

## Situering

Het kasteeldomein Withof ligt op de hoek van Bredabaan en Essensteenweg. Vlakbij de Coppens Kazerne en aan de verbindingsweg naar de oprit van de E19 en de as naar Zoersel-Schilde-Malle. Het exacte bouwjaar van het kasteel is niet gekend, doch uit enkele bronnen valt af te leiden dat het is opgericht rond de eeuwwisseling van 1900. Het domein strekte zich vroeger uit tot ver ten noorden van het kasteel. Enkele van de bossen in het noorden zijn nog aanwezig, doch de link met het kasteel en de kasteeltuin in al lang verdwenen.

Het huidige domein is compact en bestaat uit een mooie landschapstuin met vijvers en monumentale bomen en zichtassen.

Aan het kasteel is sinds de opbouw weinig structureel veranderd. Echter er werden verschillende constructies voorzien op het terras, er zijn verscheidene opberg en parkeerzones en er is een weinig waardevolle aanbouw uit de jaren 60 die afbreuk doen aan de grandeur van het kasteel.



Topografische kaart ©NGI, 1939



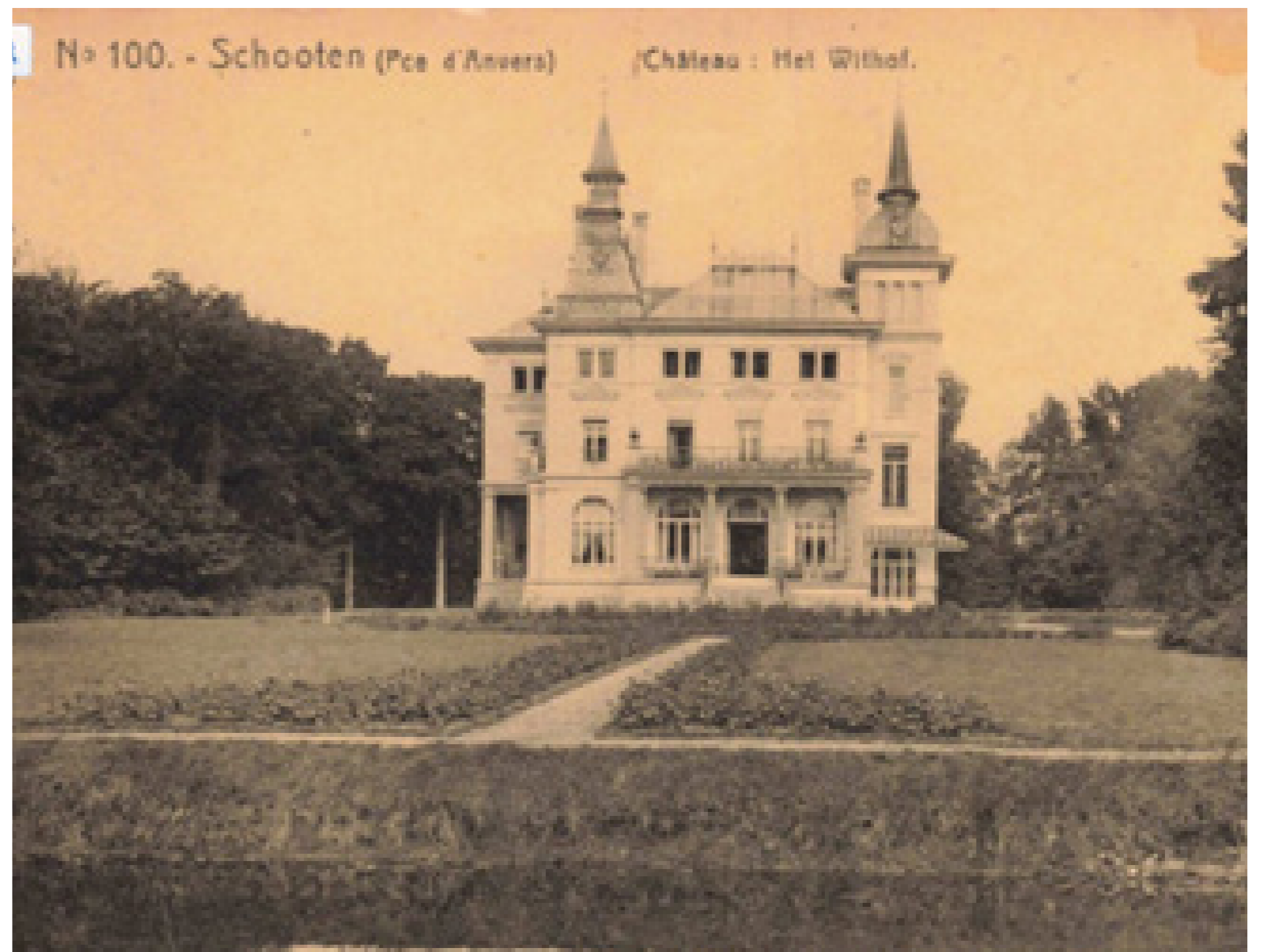
Ruimtelijk functioneren van de bestaande toestand ©Antea Group, 2022

## Aanleiding

Het kasteel en de omliggende kasteeltuin kregen op het gewestplan in de jaren 1970 de bestemming parkgebied. Deze bestemming is niet langer afgestemd op de specifieke noden van het kasteeldomein. Vroeger werden dergelijke kastelen vaak bewoond en beheerd door één (gegoede) familie. Dit is echter voor de huidige gezinswensen te duur en te groot om te beheren. Om te voorkomen dat het kasteel leeg te staan en verval, zijn nieuwe creatieve invullingen nodig. Huidige voorschriften laten dit niet toe. Daarom wordt een RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) opgemaakt. In het RUP zullen echter ook voorwaarden worden opgelegd om de beeldkwaliteit te behouden en waar nodig te herstellen.



Kasteel aanzicht zuidzijde ©Antea Group, 2022



Postkaart van het kasteel ©delcampe.net, z.d.

### Wat voor dossier is dit?

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

### De doelstellingen van dit RUP

- Duidelijkheid creëren over ontwikkelingsmogelijkheden
- Kwalitatieve herontwikkeling realiseren voor kasteeldomein Withof
- Noodzaak om ontwikkelingsmogelijkheden te verruimen + aanwezige erfgoedwaarden beter beschermen.
- Verbeteren landschapswaarden (bijv. regels rond verwijderen storende elementen, mobiliteit, enz.)

### In welke fase van het proces zitten we?

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

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

Het ontwerp RUP en de procesnota liggen ter inzage:

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



Bezwaar indienen kan van **12.09.2023 t.e.m 10.11.2023**.

Mogelijk op verschillende manieren:

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



Processchema ©Antea Group, 2022

## Behoud van unieke plek

Het domein Withof vormt al generaties lang een belangrijke baken op de hoek van het kruispunt van de weg naar Essen en de weg naar Wuustwezel. Het is een uniek landschapsrelict als herinnering naar andere tijden, dat zowel waardevolle vegetatie omvat als unieke zichtassen op een historisch gebouw. Doelstelling is om dit domein als één geheel te bewaren en verder te ontwikkelen.

## Visie functie

In eerste instantie werd onderzocht welke range aan functies mogelijk zijn o.b.v. de ligging van het domein. Het gebied is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of overstromingsgevoelig gebied, bovendien omgeven door gewestwegen. De natuur- en landschapswaarden in het domein zullen wel naar een hoger niveau getild worden. Gezien de ligging nabij een woonkern, nabij Campus Coppens, langs goede fietsverbindingen en een goede ontsluiting met andere kernen enerzijds hebben diverse functies hier kansen. Het gemeentebestuur wenst dan ook afdoende flexibel te zijn inzake mogelijke invullingen:

- Kantoren/ co-workspace
- Vrije beroepen en diensten (bv; tandartspraktijk,..)
- Horeca (onder voorwaarden); restaurant, hotel, ... maximale oppervlakte wordt opgelegd in afstemming met benodigde ruimte voor parkeren.
- Socio-educatieve functies/ socioculturele functies (bv. kunstatelier, museum, ..)
- Wonen (groepsproject)

## Visie bebouwingmogelijkheden

De aanbouw uit de jaren 1960 is weinig waardevol en bevindt zich deels in de oorspronkelijke zichtas op het kasteel. Bovendien is renovatie, met bijhorende kosten vereist. Het kan de landschapswaarde van het domein verhogen om dit gebouw af te breken en achter het kasteel in kleinere moderne volumes te realiseren. Hierdoor wordt het zicht op het kasteel terug opengetrokken.

Als harde randvoorwaarde wordt een groenbuffer van minstens 10m ten opzichte van de noordelijke perceelsgrens/waterloop gehanteerd.

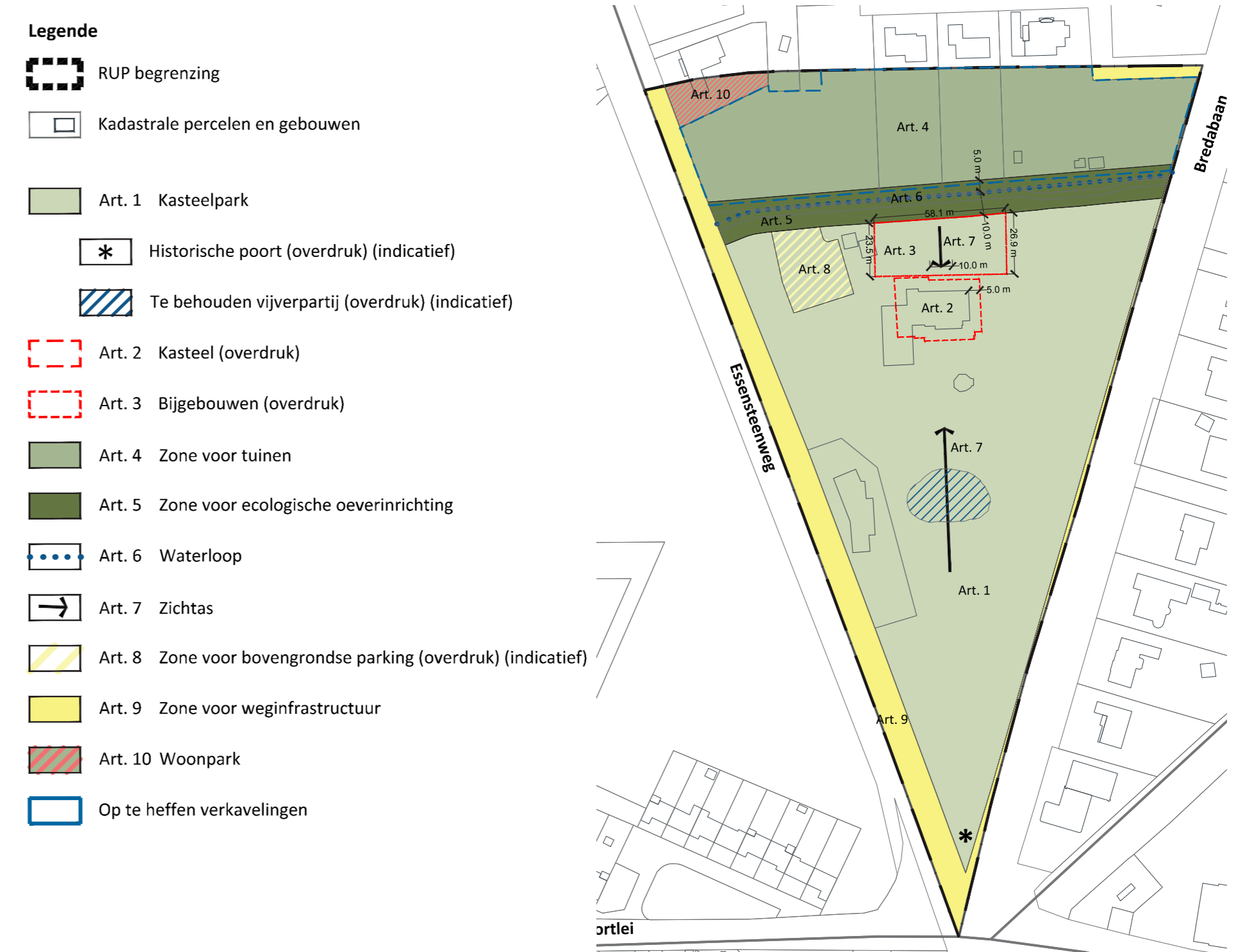
Verder zullen andere storende elementen in de kasteeltuin verwijderd moeten worden en mag er nog maar op één plek bovengronds geparkeerd worden. Ook de vijver moet terug in zijn glorie hersteld worden.

## Overige terreinen omgeving park

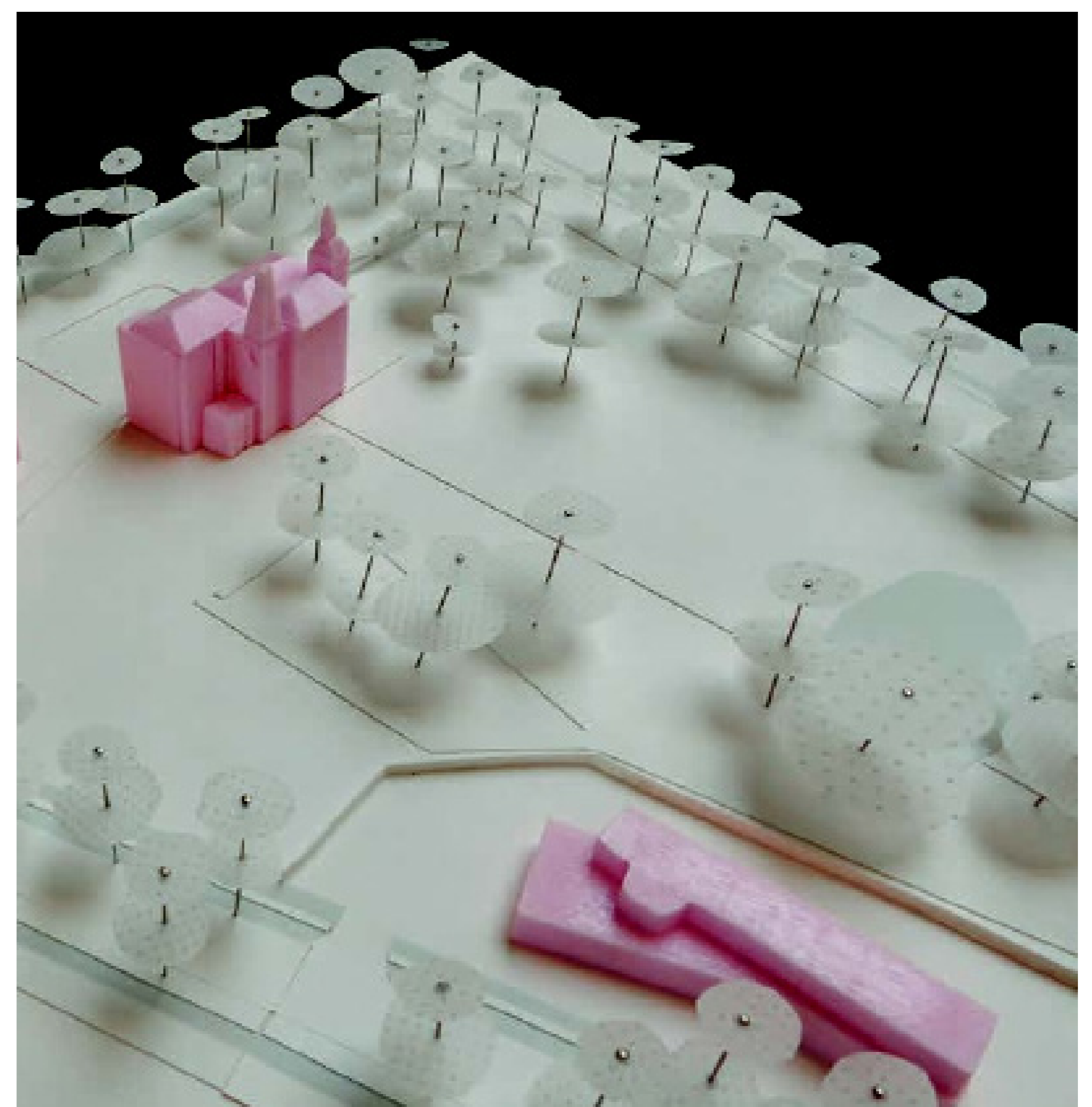
**Essensteenweg 13:** na aftoetsing met hogere overheid: geen uitbreiding ten aanzien van zonevreemde functiemogelijkheden. Behoud groen karakter omgeving. Huidige functies kunnen behouden blijven.

**Essensteenweg 31:** volledige perceel krijgt eenzelfde functie: wonen.

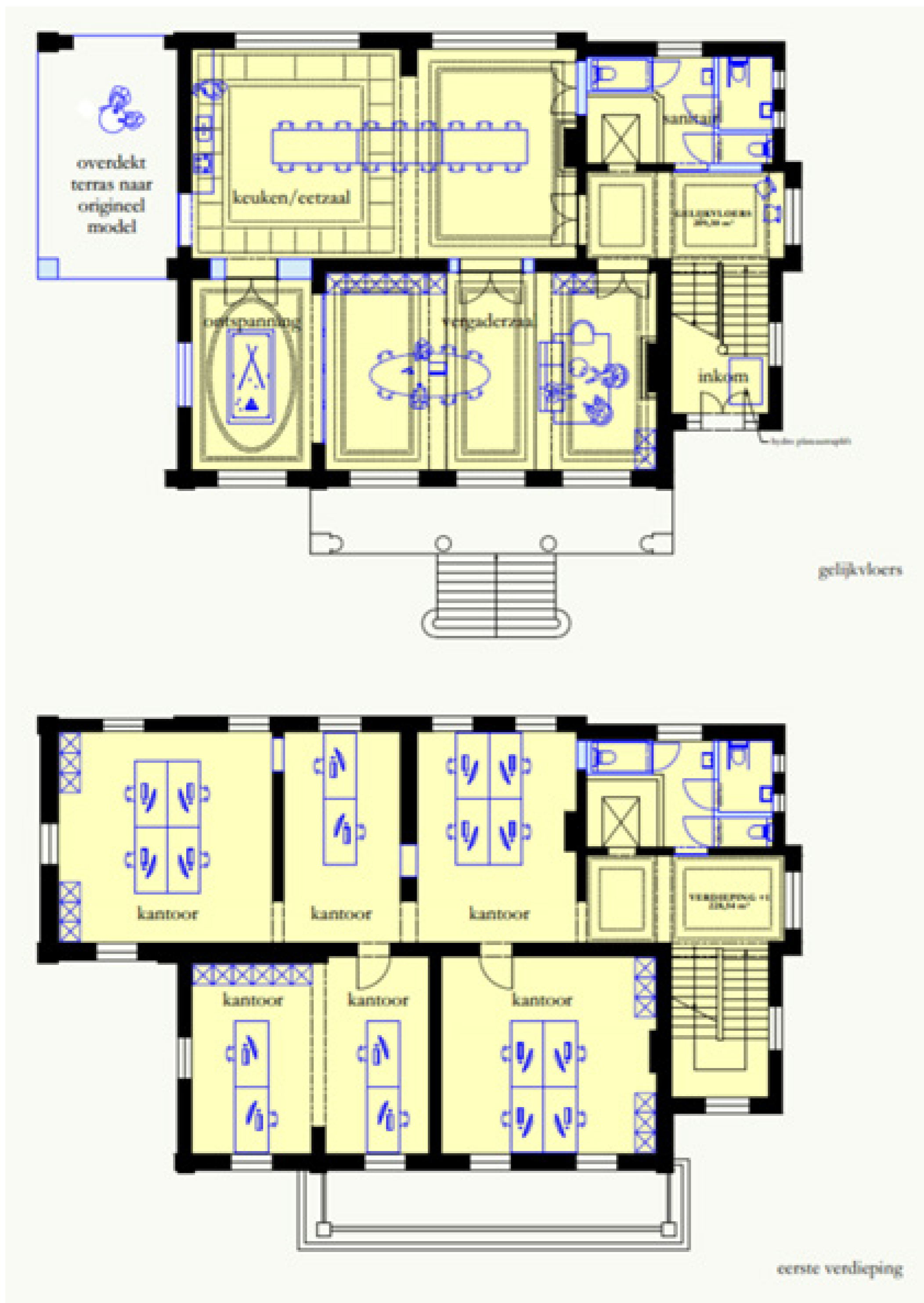
**Tuinzones Withofdreef:** de tuinzones worden bestendig als private tuinzones doch groenstrook langs beek wordt expliciet gevrijwaard.



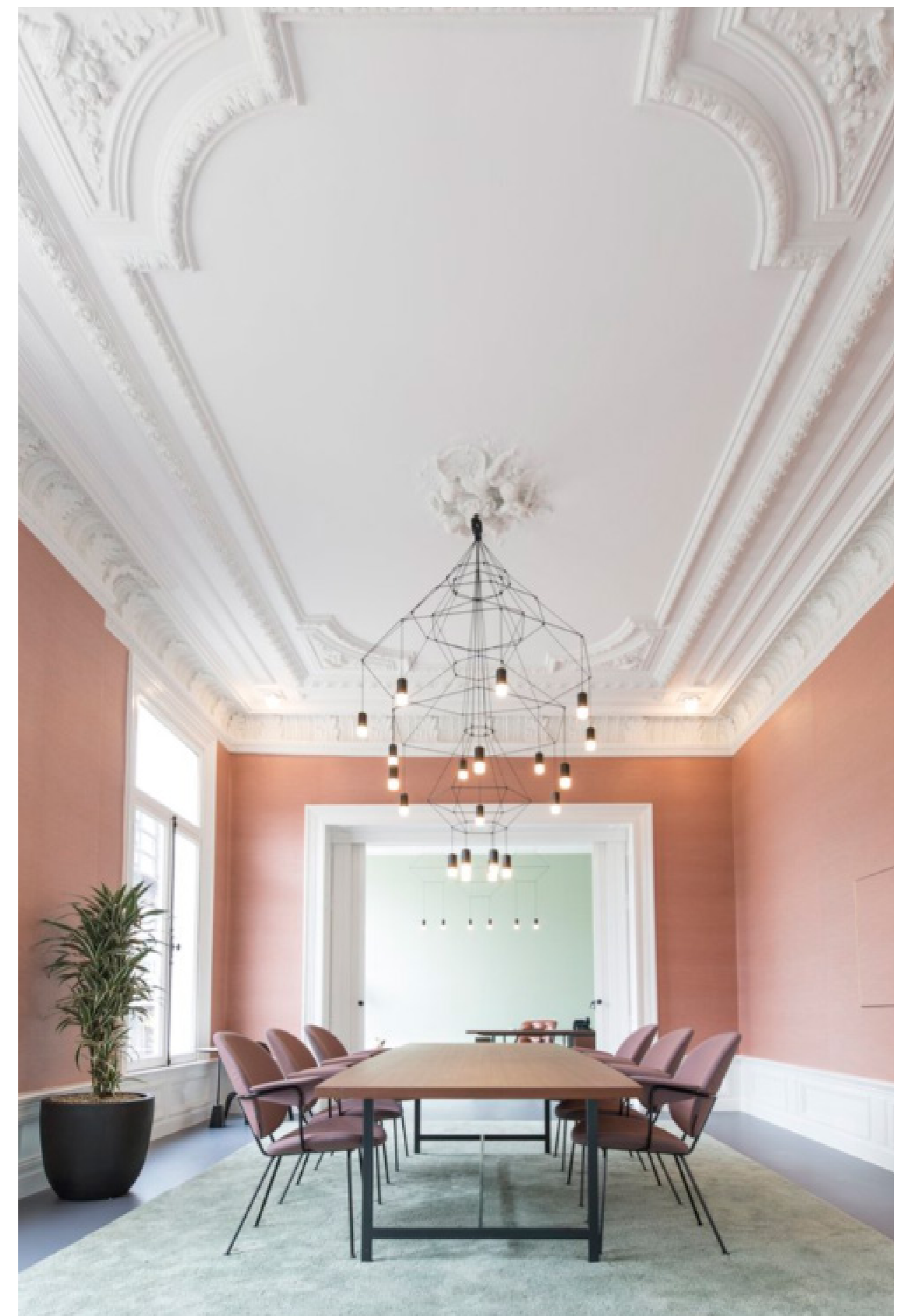
Grafische plan met legende ©Antea Group, 2022



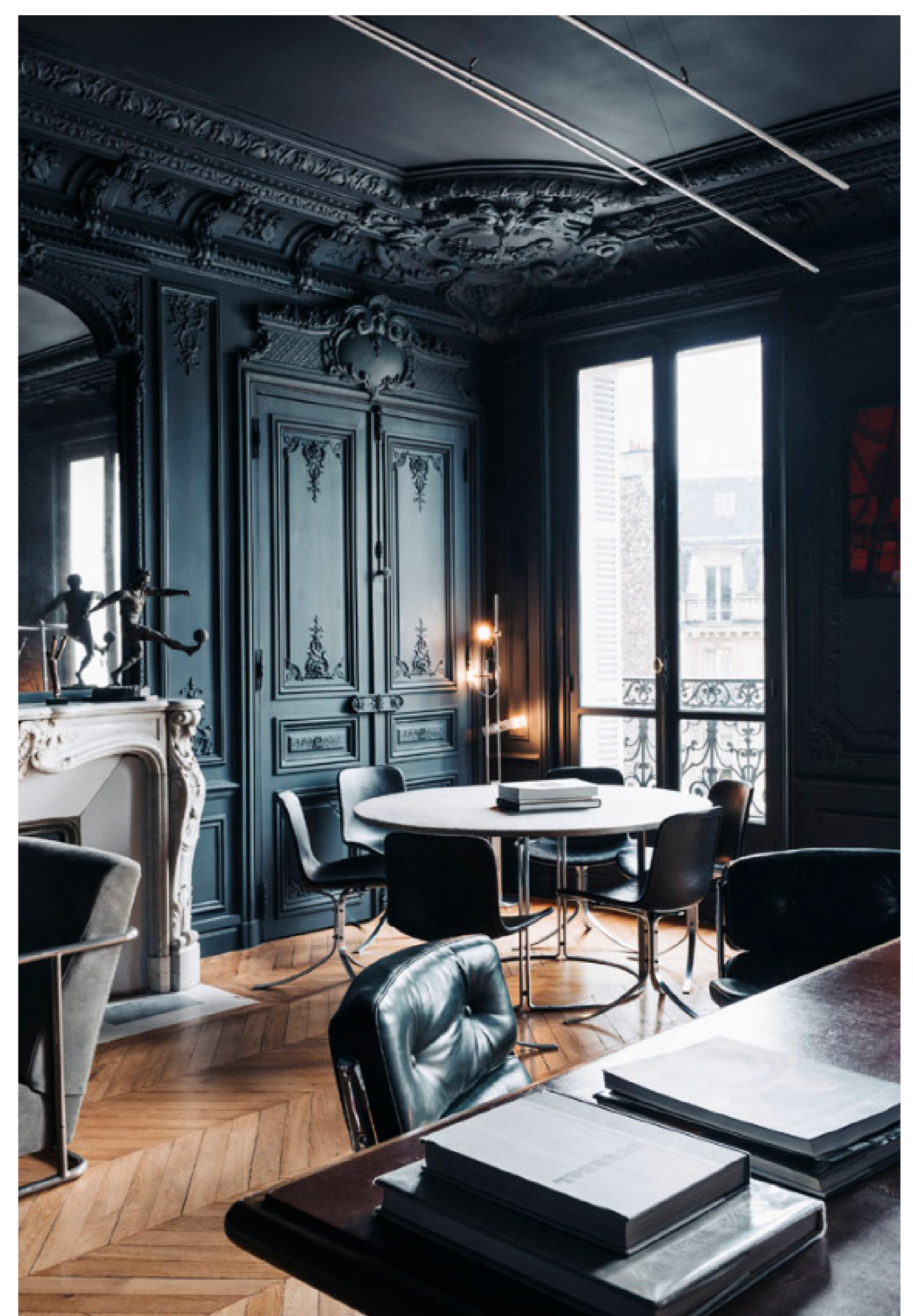
Maquette van het kasteel en omgeving ©Anno-architecten, 2022



Indeling kasteel: gelijkvloers en eerste verdieping ©Anno-architecten, 2022



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



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