorten (waaronder diverse mezen en vinken, zangvogels als Fitis en Tjiftjaf, Koperwiek, Keep, Putter, Gaai, Roodborst, diverse spechten (Zwarte specht), Boomkruiper), (vliegende) invertebraten (zoals Gehakelde Aurelia en Atalanta, maar ook diverse bijensoorten) kleine zoogdieren (Rode eekhoorn, Wezel, Steenmarter)
8	Connectie Peerdsbos - Park Vordenstein	• Marters, Wezel, Das, Rode eekhoorn, Reeën, diverse vleermuissoorten (Dergvleermuis, Grootoor vleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis,...), diverse vogelsoorten (mezen, Putter, Steenuil, Bosuil, Boomkruiper, Boomkruiper, diverse spechten soorten, Sperwer,...), invertebraten

	Woonpark Peerdsbos	Klein wild (vleermuizen, diverse vogelsoorten, Wezels, marter-achtigen, Eekhoorns,...) en groot wild
9	De vallei van de Laarse beek	- Vissoorten (Rivierdonderpad, Modderkruiper) - Invertebraten zoals libellen en juffers (met name de Bosbeekjuffer) - Diverse vleermuissoorten - Amfibieën (Kamsalamander) - Diverse vogelsoorten (waaronder de Ijsvogel)
10	Park Vordenstein - E19 plas	- Diverse vleermuissoorten - Diverse vogelsoorten: Roodborsttapuit, Boompieper, Boomklever, Zwarte specht, Kleine bonte specht, Wespandief, Bosuil, Matkop. - Boommarter, ree, wezel, das - Invertebraten: libellen, (loop-) kevers,...
11	Vallei 'Klein Schijn' (Het Wijtschot - Regio antitank gracht, 'La Garenne')	- Amfibieën: Kamsalamander, Alpenwatersalamander, Groene kikker,... - Invertebraten: libellen, juffers (Bosbeekjuffer), vlinders (eikenpage) - Boommarter, Wezel, Egel, Eekhoorn - Diverse vogelsoorten (waaronder Ijsvogel, diverse mezen, Boomklever, Bruine kiekendief, Blauwborst,...) - Diverse vissoorten: Rivierdonderpad, Modderkruiper
12	Vallei 'Klein Schijn', kasteeldomein 'Pulhof', de Zetten en Hof ter Linden	- Diverse kleinere (zang-) vogels - Invertebraten (Beekrombout, Dikkopje, Kleine ijsvogelvlinder, Bosbeekjuffer, Bruine Korenbout, Gevlekte witsnuitlibel,...) - Diverse vleermuizen, Steenmarter, Boommarter, Wezel, Egel, Eekhoorn, Europese bever, Das
13	Schildehof - Kleine Beek - AT gracht	- Amfibieën - Vissen (Rivierdonderpad, Kleine modderkruiper) - Diverse vogelsoorten (Ijsvogel, Blauwborst, Bruine kiekendief,...) - Boommarter, Steenmarter, Wezel (Ree) - Diverse vleermuissoorten
14	Schildehof - Vrieselhof - AT gracht (vallei Groot Schijn)	- Amfibieën - Vissen (Rivierdonderpad, Kleine modderkruiper) - Diverse vogelsoorten (Bruine kiekendief) - Ree, Boommarter, Steenmarter, Wezel - Diverse vleermuissoorten
15	Verbinding vallei van de Zwanebeek - Hofbeek - AT gracht	- Amfibieën - Invertebraten (libellen) - Kleinere zoogdieren (Egel, Eekhoorn, Wezel) - Diverse vleermuissoorten - Diverse vogelsoorten (Ijsvogel)
16	Verbinding vallei van de Zwanebeek - Steynhoefsebeek - AT gracht	- Amfibieën - Invertebraten (juffers, libellen) - Vogels (Ijsvogel, Matkop) - Diverse vleermuissoorten - Zoogdieren (marter-achtigen, Ree, wezel)
17	Westzijde Steinhoeve	- Diverse vleermuizen - Zoogdieren (Egel, Eekhoorn, Wezel, marter-achtigen) - Ree - Diverse vogelsoorten (Roodborsttapuit, diverse spechten, Buizerd, Bonte vliegenvanger, Wespandief)
18	Verbinding Brechtse Heide - woonpark Hoge Heide	Eerder mobiele fauna (die de Schotensteenweg kan kruisen), met name diverse vogelsoorten en in mindere mate bosgebonden vleermuizen
19	Antitankgracht	Otter

20	De Inslag - De Mick	• Amfibieën (waaronder Rugstreeppad) • Otter • Diverse zoogdieren (diverse vleermuissoorten, Ree, Boommarter, Das), • Diverse vogelsoorten (Wespendief, Havik, Gekraagde roodstaart, Boompieper, Middelste bonte specht, Nachtzwaluw) • Diverse invertebraten (bijvoorbeeld Bosbeekjuffer, Kleine ijsvogelvinder, Bont dikkopje)
----	---------------------	--

4.1.2 Woonparken

4.1.2.1 *Het woonpark vandaag: kwaliteiten en uitdagingen*

In de omzendbrief omtrent de gewestplannen (zie 4.2) worden de woonparken omschreven als een opname van bestaande toestanden (hetgeen in vraag kan gesteld worden als we historische luchtfoto's van de periode waarin de gewestplannen werden opgemaakt (jaren '70-'80) vergelijken met recente luchtfoto's). De voorschriften van de gewestplannen zijn er op gericht die bestaande toestand zo veel mogelijk te bestendigen. Het is dan ook geen verrassing dat de overheersende woonvorm, het patrimonium en de organisatie en opbouw van de woonparken doet denken aan de periode van waaruit ook de gewestplannen zelf stammen. Dit is niet noodzakelijkerwijs negatief te interpreteren. Hun belangrijkste kwaliteit, een op en top groene leefomgeving, maakt hen vandaag nog steeds tot aangename plekken om te wonen. Door de jaren heen is echter wel gebleken dat de organisatie van de ruimte en de typologieën zoals opgelegd door de omzendbrief een zekere gedateerdheid beginnen te kennen. Samen met het feit dat de meeste woningen in de woonparken vaak toch al een zekere leeftijd kennen, maakt dit dat de woonparken vandaag een specifieke problematiek kennen.

Aangezien deze problematiek mee de aanleiding vormt voor de opmaak van voorliggend RUP is het van belang deze in het begin van deze startnota te schetsen. Het spreekt voor zich dat ook het project 'De Groene Zes' en de opmaak van de toolkit vanuit dezelfde vaststelling werden opgestart. Wat volgt onder dit punt is dan ook grotendeels gebaseerd op de toolkit en de focusnota van het strategisch project.

4.1.2.1.1 *Macroniveau*

Meerdere malen in deze startnota halen we het belang van de hoofdgroenstructuur aan. Tegelijk moeten we hier dan ook aanhalen dat deze sterk onder druk staat. Over de jaren heen is de (hoofd)groenstructuur in de woonparken meer en meer versnipperd geraakt. Deze toenemende versnippering van de groenstructuur in de woonparken is uiteraard grotendeels te wijten aan de populariteit van de woonparken als woonlocatie de afgelopen decennia en de hieraan gekoppelde bijkomende inname van de woonparken door bebouwing.



1969-79, Baillet Latourlei, Brasschaat



2013, situatie met een sterk uitgedund bosbestand en toegenomen bebouwing (versnippering) t.o.v. de historische luchtfoto

Bronnen: cartesius.be (historische foto) en geopunt.be (recente foto)

De stijgende populariteit van de woonparken heeft door de jaren heen ook een steeds grotere concurrentie voor de kerngebieden betekend. Meer inwoners in de woonparken, betekent minder inwoners in de kernen, hetgeen verdichting minder evident maakt en alle daarbij behorende problemen van suburbanisatie met zich meebrengt, zoals omvangrijkere verkeersstromen, een groeiende kost voor voorzieningen en nutsleidingen, enz.

4.1.2.1.2 Mesoniveau

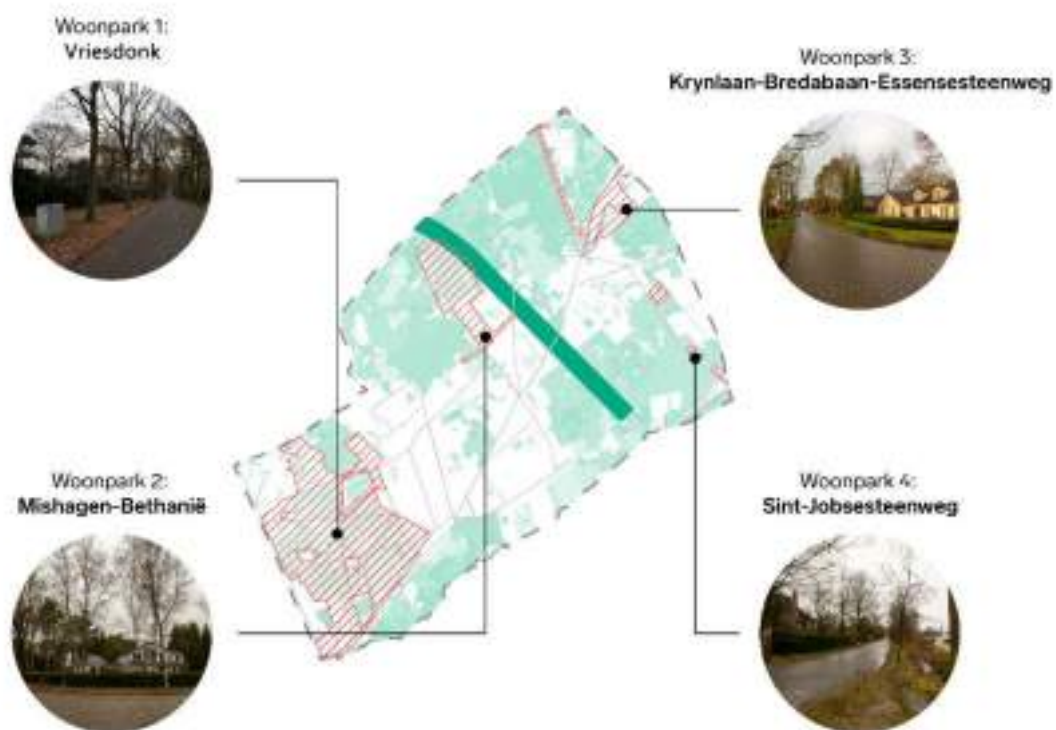
Hoe meer de woonparken vol worden gebouwd, hoe meer ze hun specifieke karakter, hun belevingswaarde, hun unieke troef, beginnen kwijt te spelen. Een aantal woonparken zijn qua gevoel geëvolueerd van 'wonen in het bos' naar 'wonen in een tuinwijk' of verder naar 'wonen in het suburbane landschap'. De uitbouw van het woonpatrimonium in de woonparken door de jaren heen, is niet gepaard gegaan met een uitbouw van het voorzieningsniveau. Fietspaden, publieke voorzieningen, horeca, enz. zijn vrijwel onbestaande in de woonparken. Vreemd genoeg is dit ook zo voor het publieke groen, het aanwezige groen is immers vaak volledig geprivatiseerd.

4.1.2.1.3 Microniveau

Op kavelniveau valt het op dat heel wat kavels niet voldoen aan de norm om max. 10% van de perceeloppervlakte aan te leggen als grasperk, speelruimte, etc. en de rest te vrijwaren als hoogstammig groen. Hetzelfde geldt voor het maximum van 250m² bebouwde oppervlakte die een woning maar zou mogen hebben, dat is vaak ruimer dan de omzendbrief omtrent de gewestplannen toelaat. Veel woonparken worden gekenmerkt door een verouderd woningenaanbod. Vele woningen zijn energetisch niet meer in orde en vaak te groot voor de beperktere gezinssamenstelling die de maatschappij van vandaag eerder kenmerkt.

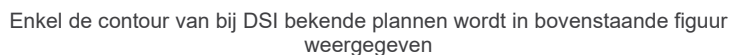
4.1.2.2 Een blik op de woonparken in Brasschaat

Brasschaat omvat 4 woonparkgebieden, divers verspreid binnen de gemeente. Deze woonparken worden in wat volgt beschreven voor wat betreft hun belangrijkste karakteristieken. Het 4^{de} gebied St.-Jobsesteenweg zijn in feite 3 kleinere gebieden langs dezelfde steenweg.



4.1.2.2.1 Vriesdonk (incl. Hazeldonk-Mariaburg-Donksesteenweg-Baillet Latourlei)

Beschrijving	
Ligging	Het betreft een groot aaneengesloten gebied in het westen van Brasschaat, gelegen tussen de N1 en N11. Doorheen het gebied worden verschillende benamingen toegepast. In het GRS van Brasschaat wordt als verzamelnamen Vriesdonk en Mariaburg aangenomen.     De Lannoylei Vriesdonk
Relevante vermeldingen GRS	Vermeld als een aparte deelgebieden in het GRS (Vriesdonk en Mariaburg), zie verderop.
BPA's, gem. RUP's	• BPA nr.3 Katerheidemolen • BPA nr.5 Hoge Weg • BPA nr.6 Voshol • BPA nr.6 Voshol – herziening • BPA nr.33 Centrum 1 • BPA nr.36. Kaart 6 • BPA nr.40 Mariaburg 2 • BPA nr.40 Mariaburg 2 – herziening • BPA nr.40 Mariaburg 3 • BPA nr.40 Mariaburg 4 • BPA nr.41 Hagelberg • BPA nr.42 Bisschoppenhof • BPA nr.43 Vriesdonk • RUP Parkdomein De Vries • RUP Rozenhoeve • RUP verbod op meergezinswoningen



Karakteristieken

Positie binnen het bebouwd perifeer landschap	Het woonpark overspant het gebied tussen de kern Brasschaat en de tot Antwerpen behorende wijken St.-Mariaburg en Donk en de kern Ekeren.
Ruimtelijke opbouw	Het gebied kent een heel planmatige opbouw. Er wordt gewerkt met brede (zeer groene) boulevards en ruime centrale ronde punten, waarrond de verschillende woonstraten vaak strak en gelijkmatig worden geschikt. Gelet op deze lineaire en gelijkmatig verdeling, geeft dit een zeker statig karakter. Qua percelering komen we in het woonpark zowat alles tegen van de eerder kleine tot de zeer grote percelen. De kleinere percelen vinden we vooral aan de randen terug, de grotere concentreren zich centraal in het noorden van het woonpark.

Aansluiting op het wegennet	Het woonpark is vlot aangesloten op het hoofdverkeerswegen-netwerk (E19, N1 en N11)
Aansluiting op het openbaar vervoer	De N1 en N11 worden regelmatig bediend, doorheen het woonpark zelf is de bediening slechts laag frequent. 
Voorzieningen	Aan de randen van het woonpark (aan de N1 en de N11) bevinden zich heel wat voorzieningen. Ook in het woonpark zelf bevinden zich een aantal voorzieningen waaronder een school en enkele sportvelden.
Biologische waardering	Het woonpark wordt gemiddeld gezien als een combinatie van minder waardevolle tot waardevolle elementen, hier en daar echter met kleinere zones die duidelijk als waardevol tot zeer waardevol ingetekend staan.
Relatie tot/elementen van de hoofdgroen-structuur	Het woonpark Vriesdonk wordt gekenmerkt door een groot aantal (oude) laanbomen, dewelke veelal inheems zijn. Deze laanbomen hebben een belangrijke ecologische functie als corridor, met name voor diverse vleermuissoorten, maar ook als leefgebied voor talloze invertebraten en kleine zoogdieren als de Rode eekhoorn, Wezel, Steenmarter e.d.m. Met name de noord-zuid georiënteerde Baillet-Latourlei en de oost-west georiënteerde Frilinglei verdienen bijzondere vermelding. Eveneens kenmerkend voor dit gebied zijn de kleine resterende bomengroepen en kleine oppervlaktewaterlichamen, dewelke in combinatie met de vele laanbomen een netwerk van mogelijke verbindingsroutes, stapstenen en leefgebieden vormen.

4.1.2.2.2 Mishagen-Bethanië

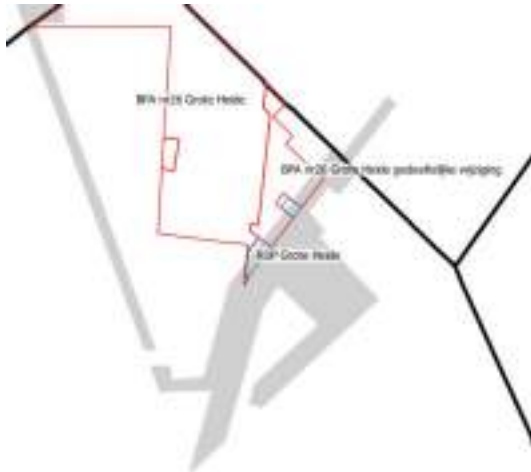
Beschrijving	
Ligging	Het gebied is centraal gelegen tegen de noordgrens van de gemeente. Er is beperkte aansluiting op de kern Brasschaat in het zuiden, echter blijft dit betrekkelijk gering. Het noordelijk deel wordt als Mishagen benoemd, het zuidelijk deel als Bethanië.     Bethanië – Guyotdreef Mishagen – Sionkloosterlaan Fort van Brasschaat, toegankelijk vanaf de Sionkloosterlaan
	Relevante vermeldingen GRS In het GRS wordt het gebied bevestigd als woonpark, deel uitmakend van het deelgebied 'noordelijke open ruimte' (zie verderop).
BPA's, gem. RUP's	• BPA nr.11 Mishagen • BPA nr.11 Mishagen - herziening • BPA nr.35 Bethanië • RUP Mishagen - gedeeltelijke herziening • RUP verbod op meergezinswoningen • GRUP Het opheffen van de (alternatieve) reservatie- en erfdienstbaarheden voor het Duwvaartkanaal Oelegem – Zandvliet

	 Enkel de contour van bij DSI bekende plannen wordt in bovenstaande figuur weergegeven
Karakteristieken	
Positie binnen het bebouwd perifeer landschap	Het noordelijke deel van het woonpark ligt geïsoleerd te midden het groen en is niet gelinkt aan kerngebieden. Het zuidelijk deel van het woonpark sluit wel meer aan op ander woonweefsel, maar kent aan westzijde ook een directe aansluiting op parkgebied. Het woonpark ligt nabij enkele belangrijke ecologische structuren, waaronder de anti-tankgracht.
Ruimtelijke opbouw	Het zuidelijke deel wordt gevormd door de Guyotdreef en Klaverheide. Dit deelt kent een klassieke lijnrechte boulevardopbouw met relatief grote percelen. Het noordelijke gedeelte wordt echter zeer nadrukkelijk gekenmerkt door zeer grote percelen. Waar het zuidelijk deel als een statige villawijk zou kunnen omschreven worden, komt het noordelijke deel eerder over als een bos waar ook in wordt gewoond. Het groen karakter is hier zeer nadrukkelijk.
Aansluiting op het wegennet	Het noordelijke deel van het woonpark heeft geen aansluiting op het hoofdwegennetwerk. De Guyotdreef in het zuidelijke deel geldt als 'lokale wegen type II a'. De aansluiting van het woonpark met het ruimere wegennetwerk is al bij al eerder beperkt.
Aansluiting op het openbaar vervoer	Enkel in het uiterste zuiden van het woonpark is er een laag frequente bediening door de buurtbus. Het overgrote deel van het woonpark kan als niet bediend beschouwd worden.

	
Voorzieningen	De enige publieke voorziening in het gebied zijn twee wandelgebieden 'De Uitlegger' en het gebied rond het fort van Brasschaat. Beide gebieden hebben toegang vanaf de Sionkloosterlaan. In het zuidelijke uiteinde vinden we in woonparkgebied ook nog wel een kerk terug (Godelijk Kind Jezus).
Biologische waardering	Het noordelijk deel wordt zo goed als in zijn geheel aanzien als een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen. In het zuidelijk deel krijgt enkel de bomenrijen aan de Guyotdreef een quotering als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.
Relatie tot/elementen van de hoofdgroen-structuur	Het woonpark vormt een belangrijke verbinding tussen het fort van Brasschaat en aangrenzende gebieden enerzijds, en het natuurgebied Oude Gracht en de omgeving hierrond anderzijds. Doelsoorten: diverse vleermuizen, kleinere zangvogels, spechten, kleine zoogdieren als Boommarter, Steenmarter, Wezel, Rode eekhoorn.

4.1.2.2.3 Krynlaan-Bredabaan-Essensteenweg

<i>Beschrijving</i>	
Ligging	Het woonpark betreft voornamelijk de in woonparkbestemming gelokaliseerde bebouwing naast de N1 (Bredabaan) en de N117 (Essensteenweg), in het uiterste noorden van de gemeente. Het gedeelte Essensteenweg sluit aan op een groter woonpark in de gemeente Kapellen. Ook het gedeelte gelegen achter de Bredabaan, ten zuidoosten van deze weg, is binnen dit woonpark vervat.   Bredabaan: commerciële functies in woonparkgebied   Bredabaan: gebied gelegen ten zuiden van de steenweg Essensteenweg
Relevante vermeldingen GRS BPA's, gem. RUP's	In het GRS bevestigd als woonpark, deel uitmakend van het deelgebied 'noordelijke open ruimte' (zie verderop). • BPA nr.26 Grote Heide • BPA nr.26 Grote Heide - gedeeltelijke wijziging • RUP Grote Heide - gedeeltelijke herziening • RUP verbod op meergezinswoningen

	
Karakteristieken	
Positie binnen het bebouwd perifeer landschap	De gebieden maken geen deel uit van een grotere wijk, met uitzondering van het meest oostelijke deel, die op zich een aaneengesloten wijk vormt. Door hun lintvormige opbouw gaan ze de doorsnijding van het landschap eerder benadrukken.
Ruimtelijke opbouw	Het woonpark is in zekere zin atypisch, zeker voor wat betreft de delen langs de Bredabaan en de Essensteenweg. Dit zijn verbindende verkeerswegen waarlangs de gebouwen die zich in een woonparkbestemming bevinden als een lint naast bevinden. Zeker aan de Bredabaan vertaalt zich dat dan ook in een aantal, voor een woonparkbestemming atypische, bestemmingen zoals enkele handelszaken en horeca. Het enige gedeelte dat wel conform de gekende opbouw van een woonpark is, is het gebied ten zuidoosten van de Bredabaan (Struikenlaan, Dopheidelaan), hetgeen we als een groene villawijk met middelgrote tot grote percelen kunnen omschrijven.
Aansluiting op het wegennet	Het woonpark bestaat voornamelijk uit linten langs een secundaire wegen type I en een secundaire wegen type III, de aansluiting is dus vanzelfsprekend goed.
Aansluiting op het openbaar vervoer	De twee wegen die voornamelijk dit woonpark uitmaken zijn goed tot zeer goed bediend door De Lijn. Echter is er enkel een halte nabij in het oostelijke deel van het beschouwde gebied.

	
Voorzieningen	Langs de Bredabaan bevinden zich heel wat commerciële voorzieningen, ook in woonparkgebied. De overige delen van het woonpark omvatten geen voorzieningen.
Biologische waardering	De als woonpark ingekleurde gebieden krijgen nauwelijks een noemenswaardige quotering, enkele uitzonderingen niet te na. De onmiddellijk aangrenzende gebieden hebben daarentegen wel vaak een hoge beoordeling.
Relatie tot/elementen van de hoofdgroenstructuur	Het woonpark vormt een schakel in de corridor tussen het Groot- en Klein Schietveld. Doelsoorten: kleine zoogdieren (Boom- en Steenmarter, wezel, bunzing en diverse vleermuissoorten), diverse vogelsoorten (waaronder diverse zangvogels, spechten (waaronder mogelijk Draaihals), tapuiten, Klapekster, Gekraagde roodstaart en roofvogels als Rode wouw, Wespandief)

4.1.2.2.4 Sint-Jobsesteenweg

<i>Beschrijving</i>	
Ligging	Het betreft in feite 3 snippers woonparkgebied langs de Sint-Jobsteenweg (N117), in het oosten van de gemeente, tegen de grens met Brecht. Over een aaneengesloten wijk kan niet gesproken worden. Het meest noordelijke deel sluit wel goed aan op regulier woongebied (Maria-ter-Heide) en enigszins is dit ook het geval voor het zuidelijk deel dat aansluit bij een woonwijk te Brecht. Het zuidelijk gedeelte omvat ook de autokeuring van Brasschaat, die eveneens in woonparkgebied ligt.   Zuidelijk gedeelte woonpark, met zicht op de steenweg N117  Centraal gedeelte woonpark  Zuidelijk gedeelte woonpark met de autokeuring
Relevante vermeldingen GRS	De delen zijn onderdeel van het deelgebied de 'zuidelijke open ruimte'. Over de snippers woonparkgebied worden echter geen specifieke uitspraken gedaan.
BPA's, gem. RUP's	• BPA nr.24 Cambeenbos • RUP verbod op meergezinswoningen 

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

<i>Karakteristieken</i>	
Positie binnen het bebouwd perifeer landschap	Het betreft bebouwing in woonparkbestemming dat zich als lint langs de steenweg manifesteert. Het meest noordelijke gebied sluit hierbij nog enigszins aan op een grotere woonwijk te Brecht en het meest zuidelijke gebied is in feite een verderzetting van gelijkaardige bebouwing in het naastliggend woongebied, waar het op aansluit. Het centrale deel is echter een volledig geïsoleerde snipper.
Ruimtelijke opbouw	Het betreft lintbebouwing langs de N117. Het meest noordelijke deel maakt deel uit van Maria-Ter-Heide.
Aansluiting op het wegennet	Gezien het snippers langs de N117 betreft, is een aansluiting op het hoofdwegennet vanzelfsprekend verzekerd.
Aansluiting op het openbaar vervoer	Alhoewel de N117 op zich goed bediend wordt, is een halte enkel echt nabij voor de zuidelijke delen. 
Voorzieningen	Behoudens de autokeuring, niet aanwezig in de onmiddellijke omgeving.
Biologische waardering	De drie gebieden staan ingekleurd als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, met een iets hogere quotering voor het meest noordelijke gebied.
Relatie tot/elementen van de hoofdgroenstructuur	Het meest noordelijke gesitueerde van deze woonparken vormt een belangrijk onderdeel in een mogelijke migratieroute tussen 'De Mick' en het Groot Schietveld.

4.2 Beleidsmatig afwegingskader

De juridische basis die bepaalt wat er wel en niet kan in een woonpark op stedenbouwkundig vlak is vandaag in hoofdzaak het gewestplan. Vaak wordt het gewestplan plaatselijk verder gedetailleerd door een BPA of een verkaveling of worden er extra voorschriften opgelegd vanwege een RUP in overdruk. De basis blijft echter dit gewestplan waarop de meeste stedenbouwkundige vergunningen binnen de woonparken verleend of geweigerd worden. Ook wanneer er een BPA of verkaveling van kracht zijn, want de opmaak van die BPA's en verkavelingen zijn bijna altijd binnen het kader van dit gewestplan voorschift gebeurd.

Het is dus belangrijk om dit basisdocument, het gewestplan, onder de loep te nemen. Vele van de huidige problematieken van de woonparken vloeien immers voort uit deze beleidscontext die ondertussen al bijna een 40-tal jaar oud is. Hoe we de voorschriften van het gewestplan voor de woonparken moeten interpreteren wordt verduidelijkt in de omzendbrief van 8 juli 1997 (voluit 'omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen'), twee maal gewijzigd via omzendbrieven op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 (kort benoemd als 'omzendbrief gewestplannen'). Het betreft een toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (en de latere wijzigingen van dit besluit). Per bestemmingsaanduiding geeft de omzendbrief een specifieke toelichting. Dit omvat een onderdeel dat volledig aan de woonparken wordt geweid, hetgeen hieronder wordt geciteerd:

'De woonparken die op de gewestplannen zijn aangeduid, zijn overwegend een opname van bestaande toestanden. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4 ["de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan"] en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van perceel, bouwtrant, bestaand groen). (...)

Alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied zijn in principe toelaatbaar. Bijzondere aandacht dient niettemin te worden besteed aan de vraag naar de bestaanbaarheid van een constructie met de eigen woonfunctie van het gebied en de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving. Gezien het een wezenlijk kenmerk van een woonpark is dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten er verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, heeft dit tot gevolg dat de vestiging van niet-residentiële inrichtingen en activiteiten doorgaans niet zal kunnen worden aangenomen.

Voor woonparken met nog belangrijke open plaatsen dienen de gemeentelijke besturen te worden aangespoord tot het opmaken van een bijzonder plan van aanleg. Zij kunnen daartoe evenwel niet worden verplicht.

In afwachting dat een B.P.A. voor het gebied is opgesteld, dienen de eventuele bouw- en verkavelingsaanvragen met de meeste omzichtigheid te worden behandeld. De volgende normen moeten derhalve als richtlijn worden genomen zolang het bijzonder plan van aanleg niet is opgemaakt:

- 1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde*

van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.
3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.
4. Het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.
5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg.'

De omzendbrief 'bossen in niet-groene bestemming' (zie 8.8) merkt omtrent voorgaande geciteerde passage op dat er uit volgt dat men bij de opmaak van de gewestplannen er van uitging dat de 'woonparken' ingetekend werden als 'bestaande toestanden' in reeds verkavelde bosrijke gebieden. Verder verkavelen en bebouwen van deze als woonpark bestemde gebieden werd enkel toelaatbaar geacht voor wat betreft de nog eventueel resterende open zones.

De 'Toolkit Woonparken' doet een analyse (cfr. gegevens 2015) naar de mate waarin de woonparken vandaag beantwoorden aan de criteria die worden gesteld in de omzendbrief. Hieruit blijkt dat er toch wel wat afwijking zit tussen wat de hogere overheid destijds voor ogen had voor de woonparken en de feitelijke situatie.

Criterium Omzendbrief	Feitelijke situatie cfr. analyse toolkit (gegevens 2015)
Woningdichtheid max. 5 à 10 wo./ha.	13 van de 28 beschouwde woonparken hebben een dichtheid die lager ligt (tussen 1,09 een 11,78). Te wijten aan de grote perceeloppervlaktes en het niet bebouwd zijn van vele percelen.
Als orde van grootte worden kavelopper-vlakten van 1.000 à 2.000 m ² vooropgesteld.	De gemiddelde kaveloppervlakte voor de woonparken in de Groene Zes is 2.754m ² . Veel kavels zijn groter dan 1.000 à 2.000m ² , het gemiddelde ligt voor sommige woonparken op 5.000m ² .
Max. bebouwbare oppervlakte: 250m ² met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen. Max. 2 bouwlagen.	De meerderheid van de woningen overschrijdt deze 250m ² . Een aantal woningen heeft een volwaardige bouwlaag onder de dakkap of hebben extra hoge bouwlagen.
Het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.	het groen karakter, in het bijzonder het hoogstammig groen, staat in vele woonparken sterk onder druk. Ontbossing, verwijdering van lage begroeiing en versnippering van de groene ruimte zijn hier de oorzaak van.
Niet-residentiële inrichtingen en activiteiten kunnen doorgaans niet worden aangenomen in de woonparken.	Niet-residentiële inrichtingen en activiteiten komen in bijna alle woonparken voor. Deze blijven wel gering in aantal en zijn hoofdzakelijk geconcentreerd langs de hoofdwegen.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

4.3 Conclusies bestaande toestand: uitdagingen voor de woonparken

Samenvattend kunnen we toch wel wat uitdagingen opnoemen waarmee de woonparken vandaag te kampen hebben:

- Één uniek gewestplanvoorschrift voor alle woonparken (al dan niet verder gedetailleerd in een verkaveling of BPA) maakt een gedifferentieerd beleid moeilijk.
- Het ecologisch belang van woonparken is tanende, o.a. ten gevolge van een verdere suburbanisering en grotere ontbossingen. Toch hebben ze nog steeds een functie binnen het aaneengesloten groen netwerk, aangezien er groene en blauwe verbindingen doorheen lopen. Er zijn echter initiatieven nodig om deze terug de ruimte te geven die ze verdienen en verder te versterken.
- De voortschrijdende teloorgang van het groenkarakter kan een negatief effect op vastgoedwaardes in de woonparken hebben.
- Het planologische onderscheid woongebied versus woonpark is in de realiteit soms moeilijk waarneembaar (in beide richtingen).
- Het wel aanwezige groen is voornamelijk privaat groen. Collectief groen (of andere collectieve voorzieningen) is nagenoeg niet aanwezig. Bewoners die van dergelijke voorzieningen gebruik willen maken, zijn vaak op een verplaatsing tot buiten het woonpark aangewezen.
- De woonparken worden vaak slecht bediend door het openbaar vervoer. Gezien hun lage dichtheid zijn de mogelijkheden hiertoe ook erg beperkt.
- De functionale en recreatieve fietsroutes die door de parken lopen, lopen meestal via een gemengde verkeersinfrastructuur, hetgeen ze onveilig maakt.
- Gelet op vorige drie punten zijn de woonparken sterk auto-afhankelijk.
- Het verder volbouwen van de woonparken heeft hun 'concurrentiekracht' t.o.v. de woonkernen doen toenemen, alsook het (in verhouding hogere) auto-verkeer dat ze genereren. Een mogelijke hefboom tot kernversterking verkleint hierdoor. Al bij al brengt een verdere uitbouw van een bijkomend woonaanbod in de woonparken een hogere maatschappelijke kost met zich mee dan wanneer dit in de kernen gebeurt (omwille van de lagere densiteiten, grotere infrastructuurbehoefte, ...).
- Het bestaande woonpatrimonium in de woonparken spreekt hoe langer hoe minder de jongere generatie aan. De meeste huizen in dergelijke parken zijn reeds enkele decennia oud, zijn relatief gezien te groot voor de gemiddelde woonbehoefte van vandaag, zijn energetisch niet aangepast aan de hedendaagse normen en de grote percelen vragen meestal heel wat onderhoud.

De woonparken beschikken echter ontegensprekelijk nog over heel wat troeven die hen als woonlocatie aantrekkelijk blijven maken. Meer dan elders zijn het op en top groene locaties die een unieke woonbeleving aanbieden.

5 De woonparken *morgen*

5.1 Het reeds afgelegde traject

De problematiek omtrent de woonparken is geen nieuwe problematiek. Ze speelt al langer dan vandaag. Ook de processen die verschillende overheden al hebben opgezet om tot een vernieuwd beleidskader te komen dat wel aangepast is aan de situatie van vandaag lopen al enige tijd. In feite is het gemeentelijk RUP hiervan het sluitstuk dat deze visievorming naar een werkbaar kader omzet. De afgelopen jaren zijn er twee belangrijke stappen gezet in dit voorbereidende traject: het opzetten van het strategisch project 'De Groene Zes' en de verdere uitwerking hiervan in een 'Toolkit Woonparken'.

5.1.1 Strategisch project 'De Groene Zes'



De Groene Zes startte aanvankelijk als het strategische project 'Bebouwd Perifeer Landschap'. Een samenwerkingsverband tussen de provincie Antwerpen, het departement Omgeving en de gemeentes Brasschaat, Brecht, Kapellen, Schilde, Schoten en Zoersel. Een strategisch project streeft een integrale en ruimtelijke invalshoek na. Het is een instrument dat werd geïntroduceerd binnen het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Het is gebiedsgericht en tracht over sector- en bestuursgrenzen heen actief bij te dragen tot een kwalitatieve versterking van de ruimtelijke structuur. Een strategisch project moet op korte of halflange termijn uitgevoerd kunnen worden en streeft een hoog kwaliteitsniveau na opdat ze een inspirerende voorbeeldfunctie binnen de ruimtelijke planning zouden bekleden. Dergelijk project kan zowel een welomschreven (complexe) (bouw)opgave inhouden, als een verzameling van deelprojecten binnen een ruimer kader, zoals het geval voor De Groene Zes. De Groene Zes werd voor 2 subsidierondes geselecteerd, zowel voor de periode 2012-2015, als 2015-2019. Tijdens de 2^{de} subsidieperiode werd het project omgedoopt naar haar huidige naam. De Toolkit Woonparken, die we verderop bespreken, is een van de concrete resultaten er van.

Tijdens de eerste subsidieperiode werden de 'ambities voor het bebouwd perifeer landschap' uitgewerkt, met als doelstelling om als voorbeeld te fungeren voor gelijkaardige gebieden in Vlaanderen en een omwenteling teweeg te brengen door:

- de verdere versnippering van de open ruimte tegen te gaan en de groenstructuur te versterken aan de hand van natuur- en landschapsprojecten;
- de planning van de woningbouw in dit grote gebied te harmoniseren, de woonparken te differentiëren en de versterking van de kernen te stimuleren;
- de intergemeentelijke mobiliteit en verkeersleefbaarheid te verbeteren;
- de verschillende economische activiteiten, vooral in de kernen, te ondersteunen en bundelen;
- de duurzaamheidsgedachte binnen bovenstaande thema's door te voeren.

De belangrijkste realisatie tijdens de eerste subsidieperiode betreft de overeenstemming die de partners vonden rond de cruciale thema's in het project. Deze thema's zijn hernieuwbare energie, kernversterking, de kasteeldomeinen, de groene villawijken (woonparken), bedrijvigheid en detailhandel en de open ruimte. De thema's kregen vorm op basis van vier principes:

- een aaneengesloten, open, groene onderligger als basis,
- kernen die onderling verbonden zijn,
- woonparken als onderdeel van de groenstructuur
- performante, duurzame bedrijventerreinen.

rup WOONPARKEN

Uit deze samenwerking volgde de opmaak van toolkits. Per thema was het de bedoeling een toolkit te ontwikkelen die een intergemeentelijke visie en doelstellingen vastlegt. De toolkits zijn instrumenten die geen rechtstreekse juridische verankering kennen, maar fungeren als een soort 'gereedschapskist' waarin kan nagegaan worden welke tool het beste gebruikt kan worden voor welke doelstelling. De werking met toolkits legt aan de gemeentebesturen geen eenduidige oplossing op, maar biedt hen wel de mogelijkheid om op een flexibele manier te kiezen voor wat het best binnen de gemeentelijke visie past. Een toolkit bestaat uit vier luiken: een intergemeentelijke visie voor het thema in kwestie, de toe te passen instrumenten om de visie te realiseren, een selectie van wervende voorbeelden en de uitwerking van testcases. De reeds uitgewerkte en voor dit RUP relevante toolkits worden besproken in deze startnota

5.1.2 Toolkit Woonparken

De toolkit woonparken (2015, BUUR) werd opgebouwd op de wijze zoals overkoepelend beslist binnen het strategisch project: opmaak van een intergemeentelijke visie op het thema, weergave van de toepasbare instrumenten, case-studies en de uitwerking van testcases, dit alles voorafgegaan door een grondige analyse uiteraard. De toolkit werd opgemaakt in opdracht van de provincie Antwerpen, in samenwerking met de 6 gemeentes die aanvankelijk deelnamen aan het strategisch project. Enkel Brasschaat, Brecht, Schilde en Schoten zijn verder gestapt in voorliggend traject voor de opmaak van een RUP per gemeente. De toolkit zelf bekijkt echter het geheel van de originele 6 gemeentes, dus met bijkomend Kapellen en Zoersel er nog bij.

Intergemeentelijke visie

Alvorens een visie op de woonparken te poneren, waarschuwt de toolkit voor twee mogelijke scenario's, met name 'business as usual' en het opdelen van de bestaande eengezinswoningen (of ze vervangen door meergezinswoningen). De eerste optie zou een uitvergroting van de hierboven opgesomde problematiek met zich meebrengen: meer versnippering, een vergroting van een nog maar weinig marktgericht woningaanbod, enz. De tweede optie (die enkel mogelijk wordt na aanpassing van de omzendbrief betreffende de gewestplannen) zou veel wooneenheden toevoegen voor een doelgroep die vooral op zoek zijn naar een kleinere woning: ouderen, kleine gezinnen, mensen met een beperkter budget, ... Kortom groepen die nogal sterk afhankelijk zijn van nabijheidsvoorzieningen, die er in de woonparken maar beperkt zijn. Dit zou opnieuw de noodzaak aan (auto)verplaatsingen doen toenemen, bijkomend in de hand gewerkt door het vergroot aantal inwoners. Beide opties werken ook een toename van concurrentie met de kernen en een verdere periferisering in de hand.

De visie die de basis vormt van de toolkit is gebaseerd op twee grote basisprincipes:

- Het versteken van de kernen (aangezien deze de voorkeur krijgen om bijkomende woonvraag op te vangen);
- Versterken van de natuurlijke structuur (waarbij getracht wordt het bestaande groen te verankeren en (boven)lokale verbindingen te versterken en/of te herstellen).

In de toolkit wordt een gedifferentieerd toekomstperspectief voor de woonparken gevormd. Het perspectief wordt uitgewerkt door een indeling van de woonparken in 4 categorieën. De toolkit geeft aan dat hiervoor 3 criteria werden toegepast:

- de **context** van het woonpark (relatie tot het natuurlijke systeem, relatie tot de nabijgelegen kern, aansluitingen op infrastructuur, ...);
- de actuele **verschijningsvorm** (kwaliteit van de structuur, de bebossingsgraad, de mate van bebouwing, ...);

rup WOONPARKEN

- het ruimtelijk **potentieel** van een woonpark.

Deze drie criteria worden echter niet verder toegelicht in de toolkit, waardoor er geen duidelijk beeld is omtrent hoe ze werden toegepast of welke inhoud er aan werd gegeven. De toolkit stelt dan ook zelf dat de categorie aanduiding in de toolkit slechts voorlopig was en herhaald dient te worden wanneer deze verder in detail wordt uitgewerkt, zoals bijvoorbeeld de voorliggende uitwerking in een RUP.

In de toolkit hebben deze criteria voorlopig dus wel geleid tot het opstellen van 4 categorieën van woonparken met elk hun eigen ontwikkelingsperspectief. De woonparken worden als volgt indicatief gecategoriseerd:

- **Kernversterkende woonparken** (cat. 1)
 - Kunnen aangewend worden om een kern verder te versterken, zonder het groen karakter hierbij in het gedrang te brengen. Groen is zo veel mogelijk publiek.
 - Woonverdichting of het toevoegen van voorzieningen kan hier, de hierdoor bijkomend gecreëerde grondwaarde dient aangewend te worden om voorzieningen uit te bouwen en de inperking van bouw mogelijkheden binnen andere categorieën te financieren.
- **Woonparken aan de rand van de kern** (cat. 2)
 - Bijkomende dynamiek (bv. door verdichting) is hier niet aangewezen.
 - Extra bebouwing dient in functie van het versterken van het woonpark te zijn: verbeteren van de groenstructuur, publieke ruimtes of voorzieningen. De structuur van het woonpark (verbindingen voor zacht verkeer, groen, ...) dient verder versterkt te worden.
 - Beperkt een aantal bijkomende gemeenschapsvoorzieningen op strategische plaatsen kunnen.
- **Woonparken in het groen** (cat. 3)
 - Bijkomende dynamiek (bv. door verdichting) is hier niet aangewezen.
 - Het groene karakter wordt (aansluitend bij hun ligging in het groen) verder versterkt.
 - Een betere landschappelijke en ecologische verweving wordt nagestreefd.
- **Fragmenten in het groen** (cat. 4)
 - De bestaande situatie wordt 'bevroren'. Bestaande woningen krijgen het statuut vergelijkbaar met zonevreemde woningen. Bijkomende bebouwing is niet aangewezen en de mogelijkheid ertoe wordt geschrapt via bestemmingswijzigingen.
 - De groenstructuur wordt versterkt en terug aangesloten op het omliggende groen.



Toolkit woonparken: kaart met indicatieve indeling van de woonparken per categorie

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

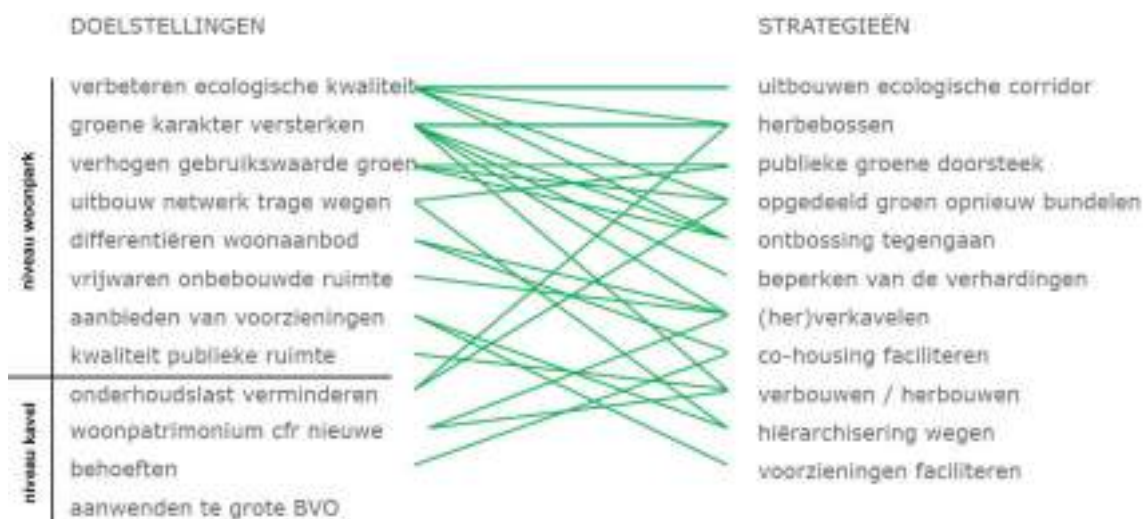
Verderop in de startnota bekijken we de 4 categorieën meer in detail als we ons eigen voorstel voor categorisering uit de doeken doen.

Bovenstaande categorieën gaan dus van woonparken die in aanmerking komen voor een selectieve verdichting, tot woonparken die niet verder aangesneden kunnen worden en waarvan de ontwikkeling tot een geconsolideerd woonpark niet (meer) aangewezen is. De betrokken overheden kunnen per categorie consistente perspectieven en richtlijnen uitwerken, zoals in de opmaak van een gemeentelijk RUP.

De toolkit doet een eerste worp naar onderverdeling van de woonparken in deze 4 categorieën. Ze stelt echter zeer expliciet dat deze eerste selectie slechts richtinggevend is en door de gemeente zelf dient te gebeuren. Dit is tot nu nog niet gebeurd, een finale categorisering is er dus nog niet. De toolkit stelt verder dat de strategieën en concepten die voor een welbepaalde categorie bedacht worden ook zouden kunnen toegepast worden op woongebieden met gelijkaardige karakteristieken.

Instrumenten

De toolkit omvat zowel “strategieën” als “instrumenten”. Een strategie is de planmatige en doelgerichte inzet van instrumenten. Welke doelstellingen de instrumenten nastreven dient bij de totstandkoming van die instrumenten vastgelegd te worden (bijvoorbeeld de opmaak van dit RUP). Toch koppelt de toolkit enkele mogelijke doelstellingen al aan bepaalde strategieën. Een doelstelling kan de complementaire inzet van verschillende strategieën vereisen. Omgekeerd kan een strategie meerdere doelen dienen.



Sommige strategieën bevatten ingrepen die generiek van aard zijn (G). Dat wil zeggen dat ze in principe om het even waar kunnen worden toegepast (binnen om het even welke categorie van woonparken), wanneer een bepaalde ruimtelijke opportuniteit of initiatief dit toelaat (bv. wanneer wordt besloten om over te gaan tot de ontwikkeling van een braakliggend perceel). Het ruimtelijk eindresultaat is dus niet te voorspellen. Echter wordt deze wel door de visie gestuurd.

Andere strategieën zijn structureel van aard (S). Dit betekent dat zij inherent verbonden zijn aan een type locatie of ruimtelijke structuur, zoals bijvoorbeeld een strategie die stelt dan een bepaalde beek moet aangepakt worden of bepaalde weg anders ingericht.

Van beide types van strategieën lijst de toolkit er heel wat op. Deze hebben zowel betrekking op het groen in de woonparken als op het bebouwd patrimonium en de structuur van het woonpark. Sommige strategieën zijn hierbij slechts toepasbaar in sommige categorieën van woonparken.

Een van de mogelijke instrumenten die de toolkit aanhaalt is een RUP. Het doel van dergelijk RUP is de onderverdeling en differentiatie van de woonparken in de vier categorieën. Verder kan dit RUP bestaande verkavelingen vervallen verklaren en bestaande BPA's of RUP's opheffen die niet passen binnen deze categorisering. Eventueel kan dit beperkt blijven tot het schrappen van strijdige bepalingen in bestaande BPA's en RUP's en het toevoegen van punctuele bestemmingswijzigingen. Bij het opstellen van de voorschriften voor een RUP zal er vooral geput worden uit de generieke strategieën. Richtlijnen die kunnen toegepast worden wanneer een bepaald ruimtelijke situatie zich voordoet en die aangepast zijn aan het karakter (de categorie) van het woonpark.

De toolkit ziet een RUP als een mogelijk instrument voor uitvoering van volgende strategieën:

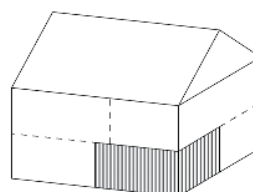
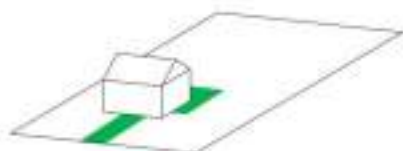
- Uitbouwen van ecologische corridors (S)
- Herbebossen (G)



- Opgedeeld groen opnieuw bundelen (G)
- Ontbossing tegengaan (G)



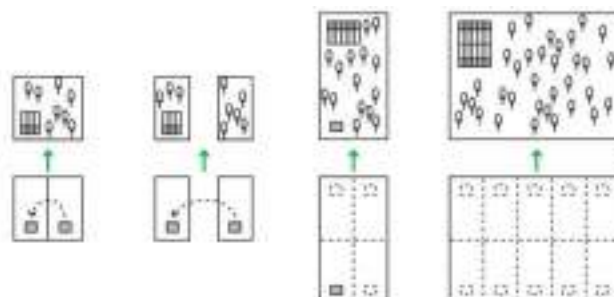
- Beperken van verharding (G)
- Cohousing faciliteren (G)



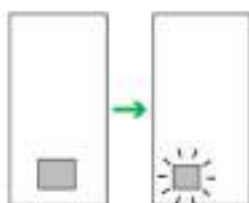
rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

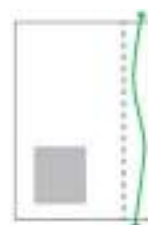
- Herverkavelen (G)



- Verbouwen/herbouwen (G)



- Creëren van publiek groene doorsteken (G/S)



- Voorzieningen faciliteren (G/S)

(G) staat hierbij voor een generieke strategie en (S) voor een structurele strategie.

De toolkit haalt naast een RUP in totaal 13 mogelijke instrumenten aan binnen de categorie 'planningskader'. De toolkit doet echter ook nog heel wat voorstellen binnen de categorieën 'vergunningen en handhaving', 'grondbeleid', 'financiering', 'inrichting en beheer open ruimte', 'sensibilisering' en 'monitoring en ondersteuning'. Het uiteindelijke streefdoel van de toolkit is een gamma van instrumenten, waarvan een RUP Woonparken er slechts één van is.

5.2 Vervolgproces: formuleren van een methodiek

Zoals voorgeschreven door de decreetgeving verduidelijkt een startnota vooral de doelstellingen, afbakening en de juridische, planologische en ruimtelijke context van een RUP, waarvan het voornemen om dergelijk plan op te maken wordt aangekondigd via die startnota. We willen in dit deel echter ook al een doorkijk geven naar het vervolgproces, na de fase startnota. We formuleren een suggestie naar de methodiek die we dan wensen toe te passen. Dit geeft het voordeel dat deze aspecten mee worden voorgelegd aan het publiek tijdens de eerste openbaarmaking van de startnota en dat deze methodiek, alvorens ze toe te passen, eerst nog verder kan verfijnd worden op basis van de input van het publiek en de adviesinstanties.

Het voorbereidende onderzoek waarmee deze startnota aanvat omvat (kort samengevat) het in kaart brengen van de hoofdgroenstructuur, verderop in de startnota geven we nog ons voorstel voor een methodiek tot categorisering mee en leggen we het onderzoeksprogramma vast dat na de fase startnota dient afgewerkt te worden.

Het vastleggen van de hoofdgroenstructuur is een verdere uitwerking van een aspect dat de toolkit woonparken al wel aanhaalt, maar zelf niet uitwerkt. De toolkit noteert immers: *‘Door de selectie van de structuren waarop een bepaalde structurele strategie van toepassing is, stuurt de overheid in zekere mate het ruimtelijk eindresultaat. De selectie van deze structuren valt buiten het bereik van dit onderzoek’* (Toolkit Woonparken, p. 88). Dit doelt niet per sé enkel op de hoofdgroenstructuur, maar omvat ook andere ruimtelijke structuren. Het spreekt echter voor zich dat dit groenaspect de meest identiteitsbepalende structuur voor de regio is. Vandaar het grote belang dat er in het onderzoek voor dit RUP en dus ook in deze startnota aan gegeven wordt. De hoofdgroenstructuur vormt als het ware de ruggengraat van de regio. De kapstok waar de woonparken aan opgehangen zijn.

De vervolgstap na het in kaart brengen van de hoofdgroenstructuur is het categoriseren van de woonparken. Met het categoriseren bedoelen we dat we de woonparken indelen op basis van de categorieën van de toolkit. We onderzoeken ook welke ruimtelijke kenmerken aan welke categorie kunnen toegewezen worden. We komen aldus tot een categorisering van de woonparken op basis van hun ruimtelijke eigenheden.

Sommige woonparken zijn tamelijk volgebouwd, omvatten vooral kleinere percelen en liggen tegen of maken zelfs deel uit van een kern. Andere woonparken geven dan weer meer het gevoel dat ze bossen zijn, waar af en toe een woning in staat. Het groene aspect overheerst in deze woonparken overduidelijk op de bebouwing. In het begin van deze startnota haalde we al aan dat er een grote problematiek heerst in het feit dat er maar één gewestplanvoorschrift bestaat voor al die diverse vormen van woonpark. Dit maakt een gedifferentieerd beleid onmogelijk. Categorisering moet hier een werkbaar antwoord op bieden. We delen de woonparken op in categorieën op basis van hun karakteristieken, om een beleid aangepast aan en afgestemd op hun eigenheid in het uiteindelijke RUP mogelijk te maken.

De toolkit woonparken doet al een eerste poging tot categorisering, echter blijft die vrij algemeen en ongenueanceerd. De toolkit stelt zelf dat dit aspect verder dient uitgewerkt te worden. Als onderdeel van het vooronderzoek hebben we daarom een methodiek geformuleerd om nauwgezet tot een categorisering over te gaan. We nemen de categorisering van de toolkit dus niet over. De toolkit vormt wel een leidraad die ons leert wat specifiek is voor welke categorie en welke ruimtelijke kenmerken we verwachten in een welbepaalde categorie.

In wat volgt schrijven we ons voorstel voor een methodiek neer. We passen ze echter nog niet toe. We vinden het immers belangrijk dat de burger en de adviesinstanties hun zeg krijgen over dit voorstel. Op basis van deze input kan deze dus nog bijgestuurd worden alvorens we ze gaan toepassen en definitief gaan vastleggen welk deel van woonpark onder welke categorie zal vallen.

Een selectie onder de ene of andere categorie zal een invloed hebben op de mogelijkheden voor dat betrokken perceel in het toekomstige RUP. Wat deze mogelijkheden zullen zijn wordt een eerste keer vastgelegd bij opmaak van het ontwerp-RUP, later in het proces. Om nu toch al een zicht te geven op wat dit bij benadering betekent, verwijzen we graag terug naar deel 5.1.2 van deze startnota, waar we de toolkit bespreken. In dit deel geven we de strategieën weer die de toolkit voorstelt. Dit geeft een beeld van welke interventies het RUP in de toekomst in de woonparken zal mogelijk maken. Welke strategieën in welke categorie passen en hoe deze telkens aangepast worden naar gelang de categorie van woonpark, maakt deel uit van toekomstig onderzoek na de fase startnota.

5.2.1 Categorisering van de woonparken

Alvorens we per categorie mogelijkheden en voorschriften gaan bedenken, moeten we dus wel een categorisering doorvoeren. Zoals al meermaals werd aangehaald is deze die nu is opgenomen in de toolkit voorbarig. We moeten dus op zoek gaan naar een systeem dat dit op een eenduidige manier, op basis van omgevingskenmerken, kan doorvoeren. In de toolkit worden 4 categorieën van woonparken aangehaald. Dit onderscheid behouden we. We verduidelijken de categorieën even terug, alvorens we het over een methodiek tot categorisering hebben.

Een belangrijke opmerking hierbij is dat de mogelijkheden die de toolkit nu schetst per categorie in detail zullen onderzocht en geëvalueerd worden na de fase startnota en niet noodzakelijkerwijs zo zullen overgenomen worden. Wel zal, conform de toolkit, een beleid per categorie van woonpark, passend bij de ruimtelijke karakteristieken van dat woonpark geformuleerd worden.

- **Kernversterkende woonparken (categorie 1)**



Omschrijving in toolkit:

- De woonkern kan hier verder versterkt worden.
- Ze komen in aanmerking voor een verhoging van de dynamiek door middel van woonverdichting en/of het toevoegen van voorzieningen.
- De stijging van de grondwaarde door deze verruimde ontwikkelingsmogelijkheden dient aangewend te worden om voorzieningen uit te bouwen en de inperking van bouw mogelijkheden binnen andere categorieën te financieren.
- Het groene karakter wordt bewaard. Dit is zo veel mogelijk collectief en publiek toegankelijk.

Vaststellingen op het terrein:

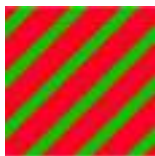
- Deel van/aanliggend aan een kern (eerder dan 'aanliggend aan' een kern).
- Typologieën zijn soms echt kerngebonden, zelfs rijhuizen komen voor.
- Overwegend kleinere percelen (-1.000m²), maar niet exclusief kleine percelen.
- Groenaspect weinig voelbaar vanaf het openbaar domein, eerder beperkt tot de private tuin.



Donksesteenweg: voorbeeld woonpark cat. 1 (bron: geopunt.be)

rup WOONPARKEN

- **Woonparken aan de rand van de kern (categorie 2)**



Omschrijving in toolkit:

- Bijkomende dynamiek (bv. door verdichting) is hier niet aangewezen.
- Extra bebouwing dient in functie van het versterken van het woonpark te zijn: zoals het verbeteren van de groenstructuur, publieke ruimtes of voorzieningen.
- De structuur van het woonpark (verbindingen voor zacht verkeer, groen, ...) dient verder versterkt te worden.
- Slechts een beperkt aantal bijkomende gemeenschapsvoorzieningen op strategische plaatsen is mogelijk.

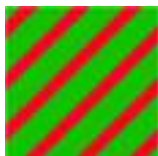
Vaststellingen op het terrein:

- Binnen de directe invloedssfeer van of aanliggend aan kerngebied of kernversterkende woonparken.
- De voorkomende typologieën zijn gebruikelijk voor een woonpark. Dominant vinden we de middenklasse villa op een middelgroot perceel terug (1.000 à 2.000m², met sporadische uitschieters)
- Groen is voelbaar aanwezig in deze gebieden en is min of meer even 'voelbaar' aanwezig als de bebouwing. Het aanwezige groen is vaak wel enkel beperkt tot de tuinen van de bewoners. Zo bepaalt groen mee het straatbeeld. Een 'groene woonwijk' is een gepaste omschrijving.



Baillet-Latourlei: voorbeeld woonpark cat. 2 (bron: geopunt.be)

- **Woonparken in het groen (categorie 3)**



Omschrijving in toolkit:

- Bijkomende dynamiek (bv. door verdichting) is hier niet aangewezen.
- Het groene karakter wordt verder versterkt. Deze woonparken liggen dan ook al in het groen.
- Een betere landschappelijke en ecologische verweving wordt nagestreefd.

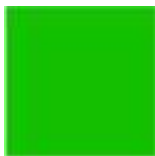
Vaststellingen op het terrein:

- De verschijningsvormen die we terug vinden zijn:
 - Groene woonwijken die qua morfologie sterk aansluiten bij de 'woonparken aan de rand van een kern', maar buiten de directe invloedssfeer van een kerngebied vallen: middenklasse villa's op middelgrote percelen.
 - Gebieden die eerder aan een bewoond bos dan wel aan een typische woonwijk doen denken. Hier vinden we typisch de zeer grote percelen terug (5.000m² en meer). Een wijk samengesteld uit dergelijke grote percelen bewaart als vanzelf veel open ruimte voor groen. Deze wijken worden dan ook echt gedomineerd door hun groene voorkomen. De gebruikelijke typologie zijn high-end villa's op grote percelen. Ook deze gebieden liggen niet binnen de directe invloedssfeer van een kerngebied. Een 'bewoond bosgebied' is een gepaste omschrijving.
- Groen is voelbaar aanwezig in deze gebieden. Ze worden voornamelijk begrensd door groengebieden en soms ook door 'woonparken aan de rand van de kern'.



Sionkloosterlaan: voorbeeld woonpark cat. 3 (bron: geopunt.be)

- **Fragmenten in het groen (categorie 4)**



Omschrijving in toolkit:

- De bestaande situatie wordt 'bevroren'. De toolkit raadt aan bestaande woningen een statuut vergelijkbaar met zonevreemde woningen te geven, waarbij deze de hiervoor voorziene basisrechten genieten, zoals voorzien in de VCRO. De mogelijkheid voor bijkomende bebouwing wordt geschrapt via bestemmingswijzigingen.
- De groenstructuur wordt versterkt en terug aangesloten op het omliggende groen.

Vaststellingen op het terrein:

- De verschijningsvorm is eenvoudigweg: een (bebost) groengebied. Percelen zijn typisch zeer groot en nog niet verkaveld.



St.-Jobsesteenweg: voorbeeld woonpark cat. 4 (bron: geopunt.be)

De omschrijving van de categorieën in de toolkit, zoals hierboven weergegeven, omvat twee niet evidente suggesties:

- Een hogere grondwaarde in de ‘kernversterkende woonparken’ reserveren om voorzieningen op andere plekken uit te bouwen en de inperking van bouw mogelijkheden binnen andere categorieën te financieren. Binnen de huidige stedenbouwkundige instrumentenkoffer is zoiets nog niet voorzien. Dit kan momenteel enkel via individuele overeenkomst met eigenaars en is binnen die context eerder projectgebonden te verwachten. Een RUP kan dergelijk systeem nog niet opleggen.
- Binnen de categorie ‘fragmenten in het groen’ wordt voorgesteld sommige woningen een soort van zonevreemd statuut te geven, wat mogelijk ook planschade betekent. Het gemeentebestuur van Brasschaat heeft hieromtrent echter al het standpunt genomen dat het zonevreemd maken van woningen niet zal worden toegepast en op dit punt de toolkit dus niet te volgen.

De toolkit stelt verder dat het tot deze eerste categorisering is gekomen op basis van 3 criteria: **context**, **verschijningsvorm** en **potentieel**. Dit wordt als volgt omschreven (p. 70 van de toolkit):

- De *context* is de context van het woonpark, zijnde de relatie met het natuurlijk systeem, de relatie tot de nabijgelegen kern, de aansluiting op infrastructuur, enz.;
- De *verschijningsvorm* is de actuele verschijningsvorm, zijnde de kwaliteit van de structuur, de bebouwingsgraad, de mate van bebouwing, enz.;
- Het *potentieel* is het ruimtelijk potentieel (geen verdere omschrijving).

Vervolgens gebeuren volgende analyses in de toolkit:

- dichtheid;
- kaveloppervlakte;
- onbebouwde percelen;
- bebouwde oppervlakte (per kavel);
- hoogstammig groen;
- voorzieningen;
- biologische waardering;
- bosleeftijd;
- beschermde landschappen en kastelen;
- aanwezigheid lineaire groenstructuren;
- bovenlokale ecologische verbindingen;
- relatie tot de kernen;
- relatie tot de hoofdontsluitingen voor het gemotoriseerd verkeer;
- nabijheid haltes van openbaar vervoer (OV-haltes);
- fietsroutes.

Deze analyses geven telkens voor elk onderzocht aspect een waarde weer, zonder hierbij aan te duiden of een bepaalde waarde nu leidt tot de ene of andere categorie van woonpark. Ze leren ons dus niet onmiddellijk iets over de link tussen een bepaalde karakteristiek en de uiteindelijke selectie. Hiervoor moeten we dieper graven.

Om meer inzicht te krijgen in de wijze waarop in de toolkit categorieën worden ingedeeld hebben we de indelingskaart van de toolkit gekoppeld aan de contextanalysekaarten. We willen dus meer inzicht verwerven in hoe welk aspect een gewicht heeft in selectie van een welbepaalde categorie. Het is hierbij belangrijk te vermelden dat we de voorlopige categorisering van de woonparken,

rup WOONPARKEN

zoals de toolkit al opgaf, enkel beschouwen binnen onze poging om ruimtelijke karakteristieken aan categorieën te kunnen koppelen. De categorisering die de toolkit opneemt wordt niet overgenomen. Deze is, zoals ook vermeld wordt in de toolkit zelf, voorbarig en onvoldoende gedetailleerd. Eens we vast hebben gesteld welke karakteristieken bij welke categorieën horen wordt de definitieve categorisering doorgevoerd. Hierbij zal ook met de input van het publiek rekening gehouden worden. Pas na de periode van openbaarmaking van de startnota kan de categorisering van de woonparken dus haar definitieve vorm aannemen.

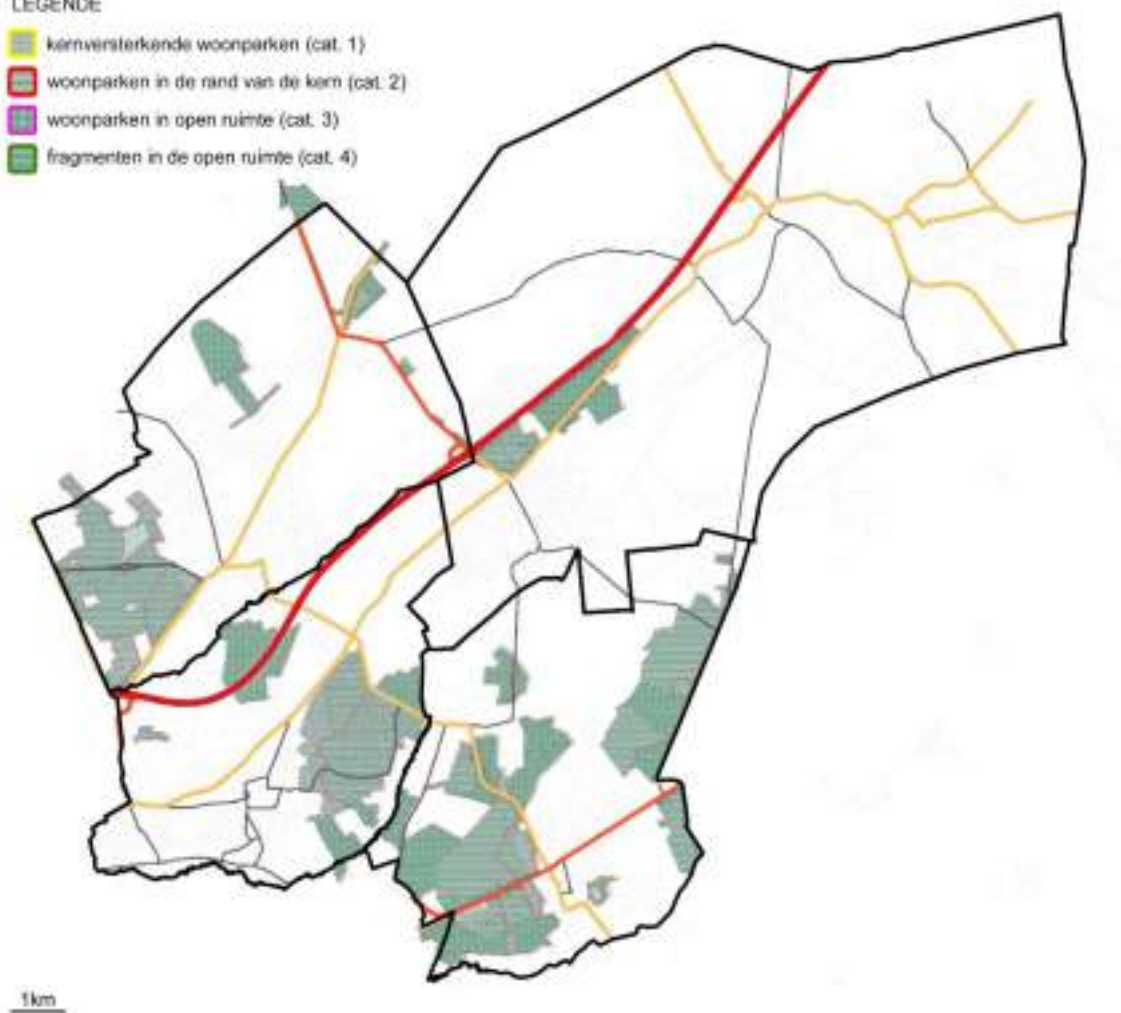
Voor deze analyse kijken we naar alle woonparken in alle 4 de gemeentes die gelijktijdig op basis van de toolkit de opmaak van een RUP woonparken hebben opgestart. Hoe meer data we verwerken in de analyse, hoe nauwkeuriger en beter gemotiveerd immers onze eindconclusie.

De hierna volgende analysekaarten zijn bewerkingen van de kaarten die reeds in de toolkit werden opgenomen. Ze geven dan ook analytische data van 2015 weer, maar zijn dus nog relatief recent qua gegevens. Waar nodig zullen deze geüpdatet worden wanneer er effectief tot de categorisering overgegaan wordt, na de fase startnota.

5.2.1.1 Hoofdverkeerswegen

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)

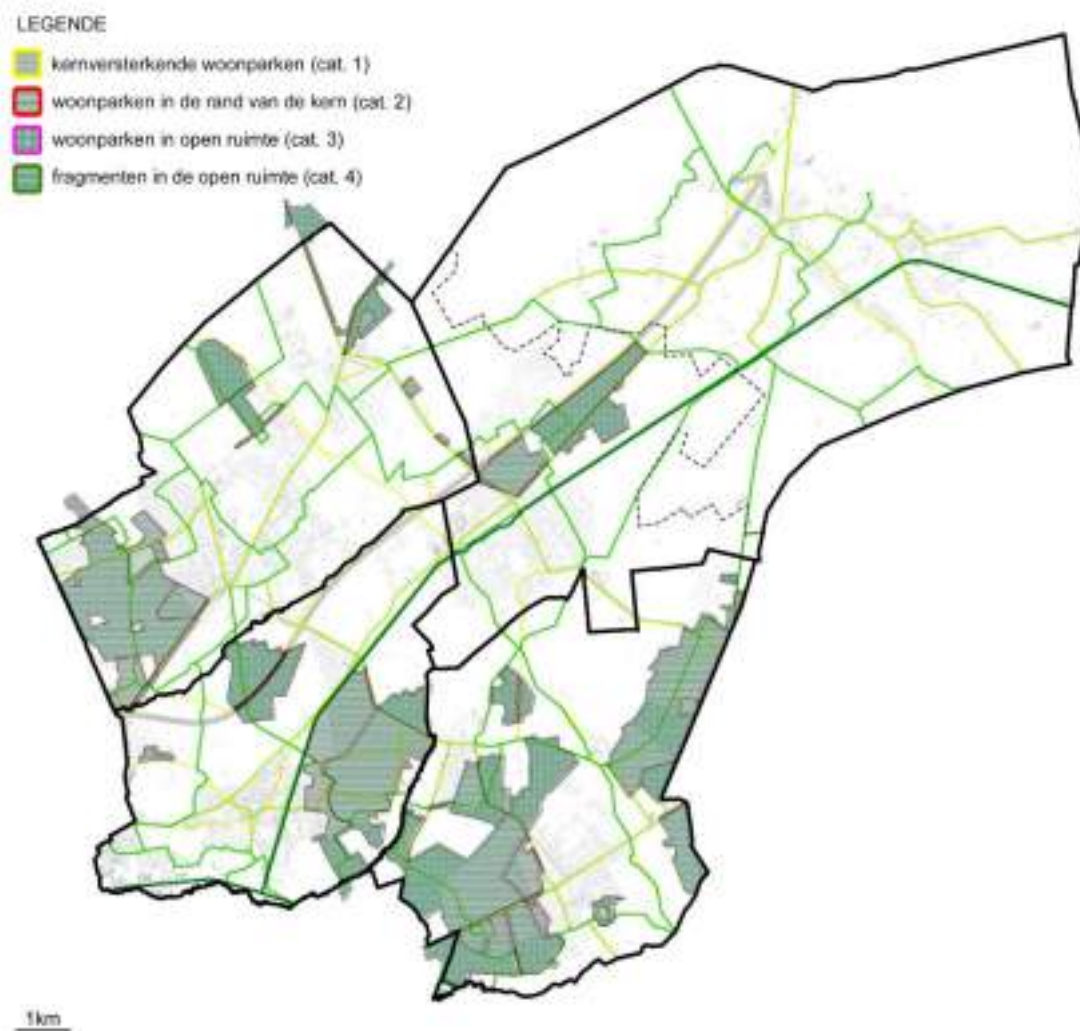


Uit de kaart blijkt min of meer een correlatie tussen aansluiting op het hoofdwegennet en categorie 1 en 2. Dit blijkt wel niet consequent zo te zijn, het is eerder een ondersteunende vaststelling.

rup WOONPARKEN

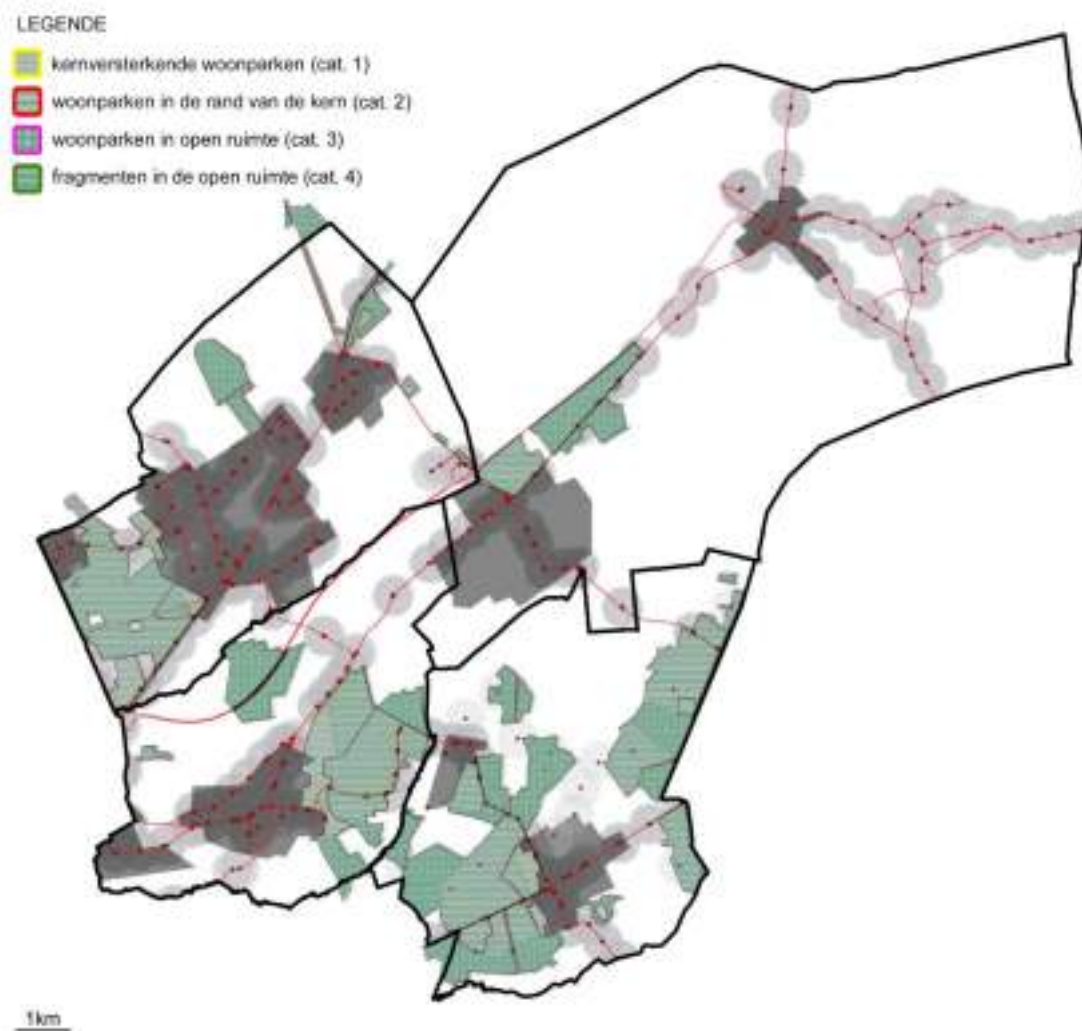
Rev A
Startnota

5.2.1.2 Fietsroutenetwerk



Uit de kaart blijkt vooral dat veel woonparken door fietsroutes doorsneden worden. Een correlatie met de categorie is er niet onmiddellijk.

5.2.1.3 Openbaar vervoer



Uit de kaart blijkt dat categorie 1 en 2 vaker wel een connectie op het OV hebben dan niet en dat het omgekeerde geldt voor categorie 3 en 4. Echter is dit niet exclusief en zijn hierop ook uitzonderingen.

5.2.1.4 Aansluiting op de kernen

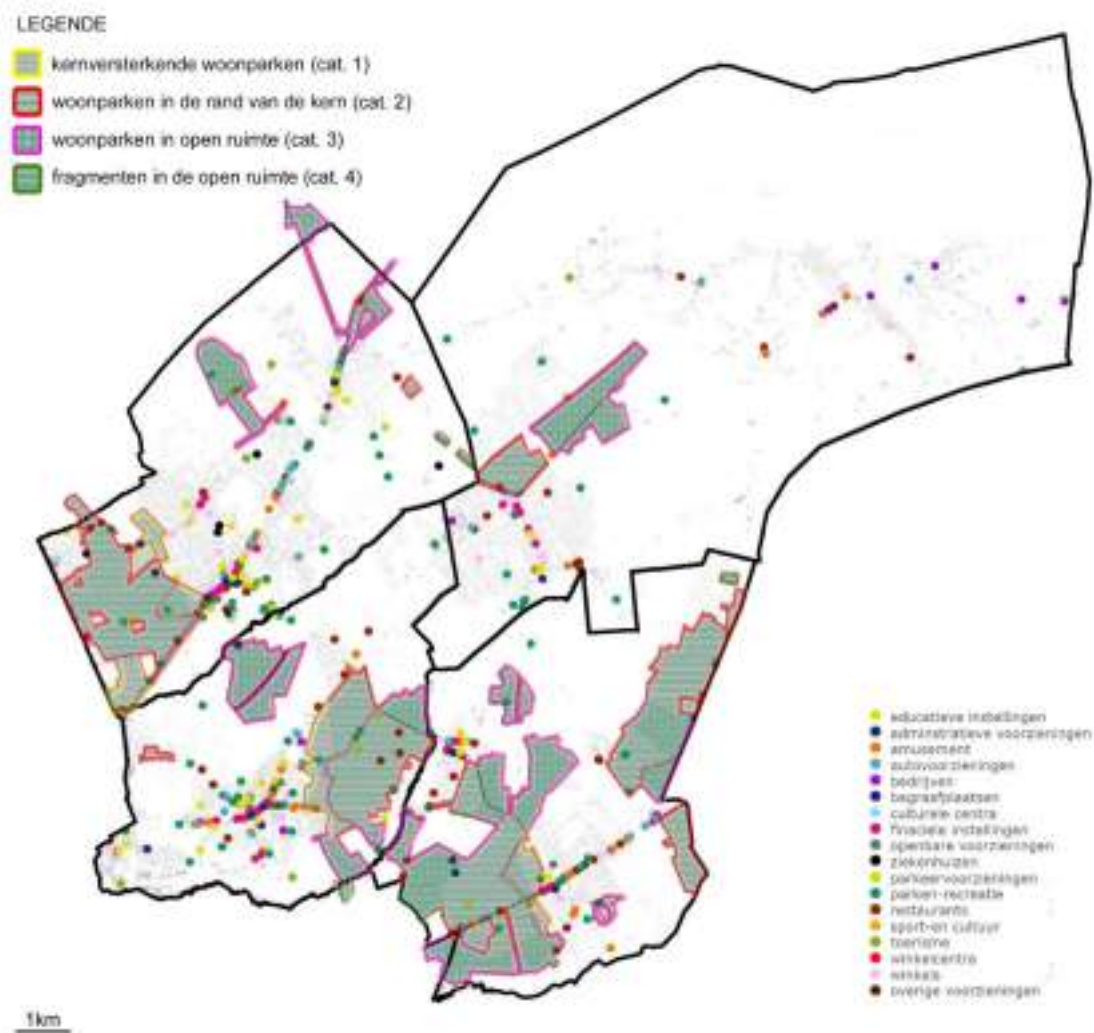


Deze categorie is wel vrij uitgesproken. Aansluiting op een kern (aangeduid met de dikke rode lijn), blijkt wel degelijk tot een selectie onder categorie 1 of 2 te leiden. Hierop is slechts één uitgesproken uitzondering (Bethanië te Brasschaat), echter is de aansluiting op de kern hier vrij smal en valt te betwijfelen of het gebied waarop het woonpark aansluit echt als kerngebied kan beschouwd worden.

We merken onmiddellijk op dat bovenstaand aspect zeer belangrijk is in de categoriebepaling voor een woonpark. Als we dit aspect als een leidend principe voor het sturen van de categorisering nemen moeten we uitgaan van een zo correct mogelijke bepaling van deze kernen. Hiervoor kunnen de ruimtekompassen van de provincie een leidraad bieden. In Brasschaat is echter ook een RUP 'kernversterking, detailhandel en wonen' in opmaak, hetgeen wellicht het meest gedetailleerde onderzoek naar kernaafbakening voor de gemeente omvat.

rup WOONPARKEN

5.2.1.5 Voorzieningen

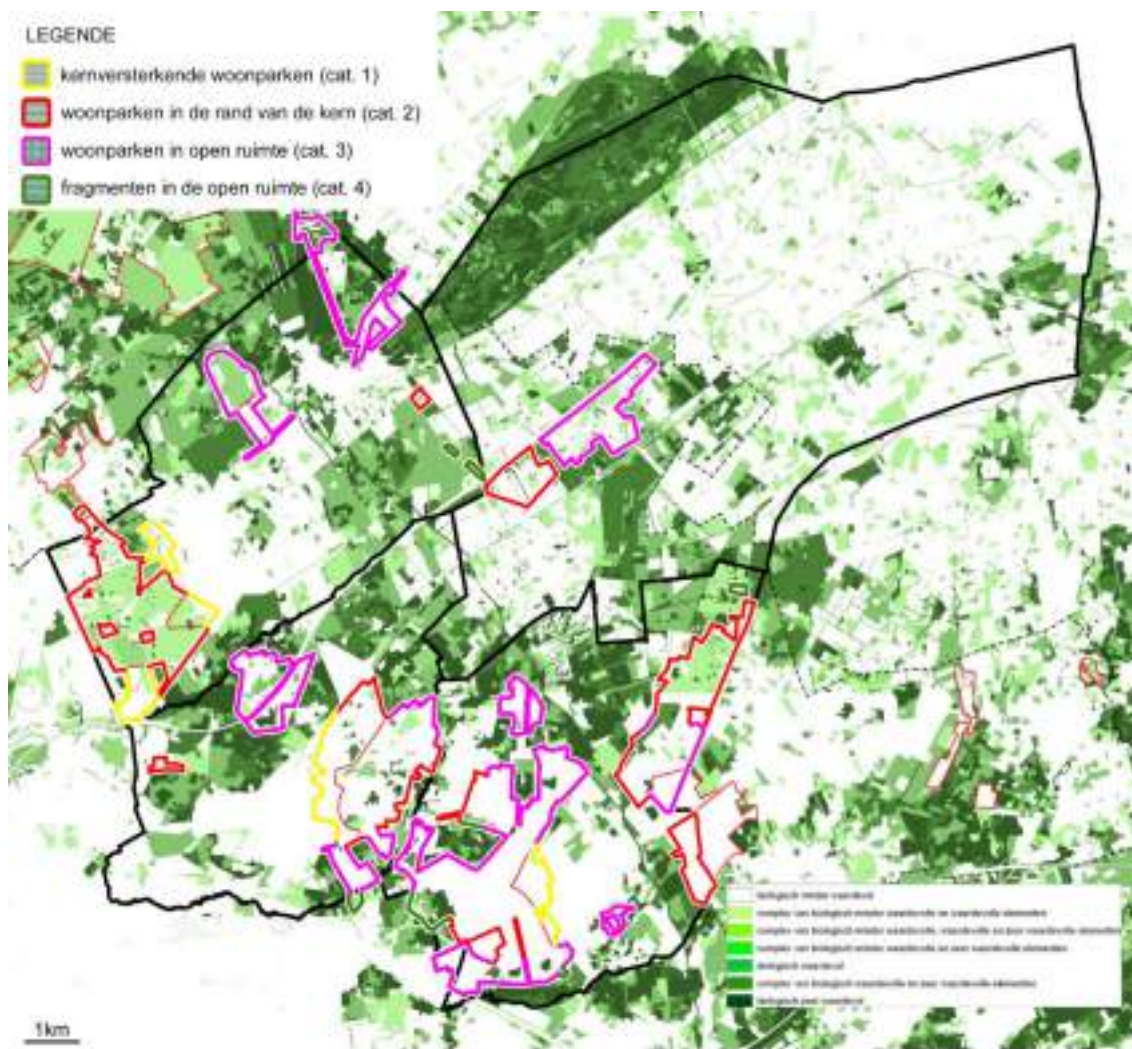


Eerst en vooral moeten we benadrukken dat de legende bij bovenstaande kaart enorm van belang is. Laagdynamische voorzieningen zoals parkfaciliteiten, parkeervoorzieningen, sportvelden, enz. worden met bijna hetzelfde symbool aangeduid als hoogdynamische voorzieningen zoals een ziekenhuis, winkelcentrum of school. Terwijl we toch over een heel andere dynamiek spreken. We merken dat deze laagdynamische voorzieningen sporadisch in de woonparken voorkomen. Indien er hoogdynamische voorzieningen in of aan de rand van een woonpark voorkomen is dit wel bijna telkens binnen de meer kerngebonden woonparken. De aanwezigheid van veel voorzieningen is dan ook iets op basis waarvan we het al dan niet kernachtige karakter van een gebied tot op zekere hoogte kunnen aflezen.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.6 Biologische waarderingskaart



Ook binnen deze categorie is er geen 1 op 1 relatie vast te stellen. De meer waardevolle biologische complexen zijn, zoals te verwachten, eerder in woonparken van categorie 3 en 4 terug te vinden. Echter geldt dat niet exclusief en zijn binnen alle categorieën soms waardevolle biologische complexen terug te vinden, van variërende waarde. Logischerwijs geldt wel dat ook op deze kaart de 'fragmenten in het groen' ook hier groen kleuren.

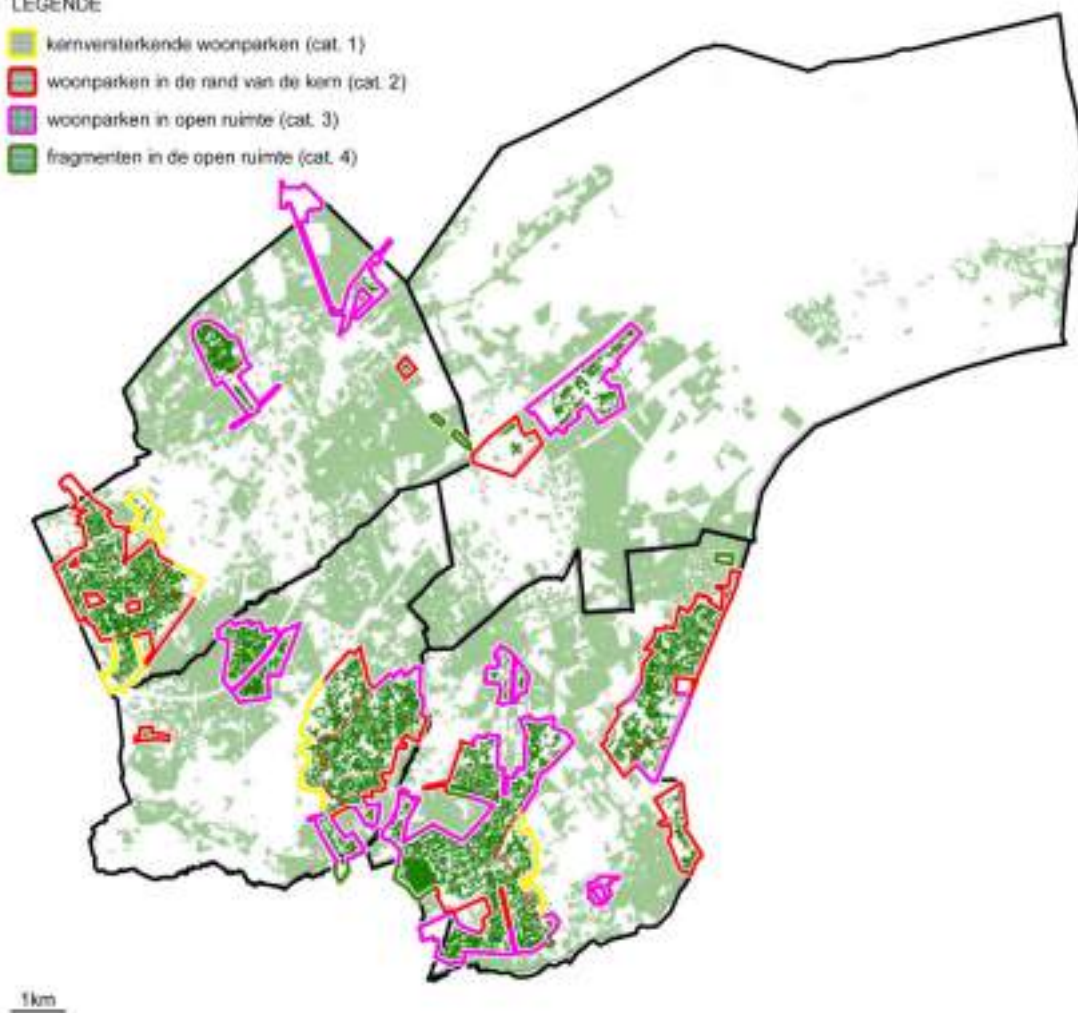
rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.7 Hoogstammig groen

LEGENDE

-  kernversterkende woonparken (cat. 1)
-  woonparken in de rand van de kern (cat. 2)
-  woonparken in open ruimte (cat. 3)
-  fragmenten in de open ruimte (cat. 4)

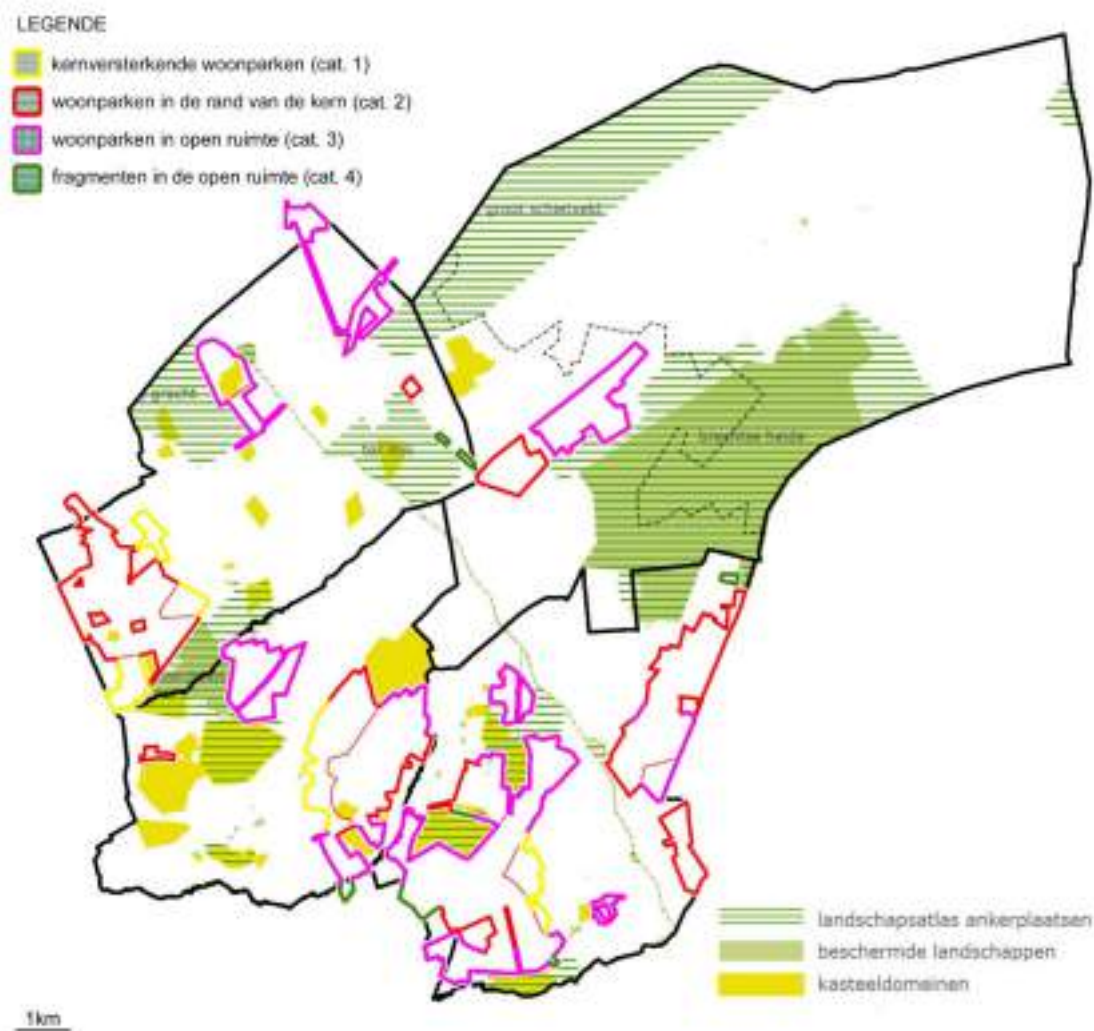


Bovenstaande kaart sluit sterk aan bij de voorgaande. Hoogstammig groen is overal in vrij hoge densiteit aanwezig. Wel merken we soms een betere aaneengeslotenheid binnen de meer parkachtige categorieën t.o.v. de meer kerngebonden categorieën.

rup WOONPARKEN

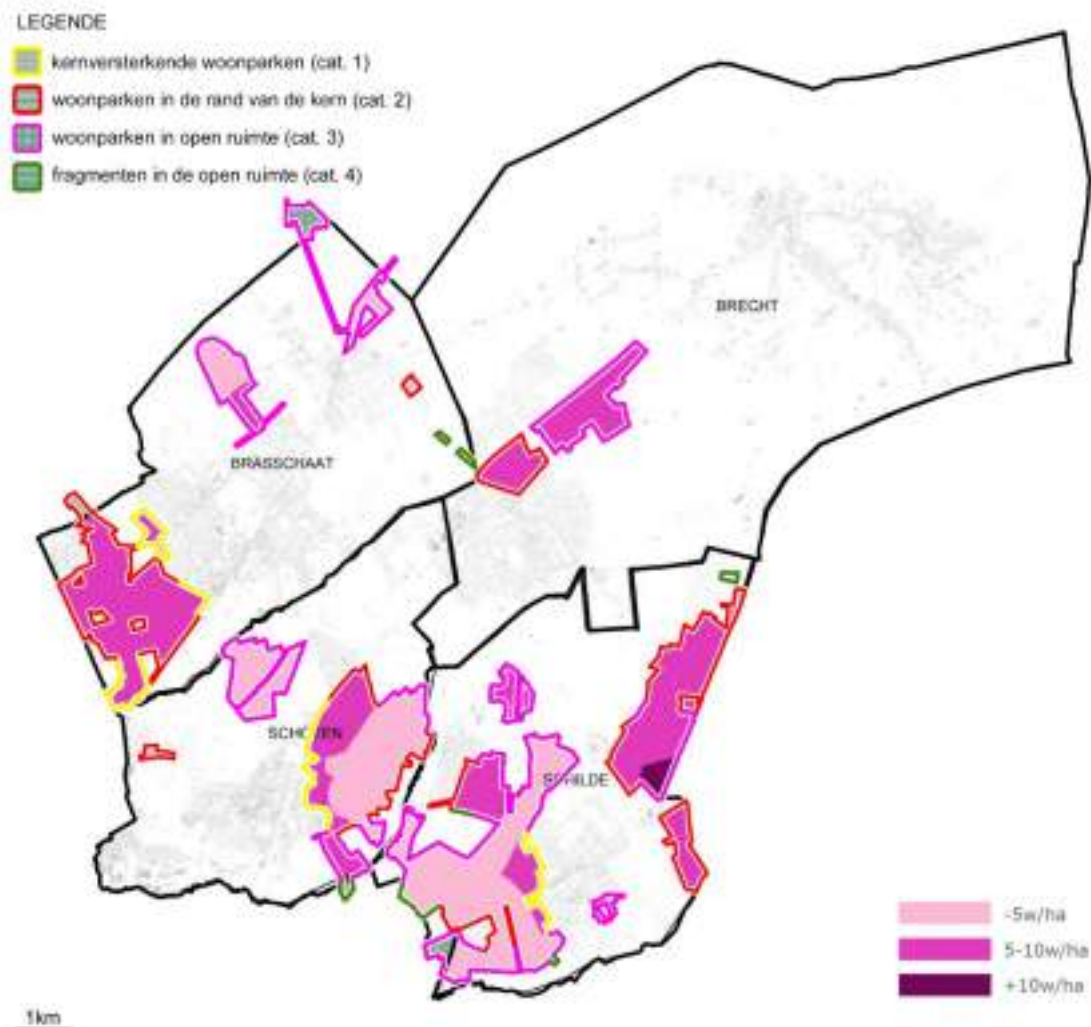
Rev A
Startnota

5.2.1.8 Beschermde landschappen en kastelen



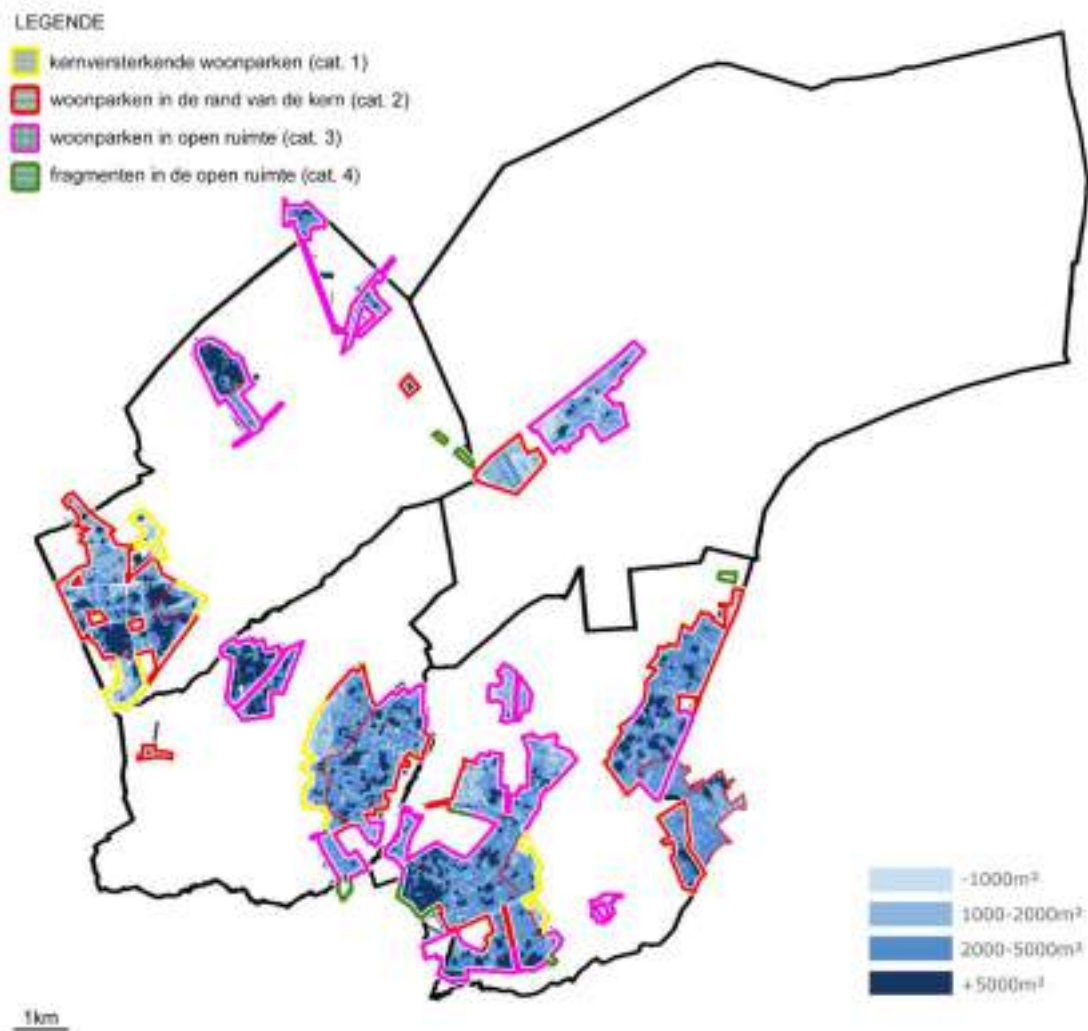
De kaart geeft weer dat een ligging nabij een ankerplaats of beschermd landschap eerder leidt tot categorie 3 of 4. Echter correleert dit voor een groot stuk met de BWK, beide criteria opnemen is dus niet nodig.

5.2.1.9 Dichtheid



Aangezien de dichtheden in bovenstaande kaart per groot geheel van woonpark worden weergegeven is het detail beperkt. We stellen daarom voor om eerder de kaart met kaveloppervlaktes te gebruiken die meer detail heeft en op haar manier ook iets over dichtheden zegt.

5.2.1.10 Kaveloppervlakte

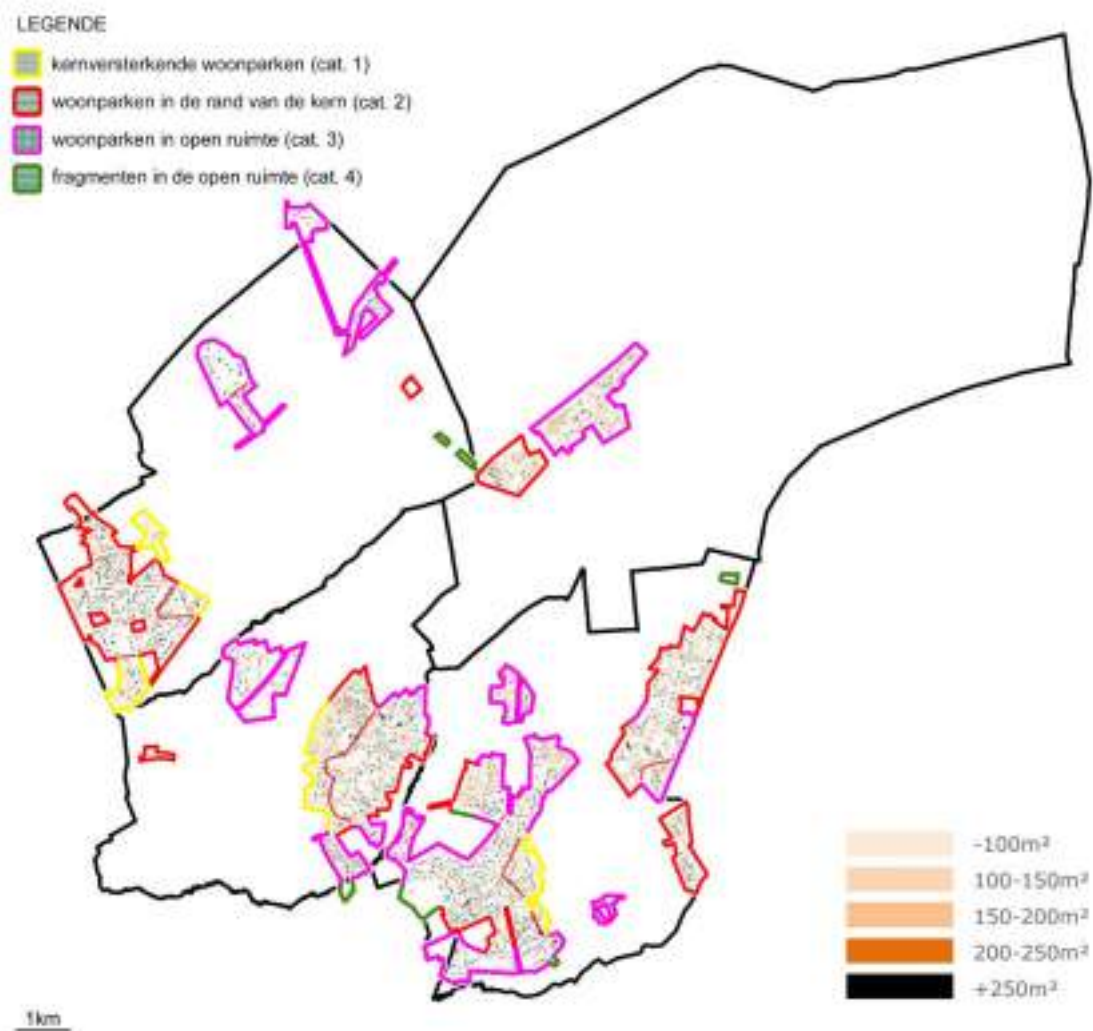


Ook binnen deze categorie slaat de wijzer niet exclusief de ene of andere kant uit, maar werken de logische conclusies wel op een ondersteunende wijze voor de categoriebepaling. Hoe meer kerngebonden, hoe kleiner de percelen en omgekeerd. Opnieuw, weer niet als exclusief te interpreteren karakteristiek maar wel als ondersteuning voor de categorie-selectie. Een uitzondering is er echter wel voor de 'woonparken in de open ruimte' (cat. 3). Indien er een overgewicht is van percelen van >5.000m² (ca. 75% of meer), blijkt een woonpark tot deze categorie te behoren.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.11 Bebouwde oppervlakte

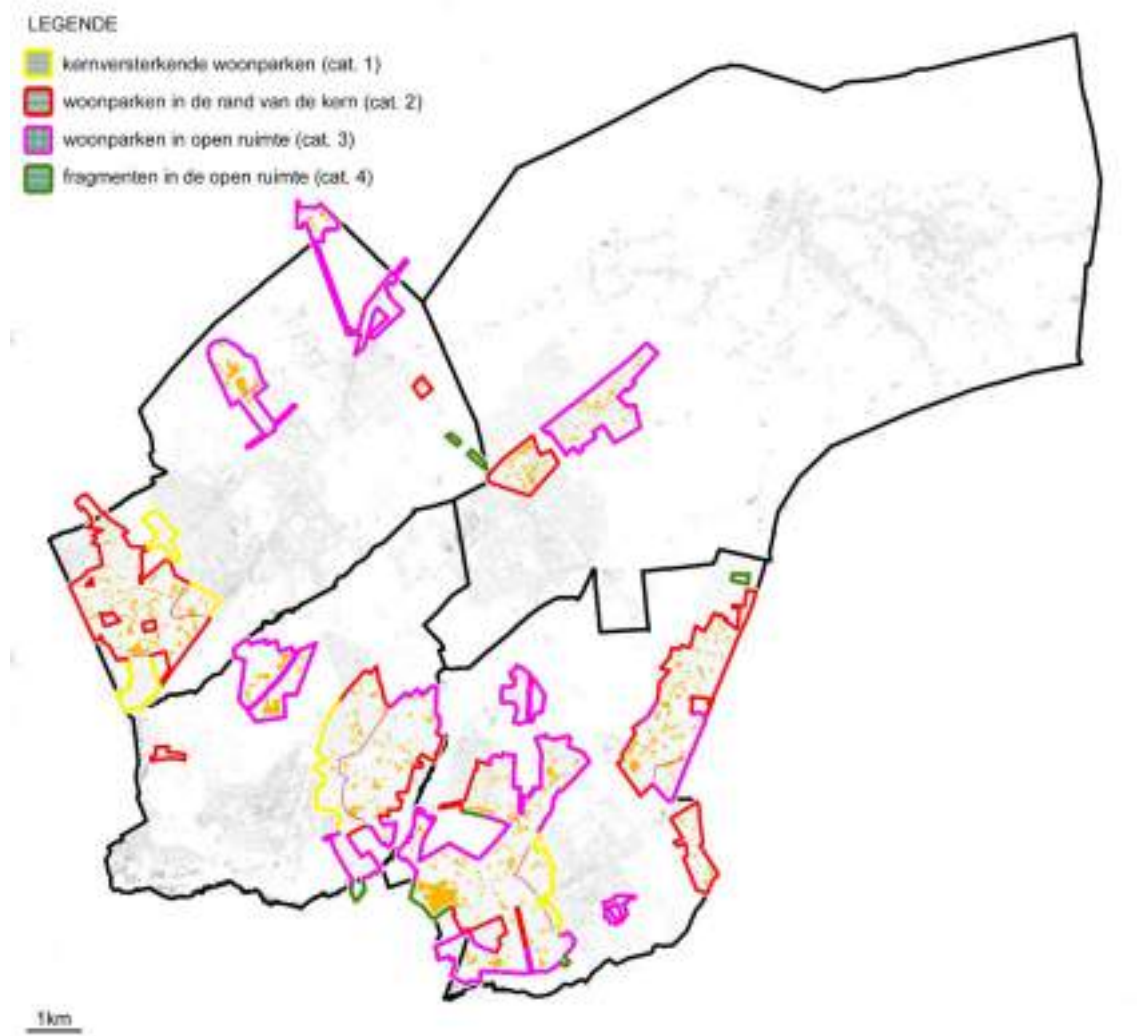


Aangezien blijkt dat binnen alle categorieën de gewestplanlimiet van 250m² als regel eerder wel dan niet wordt overschreden, kunnen we op basis van dit (eerder algemeen) kenmerk geen conclusies trekken omtrent categorieselectie.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.12 Onbebouwde percelen

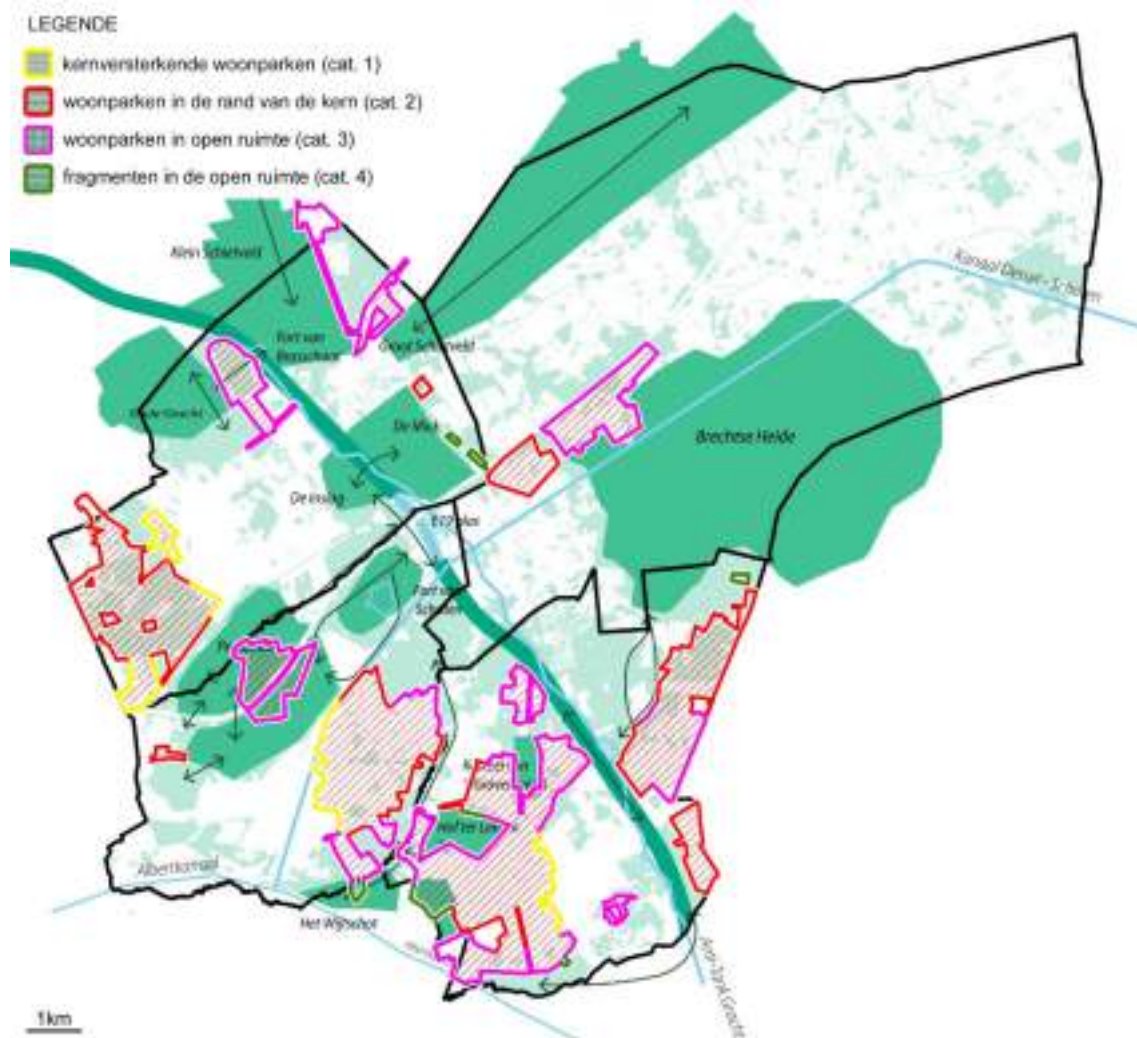


Bovenstaande kaart zegt vooral iets over ontwikkelingspotentieel. Het is moeilijk om hier een categoriebepaling van te laten afhangen, aangezien een potentiële ontwikkeling zowel de ontwikkeling van natuur als de ontwikkeling van een bebouwing kan betekenen.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.13 Hoofdgroenstructuur



Als we onze eigen groenkaart aan de selectie van categorieën zoals nu weergegeven in de toolkit koppelen kunnen opnieuw dezelfde logische conclusies getrokken worden. Gebieden aansluitend op de hoofdgroenstructuur neigen eerder naar de parkachtige categorieën, zonder dat dit als algemene regel geldt.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

5.2.1.14 Conclusies categorisering

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de verschillende analysecriteria uit de toolkit vaak niet eenduidig ons kunnen doen beslissen of een woonpark in de ene of de andere categorie zou moeten ingedeeld worden, maar eerder een richting aangeven, zonder exclusieven te stellen. Het blijkt dat het nagenoeg onmogelijk is om tot een set aan universele, meetbare criteria te komen op basis waarvan we – als het ware – kunnen ‘berekenen’ tot welke categorie een woonpark behoort. Logischer is het om per woonpark de ruimtelijke context en verschijningsvorm in te schatten en op basis daarvan een selectie te maken. De motivering van deze selectie kan dan weer wel op basis van de analysekaarten gebeuren, die de overwegende karakteristieken van een gebied aangeven.

Uit de 4 categorieën van woonparken blijkt dat de 2 grenscategorieën (de ‘kernversterkende woonparken’ en de ‘fragmenten in het groen’) vrij eenduidig omschreven worden en aan te duiden vallen.:

- **Kernversterkende woonparken:** de essentie van deze categorie is dat ze als enige categorie een **‘potentieel voor verdichting en bijkomende dynamiek’** als voornaamste kenmerk hebben. Deze woonparken sluiten aan bij bestaande kernen. We stellen voor dat deze potentie in de eerste plaats wordt afgeleid uit de heersende beleidsvisie omtrent kernversterking van de gemeente (in de eerste plaats zoals neergeschreven in het GRS, of in recentere detailstudies zoals de ruimtekompassen of het RUP ‘kernversterking, detailhandel en wonen’). Teruggebracht naar de 3 hoofdcriteria uit de toolkit wordt dit:
 1. Context: deel uitmakend van (eerder dan ‘aangrenzend aan’) een kern.
 2. Verschijningsvorm: karakteristieken gelijkaardig aan de aangrenzende kern.
 3. Potentieel: de locatie laat bijkomende dynamiek toe, zoals onder meer bepaald door de stedenbouwkundige beleidsstandpunt van de betrokken gemeente.
- **Fragmenten in het groen:** de selectie tot deze categorie is voornamelijk gebaseerd op de afwezigheid van bebouwing en een ligging binnen een groene omgeving. We stellen voor om ons hiervoor in de eerste plaats te richten op volledig groene snippers zonder potentieel voor ontwikkeling in de randen van bestaande woonparken.

Teruggebracht naar de 3 hoofdcriteria uit de toolkit wordt dit:

1. Context: deel uitmakend van/aangrenzend aan een groengebied.
2. Verschijningsvorm: niet bebouwd, natuur, bebost.
3. Potentieel: de locatie laat geen bijkomende dynamiek toe of ze heeft de potentie deel uit te maken van de (hoofd)groenstructuur.

De twee uiterste categorieën zijn vrij makkelijk identificeerbaar: ze zijn als het ware eerder woongebied dan woonparkgebied of eerder groengebied dan woonparkgebied. De twee overige categorieën vallen daarentegen meer binnen het ‘traditioneel woonpark’: met name gebieden met een gemiddelde geringe woningdichtheid, waar de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan. Het onderscheid tussen een ‘woonpark in de rand van de kern’ en een ‘woonpark in het groen’ is niet heel duidelijk binnen de toolkit. Wel maakt de toolkit duidelijk dat de focus van een ‘woonpark in de rand van een kern’ meer op het wonen ligt dan bij een ‘woonpark in het groen’. Omgekeerd ligt bij een ‘woonpark in het groen’ de focus meer op het groen dan dat voor een ‘woonpark in de rand van een kern’ het geval is.

- **Woonparken aan de rand van de kern:** bijkomende dynamiek wordt hier niet nagestreefd, toekomstige acties dienen de nadruk te leggen op het **versterken van het woonweefsel**.
- **Woonparken in het groen:** bijkomende dynamiek wordt hier niet nagestreefd, toekomstige acties dienen de nadruk te leggen op het **versterken van het groenweefsel**.

Uit de uitdieping van de analysecriteria uit de toolkit blijkt dat de criteria vaak eerder een richting aangeven dan dat ze echt dwingend zijn. Dergelijke werkwijze is binnen de ruimtelijke ordening vaak erg gebruikelijk, aangezien het niet om een exacte wetenschap gaat. Een samengaan van randvoorwaarden maakt het mogelijk om de dynamiek van een gebied in te schatten. We willen hierbij de vergelijking maken met het begrip 'de goede ruimtelijke ordening' uit de VCRO. Ook dit is een inschatting die de vergunningverlenende overheid maakt, waarvoor meestal geen meetbare maatstaf aanwezig is, buiten dat er minimaal aan een aantal dwingende criteria moet voldaan worden (bv. ligging in een correcte bestemmingszone, VCRO art. 4.4.1), maar waarbij voldoen aan die dwingende criteria op zich niet altijd voldoende is om over 'goede ruimtelijke ordening' te kunnen spreken. Hiervoor dienen ook alle andere, vaak minder eenduidig in dwingende regels vastgelegde, randvoorwaarden ingevuld te zijn, bv. een materialisatie aangepast aan het karakter van de omgeving. De VCRO spreekt dan ook letterlijk in termen van 'zich richten op' (VCRO art. 4.3.1 en 1.1.4). We doen hier dan ook hetzelfde. Uit voorgaande blijkt dat we in feite maar met één dwingende categorie zitten (relatie tot de kern en deels ook kavelgrootte) en dat we voor het overige enkel ondersteunende categorieën terugvinden. Dit zijn categorieën die ons overwegend 'richten op' een bepaalde mogelijke selectie, zonder op zichzelf voldoende te zijn om een selectie definitief te maken.

Op basis hiervan kunnen we volgend afwegingsschema samenstellen:

	Woonparken aan de rand van de kern (cat. 2)	Woonparken in het groen (cat. 3)
		
Dwingende criteria (selectie binnen cat. X niet mogelijk indien niet wordt voldaan aan het criterium)		
Relatie tot de kern	Aanliggend aan de kern (geldend voor het woonpark als geheel)	Niet aanliggend aan de kern (geldend voor het woonpark als geheel) of er van gescheiden door een duidelijke barrière (bv. lijninfrastructuur)
Kaveloppervlakte		Indien het woonpark een groot overgewicht (+70%) van bebouwde percelen van meer dan 5.000m ² omvat, behoort het tot cat. 3.
Ondersteunende criteria (voldoen aan het criterium ondersteunt opname binnen cat. X, maar is geen noodzaak)		
Hoofdverkeerswegen	Indien het woonpark (als geheel) aansluiting heeft op het netwerk van hoofdverkeerswegen is dit een argument voor opname binnen cat. 2. Hierbij geldt de effectieve aansluiting, niet een doorsnijding die geen toegang tot het netwerk omvat.	
OV	Voor de delen van een woonpark die gelegen zijn binnen de 750m van een OV-halte geldt dit als argument voor opname binnen cat. 2.	
Voorzieningen	Voor de delen van een woonpark die gelegen zijn binnen de 750m van dynamische voorzieningen (educatie, bedrijvigheid, amusement, cultuur, zorg, horeca, ...) geldt dit als argument voor opname binnen cat. 2.	
Biologische waardering (BWK)		Voor de delen van een woonpark die biologisch waardevolle complexen omvatten geldt dat dit een argument is voor opname binnen cat. 3.
Hoogstammig groen	Indien het hoogstammig groen in het woonpark een grote versnippering kent, is dit een argument voor opname binnen cat. 2.	Indien het hoogstammig groen in het woonpark een grote aaneengeslotenheid kent, is dit een argument voor opname binnen cat. 3.
Kaveloppervlakte	Indien een grote meerderheid van de reeds bebouwde percelen van het woonpark een kleinere perceelsoppervlakte kennen (-1.000m ²) is dit een argument voor opname in cat. 2.	Indien een grote meerderheid van de reeds bebouwde percelen van het woonpark een grote perceelsoppervlakte kennen (+2.000m ²) is dit een argument voor opname in cat. 3.
Hoofdgroenstructuur		Indien een woonpark aansluit op de hoofdgroenstructuur (of delen er van onderdeel zijn van de hoofdgroenstructuur) is dit een argument voor opname binnen cat. 3.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

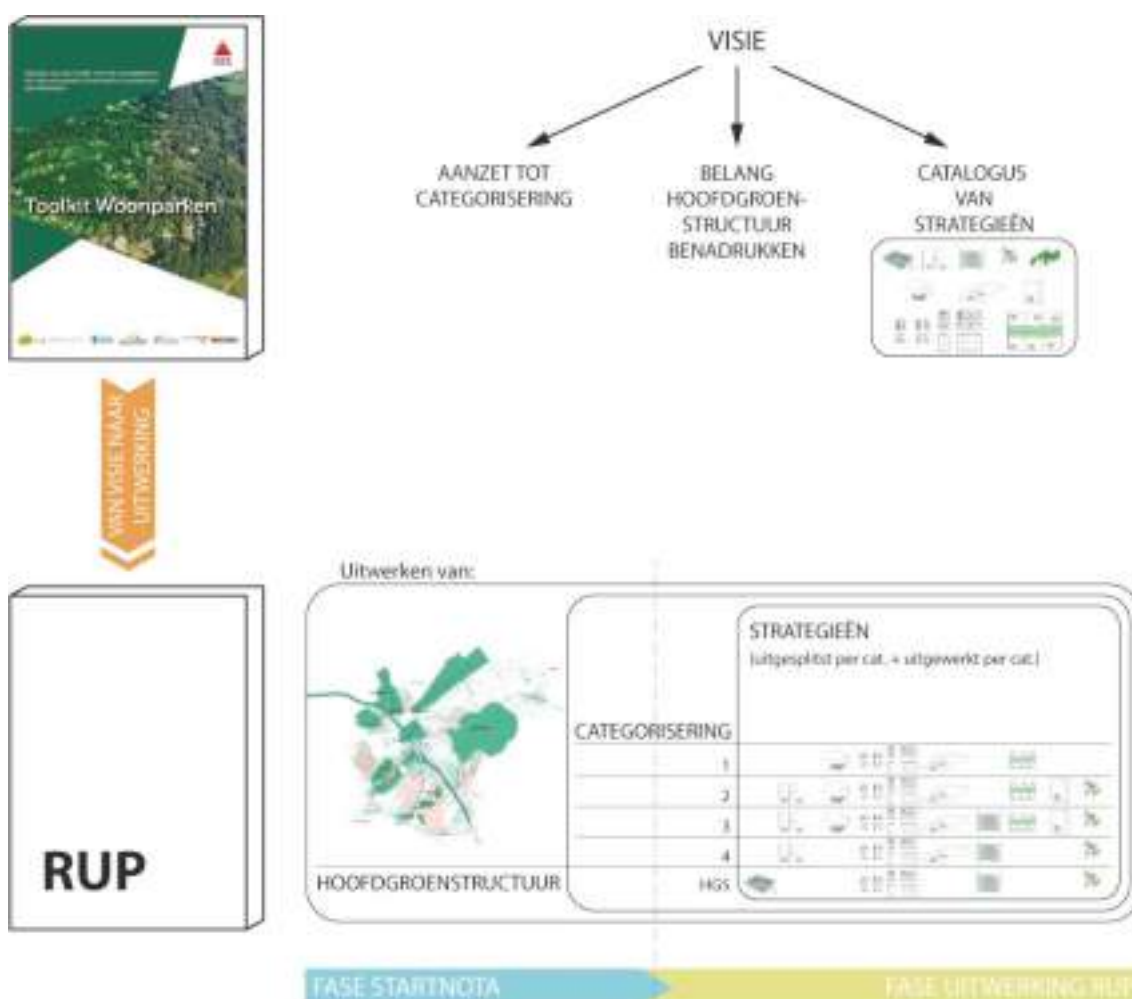
Teruggebracht naar de 3 criteria uit de toolkit wordt dit:

- Context: bepaald door de categorieën relatie tot de kern; voorzieningen; relatie tot de hoofdontsluitingen voor het gemotoriseerd verkeer; nabijheid OV-haltes.
- Verschijningsvorm: bepaald door de categorieën kaveloppervlakte; hoogstammig groen; biologische waardering.
- Potentieel: cat. 2: potentieel tot versterking van de bestaande woonstructuur door toevoegingen van openbaar groen, laag-dynamische voorzieningen, zachte verkeersassen, ..., cat. 3: potentieel tot versterking van de groenstructuur in het woonpark zelf en in relatie tot de ruimere groenstructuur.

5.2.2 Te voeren ontwerpend onderzoek: ontwikkelingsperspectieven scheppen

5.2.2.1 Ontwikkelingsperspectieven voor de woonparken.

Categorisering is uiteraard geen doel op zich. Categorisering is niet meer dan een middel om een gedifferentieerd beleid te kunnen uitwerken op basis van de ruimtelijke karakteristieken van een gebied. Om dus het benodigde detail te kunnen brengen in de beleidsvoering en af te stappen van de eenzijdige aanduiding van de woonparken in de gewestplannen. Op dit punt en op andere punten is dit RUP-proces het tot uitvoering brengen van de intergemeentelijke visie op de woonparken zoals die in de toolkit genoteerd staat. In de fase startnota betekent dit het in kaart brengen van de hoofdgroenstructuur en het formuleren van een verbeterde methodiek voor categorisering.



Schematische weergave: van visie naar uitwerking, uitwerken van een ontwikkelingsstrategie per woonpark, aangepast aan haar ruimtelijke eigenheid.

Na de eerste openbaarmaking werken we dit voorstel van een methodiek tot categorisering bij op basis van de ontvangen input vanuit het publiek en de adviesinstanties. Daarna gaan we over tot het effectief toepassen van die methodiek en het vastleggen van een daadwerkelijke categorisering. De daaropvolgende stap is in feite de essentie van dit hele RUP-proces is: het uitwerken van een ruimtelijk beleid per categorie. Ook hiervoor doet de toolkit een eerste aanzet. Ze somt al een catalogus van strategieën op die we kunnen toepassen. Soms toepasbaar binnen een RUP, soms niet. Afhankelijk van de categorie past de ene of andere categorie beter wel of niet in een welbepaald gebied. Deze strategieën omvatten onder andere mogelijkheden als herverkavelen, uitbouwen van ecologische corridors, het creëren van publiek groene doorsteken, maar ook het toepassen van nieuwe woonvormen zoals gestapeld wonen in het groen, geschakelde woonvormen in het groen of wonen georganiseerd rond collectief groen.

Zoals we in de inleiding van dit hoofdstuk al schrijven wordt dit aspect uitgewerkt bij opmaak van het ontwerp RUP: een ontwikkelingsstrategie per zone op basis van de categorie waar deze in valt. De categorie waarbinnen een bepaald woonpark valt is dus wel degelijk van belang naar wat de toekomstige mogelijkheden binnen het gebied gaan zijn. Vandaar dat we zo veel belang hechten aan het proces van selectie van de categorieën. Om nu al enigszins inzichtelijk te maken hoe een categoriebepaling effect zal hebben op de mogelijkheden binnen een woonpark, verwijzen we terug naar de strategieën die in de toolkit omschreven staan (deel 5.1.2).

5.2.2.2 Ontwikkelingsperspectieven voor de hoofdgroenstructuur

In het beschrijvende gedeelte noteren we de ecologisch waardevolle gebieden in de 4 gemeentes en de verbindingen hiertussen. Deze verbindingen functioneren vandaag niet altijd even optimaal. Er zijn nog een aantal mogelijkheden aanwezig voor de uitbouw van deze functionele ecologische corridors. Met name de nog aanwezige beekvalleien en (sterk) versnipperde bosfragmenten ter hoogte van de aanwezige woonparken kunnen deel gaan uitmaken van deze ecologische corridors.

Dit netwerk van ecologische verbindingen dat de waardevolle natuurgebieden in de deelnemende gemeenten onderling verbindt, kan niet gerealiseerd worden zonder een aantal investeringen. Er worden dan ook een aantal te onderzoeken ingrepen voorgesteld, waarvan verwacht wordt dat ze een duidelijk positief effect zullen hebben op de ecologische verbindingen, en dus ook op de biodiversiteit op het grondgebied van de deelnemende gemeenten. Onderzoek in het vervolgproces (na de fase startnota) dient uit te wijzen onder welke vorm en hoe ver gaand er bepalingen in de voorschriften van het toekomstige RUP kunnen opgenomen worden.

Bij de selectie van deze ingrepen wordt vooral gekeken naar welke maatregelen ter hoogte van de woonparken kunnen genomen worden. Als bijkomende specificatie worden hoofdzakelijk maatregelen voorgesteld in functie van het behoud van de doelsoorten en -habitats uit de naburige habitat- en vogelrichtlijngebieden.

De woonparken danken hun verboste karakter aan twee aspecten: (1) de aanwezigheid van talrijke laanbomen, en (2) de resterende bosfragmenten en beekvalleien die zich ter hoogte van de tuinen bevinden. Om dit groene karakter, en dus ook de ecologische waarde van de woonparken, naar de toekomst toe te verzekeren, dienen beide aspecten beschermd te worden. Met het oog op de bescherming van deze beide aspecten, worden enkele suggesties gedaan waarvan dient te worden onderzocht in welke mate ze kunnen doorwerken in de voorschriften die voor de uiteindelijke RUPs zullen opgemaakt worden.

Laanbomen (publiek domein)

Voorschriften gericht op beheer:

- Waar mogelijk kan geïnvesteerd worden in een verbetering van de verticale structuurvariëteit ter hoogte van de bermen. Dit kan via een ecologisch beheer van de grazige bermen en via het aanplanten van (inheemse) struiken. Wanneer een laanboom dient verwijderd te worden, kan plaatselijk eventueel gekozen worden om deze te vervangen door een houtwal i.p.v. een laanboom;
- De aanwezige laanbomen bevinden zich hoofdzakelijk in de jonge en volgroeide fases. Er dient gestreefd te worden naar een voldoende grote aanwezigheid van oudere bomen (+60 jaar) met goed ontwikkelde kronen (>15m). Bij voorkeur worden enkel inheemse bomen aangeplant die passen binnen de aanwezige bostypes in de regio (met name Eiken-beukenbos, zuurminnend eikenbos en elzenbroekbos).

Specifiek voor Brasschaat bestaat er reeds een boombeheersplan, goedgekeurd door het Agentschap Natuur en Bos (januari 2019). Bij uitwerking van het RUP zal dus vooral gekeken worden naar hoe deze een operationalisering van het boombeheersplan kan ondersteunen.

Private tuinen

De resterende bosfragmenten ter hoogte van de tuinen hebben een belangrijke ecologische waarde. Ter hoogte van deze tuinen bevinden zich immers vaak nog belangrijke aantallen volgroeide bomen. Samen met de aanwezige laanbomen vormen deze fragmenten een belangrijk onderdeel van de ecologische structuur ter hoogte van deze woonparken. Om het potentieel van deze bosfragmenten volledig te kunnen benutten, en om het behoud van deze fragmenten naar de toekomst toe te verzekeren, dient het behoud en de verdere ontwikkeling van deze fragmenten zo veel mogelijk door het uiteindelijke RUP gewaarborgd te worden. De opmaak van een toekomstvisie omtrent deze bosfragmenten op privéterrein zal als onderdeel van het vervolgonderzoek mee bekeken worden. Het doel hiervan visie is het versterken van de ecologische structuur en het verbeteren van de biodiversiteit ter hoogte van deze resterende bosfragmenten.

Volgende concrete maatregelen worden hiertoe in deze fase al aanbevolen:

- Het huidige aandeel volwassen bomen dient minimaal behouden te blijven. Waar mogelijk moeten bomen de kans krijgen om oud te worden en af te sterven. Indien mogelijk kunnen verouderingseilanden gecreëerd worden;
- Wanneer bomen dienen vervangen te worden, dient dit te gebeuren door inheems (autochtoon) plantmateriaal;
- Verjonging dient tijdig aangevat te worden, bijvoorbeeld via aanplant onder de reeds aanwezige kroonlaag. Op die manier wordt eveneens de verticale structuurvariëteit bevorderd;
- Barrières voor migratie, zoals allerhande afsluitingen, dienen zoveel mogelijk vermeden te worden ter hoogte van deze bosfragmenten;
- Ecologisch relevante waterpartijen dienen minimaal in stand gehouden te worden. Waar deze perceelsgrenzen overschrijden, dient een gezamenlijk en passend ecologisch beheer overeengekomen te worden;
- Mogelijke ingrepen in deze resterende bosfragmenten en de aanwezige oppervlaktewaters dienen steeds afgetoetst te worden aan de instanhouddingsdoelstellingen van de naburige Habitat- en Vogelrichtlijngebieden.

6 Overwogen alternatieven

6.1 Nulalternatief

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. In dat geval blijven de bestaande juridische bestemmingsplannen van kracht. Enkel de bestemmingen zoals toegelaten door deze plannen zijn in dat geval vergunbaar. We behouden in dat geval één uniek en verouderd voorschrift voor alle woonparken. Ook de omzendbrief betreffende de gewestplannen blijft hierop van toepassing. Een gedifferentieerd beleid afgestemd op de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving is binnen het nulalternatief moeilijk tot onmogelijk. Mocht voor dit alternatief geopteerd worden valt het te verwachten dat de suburbanisatie enerzijds toeneemt, maar dat hoe langer hoe meer eigenaars gaan blijven zitten met een woningaanbod van verouderde woningen, die onvoldoende aangepast kunnen worden aan de noden van vandaag omwille van de verouderde planningscontext. Het nulalternatief zal wellicht ook verder leiden tot de degradatie van de natuurwaarden van de woonparken en een verdere dominantie van suburbane bebouwing.

6.2 Locatiealternatieven

Aangezien het onderwerp van het RUP de woonparken in Brasschaat zijn, zijn locatiealternatieven niet aan de orde.

6.3 Inrichtingsalternatieven

Inzake inrichting zijn meerdere alternatieven te bedenken. Deze zullen afgestemd worden op de categorisering van de woonparken, deze werkwijze wordt verder verduidelijkt onder het gedeelte 'Aanzet RUP'. De input naar aanleiding van de openbaarmaking van de start- en procesnota en de inzichten vanuit de adviesronde zal het planteam heel wat bijkomende gegevens opleveren. Op basis hiervan kunnen keuzes gemaakt worden. Omtrent het uiteindelijke voorkeursinrichting, dat de basis van het RUP zal vormen, kan nu nog geen uitspraak gedaan worden.

7 Aanzet RUP

7.1 Afbakening en reikwijdte plangebied

In de fase van de startnota wordt het plangebied gedefinieerd als de aanwezige woonparkgebieden, zoals aangeduid op het gewestplan. In het vervolgproces kan beslist worden deze afbakening in te krimpen.

- **Kaart 1: Liggingsplan**
- **Kaart 2: Stratenatlas**
- **Kaart 3: Topokaart**
- **Kaart 4: Orthofoto**

7.2 Detailleringsgraad

Het RUP legt op kadastraal niveau de nodige randvoorwaarden op om geplande ontwikkelingen optimaal te laten functioneren met respect voor de omringende ruimte. We streven hierbij naar een RUP met een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit. Indien bestaande bestemmingen behouden dienen te blijven, maar voorschriften toegevoegd of aangescherpt dienen te worden, kan het RUP mogelijk voor bepaalde delen enkel overdrukzones voorzien.

Voor delen van de ruimte zal het RUP nieuwe bestemmingen vastleggen. Dit gebeurt in functie van:

- Het juridisch verankeren van een bestaande toestand (die niet noodzakelijkerwijs overeenstemt met de juridische toestand). Dit is het geval waarin de bestaande situatie waardevol en kwalitatief is, doch het voortbestaan ervan niet of onvoldoende gegarandeerd is door de huidige bestemmingsplannen. Een voorbeeld is een waardevol bosfragment in een zone bestemd voor woningbouw.
- Het juridisch mogelijk maken van een wenselijke toekomstige toestand. In dit geval worden de bestemmingen niet gedefinieerd volgens de bestaande situatie maar in functie van een toekomstige gewenste ontwikkeling. Een voorbeeld is het bestemmen een mogelijkheid tot het realiseren van een compacte aaneengesloten bebouwing op een perceel dat enkel vrijstaande bebouwing toelaat.

Omwille van de eenvormigheid binnen het grondgebied van de gemeente, wordt het aantal bestemmingszones beperkt.

Volgend detailleringniveau van de stedenbouwkundige voorschriften wordt vooropgesteld:

- **Bebouwing:** het RUP bepaalt of in een zone gebouwd mag worden of niet (bv. in geval er delen van de hoofdgroenstructuur binnen woonparkgebied zouden vallen). In het laatste geval spreekt men van bouwvrije zones. Per categorie van woonpark legt het RUP voorwaarden op aan de bebouwing (nieuw en bestaand).
- **Bestemmingen:** voor elke zone worden de toegelaten bestemmingen limitatief opgesomd.
- **Inrichting en beheer van de niet bebouwde ruimte:** het RUP kan voorschriften bevatten over hoe een bepaald gebied ingericht en/of beheerd moet worden. Dergelijke voorschriften hebben onder andere betrekking op constructies en inrichtingen ten behoeve van waterbeheersing, ecologische structuur en/of landschappelijke kwaliteit.

Het RUP doet in beginsel geen uitspraken over de onderliggende verkeersinfrastructuur, deze blijft behouden. Het RUP bevat geen bepalingen over tracés of inrichting van bestaande wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In principe wordt geen gewijzigde of nieuwe infrastructuur voorzien. Dit heeft zowel betrekking op gemotoriseerd als niet gemotoriseerd verkeer. Het RUP zal in principe geen aanleg, wijziging, opheffing of verplaatsing van bestaande rooilijnen van gemeentewegen omvatten. Het RUP omvat dus geen aanvraag daartoe cfr. het 'Decreet Gemeentewegen'. Enkel indien een nieuwe verbinding essentieel is, zal deze indicatief worden aangegeven in het RUP.

7.3 In te zetten instrumenten

In functie van het maximaliseren van de ontwikkelingskansen of het inbrengen van sociale of maatschappelijke voorzieningen wordt tijdens het planproces onderzocht of voor bepaalde percelen een voorkeurecht dient te worden opgenomen of dat een onteigeningsplan dient te worden opgemaakt om door verwerving actiever de ontwikkelingen te kunnen sturen.

8 Bijlage I: juridische context

8.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Type plan	binnen het plangebied	grenzend aan het plangebied
Gewestplan	Het plangebied is gelegen in het origineel gewestplan Antwerpen (25 oktober 1979)	
Algemene plannen van aanleg	/	/
Bijzondere plannen van aanleg	• BPA nr.3 Katerheidemolen • BPA nr.5 Hoge Weg • BPA nr.6 Voshol • BPA nr.6 Voshol - herziening • BPA nr.11 Mishagen • BPA nr.11 Mishagen - herziening • BPA nr.24 Cambeenbos • BPA nr.26 Grote Heide • BPA nr.26 Grote Heide - gedeeltelijke wijziging • BPA nr.33 Centrum 1 • BPA nr.35 Bethanië • BPA nr.36 Kaart 6 • BPA nr.40 Mariaburg 2 • BPA nr.40 Mariaburg 2 - herziening • BPA nr.40 Mariaburg 3 • BPA nr.40 Mariaburg 4 • BPA nr.41 Hagelberg • BPA nr.42 Bisschoppenhof • BPA nr.43 Vriesdonk	• BPA nr.26 Grote Heide – herziening • BPA nr.36 Kaart 3 • BPA nr.37 Maria Ter Heide 2
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	• GRUP voor het opheffen van de (alternatief) reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden voor het Duwvaartkanaal Oelegem-Zandvliet	• GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	/	• Provinciaal RUP Retentiezone Kaartsebeek te Brasschaat en Kapellen

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	• RUP Grote Heide - gedeeltelijke herziening • RUP Mishagen - gedeeltelijke herziening • RUP Parkdomein De Vries • RUP Rozenhoeve • RUP verbod op meergezinswoningen	• RUP Oude Gracht • RUP Gemeentepark • RUP Mariaburg • RUP Lt. Coppenskazerne fase 2 • RUP Lt. Coppenskazerne fase 2 – gedeeltelijke herziening • RUP Lt. Coppenskazerne fase 4
---	--	--

Kaart 5: Gewestplan

8.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen

Type plan	binnen het plangebied
Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen	Zie kaartenbundel (kaart 23)
Ruilverkavelingen	/

8.3 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

- Bouwverordening inzake aanbrengen van afschermingen en publiciteit, vellen of rooien van bomen, aanbrengen van schotelantennes en aanleg opritten: goedgekeurd door de deputatie op 26/08/1996 – van kracht sinds 08/11/1996;
- Gemeentelijke verordening Hemelwater en Afvalwater: goedgekeurd door de deputatie op 10/05/2001 – van kracht sinds 13/06/2001;
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen buiten de openbare weg: goedgekeurd door de deputatie op 05/04/2012 – van kracht sinds 20/04/2012;
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bescheiden Wonen': goedgekeurd door de deputatie op 01/12/2011 – van kracht sinds 12/04/2013;
- Wijziging stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen buiten de openbare weg: goedgekeurd door de deputatie op 10/10/2013 – van kracht sinds 04/11/2013;
- Tweede wijziging stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen buiten de openbare weg: goedgekeurd door de deputatie op 24/05/2017 – van kracht sinds 19/06/2017.

8.4 Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen

- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer: goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 29/04/1997 – van kracht sinds 07/05/1997;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven: goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 08/07/2005 – van kracht sinds 10/08/2005;

rup WOONPARKEN

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid: goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 05/06/2009 – van kracht sinds 05/09/2009;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater: goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 05/07/2013 – van kracht sinds 08/10/2013.

8.5 Wegen en water

Type	binnen het plangebied	grenzend aan plangebied
Gewestwegen	• N1 Bredabaan (secundaire weg type III); • N11 Kapelsesteenweg (secundaire weg type III); • N117 Essensteenweg (secundaire weg type I).	• E19 (hoofdweg)
Buurtwegen	Zie kaart 17: Atlas der buurtwegen	
Bevaarbare waterlopen	/	/
Onbevaarbare geklasseerde waterlopen	• Oudelandse beek (2^e cat.); • Donkse beek (2^e cat.); • Binnenkaartse beek (2^e cat.); • Kaartse beek (2^e cat.); • Oude Mishagenbeek (2^e cat.); • VHA waterloop, gewestcode 41422 (cat.: gracht van algemeen belang); • VHA waterloop, gewestcode 41423 (cat.: niet geklasseerd).	• Antitankkanaal (1^e cat.); • Voetbeek (2^e cat.); • Laarse beek (2^e cat.); • Zandbeek (2^e cat.); • VHA waterloop, gewestcode 3644 (cat.: niet geklasseerd); • VHA waterloop, gewestcode 3913 (cat.: gracht van algemeen belang); • VHA waterloop, gewestcode 3383 (cat.: niet geklasseerd).
Overstromingsgevoelige gebieden	Zie kaart 8: watertoets	

- Kaart 8: watertoets, kaart 9: VMM signaalgebieden, kaart 10: VMM Zonerings

Omtrent de Kaartse Beek heeft de provincie een 'Masterplan Kaartse Beek' laten opmaken (eindrapport op datum van 8 mei 2019). Het plan is gericht op valleierherstel (verbeteren interactie waterloop en vallei en herwaarderen van de grachtenstelsels), landschapsherstel (o.a. het herwerdieren van typische landschapkenmerken, zoals kleine landschapselementen) en de verdere uitbouw van zachte recreatie, onder de vorm van trage wegen voor fietsen en wandelen. Omtrent deze 3 aspecten somt het masterplan een reeks van maatregelen op, deze zijn telkens quasi volledig van toepassing buiten woonparkgebied, maar grenzen wel aan deze bestemmingsaanduiding.



Inrichtingsplan projectgebied, masterplan Kaartse beek (prov. Antwerpen)

8.6 Beschermings- en klasseringsbesluiten

Type	binnen het plangebied	Omgeving van het plangebied
Aanduidingsobjecten: beschermde monumenten	• Villa Steurs (ID: 4900); • Villa Van Hoof met tuin (ID: 4941); • Dubbelwoning Villa Zilverbron met tuin (ID: 4896); • Dubbelwoning Villa Peirsman (ID: 4899); • Openluchtschool Sint-Ludgardis (ID: 4987).	/
Aanduidingsobjecten: beschermd cultuurhistorische landschappen	• Peerdsbos (ID: 5319)	• Antitankgracht (ID: 4344)
Aanduidingsobjecten: stads- en dorpsgezichten	/	/
Aanduidingsobjecten: Vastgesteld bouwkundig erfgoed	• Dubbelwoning Villa Peirsman (ID: 106263); • Watertoren van 1938 (ID: 106199); • Woning Rens (ID: 106239); • Woning Van Hoof (ID: 106239);	• Park van Brasschaat met kasteel en hoeve (ID: 106200); • Kasteel Withof (ID: 106214); • Domein Oude Gracht (ID: 97731).

Type	binnen het plangebied	Omgeving van het plangebied
	• Kasteel Mishaegen (ID: 106246); • Villa De Schouw (ID: 106231); • Boerderij van domein Vriesedonk (ID: 106220); • Woning Roose-Brans (ID: 106256); • Woningen Roggen en Saenen (ID: 106217); • Openluchtschool Sint-Lutgardis (ID: 106219); • Sint-Michielscollege (ID: 106233); • Portierswoning van het kasteeldomein Bisschoppenhof (ID: 106221); • Villa Les Pins (ID: 106235); • Kamp van Brasschaat (ID: 97730); • Duitse bunkerlinie Nordabschnitt (ID: 97729); • Tweegezinswoning Cuypers-De Jongh (ID: 106222); • Woning Steurs (ID: 106254); • Woning Coerkamp (ID: 106230); • Dubbelwoning Villa Zilverbron (ID: 106202); • Interbellumwoning (ID: 106201); • Modernistische tweewoning (ID: 106223); • Woning Renson (ID: 106261).	
Aanduidingsobjecten: Landschapsatlas	• Peerdsbos en Park van Brasschaat (ID: 10268); • Militair erfgoed op de overgang van Scheldepolders naar Kempen (ID: 10289).	• Domein Oude Gracht (ID: 10229) • Groot Schietveld (ID: 10279).

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

- Kaart 13: Onroerend erfgoed, landschapsatlas
- Kaart 14: Onroerend erfgoed, beschermingen
- Kaart 15: Onroerend erfgoed, inventarissen

8.7 Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden

Type	binnen het plangebied	grenzend aan plangebied
Habitatrichtlijngebieden	/	• Het Klein en Groot Schietveld (BE2100016); • Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen (BE2100017)
Vogelrichtlijngebieden	/	• 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld (BE2100016)
VEN-gebieden	/	/
Landschapsatlas-relictzones	• Kattekesberg (R10019); • Kasteeldomeinen Brasschaat – Ekeren (R10016); • Franse en Grote Heide, domein Oude Gracht en Eikelenberg (R10014); • Bosgebied Mik (R10018).	• Peerdsbos en aanpalende kasteeldomeinen (R10024)

- Kaart 11: Natura 2000
- Kaart 12: VEN

8.8 Omzendbrief bossen in niet-groene bestemming

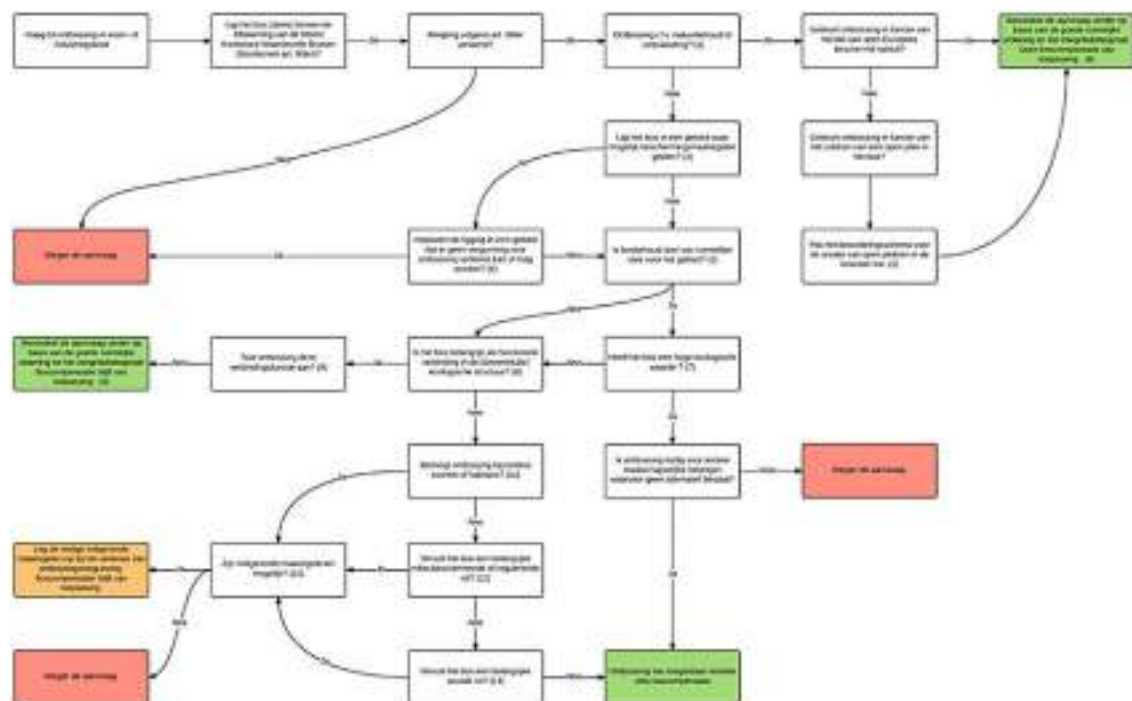
Omzendbrief RWO/2017/01 'bossen in niet-groene bestemmingen: richtlijnen voor het opmaken van ruimtelijke plannen en het beoordelen van omgevingsvergunningen' (2017) wil invulling geven aan een van de drie sporen die worden aangereikt in de conceptnota van 31 januari 2014 van de Vlaamse Regering voor een betere bescherming van ruimtelijk bedreigde bossen. Dit derde spoor houdt met name het aangeven van richtlijnen voor plannen, projecten en vergunningen op gemeentelijk en provinciaal niveau in. Anders geformuleerd: de opmaak van een kader om bij afweging van projecten een waardeoordeel te vellen over bossen gelegen in niet groene bestemmingen. De andere sporen betreffen het optimaliseren van de sectorale wetgeving inzake bosbescherming en een proactieve bescherming van de meest waardevolle bossen door inzet van instrumenten vanuit leefmilieu en ruimtelijke ordening op gewestelijk niveau. Deze sporen vallen echter buiten het toepassingsgebied van deze brief.

Als inleiding haalt de omzendbrief de oppervlaktes aan kwetsbare waardevolle bossen (68.663 ha) en aan beboste oppervlaktes in niet-groene ruimtelijke bestemmingen aan (12.262ha). Omtrent deze laatste groep verduidelijkt de omzendbrief duidelijk dat deze niet als zone-vreemd mogen beschouwd worden. De omzendbrief haalt immer heel wat wetgeving aan waaruit blijkt dat bossen (ook binnen niet-groene bestemmingen) altijd een zekere graad van bescherming genieten (o.a. naar aanleiding van het Bosdecreet, het Natuurdecreet, bepaalde gewestplanvoorschriften, enz...).

Vervolgens geeft de omzendbrief een kader voor lokale besturen mee. Met het oog op lokale planprocessen (bv. een RUP) worden een aantal vragen vooropgesteld om te kunnen nagaan of er voor een bosfragment dat niet in een groene bestemming ligt een specifieke actie vereist is:

1. *Is het bos gelegen binnen de bossen die zijn aangeduid op de kaart van de meest kwetsbare waardevolle bossen?* Deze vraag is nooit toepasbaar geworden. De Vlaamse regering heeft immers op 20 juli 2018 een principiële beslissing genomen over het alternatief voor de zogenaamde 'boskaart'. Er zal niet langer gewerkt worden met een kaart. Wel kwam in de plaats een verstrakking van het bestaande ontbossingsverbod.
2. *Heeft het bos een belangrijke ruimtelijk-structurende, ecologische of maatschappelijke waarde en is behoud om die reden, na afweging van andere maatschappelijke noden, wenselijk?* Er wordt gevraagd na te gaan of het bos een belangrijke ruimtelijk-structurende, ecologische of maatschappelijke waarde heeft. Aantoonbaarheid hiervan is een argument tegen ontbossing.
3. *Zijn er ontwikkelingen mogelijk die aanleiding kunnen geven tot aanvragen tot ontbossing?* Dit omvat als deelvraag de beschouwing hoe het bos als onderdeel van de (eventueel nog te realiseren) bestemming kan beschouwd worden: bv. een bos als groenstructuur binnen een woonwijk.
4. *Kan het behoud van het bos verzekerd worden door het toepassen van de decretale beoordelingsgronden voor het behandelen van vergunningsaanvragen of geldende stedenbouwkundige verordeningen?* Mogelijke deelvragen zijn: ligt een bos in zones die stedenbouwkundig beschouwd moeten worden als niet-bebouwbaar zones? Zijn er configuraties of alternatieven mogelijk waarbij de bestemming gerealiseerd kan worden mét behoud van het bos?
5. *Kan het behoud van het bos verzekerd worden op basis van sectorale afbakeningen of beschermingen (beschermde landschap of dorpsgezicht, ankerplaats of erfgoedlandschap, gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk of Natura 2000...)?*

De omzendbrief stelt dat indien het antwoord op de vragen 2 en 3 'ja' is en op de vragen 4 en 5 'neen', dan is er voor bosbehoud wellicht nood aan een specifiek (plan)initiatief vanuit het ruimtelijk beleid waarbij via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan de bestemming gewijzigd wordt. Los van de nooit ingebruikname van de 'boskaart' (vraag 1), zijn de afwegingen van vraag 2 t.e.m. 5 nog steeds relevant. De omzendbrief vestigt verder aandacht op andere mogelijke instrumenten dan een planinitiatief en op een consequent vergunningen- en handhavingsbeleid. Afsluiten doet de omzendbrief met een afwegingsschema voor de beoordeling van plannen en projecten.



9 Bijlage II: ruimtelijke planningscontext

Het strategisch project RSV 'bebouwd perifeer landschap' en de Toolkit Woonparken maken deel uit van de ruimtelijke planningscontext. Gelet op hun grote belang voor dit RUP werden ze in de hoofdtekst besproken en niet in deze bijlage.

9.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

In 1997 is het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen door de Vlaamse regering definitief goedgekeurd. Het structuurplan biedt een kader voor het ruimtelijke beleid van Vlaanderen. Parallel aan de verdere uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bereidt de Vlaamse Regering een nieuw Beleidsplan Ruimte voor (zie verder).

Het gebied ten noordoosten van Antwerpen (Brasschaat, Schoten, Brecht, Schilde,...) is als bebouwde perifeer landschap bepalend voor de nederzettingsstructuur in Vlaanderen in het **buitengebied**. Het buitengebied bevat zowel verstedelijkte delen aan de rand van de stedelijke gebieden (waaronder bebouwde perifeer landschappen) als gebieden met een uitgesproken graad van openheid en landelijkheid. Voor een gemeente in het buitengebied gelden volgende doelstellingen:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor haar essentiële functies landbouw, natuur, bosbouw, wonen en werken op het niveau van het buitengebied;
- Het tegengaan van versnippering van het buitengebied;
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- Het ontwikkelen van landbouw, natuur en bossen in goed gestructureerde gehelen;
- Het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en van het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied. Lokale bedrijventerreinen worden afgestemd op de lokale behoefte en dienen in principe aansluitend bij de hoofddorpen te worden gerealiseerd. Het bereikbaar houden van de voorzieningen in de kernen van het buitengebied is van belang, evenals het behoud en verhogen van de kwaliteit van kleine kernen.

De **bebouwde perifeer landschappen** worden afgebakend in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Selectieve bundeling van groei staat voorop, waarbij de nog fragmentarisch voorkomende open ruimte wordt beschermd, de aanwezige dorpen worden beheerst en de bundeling van de dynamiek inzake wonen en werken in dorpen en op geselecteerde plaatsen wordt gebundeld. Ontwikkelingsperspectieven voor het bebouwd perifeer landschap zijn:

- het bundelen van ontwikkelingen (wonen en werken) in die plaatsten waar een functionele en morfologische concentratie of verdichting bestaat of wenselijk is (bvb. historische dorpskernen, knooppunten openbaar vervoer, centra van wijken, concentraties van kleinhandel en diensten, etc.);
- het verbeteren van de interne samenhang en het geven van een eigen identiteit aan fragmenten;
- het vrijwaren van het onbebouwd karakter van fragmenten;
- het naar functie uitzuiveren en differentiëren van het wegennet om de samenhang te vergroten en een net van verbindingen voor het lokaal verkeer en het fiets- en voetgangersverkeer te creëren;
- het creëren van meer intensieve vormen van landbouw.

rup WOONPARKEN

Brasschaat werd in het RSV geselecteerd als een buitengebied gemeente.

9.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen.

De Vlaamse Regering heeft de ambitie om het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen te realiseren als opvolger van het RSV. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie van het BRV behelst een aantal strategische doelstellingen:

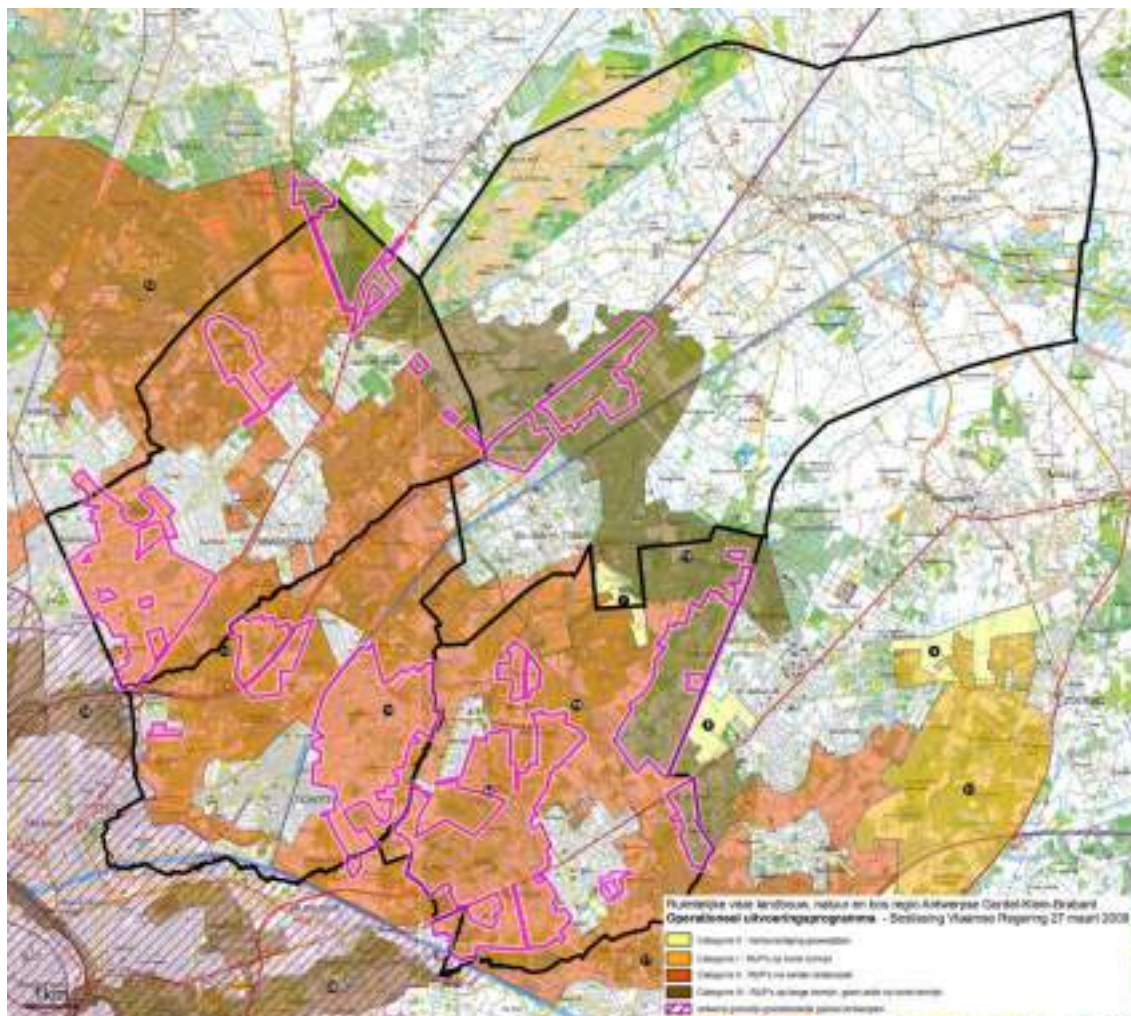
- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag;
- transformeren vanuit maatschappelijke ambitie;
- geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

En formuleert ook enkele ruimtelijke ontwikkelingsprincipes:

- Meer doen met minder ruimte (ruimtelijk rendement verhogen, multifunctioneel ruimtegebruik en verweving);
- Ontwikkelen vanuit samenhang (samenhangende steden en dorpen, samenhang vanuit energie, samenhangende veerkrachtige open ruimte);
- De leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid;
- Samen aan de slag.

9.3 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor landbouw, natuur en bos. In 2001 besliste de Vlaamse regering de afbakening van deze landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. In een eerste fase werd ca. 86.500 ha bestaand natuurgebied aangeduid als VEN-gebied (Vlaams Ecologisch Netwerk). In de tweede fase worden sinds 2004 de landbouwgebieden en de resterende natuur- en bosgebieden afgebakend. 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. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke RUP's. Het plangebied van voorliggend gemeentelijk RUP wordt ingedeeld bij de deelzone Antwerpse Gordel-Klein-Brabant van het AGNAS.



Detail van de kaart met weergave van de actiegebieden van het AGNAS, met eigen toevoeging van de contouren van de woonparken.

Op 27 maart 2009 nam de Vlaamse Regering een besluit omtrent het operationeel uitvoeringsprogramma voor de regio Antwerpse Gordel-Klein-Brabant. De gewestelijke heeft de intentie om in de komende jaren deze actiepunten tot uitvoering te brengen. In het uitvoeringsprogramma vinden we de hierna volgende voor het plangebied relevante actiepunten terug. Het op te maken gemeentelijk RUP dient minstens afgestemd te worden op en in lijn te liggen met de doelstellingen van het AGNAS.

Actiegebied 12. Het noordelijk bosgebied

Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- Het versterken van de bosstructuur en het behouden van de aaneengesloten bosgordel voor diverse bossen in het gebied als schakel in de verbinding tussen de Schietvelden en de Kalmthoutse Heide als belangrijke natuurgebieden op Europees niveau.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

Uitwerken van de visie rond het bebouwd perifeer landschap.

Actiegebied 13. Vallei van de Laarse en Kaartse Beek + Kasteel Calesberg – Kasteel van Schoten

Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- Differentiatie van het bosgebied als natuurverwevingsgebied
- Differentiatie van het gebied Park van Brasschaat – Peerdsbos en Peerdsbos als natuurverwevingsgebied bos – natuur – recreatie in samenhang met de cultuurhistorische en landschappelijke context van het gebied.
- Het versterken van de bosstructuur en versterken van de verbindingen voor diverse bosgebieden, het differentiëren van de bossen als multifunctioneel bosgebied in samenhang met de cultuurhistorische en landschappelijke context van het gebied met plaatselijk een rol voor landbouw en het behouden van het Kasteel van Schoten met zijn kasteelpark en dreef als waardevol stedelijk groengebied

Uitwerken van de visie rond het bebouwd perifeer landschap.

Actiegebied 18. Rommersheide - Horst– De Merel

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 versterken van de bosstructuur voor het bosgebied Kleine Heide – Grote Heide

Belangrijk is het 'uitwerken van de visie rond het bebouwd perifeer landschap'. Dit is intussen gebeurd en betreft het strategisch project waarvan de Toolkit Woonparken het resultaat was, dewelke in voorliggend gemeentelijk RUP nu haar uitwerking krijgt.

9.4 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen

Het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen is op 10 juni 2001 definitief goedgekeurd. De partiële herziening van het RSPA is in 2011 afgerond. Deze herziening heeft grotendeels tot doel om de planperiode te verlengen van 2007 tot 2012.

Deelruimtes

Voor de vier hoofdruimten zijn ontwikkelingsperspectieven opgemaakt. De vier gemeenten behoren tot de hoofdruimte 'de Antwerpse fragmenten, hoeksteen van het stedelijk netwerk Vlaamse Ruit'. Deze hoofdruimte is uitgewerkt in verschillende deelruimten waarvan de deelruimten 'Bebouwd perifeer landschap' en 'Antwerpse gordel als grootstedelijke groenstructuur' van toepassing zijn voor Schoten, Schilde en Brasschaat.

De deelruimte '**Bebouwd perifeer landschap**' wordt beschouwd als gebied met een dominante bovenlokale groenstructuur met daarin een aantal activiteitenconcentraties die in de relatie staan tot de nabijheid van het grootstedelijk gebied. In het bebouwd perifeer landschap vormen de kernen beperkte verdichtingspunten in een parkachtig gebied met belangrijke natuurlijke waarden en zonder grote ontwikkelingspotenties voor bijkomende woningen en bedrijventerreinen. Grootschalige uitbreidingen zijn niet gewenst.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

Volgende ruimtelijke principes maken deel uit van het ruimtelijk concept vanuit de invalshoek van de provincie:

- De nog mogelijke en gewenste (beperkte) ontwikkelingen worden, gebaseerd op de steenwegen, lijnvormig uitgebouwd. Dit creëert ook mogelijkheden voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.
- De bovenlokale groenstructuur bestaat uit de te verbinden open ruimten, bossen, natuurgebieden, kleinere landbouwgebieden, beekvalleien en kasteeldomeinen. Deze onderdelen vormen een netwerk van min of meer natuurlijke elementen. 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.

In 2012 werd door de gemeenten van het 'Bebouwd perifeer landschap', onder begeleiding van de provincie Antwerpen, een strategisch project i.k.v. het RSV uitgewerkt, 'Ambities voor het bebouwd perifeer landschap'.

De '**Antwerpse gordel**' is een groenstructuur van grootstedelijk niveau verweven met de Antwerpse fragmenten. Hij verbindt verschillende soorten natuurlijke landschappen en open ruimte elementen. De gordel biedt 'ademruimte' aan het grootstedelijk gebied en aan de Antwerpse fragmenten door het aanbod van niet bebouwde ruimte, door het mogelijk maken van (grootstedelijke) recreatie en (hoofdzakelijk grondgebonden) landbouw. De gordel begrenst het grootstedelijk gebied en remt de suburbanisatiedruk af. Het gebied is gemengd natuurlijk en cultureel met openheid als belangrijkste karakteristiek.

Een doelstelling voor deze ruimte is het tegengaan van bebouwing. Om de rol van grootstedelijke groenstructuur waar te maken, wordt uitbreiding van bebouwing in het gebied tegengegaan. De kernen worden maximaal landschappelijk geïntegreerd. De Antwerpse gordel is meer dan de som van de onderdelen. Binnen de Antwerpse fragmenten realiseert hij een nieuwe samenhang. Voor de hoofdruimte vervult de gordel de functie van recreatieve long:

- Bestaande elementen van de gordel worden beschermd en zo mogelijk vergroot. Dit geldt bijvoorbeeld voor groene vingers tot in grootstedelijk Antwerpen, ingesloten landschapskamers, kasteeldomeinen, forten, bossen of gebieden rond samenvloeiingen.
- Tussen de verspreide onderdelen van de gordel worden langzame verkeersverbindingen gerealiseerd. Het fietspadennet wordt daartoe verder verdicht waarbij relaties worden gelegd met de gemeentelijke netwerken en de woon-werkfietsroutes. Bebouwing wordt sterk gestimuleerd. Zij draagt bij tot meer samenhang in het gebied en ondersteunt recreatie en natuur.

De deelruimte '**Open Kempen**' wordt omschreven als zijnde een opengebied met grootschalige landbouw en verspreide natuurlijke gebieden. De overwegende landbouwfunctie is voor een belangrijk deel grondgebonden. Deze heeft een belangrijke economische betekenis voor de provincie en is verbonden met het grootstedelijk gebied Antwerpen.

Enkele heidegebieden en bosgebieden komen verspreid voor en vormen een netwerk van verspreide natuurlijke gebieden. Dit netwerk stelt externe en interne grenzen aan de open

rup WOONPARKEN

landbouwgebieden. Externe grenzen zijn voornamelijk de heidegebieden op de grens met het bebouwd perifeer landschap. De nederzettingen in het gebied zijn geconcentreerde kernen. De geselecteerde hoofddorpen, waaronder Brecht, versterken de Open Kempen als verzorgingspolen in een open gebied zonder tussenliggende linten.

Natuurverbindingen



Kaart 35 en 36 uit het PRS-A, met grove aanduiding van het gebied 'De Groene Zes'

Natuurverbindingsgebieden zijn de ruimten waar de rol en inrichting grotendeels bepaald wordt door de natuurverbindingfunctie. Het gaat om ruimten die groter zijn dan enkel de elementen die voor die natuurverbinding zullen zorgen. Volgende natuurverbindingsgebieden zijn geselecteerd:

- het Antitankgracht 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;
- het Klein Schijn tussen de vallei van het Groot Schijn en de natuurlijke gebieden tussen Sint-Job-in-'t-Goor en 's-Gravenwezel;
- de natuurverbinding tussen de vallei van het Groot Schijn en de natuurlijke gebieden ten zuiden van Sint-Job-in- 't-Goor (met inbegrip van de vallei van de Laarse Beek).

Selectie van kernen

De provincie heeft volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen de opdracht en de bevoegdheid om de woonkernen en de hoofddorpen te selecteren. In het kader van de herziening en actualisatie van het RSPA werd de selectie van kernen hernomen en de onderverdeling van de hoofddorpen in types opgeheven. De geselecteerde kernen in het buitengebied met meer dan 500 huishoudens kunnen onderverdeeld worden in hoofddorp, woonkern en kern in het bebouwd perifeer landschap.

Brasschaat en Maria-Ter-Heide zijn woonkernen in bebouwd perifeer landschap.

Hoofddorp in het buitengebied zijn kernen waarvan de som van het huidig aantal huishoudens en het groeipotentieel groter is dan 1.500 huishoudens. Hoofddorpen hebben een hogere uitrustingsgraad dan de woonkernen.

Het is aangewezen dat bijkomende woningen in de hoofddorpen worden voorzien; hierbij wordt een algemeen beleid van kernversterking door verdichting en inbreiding gevoerd. Dit impliceert een efficiënt ruimtegebruik waarbij wordt gestreefd naar onder meer alternatieve woonvormen

rup WOONPARKEN

(bv. kleinere percelen) en kwaliteitsvolle open en/of groene ruimten. Indien de woonbehoefte niet in de woongebieden kan worden opgevangen, kunnen ook de woonuitbreidingsgebieden of gebieden met een andere bestemming worden vooropgesteld.

Woonkernen zijn kernen waar een beperkte uitrusting voor dagelijkse behoeften aanwezig is en waar een zeker draagvlak aanwezig is om deze voorziening in stand te houden. Het zijn buitengebiedkernen waarvan de som van het huidige aantal huishoudens en het groeipotentieel groter is dan 500 huishoudens en kleiner dan 1.500 huishoudens.

In de woonkernen gebeurt de opvang van de bijkomende woningen in principe binnen het bestaande aanbod van gronden gelegen langs uitgeruste weg in woongebied, percelen in niet vervallen verkavelingen, gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's of RUP's en gronden in woongebied langs niet uitgeruste weg (binnengebieden). Woonuitbreidingsgebieden komen hier in principe niet voor in aanmerking. Dit betekent dat, indien het aanbod de vraag naar bijkomende woningen niet kan dekken, dit verschil in eerste instantie zal moeten worden opgevangen in het hoofddorp, met uitzondering voor gemeenten zonder hoofddorp.

De **kernen in bebouwd perifeer landschap** zijn de hoofddorpen en woonkernen die gelegen zijn in het bebouwd perifeer landschap.

Ze vormen verdichtingspunten in een parkachtig gebied met belangrijke natuurlijke waarden en zonder grote ontwikkelingspotenties voor bijkomende woningen. Bijkomende woningen dienen aansluitend aan deze kernen te worden ingeplant. Grootschalige woonuitbreidingen zijn niet gewenst.

9.5 Provinciaal Beleidsplan Ruimte provincie Antwerpen (PBRA)



De provincie Antwerpen werkt momenteel aan een beleidsplan ruimte, als opvolger voor het huidige ruimtelijk structuurplan: het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen of PBRA. In dit beleidsplan wordt de nieuwe provinciale ruimtelijke visie uitgewerkt. Zo speelt de provincie Antwerpen in op de wijzigende trends en maatschappelijke uitdagingen. Het PBRA bestaat uit een strategische visie (lange termijnvisie) en een set van beleidskaders (middellange termijnvisie, operationeel van aard). De strategische visie op het ruimtelijk beleid is gebaseerd op een aantal ruimtelijke principes en strategieën zoals 'samenhangend ecologisch netwerk' waarbij o.a. wordt gestreefd naar een onafgebroken ecologisch netwerk doorheen open en bebouwde ruimte en 'levendige kernen' waarbij o.a. wordt gestreefd naar het verhogen van de levenskwaliteit van de bewoners en gebruikers in onze kernen. De provinciale beleidskaders zullen op een meer concrete wijze invulling geven aan de strategische visie.

De provincieraad keurde op 23 mei 2019 een eerste versie van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte, de conceptnota, goed. Hierover werd een publieke raadpleging en een adviesronde georganiseerd. Momenteel verwerkt de Provincie Antwerpen de reacties op de conceptnota, voeren ze verder onderzoek en schrijven ze aan het voorontwerp van het Provinciaal Beleidsplan

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

Ruimte. Het PBRA vervangt, eens het definitief is goedgekeurd, de provinciale ruimtelijke visie uit het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA).

Ruimtekompassen

Een aparte oefening die de provincie uitvoerde, als onderdeel van het voorbereidende traject voor het PBRA, was de opmaak van 400 ruimtekompassen. Een ruimtekompas is in essentie een instrument die de gebruiksintensiteit van een plek in beeld brengt, in relatie tot zijn knoop- en plaatswaarde, tegen de achtergrond van de ruimtelijke context van die plek. Het ruimtekompas kan als basis fungeren voor het bovenlokaal ruimtelijk beleid. De provincie Antwerpen gebruikt dit instrument om op een locatiebeleid te kunnen inzetten dat uitgaat van een synergie tussen de uitbouw van multimodale assen en ruimtelijke ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen (verdichting) wordt opgevangen in strategische locaties: “te versterken levendige kernen” en “locaties met (hoog-)dynamische functies”, die (potentieel) goed bediend worden door (hoogwaardig) openbaar vervoer.

Het Ruimtekompas plaatst vier elementen op een cirkel: de knoopwaarde, zijnde de bereikbaarheid met openbaar vervoer, auto en fiets; de plaatswaarde, die een indicatie geeft van het soort en aantal voorzieningen (bijvoorbeeld een school of een ziekenhuis); de gebruiksintensiteit op basis van het inwoners-, tewerkstellings- en bezoekersaantal; de ruimtelijke context volgens de bebouwingsdichtheid, de nabijheid en de verhouding tot omliggende kernen, en de voorwaarden uit de sectorale wetgeving (bijvoorbeeld erfgoed of natuur).

De kompassen zijn opgemaakt voor stads- en dorpskernen, attractiepolen en bedrijventerreinen. Het ruimtekompas hanteert een gehele woonkern of activiteitencluster als object. Het bovenlokaal ruimtelijk beleid is er immers op gericht om de ontwikkelingsperspectieven van kernen en clusters te differentiëren binnen een regionale context. De selectie van deze clusters gebeurde op basis van de afbakening uit de cultuurlandschapskaart uit de strategische visie van het PBRA. Per kompas is er een fiche opgemaakt die ook de afbakening van die stads- of dorpskern, attractiepool of bedrijventerrein weergeeft.



Generiek ruimtekompas (prov. Antwerpen)

9.6 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

Het gemeentelijk structuurplan van de gemeente Brasschaat is door de Bestendige deputatie op 29 september 2005 goedgekeurd.

Het GRS van Brasschaat stelt volgende concepten naar voren:

- Behoud en versterking van het eigen karakter van de woonentiteiten .
- Beken als ecologische linten doorheen het natuurlijk en cultureel landschap.
- Aaneenschakelen van groene ruimten door middel van natuurverbindingsgebieden.
- Veilige doortochten door de kernen en woongebieden.

rup WOONPARKEN

- Veilig en aantrekkelijk fietsnetwerk van en naar de attractiepolen binnen de gemeente.
- Optimale ontsluiting met het openbaar vervoer naar onder meer de stad Antwerpen.
- Behouden en versterken van het karakteristieke centrum.

Voor de kernen Brasschaat, Maria-ter-Heide en Mariaburg dient verdichting binnen de bestaande (bebouwde) structuur voorop te staan. Voor de woonparken is het van belang dat toekomstige ontwikkelingen streven naar het behoud van de groene ruimte en een goede inpassing van de bebouwing met respect voor de aanwezige fauna en flora en behoud van de continuïteit ervan.

Bij de interpretatie van de bestaande ruimtelijke structuur worden zeven deelruimten onderscheiden. Voor elke deelruimte is een specifiek beleid uitgewerkt. Voor de opmaak van huidig RUP zijn volgende deelruimten van belang:

9.6.1 Gewenste ruimtelijke structuur Mariaburg

De gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte Mariaburg gaat uit van de woonkwaliteit in de woonkern en het behouden en versterken van het open ruimtegebied Kattekesberg.



De gewenste ruimtelijke structuur betekent onder meer:

- behouden en versterken van het groene karakter van de wijk: het groene karakter door groene bermen, de laanbeplantingen en voortuinen dient te worden behouden en versterkt.
- Kaartsebeek als drager van de open kamer
- Speelbos Kattekesberg als natuurverbinding en recreatieve functie.

rup WOONPARKEN

9.6.2 Gewenste ruimtelijke structuur Vriesdonk

Voor de deelruimte Vriesdonk beoogt het behoud en versterken van het groene karakter van het woonpark. Door middel van groene dooradering kan het gebied als natuurlijke verbinding tussen de groene zones dienen.



De gewenste ruimtelijk structuur wordt als volgt omschreven:

- Behouden en versterken van het groene karakter van het woonpark: het woonpark heeft een zeer groen karakter door de laanbeplanting, de bosrijke kavels en de groene bermen. Aandachtspunten hierbij zijn: het behoud van het groene karakter, het tegengaan van de omvorming van villa's naar meergezinswoningen, kantoren en handelszaken en het tegengaan van de vorming van omsloten woondomeinen.
- Versterken van de centrumfunctie Donk: het gebied rond de kerk en het winkelcentrum kan fungeren als schakel tussen Vriesdonk en Ekeren-Donk, met de kleinhandelszaken aan Ekerse zijde van de Kapelsesteenweg als uitloper.
- Poortfuncties aan de Kapelsesteenweg: de spoorwegbruggen kunnen als poort worden aangevuld met een groene achterwand zodat Brasschaat verder wordt geprofileerd als groene gemeente.
- Herinrichting van de Bredabaan: de doorgaande verkeersfunctie van de Bredabaan primeert hier, eventueel kan de groene poortfunctie worden versterkt door de aanwezigheid van het Peerdsbos tot aan de straatkant.
- Handelsvestigingen: nieuwe handelsvestigingen zijn hier in principe niet mogelijk.

rup WOONPARKEN

- Herbestemmen van het parkgebied rond Sint Ludgardis: de open lucht school is gelegen in parkgebied, maar zou worden herbestemd tot zone voor onderwijsinstellingen opdat het voldoende ontwikkelingsmogelijkheden krijgt.
- Rententiebekken Frilinglei: binnen de bermen van het monumentaal rondpunt worden rententiebekken ingericht.
- Koppeling van Reintjesbeek aan vijvers Eikendael: de Reintjesbeek wordt opengelegd en gekoppeld aan de vijvers op het domein Elkendael. De Reintjesbeek wordt verder uitgebouwd als ecologische corridor.
- Zonevremde recreatie: het behoud van de tennisclub Het Park wordt vooropgesteld.
- Zonevremde woningen: de woningen gelegen langs de Baillet-Latourlei, de Lage Kaart en Ter Borch zouden dezelfde ontwikkelingsperspectieven krijgen als in het woonpark.

9.6.3 Gewenste ruimtelijke structuur noordelijke openruimte

De noordelijke open ruimte wordt gevormd door een aantal (kasteel)domeinen, het woonpark Mishagen, het Klein Schietveld en de Grote en Kleine Heide. De gewenste ruimtelijke structuur gaat uit van het versterken van deze groenstructuur. De inrichting van de zone voor weekendverblijven moet worden verbeterd.



De gewenste ruimtelijk structuur wordt onder meer als volgt omschreven:

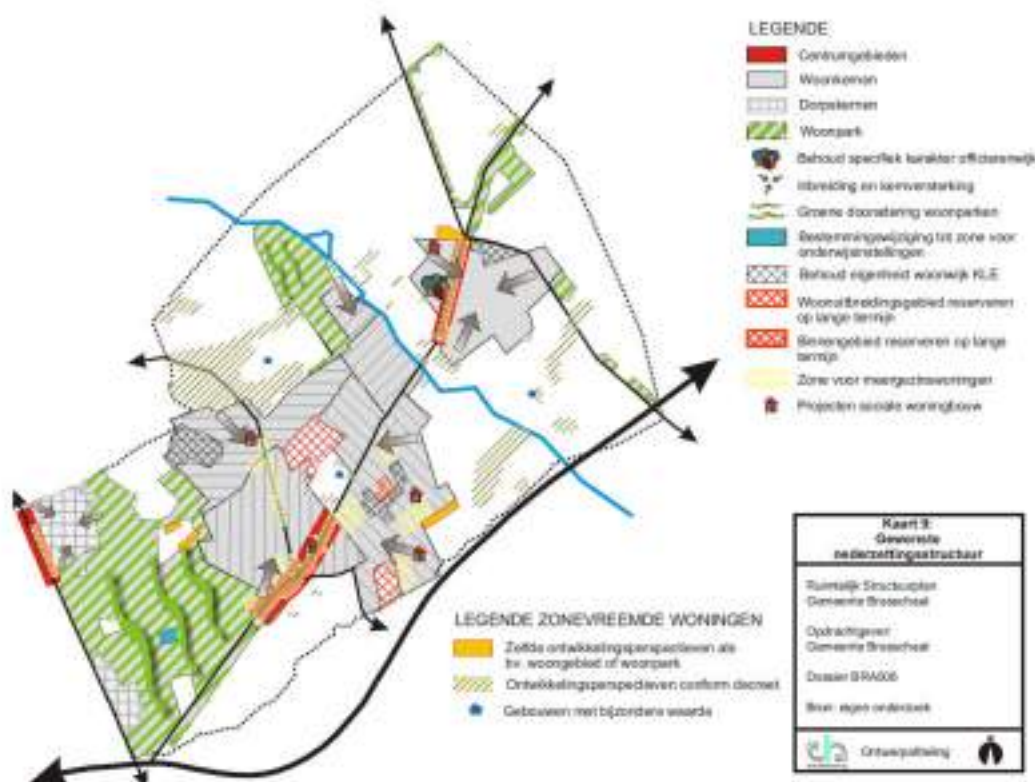
rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

- Eikelenberg en Oude Gracht: de natuur wordt hoofdfunctie waarbij de domeinen worden gevrijwaard van verdere ontwikkelingen.
- Klein Schietveld: voor het waardevol natuurgebied wordt er gestreefd naar een uitbreiding van de natuurwaarden op het domein.
- Het groen karakter van het woonpark Mishagen wordt behouden en versterkt. De bebouwing moet zoveel mogelijk in een groene omgeving worden ingepast. Aandachtspunten hierbij zijn beperkingen van ontbossingen van de percelen en het behouden van de groene bermen en grote voortuinen. Op deze manier vormt het woonpark een schakelfunctie tussen de Oude Gracht en de Uitlegger en de groene gebieden ten oosten van het Anti-Tankkanaal.

9.6.4 De gewenste nederzettingsstructuur

In het algemeen is Brasschaat geselecteerd als gemeente in het buitengebied met een minimale dichtheid van 15 wo/ha in de kernen.



De woonparken volgens het gewestplan zijn Vriesdonk, Mishagen, gedeelte Mariaburg en enkele verspreide gebieden. De ontwikkelingsperspectieven zijn:

- Wonen als hoofdfunctie.
- Behoud van het groene karakter: niet onbeperkt kappen van bomen, oevervrijwaring van waterlopen en niet ontwikkelen van strategisch gelegen percelen.
- Diverse functies zijn mogelijk, voor zover ze verenigbaar zijn met het wonen en het groen karakter (scholen, recreatie,...)

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

- Omvorming van villa's naar bedrijven of kantoren en de vestiging van nieuwe bedrijven en kantoren wordt tegengegaan. Op voorwaarde dat de woonfunctie behouden blijft, is een vrij beroep of een maatschappelijke zetel kleiner dan 100 m² mogelijk.
- De omvorming van villa's naar meergezinswoningen wordt tegengegaan
- De vorming van gesloten woondomeinen (gated communities) van woningen wordt niet toegelaten
- Vriesdonk: percelen kunnen enkel opgesplitst worden indien deze een oppervlakte hebben van meer dan 5000 m².

Hiervoor wordt een RUP voor alle woonparkgebieden opgemaakt (doelstelling geformuleerd in het structuurplan).

9.6.5 De gewenste ruimtelijke structuur

Binnen de gewenste ruimtelijk structuur zijn onder meer volgende elementen van bovenlokaal belang:

- De ligging van Brasschaat in het bebouwd perifeer landschap, een nederzettingscategorie van het buitengebied van Vlaams niveau;
- De natuurverbindingen van provinciaal niveau: het Anti-tankkanaal, de vallei van de Laarse Beek en de verbinding tussen het Groot en het Klein Schietveld.
- Het Anti-tankkanaal als onderdeel van het gebundeld netwerk en de realisatie van een recreatieve lange afstandsverbinding langs het Anti-tankkanaal;
- Het golfterrein van provinciaal niveau, dat een multifunctionele invulling zal krijgen met aandacht voor de natuurlijke functie en recreatief medegebruik;
- De projecten van de provincie om op het grondgebied van Brasschaat een aantal retentiebekkens te realiseren;
- De militaire domeinen, waarbij natuurontwikkeling voorop staat, en waar tegen de kern van Maria-ter-Heide mogelijk een KMO-zone kan gerealiseerd worden in de toekomst.

Op lokaal belang zijn de belangrijkste elementen onder meer:

- De centrumgebieden, waarbij vooral het centrumgebied van Brasschaat een eigen specifiek karakter heeft dat in de toekomst behouden moet blijven. In de centrumgebieden wordt gestreefd naar een concentratie van kleinhandel en diensten, maar ook wonen is er een hoofdfunctie. De inrichting van het openbaar domein moet in overeenstemming zijn met deze centrumfunctie;
- De verschillende woonentiteiten, die elk hun eigenheid dienen te bewaren. Gerichte ingrepen in het bebouwd gebied zorgen voor een verdere verbetering van de woonkwaliteit binnen de gemeente;
- De woonparken, waarbij vooral het woonpark Vriesdonk beeldbepalend is voor de gemeente Brasschaat. Voor de woonparken staat het behoud van het groene karakter voorop, door de grote percelering, de groene bermen, de bosrijke omgeving,... in stand te houden;
- Het gemeentepark van Brasschaat, waar recreatie een belangrijke rol speelt;
- Het Peerdsbos en Kattekesberg, twee bosgebieden waar recreatie een belangrijke nevenfunctie vormt, in evenwicht met de natuur;
- De Mik, De Inslag en De Uitlegger, waar natuur de hoofdfunctie is, maar waar mogelijkheden zijn voor zachte recreatie;
- De domeinen Eikelenberg, Oude Gracht, Withof, Torenhof en Bellenhof, waar natuur de hoofdfunctie is;

rup WOONPARKEN

- De gemeente levert aanzienlijke inspanningen om de wateroverlast te beperken door het realiseren van verschillende retentiebekkens.



Legende

Elementen van bovenlokaal belang

- Provinciale natuurverbindingen
- Strategisch natgebied
- Natuurontwikkeling op militaire domeinen
- Gifferttype type II
- Provinciale zoekzone waterberging
- Baken van provinciaal niveau
- Toekomstig recreatief knooppunt
- Recreatieve route enb-landschap

Categorisering wegen

- hoofdweg
- provinciale wegen
- lokale verbindingswegen

Suggestie naar bovenlokaal niveau

- IC-opstapplaats

Elementen van lokaal belang

- Woonkern
- Dorpsteden
- Woonpark
- Centrumgebied
- Uitbreiden centrumkern
- Oranien wijk/landhandel
- Uitbreiden wijk/landhandel
- Groene dorpskern woonparken
- Behoud eigenheid dorpskern
- Behoud eigenheid woonwijk KLE
- Bewoningstermijn reëren op lange termijn
- Woonuitbreidingsgebied reëren op lange termijn
- Herbestemmen naar zone voor onderwijsinstellingen
- Herinrichting recreatiegebied
- Herinrichting knooppunt
- Herinrichting Lage Kuur
- Park met belangrijke recreatieve functies
- Boo met recreatief medagebruik

- Recreatief concentratiepunt
- Natuurontwikkeling en zachte recreatie
- Recreatief sociaal-recreatief knooppunt
- Behouden als speelbos
- Mogelijke omvorming tot KMO zone
- Integratie bedrijventerrein in woongebied
- Herinrichten fietsverbindingen
- Ontwikkelingsperspectieven voor handelsvestigingen
- Tegengaan nieuwe handelsvestigingen
- Mogelijke doortrekking tramlijn
- Rechtstreekse aansluiting op E19
- Bakens
- Boo met mogelijkheden voor zachte recreatie
- Domein met natuur als hoofdfunctie
- Open ruimte
- Behoud / herinrichten open ruimte
- Gemeentelijke zoekzone waterberging
- Herinrichting zones voor werk/verblijven

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

9.7 Gemeentelijke visie op kernversterking, wonen en handel en opmaak van een RUP

Op 9 maart 2020 heeft de gemeente Brasschaat de visie kernversterking wonen en detailhandel goedgekeurd (BUUR, 2018-...). De visie op kernversterking wonen en detailhandel doet uitspraken over verschillende zones waar handel expliciet wordt ondersteund dan wel beperkt. Eveneens zijn vanuit de visie delen van de woonkern aangeduid waar een zekere verdichting van het wonen aangewezen is, of net niet. Dit leidde tot een eerste voorstel van zoneringsplan met principevoorschriften omtrent onder meer handel en woningtypologie.

De gemeente besloot deze visie te vertalen naar een RUP. Het RUP, dat het volledige grondgebied van de gemeente bestrijkt, is momenteel in opmaak. De eerste publieke raadpleging met de start- en procesnota liep van 20 augustus 2020 tot en met 19 oktober 2020. Op 15 maart 2021 werd de scopingnota goedgekeurd.

Visie op kernversterking wonen en handel

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

Bij aanvang zijn de belangrijkste kwaliteiten van Brasschaat in kaart gebracht: de openruimte- en groenstructuur rond en doorheen de kernen, de specifieke kwaliteiten en kenmerken van de woonwijken, de multimodaal bereikbare punten, de bestaande handelsstructuur. Dit resulteerde in een kaart van het gewenste cultuurlandschap.

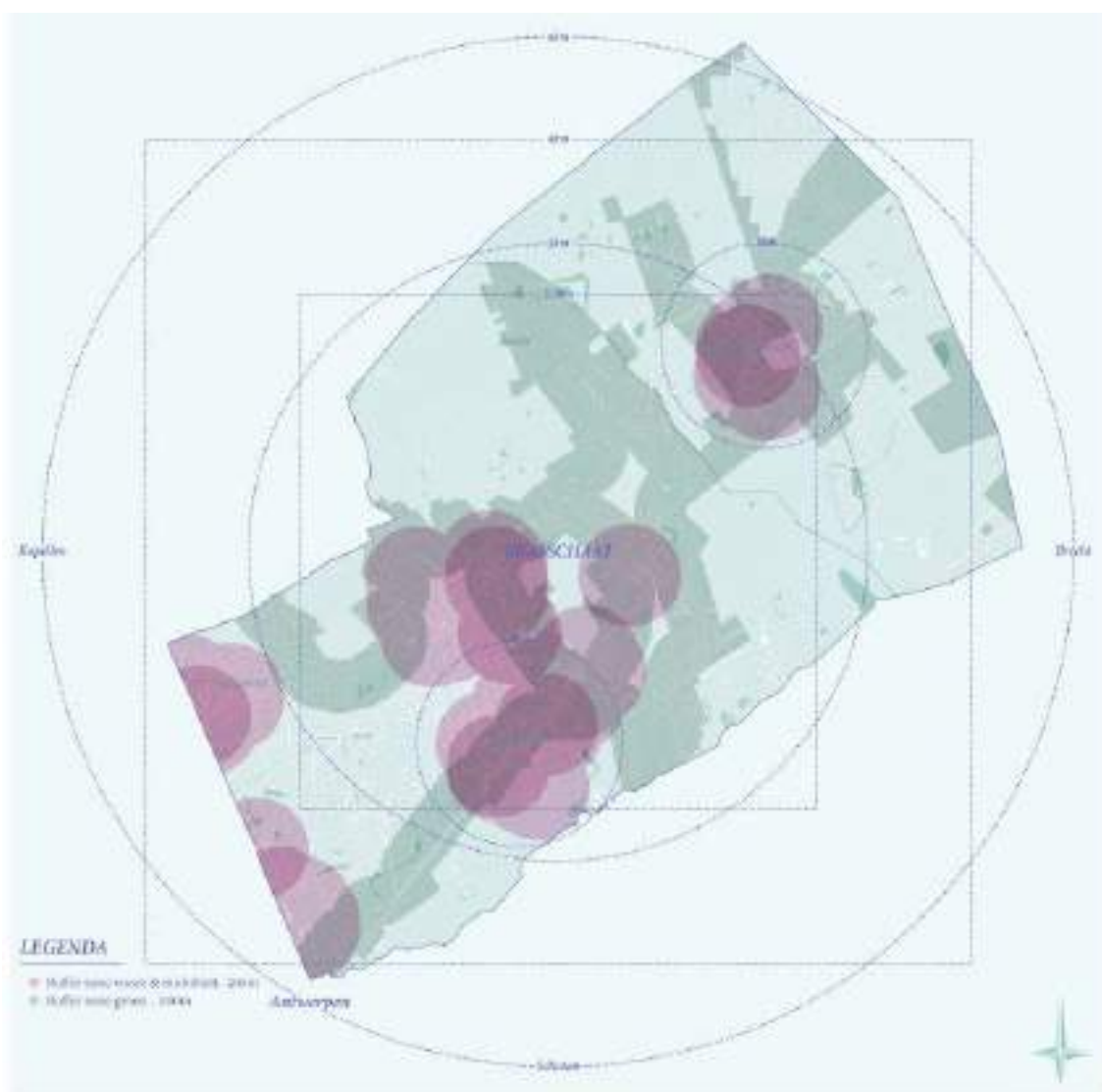
Kernversterking wonen

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

Net zoals in zovele Vlaamse regio's, is de woonbehoefte in Brasschaat louter het gevolg van een groei van de zeer kleine huishoudens en een afname van grotere huishoudens. De woningbehoefte bestaat voornamelijk uit kleinere entiteiten en, rekening houden met de vergrijzing, worden woningen het best op goed multimodaal ontsloten plaatsen vlakbij voorzieningen ingeplant. Tegelijk is er aandacht voor een aantrekkelijke woonomgeving voor een grote variëteit aan gezinnen.

Theoretische geschikte zones

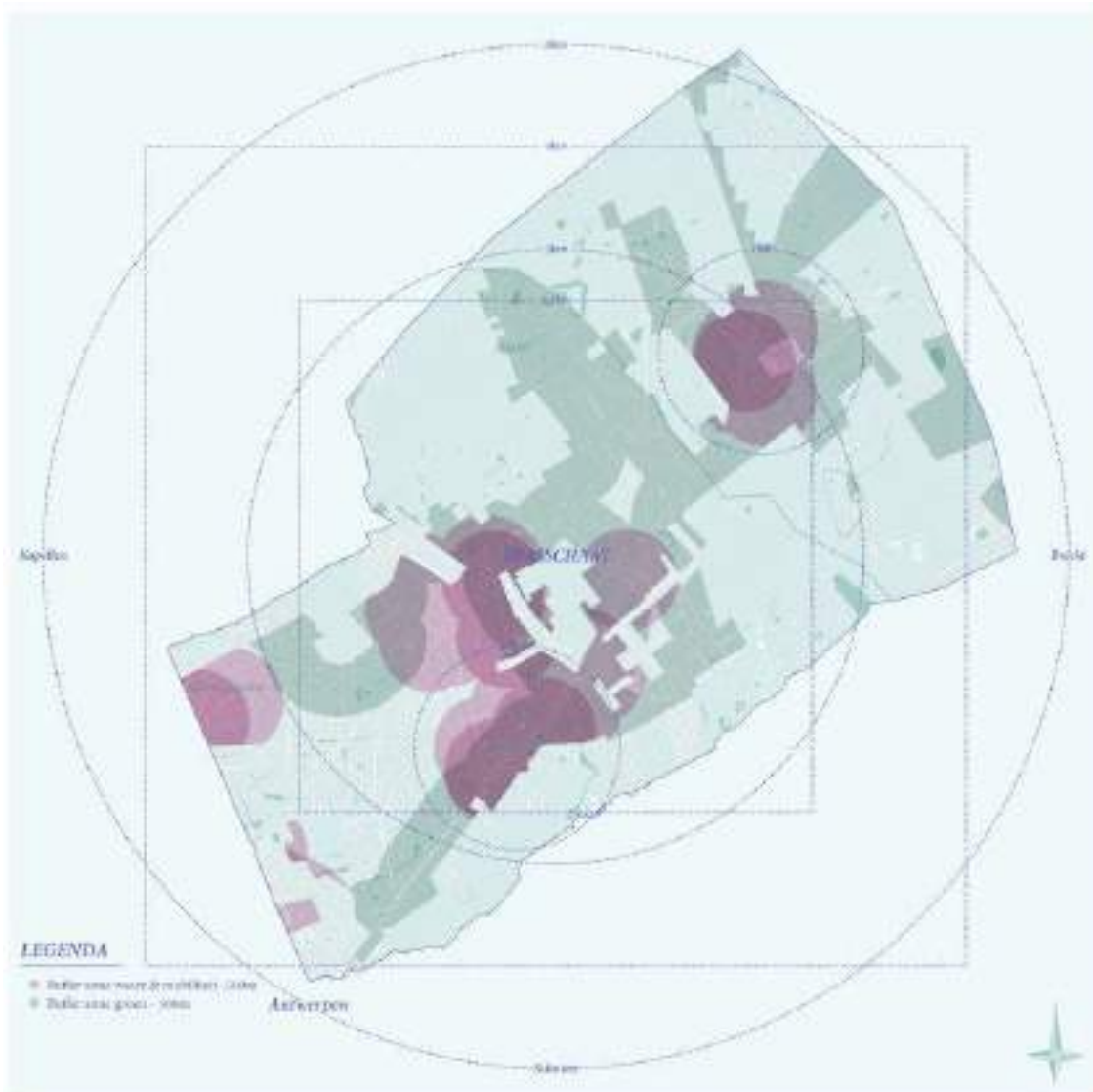
Op basis van objectieve data is een analyse uitgevoerd van potentieel geschikte plekken voor verdichting en versterking van het wonen: de duurzame verdichtingslocaties. De zones met volgende kenmerken zijn in kaart gebracht: nabij clusters van dagelijkse voorzieningen (minstens 5 op korte loopafstand); nabij mobipunten en haltes van frequent collectief vervoer en nabij publieke groenruimte. De overlapping van deze zones zijn theoretisch gezien de meest beloftevolle zoekzones om de groei van wonen op te vangen (de donkerste zones hieronder).



Potentiële duurzame verdichtingslocaties voor wonen (visie kernversterking wonen en detailhandel, BUUR 2019)

Gevoelige zones

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



Gecorrigeerde kaart Potentiële duurzame verdichtingslocaties voor wonen (visie kernversterking wonen en detailhandel, BUUR 2019)

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

Cultuurlandschap

Tevens is de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente in een 'cultuurlandschapskaart' uitgewerkt. Beide analyses zijn in hoge mate richtinggevend voor het voorstel van de afbakening van de verschillende categorieën van woonkern.



LEGENDE

- STRUCTUREREND GROENBLAUW NETWERK
- WATERLOPEN
- GEBIEDEN LANDSCHAPSATLAS
- HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN
- GRONTENDEELS ONVERHARDE GEBIEDEN
- BEBOST GEBIED
- PUBLIEK GROEN
- ECOLOGISCHE VERBINDING
- WOONPARKEN
- MILITAIR DOMEIN
- STRATEGISCH PRIVAAT GROEN
- ATTRACTIEPOOL OPEN RUIMTE
- STRUCTURERENDE LAANBOMEN

- LAANBOMEN MET DOELSTELLING NAAR NATUUR
- WATEROPPERVLAK
- AANDACHTSGEBIED VOOR WATER
- STRUCTURERENDE VERKEERSAS
- GEBIED MET STERKE HARMONIEKENMERKEN
- PUBLIEKE CENTRUMFUNCTIE
- GEWENST MOBIPUNT
- GEWENST VERBINDING ZACHT VERKEER
- PARK
- GEBIEDEN MET EEN FOCUS OP BIODIVERSITEIT
- GEBIEDEN MET EEN FOCUS OP WATERBUFFERING / INFILTRATIE
- SPORTVOORZIENING

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

Kernversterking handel

Bepaalde types handel worden in afgebakende handelskernen voorzien. Tevens worden de mogelijkheden voor handel daarbuiten ingeperkt.

Het kernwinkelgebied en de aanloopstraten van Brasschaat-centrum vormen een compact handelsgebied met bovenlokale aantrekkingskracht. In het kernwinkelgebied wordt gemikt op handel die gericht op 'funshoppen' is, terwijl de focus voor de aanloopstraten eerder op 'runshoppen' ligt. In de andere woonkernen ligt de focus op lokale handel die de omliggende woonwijken bedient.

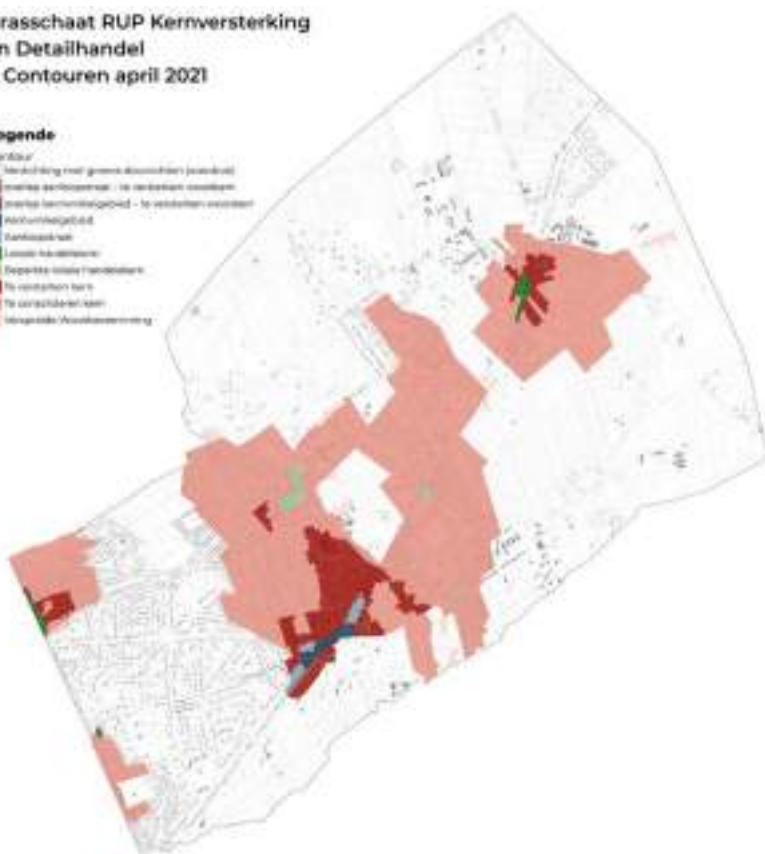
Doorvertaling naar een RUP

Binnen de startnota is vanuit de analyses van de visie voor wonen en detailhandel een zoneringsvoorstel opgemaakt. De afgebakende zones zijn kernwinkelgebied, aanloopstraat, lokale handelskern, beperkte lokale handelskern, te versterken woonkern en te consolideren woonkern. Daarnaast zal het RUP ook voorschriften voor bebouwing voor de verspreide bebouwing bevatten, met name voor de woonbestemmingen op de bestemmingsplannen die buiten deze afgebakende contouren liggen. Dit uiteraard met uitzondering van de woonparken, waarvoor huidige startnota wordt opgemaakt.

Brasschaat RUP Kernversterking
en Detailhandel
- Contouren april 2021

Legende

- Contour
- Versterking met groene doorkijk (aanloop)
- Werkende aanloopstraat - te versterken woonkern
- Werkende kernwinkelgebied - te versterken woonkern
- Werkende kernwinkelgebied
- Aanloopstraat
- Lokale handelskern
- Beperkte lokale handelskern
- Te consolideren kern
- Te consolideren kern
- Werkende Woonbestemming



voorstel contouren RUP (versie april 2021)

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

Principes RUP

Het RUP bevat per zone generieke voorschriften over:

- toegelaten woningtypes en soorten handel
- normaal toegelaten volume aan de straatzijde
- mogelijkheid om van de normale plaatsing van volumes af te wijken mits motivatie goede ruimtelijke ordening in projectbrief

Volume

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

In de te consolideren woonkern, geldt de harmonieregel voor het bepalen van de toegelaten volumetrie. De omgeving is maatgevend voor de bebouwing per perceel. In woonbestemmingen buiten de afgebakende woonkernen (en buiten de woonparken) ligt de bebouwingsdichtheid zo laag mogelijk, in principe één woning per kavel tenzij bij kavels van afwijkend groot formaat.

Woningtype

De generieke voorschriften bepalen per zone welke types woningen zijn toegestaan.

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

In de te consolideren woonkern en de 'verspreid gelegen woongebieden' zijn slechts grondgebonden eengezinswoningen toegelaten, aan maximale dichtheden conform de harmonieregel (rijwoningen, halfopen, open bebouwing) en zonder inbreiding in de diepte. Uitzonderlijk kan in 'te consolideren woonkern' voor reeds bebouwde binnengebieden een uitzondering gemaakt worden voor doelgroepwonen.

Handel binnen volume

De generieke voorschriften regelen ook welke types handel toegelaten zijn in welke gebieden. In het kernwinkelgebied worden ook bepaalde types opgelegd.

Goede ruimtelijke ordening

De goede ruimtelijke ordening blijft primeren. In zones met hoge beeldwaarde en identiteit zullen bijkomende beperkingen worden opgelegd. Dit gebeurt verder in het nog op te maken voorontwerp van voorschriften. Minstens twee manieren worden hiervoor gehanteerd. In bepaalde zones zal de harmonie voorgaan op de uitdrukkelijke voorschriften m.b.t. hoogte en bouwdiepte. In bepaalde zones waar woonverdichting wel mogelijk is maar waar het zeer groene karakter van de omgeving identiteitsbepalend is, wordt voor de volumetrie de huidige bebouwing maatgevend.

Flexibiliteit toegestaan

De generieke voorschriften stellen ook dat voor bepaalde zones er kan worden afgeweken van de maximale bouwhoogten en -diepten, ofwel met respect voor het maximum referentievolume, ofwel in geval van inbreiding in een binnengebied.

9.8 Mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan van Brasschaat dateert van 2004 en werd geactualiseerd in 2010. De gemeente heeft intussen de intentie opgevat om dit volledig te vernieuwen en heeft in het kader hiervan een sneltoets uitgevoerd. Het proces om tot deze vernieuwing te komen wordt binnenkort opgestart. Voor deze startnota vallen we dus nog terug op het oude mobiliteitsplan. Bepaalde conclusies uit dit mobiliteitsplan, zoals het doortrekken van de tramlijn, streeft de gemeente wel niet langer na. De achterhaalde keuzes worden onderaan dan ook niet vermeld, enkel hetgeen nog van toepassing is.

Het mobiliteitsplan weegt twee mogelijke scenario's tegen elkaar af, het trendscenario en het trendbreukscenario. Aangezien dit laatste het beste scoort voor 3 van de 7 toetsingscriteria waartegen het wordt afgewogen (op de andere criteria scoren beide scenario's gelijk), wordt dit geselecteerd als beleidsscenario. Deze toetsingscriteria vormen ineens ook de doelstellingen die de gemeente wenst te realiseren binnen haar mobiliteitsbeleid: beheersen van de mobiliteitsvraag; het aanpassen van het vervoersaanbod met het oog op een verschuiving naar meer multimodale en intermodale vervoersalternatieven; het categoriseren van de verkeersinfrastructuur; bindende afspraken in functie van een eenduidig en efficiënt verkeers- en vervoersbeleid; het bewaken van de consistentie op niveau van de planning (mobiliteitsplan) en de uitvoering (modules) tussen het beleid van de andere sectoren; het creëren van een maatschappelijk draagvlak door een gerichte communicatie, vorming en wederzijdse dialoog en milieuzorg en zorg voor de verkeersveiligheid maken volwaardig deel uit van het verkeers- en vervoersbeleid.

Om het beleidsscenario tot realisatie te kunnen brengen schetst het mobiliteitsplan een actieprogramma op het vlak van ruimtelijke ordening, verkeerstructuur, flankerende en ondersteunende maatregelen en omtrent de samenhang tussen voorgaanden. We overlopen de belangrijkste voorgestelde acties die van belang zijn voor de woonparken.

Op vlak van ruimtelijke ordening erkent het mobiliteitsplan de kwaliteiten van Brasschaat als een groene gemeente aan de rand van het grootstedelijk gebied Antwerpen met een karakteristiek winkelapparaat, waarbij optimale verbindingen tussen de gemeente en Antwerpen gecombineerd worden met een gunstig woonklimaat. Voor Brasschaat zijn er drie belangrijke thema's die de gehele ruimtelijke structuur omvatten: groene ruimte, kernen en woonparken. Dit wordt naar een aantal ruimtelijke concepten vertaald, die we verder detailleren bij de bespreking van het GRS. We vestigen wel terug de aandacht op twee van deze concepten die specifiek aan mobiliteit zijn gerelateerd: veilige doortochten door de kernen en woongebieden en een veilig en aantrekkelijk fietsnetwerk van en naar de attractiepolen binnen de gemeente.



Mobiliteitsplan, kaart2: functioneel fietsroutenetwerk

Binnen het werkdomein verkeerstructuur of de gewenste ontwikkeling per verkeersnet/ vervoerswijze, is voor wat betreft de woonparken het lokaal functioneel fietsroutenetwerk erg van belang. In tegenstelling tot het bovenlokaal netwerk dat door de provincie wordt geconcipeerd, wordt het aanvullend net door de gemeente uitgetekend. Hierin worden de belangrijkste bestemmingsgebieden voor fietsverkeer in de gemeente (de beide dorpskernen, de belangrijke bushaltes, het huidige en het toekomstige bedrijventerrein, de woonparken, de scholen) met elkaar verbonden in een hiërarchisch verband.

Ter bepaling van de nodige fietsvoorzieningen relateert het mobiliteitsplan het fietsroutenetwerk aan de wenselijke wegategorisering. De woonparken omvatten enkel lokale wegen. Lokale verbindingswegen: minimum aanliggende fietspaden buiten de bebouwde kom en in de bebouwde omgeving. Lokale ontsluitingswegen: indien snelheidsregime voor gemotoriseerd verkeer groter is dan 50 km/u: minimum aanliggende fietspaden. Wegen van lagere categorie: in principe geen aparte fietsvoorzieningen nodig wanneer het snelheidsregime voor gemotoriseerd

rup WOONPARKEN

verkeer max. 50 km/u is, zodat het snelheidsverschil gemotoriseerd verkeer/fietsverkeer kleiner is dan 25 à 30 km/u. Net rakend aan woonparkgebied identificeert het mobiliteitsplan verder De Casterlei en de Molenweg als missing link in het fietsroutenetwerk, naast een reeks andere tekortkomingen die worden opgesomd (o.a. in verband met de kwaliteit van oversteekplaatsen, fietsenstellingen, enz.). De missing link aan de Molenweg werd intussen weggewerkt. Er werd een fietspad aangelegd.

Qua wegcategorisering vallen de wegen binnen de woonparken onder de lokale wegen. De snelheidsregimes vallen onder 'bebouwde kom' of 'zone 50'. De meeste van de lokale wegen in woonparkgebied gelden als erfontsluitingswegen (de laagste categorie), maar er komen ook enkele lokale verbindingswegen en gebiedsontsluitingswegen voor. Voor elk van deze 3 categorieën geeft het mobiliteitsplan een overzicht van de snelheids- en inrichtingsprincipes.

Het mobiliteitsplan vervolgt verder met acties betreffende flankerende maatregelen en de uitwerking van een effectief maatregelenprogramma, inclusief een component financiering en evaluatie.

9.9 Routeplan 2030



De Vervoerregioraad Antwerpen, waarin de steden en gemeenten van de vervoerregio, het Departement Mobiliteit en Openbare Werken, De Lijn, het Agentschap Wegen en Verkeer, NMBS en Infrabel samenkomen, 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 regio 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.

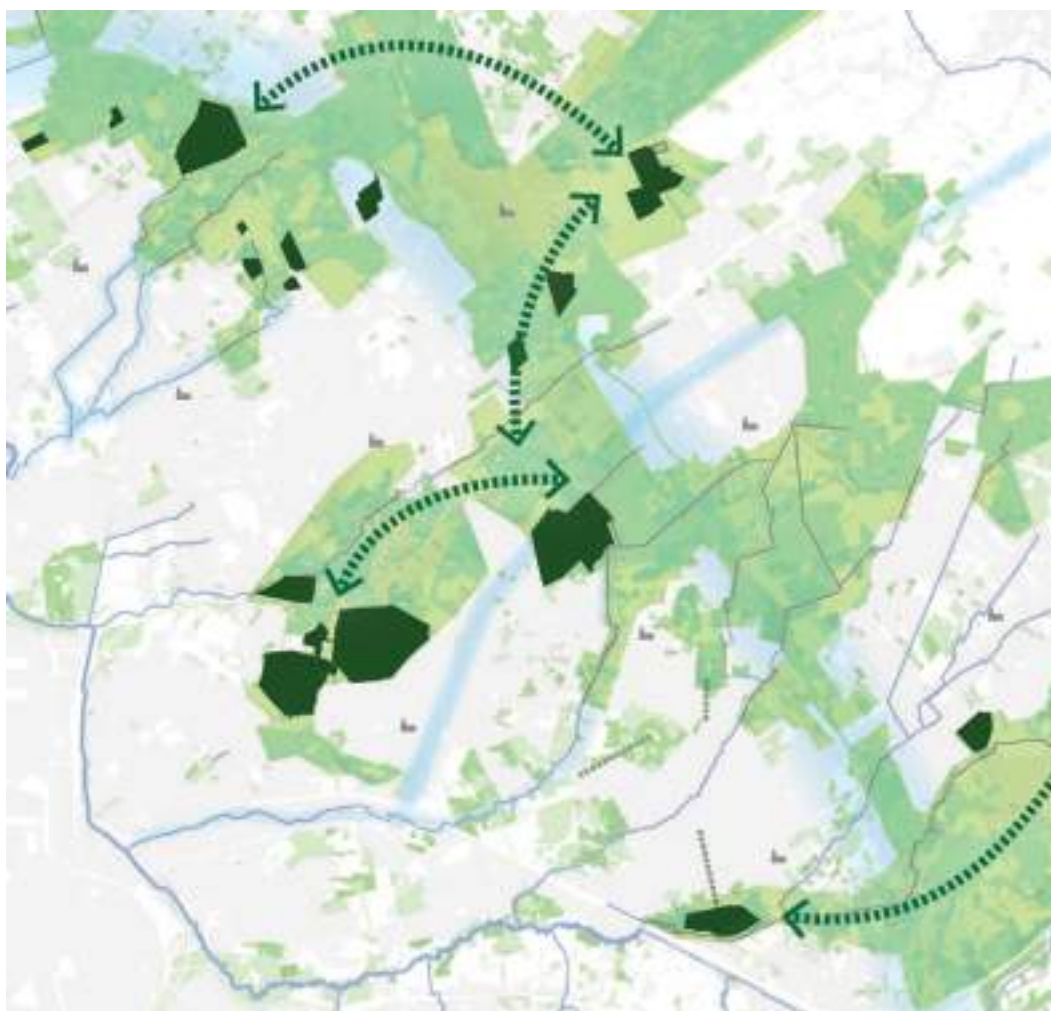
9.10 Toolkit Kasteeldomeinen

De Toolkit Kasteeldomeinen (2015, Stramien, i.s.m. Origin en Driekwart Groen) is een document dat als een toepasbare leidraad werd opgesteld voor eenieder die een project wil opstarten omtrent een kasteeldomein binnen De Groene Zes. Specifiek zoekt de toolkit naar een manier om veranderingen in kasteeldomeinen te combineren met een grotere maatschappelijke meerwaarde van dergelijk domein.

Een conceptuele onderlegger waar de toolkit van uitgaat wordt 'het kasteellandschap' genoemd. Er wordt gesteld dat de kasteeldomeinen een belangrijke rol spelen in de totstandkoming én instandhouding een 'hybride' landschap. In de originele focusnota wordt dit omschreven als: *'een gebied met enerzijds randstedelijke kenmerken: het behoort tot de Antwerpse agglomeratie en heeft daarin een ondersteunende rol, het ondervindt een belangrijke invloed van de Antwerpse haven en telt een aantal zelfvoorzienende woonkernen en bovenlokale voorzieningen. Anderzijds zijn de open-ruimte-kenmerken en -waarden onmiskenbaar. Brongebieden en beken, heidegebieden, bos- en natuurgebieden en onroerend erfgoedelementen zoals de Antitankgracht, forten en kasteeldomeinen, maken het gebied essentieel voor de*

rup WOONPARKEN

waterhuishouding, de temperatuurregeling, luchtkwaliteit, biodiversiteit en groen-recreatieve structuur in en rondom Antwerpen. De kasteeldomeinen worden binnen die context omschreven als belangrijke, identiteitsbepalende dragers van de open ruimte. Ze zijn belangrijke attractiepunten voor toerisme en recreatie. Dichter bij de woonkernen kunnen kasteeldomeinen potentieel functioneren als publiek toegankelijke groengebieden. Deze vraag naar publiek toegankelijke recreatie en ontspanningsplekken hangt vaak samen met een specifieke vraag naar overzichtelijke en beheersbare groenstructuren die meer gemeen hebben met parkconcepten dan met natuurlijke en spontane landschapsontwikkelingen. Kasteeldomeinen kunnen hierop een antwoord bieden. Toch vertaalt het behoud van een parkconcept zich in een grotere behoefte inzake landschapszorg, waardoor een gecontroleerde ontwikkeling vaak hoge kosten met zich meebrengt. Om de maatschappelijke meerwaarde van de kasteeldomein en bijhorende toekomstperspectieven zo specifiek mogelijk te definiëren, definieert de toolkit drie categorieën van kasteeldomeinen: dragers van de open ruimte, grote kasteeldomeinen in woongebied en kleinschalige relictten.



Toolkit woonparken: kaart met kasteeldomeinen, type 'draggers van de open ruimte'.

De kasteeldomeinen die als 'dragers van de open ruimte' worden beschouwd zijn structuurbepalende gebieden. Meestal zijn het grote landgoederen die met bijhorende akkers of bossen een groot deel van de groenstructuur bepalen. Deze kasteeldomeinen zijn schakels in het openhouden van de open ruimte en moeten als bouwstenen worden beschouwd van de toekomstige landschappelijke structuur van het bebouwd perifeer landschap. De toolkit bakent 19 van dergelijke domeinen af. 21 kasteeldomeinen worden als 'grote domeinen in woongebied' bestempeld, zij hebben het potentieel een groene meerwaarde aan het omliggende woonweefsel te bieden. De fragmenten (15 domeinen) liggen vaak ook binnen een woonweefsel, maar hebben veel minder de mogelijkheid een landschappelijke functie te vervullen.

De ontwikkelingsprincipes die de toolkit voorstelt als algemene principes of specifiek voor de gebouwen of het landschap zijn toegespitst op deze 3 categorieën. Voor alle categorieën geldt dat het uitgangspunt behoud en versterking van de bestaande historische landschappelijke structuur dient te zijn.

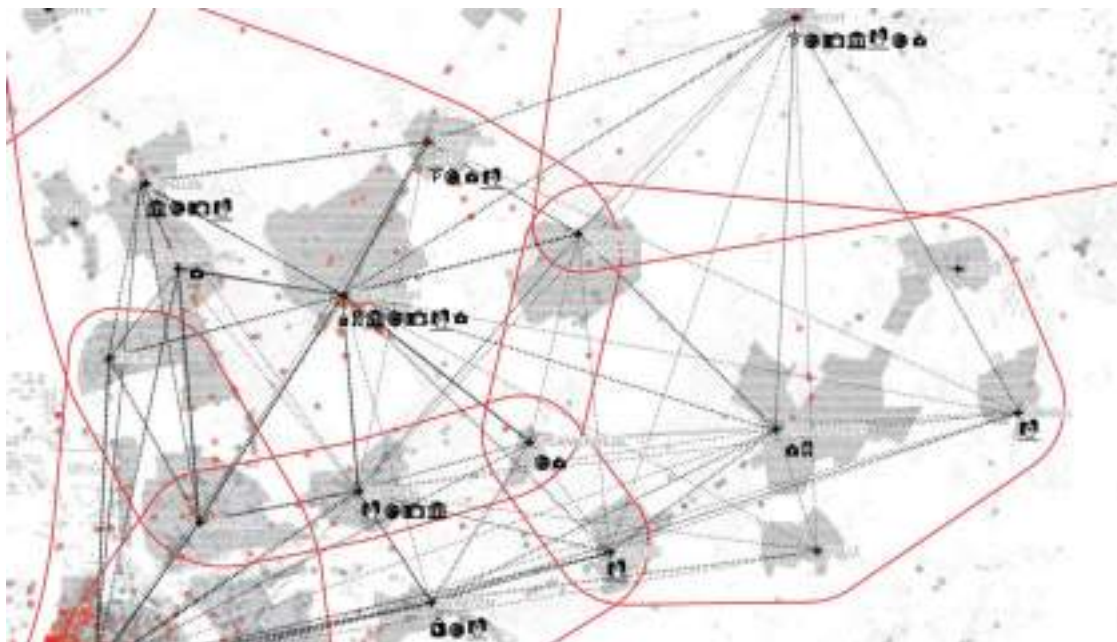
9.11 Toolkit Woonkernen

In kader van het strategisch project 'De Groene Zes' werkte de Provincie Antwerpen een toolkit uit voor kernversterking (BUUR, 2016). Deze formuleert strategieën en instrumenten om deze kernen duurzaam te versterken en verder te ontwikkelen.

De toolkit vertrekt van een systeembeschrijving van de woonkern waarin de mens centraal staat. Het functioneren van woonkernen wordt verder bepaald door drie dimensies: de ruimte, de activiteiten en de identiteit van de kern. Omringende systemen, zoals mobiliteit, economie of ecologie, die een bepalende impact hebben op de kwaliteit van een kern, worden ook meegenomen. Deze systeembeschrijving vormt de rode draad doorheen de toolkit. Op basis van de relaties tussen alle onderdelen worden de uitdagingen voor de kernen van 'de groene zes' samengevat: vergrijzing, vervlakking van de identiteit, mobiliteitsdruk, gebrek aan kwalitatieve publieke ruimte,...

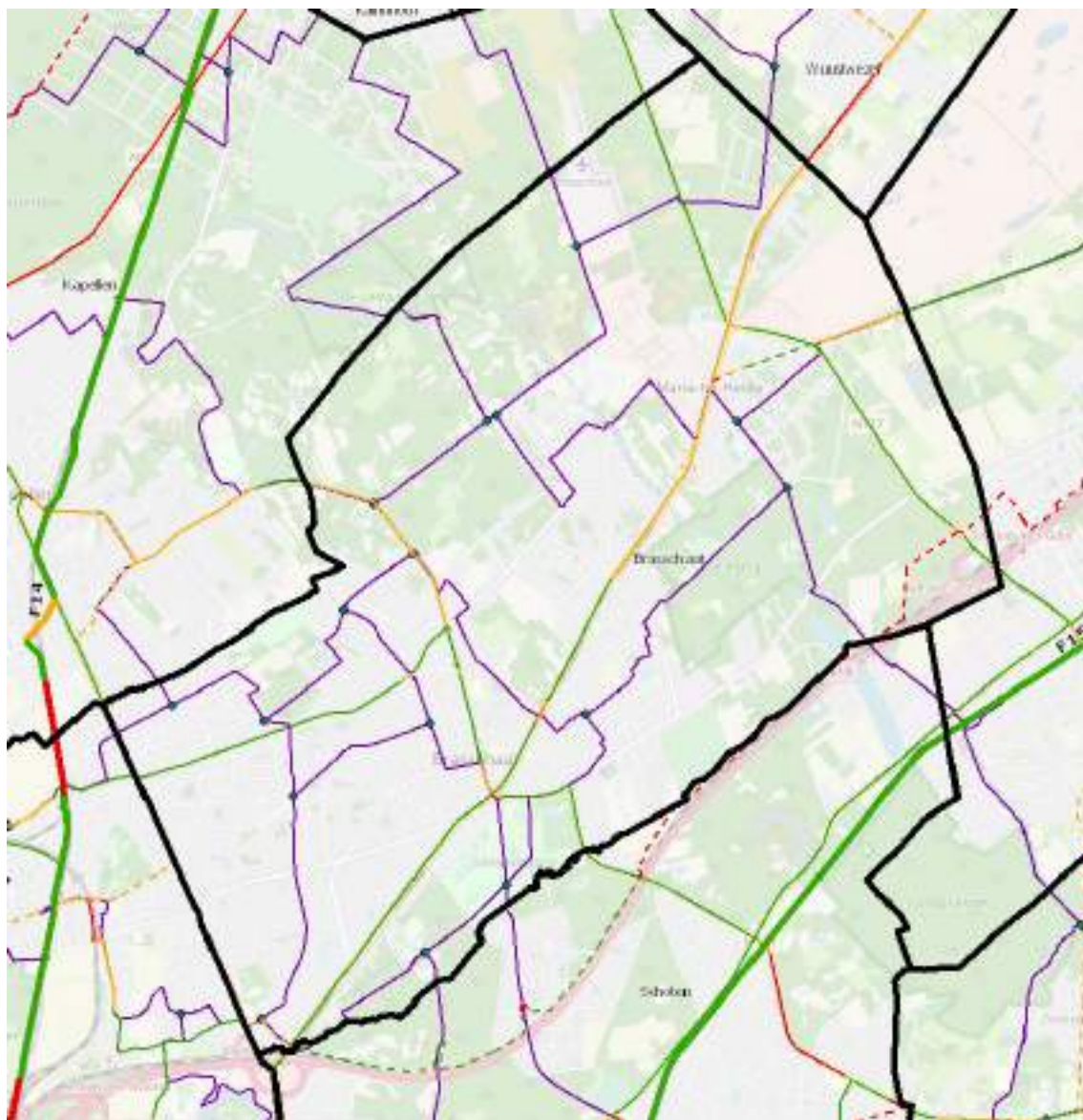
De hoofdmoot van de toolkit bestaat uit strategieën die een oplossing bieden voor elk van die uitdagingen. Die strategieën helpen om een woonkern te ontwikkelen tot een duurzame en kwalitatieve leefomgeving. Zo'n leefomgeving combineert vier toekomstbeelden: ruimte op mensenmaat, levenslang wonen en groene veerkracht in een verzorgende en bedrijvige kern.

De strategieën in de toolkit ondersteunen deze toekomstbeelden en vallen samen in 15 clusters: van gevarieerd woonaanbod en verdichting op maat van de kern tot duurzame mobiliteit en architecturale kwaliteit. De toolkit biedt voor elke cluster verdere uitleg en een overzicht van de instrumenten die erbij ingezet kunnen worden. Daarbij komen zowel planningsinstrumenten als procesgerelateerde instrumenten aan bod.



Toolkit Woonkernen – Kernen van 'De Groene Zes' in het bebouwd perifeer landschap van Antwerpen

9.12 Relevante fietsroutenetwerken



Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk

- fietsinfrastructuur conform
- fietsinfrastructuur niet conform
- geen fietsinfrastructuur aanwezig

Bron: geoloket provincie Antwerpen

Recreatief fietsknooppuntennetwerk

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

10 Bijlage III: RVR-toets

In dit hoofdstuk wordt nagegaan of het plan een invloed heeft op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen zelf. Dit wordt nagegaan met behulp van de RVR-toets, een internettoepassing ontwikkeld door de dienst VR.

De toets, die werd uitgevoerd voor de gebieden aangeduid als woonpark binnen Brasschaat, aangezien de afbakening van het RUP nog niet in detail bekend is, geeft aan dat er zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden. Vanuit de gemeente wordt gesteld dat de inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen in het RUP wordt uitgesloten.

Bijgevolg stelt de toepassing dat er geen RVR moet worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid.

11 Bijlage IV – deel I: beschrijving en beoordeling van de te verwachten milieueffecten

De overheid kan geen plan en/of programma dat kadervormend is voor het afleveren van vergunningen voor projecten - zoals het voorliggende RUP Woonparken - goedkeuren als er geen onderzoek is gebeurd naar de significante milieueffecten. De vergunningverlenende overheid moet steeds kennis hebben genomen van de te verwachten milieueffecten en de mogelijke milderende maatregelen. Er geldt enkel een plan-MER-plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke en significante milieueffecten met zich kunnen meebrengen.

Het RUP Woonparken is niet van 'rechtswege' plan-MER-plichtig omwille van volgende drie redenen:

- Binnen het RUP worden geen projecten mogelijk gemaakt die behoren tot de in bijlage I en II van het BVR 10/12/04 opgesomde projecten. Er wordt geen bebossing voorzien van meer dan 10ha, noch een stadsontwikkelingsproject van 1.000 of meer woningen, 5.000 m² handelsruimte of een verkeersgenererende werking van 1.000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.
- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP wordt aanzien als screeningsgerechtigd gezien het ruimtelijk uitvoeringsplan:
 - slechts het gebruik van een kleine gebieden op uitgesproken lokaal niveau regelt zonder bovenlokale uitstraling;
 - slechts een kleine wijziging omvat van het huidige planningskader, gezien het voornamelijk een verfijning van de bestaande voorschriften betreft, waarbij het niet de bedoeling is verdere verdichting toe te laten, behoudens sporadisch enkele kleine zones in de nabijheid van bestaande kernen..
- Het RUP is geen plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is zoals bepaald door het artikel 36ter §3 van het natuurdecreet.

Omwille van bovenstaande motivering kan er besloten worden dat het RUP Woonparken van 'rechtswege' niet plan-MER-plichtig is, maar wel screeningsplichtig. Er moet met andere woorden een screening naar de mogelijke aanzienlijke milieueffecten worden gevoerd. Naargelang het resultaat van deze screening wordt besloten of voor het RUP al dan niet een planMER dient te worden opgemaakt.

De criteria voor het opmaken van de m.e.r.-screening worden weergegeven in bijlage I van het DABM (Decreet Algemeen Milieubeleid).

11.1 Implicaties op de discipline bodem en grondwater

11.1.1 Referentiesituatie

11.1.1.1 Bodemtypologie

Volgens de bodemkaart (zie bijlage V, kaart 6: Bodemkaart) kunnen hoofdzakelijk de volgende bodemtypes binnen de woonparken worden onderscheiden:

Natte zandbodem met duidelijke ijzer en/of humus B horizont (Zegb): de humeuze bovengrond van deze beide series grondwater Podzolen (Zef, Zeg) wisselt van dun (< 20 cm) tot dik (> 40 cm). De kleur is veelal grijs, een bruine bovengrond wijst op recente overstuiving. Roestverschijnselen beginnen in de beneden bouwlaag en de reductiehorizont tussen 100 en 120 cm. Een variërend substraat kan voorkomen in deze natte depressiegronden. De gronden zijn waterverzadigd in de winter. Zef en Zeg worden in de Kempen beschouwd als goede weidegronden; ze moeten rationeel gedraineerd worden voor akker- en tuinbouw. De dikte van het humeuze dek bepaalt het opbrengstvermogen. Maïs en andere zomergranen, alsook raaigras, geven goede opbrengsten. Wintergranen leveren moeilijkheden op bij de overwintering ten gevolge van de hoge grondwaterstand.

Matig natte zandbodem met duidelijke ijzer en/of humus B horizont ("vochtig zand") (Zdgb): de Zdf, ZdF en Zdg Podzolprofielen hebben de bovengrond gemeen. In zijn verscheidenheid onder bos is de humeuze bovengrond dun en heterogeen zonder Ap; onder landbouuitbating is de bouwvoor gemiddeld 20-40 cm dik, maar er komen ook meer humeuze profielen voor. In alle gevallen beginnen roestverschijnselen tussen 40 en 60 cm. In de glauconiethoudende varianten zijn de roestverschijnselen minder duidelijk; ze vormen bruinachtige diffuse vlekken op de olijfgroenachtige basiskleur. Bij Zdf is de Podzol B niet verkit, bruin en rijkt tot 40-50 cm diepte. Bij Zdg is de Podzol B duidelijk ontwikkeld met donkergrijze tot zwarte humusaanrijking en daaronder veelal een bruinere aanrijking. De bodems hebben een gunstige waterhuishouding in de zomer, maar zijn iets te nat in de winter. Indien een goed humeus dek aanwezig is, zijn het goede zandgronden, geschikt voor aardappelen, maïs en raaigras; ook geschikt voor weide.

Matig natte zandbodem met dikke antropogene humus A horizont ("vochtig zand antr") (Zdm): de matige natte plaggenbodems, uitzonderlijk geassocieerd met matig droge plaggenbodems in ZDm, hebben een homogeen humeuze bruinachtig of grijsachtige bovengrond van minstens 60 cm dik. De onderkant van het plaggendek is dikwijls zwartachtig en zeer humusrijk; het betreft de bouwlaag van een begraven profiel in het plaggendek verwerkt. Indien het begraven profiel een verbrokkelde textuur B is of een gesolifluëerde afzetting komen duidelijke roestverschijnselen voor. Is de ondergrond gevormd door een hydromorfe Podzol dan worden roestverschijnselen moeilijk te herkennen. In het plaggendek vindt men roestverschijnselen tussen 40 en 60 cm. De waterhuishouding is gekenmerkt door natte bodems in de winter met hoge voorjaarswaterstand. De zomerwaterstand van Zdm is optimaal. Zdm is geschikt voor de meeste landbouwteelten. Voor tuinbouw is hij doorgaans zeer geschikt, behalve voor asperge. Bonen kunnen slechts laat geplant worden. Aardbeien gedijen goed wanneer enige aandacht besteed wordt aan de ontwatering.

Landduin (X): De duinen van de Kempen kenmerken een gemengd landtype, bestaande uit landduinen, al of niet gefixeerd, en uitgewaaid depressies. De duinen zijn opgebouwd uit los, humusarm, middelmatig zand op wisselende diepte, rustend op een volledige min of meer

rup WOONPARKEN

onthoofde Podzol. De duinen vormen belangrijke complexen overwegend beplant met naaldhout, een gedeelte werd gebruikt als villagrond, terwijl de rest braak ligt.

De overige oppervlaktes worden hoofdzakelijk ingevuld als bebouwde zone of sterk vergraven gronden. Het bodemprofiel van deze zones wordt (door het ingrijpen van de mens) als gewijzigd of vernietigd beschouwd.

11.1.1.2 Bodemkwaliteit

In het oriënterend bodemonderzoek onderzoekt men de bodemtoestand van de grond. In de eerste plaats neemt de bodemsaneringsdeskundige de nodige grond- en grondwaterstalen ter hoogte van de 'risicozones'. Een oriënterend bodemonderzoek wordt opgelegd voor risicogronden in geval van o.a. sluiting van een risico-inrichting, overdracht van dergelijke inrichting, periodieke onderzoeksplicht, e.a.

OVAM maakt melding van een aantal (hoofdzakelijk kleinschalige) bodemonderzoeken binnen het plangebied:

- Oriënterend bodemonderzoek (dossiernr. 6528)
- Oriënterend bodemonderzoek (dossiernr. 95156)
- Oriënterend bodemonderzoek (dossiernr. 11094)
- Oriënterend bodemonderzoek (dossiernr. 52744)
- Beschrijvend bodemonderzoek (dossiernr. 13741)
- Beschrijvend bodemonderzoek (dossiernr. 56490)
- Eindevaluatieonderzoek (dossiernr. 25995)
- Eindevaluatieonderzoek (dossiernr. 73469)
- Eindevaluatieonderzoek (dossiernr. 16733)
- Evaluatierapport schadegeval (dossiernr. 800829)
- Eindevaluatieonderzoek (dossiernr. 7952)
- Melding bodemverontreiniging (dossiernr. 66804)

11.1.2 Effecten

De natte bodems in het plangebied zijn gevoelig voor verdichting en betreding. Het RUP voorziet echter geen ingrepen die de bodem structureel wijzigen, noch activiteiten die aanleiding geven tot zeer veel bijkomende verharding, bebouwing of bodemverontreiniging. Al zeker niet t.o.v. de planologische referentiesituatie. Toch zal rekening gehouden worden met deze natte bodems bij de opmaak van de voorschriften van het RUP.

Het plan heeft geen aanleiding tot aanzienlijke negatieve effecten op het vlak van bodem.

11.2 Implicaties op de discipline oppervlaktewater

11.2.1 Referentiesituatie

Er bevinden zich verscheidene VHA-waterlopen binnen en/of grenzend aan het plangebied, namelijk:

- Oudelandse beek (2e cat.);
- Donkse beek (2e cat.);
- Binnenkaartse beek (2e cat.);
- Kaartse beek (2e cat.);
- Oude Mishagenbeek (2e cat.);
- VHA waterloop, gewestcode 41422 (cat.: gracht van algemeen belang);
- Antitankkanaal (1e cat.);
- Voetbeek (2e cat.);
- Laarse beek (2e cat.);
- Zandbeek (2e cat.);
- VHA waterloop, gewestcode 3913 (cat.: gracht van algemeen belang).

De zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij plaatst het plangebied hoofdzakelijk in 'centraal gebied'. In centraal gebied is een afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met één of meerdere operationele waterzuiveringsgebieden.

Daarnaast worden delen van het plangebied, voornamelijk in het noorden, gecategoriseerd als 'collectief te optimaliseren buitengebied' en 'individueel te optimaliseren buitengebied'. Binnen collectief te optimaliseren buitengebied is riolering gepland of aanwezig, maar nog niet aangesloten op een waterzuivering. Binnen individueel te optimaliseren buitengebied is er geen riolering voorzien en dient het afvalwater individueel gezuiverd te worden met een IBA.

11.2.2 Effecten

Na evaluatie van de watertoets mag worden geoordeeld dat m.b.t. de discipline oppervlaktewater het RUP geen significante negatieve effecten zal hebben. De stedenbouwkundige voorschriften verplichten dat het hemelwater van de bebouwing binnen de contouren van het RUP wordt opgevangen, passend gebufferd en verplicht hergebruikt wordt. Voor nieuwe ontwikkelingen is aansluiting op het rioleringsstelsel verplicht, als dat aanwezig is.

Ten gevolge van het RUP worden er dus geen effecten verwacht t.o.v. de referentiesituatie. Het RUP zal zelfs eerder gunstige effecten met zich meebrengen, aangezien er ook gekeken wordt naar het verbeteren en beschermen van natuurverbindingen, waarvan sommigen zich langsheen waterlopen bevinden. Verder zullen de voorschriften met een zo gering mogelijke verhardingsgraad in gedachte worden opgesteld.

11.3 Implicaties op de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

11.3.1 Referentiesituatie

11.3.1.1 Atlas der buurtwegen

In het plangebied zijn een aantal buurtwegen aanwezig, deze worden weergegeven op een uittreksel uit de Atlas der Buurtwegen. Deze kaart is terug te vinden in bijlage V.

11.3.1.2 Traditionele landschappen

Het plangebied behoort tot het traditioneel landschap 'Heide-en bosgebied van Kalmthout' in de streek Noorderkempen.

11.3.1.3 Beschermd landschappen, stads- en dorpsgezichten, monumenten en archeologische sites

In bijlage V worden de volgende kaarten getoond:

- Kaart 13: Onroerend erfgoed – Landschapsatlas
- Kaart 14: Onroerend erfgoed – Beschermingen
- Kaart 15: Onroerend erfgoed – Inventarissen
- Kaart 16: Archeologie

11.3.1.3.1 Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed

Naam	ID	Datum	Ligging	Beschrijving
Dubbelwoonst Villa Peirsman	106263	29-03-2019	Zwaantjeslei 5	Villa ontworpen door architect Eduard Van Steenberghe in 1934. Gelegen in villawijk, voortuin met ijzeren afsluiting.
Watertoren van 1938	106199	29-03-2019	Alfredlei 15	Het opschrift in de deuroplijsting leert dat de toren werd gebouwd in 1938 door PIDPA, de Provinciale Drinkwatermaatschappij der Provincie Antwerpen.
Woning Rens	106239	29-03-2019	Louislei 12	Alleenstaand landhuis van twee bouwlagen van circa 1930 met omhaagde voortuin.
Woning Van Hoof	106239	29-03-2019	Louislei 12	Alleenstaand landhuis van twee bouwlagen van circa 1930 met omhaagde voortuin.
Kasteel Mishaegen	106246	29-03-2019	Mishagen 47	Classicistisch kasteel ingeplant in de as van Guyotdreef, toegankelijk via brug met ijzeren leuning en dito hek.

Villa De Schouw	106231	29-03-2019	Kapelsesteenweg 268	Villa De Schouw, op de hoek van de Kapelsesteenweg en de Antoinettalei, is een ontwerp van de Nederlandse aannemer Willem Sebastiaan Van der Sterre uit 1931.
Boerderij van domein Vriesedonk	106220	29-03-2019	Donksesteenweg 162	Voormalige boerderij, stallen en schuren van het domein Vriesedonk, heden omgevormd tot manege.
Woning Roose-Brans	106256	29-03-2019	Simonslei 8	Deze strak vormgegeven, modernistische woning in tuin werd in 1957 gerealiseerd door architect Peter Callebout.
Woningen Roggen en Saenen	106217	29-03-2019	de Caterslei 33-35	Deze twee modernistische woningen werden ontworpen in de jaren 1930 door architect Gerard Saenen.
Openluchtschool Sint-Lutgardis	106219	29-03-2019	Donksesteenweg 146, 150	Openluchtschool Sint-Lutgardis te Brasschaat van 1955-1968 naar ontwerp van architecten Arthur Bogaerts, Etienne De Pessemier en Leo Momont met latere uitbreidingen.
Sint-Michielscollege	106233	29-03-2019	Kapelsesteenweg 72	Opgericht in 1929 door de abdij van Averbode; aanvankelijk wilde men een abdij met school oprichten in navolging van de vroegere Sint-Michielsabdij te Antwerpen.
Portierswoning van het kasteeldomein Bisschoppenhof	106221	29-03-2019	Donksesteenweg 237	Recht tegenover de parochiekerk van Donk is de voormalige, tot landhuis aangepaste portierswoning, een restant van het kasteeldomein Bisschoppenhof.
Villa Les Pins	106235	29-03-2019	Lage Kaart 11	Deze woning werd in 1936 ontworpen door architect R.H. Jacobs.
Kamp van Brasschaat	97730	29-03-2019	Bondgenotenlei 1-3, Diksmuidelei 1-10, 11-29, Halenlei 2, 6A-9D, Kamp	Militair domein zich uitstrekkend over de gemeenten Brasschaat dit is in het gehucht Maria-ter-Heide ten noorden van de

rup WOONPARKEN

			(Kwartier West) zonder nummer, Luiklei 1-7, Ploegsebaan 271-277, Prinses Marie Josélei 1-6, Ruiterschool 3, Zegelei 1-4, 6-24	gemeente, Kapellen, Kalmthout, Wuustwezel en Brecht.
Duitse bunkerlinie Nordabschnitt	97729	29-03-2019	Brasschaat (Brasschaat), Kapellen (Kapellen), Schoten (Schoten), Hoevenen, Stabroek (Stabroek)	Duitse stelling uit de Eerste Wereldoorlog, die werd aangelegd als onderdeel van de 'Stellung Antwerpen'. De stelling is meer bepaald ten noordoosten van Antwerpen aangelegd, tussen de Schelde stroomafwaarts en het kanaal Schoten-Turnhout-Dessel. De stelling werd opgetrokken aan de hand van loopgraven, draadversperringen, mitrailleursopstellingen en bunkers. Verder weg van de stelling waren ook nog artilleriestellingen en commandoposten voorzien.
Tweegezinswoning Cuypers-De Jongh	106222	29-03-2019	Eikenlei 7-9	Tweegezinswoning van drie bouwlagen van circa 1930, nieuwe zakelijkheid.
Woning Steurs	106254	29-03-2019	Simonslei 4	De woning Steurs opgericht in 1961 naar ontwerp van Jul De Roover, behoort tot de modernistische stroming van de naoorlogse architectuur.
Woning Coerkamp	106230	29-03-2019	Kapelsesteenweg 254	De Woning Coerkamp werd in 1935 ontworpen door architect G. Saenen.
Dubbelwoning Villa Zilverbron	106202	29-03-2019	Baillet-Latourlei 19-21	Tweegezinswoning in nieuwe zakelijkheid van 1931 naar ontwerp van Eduard Van Steenbergen, ommuurde tuin waarvoor de aanleg ontworpen werd door de architect.
Interbellumwoning	106201	29-03-2019	Baillet-Latourlei 17	Vrijstaand huis met ommuurde tuin, twee bouwlagen onder plat dak in

				Nieuwe Zakelijkheid van circa 1930.
Modernistische tweewoonst	106223	29-03-2019	Frilinglei 171-173	Op de hoek met de Kapelsesteenweg ontwerpt architect E. Van Ballaer in 1938 een ruime modernistische dubbelwoning.
Woning Renson	106261	29-03-2019	Ternincklei 64	Alleenstaand landhuis in stijl van nieuwe zakelijkheid, van circa 1930.

11.3.1.3.2 Beschermde monumenten

Naam	ID	Datum	Ligging	Beschrijving
Villa Steurs	4900	18-09-2009	Simonslei 4	De Villa Steurs is, met inbegrip van de tuin en oprit, beschermd als monument.
Villa Van Hoof met tuin	4941	03-04-1995	Bredabaan 14	De Villa Van Hoof is, met inbegrip van de tuin, beschermd als monument.
Dubbelwoonst Villa Zilverbron met tuin	4896	15-03-1995	Baillet-Latourlei 19-21	De dubbelwoonst Villa Zilverbron is beschermd, met inbegrip van de ommuurde tuin.
Dubbelwoonst Villa Peirsman	4899	15-03-1995	Zwaantjeslei 5	De dubbelwoonst Villa Peirsman is beschermd.
Openluchtschool Sint-Ludgardis	4987	23-10-2009	Donksesteenweg 146, 150	De openluchtschool Sint-Ludgardis is beschermd als monument. De bescherming omvat het volledige schoolcomplex, met inbegrip van alle percelen waarop de schoolgebouwen zijn gelegen.

11.3.1.3.3 Beschermde cultuurhistorische landschappen

Naam	ID	Datum	Ligging	Beschrijving
Peerdsbos	5319	31-07-1936	Bredabaan, Plataandreef (Brasschaat), Bremdonckdreef, Peerdsbosbaan (Schoten)	Het Peerdsbos, een complex van structuurrijke loofbossen met verspreid voorkomende naalldhoutaanplanten, is beschermd als landschap. Dit bos wordt doorsneden door een orthogonaal drevenstelsel. Het maakte oorspronkelijk deel uit van het grotere domein Bremdonk.

Antitankgracht	4344	31-05-2007	Berendrecht (Antwerpen), Brasschaat (Brasschaat), Sint-Job-in-'t Goor (Brecht), Kapellen (Kapellen), Oelegem (Ranst), 's Gravenwezel, Schilde (Schilden), Schoten (Schoten), Stabroek (Stabroek)	De Antitankgracht werd beschermd als landschap bij ministerieel besluit van 30 december 1993. Deze bescherming werd gedeeltelijk vernietigd door arresten van de Raad van State van 31 mei 2007 wat betreft volgende percelen gelegen langs de Venuslei te Kapellen: perceel 72/y (deel) (arrestnummer 171.662), perceel 72/a2 (arrestnummer 171.663), perceel 71/d (arrestnummer 171.664) en perceel 72/z (arrestnummer 171.665). De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) bracht een advies uit waarbij de historische, wetenschappelijke en esthetische waarden van de Antitankgracht als volgt werd gemotiveerd: Historische waarde: het is een vrij intact voorbeeld van militaire vestingbouw van de eerste helft van de 20ste eeuw. Wetenschappelijke waarde: het voorkomen van rijk gevarieerde en soms zeldzame flora en fauna waarbij de klemtoon ligt op soorten die aan zuiver water gebonden soorten zijn. Esthetische waarde: het vormt een rijk geschakeerd lineair landschapselement door het wisselend uitzicht naargelang de begroeiingen, de bodem, de omgeving et cetera. Onroerend Erfgoed, Digitaal Beschermingsdossier DA00796, De Antitankgracht, advies KCML (1993).
----------------	------	------------	--	---

11.3.1.3.4 Vastgestelde inventaris – Landschapsatlas

Naam	ID	Datum	Ligging	Beschrijving
Peerdsbos en Park van Brasschaat	10268	29-07-2008	Brasschaat, Schoten	Het Peerdsbos en Park van Brasschaat is vastgesteld in de landschapsatlas.
Militair erfgoed op de overgang van Scheldepolders naar Kempen	10289	29-04-2015	Brasschaat, Kalmthout, Kapellen, Stabroek	Het Militair erfgoed op de overgang van de Scheldepolders naar de Kempen is vastgesteld in de landschapsatlas.
Groot Schietveld	10279	09-02-2011	Brasschaat, Brecht,	Het Groot Schietveld is vastgesteld in de landschapsatlas.

rup WOONPARKEN

Rev A
Startnota

			Loenhout, Wuustwezel	
Domein Oude Gracht	10229	13-09-2011	Brasschaat, Kapellen	Het Domein Oude Gracht is vastgesteld in de landschapsatlas.

11.3.1.3.5 Wetenschappelijke inventaris – Landschappelijk erfgoed

Type	Naam	ID	Ligging
Landschappelijk geheel	Peerdsbos en Park van Brasschaat	135358	Brasschaat, Schoten
Landschappelijk geheel	Militair erfgoed op de overgang van Scheldepolders naar Kempen	135353	Brasschaat, Kalmthout, Kapellen, Stabroek
Landschappelijk geheel	Groot Schietveld	135368	Brasschaat, Brecht, Loenhout, Wuustwezel
Landschappelijk geheel	Domein Ter Milk	135005	Brasschaat, Schoten

11.3.1.3.6 Overige bestemmingen

Er bevinden zich geen beschermde stads- en dorpsgezichten, archeologische sites of overgangszones in het plangebied.

11.3.1.3.7 Beheersplan

Op 6 maart 2008 werd het beheersplan 'Antwerpen-Antitankgracht' (ID 6) goedgekeurd. Dit omvat de volledige Antitankgracht, welke grenst aan het plangebied.

11.3.1.3.8 Landschapsatlas 2001 - ankerplaatsen, lijnrelicten, puntrelicten en relictzones

Type	Naam	ID
Relictzone	Kattekesberg	R10019
Ankerplaats	Peerdsbos en park van Brasschaat	A10084
Relictzone	Peerdsbos en aanpalende kasteeldomeinen	R10024
Relictzone	Franse en Grote Heide, domein Oude Gracht en Eikelenberg	R10014
Relictzone	Kasteeldomeinen Brasschaat - Ekeren	R10016
Lijnrelict	Antitankgracht	L10014
Ankerplaats	Antitankgracht	A10074
Lijnrelict	Duitse Bunkerlinie Hoofdweerstandstelling	L10015
Relictzone	Bosgebied Mik	R10018
Ankerplaats	Domein Ter Mik	A10005
Puntrelict	Villa's Zilverbron	P10095

11.3.1.3.9 Centraal archeologische inventaris

De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons

rup WOONPARKEN

verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris met zekerheid uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder archeologisch onderzoek vastgesteld te worden.

Binnen het studiegebied zijn er verscheidene archeologische onderzoeksgebieden aangeduid (zie bijlage V, kaart 16: Archeologie).

11.3.2 Effecten

Er kan gemotiveerd worden dat de opmaak van het RUP geen significante negatieve effecten met zich mee zal brengen met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. De bestaande wetgevingen inzake beschermingen als monument en landschap en de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed blijven ongewijzigd van kracht ongeacht het voorliggende RUP.

In het RUP wordt een voorzorgmaatregel ingebouwd om het aanwezige bouwkundig erfgoed en beschermde landschappen te vrijwaren. Aanpassingen aan de huidige noden zijn mogelijk, echter zonder de karakteristieke elementen te verstoren.

Het RUP voorziet geen interventies (aanleggen, opheffen, wijzigen of verplaatsen) omtrent de gemeentewegen, dus ook niet omtrent de buurtwegen. Eventuele nieuwe wegenis wordt enkel indicatief aangeduid op het uiteindelijke grafische plan.

Ten gevolge van het RUP worden er dus geen effecten verwacht t.o.v. de referentiesituatie.

11.4 Implicaties op de discipline fauna en flora

11.4.1 Referentiesituatie

11.4.1.1 *Biologische waarderingskaart*

De biologische waarderingskaart duidt enkele zones binnen de woonparken (in verschillende graden van belang) als biologisch waardevol aan. Deze zones zijn terug te vinden op kaart 19: Biologische waarderingskaart in bijlage V.

11.4.1.2 *Gebieden van het VEN en IVON*

Er bevinden zich geen VEN- of IVON- gebieden binnen het plangebied. Het dichtstbijzijnde is “De Oude Landen en Bospolder” te Antwerpen, op ca. 1,5km.

11.4.1.3 *Natura 2000-netwerk, habitatrictlijngebieden en vogelrichtlijngebieden*

Het plangebied omvat geen habitat- of vogelrichtlijngebieden. Er bevinden zich wel twee habitatrictlijngebieden, namelijk ‘Het Klein en Groot Schietveld’ en ‘Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen’, en één vogelrichtlijngebied, ‘De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld’, grenzend aan het plangebied.

De Natura 2000-habitatkaart geeft een aantal zones binnen en grenzend aan het plangebied weer als habitat (zie bijlage V, kaart 20: Natura 2000 – Habitat en Boswijzer).

11.4.1.4 *Erkende natuurreservaten*

Het plangebied omvat geen erkende natuurreservaten. Het dichtstbijzijnde erkende natuurreservaat is het natuurreservaat Oude Landen op ca. 1,5km.

11.4.2 Effecten

Het plangebied omvat geen VEN, IVON, Natura 2000-gebieden of erkende natuurreservaten, een directe impact is dus uitgesloten. Wel bevinden zich enkele van dergelijke gebieden in de nabijheid. het RUP zal hierop geen significant negatieve impact hebben. Een verbeterde harmonie van deze gebieden met de woonparken is immers een uitgangspunt, waarbij uitgegaan wordt van het behoud en de versterking van de kwaliteiten van deze gebieden. Het RUP streeft dus eerder een gunstig effect na en zal de op te maken voorschriften als dusdanig opvatten.

11.5 Implicaties op de discipline mens en ruimte

11.5.1 Referentiesituatie

11.5.1.1 *Seveso-inrichtingen*

Een Seveso-bedrijf is een bedrijf dat activiteiten ontplooit op het vlak van de behandeling, de productie, het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen. Er bevinden zich geen Seveso-inrichtingen binnen of nabij het plangebied. Het voorontwerp RUP dient niet te worden voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen binnen het plangebied wordt uitgesloten.

11.5.1.2 *Mobiliteit*

Het plangebied wordt hoofdzakelijk ontsloten via de N1, de N11 en de N117 (respectievelijk secundaire weg type III, secundaire weg type III en secundaire weg type I). Deze assen worden eveneens goed tot zeer goed bediend door openbaar vervoer. Enkel woonpark Mishagen-Bethanië heeft geen rechtstreekse aansluiting op het hoofdwegennetwerk. Het wordt verbonden met de N1 via de Guyotdreef in het zuidelijke deel (lokale weg type II a). Hier is ook de verbinding met openbaar vervoer zwakker: enkel in het uiterste zuiden van het woonpark is er een laag frequente bediening door de buurtbus. Het overgrote deel van het woonpark kan als niet bediend beschouwd worden.

Betreffende de recreatieve en functionele fietsroutes verwijzen we naar hoofdstuk 9.12 ('Fietsroutenetwerk') van de startnota.

11.5.2 Effecten

De uitvoering van het RUP zal geen significante negatieve effecten teweegbrengen voor mens en ruimte. De bestaande ontsluiting voor wagens blijft behouden. De ontsluiting voor fietser en voetgangers wordt minstens herbevestigd en waar mogelijk verbeterd dankzij een sterkere uitbouw van een fijnmazig netwerk van fiets- en voetwegen doorheen de woonparken.

11.6 Implicaties op de discipline geluid en trillingen

11.6.1 Referentiesituatie

Voor de beschrijving van de referentiesituatie inzake de discipline geluid en trillingen wordt er teruggesproken naar de MIRA geluidsbelastingskaart van wegverkeer L-den (dag) en L-night (nacht).

De L-den en L-night is een maat om de geluidsbelasting door omgevingslawaaï uit te drukken. Voor de bepaling van L-den wordt het etmaal in drie periodes verdeeld: dagperiode 07:00-19:00 uur; avondperiode 19:00-23:00 uur en nachtperiode 23:00-07:00 uur. De L-night handelt enkel over de nachtperiode.

Bij de avond en de nachtwaaï wordt vervolgens een straffactor van respectievelijk 5 en 10 dB(A) opgeteld. De reden hiervan is dat een ander geluidsniveau in de avond en de nacht door het verminderen van geluiden uit de omgeving als hinderlijker wordt ervaren dan het geluid van overdag. Een andere reden is dat het voor eventuele slaapverstoring gedurende de nacht van belang is 's nachts strengere eisen te stellen. Geheel ter illustratie: 50 dB(A): rustig licht autoverkeer op 30 m afstand, 55 dB(A): koffiezetapparaat, elektrische tandenborstel; 60 dB(A): airconditioning (50-75 dB), wasmachine (50- 75 dB), vaatwasser (55-70 dB). Hoewel geluidsoverlast door iedereen anders aanvoelt wordt, bestaat er toch consensus dat maar weinig mensen gehinderd zullen worden zolang het Lden-niveau onder de 50dB blijft. Stijgt het Lden-niveau tot 60 dB, dan zal een significant deel van de omwonenden gehinderd worden. Bij nog hogere niveaus (als Lden groter is dan 70 dB) zal de hinder in ernst toenemen en wordt ook het risico op gezondheidseffecten groter. Verstoring in de slaap komt al voor vanaf Lnight-niveaus rond 50 dB en kan een ernstig probleem worden wanneer de Lnight toeneemt tot 55 of 60 dB (bron: 'Richtlijn omgevingslawaaï', Vlaamse Overheid, dep. LNE, 2009).

Alle woonparken, met uitzondering van woonpark Mishagen-Bethanië, zijn gelegen aan hoog dynamische lijninfrastructuren, met name de E19, N11, N1 en N117, die impact op de geluidsbelasting binnen het plangebied veroorzaken.

Wanneer we de L-den niveaus bekijken, zien we dat deze impact hoofdzakelijk te voelen is in respectievelijk woonparken Sint-Jobsesteenweg, woonpark Krynlaan-Bredabaan-Essensesteenweg en woonpark Vriesdonk (zie bijlage V, kaart 21: Geluid – etmaal). Met uitzondering van enkele beperkte zones ondervinden deze woonparken op bijna hun gehele grondgebied een overlast van >50dB. Enkel woonpark Mishagen-Bethanië ondervindt zo goed als geen geluidsoverlast.

De L-night niveaus tonen een zichtbare verbetering t.o.v. de L-den niveaus, maar de geluidsbelasting langs bovengenoemde lijninfrastructuren (en aantal autowegen die woonpark Vriesdonk doorkruisen) blijft problematisch (zie bijlage V, kaart 22: Geluid – nacht).

11.6.2 Effecten

De uitvoering van het RUP woonparken zal nagenoeg geen effect hebben t.o.v. de referentiesituatie gezien de impact van het RUP op het verkeer op (en dus de geluidsgeneratie vanwege) de beschreven lijninfrastructuren verwaarloosbaar is. De woonparken worden in 4 categorieën ingedeeld. Categorie 1, de 'kernversterkende woonparken', is de enige categorie waar een beperkte verdichting wordt toegestaan. Volgens de huidige inschatting gaat slechts een

rup WOONPARKEN

relatief beperkt deel van de woonparken binnen deze categorie ingedeeld worden, bovendien blijven de verdichtingsopties sterk beperkt. Daartegenover staat dat er in categorie 4, de 'fragmenten in het groen' eerder een afbouw van de dichtheden wordt nagestreefd. Het effect van enige verdichting is dus sowieso beperkt, maar wordt dus ook gecompenseerd door een afbouw in andere gebieden. Een hogere verkeersintensiteit richting gebieden waar verdichting wordt toegelaten wordt dus quasi uitgesloten, een ongunstig effect hiervan wordt geheel uitgesloten.

11.7 Implicatie op de discipline lucht

11.7.1 Referentiesituatie

Fijn stof wordt gemeten door de PM₁₀-waarde. Stikstofdioxide is een oxiderend gas dat irritatie van de luchtwegen kan veroorzaken. Verbrandingsprocessen t.g.v. onder andere gemotoriseerd verkeer stoten voornamelijk NO uit. In de lucht wordt NO omgezet tot NO₂. Er worden normoverschrijdingen t.h.v. de diverse lijninfrastructuren vastgesteld voor de parameter NO₂ volgens de gegevens op de ATMOSYS-kaarten van 2016.

Polluent	Grenswaarde µg/m ³	Plangebied
NO ₂	40	31-40 µg/m ³ langs de N11, N1 en E19, 11-25 µg/m ³ in de overige delen van het plangebied.
Fijn stof (PM ₁₀)	40	16-25 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	20	13-15 µg/m ³ hoofdzakelijk langs de N11, N1 en E19, 11-12 µg/m ³ in de overige delen van het plangebied.

Bron: www.vmm.be/lucht, www.vmm.be/meetresultaten

11.7.2 Effecten

De uitvoering van het RUP woonparken zal geen tot een verwaarloosbaar effect hebben t.o.v. de referentiesituatie. De conclusie is gelijkaardig als bij de discipline 'geluid en trillingen' de beperkte extra verdichtingsopties binnen één categorie van woonparken zijn dermate beperkt dat een ongunstig effect ervan wordt uitgesloten.

11.8 Grensoverschrijdende effecten

Gelet op de ligging van het projectgebied, de lokale schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van significante milieu-effecten dient te worden geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen met de inrichting van het voorliggende RUP.

In de – al dan niet directe – nabijheid van het voorliggende RUP zal de uitvoering ervan, naar alle waarschijnlijkheid, geen aantoonbare invloed hebben op bijzonder beschermde gebieden, zoals opgesomd in het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende de vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

11.9 Besluit waarom de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk wordt geacht

Er dient geconcludeerd te worden dat voor de bestemmingen en inrichtingen die binnen het RUP Woonparken kunnen worden gerealiseerd, er van rechtswege geen plan-MER-plicht is. Tevens dient er, zoals aangegeven in de m.e.r.-screening, geoordeeld te worden dat de uitvoering van het voorliggende RUP geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee zal brengen die de opmaak van een plan-MER noodzakelijk maken.

Er kan aangetoond worden dat de stedenbouwkundige interventies die in het RUP voorzien worden een uitgesproken lokaal karakter hebben en geen of slechts beperkte potentiële impact op de milieueffecten met zich mee zullen brengen.

Het RUP voorziet in een aantal milderende en/of flankerende maatregelen, deze worden onderstaand opgesomd.

11.10 Milderende en/of flankerende maatregelen

Tijdens het onderzoek naar de significante milieueffecten worden proactief aan aantal voorzorgsmaatregelen in het RUP ingebouwd. De milderende of flankerende maatregelen bestaan uit:

- Het hemelwater komende van bebouwing dient verplicht te worden opgevangen, passend gebufferd en verplicht hergebruikt (inrichting wateropvang) te worden. Hierbij geldt het principe van opvangen en vasthouden van het hemelwater, infiltreren en indien nodig geleidelijk vrijgeven aan het watersysteem. De benutting van een gescheiden rioleringsstelsel voor de afvoer van het grijs of zwart water en de aansluiting hierop is verplicht.
- Verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen tenzij afwateringen opvang en infiltratie in de naastliggende zones mogelijk is.

12 Bijlage IV – deel II: watertoets

De watertoets geeft uitvoering aan de integratie van de principes van integraal waterbeleid bij de vergunningverlening. De watertoets vormt een onderdeel van het decreet op het integraal waterbeheer. De betrokken overheid moet het dossier aan een 'watertoets' onderwerpen vooraleer een beslissing te kunnen nemen over een plan of project. De overheden dienen bij het verlenen van een vergunning telkens te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering (20.07.2006, BS. 31.10.2006), regelt de methodiek voor de uitvoering van de watertoets. De richtlijnen voor de watertoets staan in relatie tot zeven watertoetskaarten. Uit het beschikbare kaartmateriaal (zie bijlage V, kaart 8: Watertoets) kan het volgende geconcludeerd worden.

12.1 Overstromingsgevoelige gebieden

In het kader van de watertoets is een recente kaart (2017) aangemaakt die de overstromingsgevoelige gebieden tot op perceelsniveau weergeeft voor het gehele Vlaamse Gewest. De kaart bevat de effectief overstromingsgevoelige gebieden en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden.

In het studiegebied en in de omgeving ervan bevinden zich zowel verscheidene effectief overstromingsgevoelige gebieden als mogelijk overstromingsgevoelige gebieden.

12.2 Waterbeheerders

Het studiegebied en haar onmiddellijke omgeving omvatten verschillende geklasseerde waterlopen, met name:

VHA-waterloop	Beheerder
Oudelandse beek (2e cat.)	Provincie Antwerpen - Schijn
Donkse beek (2e cat.)	Provincie Antwerpen - Schijn
Binnenkaartse beek (2e cat.)	Provincie Antwerpen - Schijn
Kaartse beek (2e cat.)	Provincie Antwerpen - Schijn
Oude Mishagenbeek (2e cat.)	Provincie Antwerpen - Schijn
VHA waterloop, gewestcode 41422 (cat.: gracht van algemeen belang)	Gemeente Brasschaat
Antitankkanaal (1e cat.)	Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Antwerpen
Voetbeek (2e cat.)	Provincie Antwerpen - Schijn
Laarse beek (2e cat.)	Provincie Antwerpen - Schijn
Zandbeek (2e cat.)	Provincie Antwerpen - Schijn
VHA waterloop, gewestcode 3913 (cat.: gracht van algemeen belang)	Gemeente Brasschaat

Het plangebied maakt geen deel uit van een watering. De dichtstbij gelegen watering is de Watering van Wuustwezel op ca.700m van het plangebied.

rup WOONPARKEN

12.3 Infiltratiegevoelige bodems

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt.

De kaart met infiltratiegevoelige bodems geeft twee types gebieden aan: de gebieden met infiltratiegevoelige bodems en de gebieden met niet-infiltratiegevoelige bodems. Het plangebied wordt grotendeels als infiltratiegevoelig aangeduid.

12.4 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Voor de watertoets, die onder meer van belang is voor het evalueren van geplande bouwwerken, gaat de aandacht in de eerste plaats uit naar de ondiepe grondwaterstroming. Deze stroming kan worden beïnvloed of verstoord door ondergrondse constructies.

De kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden toont het plangebied voor het overgrote deel als matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2) en de overige delen als zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).

De voorschriften van het RUP zullen in principe geen bebouwing of infrastructuur voorzien die een invloed kan hebben op de grondwaterstroming (ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 5,00m en een horizontale lengte van meer dan 100m).

12.5 Winterbedkaart

Doel van de winterbedkaart is het aanduiden van de gebieden waar veranderingen van het bodemgebruik aanleiding kunnen geven tot een gewijzigd afvoergedrag in geval van overstroming van het gebied. Omdat dergelijke veranderingen in peilen en stroomsnelheden maar relevant zijn voor relatief omvangrijke overstromingsgebieden, werd de winterbedkaart beperkt tot de gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen. Het plangebied en haar ruime omgeving maken geen deel uit van een winterbed.

12.6 Hellingenkaart

De hellingenkaart van Vlaanderen ten behoeve van de watertoets geeft de hellingsgraad weer voor het Vlaamse grondgebied. Deze kaart werd opgemaakt met het oog op het determineren van 'steile' of 'sterke' hellingen, omdat deze hellingen aanleiding kunnen geven voor exces afvloeiend hemelwater, die de overstromingsgevoeligheid van een gebied kunnen beïnvloeden. De hellingenkaart toont aan dat het studiegebied een overwegend vlakke structuur heeft.

12.7 Erosiegevoelige gebieden

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

Het plangebied is nagenoeg volledig niet erosiegevoelig.

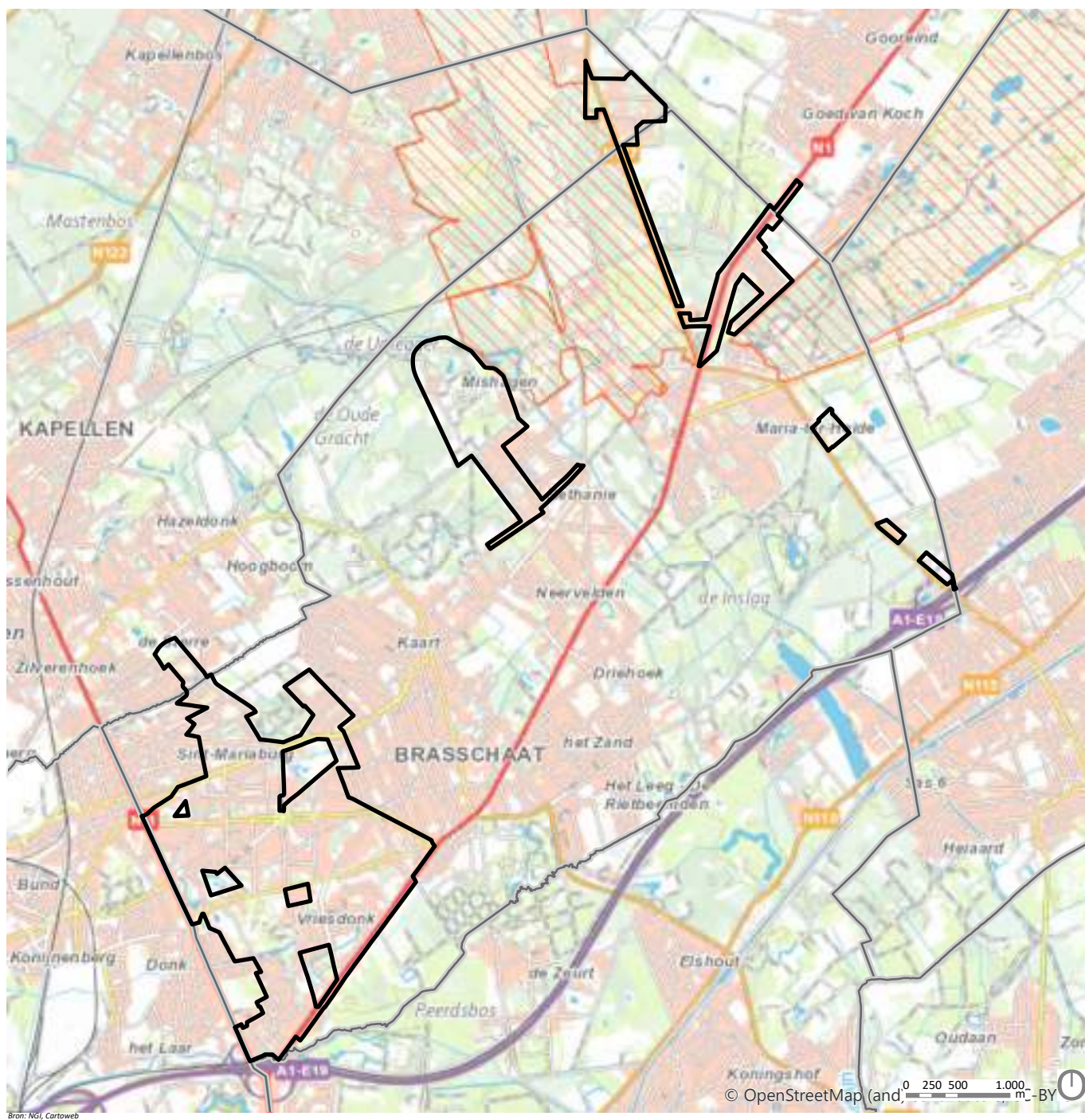
12.8 Conclusie van de watertoets

Er dient geoordeeld te worden dat de watertoets voor het RUP geen significante problemen met zich mee zal brengen inzake potentiële wateroverlast. Potentieel nadelige effecten aan het watersysteem zijn hoofdzakelijk te wijten aan de aanwezigheid van verharde oppervlakten. Het hemelwater kan infiltreren in de niet verharde zones. In de andere zones kan het aandeel hemelwater dat niet infiltreert ter plaatse worden gebufferd en mogelijks langzaam afgevoerd worden naar de riolering, indien deze aanwezig is. Het dient steeds de bedoeling te zijn om het hemelwater zo lang mogelijk op de site zelf te beheren (infiltratie, buffering en dan gecontroleerde afvoer).

In de nabijheid van de verhardingen en de zones waar de infiltratie plaatselijk bemoeilijkt wordt, wordt een afdoende wateropvang, infiltratie en vertraagde afvoer voorzien. Hierbij gelden minstens de wettelijke bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (cfr. de gewestelijke stedenbouwkundige verordening).

13 Bijlage V: kaartenbundel

Kaart n°	Omschrijving
01	Liggingsplan (GRB)
02	Stratenatlas
03	Topokaart
04	Orthofoto
05	Gewestplan
06	Bodemkaart
07	Bodemonderzoeken OVAM
08	Watertoets
09	VMM - Signaalgebieden
10	VMM - Zonerings
11	Natura 2000
12	Vlaams ecologisch netwerk
13	Onroerend erfgoed - Landschapsatlas
14	Onroerend erfgoed - Beschermingen
15	Onroerend erfgoed - Inventarissen
16	Archeologie
17	Atlas der buurtwegen
18	Ferrariskaart 1777
19	Biologische waarderingskaart
20	Natura 2000 – Habitat en Boswijzer
21	Geluid - etmaal
22	Geluid - nacht
23	Verkavelingen



- projectgebied
- gemeentegrens

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

TOPOKAART



Bron: Orthofotomozaiek, middenschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen

C:\Users\BEELES\Desktop\WOONPARKEN\GIS\NaarTevens\landaan\BlaarTevens.aprx - dd/9/17/2020

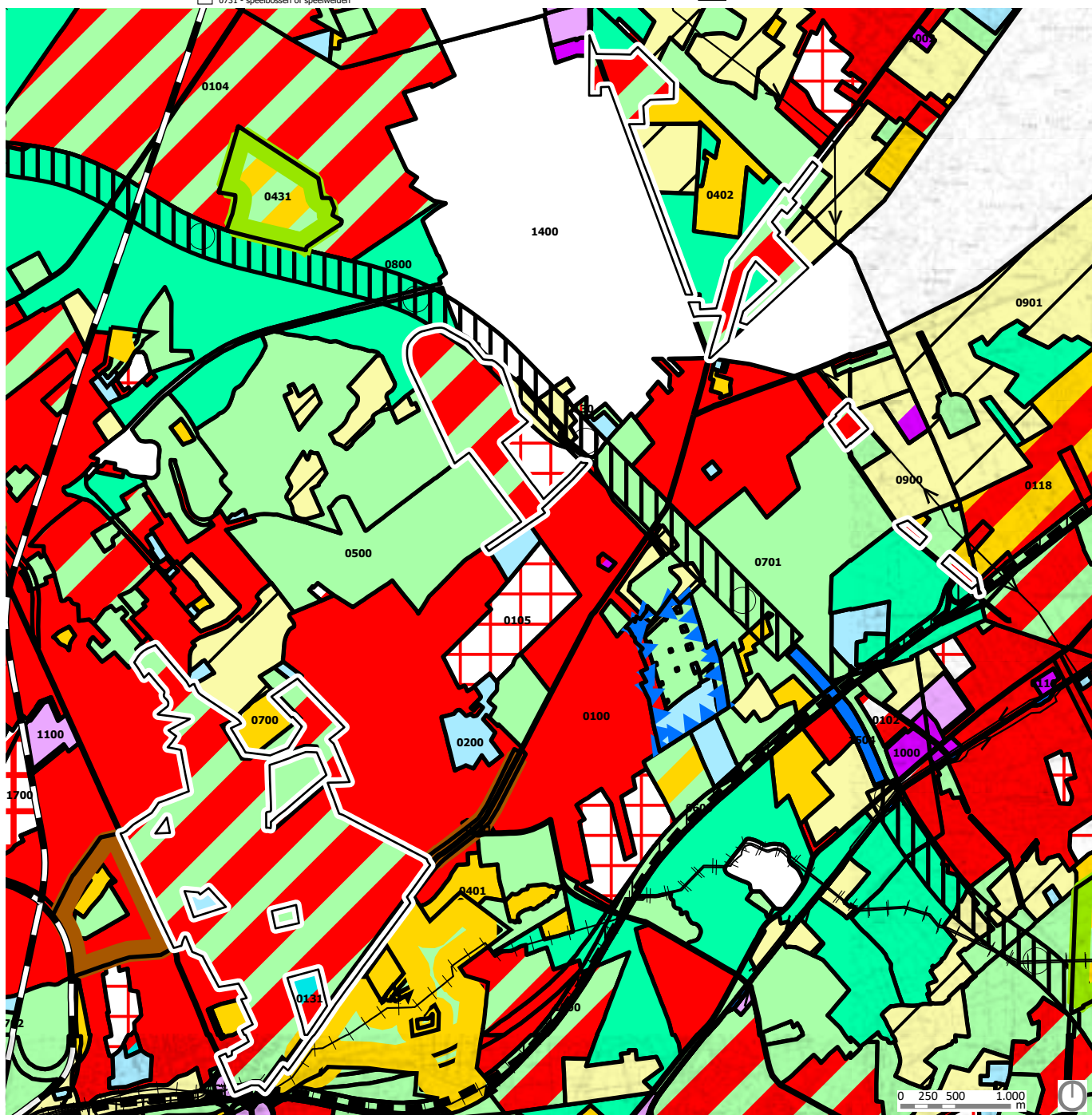
-  projectgebied
-  gemeentegrens

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

ORTHOFOTO

- projectgebied
- gewestplan:
- 150c - bestaande hoofdverkeerswegen
 - 150e - spoorwegen: bestaande lijnen
 - 150g - transportleidingen: bestaande afzonderlijke leidingen
 - 150i - transportleidingen: bestaande leidingstraten
 - 150k - bestaande hoogspanningsleidingen
 - 150m - aan te leggen hogesnelheidslijn
 - 0111 - Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR 07/07/00) (bruinomrand + romeins cijfer III)
 - 0112 - Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR 07/07/00) (bruinomrand + romeins cijfer II)
 - 0115 - Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR 07/07/00) (stedelijke agglomeratie)
 - 0180 - reservegebieden voor woonwijken
 - 0731 - speelbossen of speelweiden
 - 0115 - Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR 07/07/00) (stedelijke agglomeratie)
 - 0431 - omranding golfterrein
 - 0731 - omranding speelbossen of speelweiden
 - 1533 - aanduiding alternatieve reservatiegebieden
 - 1600 - omranding waterwinningsgebieden
 - 0111 - Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR 07/07/00) (bruinomrand + romeins cijfer III)
 - 0112 - Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR 07/07/00) (bruinomrand + romeins cijfer II)
 - 0115 - Bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR 07/07/00) (stedelijke agglomeratie)
 - 0180 - reservegebieden voor woonwijken
 - 0731 - speelbossen of speelweiden
 - 1200 - ontginningsgebieden
 - 1506 - reservatiegebieden
 - 1533 - alternatief reservatiegebied
 - 1600 - omranding waterwinningsgebieden
 - 1602 - gebied met cultureel- historische en / of esthetische waarde
 - 0100 - woongebieden
 - 0101 - woongebieden met cultureel- historische en/of esthetische waarde
 - 0102 - woongebieden met landelijk karakter
 - 0104 - woonpark
 - 0105 - woonuitbreidingsgebieden
 - 0110 - gemengde woon- en industriegebieden
 - 0118 - woongebied met recreatief karakter
 - 0130 - pleisterplaats voor nomaden of woonwagenbewoners
 - 0131 - gebied voor service-residentie
 - 0200 - gebieden voor openbaar nut
 - 0301 - gebieden hoofdzakelijk bestemd voor de vestiging van grootwinkelbedrijven
 - 0401 - gebieden voor dagrecreatie
 - 0402 - gebieden voor verblijfrecreatie
 - 0431 - golfterrein
 - 0500 - parkgebieden
 - 0600 - bufferzones (T)
 - 0700 - groengebieden

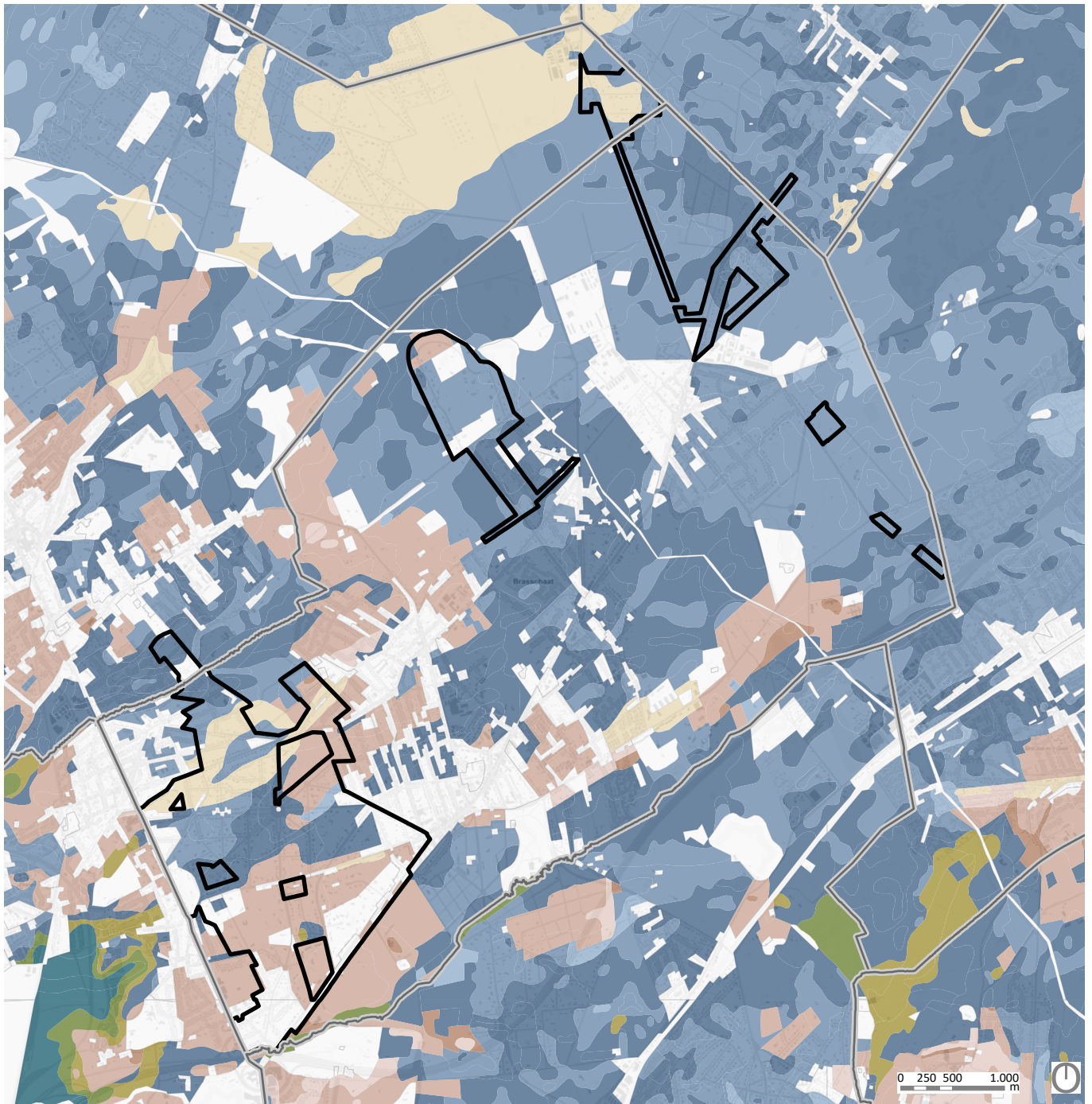


Bron: NGI, Topografische kaart, 2008; AGIV, gewestplan, vector (toestand 01/01/2002, correctie 14/12/2018)

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

GEWESTPLAN



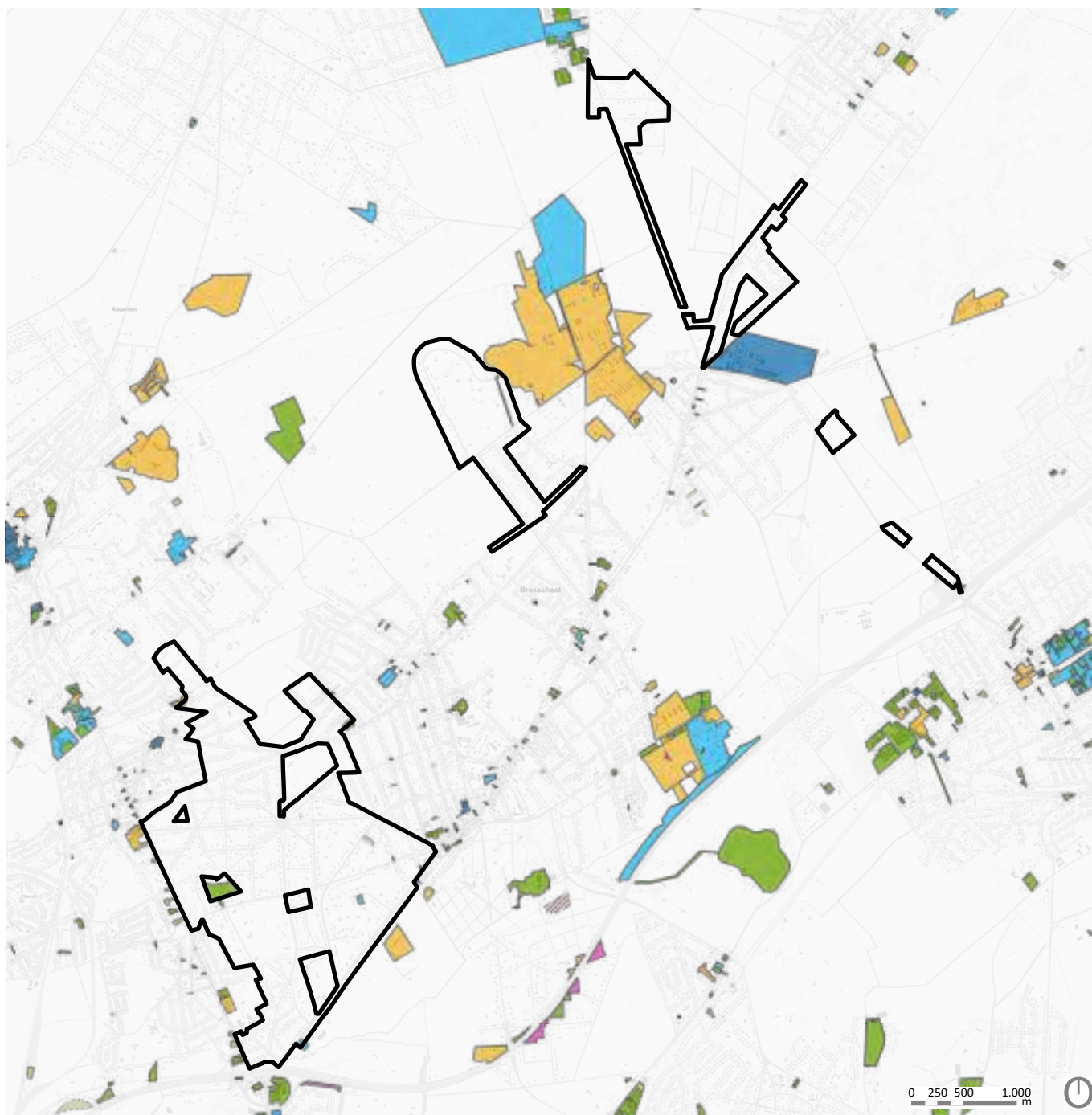
Bron: NGI, Topografische kaart, 2008; AGIV, Bodemkaart 2017

	gemeentegrens		Nat zand antr
	projectgebied		Vochtig zand antr
	Antropogeen		Droog zand antro
	Nat zand		Nat zandleem
	Vochtig zand		Natte klei
	Droog zand		Natte Zware Klei
			Landduin

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

BODEMKAART



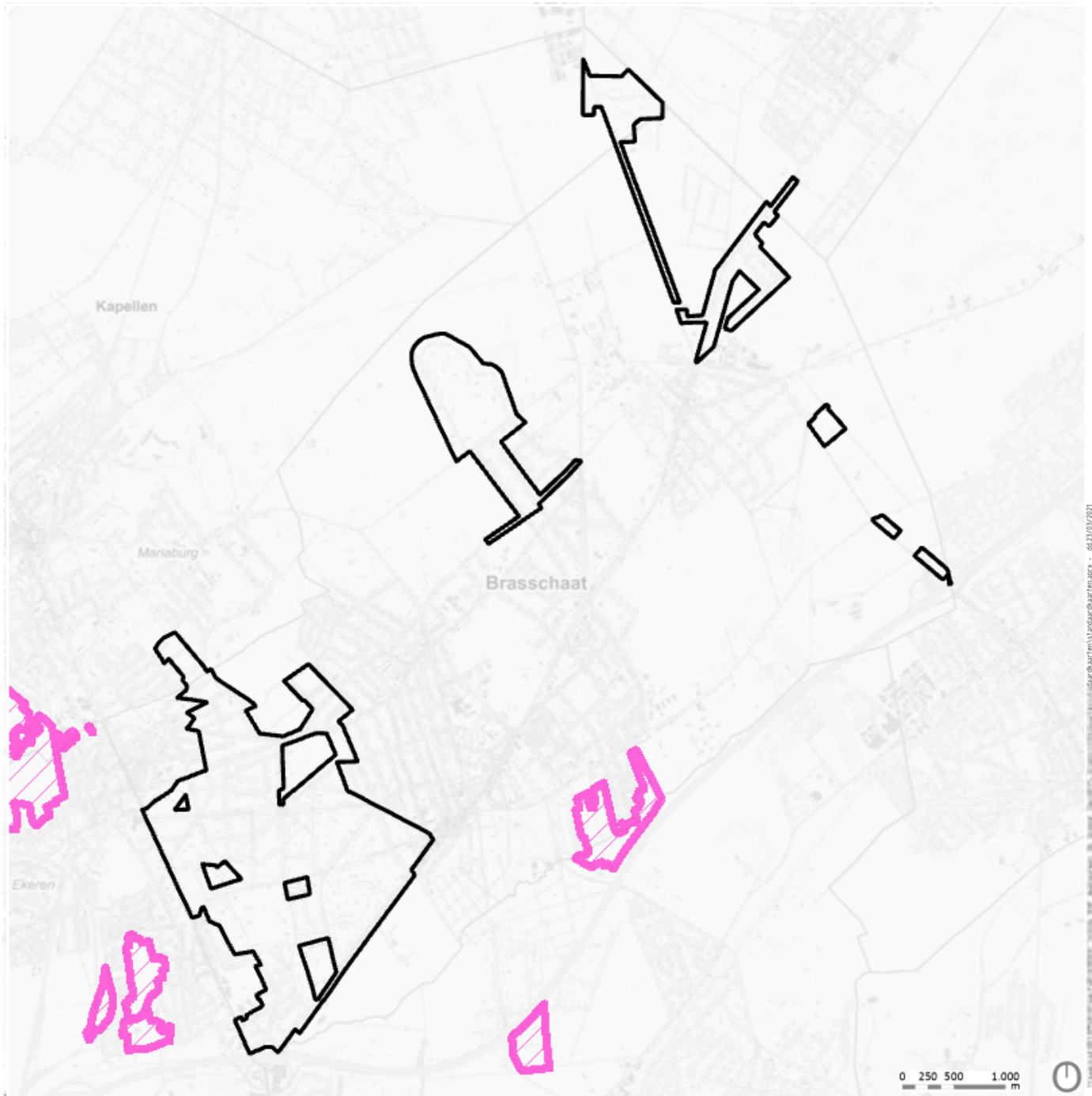
Bron: WMS GRB; WMS OVAM

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| projectgebied | Sitebesluit |
| Evaluatierapport schadegeval | Oriënterend bodemonderzoek |
| Vaststelling schadegeval | Beschrijvend bodemonderzoek |
| Melding schadegeval | Bodemsaneringsproject |
| Melding bodemverontreiniging | Eindevaluatieonderzoek |

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

BODEMONDERZOEKEN OVAM

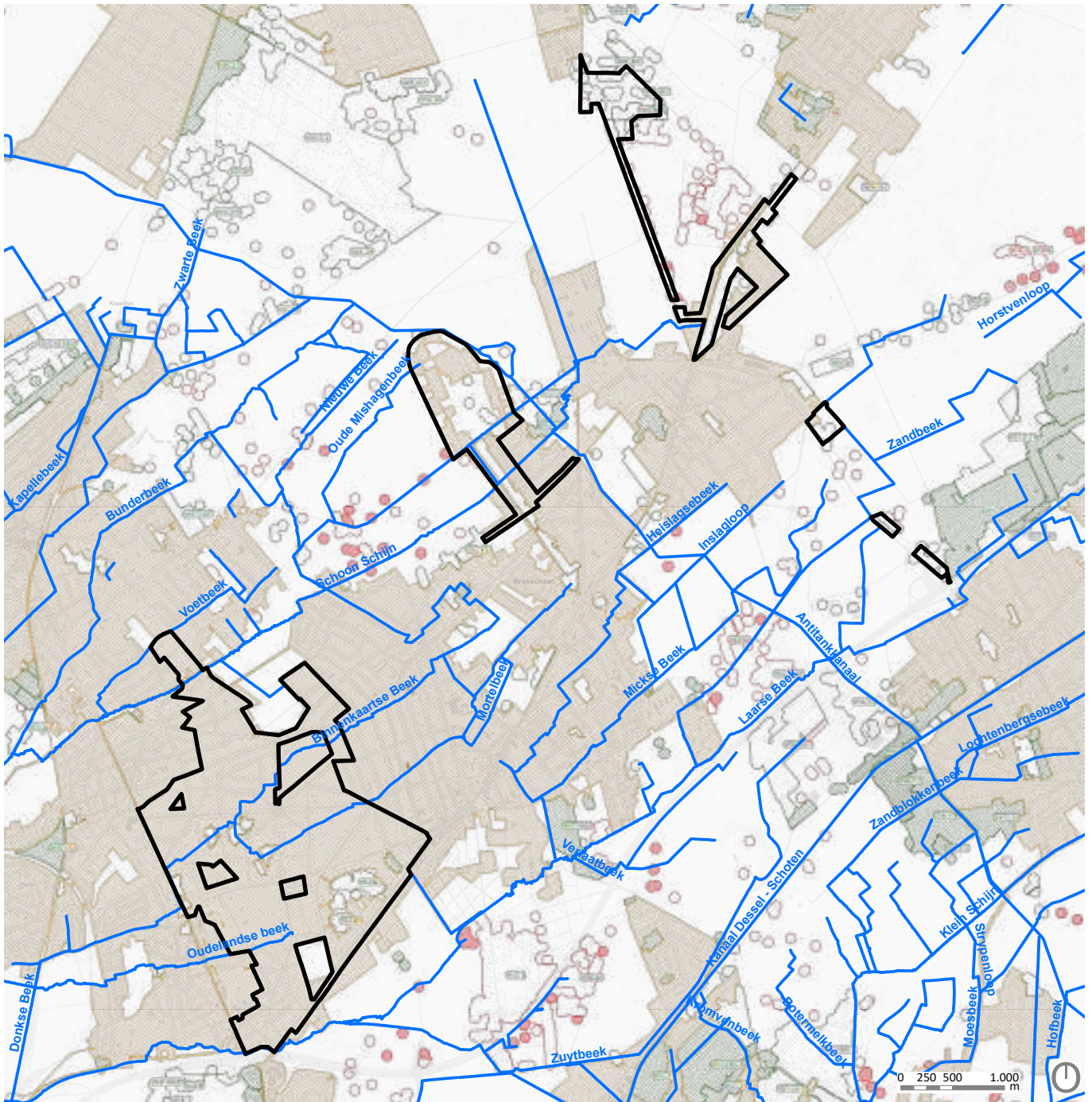


- projectgebied
- Bouwvrije opgave
- Verscherpte watertoets

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

VMM Signaalgebieden



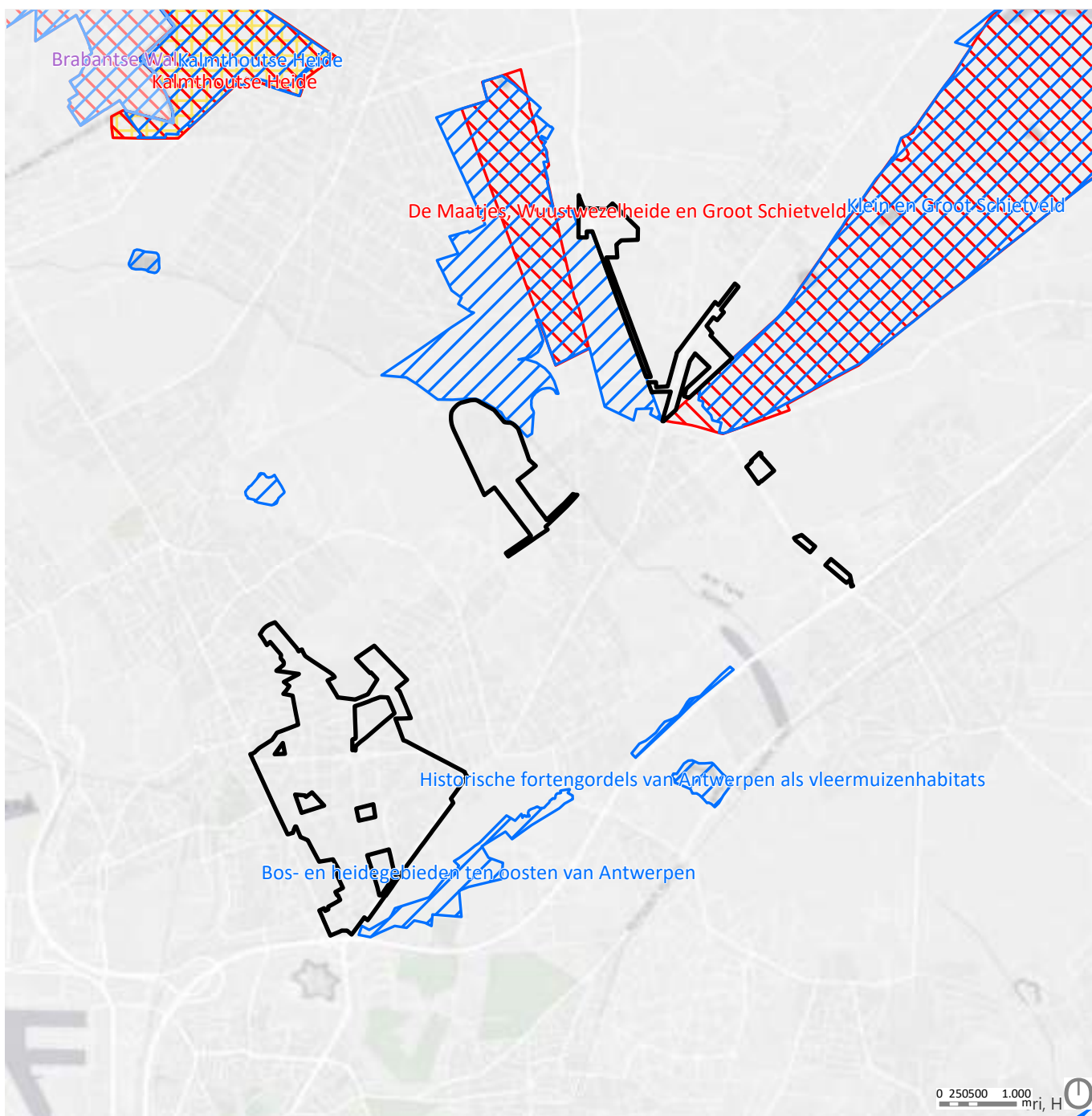
Bron: WMS GRB, VMM, VHA 05/04/2019, WMS Stroomgebiedbeheerplannen - Zoneringen - dd.<dyn type="date" format="short"/>

- projectgebied
- VHA-waterlopen
- Woonkernen
- Collectief geoptimaliseerd buitengebied
- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA aanwezig
- Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA gepland
- Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem aanwezig
- Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem gepland

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

VMM Zoneringen



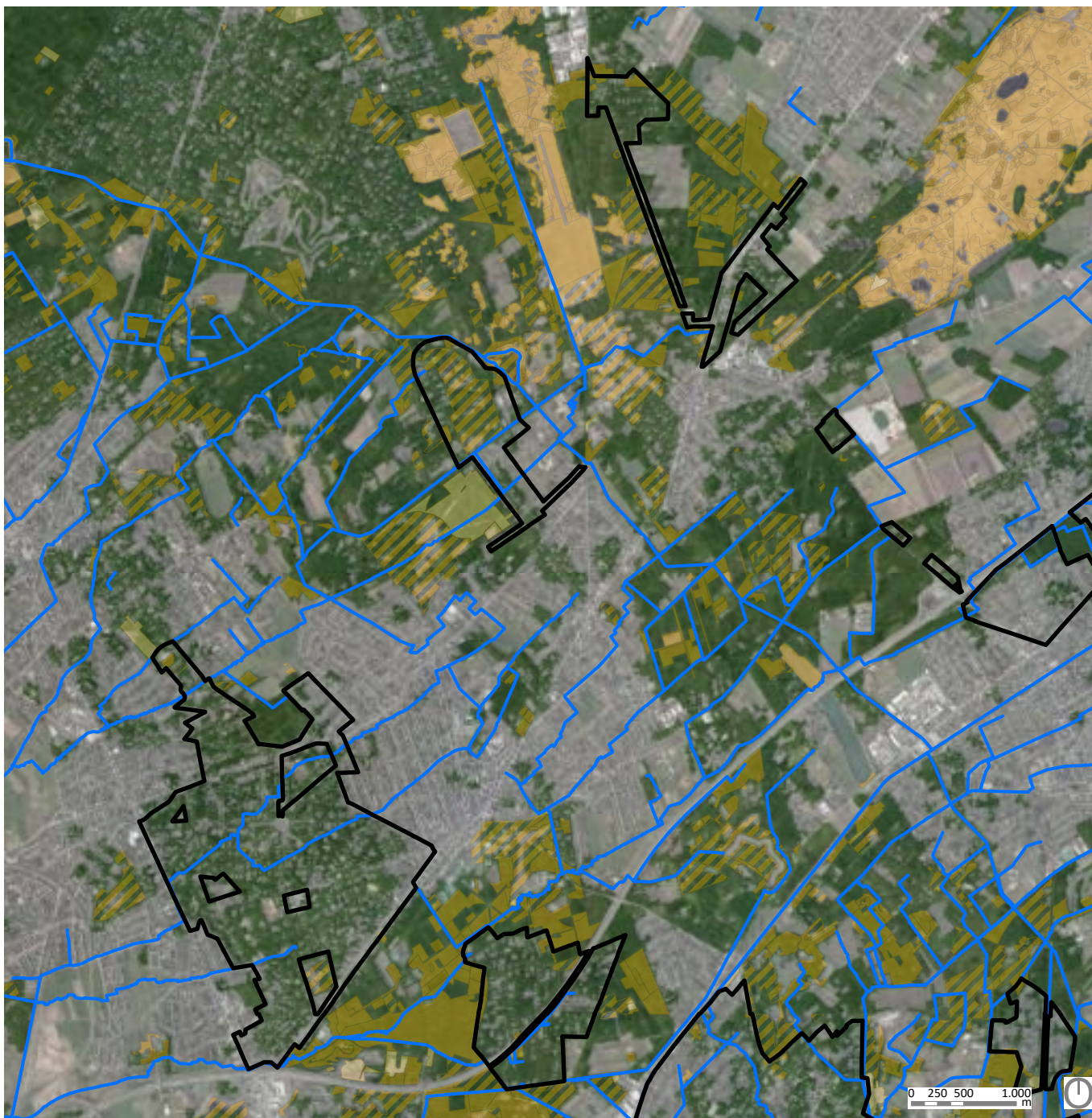
Bron: ESRI, Delorme, NAVTEQ canvas world light gray base; AGIV, Vogelrichtlijngebieden 2006, Habitatrictlijngebiet 2014, Ramsar 1998

- projectgebied
- Vogel- en habitatrictlijngebieden NL
- Natura 2000:**
 - Habitatrictlijngebieden
 - Vogelrichtlijngebieden
 - Ramsar

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

NATURA 2000



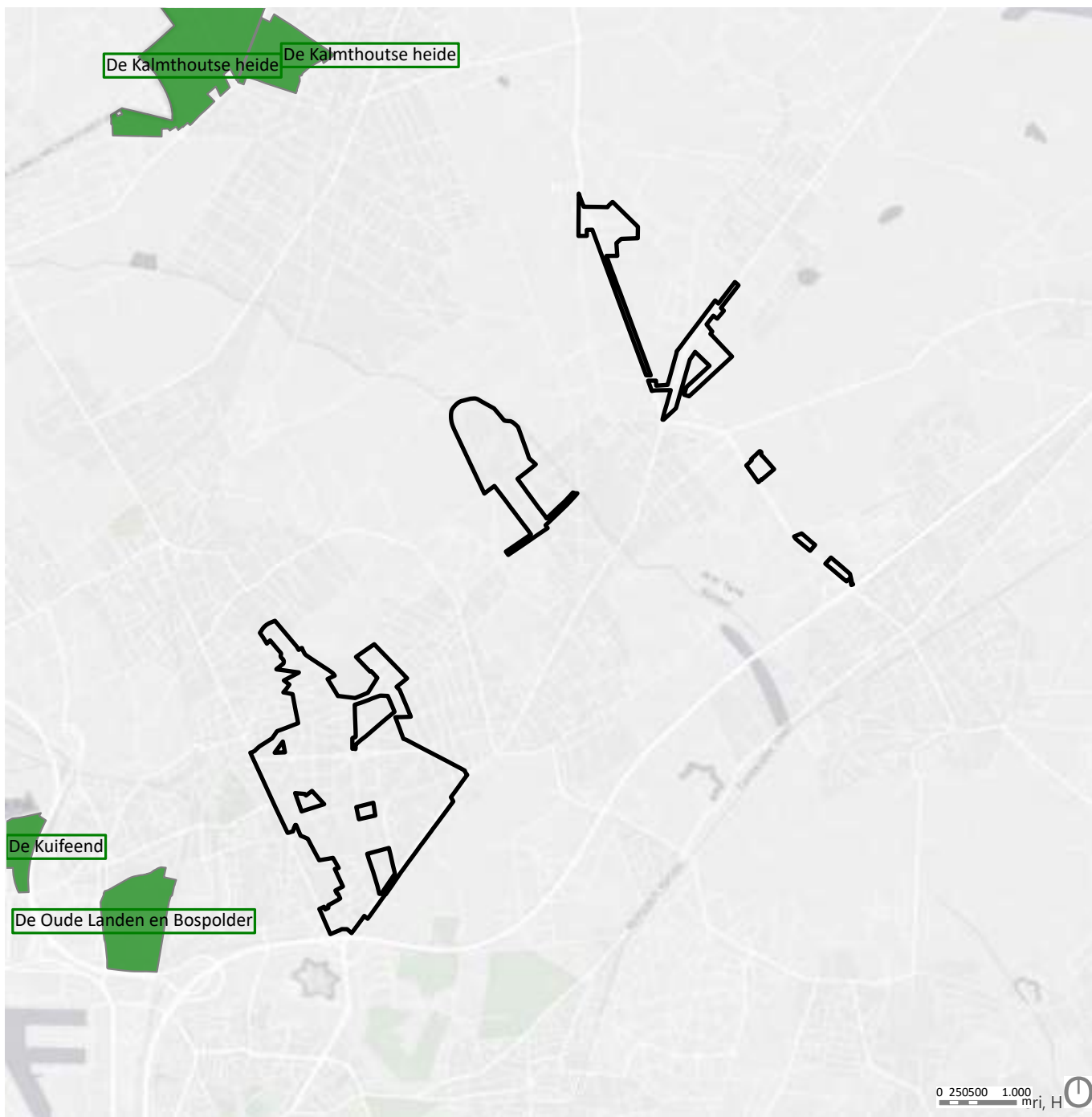
Bron: Orthofotomosaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur, dd.<dyn type= date" format= "short"/>, Vlaanderen; INBO, BIWK versie 2, aug 2016; Boswijzer 2012; VHA 05/04/2019

- | | |
|---|---|
|  projectgebied |  Habitat |
|  VHA-waterlopen |  Onzeker habitat |
|  Bos |  Deels habitat |

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

NATURA 2000 Habitat en BOSWIJZER



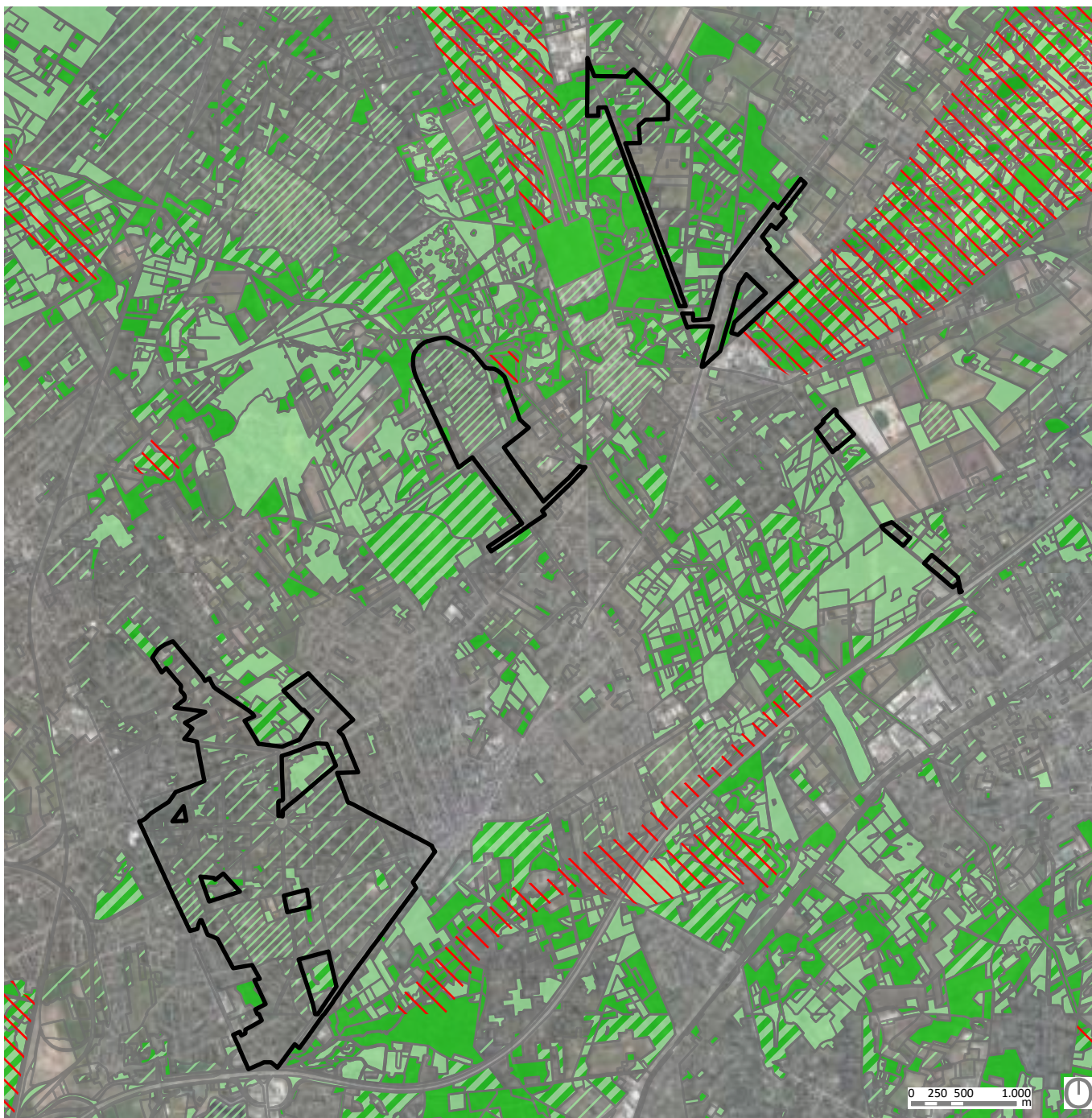
Bron: ESRI, Delorme, NAVTEQ canvas world light gray base; AGIV, afbakening van het VEN (10/16)

- projectgebied
- Natuurbeheergebied NL
- Grote Eenheden Natuur

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

VEN

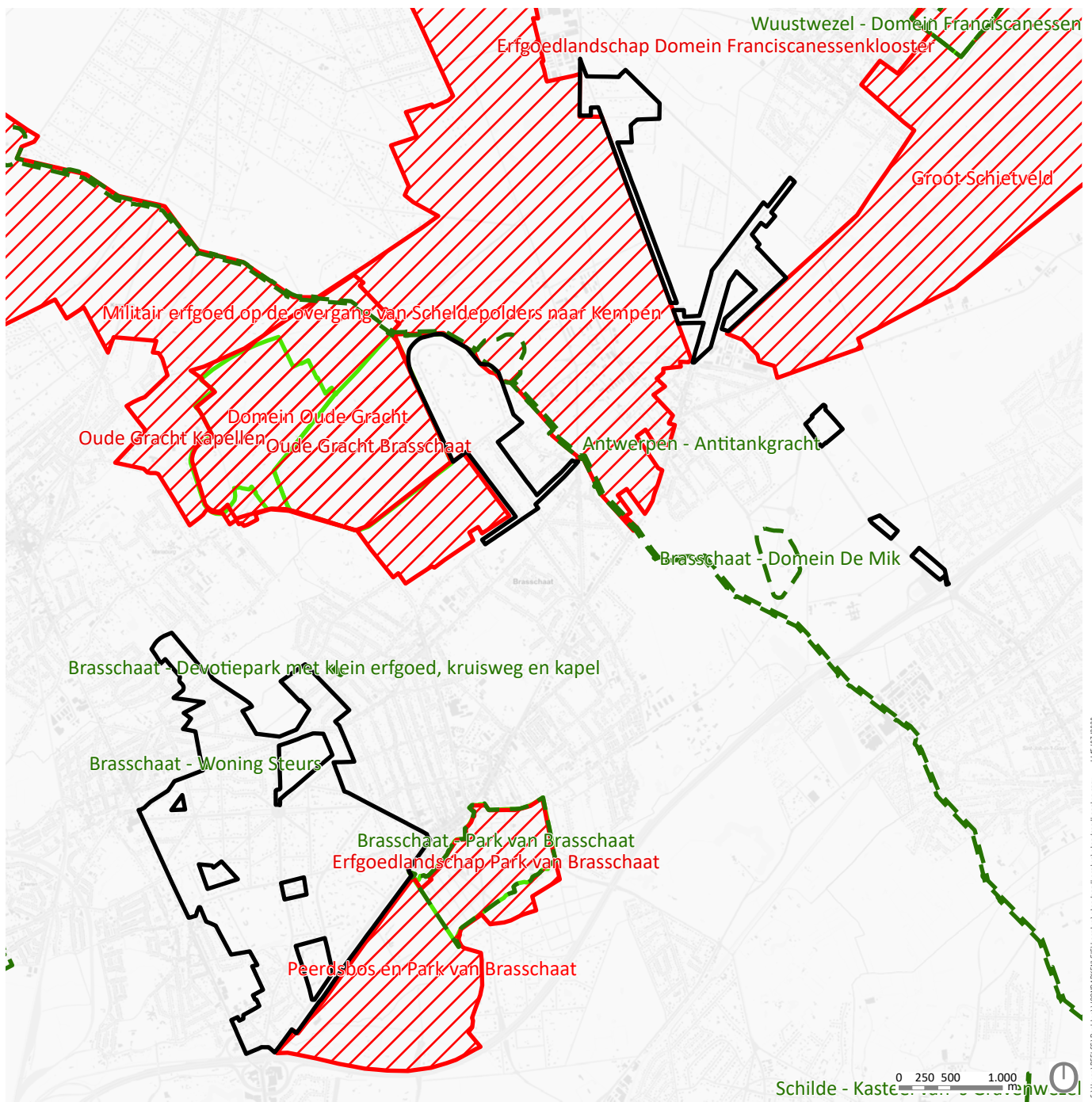


- projectgebied
- belangrijke faunistische waarde
- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

BWK



C:\Users\BEELES\Desktop\WOONPARKEN\ARBEIDEN\GIS\Naar het veld\standaard kaart layout.aprx - dd:15/07/2020

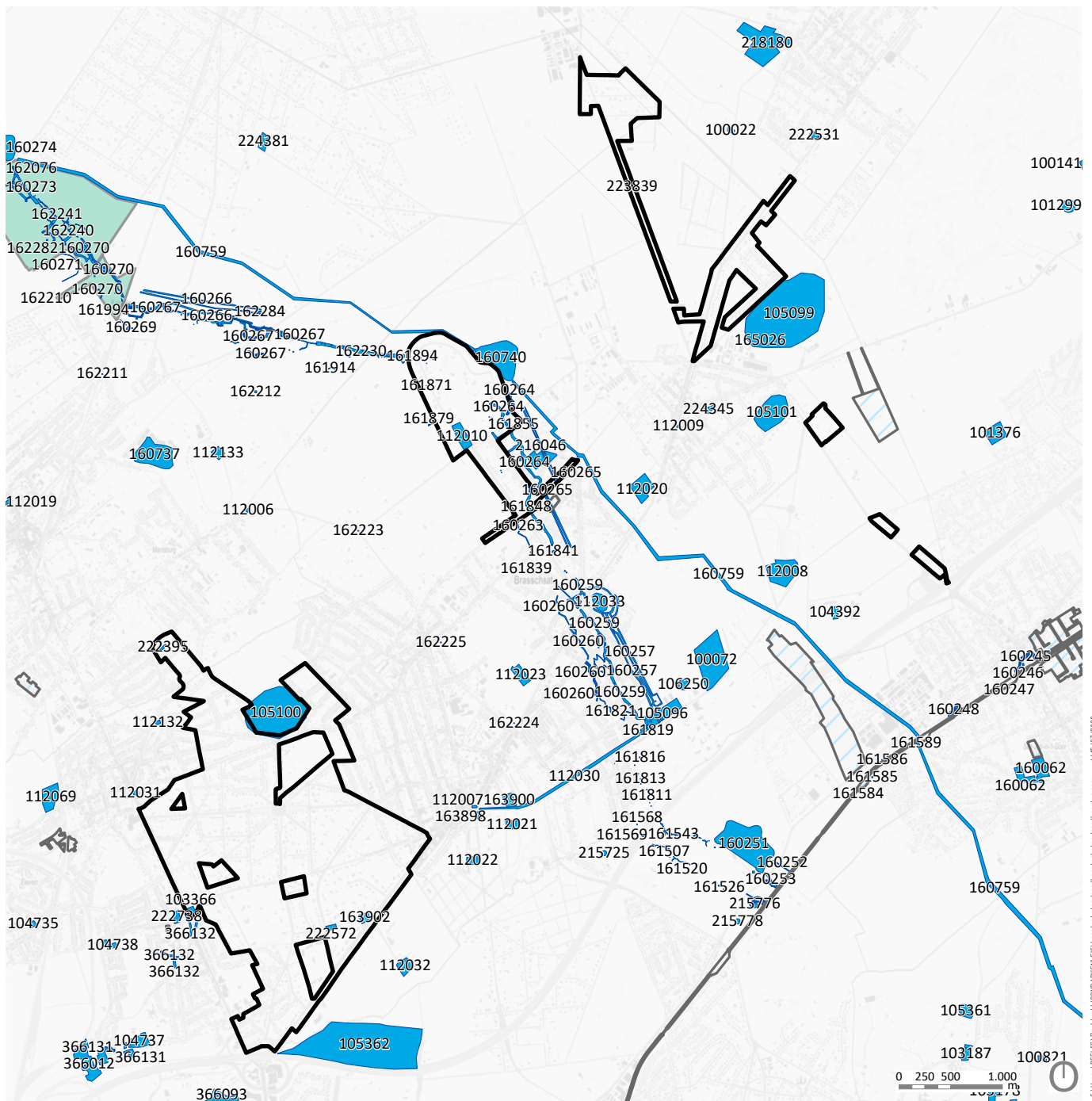
-  projectgebied
-  beheersplannen
-  landschapsatlas vastgestelde inventaris
-  erfgoedlandschappen (indicatief)

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

ONROEREND ERFGOED landschapsatlas





Bron: WMS GRB; Onroerend erfgoed 12/2019, CAI 10/2019

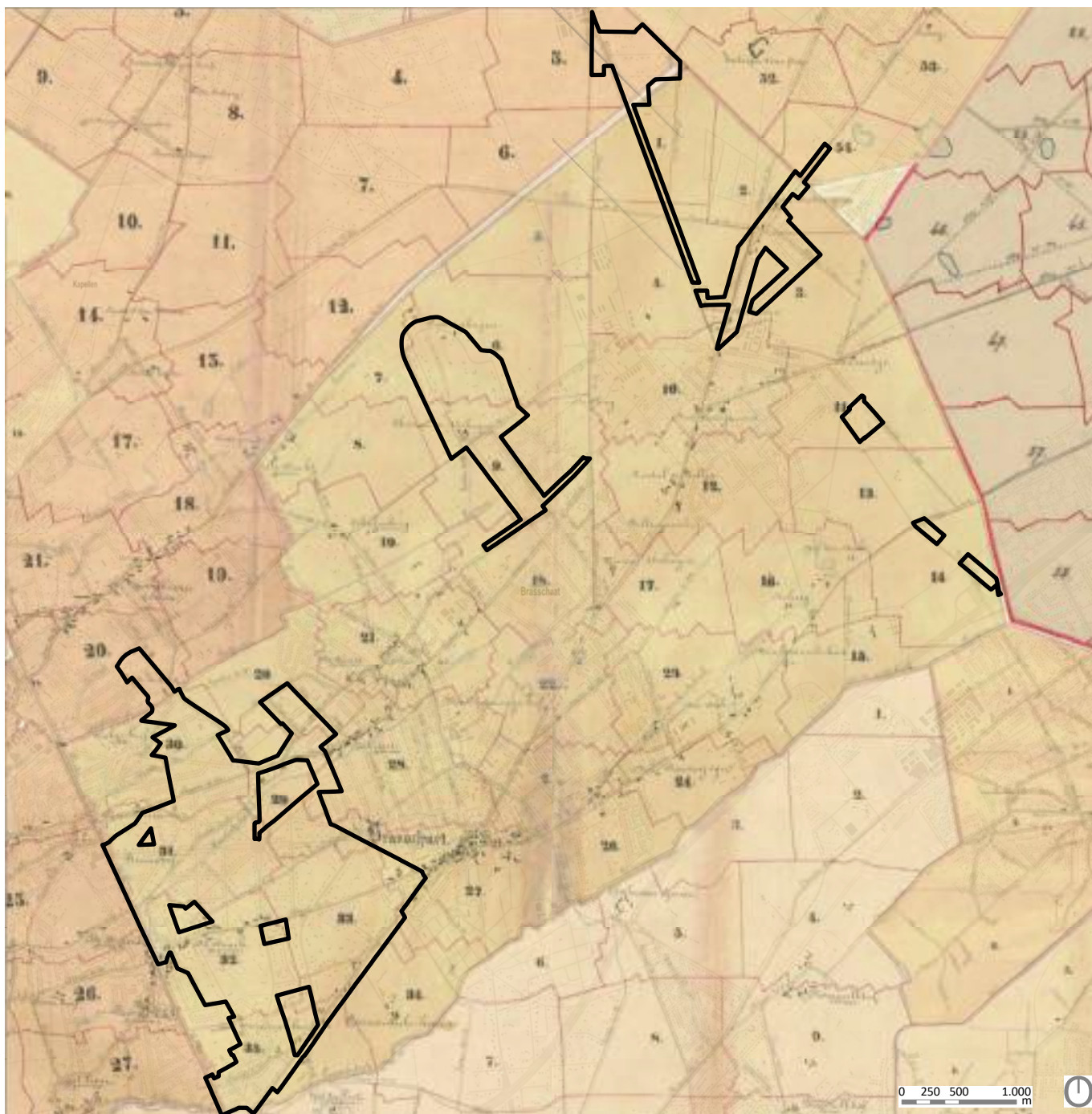
C:\Users\BEELES\Desktop\WOONPARKEN ARCHEOLOGIE\GIS\Naar een V.S. standaard\Naar een V.S. standaard.aprx - d.d. 15/07/2020

- projectgebied
- gebieden geen archeologie (onroerend erfgoed)
- archeologische onderzoeksgebieden (CAI)
- archeologie gehelen (wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed)

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

ARCHEOLOGIE



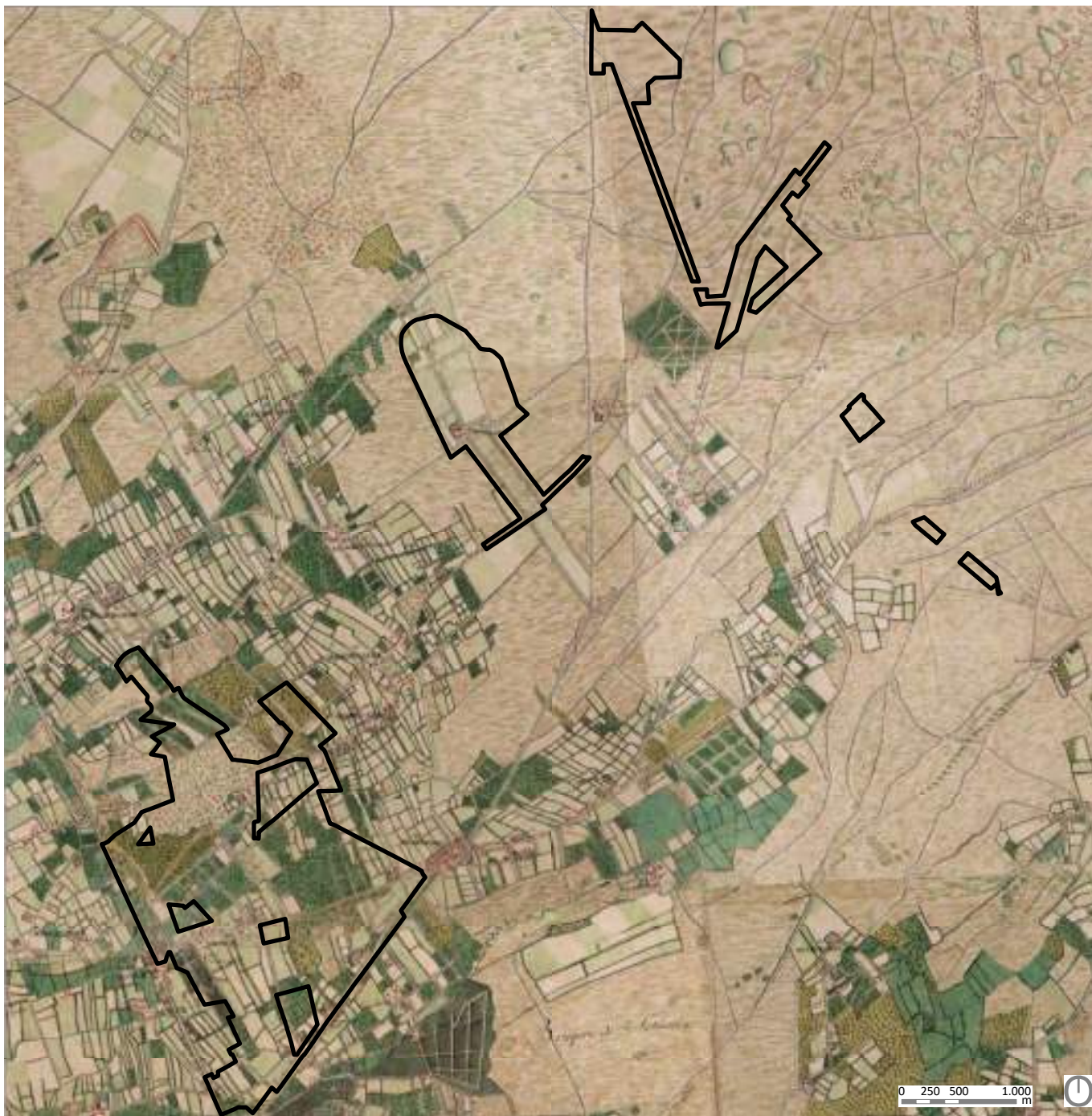
Bron: Informatie Vlaanderen, WMS Raadpleegdienst voor historische cartografie, WMS GRB

 projectgebied

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

Atlas der Buurtwegen



Bron: Informatie Vlaanderen, WMS Raadpleegdienst voor historische cartografie, WMS GRB

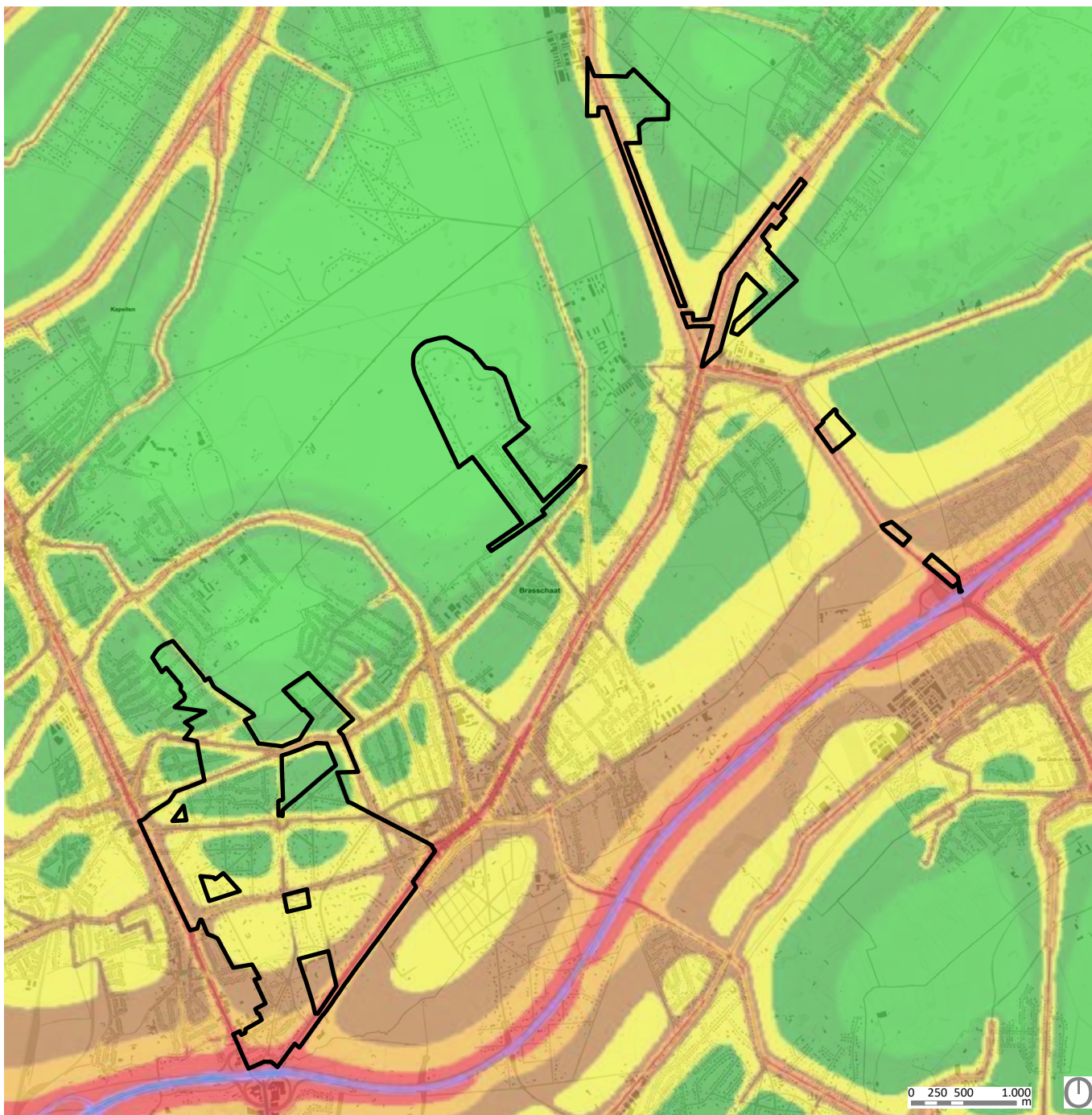
C:\Users\BEELES\Desktop\WOONPARKEN\BESK\map\Ferraris\Informatie Vlaanderen\BESK\map\Ferraris.aprx - dtd:15/07/2020

 projectgebied

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

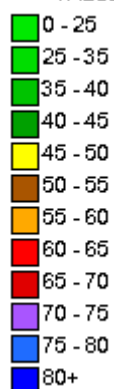
Ferrariskaart 1777



Bron: WMS GRB; MIRA geluidsbelastingkaart wegverkeer 2018

projectgebied

<VALUE



MIRA Geluidsbelastingkaart wegverkeer 2018, nachtperiode (Lnight)

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

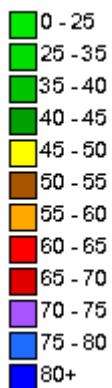
GELUID - nacht



Bron: WMS GR8; MIRA geluidsbelastingkaart wegverkeer 2018

projectgebied

<VALUE

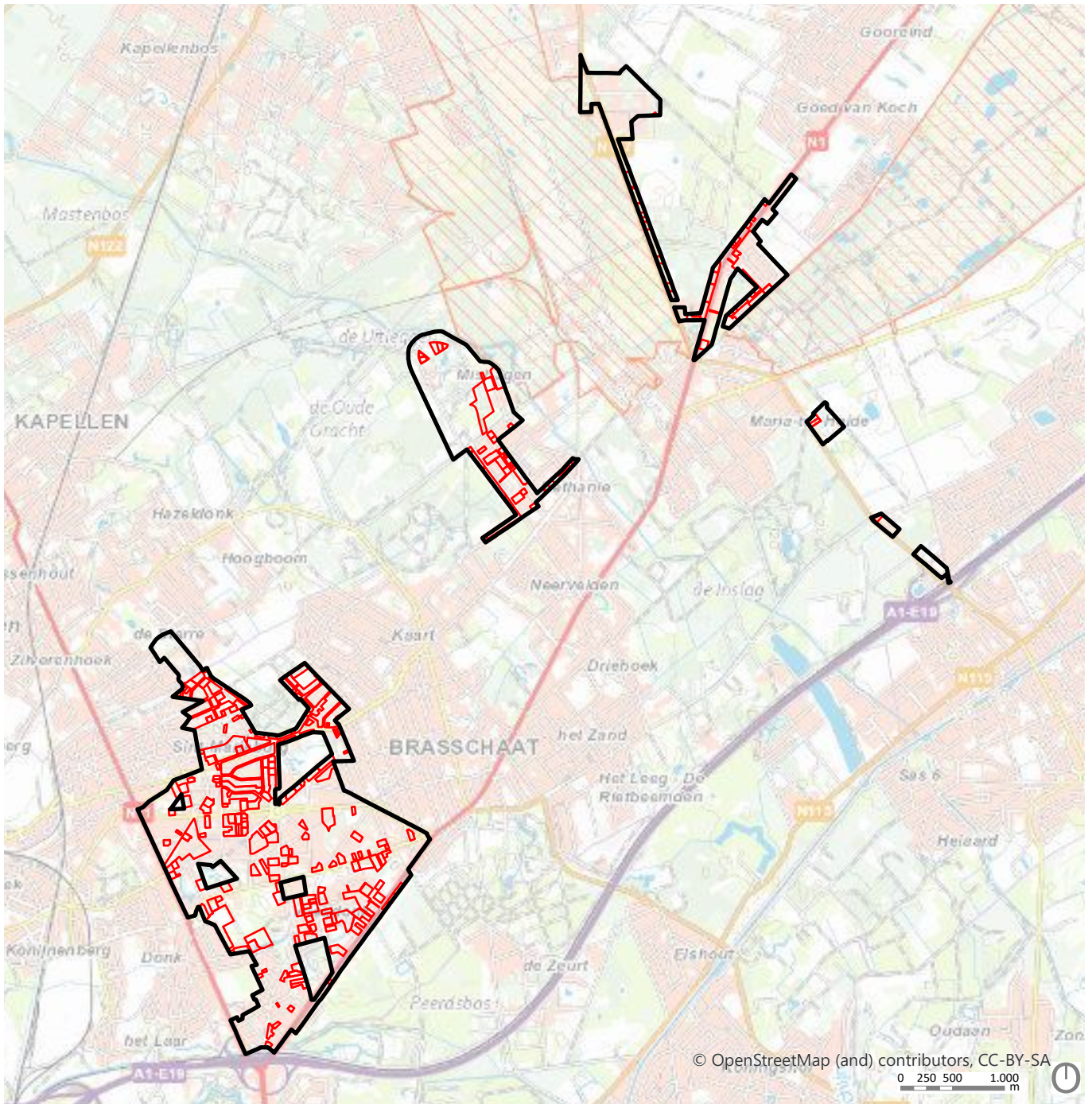


MIRA geluidsbelastingkaart wegverkeer 2018, etmaal (Lden)

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

GELUID - etmaal



- projectgebied
- verkavelingen

Omgevingsanalyse

RUP Woonparken
Brasschaat

VERKADELINGEN