

**RUP "Withof"**  
**Gemeente Brasschaat - startnota**

**Antea Group**

Understanding today.  
Improving tomorrow.



## Colofon

### Opdracht

RUP "Withof"

### Opdrachtgever

Gemeente Brasschaat  
Verhoevenlei 11,  
2930 Brasschaat

### Opdrachthouder

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

### Identificatienummer

4611983027 - RUP Withof\_SN\_ST

### Projectmedewerkers

Giel Vanhoutte – ruimtelijk planner  
Eline Mulkens – ruimtelijk planner / projectleider  
Koen Janssens – ruimtelijk planner / projectcoördinator  
Liesbet Van den Scoor – milieudeskundige  
Lieve Creemers - mobiliteitsdeskundige

### Datum

Januari 2022

### Auteur

GVA – EMU - KJA

### Status/ revisie Vrijgave

Startnota

Eline Mulkens

# Inhoudsopgave

	Blz	
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1	Aanleiding en algemene doelstelling plan	2
1.2	Situering	2
1.3	Afbakening plangebied	3
1.4	Reikwijdte en detailleringsniveau	3
1.5	Overzicht in te zetten instrumenten	3
<b>2</b>	<b>Mogelijke alternatieven</b>	<b>4</b>
3.3	Structuurplanning	12
3.4	Overige relevante studies	19
3.5	Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen	22
3.6	Bodem	25
3.7	Water	26
3.8	Biodiversiteit	27
3.9	Landschap en erfgoed	29
3.10	Mobiliteit	30
3.11	Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid	32
3.12	Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen	35
<b>4</b>	<b>Visie voorgenomen plan</b>	<b>37</b>
4.1	Algemene visie	37
4.2	Visie bebouwde deel	38
4.3	Ontsluiting en parkeren	45
4.4	Onbebouwde ruimte	45
4.5	Domein Essensteenweg 13	47
<b>5</b>	<b>Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht</b>	<b>48</b>
<b>6</b>	<b>Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten</b>	<b>49</b>
6.1	Bodem	49
6.2	Water	50
6.3	Biodiversiteit	52
6.4	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	55
6.5	Mens - mobiliteit	57
6.6	Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	68
6.7	Leemten in de kennis	69
6.8	Grensoverschrijdende effecten	69
6.9	Conclusie van het onderzoek naar milieu-effecten	69

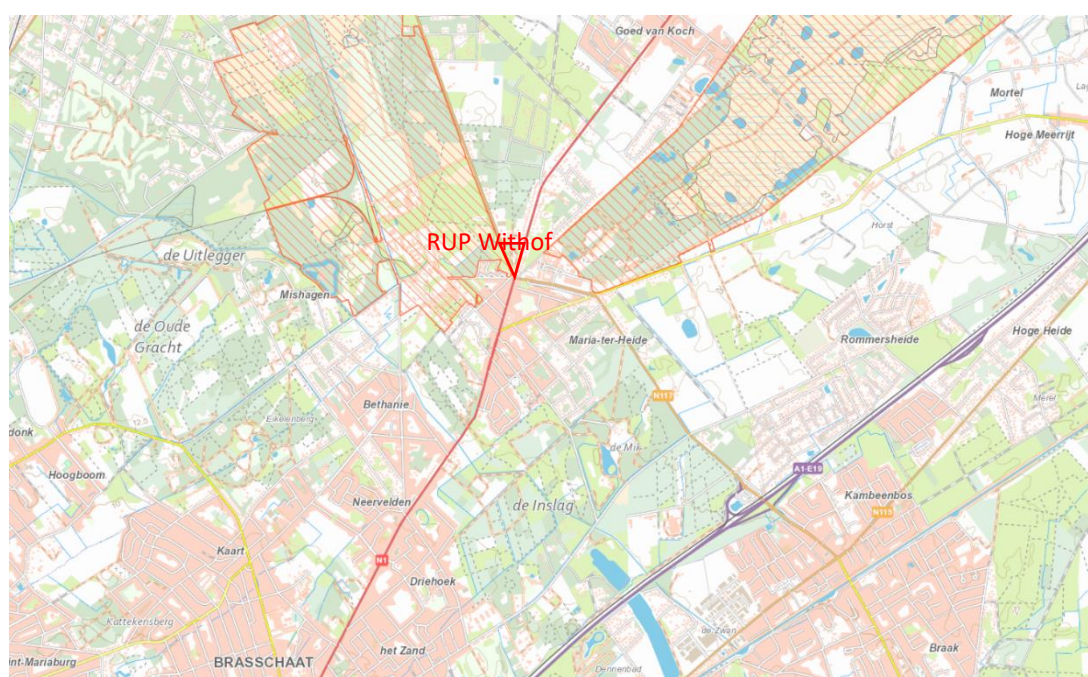
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en algemene doelstelling plan

De gemeente Brasschaat wenst een bestemmingsplan op te maken om een kwalitatieve herontwikkeling te realiseren voor kasteeldomein Withof. Deze startnota vormt de eerste stap in de opmaak van het RUP 'Withof'.

De opmaak van dit RUP wordt ingegeven zowel vanuit de noodzaak om de ontwikkelingsmogelijkheden hier te verruimen als om de aanwezige erfgoedwaarden beter te beschermen en op te waarderen. Door de ligging van het kasteeldomein in parkgebied is een herontwikkeling vandaag moeilijk en is de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan noodzakelijk.

## 1.2 Situering



*Figuur 1 Situering plangebied, macroschaal – Bron: NGI*

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

### 1.3 Afbakening plangebied



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

De afbakening van het plangebied komt overeen met de parkzone zoals aangegeven op het gewestplan. Het grootse perceel is het kasteeldomein Withof zelf. Verder omvat het plangebied een perceel langs de Essensteenweg dat apart ontsluit en functioneert. Ten slotte worden nog de tuinzones van de Withofdreef die in parkgebied liggen, mee opgenomen.

De Kaartsebeek zit in een apart perceel binnen het plangebied. Het plangebied van RUP "Withof" heeft een oppervlakte van +/- 4,6 ha. Bestemmingen en exacte contour worden pas bepaald in latere fases.

### 1.4 Reikwijdte en detailleringniveau

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

### 1.5 Overzicht in te zetten instrumenten

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

## 2 Mogelijke alternatieven

Nulalternatief = Het nulalternatief houdt de mogelijkheid in om geen RUP op te maken, waardoor de huidige juridisch-planologische situatie van het gebied gehandhaafd wordt. In dat geval zijn de voorschriften niet voldoende flexibel om de gewenste ontwikkeling te realiseren. Er is de wens vanuit de gemeente om bredere functies toe te laten zodat de gebieden beter benut te kunnen worden. Het nulalternatief is daarom niet wenselijk.

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

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

## 3 Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext

### 3.1 Historische analyse

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

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



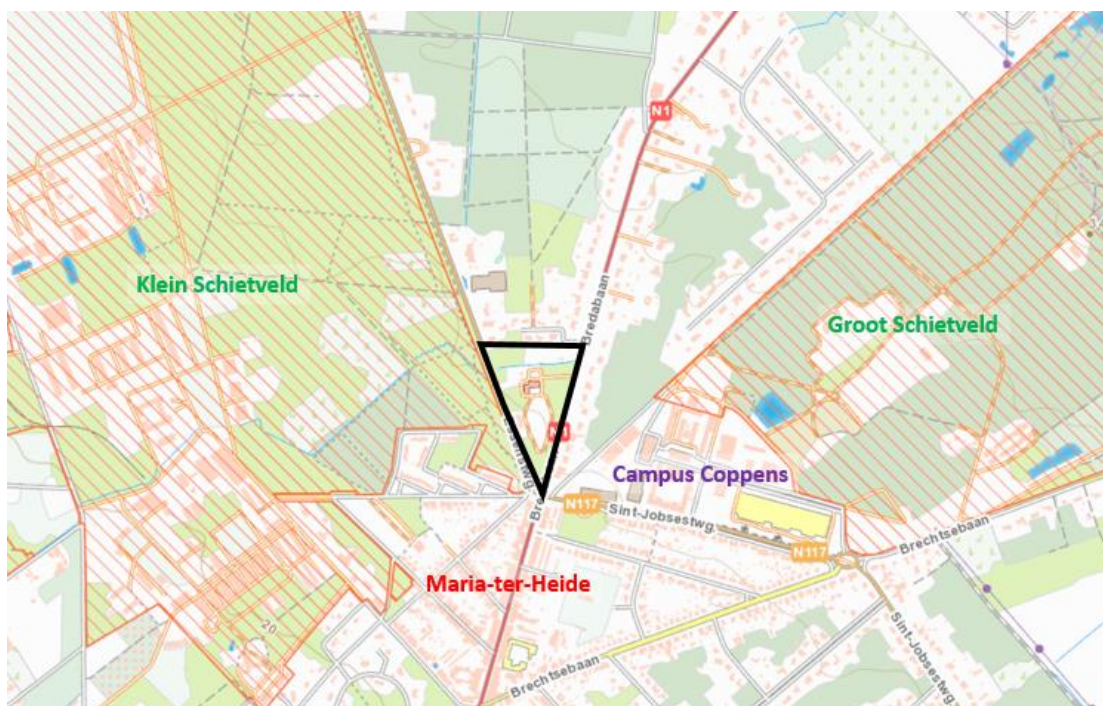
Figuur 3 Zicht op oude inkom Kasteel Withof  
(<https://www.mariaterheide.info/fotoboek/>)



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

## 3.2 Ruimtelijk functioneren en ruimtelijk voorkomen

### 3.2.1 Ruimere omgeving



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

Het plangebied heeft een strategische locatie:

- Ligt tussen woonkern en woonlint:
 

Het plangebied grenst aan de noordelijke zijde van Maria – ter – Heide, aan het kruispunt van de Bredabaan en de Essensteenweg.

Aan de oostzijde ligt een woonlint langs de Bredabaan en een benzinstation aan het kruispunt N1 – N117.
- Ligt vlak bij strategische economische hub ‘Campus Coppens’;
 

Langsheen deze N117 bevindt zich Campus Coppens, een voormalig militair gebied dat een nieuwe invulling kreeg als bedrijventerrein, zone voor kantoren, diensten en gemeenschapsvoorzieningen. Ten noorden en oosten ligt het militair domein Groot Schietveld. De militaire overheid behoudt hier een aantal activiteiten, zoals het testen van munitie, materialen en voertuigen. Het achterliggende gebied vormt een waardevol natuurgebied en is op Europees niveau beschermd. Aan de overzijde van de Essensteenweg (westelijke zijde) ligt eveneens militair domein.
- Is goed ontsloten op vlak van gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer, openbaar vervoer en walkability woonkern;
 

Het plangebied wordt langs twee zijden omgeven door belangrijke verbindingswegen.

Via de N117 is er een rechtstreekse verbinding naar de E19. Langsheen de twee gewestwegen liggen bovenlokale functionele fietsroutes. Verder is er een goede ontsluiting met het openbaar vervoer. De Bredabaan (N1) wordt bediend door een stamlijn:

  - Lijn 640 Antwerpen - Brasschaat - Wuustwezel –Brecht met een frequentie van 4 bussen per uur per rijrichting.



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

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

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

### 3.2.2 Het plangebied



*Figuur 6 Schets bestaande toestand*

#### Algemeen

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

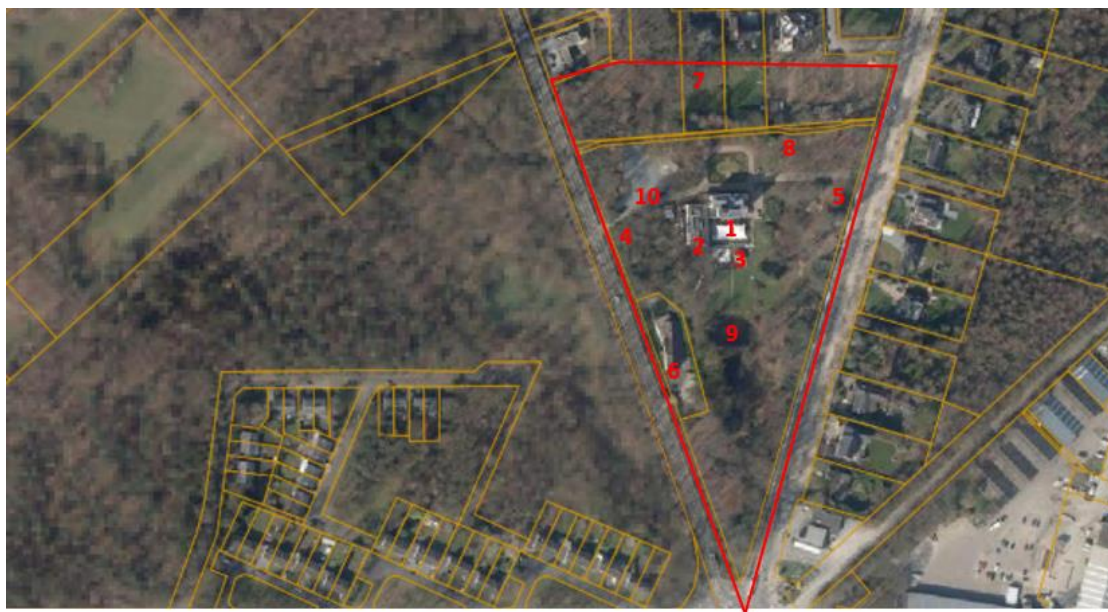
- De tuinzones van de particuliere woningen in de Withofdreef;
- De waterloop en oeverzones van de Kaartsebeek;
- De woning en bedrijfspand dat grenst aan de Essensteenweg;
- Het feitelijk kasteeldomein.

Het kasteeldomein van domein Withof is compact: het bestaat nog uit één hoofdgebouw plus aanbouw, omgeven door een eerder compacte, doch waardevolle kasteelparktuin. De historische

opbouw van een kasteelpark is nog duidelijk te herkennen: kasteel op centrale, zichtbare locatie in het domein, zichtassen, een vijver, waardevolle bomen en boompartijen, een klassiekere tuin in directe aansluiting met het kasteel.

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

De belangrijkste aspecten binnen het plangebied zijn onderstaand aangeduid:



*Figuur 7 Onderdelen plangebied*

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

### **Bebouwing**

Centraal in het feitelijk kasteeldomein bevindt zich het kasteel. Conform de inventaris bouwkundig erfgoed betreft dit een neoclassicistisch hoofdgebouw (tweede helft van de 19de eeuw) met Italianiserende inslag, drie bouwlagen onder schilddaken (roofing) gemarkeerd door vierkante torens. In de jaren 1960 werd langs westelijke zijde een aanbouw gerealiseerd met een grondoppervlakte van dezelfde grootteorde als het kasteel. De kwaliteit en architecturale waarde van de aanbouw is eerder laag en doet eerder afbreuk aan het hoofdgebouw. Het gelijkvloers van het kasteel wordt gebruikt als

(pop-up) feest- en evenementlocatie. De halfondergrondse verdieping van de aanbouw wordt volledig in beslag genomen door keukenruimte en opslag.

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

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

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

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

### Ontsluiting en parkeren

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

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



*Figuur 8 Kasteel aanzicht oostzijde*



*Figuur 9 Kasteel aanzicht zuidzijde*



*Figuur 10 Interieur aanbouw*



*Figuur 11 Zijaanzicht aanbouw*



Figuur 12



Figuur 13 Uitgang Bredabaan



Figuur 14 Inrit



Figuur 15 Parking

## Onbebouwde deel

### Historisch landschapspark

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

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

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

### Overige

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



*Figuur 16 Zicht richting kruispunt*



*Figuur 17 Historische toegangspoort kruispunt*



*Figuur 18 Zicht op kasteel vanaf poort*



*Figuur 19 Zicht vanaf vijver*



*Figuur 20*

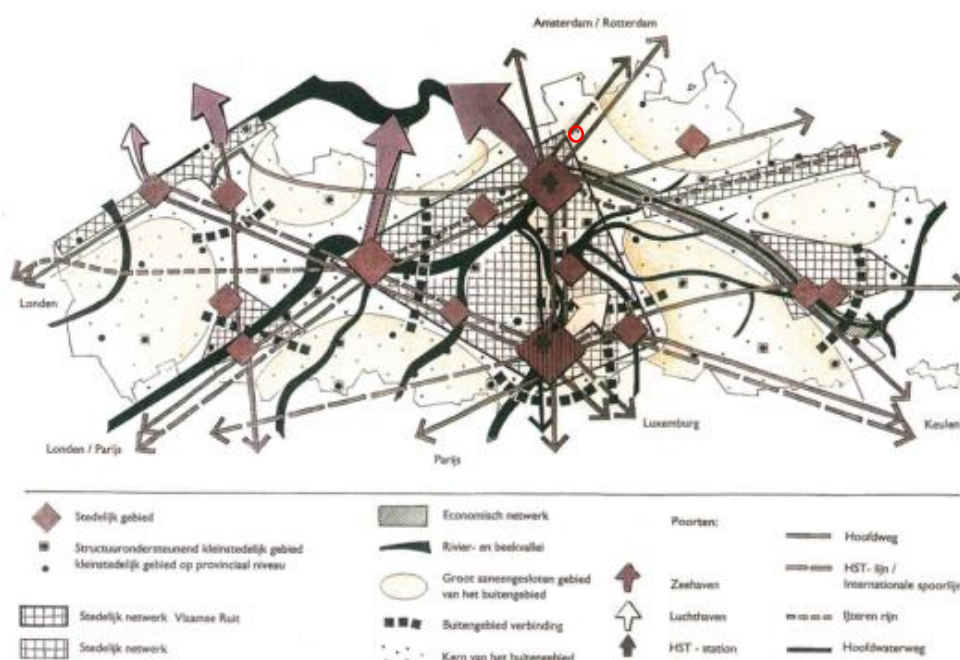


*Figuur 21 Perk ten noorden van kasteel*

### 3.3 Structuurplanning

#### 3.3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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



Figuur 22 Gewenste ruimtelijke structuur Vlaanderen, Bron RSV

#### Buitengebied

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

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

#### 3.3.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen Strategische visie

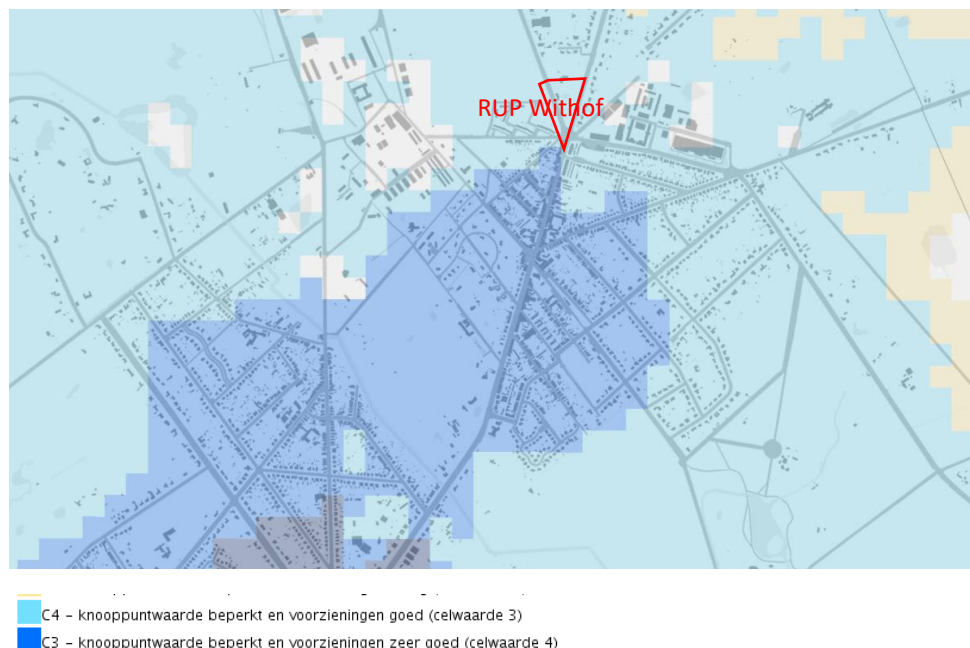
De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voorname

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

#### Netwerk van groenblauwe aders

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

#### Knooppuntwaarde



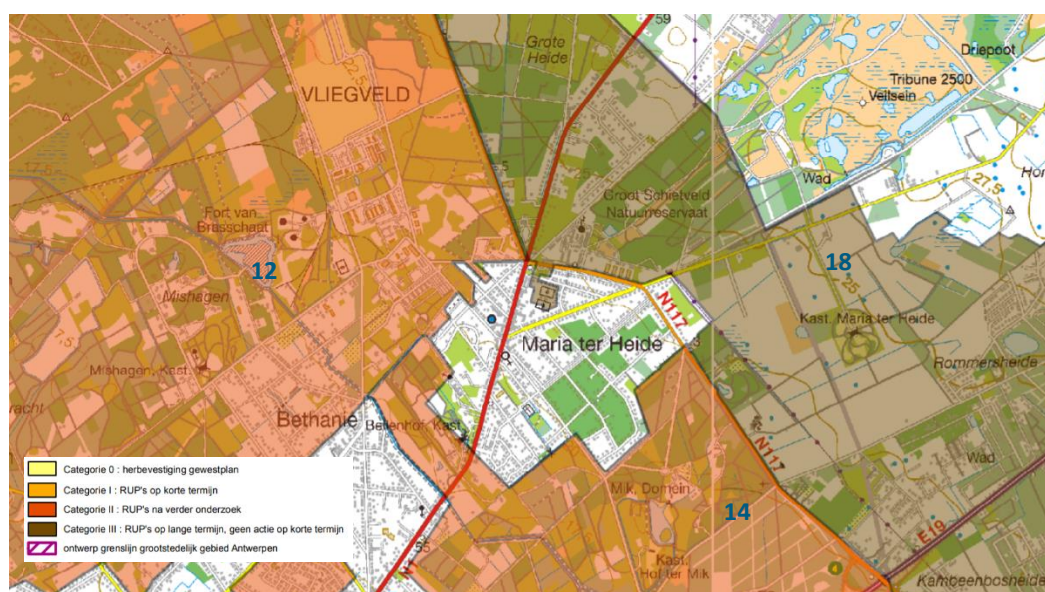
*Figuur 23 Knooppuntwaarde*

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

### 3.3.3 Afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur

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

In 2008 stelde de Vlaamse overheid een visie op voor de regio Antwerpse Gordel en Klein Brabant (waarin het plangebied zich bevindt) die resulteerde in een Operationeel Uitvoeringsprogramma (maart 2009).



Figuur 24 Kaart operationeel uitvoeringsprogramma

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

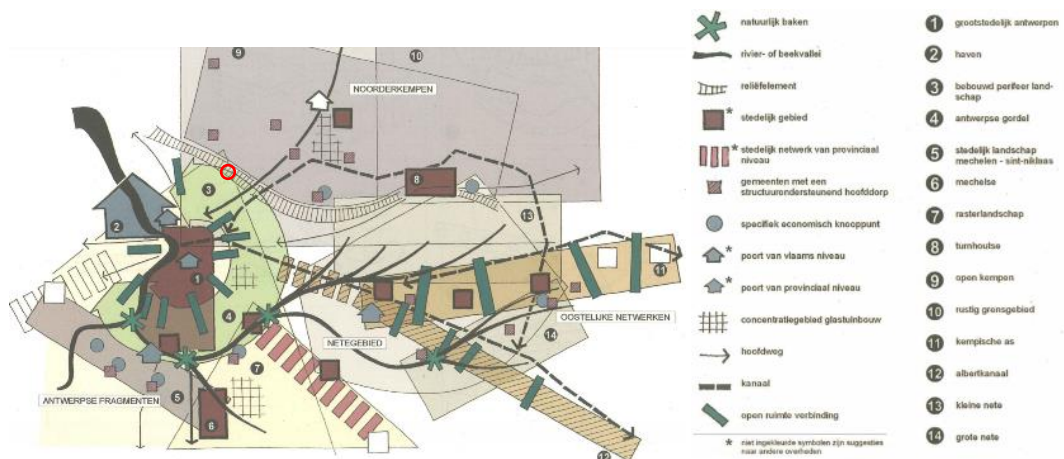
- *Het versterken en behouden van de verbinding tussen Kleine Heide – Grote Heide - **Groot Schietveld** – het mozaïekgebied Rommersheide – Horst – De Merel met **Brechtse Heide**.*
- *Het nader uitwerken van de verweving tussen landbouw, natuur en bos voor het gebied Rommersheide – Horst – De Merel.*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

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

### 3.3.4 Provinciaal Ruimtelijk structuurplan

Het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) werd definitief vastgesteld door de provincieraad op 25 januari 2001 en op 10 juli 2001 door de Vlaamse Regering. Op 27 januari 2011 heeft de provincieraad de partiële herziening definitief vastgesteld. Op 4 mei 2011 werd deze herziening gedeeltelijk goedgekeurd door de bevoegde minister.





RSPA verdeelt de provincie in 4 hoofdruimten:

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

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

### Ontwikkelingsperspectieven voor de Antwerpse Gordel

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

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

### Ontwikkelingsperspectieven voor het bebouwd perifeer landschap

*Het bebouwd perifeer landschap ten noorden van Antwerpen is een deelruimte van Vlaams niveau, waarbij het gebied beschouwd wordt als nederzettingscategorie van het buitengebied. In principe maakt het Vlaams Gewest een ontwikkelingsperspectief en een afbakeningsplan op voor het gebied. Toch wijst ook de provincie op een aantal aandachtspunten van haar niveau.*

Het bebouwd perifeer landschap wordt beschouwd als gebied met een dominante bovenlokale groenstructuur met daarin een aantal activiteitenconcentraties die in relatie staan tot de nabijheid

van het grootstedelijk gebied. Zowel de historische dorpskernen als enkele grootschalige voorzieningen (ziekenhuizen, parken, grootschalige kleinhandel) fungeren als zulke concentraties. Beide elementen maken van het gebied een stedelijk park in de Antwerpse fragmenten. Het is daarbij niet de bedoeling een nieuw stedelijk gebied te creëren dat de bestaande functies van de stad overneemt. Voor het bebouwd perifeer landschap gelden volgende ruimtelijke principes:

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

Enkele doelstellingen:

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

## Deelstructuren

### De ruimtelijk-natuurlijke structuur

De provincie selecteert volgende natuurverbindingen:

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

### Ontwikkelingsperspectieven voor toerisme en recreatie

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

### Landschappelijke structuur:

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

### 3.3.5 Beleidsplan Ruimte provincie Antwerpen

De provincieraad keurde op 23.05.2019 een eerste versie van het Beleidsplan Ruimte, de conceptnota, goed. Een aantal strategische doelstellingen worden geformuleerd, relevant voor dit plan:

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

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

### 3.3.6 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

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

#### Richtinggevend gedeelte

##### Gewenste open ruimtestructuur

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

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

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

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

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

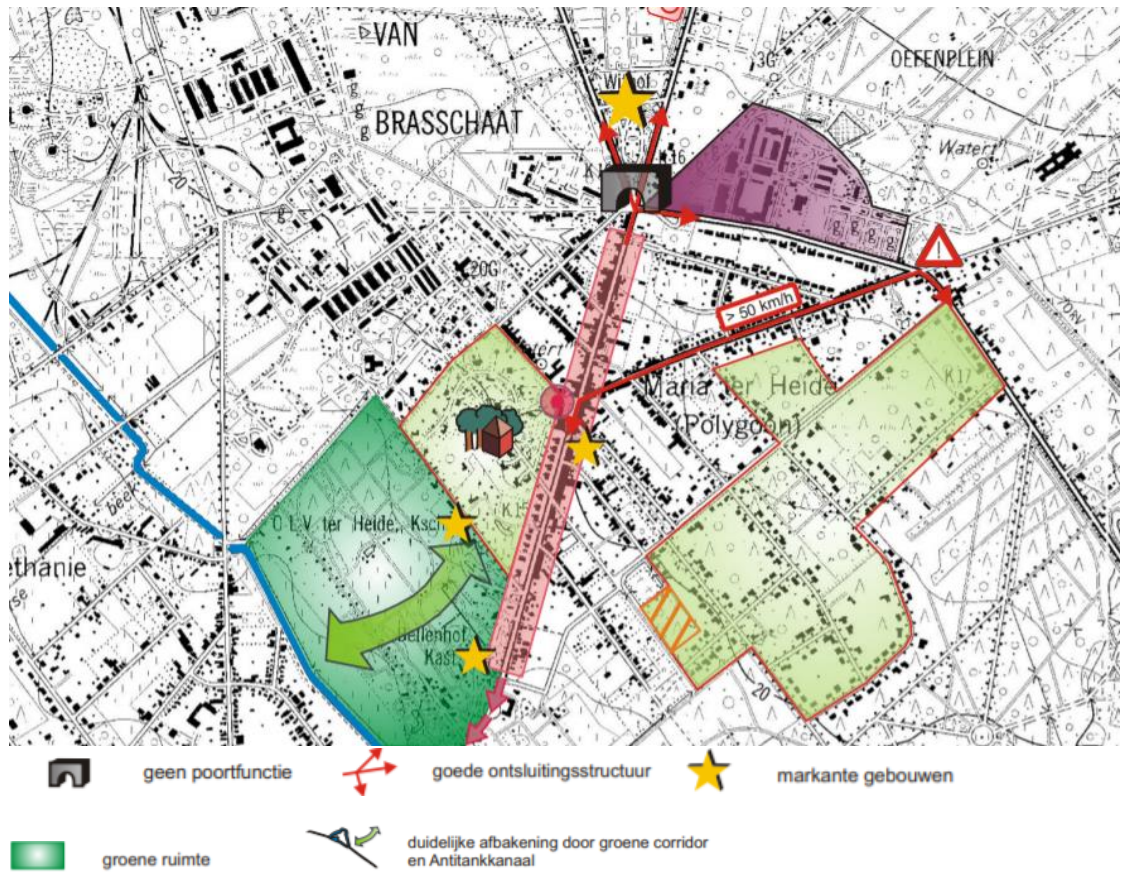
- Behouden en versterken van de zichtbaarheid

##### Gewenste nederzettingsstructuur

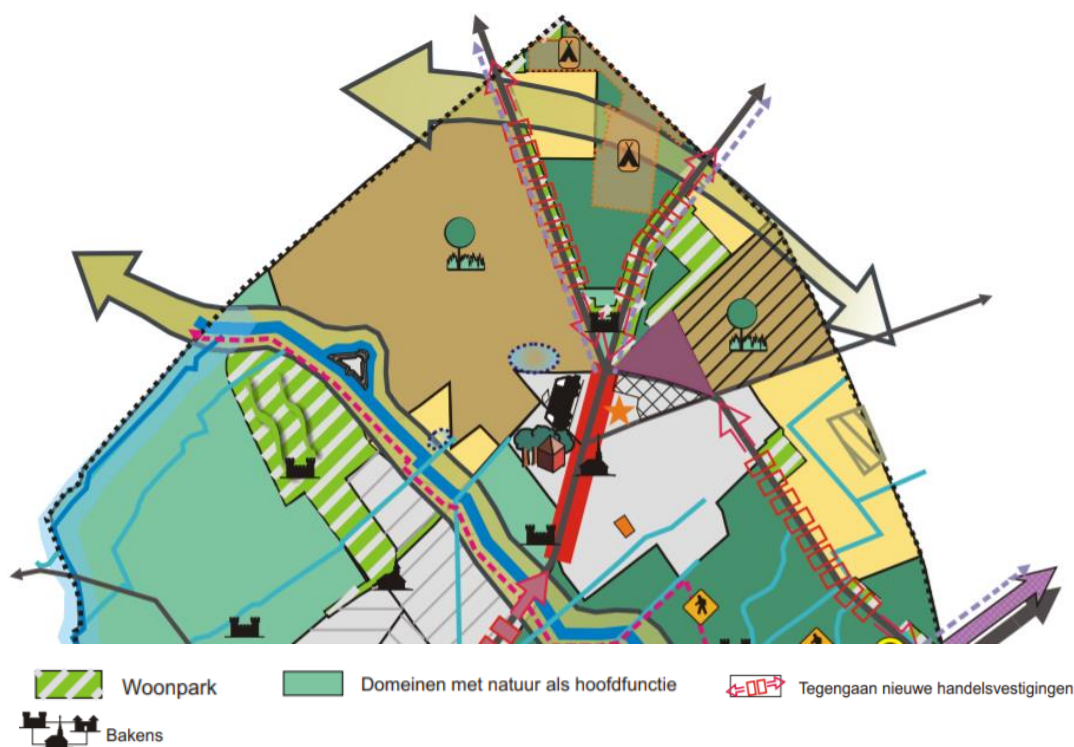
Maria-ter-Heide is geselecteerd als woonkern en heeft o.a. volgende ontwikkelingsperspectieven:

- Wonen als hoofdfunctie
- Vestiging van andere functies mogelijk, bij voorkeur in de centrumgebieden
- Inbreiding in de kern krijgt de voorkeur op uitbreiden van bebouwing, waarbij een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare wordt nagestreefd
- Behoud van waardevolle open ruimten binnen het bebouwd gebied
- Afbakenen van zones waar de bouw van meergezinswoningen toegestaan is

- Duidelijke begrenzing van de dorpskom door middel van poorten
- Behoud eigenheid wijken Kleine Landeigendom (Kaart, Driehoek en Maria-ter-Heide)



Figuur 25 Knelpunten en potenties Maria-ter-Heide



Figuur 26 Wensbeeld - Deelruimte Maria-ter-Heide

### Bindend gedeelte

Het kasteeldomein is geselecteerd als:

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

## 3.4 Overige relevante studies

### 3.4.1 Toolkit kasteeldomeinen (provincie Antwerpen, 2015)

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

- Gezien de beperkte grootte is een opdeling tussen publiek en privaat niet evident. Het is echter van belang dat toch een zekere mate van toegankelijkheid wordt voorzien.
- Een groene bouwvrije zone langs de randen combineren met een voorwaarde van verbinding van de tuin met de rest van de omgeving (bv. via doorzichten).
- Geen (standaard) doorsteekbaarheid voor gemotoriseerd verkeer.
- Er moet een optimale afstemming worden nagestreefd tussen het gebruiksgemak van nieuwe functies en de historische waarde van de gebouwen. Daarbij kan het zijn dat in bepaalde

gevallen het historisch gebouw kan worden uitgebreid of afgebroken. Bijkomende verdichting zal voor relicten in woongebied vaak te overwegen zijn. De mate van verdichting hangt af van de stedenbouwkundige context van het kasteeldomein.

- Voor relicten in woongebied kunnen bijkomende functies worden gerealiseerd en mogen ze een privatisering van het omliggende domein teweegbrengen.

### 3.4.2 Mobiliteitsplan Brasschaat

Het beleidsplan van de gemeente Brasschaat is conform verklaard door de provinciale auditcommissie op 5.02.2004. Het werd geactualiseerd in 2010. Het mobiliteitsplan beoogt een gemeentelijke visie met betrekking tot mobiliteit en verkeersstructuren op haar grondgebied. Het mobiliteitsplan gaat dieper in op de verkeersproblematiek van de Bredabaan en geeft een aantal aanbevelingen naar inrichting toe. Er werd een sneltoets gedaan ter evaluatie van het gemeentelijk mobiliteitsplan van Brasschaat. Deze sneltoets werd goedgekeurd op de Gemeentelijke Begeleidingscommissie (GBC) van 30.01.2019 en gunstig geadviseerd op de Regionale Mobiliteitscommissie (RMC) van 21.03.2019. De GBC heeft beslist om het gemeentelijk mobiliteitsplan te vernieuwen (spoor 1).

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

#### **Openbaar vervoer:**

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

#### **Parkeren:**

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

#### **Gemotoriseerd verkeer:**

- Nieuwe inrichtingsprincipes in functie van de wegcategorie
- Sluipverkeer tegengaan
- Opmaak wijkcirculatieplannen
- Visie/herinrichting Kapelsesteenweg

#### **Vrachtverkeer:**

- Problematiek extra vrachtverkeer onderliggende wegen (t.g.v. congestie hoofdwegen)
- Vrachtverbod
- Parkeren van vrachtwagens in woonwijken

#### **Communicatie en sensibilisering:**

- Doorgedreven communicatie en sensibiliseringscampagnes

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

#### 3.5.1 Gewestplan

Het gewestplan 'origineel gewestplan Antwerpen' (goedgekeurd 10 maart 1979) is van toepassing. Het plangebied kasteeldomein Withof is bestemd als parkgebied.



Figuur 27 Gewestplan plangebied kasteeldomein Withof

#### 3.5.2 RUP's

##### 3.5.2.1 RUP 'Verbod op meergezinswoningen' en herziening

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

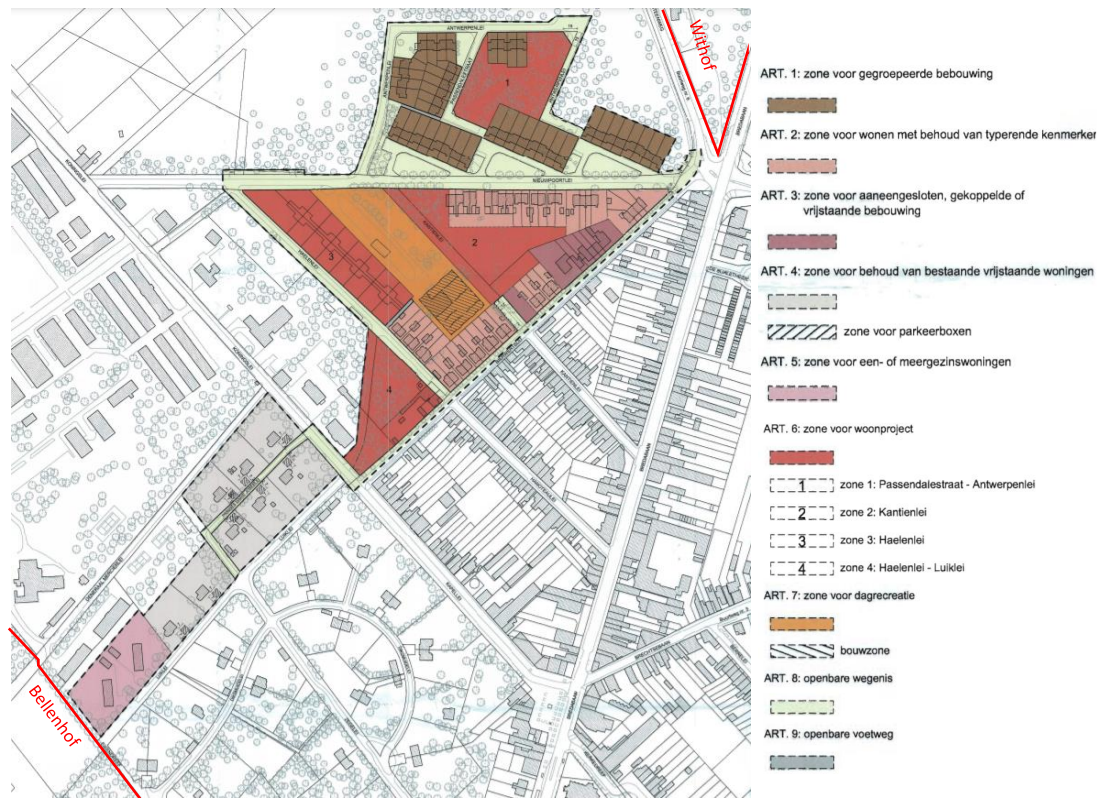


Figuur 28 Grafisch plan RUP 'verbod op meergezinswoningen'



### 3.5.2.2 RUP "Militaire woonwijk"

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



Figuur 29 Grafisch plan 'RUP militaire woonwijk'

### 3.5.2.3 RUP Lt. Coppenskazerne fase 4

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



Figuur 30 grafisch plan RUP Lt. Coppenskazerne fase 4

### 3.5.3 Verkavelingen

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

### 3.5.4 Vergunningstoestand

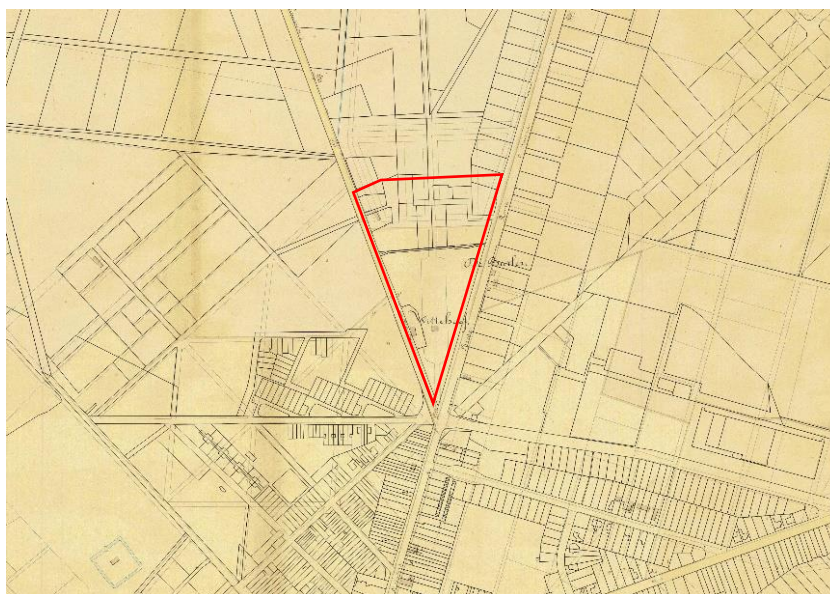
In onderstaande tabel worden de stedenbouwkundige vergunningen die gekend zijn voor het kasteeldomein weergegeven.

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

### 3.5.5 Rooilijnplan

Er is een historisch rooilijnplan van de Bredabaan van 1912.

### 3.5.6 Atlas der buurt- en voetwegen inclusief correcties



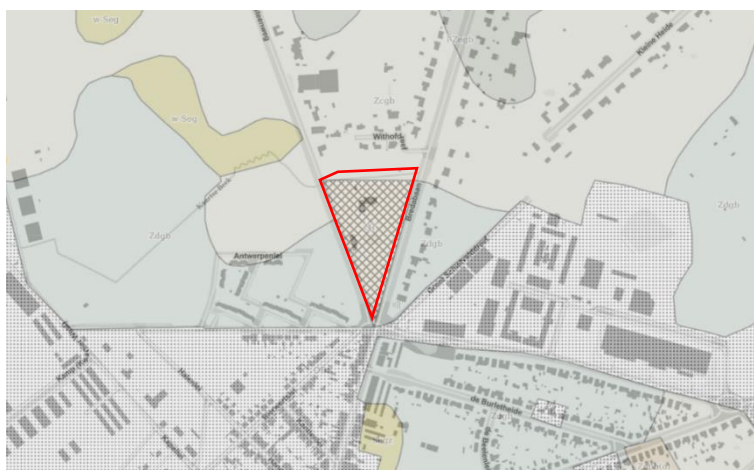
*Figuur 31 Atlas der Buurtwegen - Bron: geoportaal Vlaams-Brabant*

Het plangebied bevat geen buurt- en voetwegen.

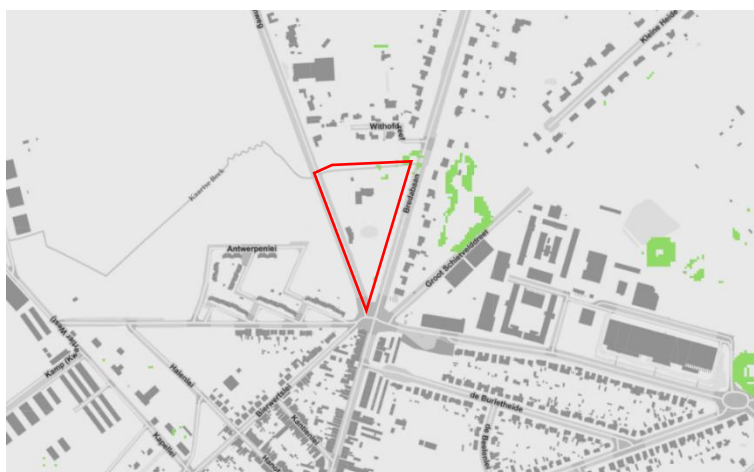
### 3.6 Bodem

Tabel 1 Synthese bestaande feitelijke toestand bodem

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



Figuur 32 Bodemkaart Bron: Geopunt

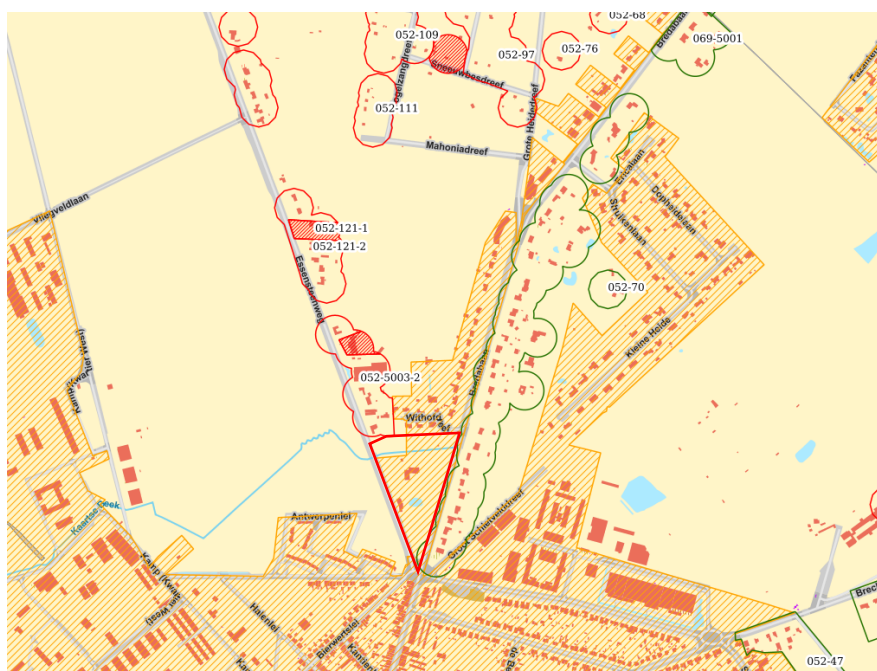


Figuur 33 Erosiegevoeligheid Bron: Geopunt

### 3.7 Water

Tabel 2 Synthese bestaande feitelijke toestand water plangebied en omgeving

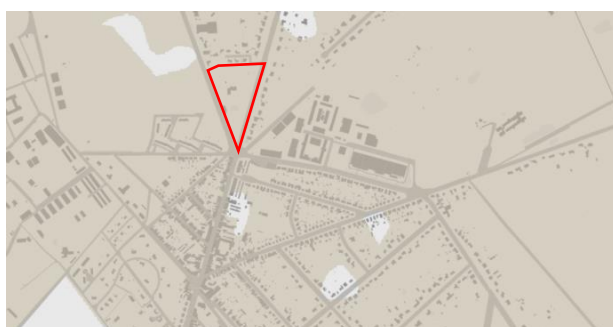
	Plangebied en omgeving Withof
Stroomgebied/Bekken/Deelbekken	Het gebied is gelegen in het Benedenschijn deelbekken van het Beneden-Scheldebekken binnen het stroomgebied van de Schelde
Waterlopen	Door het plangebied loopt de Kaartsebeek. Deze is geklasseerd, tweede categorie.
Polder/Watering	Nvt
Overstromingsgevoelige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



Figuur 34 Zoneringsplan t.h.v. kasteeldomein Withof



Figuur 35 Waterloperij t.h.v. plangebied (Agiv)



Figuur 36 infiltratie gevoeligheid t.h.v. plangebied (Agiv)

### 3.8 Biodiversiteit

Tabel 3 Synthese bestaande feitelijke toestand biodiversiteit

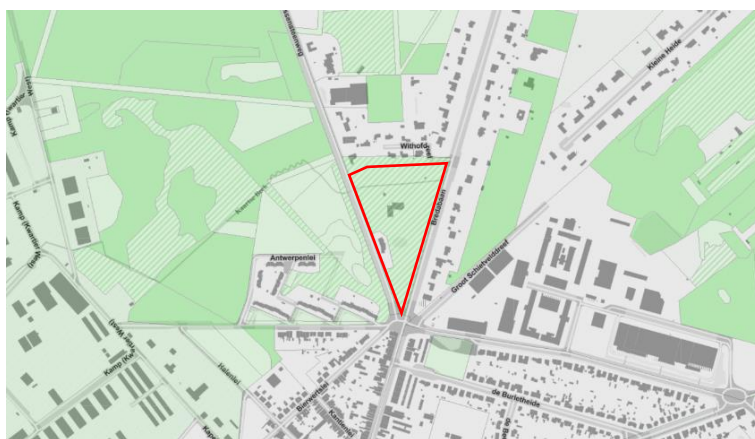
	Plangebied en omgeving
Vogelrichtlijngebied	Grenst aan vogelrichtlijngebied 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld'
Habitatrichtlijngebied	Grenst aan habitatrichtlijngebieden 'Klein en Groot Schietveld'
Ramsargebied	nvt
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	nvt
Gebieden van het duinendecreet	nvt
Vlaamse of erkende natuureservaten	nvt
Bosreservaten	nvt
Bos	Binnen het plangebied is bos gelegen.
IHD-zoekzones	nvt
Biologisch waardevolle zones (o.b.v. BWK of terreingegevens)	Nagenoeg volledig plangebied is aangeduid als complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen: 'kasteelpark' bevat zuur beukenbos. In de omgeving ook diverse waardevolle elementen aangeduid bv. dreef in de Essensteenweg, militair gebied aan de overzijde, ...



*Figuur 37 Habitatrichtlijngebieden nabij plangebied (AGIV)*



*Figuur 38 Vogelrichtlijngebieden nabij plangebied (AGIV)*



*Figuur 39 Biologische waarderingskaart (AGIV)*

### 3.9 Landschap en erfgoed

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

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

Omschrijving inventaris bouwkundig erfgoed:

- Kasteel Withof:

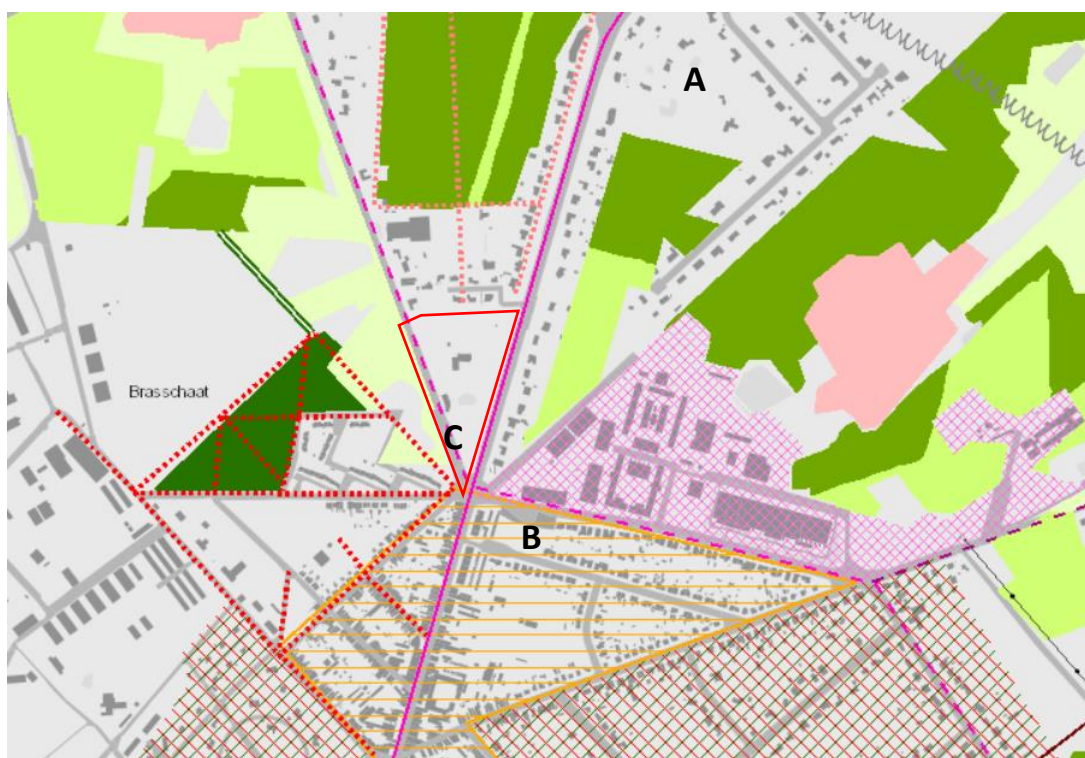
Kasteel met park gelegen op kruispunt van Bredabaan en Essensteenweg; ijzeren toegangshek gevat tussen arduinen pijlers met bolornamenten.

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

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

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

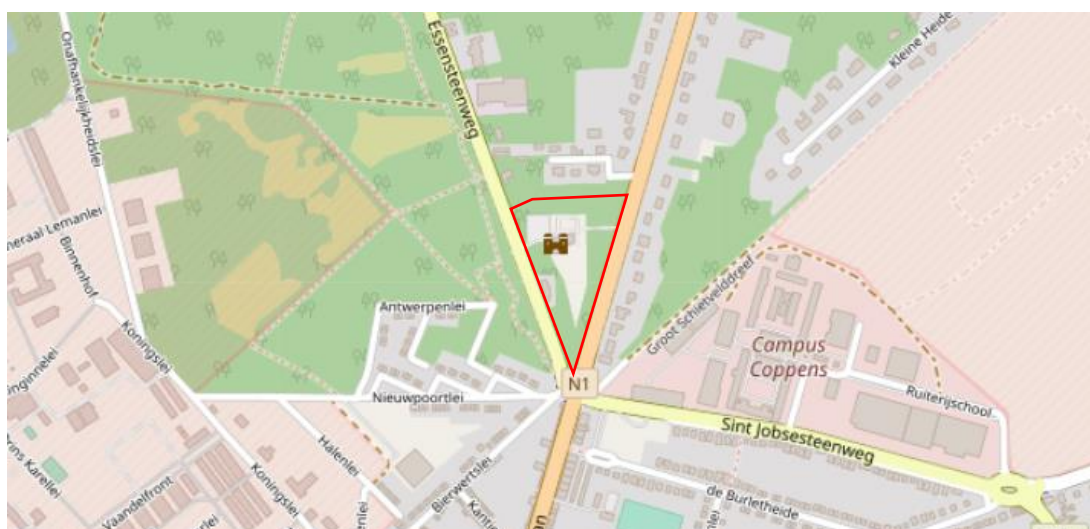
Het Militair erfgoed op de overgang van de Scheldepolders naar de Kempen is vastgesteld in de landschapsatlas. Het gebied bestaat uit landbouw, historisch dreven, militairdomein met aansluitend duinenlandschap, militaire verdedigingsinfrastructuren en kasteeldomeinen.



Figuur 40 Landschapkenmerken atlas t.h.v. domein Withof (AGIV)

### 3.10 Mobiliteit

#### 3.10.1 Wegen categorisering

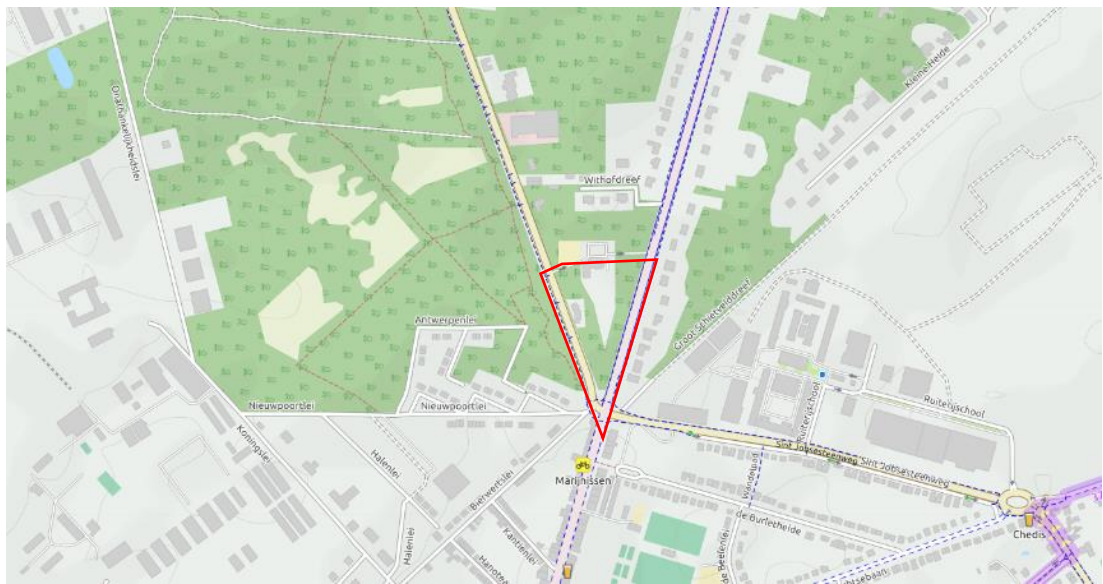


Figuur 41 categorisering wegenis - Bron google maps

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



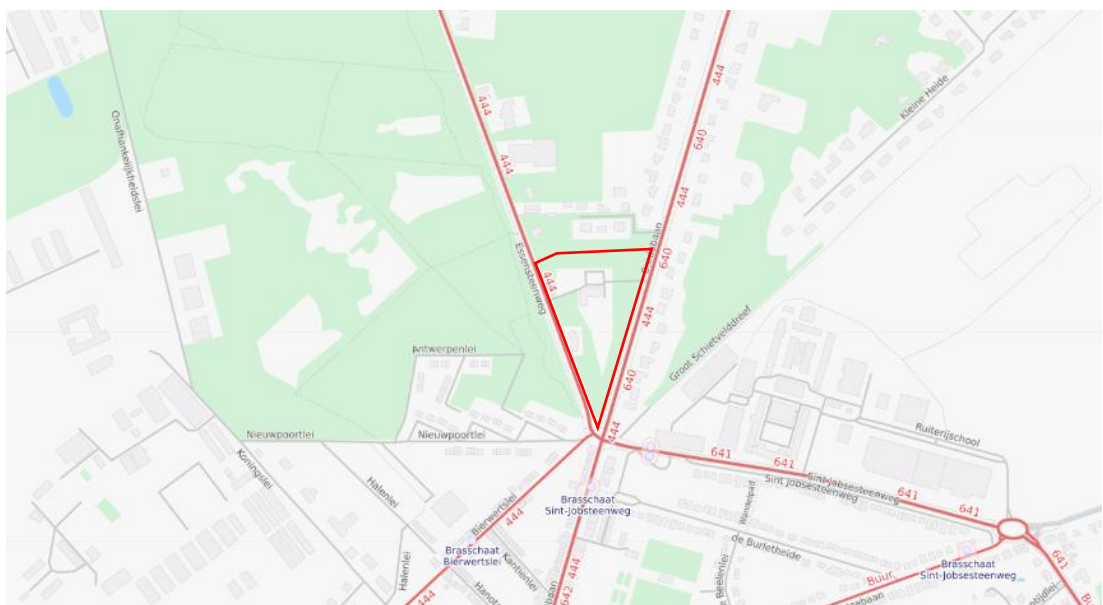
### 3.10.2 Fietsroutes



Figuur 42 Wensbeeld bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk en recreatief fietsnetwerk

De Essensteenweg en Bredabaan zijn geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroutes. Het gebied is vlot te ontsluiten door de aanwezigheid van fietspaden. Het recreatieve fietsknooppuntennetwerk grenst niet aan het plangebied, maar ligt in de omgeving van het plangebied.

### 3.10.3 Openbaarvervoer



Figuur 43 Situering buslijnen (AGIV – De Lijn)

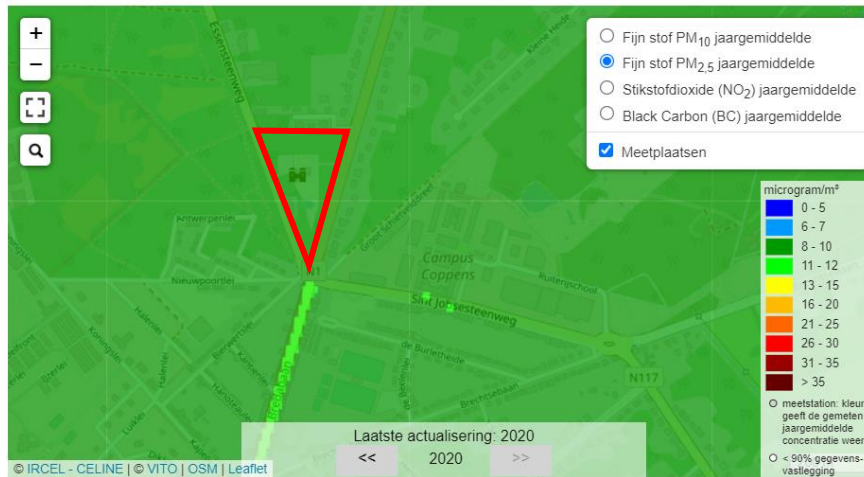
Nabij het plangebied passeren verschillende bussen van de Lijn. Met haltes nabij het kruispunt Essensteenweg-Bredabaan. Volgende lijnen passeren 444, 640, 641, 642.

### 3.10.4 Wandelnetwerk en trage wegen

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

### 3.11 Geluid, lucht, gezondheid en veiligheid

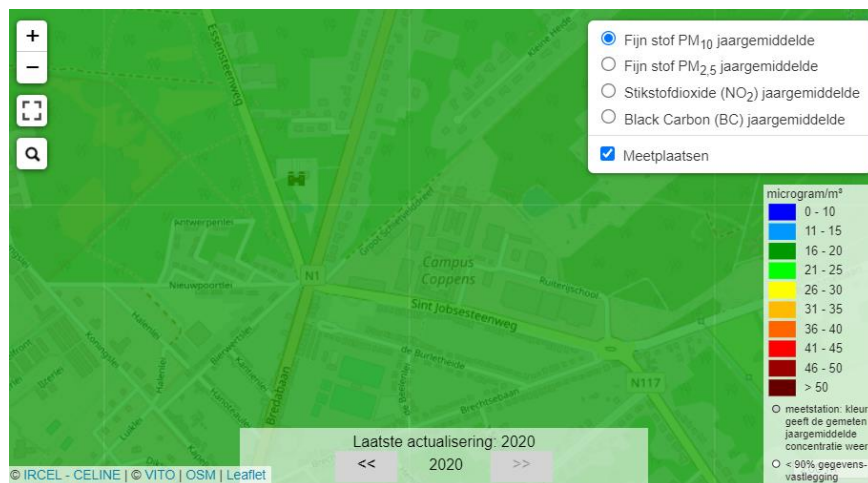
#### 3.11.1 Lucht



Figuur 44 PM 2.5 laatste actualisering 2020 Bron VMM, laatste actualisering 2020



Figuur 45 2.5 Jaarlijks gemiddelde 2019 Bron VMM,



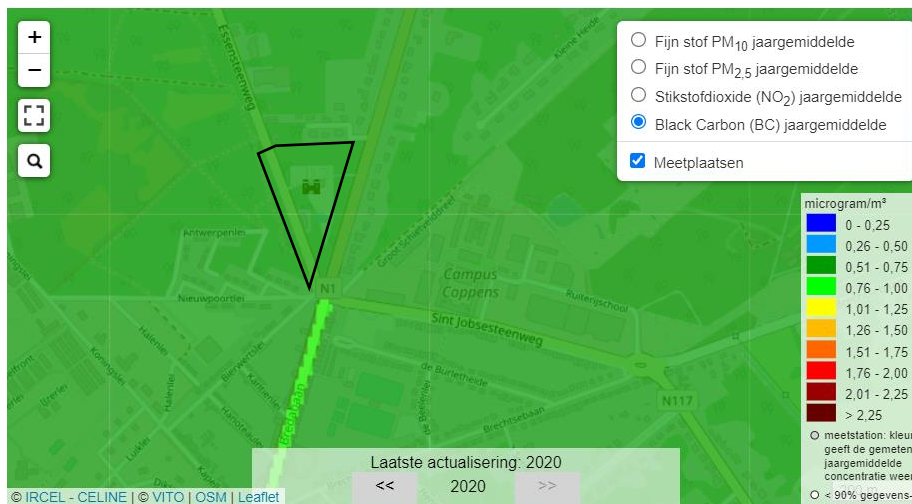
Figuur 46 PM 10 laatste actualisering 2020 (zelfde waarde als gemiddelde 2019) – Bron VMM



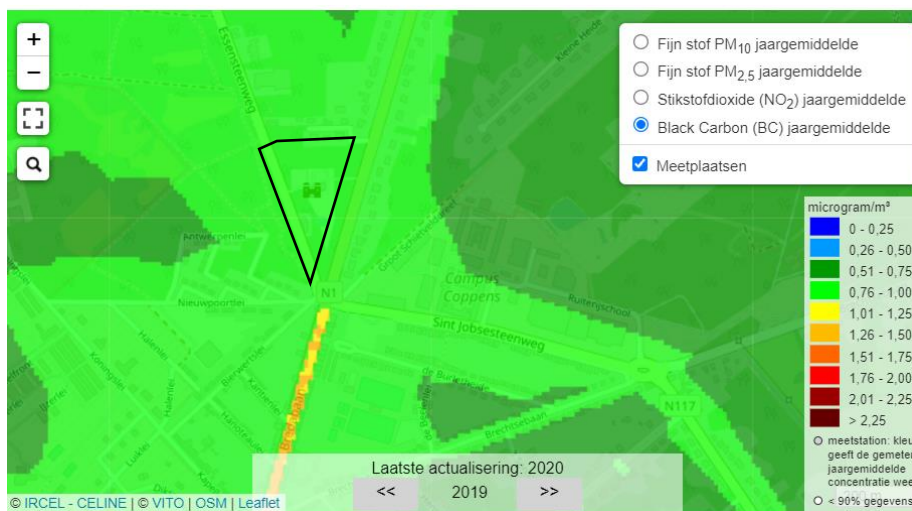
Figuur 47 Nitrogen dioxide (NO2) laatste actualisering 2020 – Bron VMM



Figuur 48 Nitrogen dioxide (NO2) jaargemiddelde 2019 – Bron VMM



Figuur 49 Black Carbon (BC) laatste actualisering 2020 Bron VMM



Figuur 50 Black Carbon (BC) gemiddelde 2019 – Bron VMM

De fijn stof-concentratie (PM<sub>2.5</sub>) overschrijdt de Europese grenswaarde van 20 µg/m<sup>3</sup> niet. Ook voor PM<sub>10</sub> wordt deze grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> niet overschreden. De WGO advieswaarde wordt echter wel net overschreden deze betreft 10 µg/m<sup>3</sup>.

Om de schadelijke gevolgen van NO<sub>2</sub> voor de menselijke gezondheid zoveel mogelijk te beperken, legt de Europese Richtlijn Luchtkwaliteit (2008/50/EG) sinds 2010 een grenswaarde op van 40 µg/m<sup>3</sup>. Deze wordt hier niet overschreden.

Voor BC ('Black Carbon' of zwarte koolstof), zijn er geen EU-grenzen en ook geen WGO-advieswaarden. De kleurschaal is gebaseerd op de correlatie tussen BC en NO<sub>2</sub>.

### 3.11.2 Geluid



Figuur 51 Links: Lden Wegverkeer hoofdwegen (2016)

Op de geluidskartaal wordt aangegeven aan hoeveel geluid de omgeving wordt blootgesteld. De geluidsbelasting wordt daarbij uitgedrukt in de parameter Lden. Het Lden-niveau is een gewogen jaargemiddeld geluidsdrumniveau over het etmaal waarbij de avond- en nachtniveaus relatief gezien zwaarder doorwegen, wat overeenkomt met de vaststelling dat geluidsoverlast 's avonds en 's nachts doorgaans als hinderlijker wordt ervaren. Deze streefwaarden worden bepaald door de WGO op basis het geluidniveau waarbij 10% van de mensen 'ernstig gehinderd' is, en zijn voor wegverkeer: 60-65 db Lden. In plangebied kasteeldomein Witthof wordt t.h.v. het gehele plangebied 50dB overschreden.

## 3.12 Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen

### 3.12.1 Kwaliteiten

- Centraal gelegen: langsheen (kruispunt) gewestweg(en), nabij grootstedelijk gebied Antwerpen, langs woonkern, goed bereikbaar via diverse vervoersmodi,
- Tewerkstelling: Ligging nabij lokale bedrijvigheid en Antwerpen
- Historische kwaliteiten: het gebied heeft een unieke historische waarde. Zowel wat landschap als (hoofd)gebouw betreft.
- Natuurwaarde: Het gebied is omringd door groen en kent een verbindende rol.

### 3.12.2 Knelpunten

- Invulling: Het huidig juridische kader biedt onvoldoende mogelijkheden/handvaten tot invulling afgestemd op specifieke karakter domein, waardoor het gebied onderbenut blijft.
- Opslag van materialen en constructies die het landschapsbeeld verstoren.
- Verloedering delen domein (bv. dak kasteel, groenbeheer, ...).

### 3.12.3 Potenties

- Verder ontwikkelen: Het kasteeldomein heeft potenties voor functies die een meerwaarde kunnen betekenen voor de omgeving.

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

#### 3.12.4 Bedreigingen

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

## 4 Visie voorgenomen plan

### 4.1 Algemene visie

Deze startnota vormt de eerste stap in de opmaak van het RUP 'Withof'. De opmaak van dit RUP wordt ingegeven zowel vanuit de ambitie om een kwaliteitsvolle ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken als om de bestaande historische bouwkundige en landschappelijke waarden te behouden. Daarnaast zal er ook aandacht gaan naar de ecologische aspecten aangezien het gebied een groen karakter heeft en gelegen is nabij verschillende natuurgebieden. De voornaamste doelstellingen zijn:

- **Ontwikkeling kansen geven:** Doel is het behoud van deze site en zijn unieke waarden. Eén van de beste manieren om het onderhoud en dus behoud van deze site te garanderen, is door het gebruik van de site veilig te stellen. Leegstaande sites en domeinen vertonen immers sneller tekenen van verval. De gemeente wenst daarom een flexibel kader op te stellen, doch met duidelijke randvoorwaarden en beperkingen vanuit landschappelijke, erfgoed- en ecologische waarden.
- **Behoud en ontwikkeling landschap en natuur:**
  - Behoud en uitbouwen als waardevol kasteelpark: voor Withof is het behoud van het waardevolle bomenbestand belangrijk vanuit historisch perspectief en omwille van de verbindingsfunctie tussen aanpalende natuurgebieden.
  - Verankeren erfgoedelementen in het domein: aandacht voor zichtassen, drevén, waardevolle monumentale bomen, aanwezige artefacten als poortgebouwen, historische vijvers, enz.
  - Verhogen natuurwaarden door een meer ecologisch gericht beheer en bescherming van de meest waardevolle zones.
  - Het gebied vervult een functie voor het leveren van ecosysteemdiensten en klimaatadaptatie.

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

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

## 4.2 Visie bebouwde deel

### 4.2.1 Visie mogelijke functies kasteeldomein

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

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

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

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

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

- (satelliet)kantoren/co-workspace:
  - Ruimtelijk (goede ontsluiting, bereikbaarheid, ligging nabij de Campus Coppens, ...);
  - Architecturaal: een functiewijziging naar kantoren (gewone kantoren, maar ook ateliers, polyvalente ruimte, ...) vraagt om relatief weinig ingrepen en past daarom algemeen goed in een kasteel.
- vrije beroepen en diensten (al dan niet in combinatie met andere functies): medische groepspraktijken, architecten, gespecialiseerde medische zorg, schoonheidsinstituut,...; Subcategorieën van de gezondheidszorg die gekoppeld zijn aan strenge bouwkundige eisen zoals woonzorgcentra of serviceflats zijn minder evident te integreren.



- horeca; de uitstraling van het kasteel, de vele buitenruimte en de ligging maakt dit een begeerde plaats voor het onderbrengen van een hotel, restaurant, feestzaal of een combinatie ervan. Uitdaging van deze bestemming betreft het brengen van voldoende 'luxe' zonder daarbij de structuur en het interieur dermate te wijzigingen dat daarbij het kasteelgevoel verloren gaat. Doch op de verdiepingen hoeft dit alvast niet tot een knelpunt te leiden, want daar is reeds een opdeling in ruimtes plaatsgevonden. Bijkomend aandachtspunt is de verkeersontsluiting en hanteren van duidelijke richtlijnen voor bijgebouwen en constructies bij de organisatie van feesten.

In kader van de startnotafase werd de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van diverse functies onderzocht. (Zie ook hoofdstuk 6.5.3) Hieruit bleekt dat met uitzondering van de functie feestzaal, de parkeerbehoefte volledig kan opgevangen worden op de huidige parking. De exploitatie van een feestzaal vereist bijkomende ondergrondse parkeerplaatsen. Echter dit mag enkel onder de bestaande parking, de nieuwe gebouwen en de Franse tuin en niet onder de waardevolle delen van het kasteeldomein om de hoogstambomen niet te schaden. Bovendien kan gezien de relatief hoge grondwatertafel, hooguit één beperkte ondergronds bouwlaag voorzien worden, wat de beschikbare oppervlakte verder beperkt. De beschikbare oppervlakte voor het realiseren van ondergrondse parkeerplaatsen betreft ca. 2.500m<sup>2</sup> (ruwe schatting) samen met de huidige oppervlakte van de parking betreft dit ca. 4.000m<sup>2</sup> (ruwe schatting). Dit limiteert de ruimte voor parkeerplaatsen die op het terrein zelf beschikbaar is. In functie van de uitwerking van de voorschriften in een volgende fase van het RUP wordt de meest geschikte maximale capaciteit van de feestzaal verder vastgelegd. De gemeente start hierbij verder onderzocht en overleg (bv. deel parking in nabijheid terrein, deel parking ondergronds, circulatie terrein, overleg AWV,...).

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



*Figuur 52 Referentiebeeld kantoorruimte en hotel in kasteel/landhuis (van links naar rechts: Bridgevest Rotterdam, Boxy Fine Foods Gent, Culinair landgoed Parc Broekhuizen uit erfgoedscan aNo-architecten, 2021)*

Volgende functies worden expliciet niet toegelaten:

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

## 4.2.2 Visie uitbreidingsmogelijkheden en ontwikkelingsmogelijkheden bebouwing

### 4.2.2.1 Geschikte locatie en inplanting

Op het kasteeldomein bevindt zich vandaag één historisch gebouw met een grondoppervlakte van ca. 350m<sup>2</sup>. Langs de westelijke zijde werd in de jaren 60 een aanbouw gerealiseerd met een oppervlakte van ca.400m<sup>2</sup>.

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



*Figuur 53 Historische foto aanzicht kasteel (bron: Delcampe.net)*

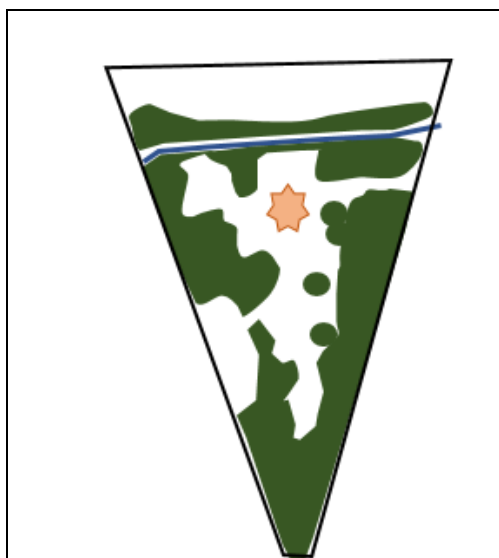


*Figuur 54 Huidig aanzicht kasteel (bron Antea Group)*

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

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

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



*Figuur 55 Situering bosfragmenten*



*Figuur 56 Situering recentere ingrepen*



*Figuur 57 Situering kasteelparkelementen en zichtassen*



*Figuur 58 Domein Withof als ecologische stapsteen*

Twee locatiealternatieven werden bekeken:

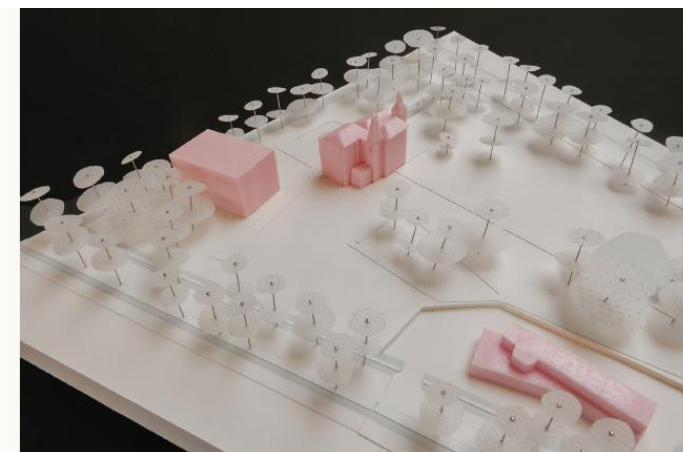
- Locatie op de huidige parking ten noordwesten van het kasteel.
- Locatie achter het kasteel.



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

#### Bespreking locatie op de huidige parking

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



*Figuur 59 Fragment ontwerp onderzoek - analyse locatie huidige parking (aNNo-architecten, 2021)*

#### Bespreking locatie achter kasteel

Voor de locatie achter het kasteel werden twee varianten onderzocht:

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

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



*Figuur 60 Voorkeursalternatief bebouwingmogelijkheden nieuwbouw en foto bestaande omgeving (aNNoArchitecten, 2021)*

#### 4.2.2.2 **Uitbreiding- en verbouwingmogelijkheden nieuwbouw en kasteel**

##### **Nieuwbouw**

De gezamenlijke grondoppervlakte van de nieuwe bouwvolumes mag maximaal van dezelfde grootteorde zijn als de huidige bebouwde oppervlakte (d.w.z. een grondoppervlakte van ca.200m<sup>2</sup> per nieuw volume, twee nieuwe volumes in totaal). De exacte (maximale) afmetingen worden pas gedetermineerd in de volgende fase wanneer de voorschriften worden uitgewerkt. De nieuwe volumes mogen niet hoger zijn dan het hoofdgebouw. De feitelijke (maximale) bouwhoogte wordt pas vastgelegd in een latere fase.<sup>1</sup>

##### **Kasteel**

Uitbreiding van het historische kasteel wordt niet wenselijk geacht. Een moderne uitbreiding zal voor afbreuk aan de waarde van kasteel zorgen. Herbouw van het kasteel is niet toegestaan, tenzij na een calamiteit buiten de wil van de eigenaar of beheerder om, die de quasi volledige vernietiging van het historisch gebouw tot gevolg had. Herbouw moet in dit geval geschieden op dezelfde plaats en dient te gebeuren in verhouding tot het oorspronkelijke historische gebouw.

##### **Overige constructies**

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

<sup>1</sup> I.f.v. het (kunnen) bepalen van een eerste scope van mogelijke milieueffecten werd uitgegaan van een maximale hoogte van drie bouwlagen.

## 4.3 Ontsluiting en parkeren

### 4.3.1 Ontsluiting

De huidige ontsluitingspunten blijven behouden. Bij de functie is het aangewezen de in- en uitrit te spreiden om zo het verkeer te spreiden.

### 4.3.2 Parkeren

Conform de toolkit kasteeldomeinen moet de parking aan de rand van het kasteeldomein voorzien worden. Vandaag is er reeds een parking aanwezig op het terrein. Deze ligt niet binnen een zichtas op het kasteel en is gelegen nabij de gewestweg en de grens van het domein. De locatie kan behouden worden. Er wordt echter wel als maatregel opgenomen dat in een zone van 15 m langs de Kaartse Beek enkel faunavriendelijke buitenverlichting voorzien mag worden om de verstoring van deze ecologische corridor te beperken.

Naast de parking ten noordwesten van het kasteel wordt er momenteel ook geparkeerd ten westen van het kasteel en ten oosten van het kasteel. Het is wenselijk de ruimte rond het kasteel uit te zuiveren en de stalling van wagens (en ook van andere zaken) hier te verwijderen.

In functie van de behoefte kan ook parking ondergronds voorzien worden (maximaal één ondergrondse bouwlaag). Hierbij moet worden aangetoond dat er bij de aanleg geen significante impact op de omgeving ontstaat. Deze ondergrondse parking mag daarom niet voorzien worden onder de waardevolle delen van de kasteeltuinen, in het bijzonder de boombestanden (bv. mogelijke locaties zijn onder de huidige parking, onder de nieuwbouw, ..).

In kader van de startnotafase werd de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van diverse functies onderzocht. (Zie ook hoofdstuk 6.5.3) Hieruit blijkt dat met uitzondering van de functie feestzaal, de parkeerbehoefte volledig kan opgevangen worden op de huidige parking. De exploitatie van een feestzaal vereisen bijkomende ondergrondse parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte die de functies in het nieuwe gebouw genereren samen met de functies in het kasteel moet steeds op de parking op te vangen zijn. Hiervan kan enkel gemotiveerd afgeweken worden onder strikte voorwaarden (bv. bijkomende parking op wandelafstand kan worden voorzien). Deze worden verder uitgeklaard n.a.v. de volgende fase.

*Het aspect parkeren wordt verder besproken onder de discipline mobiliteit – parkeren.*

## 4.4 Onbebouwde ruimte

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

- Het aanleggen, inrichten, of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.
- De bestaande waterelementen worden geherwaardeerd en krijgen afdoende ruimte, zoals de waterloop de Kaartse beek en zijn oeverzones.
- Strook langsheen de waterloop de Kaartse beek van 5 à 10m te behouden in functie van ruimte voor waterbeheer, ecologische oeverzone en ecopassage.

- Kasteeltuin ontdoen van alle (storende) constructies zonder erfgoedwaarde en/of die afbreuk doen aan het landschapsbeeld: kippenhok in weinig waardevol materiaal; schuttingen, WC-container, buitenbar, ... (te bekijken op projectniveau).
- Visie beheer en snoeien vegetatie (geen onderdeel RUP).
- Herstel zichttas.
- Aandacht hebben bij inrichtingsmaatregelen voor potentie domein als ecologische stapsteen



#### 4.5 Tuinzones Withofdreef

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

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

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



#### 4.6 Perceel Essensteenweg 13

Het perceel van Essensteenweg 13 staat ruimtelijk noch functioneel in verbinding met het kasteeldomein. De bebouwing heeft geen historische nog landschappelijke waarde en wordt apart ontsloten. Het perceel is echter wel nog gelegen in parkgebied op het gewestplan. Gezien de ligging in aansluiting met een domein met hoge biologische waarde en gezien de ligging in de nabijheid van diverse waardevolle groengebieden zullen in de voorschriften van dit RUP bijkomende voorwaarden worden opgelegd voor de onbebouwde ruimte (bv. met betrekking aandeel verharding en rooien van bomen). Gezien de reeds hoge bebouwingsgraad op het perceel worden uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

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

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

Het voorgenomen RUP vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen, namelijk 10 b) Stadsontwikkeling. Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied ca. 4.63ha (Withof) groot is, een zeer beperkte oppervlakte binnen het grondgebied van de gemeente Brasschaat. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling,

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

## 6 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

### 6.1 Bodem

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

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

#### 6.1.1 Bodemverstoring en grondstofvoorraden

Bij de aanleg van nieuwe bebouwing en verharding kan er tijdelijk verdichting optreden door het betreden van de bodem met zware machines indien dit in verdichtingsgevoelige zones gebeurt.

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

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

#### 6.1.2 Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

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

#### 6.1.3 Conclusie discipline Bodem

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

## 6.2 Water

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

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

### 6.2.1 Grondwater

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

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

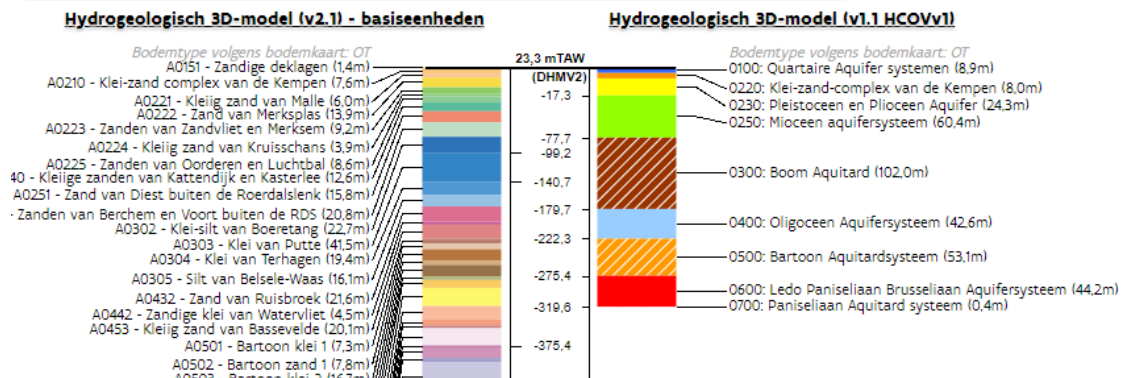
Volgens een puntboring op deze locatie, cfr. de informatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen blijkt de aquifer-laag hier echter 8,7m diep. Er is m.a.w. nog voldoende ruimte om onder één eventuele ondergrondse beperkte bouwlaag door te stromen. Daardoor wordt er geen significante impact verwacht van het plangebied op de grondwaterkwetsbaarheid.

Parking wordt hier bovengronds voorzien, is reeds aanwezig. Doch het is in deze fase nog niet uitgesloten dat er een parking ondergronds wordt voorzien.

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

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

Bredabaan 906, 2930 Brasschaat



Figuur 61 Fragment puntboring t.h.v. plangebied (DOV Vlaanderen, 2021)

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

## 6.2.2

### Oppervlaktewater

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

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

Het plangebied is niet aangeduid als overstromingsgevoelig.

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

Bijkomend zal elke omgevingsvergunning moeten voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater: (B.VI.R. 01/10/2004). Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk hergebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd.

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

## 6.2.3

### Afvalwater

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

#### 6.2.4 Conclusie discipline water

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

### 6.3 Biodiversiteit

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

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b><i>Biotoopwijziging</i></b>		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
- Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Biotoopwijziging</i>		
Verdroging / vernatting:		
- Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)		
- Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemissies)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b><i>Rustverstoring (door geluid en licht)</i></b>		
- Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

---

**Barrièrevorming en versnippering**


---

- Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysische scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

---

### 6.3.1 Biotoopverlies door ruimtebeslag

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

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

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

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

### 6.3.2 Rustverstoring (door geluid en licht)

Geluidsproducerende functies zullen niet toegelaten worden binnen het RUP. Inzake geluid zal de verstoring aldus beperkt blijven. Er worden dan ook geen aanzienlijke verstoringseffecten verwacht.

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

### 6.3.3 Voortoets passende beoordeling

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

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



*Figuur 62 Domein Withof als ecologische stapsteen*

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

Door uitvoering van het planvoornemen zijn bijkomende stikstofdeposities ten gevolge van (gebouwenverwarming en) verkeer niet uit te sluiten. Op 3 mei 2021 werd een Ministeriële instructie gepubliceerd, waarin staat dat wanneer het aandeel van de voorziene depositie t.o.v. de kritische depositiewaarde (KDW) van het meest gevoelige habitat binnen Habitatrictlijngebied minder dan 1



% bedraagt, dat dan in principe geen passende beoordeling vereist is (en er bijgevolg ook geen betekenisvol negatieve effecten verwacht worden).

Het plangebied grenst nagenoeg aan het habitatrictlijngebied (SBZ-H) 'Klein en Groot Schietveld'. Wegens het feit dat het SBZ zich niet rechtstreeks naast het plangebied bevindt (Essensteinweg en Bredabaan + woonwijk liggen tussen het plangebied en het habitatrictlijngebied) en de bijkomende verkeersgeneratie beperkt is (grootste verwachte verkeersgeneratie bij feestzaal is ca. 484 voertuigbewegingen per dag bij variant 2), kan op basis van expert judgement geoordeeld worden dat de stikstofdeposities ter hoogte van het habitatrictlijngebied kleiner dan 1% van de KDW van het meest gevoelig habitat zullen zijn.

Uit eerdere modelleringen met 1.000 bijkomende verkeersbewegingen per dag, bleek immers dat de N-depositie vlak naast de weg (0 – 20 m) < 0,06 kg N/ha/jaar bedraagt. Het meest kritische habitat in Vlaanderen heeft een KDW van 6 kg N/ha/jaar. De 1% drempelwaarde van dit meest kritische habitat werd dus in dit geval niet overschreden. Gezien bij huidig planvoornemen maximaal slechts ca. 290 voertuigbewegingen verwacht worden en de afstand van de parking en (de belangrijkste ontsluitingsweg naar) het plangebied tot het Habitatrictlijn ca. 30 meter bedraagt, kan aangenomen worden dat de stikstofdepositie binnen het Habitatrictlijn kleiner zal zijn dan 0,06 kg N/ha/jaar en dus minder dan 1% van de KDW van het meest kwetsbare habitat in Vlaanderen zal bedragen.

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

#### 6.3.4 Conclusie discipline biodiversiteit

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

### 6.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

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

Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
<b>Landschap (+zie ook aandachtsgebieden)</b>		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
o Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechte trekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)?		
o Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)?		
o Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?		

<i>Uitzicht</i>			
-	Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuren (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bouwkundig erfgoed (+zie ook aandachtsgebieden)</i>			
-	Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Afbraak van bouwkundig erfgoed.</li> <li>o Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijks verdwijnt.</li> <li>o Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg)</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Archeologie</i>			
-	Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)</li> <li>o Permanente veranderingen in de grondwatertafel</li> <li>o Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### 6.4.1 **Landschapswaarde en structuur**

Met het planvoornemen wordt een herstel en opwaardering van het kasteelpark vooropgesteld, behoud van het waardevol landschap staat voorop. Daarom wordt afbraak van de weinig waardevolle aanbouw uit de jaren 60 toegestaan en worden ook strengere voorschriften opgenomen rond constructies in de kasteeltuin (tenten, kippenhok, hekwerk, ..) om de waarde van het domein te herstellen en terug meer openheid te creëren in het kasteelpark.

Bijkomend worden randvoorwaarden gesteld vanuit het landschap naar de inplanting van nieuwe bouwvolumes. Zo worden de nieuwe bouwvolumes enkel toegestaan achter het kasteel (omgeving recentere Franse tuin) zodat de aangesloten landschapstuin wordt gevrijwaard.

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

#### 6.4.2 **Bouwkundig erfgoed**

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

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

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

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

### 6.4.3 Archeologie

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

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

- In het Onroerenderfgoeddecreet is geregeld dat bij de vergunningsaanvraag onder bepaalde voorwaarden een bekrachtigde archeologienota moet zitten (zie tevens beslissingsboom).
- De verplichting is afhankelijk van een aantal criteria en drempels. Dit dient in de projectfase onderzocht te worden maar op planniveau kunnen er al duidelijke indicaties zijn. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van de totale oppervlakte van de percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein en de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris of binnen een beschermde archeologische site.
- Daarnaast is ook de vondstmeldingsplicht van toepassing. Iedereen die, op een ander moment dan bij het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek, een archeologische opgraving of het gebruik van een metaaldetector, een roerend of onroerend goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het archeologische erfgoedwaarde heeft, is verplicht daarvan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. De Vlaamse Regering kan de nadere regels daarvoor bepalen.

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

### 6.4.4 Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

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

## 6.5 Mens - mobiliteit

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

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit	Ja	Nee
<i>Mobiliteit</i>		

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

### 6.5.1 Verfijnen planvoornemen in functie van bepalen mobiliteitseffecten

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

Deze eerste fase van het RUP worden de eerste grote lijnen van de visie vastgelegd. Een range van mogelijke functies die inpasbaar zijn op basis van ontwerp onderzoek en ruimtelijk onderzoek worden naar voren gebracht. Deze functies zullen echter niet allen gerealiseerd worden en ook de oppervlakte staat niet vast. Pas in de **volgende fases** van het RUP (VORUP) worden concrete oppervlaktes en randvoorwaarden vastgelegd in de voorschriften. Echter reeds in deze fase wordt al een onderzoek gevoerd naar de mogelijke milieu-impact van het planvoornemen. Bij relevante wijzigingen wordt dit milieuonderzoek in latere fasen gewijzigd.

Het onderzoek naar mogelijke milieumilieueffecten voor de discipline mobiliteit kan enkel gebeuren op basis van concrete cijfers (aantal woningen, bruto vloeroppervlakte,...). Daarom wordt hieronder aangegeven op basis van welke oppervlaktes het milieuonderzoek gebeurt. Dit betreft een **worst-case scenario** waarbij de oppervlaktes voldoende ruim werden genomen. Dit wil zeggen een volledige invulling van het hoofdgebouw (kasteel) plus nieuwbouw (mits afbraak niet-historische aanbouw) met een bepaalde functie. Voor bepaalde functies zullen echter maximale oppervlaktes worden gehanteerd kleiner dan bvo kasteel en nieuwbouw. Het gaat met name over de functie feestzaal. Hiervoor worden in het kader van het milieu-effectenonderzoek twee varianten opgenomen. Onder meer op basis van de resultaten van het milieu-effectenonderzoek, op basis van resultaten van de adviesvraag en de publieke consultatie en op basis verdere onderzoek en overleg naar vertaling op terrein in de volgende fase zullen deze oppervlaktes in de volgende fase van het RUP verfijnd worden.

Door te kijken wat de verkeersgeneratie teweegbrengt bij een worstcase scenario kan de significantie van de effecten van het planvoornemen afdoende worden ingeschat.

Vertaling doelstelling naar concrete cijfers i.f.v. analyse mobiliteit:

Functie	Oppervlakte en aantallen mogelijke functies (worst-case)
Feestzaal variant 1	300m <sup>2</sup> bvo 300 gasten staand
Feestzaal variant 2	500m <sup>2</sup> bvo – 500 gasten staand
Hotel	32 kamers waarin 64 gasten kunnen verblijven (invulling kasteel plus twee nieuwe bijgebouwen van drie bouwlagen met grondoppervlakte van 200m <sup>2</sup> ).
Woningen	10 woningen
Kantoren	1.290m <sup>2</sup> (600m <sup>2</sup> bvo nieuwe gebouwen) + 690m <sup>2</sup> kasteel.

Functie	Oppervlakte en aantallen mogelijke functies (worst-case)
Medische groepspraktijk	1.290m <sup>2</sup> (600m <sup>2</sup> bvo nieuwe gebouwen) + 690m <sup>2</sup> kasteel
Socio-educatieve functie zoals een muziekacademie, revalidatiecentrum voor jongeren met zorgproblematiek	1.290m <sup>2</sup> (600m <sup>2</sup> bvo nieuwe gebouwen) + 690m <sup>2</sup> kasteel

## 6.5.2 Verkeersgeneratie

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

### 6.5.2.1 Kencijfers

Onderstaande kencijfers zijn van toepassing om de verkeersgeneratie per functie te bepalen, specifiek voor de vervoerswijze auto. De kencijfers worden overgenomen vanuit het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER<sup>2</sup> in combinatie met gegevens gepubliceerd door de federale overheid<sup>3</sup> en kencijfers uit studies met een vergelijkbare functie.

#### Kencijfers Wonen

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

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

#### Kencijfers Hotel

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

#### Personeel

<sup>2</sup> Bron: Richtlijnenboek Vlaanderen 2018

<sup>3</sup> Bron: <https://statbel.fgov.be/nl>

<sup>4</sup> Gem. aantal verplaatsingen per persoon per dag

- Personeelsleden per kamer:
  - Op basis van cijfers uit het richtlijnenboek MOBER wordt uitgegaan van 0,37 VTE per beschikbare kamer, voor worst case een 4\* hotel.
- Aanwezigheidspercentage: uit het richtlijnenboek MOBER blijkt het piekmoment voor een hotel op zaterdagavond te liggen. Er wordt bijgevolg uitgegaan van een aanwezigheidspercentage van:
  - 80% op werkdagen
  - 100% op weekenddagen
- Modal Split:
  - Uit de enquête woon-werkverkeer 2014<sup>5</sup> blijkt dat 62,6% van de werknemers naar Brasschaat komt met de auto.
- Voor de dagverdeling wordt uitgegaan van het werk gerelateerd verkeer voor bedienden, zoals opgenomen in het richtlijnenboek MOBER:

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

#### Bezoekers

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

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

#### Leveringen

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

#### *Kencijfers Kantoren*

##### Werknemers

- Grootte gemiddelde arbeidsplaats: 13 m<sup>2</sup> bvo per arbeidsplaats
- Aanwezigheidspercentage 80%
  - Modal Split:
    - Uit de enquête woon-werkverkeer 2014<sup>6</sup> blijkt dat 61,5% van de werknemers binnen Brasschaat met de auto naar het werk komt.
- Dagverdeling, zoals opgenomen in het richtlijnenboek MOBER

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

<sup>5</sup> [https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit\\_cijfers/woon\\_werkverkeer](https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit_cijfers/woon_werkverkeer)

<sup>6</sup> [https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit\\_cijfers/woon\\_werkverkeer](https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit_cijfers/woon_werkverkeer)

### Bezoekers

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

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

### *Kencijfers Vrije beroepen*

In het kasteel wordt er mogelijk een ruimte voorzien voor een medische groepspraktijk. Dit valt onder de invulling van vrije beroepen. Voor deze functie kan aangenomen worden dat bezoekers overwegend op afspraak langskomen, hetgeen er voor zorgt dat de verkeersgeneratie gedoseerd doorheen de volledige dag gebeurt. In het Richtlijnenboek MOBER staan geen concrete kencijfers voor vrije beroepen. Om die reden werd er gebruik gemaakt van kencijfers uit een vergelijkbare studie en de eigen databank.

### Personeel

- Personeelsaantallen: 2 personeelsleden per 100 m<sup>2</sup> per gemiddelde weekdag
- Aanwezigheidspercentage: 90%
- Modal split wagen: 80%
- Autobezettingsgraad: 1,05 personen per wagen
- Dagverdeling<sup>7</sup>
  - OSP (8u00 – 9u00): 35% IN – 5% UIT
  - ASP (17u00 – 18u00): 10% IN – 10% UIT

### Bezoekers<sup>8</sup>

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

- Bezoekersaantallen: 15 bezoekers per 100 m<sup>2</sup> per dag
- Modal split: 70% autogebruikers
- Autobezettingsgraad: 1,3 personen per wagen
- Dagverdeling<sup>9</sup>
  - OSP (8u00 – 9u00): 10% IN – 10% UIT
  - ASP (17u00 – 18u00): 15% IN – 15% UIT

### Leveringen

Er wordt uitgegaan van 0,25 bestelwagens per week per 100m<sup>2</sup> bvo. Deze verplaatsingen vallen buiten de spitsmomenten.

### *Kencijfers muziekacademie*

Het RUP zal de opties openlaten voor om in het kasteel een socio-educatieve functie in te richten bv. atelier of ruimte voor kunstlessen, bijvoorbeeld als andere functies geen invulling vinden. Voor deze functie kan aangenomen worden dat bezoekers overwegend op in de latere namiddag en avonden langskomen.

<sup>7</sup> Bron: Databank gelijkaardige projecten Antea Group

<sup>8</sup> Bron: Databank gelijkaardige projecten Antea Group

<sup>9</sup> Bron: Databank gelijkaardige projecten Antea Group

In het Richtlijnenboek MOBER staan geen concrete kencijfers voor deze specifieke functie. Om die reden werd er gebruik gemaakt van kencijfers uit een vergelijkbare studie<sup>10</sup>, het richtlijnenboek MOBER en de website met het aanbod aan lessen van de muziekacademie in Brasschaat<sup>11</sup>.

- Ledenaantal: 106 leden per 100 m<sup>2</sup> BVO
- Totaal aantal lesmomenten op weekbasis: 97
- Aantal lesmomenten tijdens maatgevende periode (avondspits dinsdag): 6
- Modal split leden: 65% wagengebruik
- Modal split personeel: 62.6% wagengebruik<sup>12</sup>

### *Kencijfers sociaal-culturele instelling*

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

- 12 m<sup>2</sup> per kind
- 1,33 ophalers per kind
- 100% autogebruik ophalers
- 3 begeleiders per groep van 18 kinderen
- 73,3% autogebruik personeel

Hierbij wordt aangenomen dat driekwart van de plaatsen voor jongeren de hele dag wordt ingevuld en het resterende deel alleen 's morgens of alleen 's middags wordt ingevuld<sup>13</sup>. Met betrekking tot de verkeersgeneratie in de ochtend- en avondspits wordt bijgevolg aangenomen dat er 45% van de verplaatsingen in ochtendspits plaatsvinden, 45 % van de verplaatsingen in de avondspits en 10 % van de verplaatsingen 's middags.

### *Kencijfers Feestzaal*

In het kasteel wordt er mogelijk een ruimte voorzien voor een feestzaal. In het Richtlijnenboek MOBER staan geen concrete kencijfers voor deze specifieke functie. Om die reden werd er gebruik gemaakt van kencijfers uit de eigen databank, gebaseerd op een gelijkaardige studie<sup>14</sup>.

- Personeelsaantallen: 1 werknemer per 10 bezoekers
- Bezettingsgraad auto van bezoekers: 1,9
- Modal split bezoekers: 80%
- Modal split werknemers
  - Uit de enquête woon-werkverkeer 2014<sup>15</sup> blijkt dat 62,6% van de werknemers binnen Brasschaat met de auto naar het werk komt.
- Dagverdeling
  - Zaterdagen mogen beschouwd worden als absolute piekdagen.
  - Bezoekers komen grotendeels gelijktijdig aan bij het begin van het event en vertrekken meer verdeeld naarmate de avond vordert.

---

<sup>10</sup> Screening van de Plan-mer-plicht – gemeentelijk RUP Academie [nthnvg1395.pdf \(lne.be\)](https://api.academiebrasschaat.be/)

<sup>11</sup> <https://api.academiebrasschaat.be/>

<sup>12</sup> [https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit\\_cijfers/woon\\_werkverkeer](https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit_cijfers/woon_werkverkeer)

<sup>13</sup> CROW Publicatie 272

<sup>14</sup> Bron: Databank gelijkaardige projecten Antea Group

<sup>15</sup> [https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit\\_cijfers/woon\\_werkverkeer](https://mobilit.belgium.be/nl/mobiliteit/mobiliteit_cijfers/woon_werkverkeer)



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

### 6.5.2.2 Verkeersgeneratie

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

#### Wonen

Onderstaande verkeersgeneratie voor auto's is het resultaat van 10 wooneenheden (appartementen) die mogelijk gerealiseerd kunnen worden op het kasteeldomein. Hieruit blijkt dat er over het algemeen een relatief laag aantal verkeersbewegingen tot stand zal komen.

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

#### Muziekacademie

Onderstaande verwachte verkeersgeneratie voor auto's is het resultaat van het doorrekenen van 1.290m<sup>2</sup> bvo voor de realisatie van een muziekacademie. Aangezien de invulling van het kasteeldomein nog niet vast staat, wordt er uitgegaan van een oppervlakte in worst case. Hiervan vindt 600m<sup>2</sup> in nieuwe gebouwen plaats en 690m<sup>2</sup> in het kasteelgebouw. De verkeersgeneratie wordt enkel weergegeven voor de avondspitsperiode, aangezien aangenomen wordt dat een muziekacademie overwegend in de latere namiddag en avonden een attractiviteit heeft.

Tijdstip	Weekdag	
	In	Uit
ASP (17u00 - 18u00)	59	59

#### Sociale instelling

De verkeersgeneratie voor auto's in onderstaande tabel werd berekend voor een sociale instelling, meer specifiek voor een opvang voor jongeren met een zorgproblematiek. Ook hier wordt uitgegaan van een worst case oppervlakte: 600m<sup>2</sup> van de zorginstelling zou gerealiseerd worden in nieuwe gebouwen, en 690m<sup>2</sup> in het bestaande kasteelgebouw op de site. In totaal werd de verkeersgeneratie bepaald voor een totale oppervlakte van 1.290m<sup>2</sup>.

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

#### Feestzaal

Het kasteel heeft in het huidig gebruik reeds een ruimte beschikbaar als feestzaal, doch louter als pop-up. De feestzaal wordt mogelijk behouden in de toekomst, maar met een iets beperktere capaciteit. Er worden dan ook verschillende varianten doorgerekend m.b.t. de oppervlaktes en het aantal gasten. De verkeersgeneratie werd bepaald voor de absolute piekdag: zaterdag. Bezoekers komen

grotendeels gelijktijdig aan bij het begin van het event (afhankelijk van het start uur) en vertrekken meer verdeeld naarmate de avond vordert. Deze start- en vertrektijden zijn sterk afhankelijk van het event, waardoor enkel de totale verkeersgeneratie voor auto's wordt weergegeven.

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

	Zaterdag	
# bezoekers	In	Uit
300 bez.	145	145
500 bez.	242	242

### Kantoren

Onderstaande verwachte verkeersgeneratie voor auto's is het resultaat van het doorrekenen van 1.290m<sup>2</sup> bvo voor de realisatie van kantoren. Deze zouden gedeeltelijk in het kasteel worden gerealiseerd (690m<sup>2</sup>) en gedeeltelijk in de nieuwe gebouwen (600m<sup>2</sup>). De verkeersgeneratie vindt enkel doorheen de week plaats.

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

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

### Hotel

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

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

### Medische groepspraktijk

De verkeersgeneratie voor auto's in onderstaande tabel werd berekend voor een medische groepspraktijk. De verkeersgeneratie is het resultaat van 600m<sup>2</sup> aan praktijkruimte in de nieuwe gebouwen op de site, alsook 690m<sup>2</sup> in het bestaande kasteelgebouw. In totaal werd de verkeersgeneratie bepaald voor een totale oppervlakte van 1.290m<sup>2</sup>.

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

Tijdstip	Weekdag	
	In	Uit
Etmaal	122	122
OSP (8u00 - 9u00)	27	22
ASP (17u00 - 18u00)	33	<b>33</b>

### Conclusie

De functie met veruit sterkste verkeersgeneratie betreft de feestzaal.

Functie	Piekverplaatsingen
Feestzaal – capa 500	484
Feestzaal – capa 300	290
Sociale instelling	84 (inkomend en uitgaand, avondspitsuur)
Medische groepspraktijk	66 (inkomend en uitgaand, avondspitsuur)
Muziekacademie	118 (inkomend en uitgaand, avondspitsuur)
Kantoren	20 (inkomend en uitgaand, ochtendspitsuur)
Woningen	15 op een etmaal, 3 op avondspitsuur
Hotel	11 (inkomend en uitgaand, avondspitsuur)

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

### 6.5.3 Parkeren

#### Berekening per functie

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

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

De aan te leggen parkeerplaatsen voor de wooneenheden kunnen verder aangevuld worden met parkeerplaatsen voor bezoekers. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een standaardnorm van 0,3

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

In de verordening worden geen concrete richtlijnen opgenomen met betrekking tot de muziekkacademie. Een vergelijkbare studie<sup>16</sup> maakt melding van 1 parkeerplaats per 5 gelijktijdig aanwezige leerlingen. Voor de functie van de muziekkacademie op het kasteeldomein komt dit overéén met 17 parkeerplaatsen voor leerlingen en 4 parkeerplaatsen voor docenten, resulterend in een totale parkeerbehoefte van **21 parkeerplaatsen**.

In de verordening worden eveneens geen concrete richtlijnen opgenomen met betrekking tot feestzalen. Hier kan gebruik gemaakt worden van de daadwerkelijke parkeerbehoefte, welke gelijkgesteld kan worden aan het aantal inkomende autoverplaatsingen voor deze functie. Voor de drie verschillende oppervlaktes waarvoor de verkeersgeneratie werd bepaald, komt dit overéén met respectievelijk een parkeerbehoefte van **145 en 242 parkeerplaatsen**.

Voor de sociale instelling werd op basis van de voornoemde kencijfers de daadwerkelijke parkeerbehoefte bepaald. Er werd hierbij uitgegaan van een hoge turnover, gegeven de korte verblijfsduur van +/- 15 min. voor het brengen/ophalen van het kind. Voor de bezoekers wordt een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen berekend. Voor de werknemers wordt er uitgegaan van 1 parkeerplaats per gegenereerde autoverplaatsing, eveneens 10 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte van de instelling bedraagt bijgevolg **20 parkeerplaatsen**.

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

### Conclusie

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

De behoeften van de verschillende mogelijke functies bedraagt:

Functie	Parkeerbehoefte
Feestzaal – capa 500	242
Feestzaal – capa 300	145
Medische groepspraktijk	26
Kantoren	26
Muziekkacademie	21
Sociale instelling	20
Woningen	18
Hotel	11

Met uitzondering van de functie feestzaal, kan de parkeerbehoefte volledig opgevangen worden op de huidige parking. De parkeerbehoefte van de feestzaal kan mogelijks ook volledig opvangen op eigen terrein door een deel van de parkeerplaatsen ondergronds te voorzien. Echter dit mag enkel onder de bestaande parking, de nieuwe gebouwen en de Franse tuin en niet onder de waardevolle delen van het kasteeldomein om de hoogstambomen niet te schaden. Bovendien kan gezien de relatief hoge

<sup>16</sup> Screening van de Plan-mer-plicht – gemeentelijk RUP Academie [nthnvg1395.pdf \(lne.be\)](https://www.lne.be/nthnvg1395.pdf)

grondwatertafel, hooguit één beperkte ondergronds bouwlaag voorzien worden, wat de beschikbare oppervlakte verder beperkt.

In functie van de uitwerking van de voorschriften in een volgende fase van het RUP wordt de meest geschikte maximale capaciteit van de feestzaal verder vastgelegd. De gemeente start hierbij verder onderzocht en overleg (bv. deel parking in nabijheid terrein, deel parking ondergronds, circulatie terrein, overleg AWV,...).

#### 6.5.4 Ontsluiting

De hoofdontsluiting tot het kasteeldomein voor het gemotoriseerd verkeer bevindt zich op de Essensteenweg (N117), aan de westelijke zijde van de site. Er is eveneens een uitrit langs de Bredabaan, aan de oostelijke zijde van de site. Deze wordt vooral gebruikt voor de pop-up activiteiten op piekmomenten en 's avonds. Beide ontsluitingswegen staan met elkaar in verbinding en komen samen ter hoogte van het kasteelgebouw. De N1 en N117 zijn beide secundaire wegen, met een theoretische wegcapaciteit van 1200 PAE / uur. De site is bijgevolg goed bereikbaar voor het gemotoriseerd verkeer.



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

#### 6.5.5 Impact verkeersgeneratie op kruispunt N1 - N117

Om de impact op het kruispunt N1-N117 te bepalen, werden een 'worst case' scenario opgesteld voor de invulling van de site piekbezetting. Als worst-case scenario werd invulling met een feestzaal variant capaciteit 300m<sup>2</sup> gehanteerd. Hoewel ook de variant met een capaciteit van 500m<sup>2</sup> mogelijk is, zal in deze tweede variant het parkeren (en dus ook de verkeersgeneratie) niet volledig naar het terrein zelf kunnen gebeuren aangezien blijkt dat er niet afdoende plaats is op het terrein zelf en een deel van de parkeerbehoefte wordt opgevangen in de onmiddellijke nabijheid.

De normen voor de verkeersgeneraties van de mogelijke functie, zoals eerder bepaald, vormen de basis voor deze invulling. Door te kijken wat de verkeersgeneratie voor dit scenario inhoudt, kunnen de effecten op de kruising met N1 en N117 worden ingeschat. De feestzaal van 300m<sup>2</sup> levert een totale verkeersgeneratie op van 290 voertuigbewegingen. De 145 inkomende voertuigbewegingen komen grotendeels gelijktijdig aan bij het begin van het event. Doordat de ontsluiting zowel kan gebeuren op de N117 (Essensteenweg) als op de N1 (Bredabaan) worden deze voertuigbewegingen verspreid over twee locaties. Grosso modo kan aangenomen worden dat de verdeling hier 50/50 is. Dit betekent dat rond het aankomstuur circa 73 inrijdende voertuigen verwacht worden op elke toegangsweg. Dit aantal bedraagt 6.1% van de totale wegcapaciteit. Dit is een aanvaardbaar aantal verkeersbewegingen. Wanneer de inkomende voertuigen enkel zouden ontsloten worden via de

N117, dan wordt 12.1% van de totale wegcapaciteit in beslag genomen. Dit is een relatief hoog aantal verkeersbewegingen. Met andere woorden vanuit de discipline mobiliteit wordt opgelegd om bij de functie feestzaal de ontsluiting te spreiden.

### 6.5.6 Conclusie discipline Mens- Mobiliteit

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn met betrekking tot de discipline Mens – Mobiliteit, mits er meerde ontsluitingswegen op de site zijn bij de functie feestzaal.

## 6.6 Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

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

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	Ja	Nee
<b>Ruimtelijke aspecten</b>		
<i>Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)</i>		
- Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Ruimtebeleving</b>		
- Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Gezondheid</b>		
- Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtmissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan kwetsbare <sup>17</sup> functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Veiligheid</b>		
- Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### 6.6.1 Ruimtelijke aspecten

<sup>17</sup> Hieronder worden gebieden met woonfunctie (woongebied volgens juridisch planologische bestemming of groep van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en kwetsbare locaties (alle terreinen waarop zich scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen bevinden) verstaan.

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

#### 6.6.2 Gezondheid

Het plan kan een bijkomende verkeersgeneratie met zich meebrengen, wat een toename van geluids- en luchtemissies als gevolg kan hebben. Figuur 44, Figuur 45, Figuur 47 en Figuur 51 geven reeds de huidige impact van de geluids- en luchtemissies weer.

Er kan echter redelijkerwijze aangenomen worden dat de toename van verkeersgeluid relatief beperkt zal zijn ten aanzien van reeds bestaande verkeershinder.

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

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

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

#### 6.6.3 Veiligheid

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

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

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

### 6.7 Leemten in de kennis

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

### 6.8 Grensoverschrijdende effecten

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

### 6.9 Conclusie van het onderzoek naar milieu-effecten

Er worden geen aanzienlijke milieu-effecten door het planvoornemen verwacht.
--

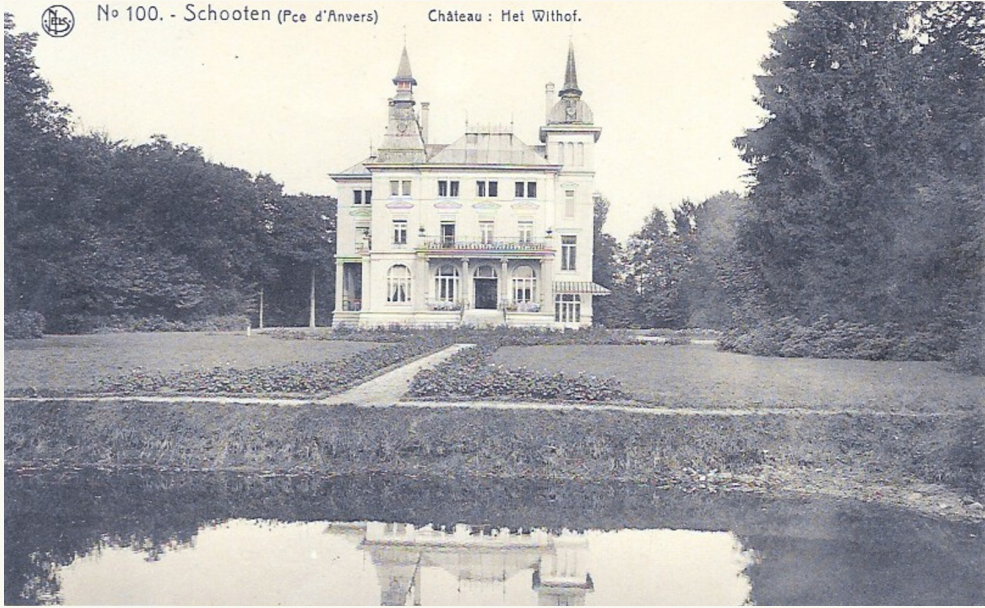
# Bijlage 1

Bouwhistorisch  
onderzoek

Antea Group

Understanding today.  
Improving tomorrow.





# ERFGOEDSCAN IFV RUP WITTHOF DRAFT



tussentijds 29/11/2021

**ligging**

Kasteel Withof  
Bredabaan 906  
2930 Brasschaat

**bescherming**

vastgesteld als bouwkundig erfgoed

**opdrachtgever**

gemeente Brasschaat  
Verhoevenlei 11  
2930 Brasschaat

**architect**

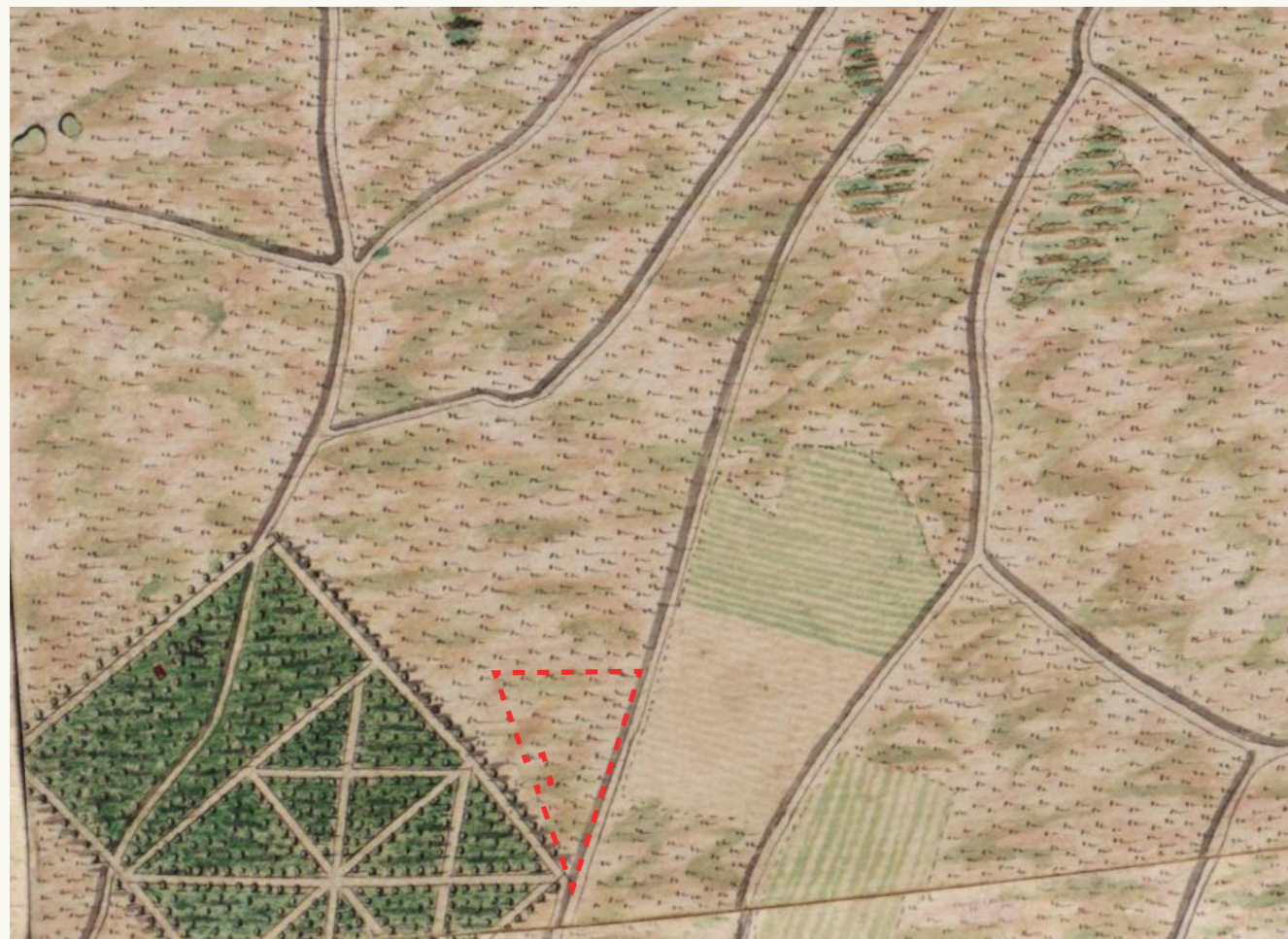
aNNo architecten bv  
Forelstraat 55b  
9000 Gent



onderzoek site



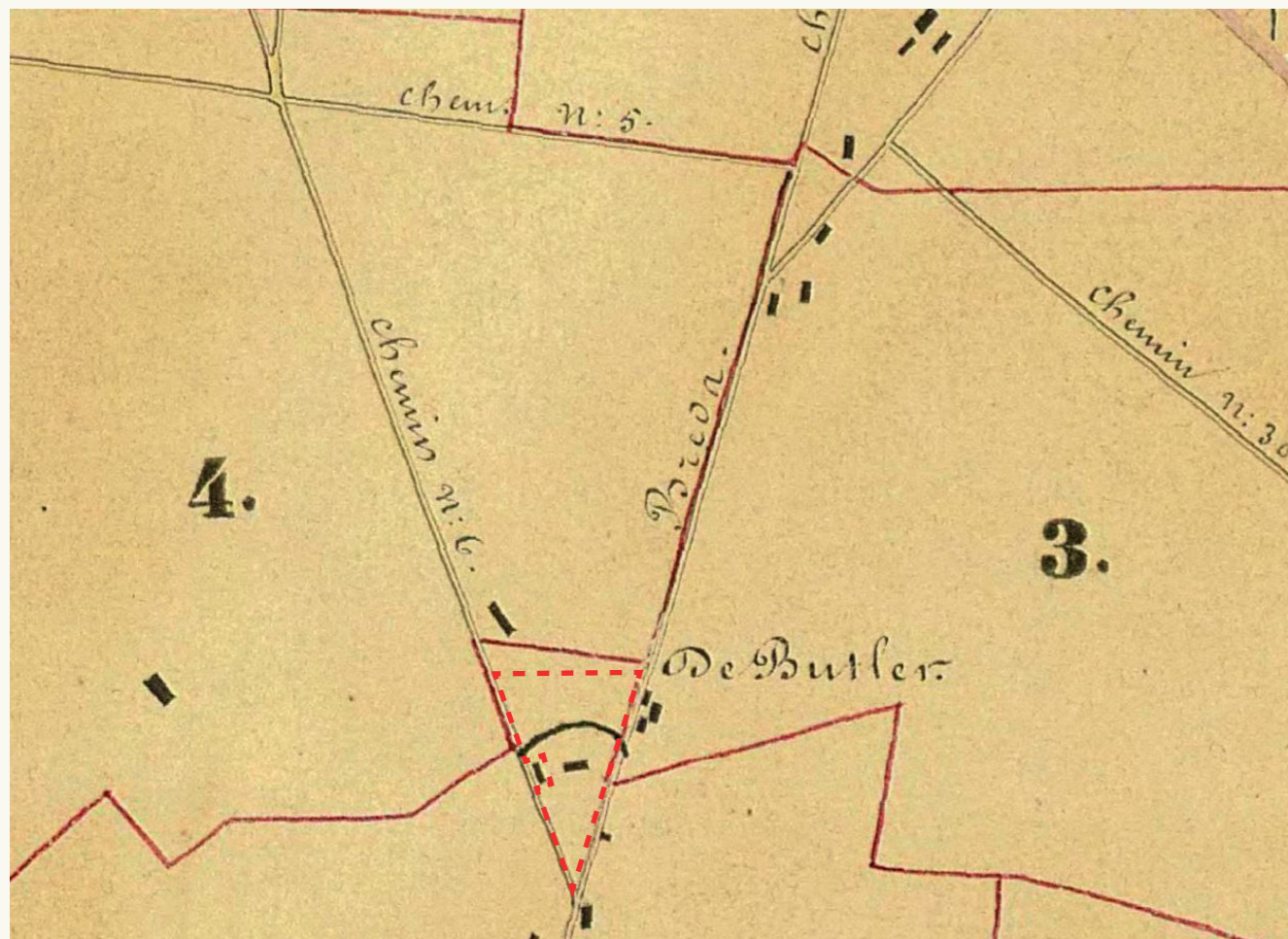
HISTORISCHE ANALYSE



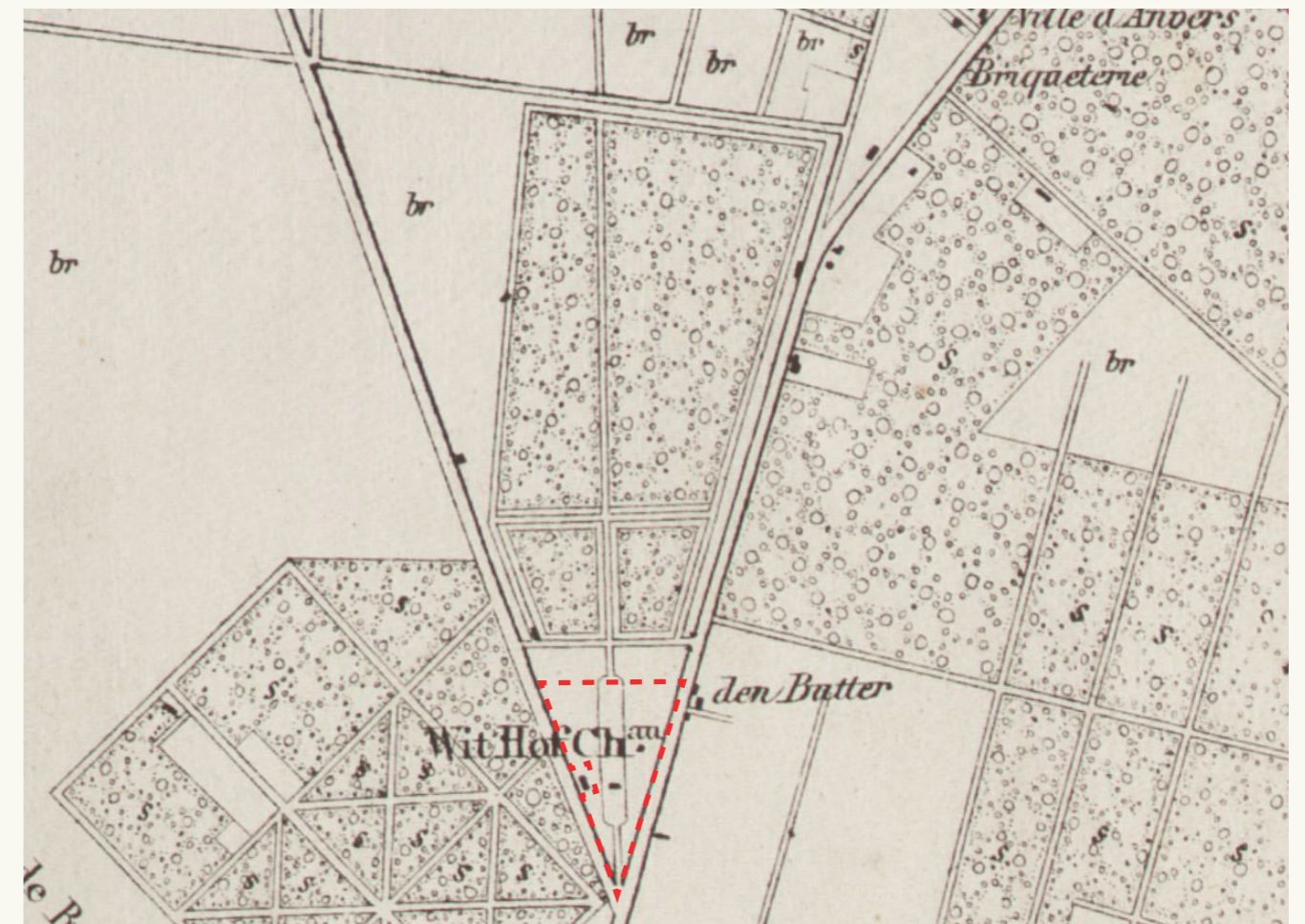
Ferraris (1771-78)

### Korte geschiedenis - 18 & 19de eeuw

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



Atlas Buurtwegen (1841)

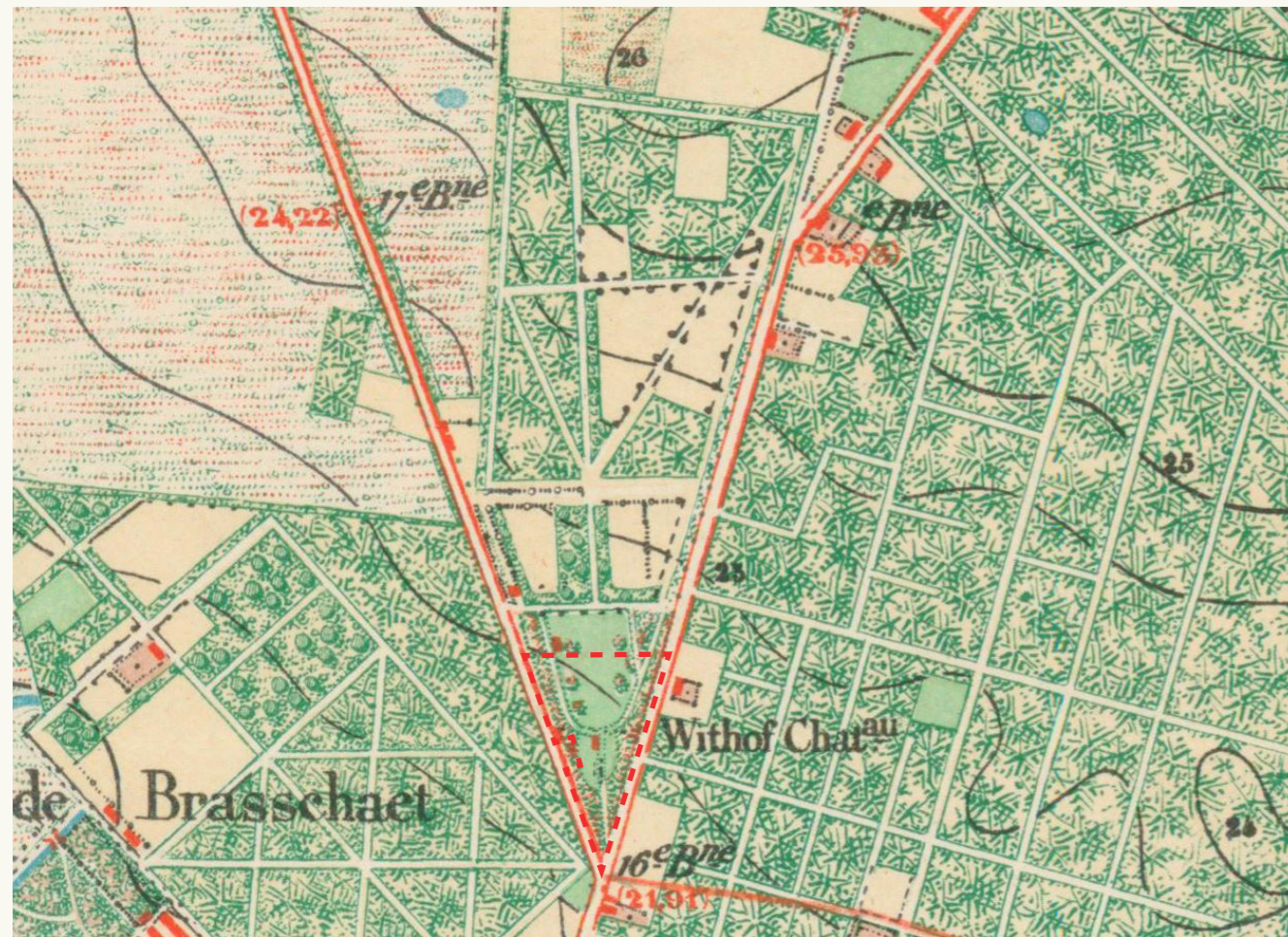


Vandermaelen (1846-54)

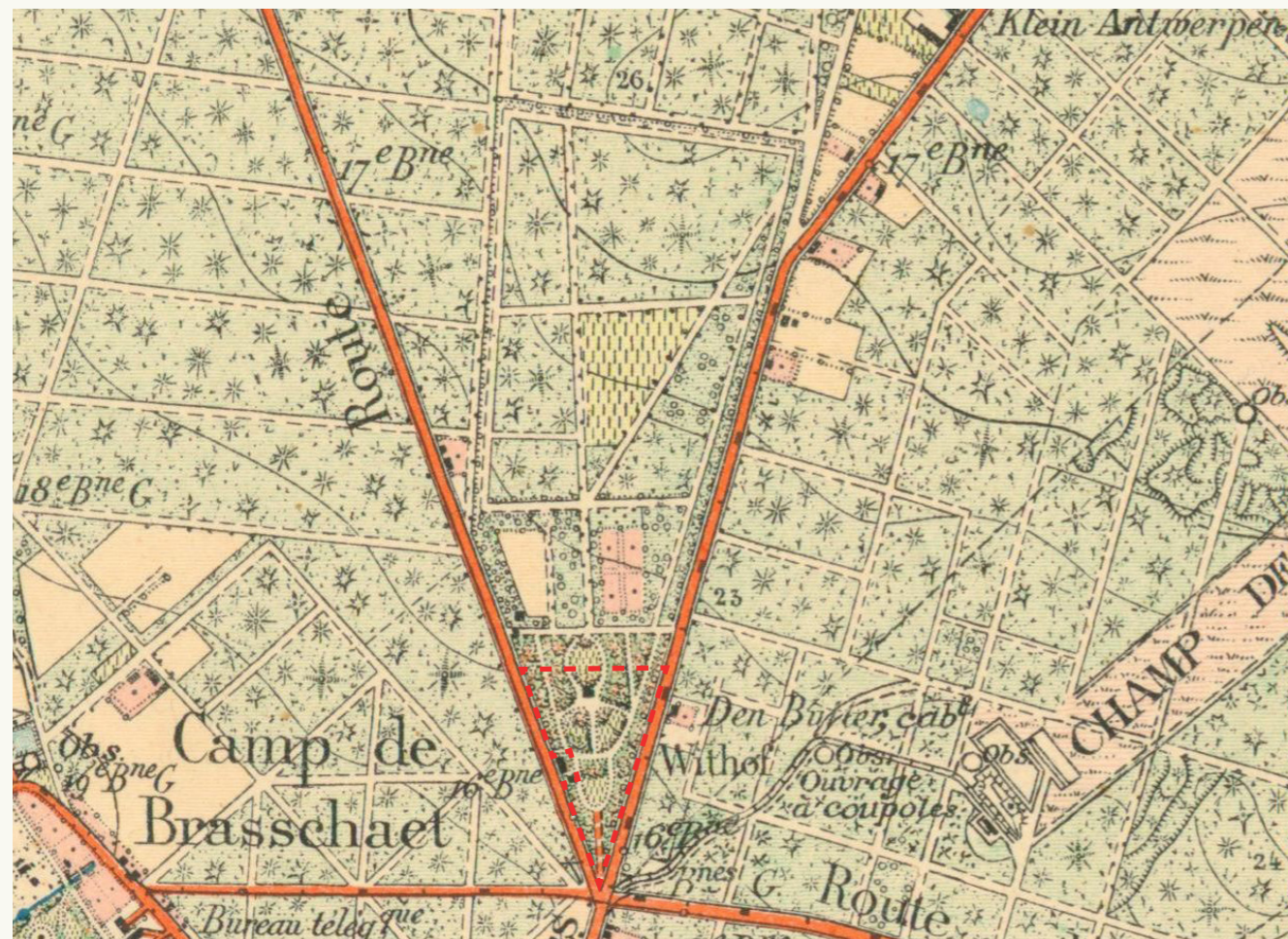
### Korte geschiedenis - 1ste deel 20ste eeuw

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

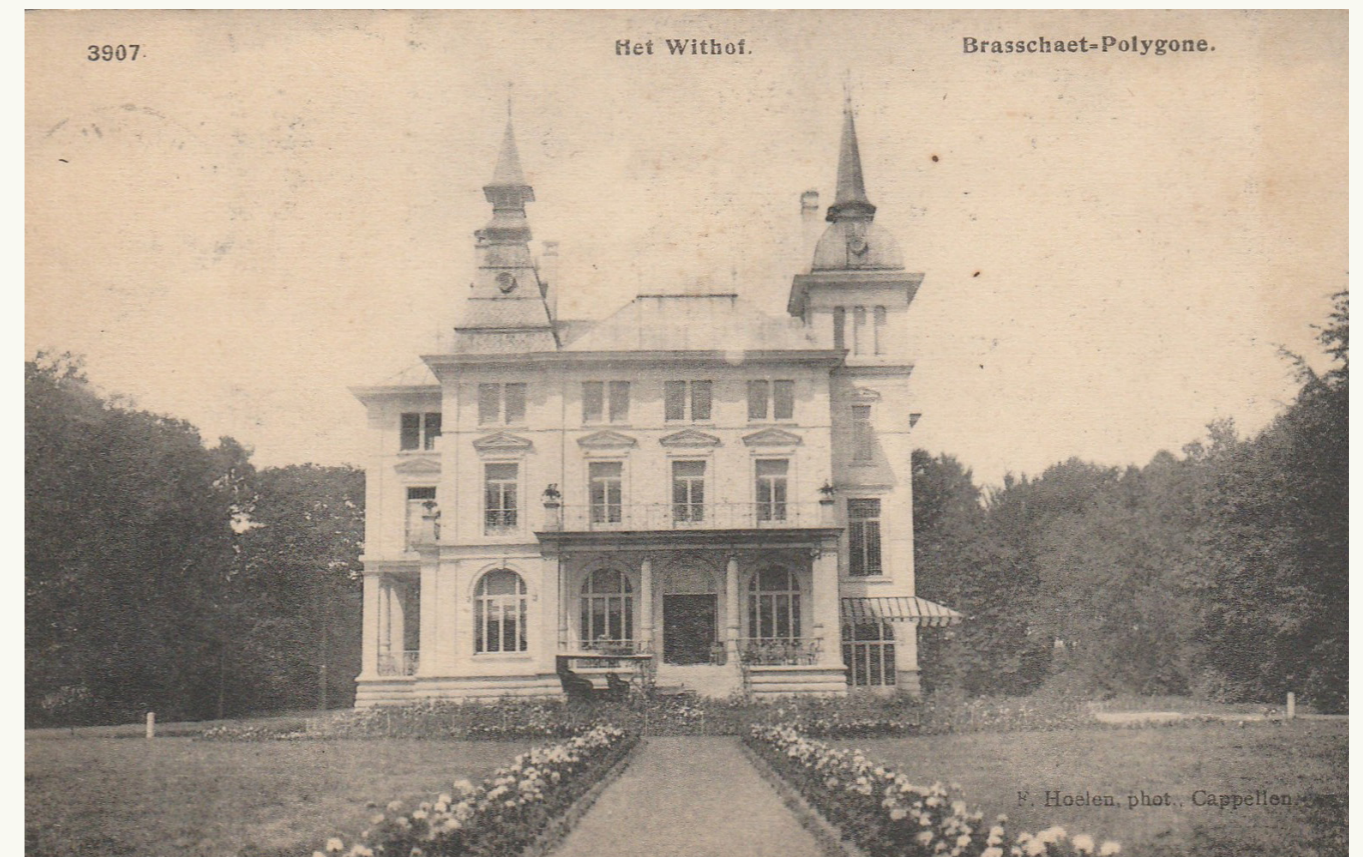
Volgens informatie van de heemkundige kring Breesgata kocht diamanthandelaar Pierre Krijn het domein in 1899. Kort na Wereldoorlog II, wanneer Duitse militairen er hun commandopost ondergebracht hadden, kocht aannemer Louis Gabriëls het kasteeldomein aan en verhuurde het aan de uitbaters van Salons De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



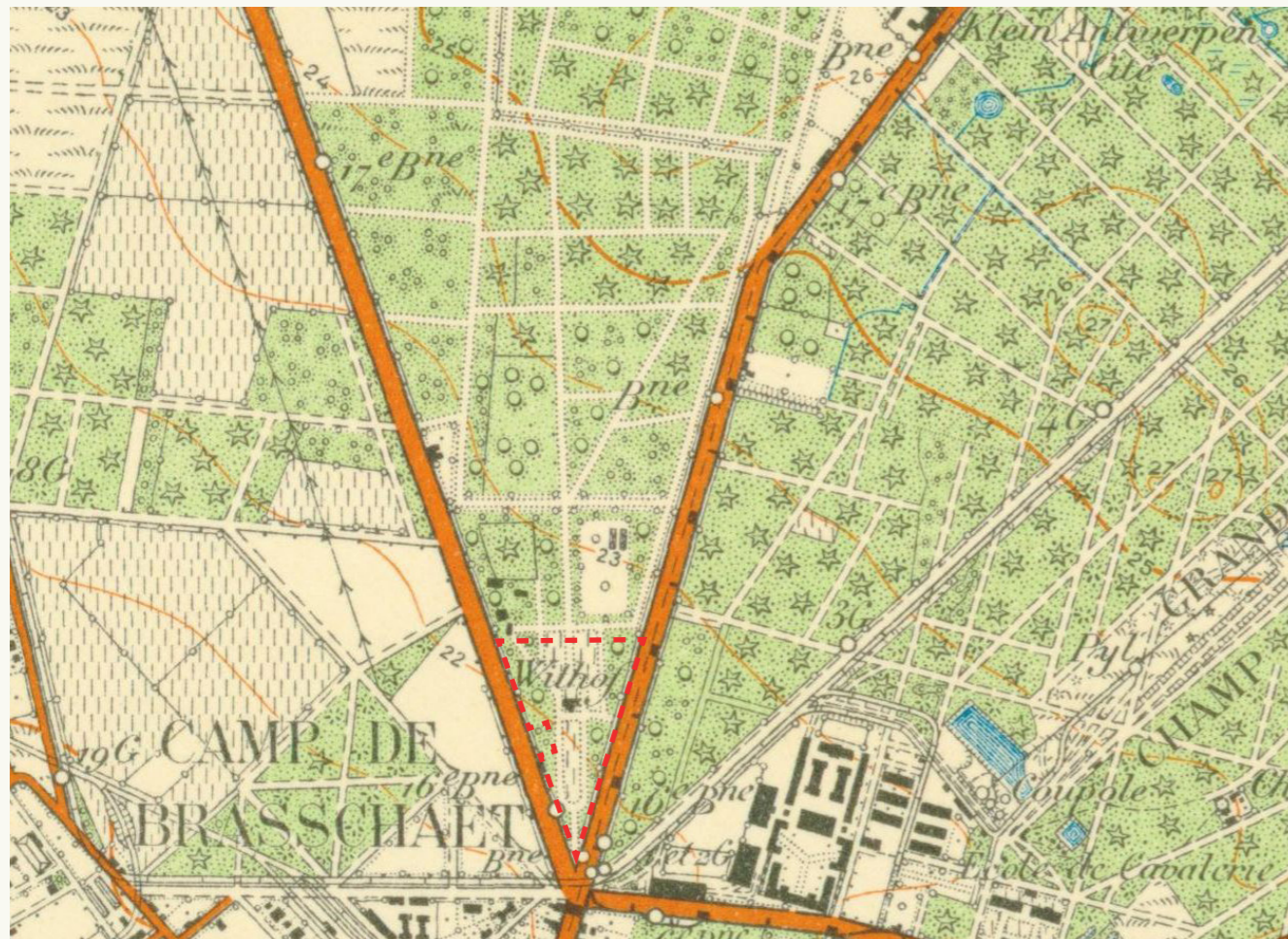
NGI (1873)



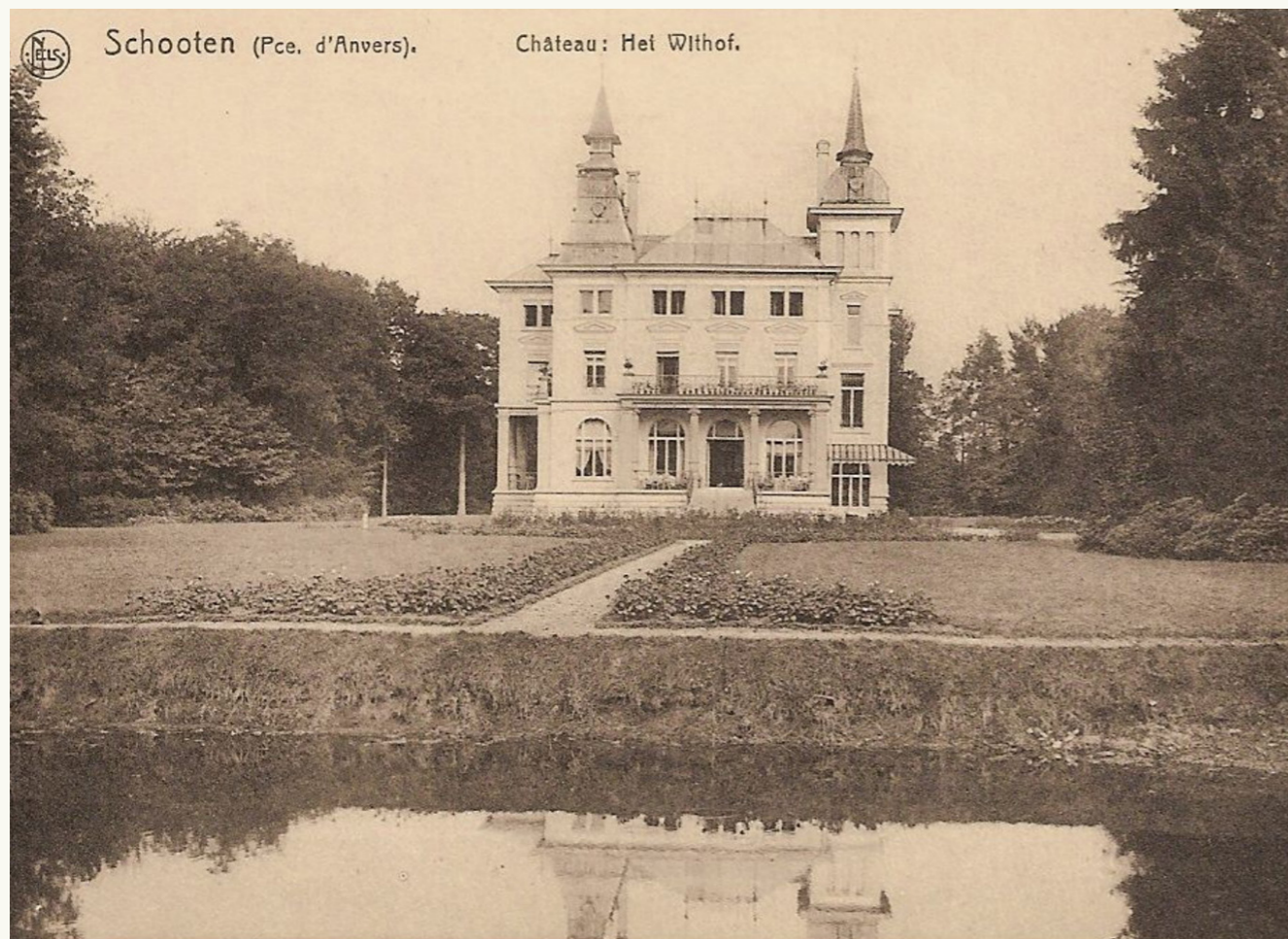
NGI (1904)



postkaart 1909 (bron: delcampe.net)



NGI (1939)



postkaart niet gedateerd (bron: delcampe.net)

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

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

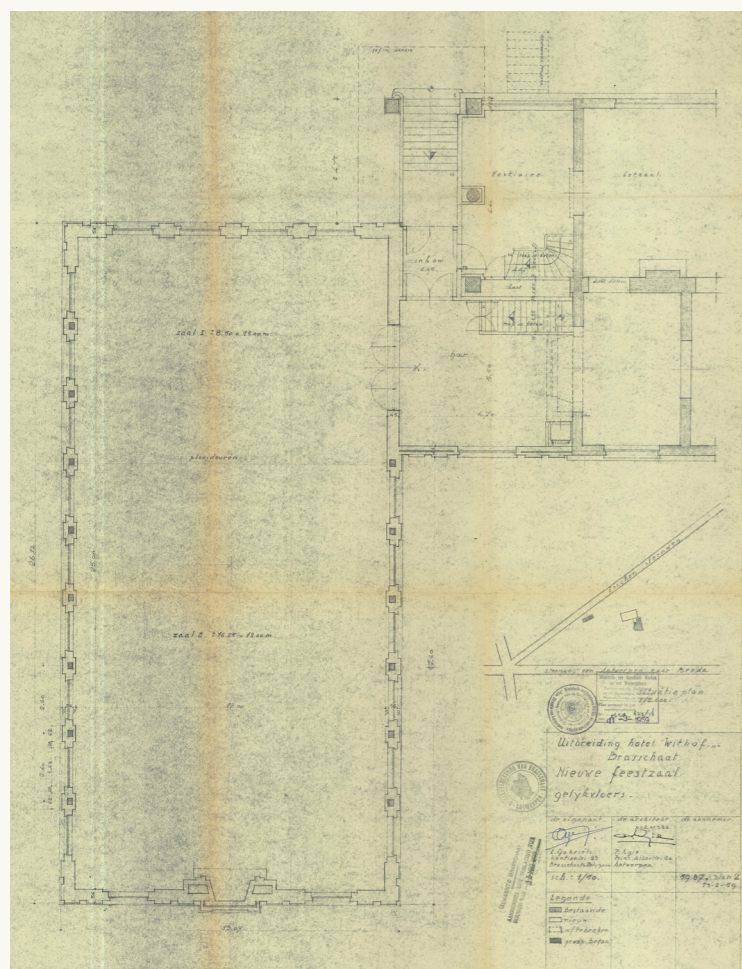
De oorspronkelijke hoofdingang van het kasteel bevond zich op de hoek van het perceel ter hoogte van het kruispunt van de Bredabaan met de Essensteenweg. De inkompoort gaf via een aslijn zicht op de voorgevel van het kasteel.



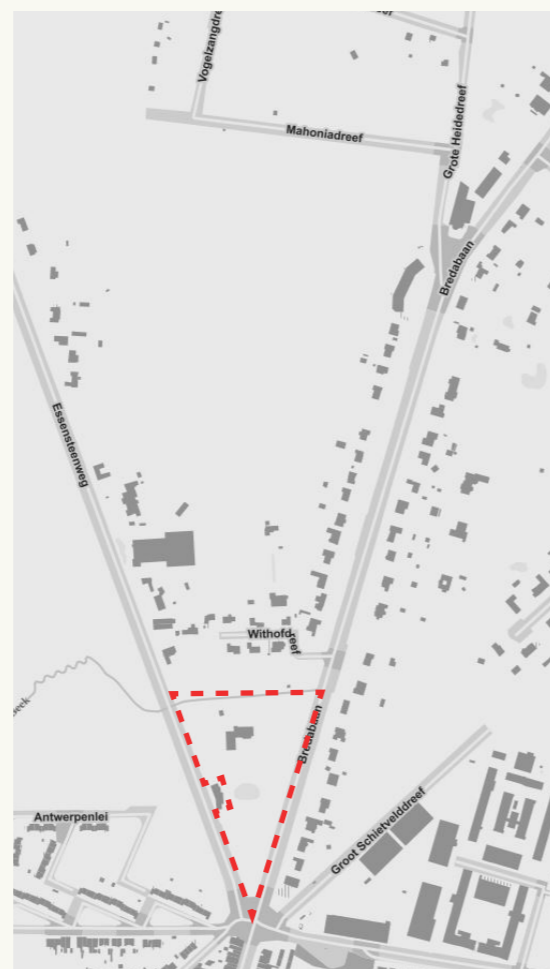
toegang op kruispunt Bredabaan-Essensteenweg (bron: mariaterheide.info)



Luchtfoto (1969-1979)



Plan gelijkvloers vergunning 1959



Basiskaart

## Korte geschiedenis - 2de deel 20ste eeuw

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

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

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



foto niet gedateerd (bron: mariaterheide.info)



RESTAURATIE-DEFINITIE

### Waardering - (erfgoed)elementen

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



zuidgevel zoom



originele traphal



historische deur



grote open ruimte met symmetrische enscenering

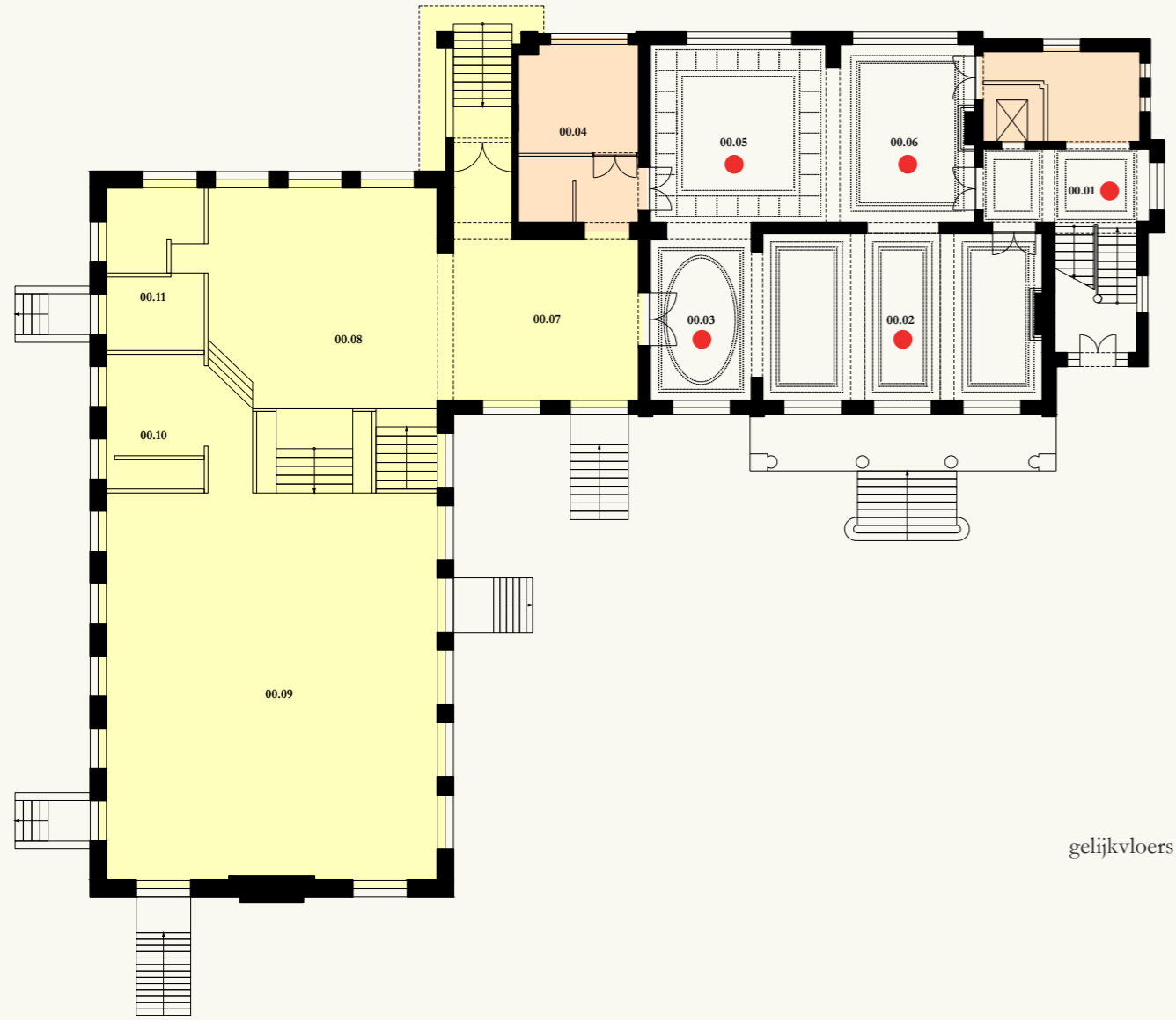


molures op gelijkvloers







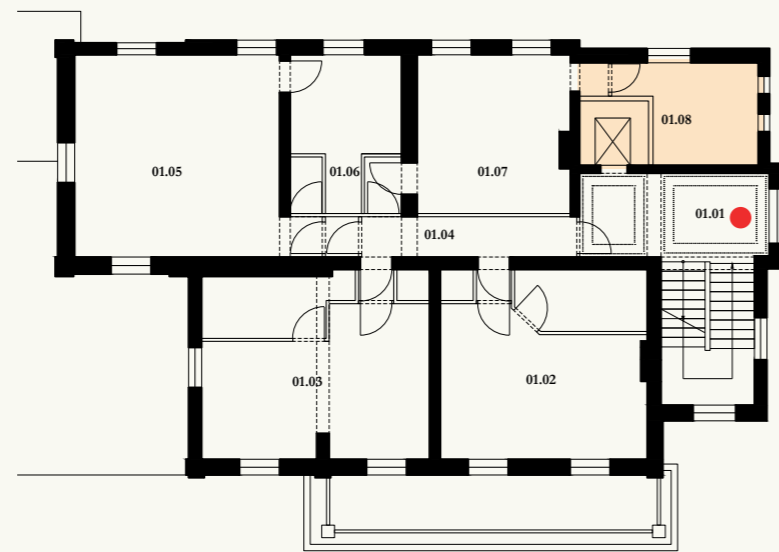
schouwmantel

## Waardering - overzicht

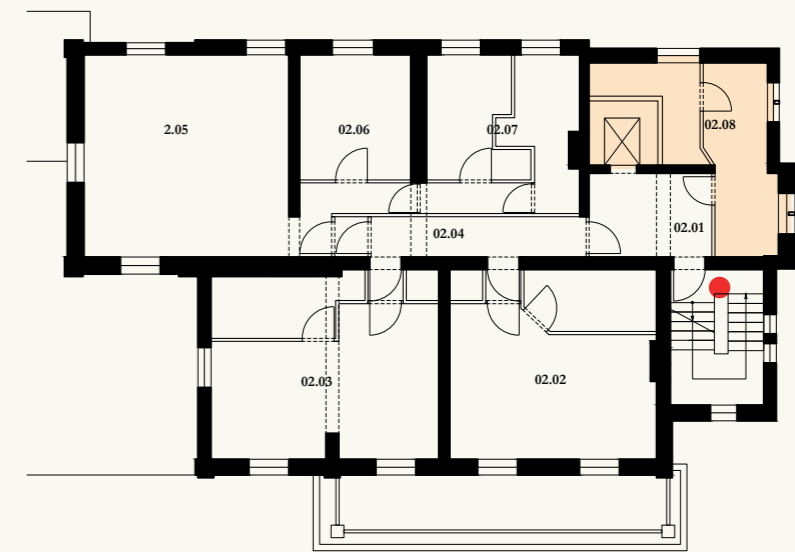


gelijkvloers

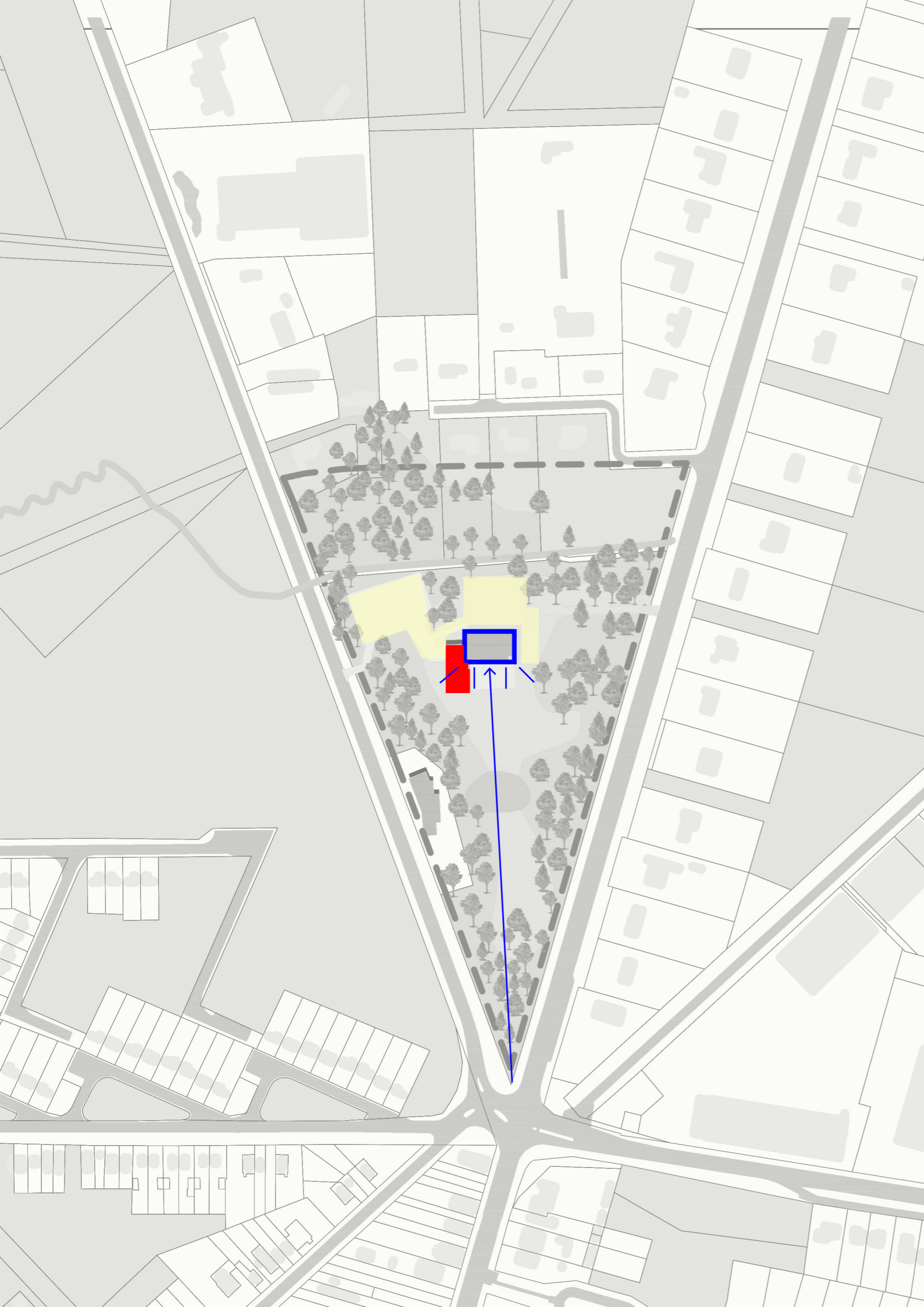
-  STOREND > afbraak
-  NEUTRAAL > behoud + interventies mogelijk
-  WAARDEVOL > behoud + herwaarderen
-  WAARDEVOLLE INTERIEURELEMENTEN > behoud + herwaarderen



eerste verdieping



tweede verdieping



## Krachtlijnen

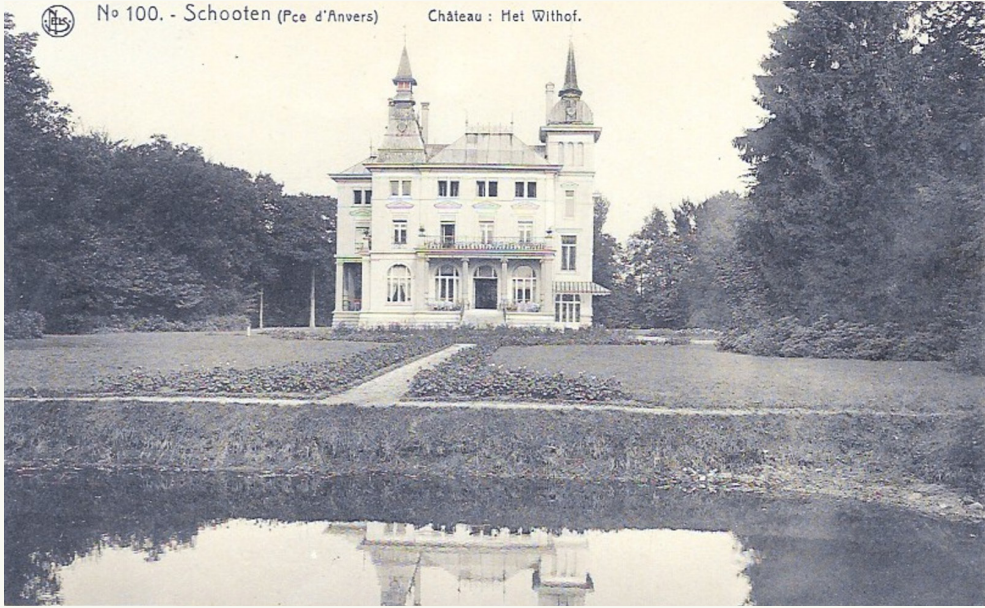
- groen landschap met oude bomen
- originele inkom op hoek
- samenspel van kasteel (object) met landschap (context) via zichtlijnen & assen
- voorzijde van het kasteel opnieuw als voorzijde (achterzijde park is verkaveld)
- kasteel als op zich staand element in landschap
- kasteel met ritmering in traveeën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

# Bijlage 2

erfgoedscan

Antea Group

Understanding today.  
Improving tomorrow.



# ERFGOEDSCAN IFV RUP WITTHOF DRAFT



tussentijds 29/11/2021

**ligging**

Kasteel Withof  
Bredabaan 906  
2930 Brasschaat

**bescherming**

vastgesteld als bouwkundig erfgoed

**opdrachtgever**

gemeente Brasschaat  
Verhoevenlei 11  
2930 Brasschaat

**architect**

aNNo architecten bv  
Forelstraat 55b  
9000 Gent



onderzoek site





INVENTARISATIE BESTAANDE TOESTAND

Basiskaart domein



Foto-inventaris domein



parking



inkompoort Bredabaan



parking oostzijde kasteel



Fransen tuin achter kasteel



zicht op de tuin vanaf 1ste verdieping kasteel



oude inkompoort op kruispunt Bredabaan-Essensteenweg



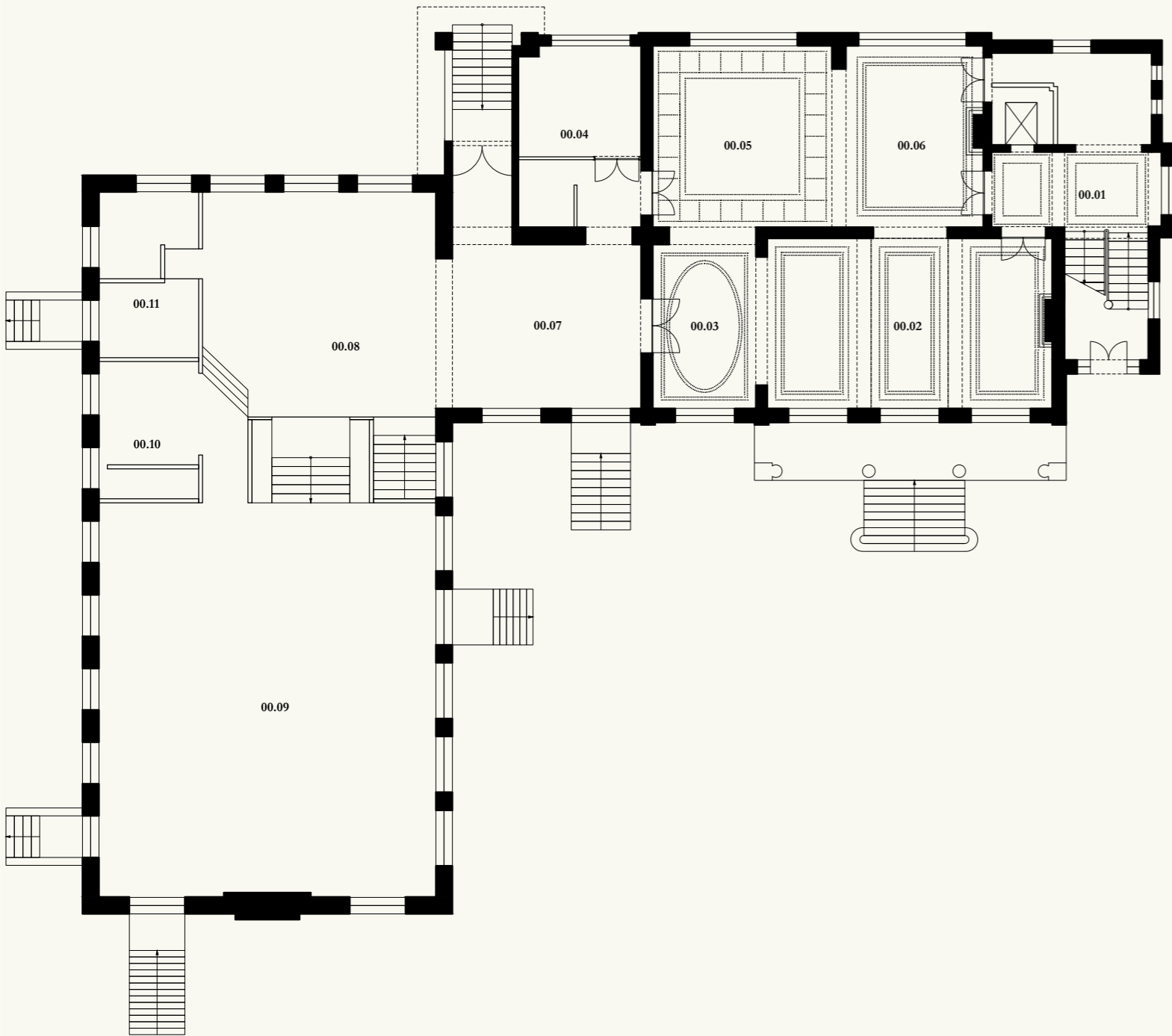
vijver



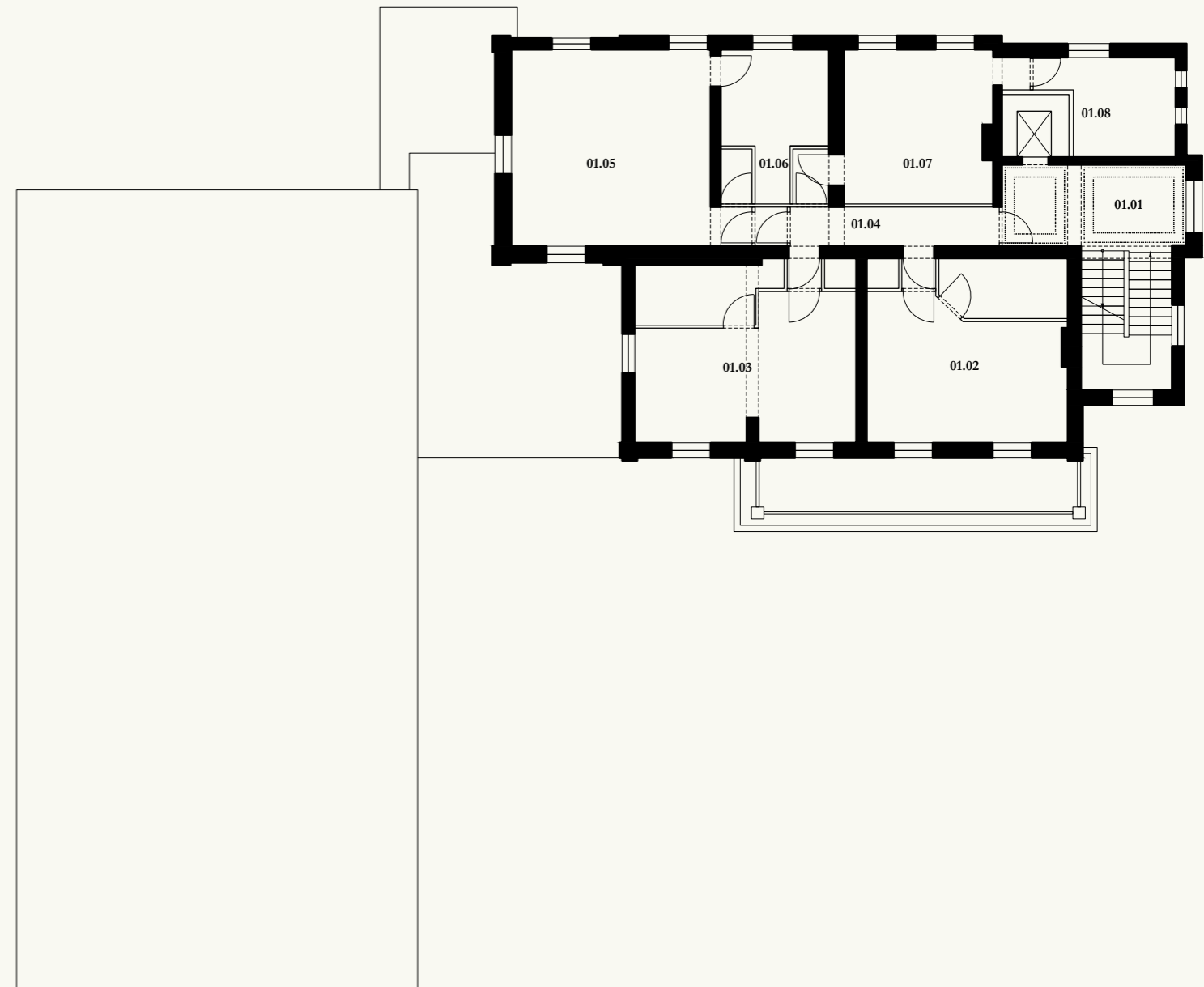
oude inkompoort Bredabaan

## Basiskaarten kasteel

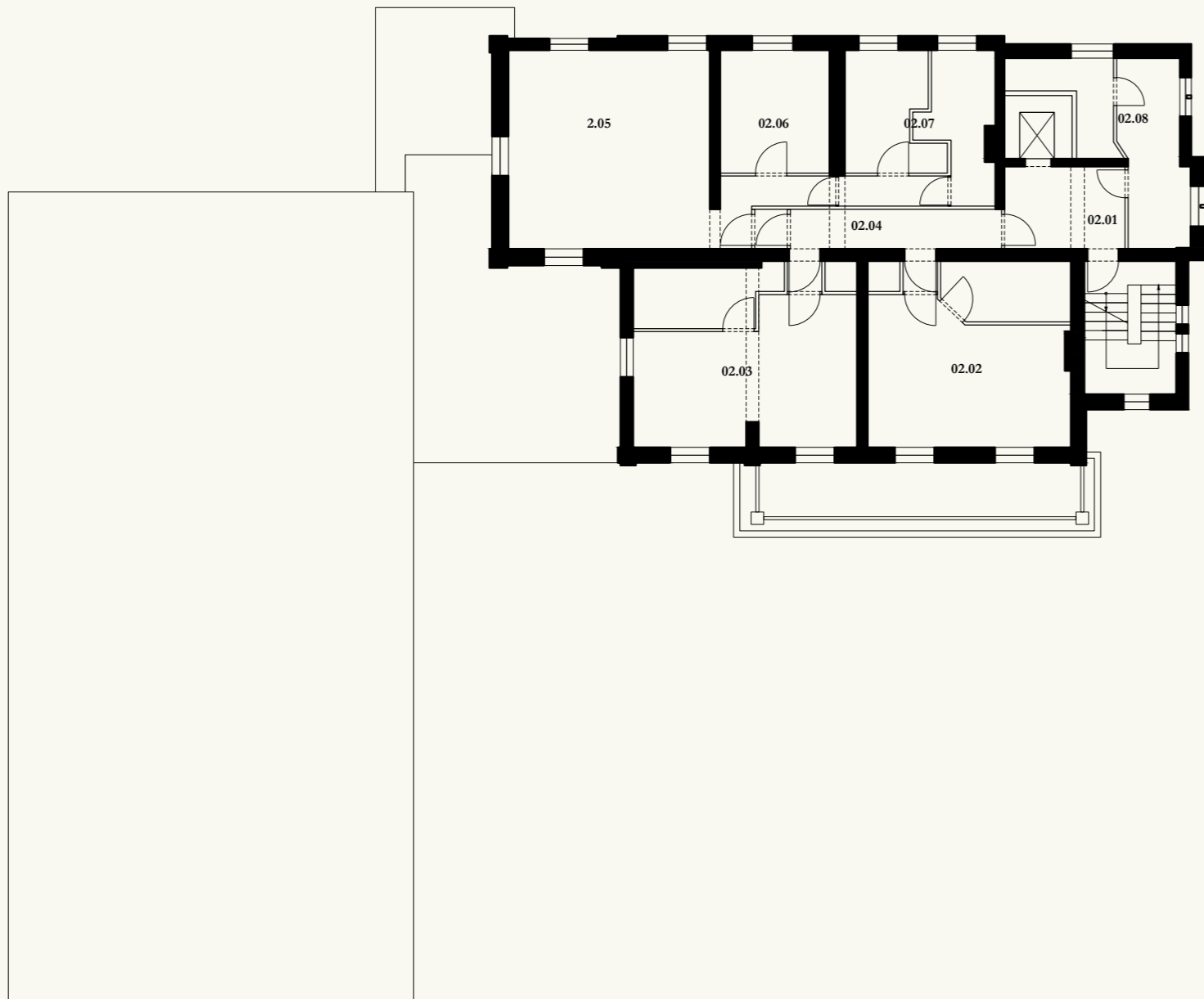
Dit betreffen geen opmetingsplannen, maar een set basisplannen gemaakt op basis van plannen horende bij het regularisatiedossier uit 2007. Deze werden gedigitalisered door aNNo architecten.



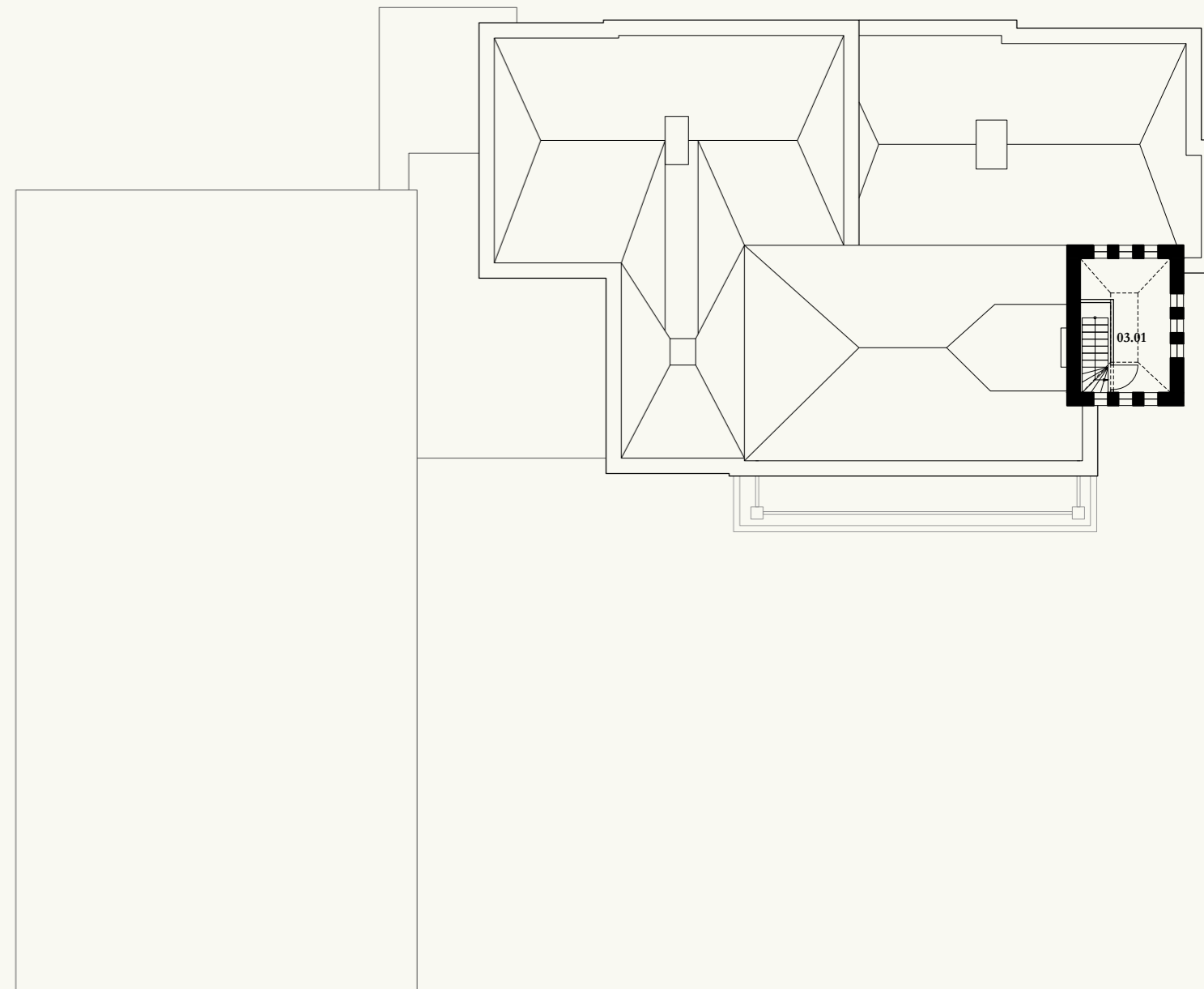
gelijkvloers



eerste verdieping



2de verdieping



dakverdieping

Foto-inventaris kasteel - exterieur



noordgevel



oostgevel



zuidgevel



westgevel vanaf plat dak +1



Foto-inventaris kasteel - exterieur uitbreiding



zuidgevel uitbreiding



zuidgevel uitbreiding



noordgevel uitbreiding



oostgevel uitbreiding



Foto-inventaris kasteel - interieur

gelijkvloers - originele ruimtes met historische elementen



0.01



0.03



0.02



0.06

Foto-inventaris kasteel - interieur

gelijkvloers - ruimtes uitbreiding



0.17



0.11



0.09



0.08



0.06

Foto-inventaris kasteel - interieur

eerste verdieping



1.01



1.03



1.02



1.04



1.08

Foto-inventaris kasteel - interieur

tweede verdieping



2.01



2.03



2.02



2.07

Foto-inventaris kasteel - interieur

derde verdieping



3.01

Foto-inventaris kasteel - interieur

kelder



origineel deel



3.01



uitbreiding



scheur vraagt extra onderzoek



kroonlijst te schilderen



scheuren in molures



interieur op te frissen



recente vloerafwerkingen, mogelijk bovenop originele

## Bouwfysische staat

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

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

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

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

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

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

ontwerpend onderzoek

NIEUWE VISIE VOOR HET KASTEEL



## Verschillende scenario's voor een nieuwe invulling

### Gebouwschil

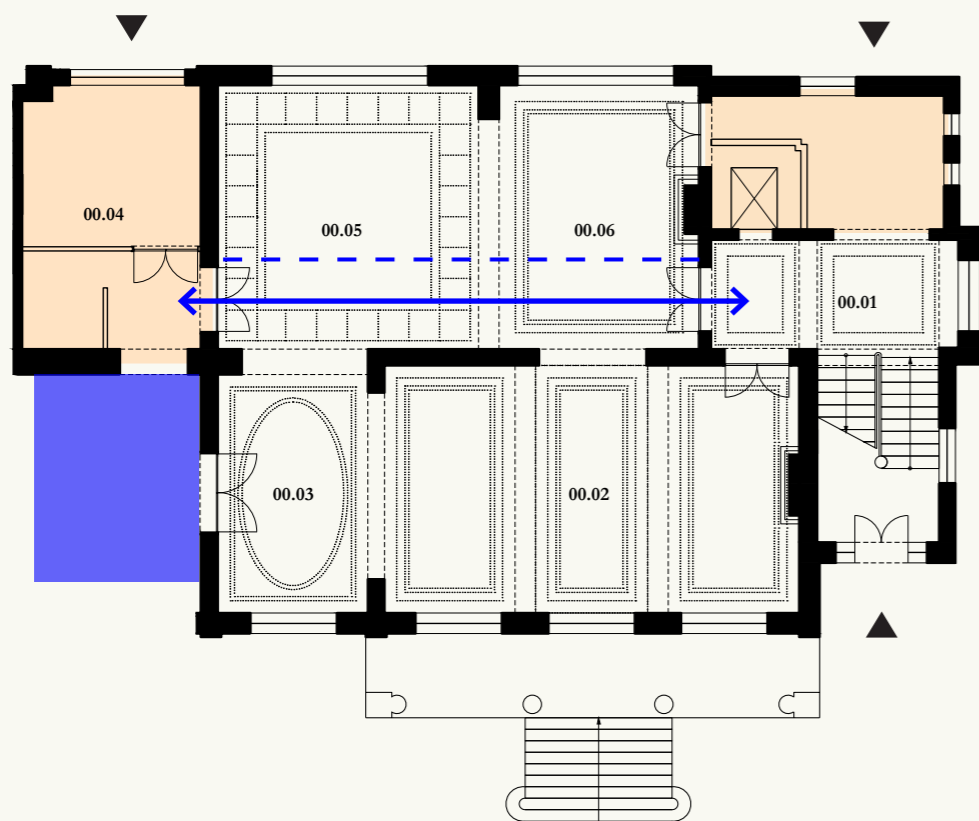
- herstel historische gebouwschil
- behoud hoofdstructuur
- zone voor nieuwe interventies in ruimtes met neutrale waarde

### Inkom

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

### Circulatie

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





Zorginstelling jeugd: Hartekamp



Schoonheidsinstituut: landgoed Lauswolt



Museum: Schloss Reydt



Kantoor: Schaerweijde Zeist



School: Groenendaalcollege Merkssem

## Verschillende scenario's voor een nieuwe invulling

### Nieuwe functies voor kastelen en buitenplaatsen

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

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

### Verschillende scenario's

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

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

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

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

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

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

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



Hotel: Essenburgh De Hierden



Hotel en restaurant: Bellefontaine, Bayeux



Uitbreiding hostel: Botelaershof, Deurne



Uitbreiding evenement: kasteel Groenendaal Hoeilaart



Uitbreiding kantoor: kasteel Ter Poorten Hasselt

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

- Wonen: behoud of terugbrengen van de functie waarvoor een erfgoedpand is opgericht, is vaak de beste bestemming. Het kasteel inrichten als ééngezinswoning is echter omwille van economische redenen zeer moeilijk. Toch zijn er andere vormen van bewoning die ook binnen het erfgoedkader van het kasteel mogelijk zijn: appartementen, coiving en cohousing voor jongeren of ouderen, ... De huidige randvoorwaarden van verkeerslawaaï maken dat dit op dit moment een weinig aantrekkelijke bestemming betreft. Desalniettemin kan deze overlast door bijvoorbeeld de komst van elektrische wagens op termijn komen te vervallen.

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

#### Uitbreidingen

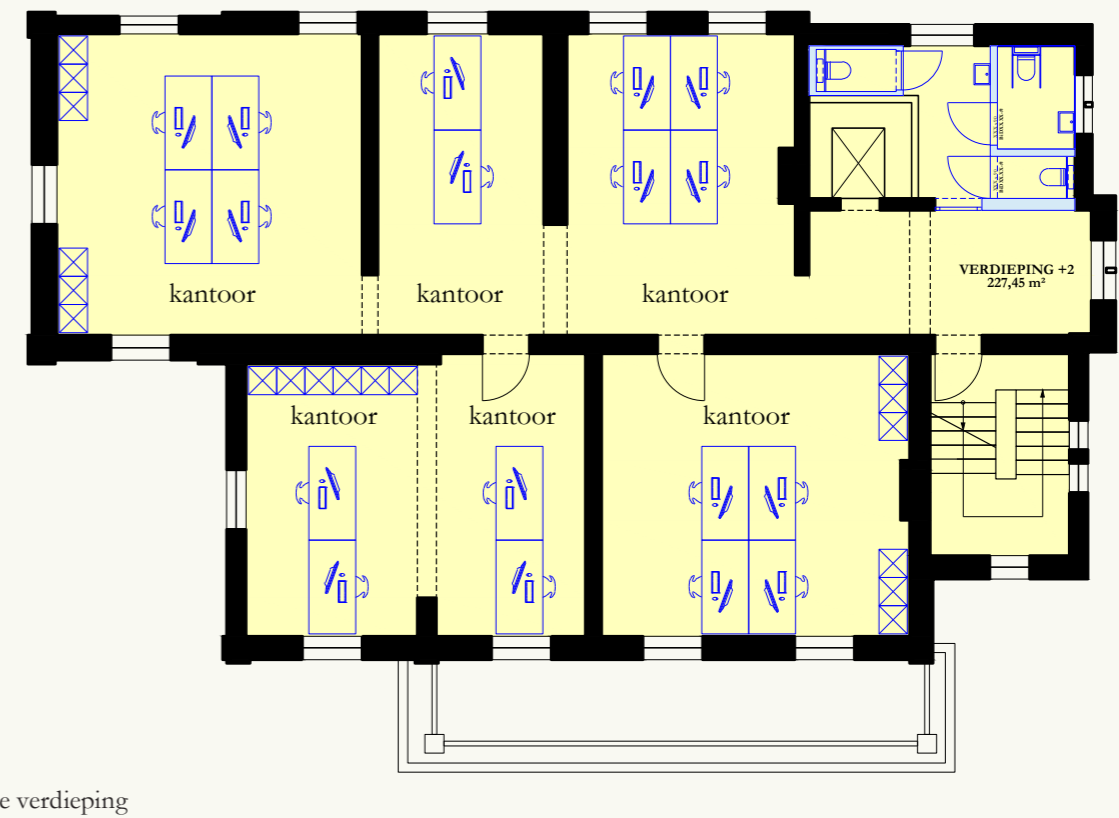
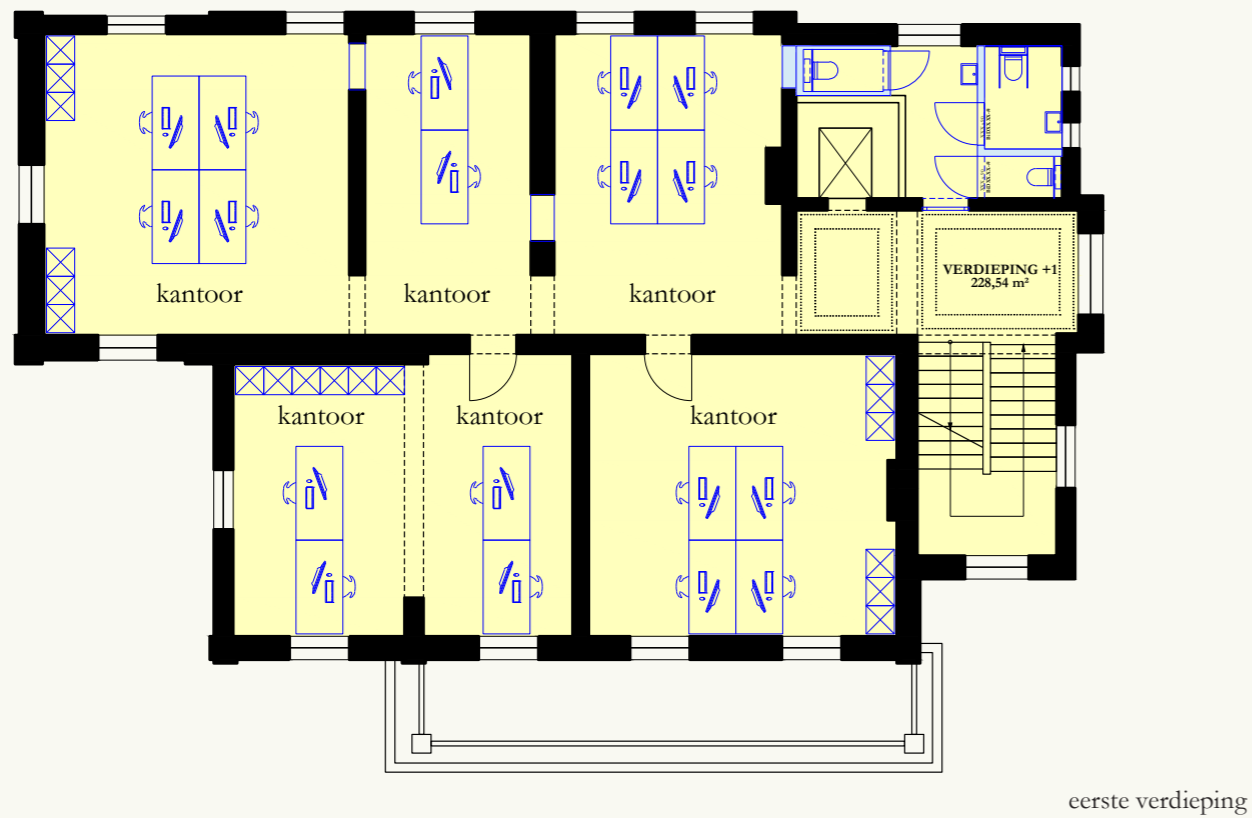
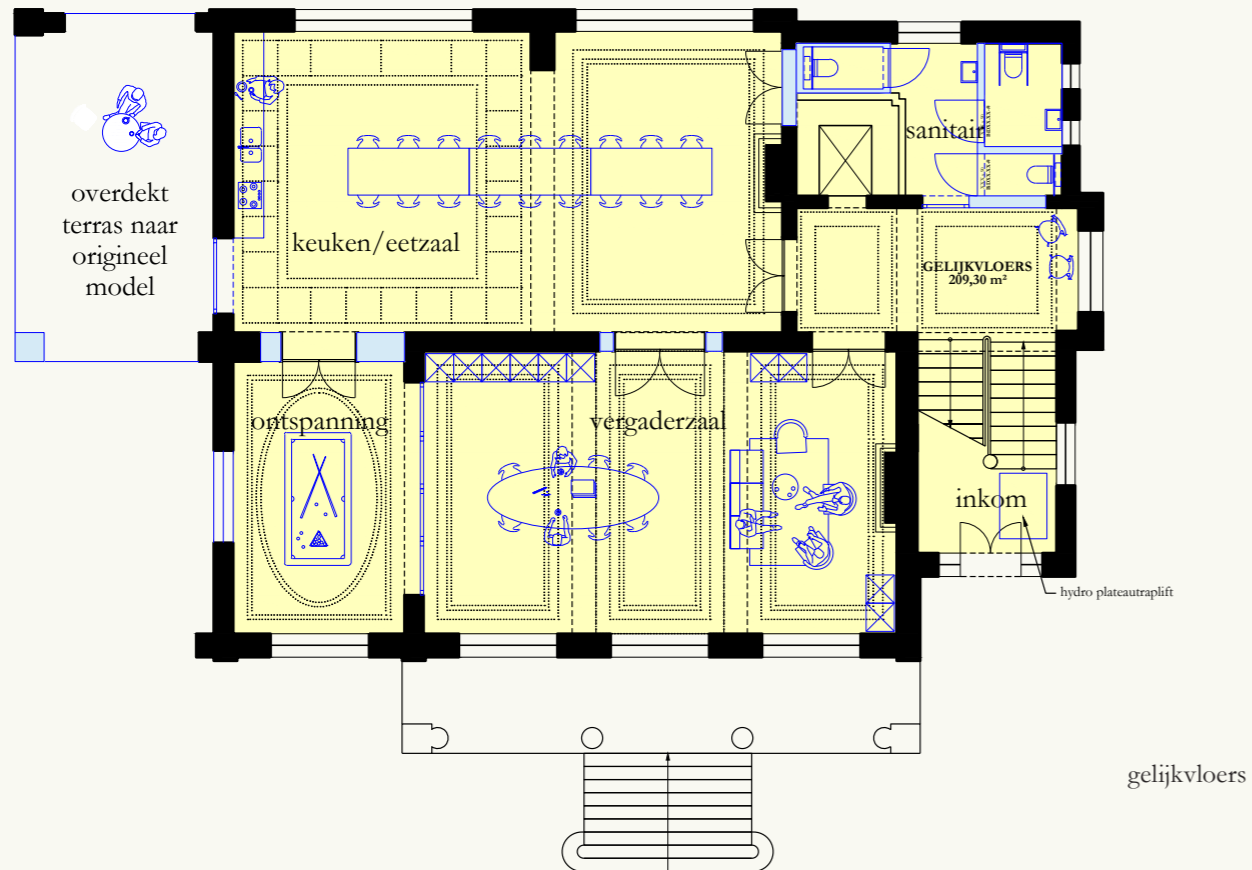
Vaak worden op een kasteeldomein nieuwe functies ondergebracht in bestaande of nieuwe bijgebouwen. Dit kan zijn omwille van erfgoedwaarden (ruimtes die niet binnen de randvoorwaarden van het kasteel passen) maar ook om economische redenen (uitbreiding van bruikbaar oppervlak). Deze uitbreidingen kunnen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

#### Onderzoek naar inpassing

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

## Kantoor binnen historische contour

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





Boxy Fine Foods Gent



Bridgevest Rotterdam

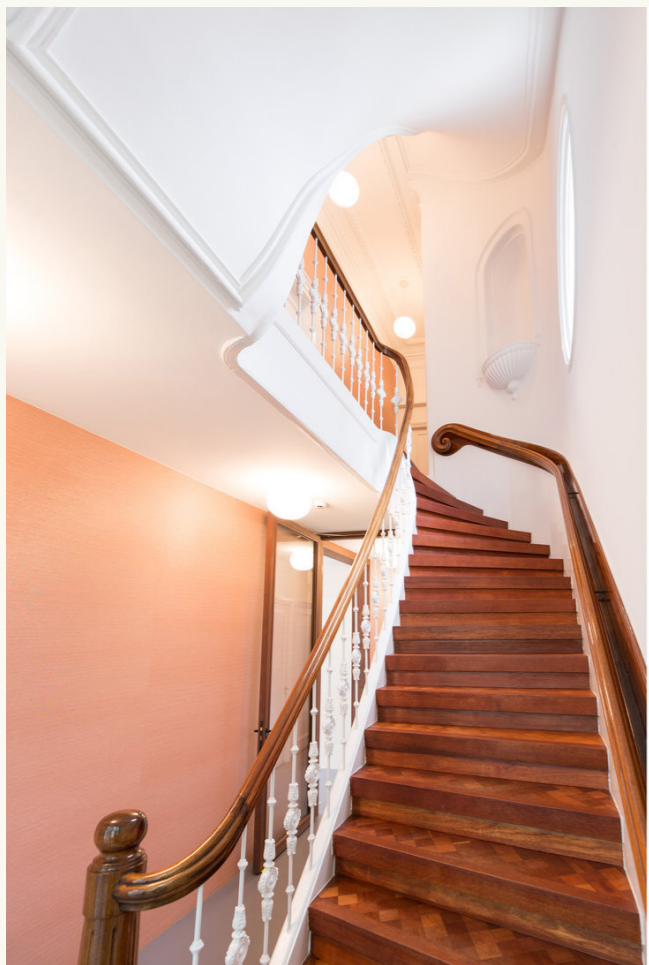
Kantoor binnen historische contour - referenties



restaurant (via pinterest, naam niet gekend)



interieur (via pinterest, naam niet gekend)



Bridgevest Rotterdam



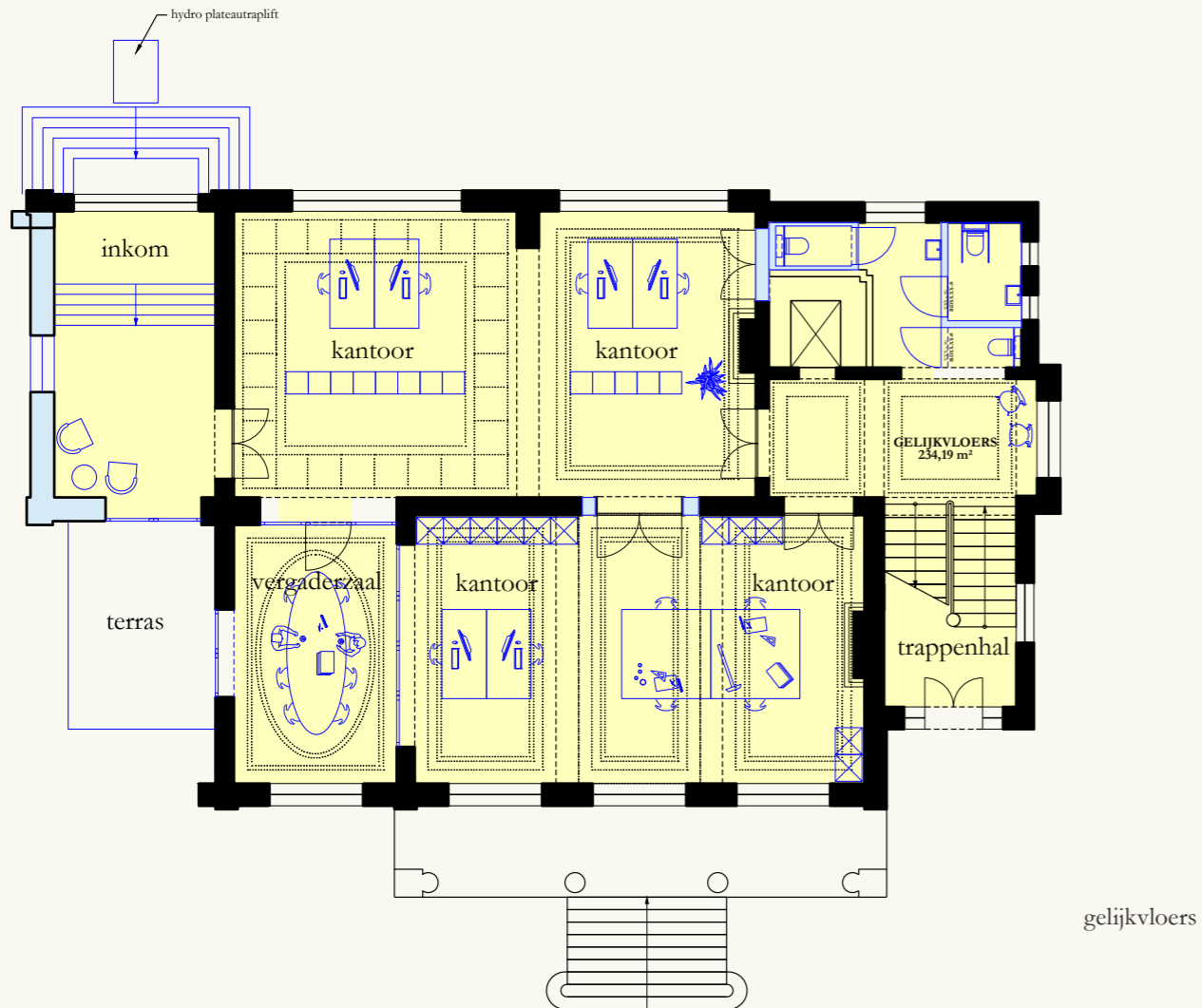
Place Saint George



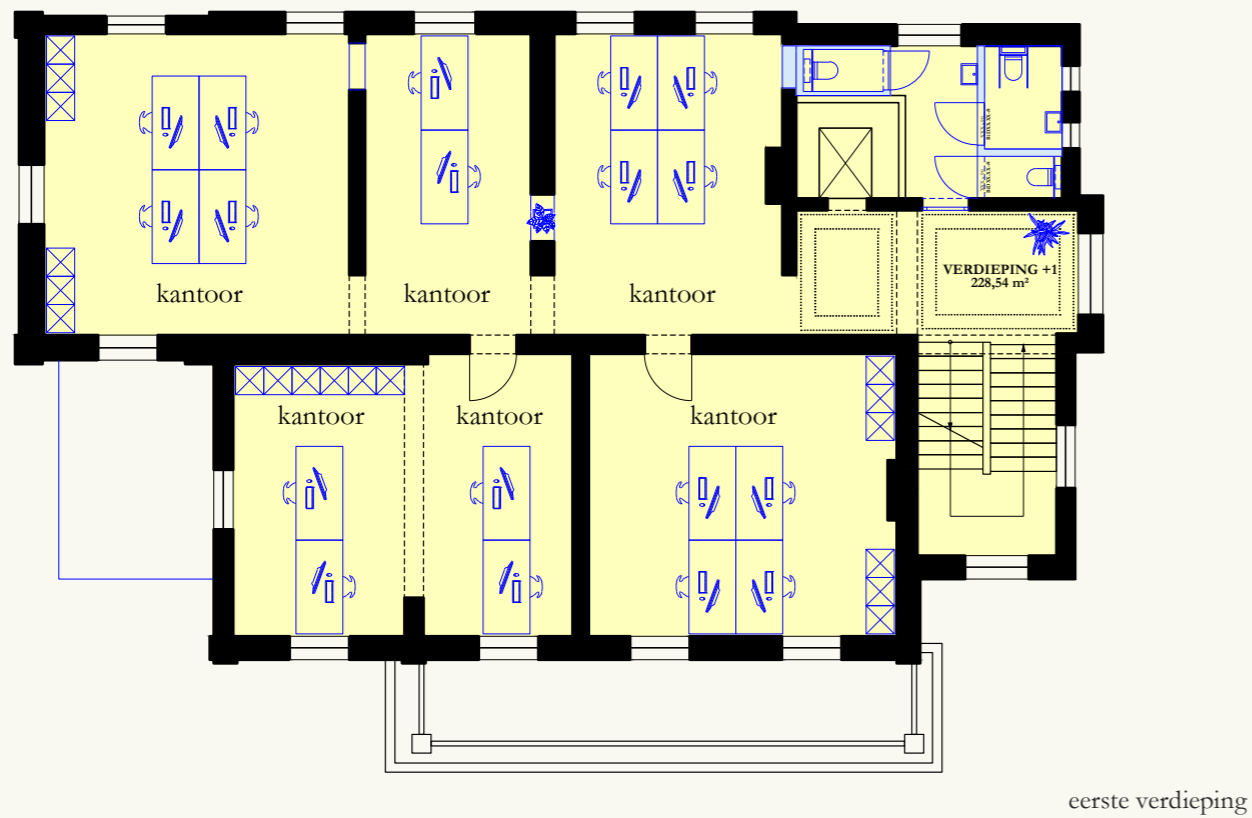
Pulitzer hotel Amsterdam (Jacu Strauss)

## Kantoor binnen historische contour met nieuwe inkom

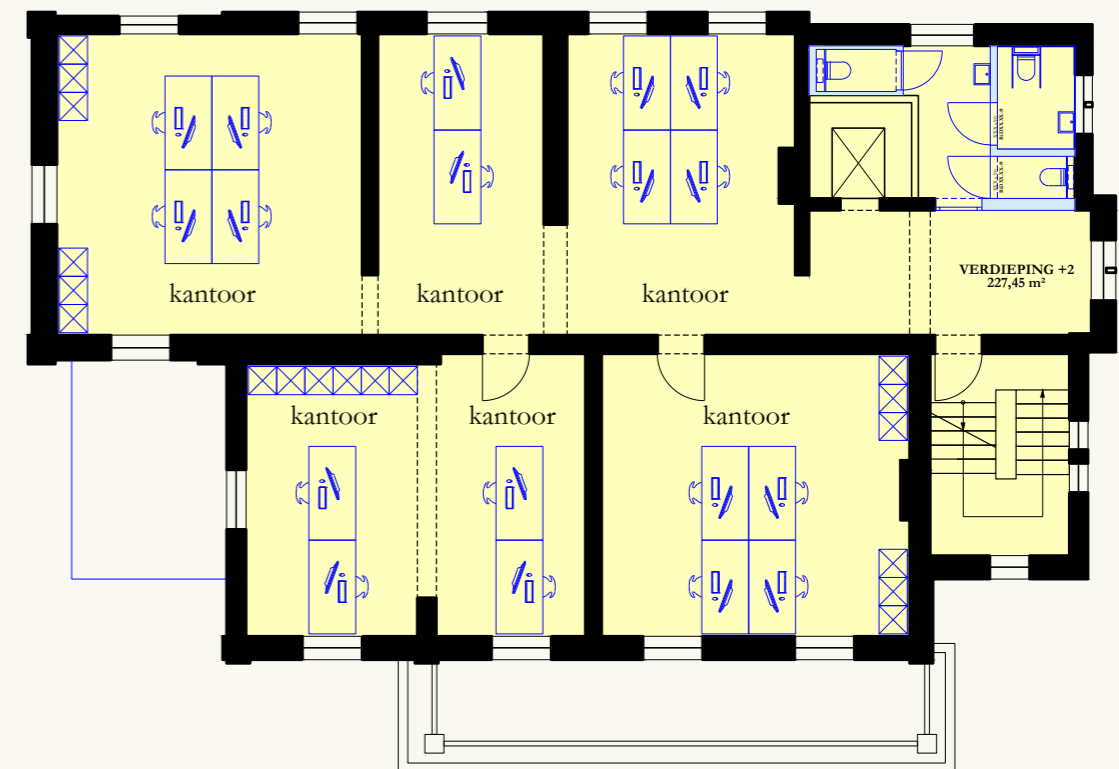
- Herstel van de historische bouwschil en structuur
- Nieuwe inkom via origineel terras, speelt in op eventuele nieuwe ontwikkeling
- Doorsteek naar circulatiekern via meubilair of transparant schrijnwerk
- Sanitair gekoppeld aan circulatiekern
- Gelijkvloers: grote, representatieve ruimtes als polyvalent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



gelijkvloers



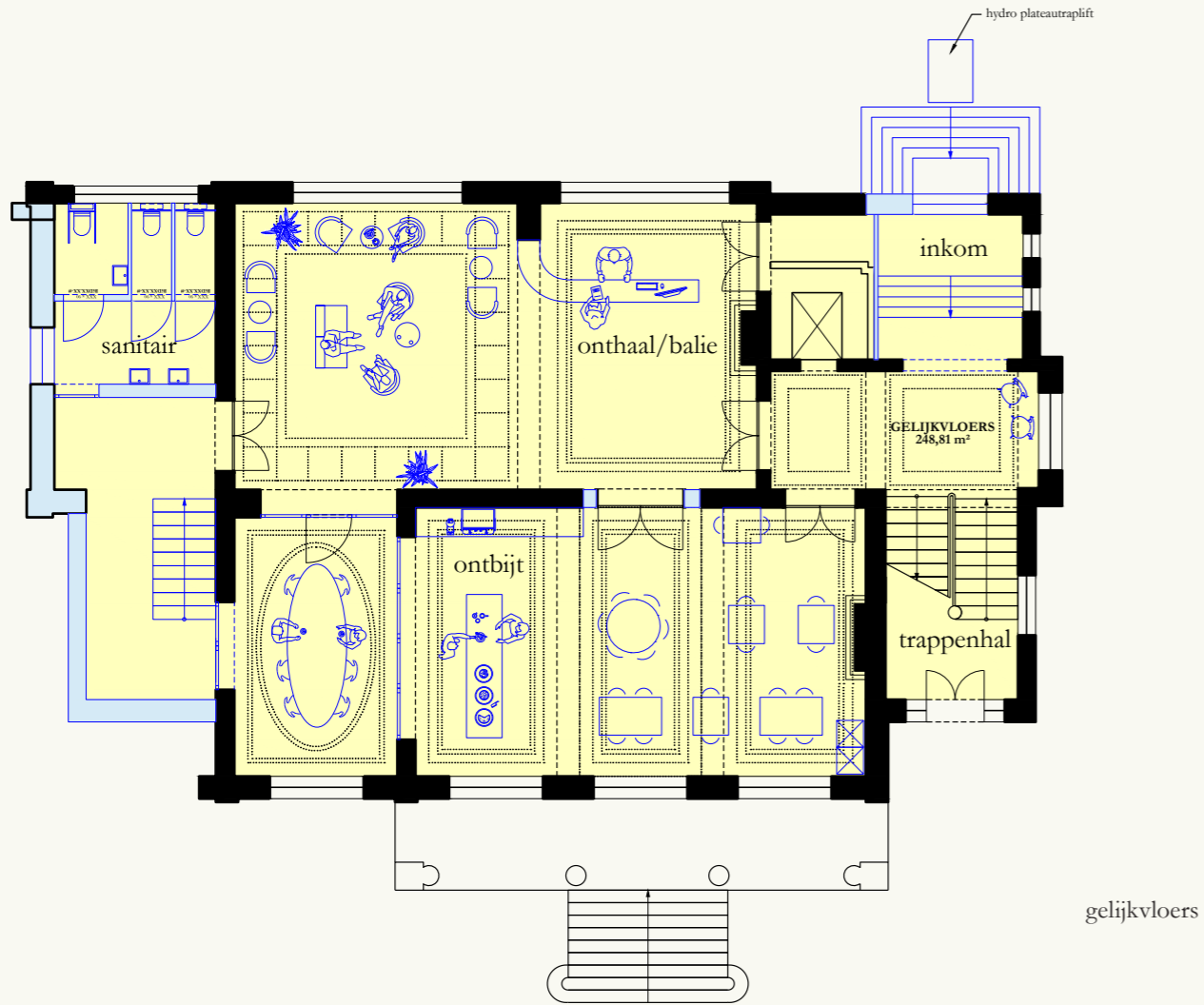
eerste verdieping



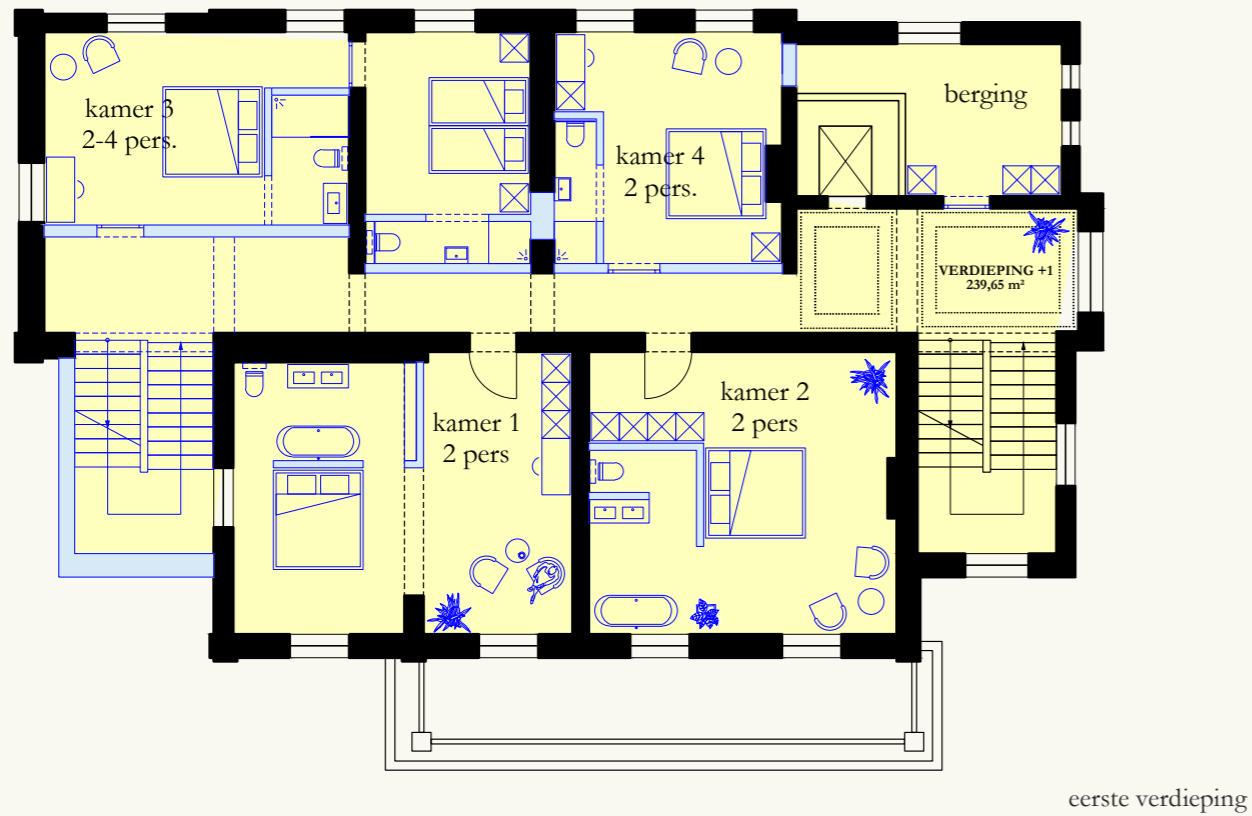
tweede verdieping

**Logies binnen historische contour met  
nieuwe inkom en torentrap**

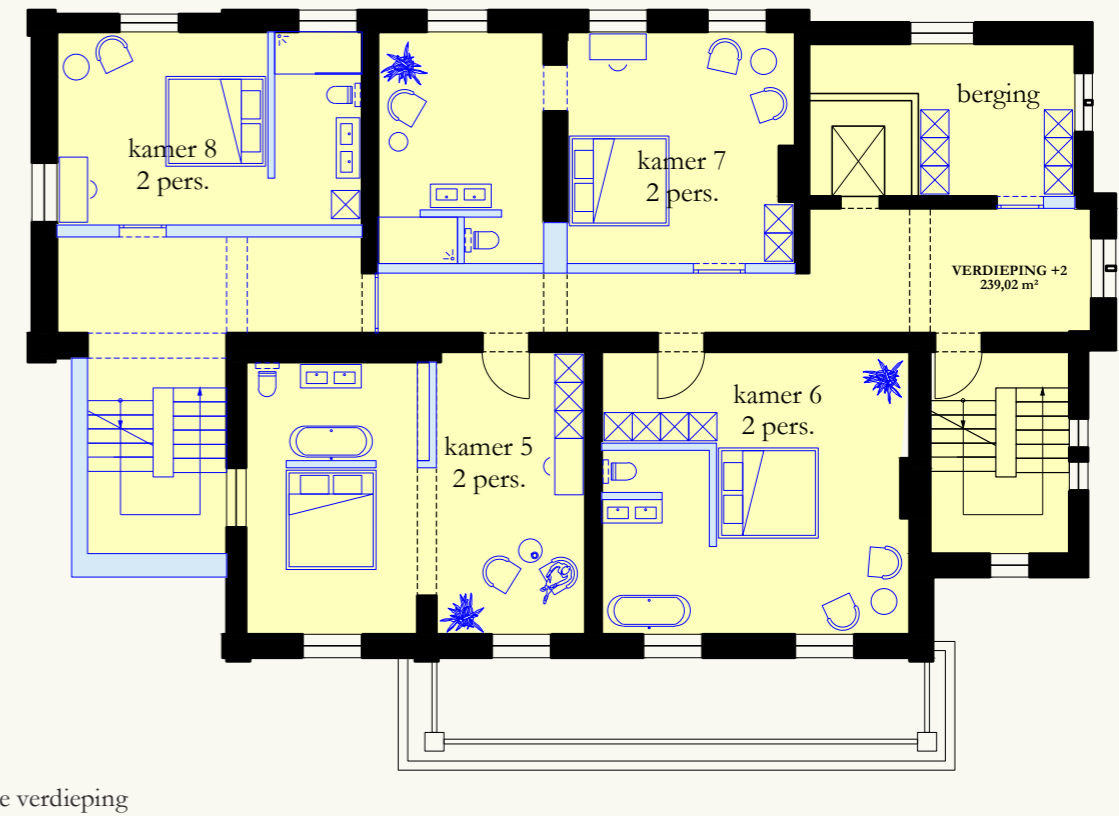
- Herstel van de historische bouwschil en structuur
- Nieuwe inkom gekoppeld aan circulatiekern, speelt in op eventuele nieuwe ontwikkeling
- Nieuwe traptoren, symmetrisch, als extra circulatiekern
- Gelijkvloers: grote, representatieve ruimtes als ontvangst, eetruimte en salon
- Verdiepingen: 8 kamers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



gelijkvloers



eerste verdieping



tweede verdieping

Logies binnen historische contour - referenties



Hotel Plantage Rococo



Culinair landgoed Parc Broekhuizen



Hotel kasteel Coevorden



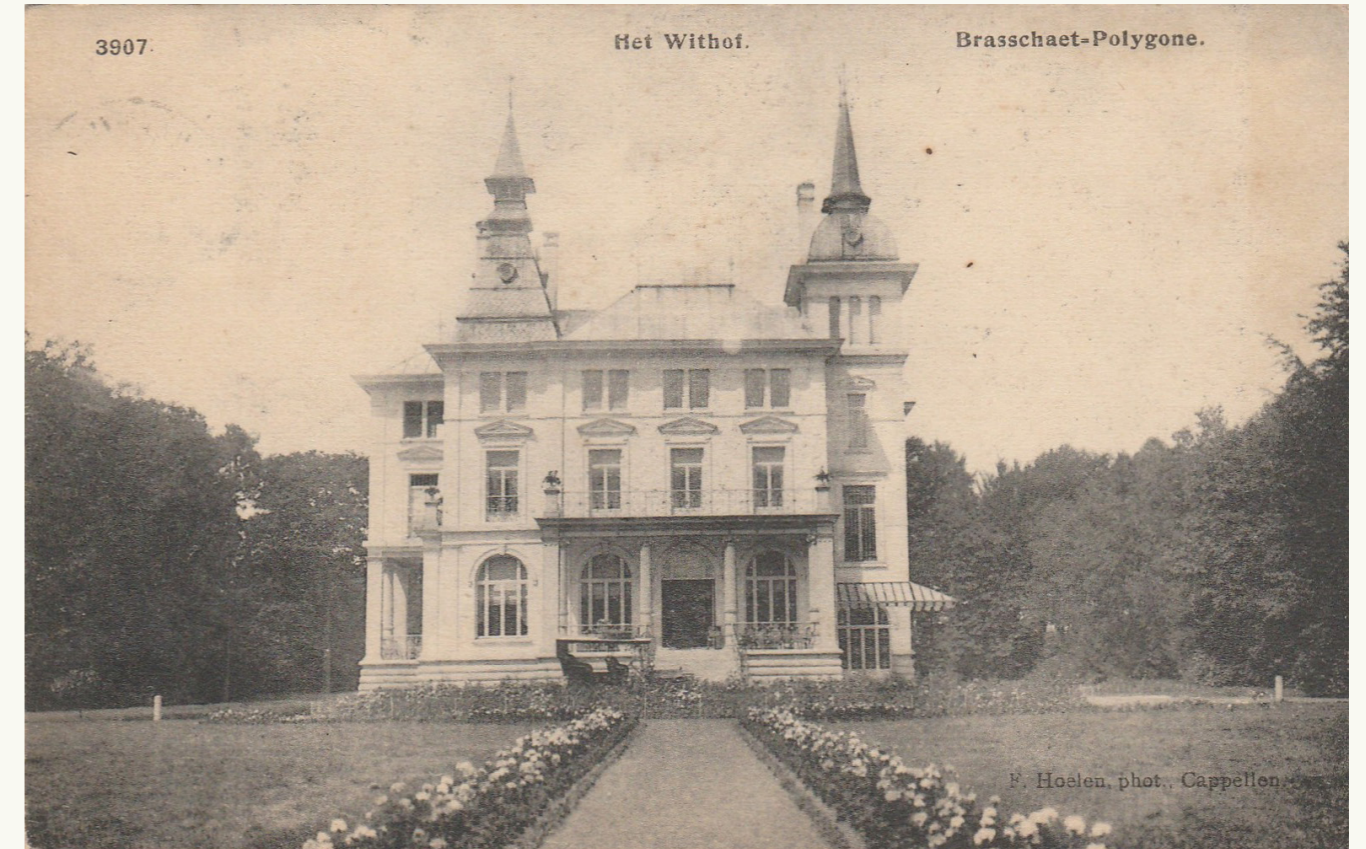
Hotel Plantage Rococo



Nieuwe inkom/torentrap - referenties



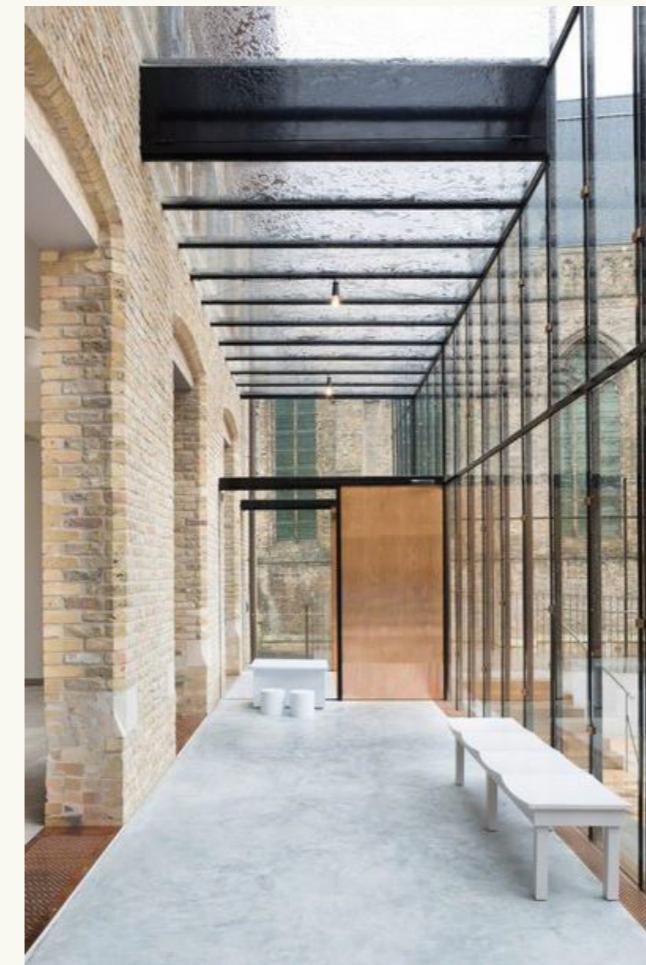
kasteel Withof Schoten (bureau ADAM)



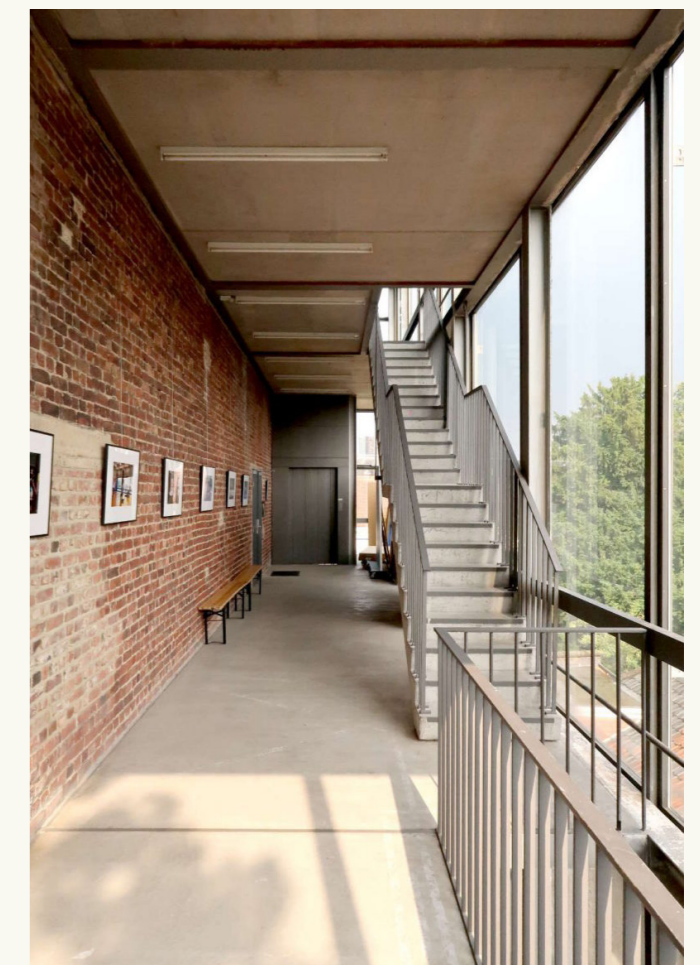
postkaart 1909 (bron: delcampe.net)



station Laken (B-architecten)



stadhuis Diksmuide (ono-architectuur)



Tacktoeren (Achtergael architecten)

# Bijlage 3

VR - toets

Antea Group

Understanding today.  
Improving tomorrow.

**uw bericht van**  
26/11/2021

**uw kenmerk**  
RUP Kasteeldomein Withof

**ons kenmerk**  
RVR-AV-1537

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

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

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 26/11/2021, met ref. RVR-AV-1537), kan worden geconcludeerd dat:

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

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

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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

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

## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

**RUP ID nummer** RUP Kasteeldomein Withof

**RUP titel** RUP Kasteeldomein Withof

**Initiatiefnemer** gemeente Brasschaat

**Plangebied**



**Toets uitgevoerd op** 26/11/2021

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

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

**Vraag** Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

**Antwoord** Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

© Antea Group 2022

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