

***Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Brecht
Actualisatie***

Gemeente Brecht

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING

DEEL 1:

SITUERING.....	11
1. RUIMTELIJKE SITUERING.....	11
1.1. GEMEENTE OP MACRONIVEAU.....	11
1.2. GEMEENTE OP MESO- EN MICRONIVEAU	11
2. KWANTITATIEF PROFIEL VAN DE GEMEENTE – ENKELE KENGETALLEN.....	13
2.1. ENKELE KENGETALLEN.....	13
2.2. BODEMGEBRUIK.....	14

DEEL 2: PLANNINGSCONTEXT

1. HOGERE STRUCTUURPLANNEN.....	16
1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN.....	16
1.2. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN.....	20
2. ANDERE BELEIDSPANNEN MET RUIMTELIJKE RELEVANTIE.....	25
2.1. STRUCTUURPLANNING IN DE RANDGEMEENTEN.....	25
2.2. PLANNEN MET BETREKKING TOT DE OPEN RUIMTE.....	27
2.3. MOBILITEITSPAN.....	42
2.4. PROVINCIAAL FIETSROUTENETWERK.....	43
2.5. BELEIDSKADER VOOR WINDTURBINES.....	44
3. UITVOERINGSPLANNEN.....	50
3.1. GEWESTPLAN.....	50
3.2. RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN.....	53
3.3. GEMEENTELIJKE PLANNEN VAN AANLEG	55
4. BELEIDSONDERSTEUNENDE MAATREGELEN.....	58
4.1. BESCHERMDE LANDSCHAPPEN, DORSGEZICHTEN EN MONUMENTEN.....	58
4.2. AFBAKENING VAN DE WOONVERNIEUWINGS- EN WONINGBOUWGEBIEDEN.....	58
4.3. MAATREGELEN TER BESTRIJDING VAN LEEGSTAND EN VERWAARLOZING VAN WONINGEN EN BEDRIJFSRUIMTEN	59
4.4. RECHT VAN VOORKOOP INZAKE NATUURBEHOUD	59
4.5. RECHT VAN VOORKOOP INZAKE RUILVERKAVELING.....	59
5. EVALUATIE GEVOERD BELEID.....	60

DEEL 3: RUIMTELIJKE CONTEXT.....

1. CULTUUR-HISTORISCHE SITUERING.....	61
2. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP REGIONAAL NIVEAU.....	64
3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP GEMEENTELIJK NIVEAU.....	66
3.1. LAAG 1: OPEN RUIMTE.....	66
3.2. LAAG 2: BEBOUWDE RUIMTE	79
3.3. LAAG 3: INFRASTRUCTUUR	97
3.4. SYNTHESE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP GEMEENTELIJK NIVEAU.....	99
4. OP MICRONIVEAU - VOOR DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN.....	100

4.1.	NOORDELIJKE DORPEN.....	101
4.2.	BRECHT ZUID.....	103
4.3.	OPEN NOORDEN.....	105
4.4.	BRECHTSE HEIDE.....	107
4.5.	KEMPISCH KANAAL.....	109
DEEL 4:	PROGNOSES.....	112
1.	WONEN.....	112
1.1.	Raming kwantitatieve woonbehoefte	112
1.2.	RAMING KWALITATIEVE HUISVESTINGBEHOEFTE	
	114
1.3.	AANTAL BESCHIKBARE BOUWGRONDEN.....	115
1.4.	CONFRONTATIE TUSSEN EN DIFFERENTIATIE VAN VRAAG EN AANBOD.....	117
2.	BEDRIJVIGHEID.....	120
2.1.	RAMING VAN DE BEHOEFTE AAN BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREINEN VOOR DE PERIODE 2003-2012.....	120
3.	SPORT-, JEUGD- EN CULTUURINFRASTRUCTUUR.....	123
3.1.	RAMING VAN DE BEHOEFTE AAN BIJKOMENDE SPORT-, JEUGD- EN CULTUURINFRASTRUCTUUR	123
DEEL 5:	KNELPUNTEN, BEDREIGINGEN, KWALITEITEN EN POTENTIES	125
1.	VOOR GEHEEL BRECHT.....	125
2.	VOOR DE VIJF DEELGEBIEDEN.....	128
2.1.	NOORDELIJKE DORPEN.....	128
2.2.	BRECHT ZUID.....	129
2.3.	OPEN NOORDEN.....	131
2.4.	BRECHTSE HEIDE.....	132
2.5.	KEMPISCH KANAAL.....	133

LIJST MET FIGUREN

Figuur 1: Administratieve situering van de gemeente Brecht.....	7
Figuur 2: Landgebruik.....	10
Figuur 3: Natuurlijk en recent overstroomde gebieden.....	22
Figuur 4: VEN.....	23
Figuur 5: Biologische Waarderingskaart.....	24
Figuur 6: Landschapseenheden uit het GNOP	26
Figuur 7: Habitatrichtlijn-, vogelrichtlijn- en ramsargebieden.....	27
Figuur 8: Ruilverkavelingen.....	27
Figuur 9: Traditionele landschappen.....	29
Figuur 10: Landschapsatlas.....	30
Figuur 11 Aanduiding herbevestigd agrarisch gebied op het grondgebied van Brecht.....	34
Figuur 12 operationeel uitvoeringsprogramma buitengebied Noorderkempen t.h.v. Brecht.....	34
Figuur 13 Situering gronden in landbouwgebruik t.o.v. totale militaire gebied (gewestplanbestemming.....)	35

Figuur 14 Operationeel uitvoeringsprogramma buitengebied Antwerpse Gordel en Klein-Brabant	36
Figuur 15: Provinciaal fietsroutenetwerk	38
Figuur 16 Eindresultaat provinciale screening inplanting grootschalige windturbines incl. deelgebieden	41
Figuur 17 Negatieve aanknopingspunten	42
Figuur 18 Positieve aanknopingspunten en hun invloedssfeer	43
Figuur 19 Positieve versus negatieve aanknopingspunten + indicatieve situering vergunde en gerealiseerde windturbines	44
Figuur 20: Natuurlijke structuur	64
Figuur 21: Agrarische structuur.....	66
Figuur 22: Nederzettingsstructuur	74
Figuur 23: Economische structuur.....	90
Figuur 24: Verkeersinfrastructuur	92
Figuur 25: vijf deelgebieden en één deelstructuur in Brecht.....	95
Figuur 26: Subgebieden – Noordelijke dorpen.....	97
Figuur 27: Subgebieden – Brecht Zuid.....	99
Figuur 28: Subgebieden – Open noorden	101
Figuur 29: Subgebieden – Brechtse heide	103
Figuur 30: Subgebieden – Kempisch kanaal	106
Figuur 34 Visie mogelijke locaties indien nog bijkomende windturbines geplaatst worden	159
Figuur 35 Voorstelling uitbreiding KMO-zone Kloosterveld	192
Figuur 36 Er bevindt zich geen bebouwing in de uitbreidingszone	192
Figuur 37 Visualisatie suggestie herlocatie niet ontwikkeld bedrijventerrein op Vaartkant links	194
Figuur 38: Voorstel voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Ring.....	207
Figuur 39 Overzicht afvalverwerkingsite Noord van Igean te Brecht (Sint-Lenaarts) (bron: jaarverslag 2012 Igean: milieu- en veiligheid)	209
Figuur 40 Situering afvalverwerkingsite Noord	209
Figuur 41: Voorstel voor de inrichting van het bedrijventerrein Boudewijnstraat.....	210
Figuur 42: Voorstel voor de inrichting van de Activiteitendreef	211
Figuur 43 Stationsomgeving - huidige toestand	214
Figuur 44 Gewenst beleid stationsomgeving.....	214
Figuur 45: Voorstel voor een dorpsontwikkeling aan de vaart.....	228
Figuur 46: Gewenste ruimtelijke structuur De Merel.....	230
Figuur 47: Voorstel voor de ontwikkeling van Eyndoven.....	256
Figuur 48: Voorstel voor de ontwikkeling van het kleiputtenlandschap.....	257

INLEIDING

Voor ruimtelijke ordening is een beleid op lange termijn van groot belang. Het ruimtelijk structuurplan is hierbij een belangrijk instrument. Eigenlijk is het geen plan maar een visie. Het ruimtelijk structuurplan Brecht biedt voor onze gemeente een concept over de gewenste structuur, de beleidsdoelstellingen en de maatregelen om ze te verwezenlijken. Op basis van een structuurplan kunnen projecten worden benoemd en afhankelijk van de prioriteiten en (financiële) haalbaarheid, tot uitvoering worden gebracht.

Het oorspronkelijk gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van de gemeente Brecht werd op 16 december 2004 door de deputatie goedgekeurd. Ondertussen is de vooropgestelde planhorizon, nl. 2012, bereikt en blijkt er nood aan een nieuwe visievorming voor enkele deelstructuren omwille van maatschappelijke en ruimtelijke evoluties. Het GRS van Brecht wordt daarom gedeeltelijk gewijzigd.

In het informatief deel zijn een groot aantal basisgegevens behouden gebleven.

De concepten en visies die nog steeds actueel zijn, blijven behouden. De herziening betreft hoofdzakelijk de delen over wonen, werken en open ruimte (windenergie – differentiatie van de agrarische structuur en waardevolle domeinen). Voor wonen en werken wordt een actualisatie doorgevoerd van de behoefteraming en de hieraan gekoppelde acties. Ten slotte wordt ook de gewijzigde beleidscontext in beeld gebracht.

Het gedeeltelijk gewijzigde GRS van Brecht werd definitief goedgekeurd in de gemeenteraad op 10 september 2015 en vervolgens goedgekeurd door de deputatie op 19 november 2015.

Voorliggend document is een gecoördineerde versie waarbij de herziene elementen werden geïntegreerd in het oorspronkelijke GRS.

1. RUIMTELIJKE SITUERING

1.1. Gemeente op macroniveau

De gemeente Brecht is gelegen in het Noorden van de provincie Antwerpen op 25 km van Antwerpen en 10 km van Hoogstraten. De gemeente maakt deel uit van het arrondissement Antwerpen. Landschappelijk en fysisch-geografisch behoort Brecht tot de Noorderkempen.

De E19 Antwerpen-Breda loopt van het zuidwesten naar het noordoosten doorheen de gemeente Brecht. Het op- en afrittencomplex te Brecht groepeerd een groot aantal gewestwegen die het hinterland van de Kempen bedienen. Ook in St.-Job-in't-Goor is een op- en afrittencomplex voorzien dat vooral dienst doet voor de ontsluiting van het bebouwd perifeer landschap rond Antwerpen.

Het Kempisch kanaal of het Kanaal Dessel-Turnhout-Schoten doorloopt de drie deelgemeenten in een grote bocht van het zuiden naar het oosten. De kleiontginningen langs de vaart hebben tal van historische industriezones doen ontstaan. Een aantal van deze zones zijn thans heel moeilijk te bereiken.

Structuurbepalend voor de omringende regio zijn het militaire domein Groot Schietveld (deels op het grondgebied van de gemeenten Wuustwezel en Brasschaat) en het beschermd landschap >Brechtse Heide= (deels op het grondgebied van de gemeenten Schilde, Zoersel en Malle).

Kaart 1: Situering van de gemeente Brecht

1.2. Gemeente op meso- en microniveau

Brecht wordt begrensd door de gemeenten Wuustwezel en Hoogstraten in het noorden, Rijkevorsel in het oosten, Malle, Zoersel en Schilde in het zuiden en Schoten, en Brasschaat in het westen.

Brecht bestaat sinds de fusie van >76 uit drie deelgemeenten, Brecht, St.-Lenaarts en St.-Job-in-t-Goor.

Binnen deze fusiegemeente zijn er een 7-tal woonkernen te onderscheiden, met name de 3 grotere kernen Brecht-centrum, St.-Lenaarts en St.-Job-in-t-Goor / Brecht-Zuid. En twee kleinere kernen Overbroek en Klein-Veerle.

Hiernaast kunnen nog 2 afgelegen woongebieden worden onderscheiden, namelijk de zone voor recreatief woongebied Rommersheide en het woonpark- en recreatiegebied Hoge Heide / De Merel.

Ondanks de ruim 28 000 inwoners¹ heeft de gemeente Brecht slechts een beperkt voorzieningenniveau.

Dit is vooral het gevolg van:

- de grote onderlinge afstanden tussen de kernen
- de tweedeling tussen St.-Job-in-t-Goor & Brecht-Zuid enerzijds en Brecht-centrum en St.-Lenaarts anderzijds.
- het explosieve karakter van de bevolkingsgroei.

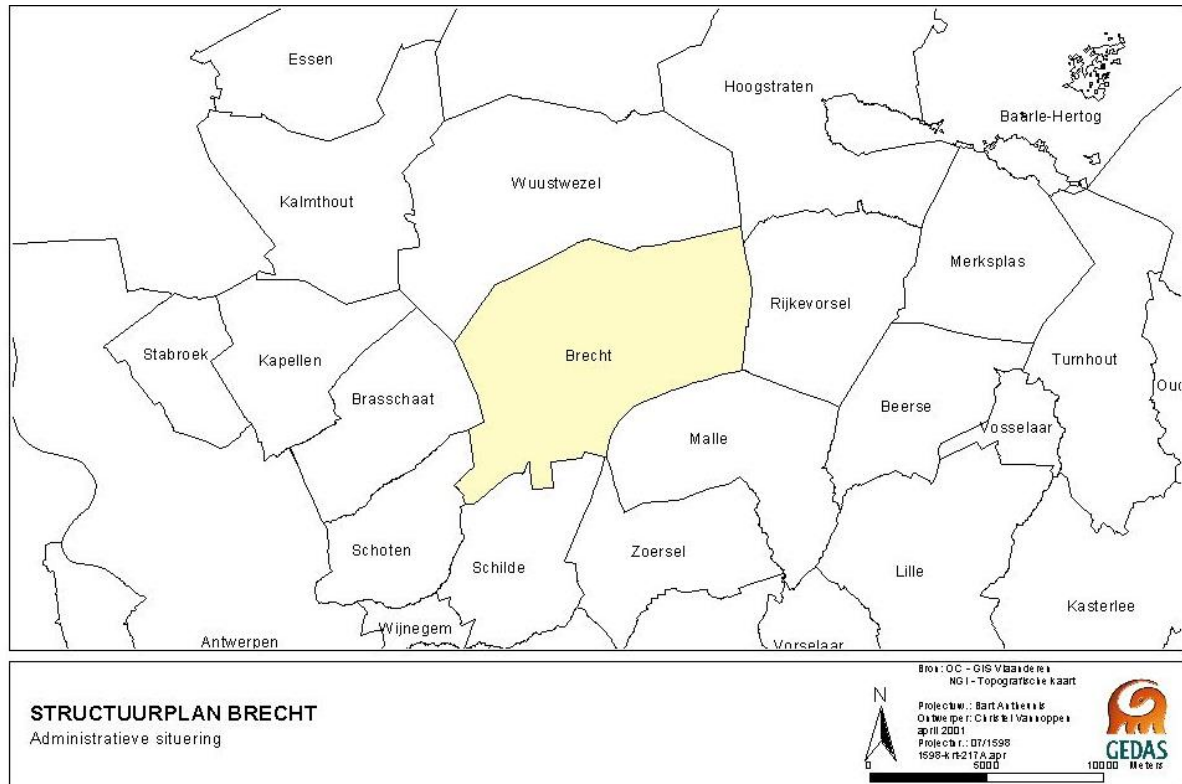
Dit beperkte voorzieningenniveau uit zich onder meer in de afwezigheid van een middelbare school, ziekenhuis...

In Brecht zijn 3 grotere ambachtelijke zones: bedrijvzone D'Hoef nabij Mallebaan in St.-Lenaarts, bedrijvzone de Ring langs de E-19 in Brecht-centrum en bedrijvzone Kloosterveld op de grens met Schoten te St.-Job-in-t-Goor.

¹ aantal 2015 (bron: dienst bevolkingszaken gemeente)

De landbouw neemt zowat de helft van de gemeenteoppervlakte voor haar rekening. De laatste jaren is de agrarische bedrijvigheid geëvolueerd naar een monocultuur van veeteelt, wat zich ruimtelijk vertaalt naar een uitgesproken dominantie van weiden. In Overbroek en St.-Lenaarts hebben twee ruilverkavelingen het oorspronkelijke landschap grondig gewijzigd.

Figuur 1: Administratieve situering van de gemeente Brecht



2. KWANTITATIEF PROFIEL VAN DE GEMEENTE - ENKELE KENGETALLEN

2.1. Enkele kengetallen

In onderstaande tabel worden enkele kengetallen weergegeven. Enerzijds voor heel de gemeente en anderzijds voor de verschillende kiesdistricten. Om een demografisch profiel van de gemeente te schetsen is er voor geopteerd te werken op basis van kiesdistricten en niet op basis van de deelgemeentegrenzen. Dit geeft een meer correct beeld van de inwoners en hun leefomgeving (recreatie, winkelen, buurt- en verenigingsleven, ...). Onderstaande cijfers zijn van september 2011.

Tabel 1 Kengetallen per kiesdistrict (bron: bevolkingsdienst gemeente Brecht, 2015)

	Brecht-centrum	Sint-Job/ Kerklei	Sint-Job/ Lochtenberg	Sint-Lenaarts	Totaal
Aantal inwoners	8013	7550	6315	6350	28228
Aantal niet-Belgen	412	273	333	358	1376
Aantal huishoudens	3140	2972	2614	2530	11256
Gem. gezinsgrootte	2,6	2,5	2,4	2,5	2,5

Tabel 2 Verdeling leeftijdsklassen per kiesdistrict (bron: bevolkingsdienst gemeente Brecht, 2015)

	Brecht-centrum	Sint-Job/ Kerklei	Sint-Job/ Lochtenberg	Sint-Lenaarts	Totaal
< 25j.	2274	2112	1681	1823	7890
25 j. - 65j.	4394	4249	3647	3512	15802
65j.+	1345	1189	987	1015	4536
Totaal	8013	7550	6315	6350	28228

2.2. Bodemgebruik

2.2.1. Evolutie van de bodembezetting²

Op basis van de kadastrale statistieken is het mogelijk om een gedetailleerd beeld te krijgen van de verhouding tussen de bebouwde en de niet-bebouwde oppervlakte en de evolutie hiervan.

De effectief bebouwde oppervlakte bedroeg in 1995 13,4% van de totale oppervlakte. In vergelijking: in 1985 bedroeg dit slechts 9,0% van de totale oppervlakte of een stijging van bijna 50% op 10 jaar tijd.

De totale afname van de onbebouwde oppervlakte in die periode bedroeg 447 ha.

Met de afname van de onbebouwde oppervlakte enerzijds en de toename van de bevolking anderzijds, is de hoeveelheid onbebouwde oppervlakte per inwoner gedaald van 45 are per inwoner in 1985 naar 31,90 are per inwoner in 1995.

Deze evolutie geeft een duidelijk beeld van de toenemende druk op de open ruimte.

2.2.2. Landgebruik volgens het GNOP

Aan de hand van orthofotoplannen werd binnen het GNOP een vereenvoudigde landgebruikkaart opgemaakt. Hierbij werden onderstaande categorieën onderscheiden:

- **Bebouwd gebied:** hieronder worden alle bebouwde terreinen opgenomen, inclusief nutsvoorzieningen, kerkhoven, serres en privé-tuinen geplaatst.
- **Groengebied:** hieronder vallen alle bossen, parken, natuurgebieden en -reservaten.
- **Recreatiegebied:** hier worden enkel die oppervlakten aangegeven die effectief voor recreatieve doeleinden worden gebruikt; dit geeft belangrijke verschillen in vergelijking met de inkleuringen van de gewestplannen. De recreatiegebieden zijn in hoofdzaak onbebouwde gebieden.
- **Industrie- of KMO-gebied**

In vergelijking met de kadastrale statistieken is er een belangrijk merkbaar verschil in verband met de bebouwde oppervlakte. Dit is het gevolg van een verschillende interpretatie.

Ongeveer 58% wordt ingenomen door de landbouw of natuur. Zoals algemeen in de Noorderkempen is de landbouw (meer bepaald de veeteelt) de belangrijkste bodemgebruiker. Hierdoor is er een overwicht aan weiden en akkers terug te vinden in het landgebruik.

De grootste groene gebieden komen voor langs het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten, in de periferie van de Brechtse Heide en ten zuiden van St.-Job-in-'t-Goor. Het Groot Schietveld is, naast enkele kleinere relictten in de Brechtse Heide, het enigste heidegebied binnen de gemeente.

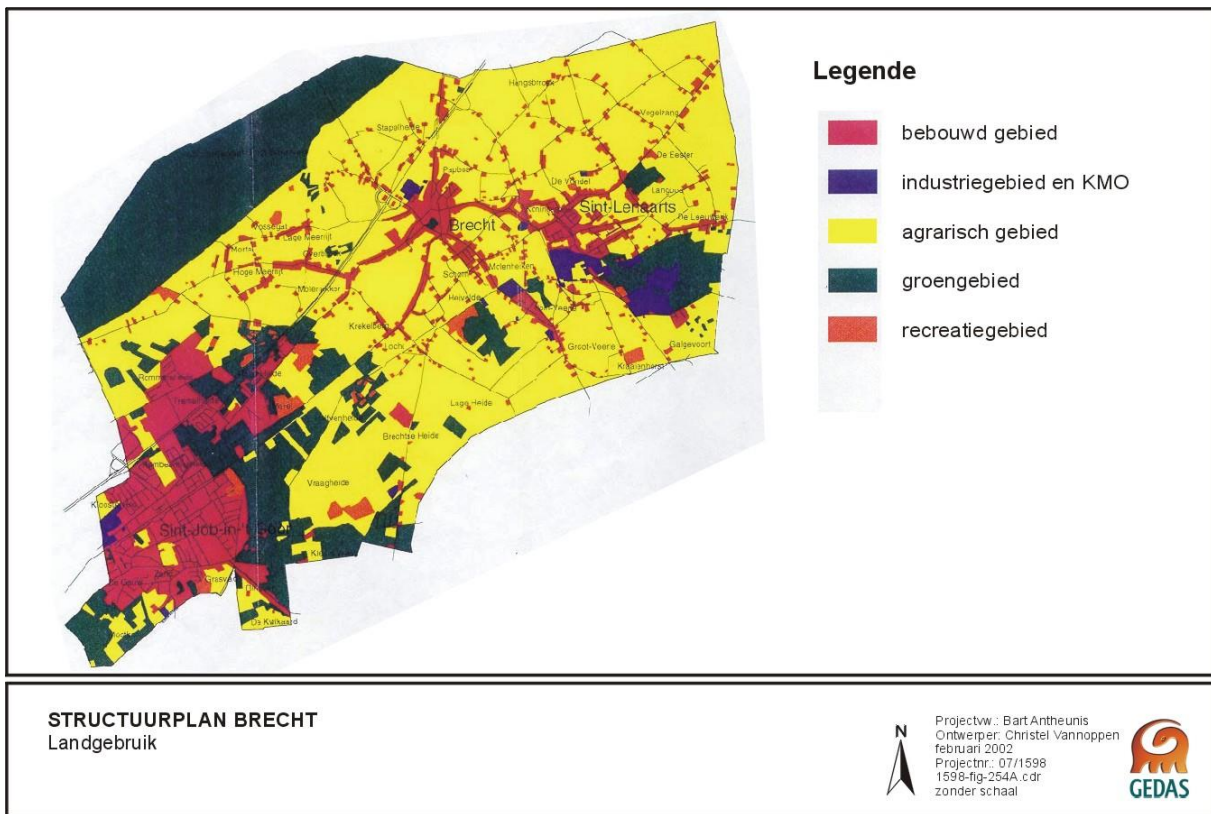
Recreatiegebieden zijn terug te vinden over het gehele grondgebied. De grootste terreinen worden ingenomen door illegale weekendhuisjes in de Brechtse Heide, de terreinen van de Stad Antwerpen (onder meer. De Merel) en de campings te St.-Job-in-'t-Goor. Verder zijn er nog diverse visvijvers, voetbalterreinen...

De bebouwing concentreert zich enerzijds te St.-Job-in-'t-Goor en Brecht-Zuid en anderzijds in het sterk versnipperde landschap van Overbroek, over Brecht-centrum naar St.-Lenaarts en Klein-Veerle. Opvallend te St.-Job-in-'t-Goor en Brecht-Zuid is het bijna volledig verdwijnen van de laatste onbebouwde zones. Voor het bebouwde landschap rond Brecht-centrum en St.-Lenaarts is de lintbebouwing vanuit de bevolkingskernen een opvallend gegeven.

Industriële en ambachtelijke vestigingen bevinden zich voornamelijk langs het kanaal. En verder nabij de afrit van de E19 te Brecht-centrum en Kloosterveld.

² Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – Administratie Planning en Statistiek, Stativaria 14 en 18, september 1996 en augustus 1997.

Figuur 2: Landgebruik



(Bron: Landgebruikskaat GNOP Brecht, 1995)

DEEL 2: PLANNINGSCONTEXT

In de planningscontext moet een onderscheid gemaakt worden tussen:

- De hogere structuurplannen die de inhoud van het gemeentelijk structuurplan richtinggevend of bindend bepalen. Het betreft het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen.
- Andere beleidsdocumenten op Vlaams, provinciaal, subregionaal of gemeentelijk niveau. De visies uit deze plannen kunnen afhankelijk van hun status hetzij een inspiratiebron zijn, hetzij te integreren zijn bij de uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het betreft zowel ruimtelijke als sectorale beleidsvisies, waarbij vooral de ruimtelijke of planologische effecten van belang zijn voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- De plannen van aanleg (gewestplannen, gemeentelijke BPA's) welke momenteel het planologisch juridisch kader voor het ruimtelijk ordeningsbeleid zijn. Bij de uitwerking van de visie zullen de doelstellingen getoetst worden aan dit bestaande juridische kader naar realiseerbaarheid en noodzakelijke aanpassingen in deze aanlegplannen.
- Uitvoeringsbesluiten of maatregelen die reeds getroffen zijn en als beleidsondersteunende maatregelen inzake ruimtelijke ordening kunnen gelden of in bepaalde gevallen de uitwerking van een gemeentelijke visie mede kunnen bepalen omwille van de realiseerbaarheid van wenselijkheden.

1. HOGERE STRUCTUURPLANNEN

1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen³

Op 23 september 1997 werd het eerste Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Het is een beleidsdocument dat richtinggevend en deels bindend is voor de Vlaamse regering, haar administraties en alle onder het Gewest ressorterende instellingen, en voor de provinciale en gemeentelijke overheid.

De uitgangshouding is het realiseren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De belangrijkste doelstelling is het tegengaan van de verdere verspreiding van stedelijke functies in en de versnippering van de open ruimte.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt samengevat door de metafoor: 'Vlaanderen open en stedelijk'. De visie wordt vertaald in vier basisdoelstellingen:

- De selectieve uitbouw van stedelijke gebieden. Hierbij staat een stedelijkgebiedbeleid voorop waarin wordt gestreefd naar het verweven en bundelen van stedelijke functies en voorzieningen binnen de stedelijke gebieden, waarbij de bestaande stedelijke structuur optimaal moet worden gebruikt en beheerd.
- Het behoud en waar mogelijk versterking van de open ruimte en de openruimtefuncties. Hierbij staat een buitengebiedbeleid voorop dat complementair is aan het stedelijkgebiedbeleid. De lokale groei inzake wonen en bedrijvigheid wordt gebundeld in de buitengebiedkernen.
- De economische activiteiten zullen geconcentreerd worden in de plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen. Dit zijn de stedelijke gebieden, de stedelijke netwerken en sommige gemeenten in het buitengebied die een belangrijke rol vervullen in de regionale tewerkstelling (de specifiek economische knooppunten).
- Voor de verkeers- en vervoersinfrastructuren (de lijninfrastructuren) staat het optimaliseren van de bestaande infrastructuur voorop, en het creëren van de ruimtelijke condities voor het verbeteren van de alternatieven voor het wegverkeer.

³ AROHM, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), integrale versie, 1997.

De gemeente Brecht ligt tussen het grootstedelijk gebied van Antwerpen, het regionaalstedelijk gebied Turnhout en Hoogstraten dat als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau wordt geselecteerd. De gemeente Brecht is een 'buitengebiedgemeenten'. Het ruimtelijk beleid voor Brecht dient daarom te vertrekken van volgende doelstellingen die in het RSV voor het buitengebied worden vooropgesteld:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies: landbouw, natuur, bos en wonen en werken op het niveau van het buitengebied;
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door:

- de natuurlijke structuur;
- de agrarische structuur;
- de nederzettingsstructuur;
- de infrastructuur.

1.1.1. Natuurlijke structuur

De grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurverwevingsgebieden worden afgebakend door het Vlaams Gewest. De natuurverbindingsgebieden zullen worden afgebakend door de provincie. Eind 2002 werd er een eerste fase voor de afbakening van het VEN uitgevoerd.

In algemene zin worden de riviervalleien en het sterk vertakt netwerk van beken als structuurbepalend voor het buitengebied beschouwd, evenals de boscomplexen en grotere individuele bossen. In het informatief gedeelte van het RSV worden een aantal landschaps- en natuurelementen in de omgeving van Brecht aangeduid als structurerend op Vlaams niveau.

- De **uitgestrekte heidegebieden van de Noorderkempen** op nog gedeeltelijk actief stuifzand zijn zeer waardevol. Het groot schietveld loopt gedeeltelijk op het grondgebied van Brecht, Wuustwezel en Brasschaat.
- De door residentiële bebouwing **sterk versneden bosgebieden ten noorden van Antwerpen**. Hiertoe behoort onder meer de bosgordel rond St.-Job-in't-Goor met delen van de Brechtse heide, het recreatief woongebied, het antitankkanaal...
- De **beekvallei van Weehagensebeek**, onderdeel van het bekken van de Mark, is zeer belangrijk wat flora betreft, met name kwelafhankelijke⁴ bos- en graslandvegetaties.
- De **reliëfovergang** tussen het Schelde en Maasbekken.
- Het **Kanaal Dessel-Turnhout-Schoten**.

1.1.2. Agrarische structuur

De agrarische macrostructuur (de landbouwgebieden die belangrijk zijn voor het functioneren van de landbouw) worden door het Vlaams Gewest afgebakend in uitvoeringsplannen. Momenteel zijn nog geen nieuwe afbakeningsplannen opgemaakt. De 'gele' bestemmingen van de gewestplannen blijven voorlopig gelden als de agrarische structuur van Vlaams en provinciaal niveau.

Het ruimtelijk beleid ten aanzien van de agrarische bedrijfsgebouwen kan op een gedifferentieerde manier aangepakt worden op lokale schaal (bebouwingsmogelijkheden). Op Vlaams niveau worden concentratie- en specialisatiegebieden in de agrarische macrostructuur vastgelegd. Deze vormen het uitgangspunt voor positieve en structuurondersteunende maatregelen vanuit het ruimtelijk en het sectoraal beleid.

⁴ Een kwel is een gebied waar het grondwater verspreid aan de oppervlakte komt als gevolg van drukverschillen.

De gemeente Brecht maakt volgens het RSV (informatief gedeelte) deel uit van een groot aaneengesloten open ruimtegebied dat zich uitstrekt over de ganse Noorderkempen en dat structurerend is op het Vlaamse niveau. Dit gebied wordt aangeduid als een concentratiegebied van niet grondgebonden veeteelt.

1.1.3. Nederzettingsstructuur

De nederzettingsstructuur in het buitengebied wordt gedifferentieerd door het gebruik van de volgende beleidscategorieën: kern, bebouwd perifeer landschap, linten en verspreide bebouwing. De selectie hiervan gebeurt op provinciaal niveau. In het buitengebied worden de kernen onderverdeeld in hoofddorpen en woonkernen. Een hoofddorp onderscheidt zich van een woonkern door de uitstralingsgraad waarover het in zijn regio beschikt.

De verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen in de provincie Antwerpen zal zich verhouden 65 % voor het stedelijk gebied en 35 % te realiseren in de kernen van het buitengebied. De selectie van de kernen van het buitengebied zal worden gemaakt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Het wonen en werken zal zich in de gemeente van het buitengebied concentreren in deze kernen. Een multifunctionele ontwikkeling (wonen, werken...) en verweving in de kernen van het buitengebied staat hierbij centraal. Bijkomende ruimtebehoefte voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kleinhandel en lokale economie moeten aansluiten in of bij de kernen.

De afbakening van de kernen moet gebeuren in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De locaties van de nieuw te bouwen woningen (met fasering, minimale en maximale dichtheden) worden eveneens vastgelegd in het gemeentelijk structuurplan en verder uitgewerkt in de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In het buitengebied moeten lokale bedrijventerreinen de nieuwe en de te herlokaliseren lokaal verzorgende bedrijven opvangen. Lokale bedrijventerreinen worden afgebakend door de gemeente, aansluitend bij hoofddorpen of een bestaand bedrijventerrein. De totale maximale grootte van nieuwe lokale bedrijventerreinen is 5 ha (richtcijfer) per hoofddorp. De ontsluiting van de lokale bedrijventerreinen moet verlopen via gemeentelijke verzamelwegen welke rechtstreeks toegang verlenen tot primaire en secundaire wegen.

1.1.4. Infrastructuur

De wegen worden via het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ingedeeld in categorieën. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt naar hoofdwegen, primaire wegen categorie 1, primaire wegen categorie 2, secundaire wegen en lokale wegen. Voor elke beleidscategorie worden er keuzes gemaakt naar inrichting en gebruikskarakteristieken.

Hoofdwegen hebben een verbindende en/of verzamelende functie op (inter)nationaal of Vlaams niveau. Secundaire wegen hebben een verbindingsfunctie op lokaal of bovenlokaal niveau. De secundaire wegen worden gekenmerkt door een gemengde verkeersafwikkeling met doortochtenconcept in de bebouwde kom. In uitzonderlijke gevallen kunnen er omleidingen worden aangelegd om de verkeersleefbaarheid te verbeteren. Nieuwe tracés worden opgenomen in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Toegang geven is de belangrijkste functie van de lokale wegen. Verkeersveiligheid en -leefbaarheid gaan voor op de afwikkeling van het verkeer.

In het RSV worden de hoofd- en primaire wegen geselecteerd. Door de gemeente Brecht loopt de A1 of E19. Deze weg werd geselecteerd als hoofdweg als verbinding tussen Nederland, Antwerpen en Brussel. Er zijn geen wegen geselecteerd op het gemeentelijk grondgebied die behoren tot het primair wegennet. De secundaire wegen worden geselecteerd door de provincie. Alle niet geselecteerde wegen (in RSV en RSP-Antwerpen) zijn te beschouwen als lokale wegen. Deze lokale wegen worden behandeld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Over het grondgebied van de gemeente lopen geen spoorlijnen. Het RSV voorziet, binnen de selectie van het hoofdspoorwegennet in de aanleg van een nieuwe HSL-lijn parallel aan de A1/E19 voor de verbinding Antwerpen-Rotterdam. Het RSV voorziet niet in een station langsheen deze lijn.

1.1.5. Landschap

De diversiteit en herkenbaarheid van de landschappen in Vlaanderen moeten behouden en versterkt worden. Daarom moet op het desbetreffende niveau aangegeven worden welke de structurerende elementen en componenten zijn in het ruimtegebruik.

Op elk planningsniveau kunnen karakteristieke elementen en componenten worden geselecteerd en kunnen hiervoor specifieke ontwikkelingsperspectieven worden aangegeven. Mogelijke karakteristieke elementen en componenten zijn bakens (visuele blikvangers zoals torens), reliëfcomponenten, markante terreinovergangen. Bovendien kunnen op elk niveau structurerende openruimteverbindingen (niet bebouwde linten) aangeduid worden, welke voorkomen dat bebouwde gebieden aan elkaar groeien en welke een verbindingsfunctie verzorgen voor de structuurbepalende functies van het buitengebied.

1.1.6. Overige functies in het buitengebied

Recreatie

Recreatief medegebruik van het buitengebied is enkel mogelijk op basis van een integrale ruimtelijke visie. Paden en routes worden met elkaar verbonden en uitgerust als een samenhangend toeristisch-recreatief product.

Illegale terreinen en individuele weekendverblijven dienen te worden gesaneerd. Nieuwe bodembestemmingen en inrichtingsprincipes kunnen worden overwogen ingeval van uitbreiding van bestaande terreinen of indien de vigerende bodembestemming als voorbijgestreefd wordt beschouwd. In het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt een gedifferentieerde visie op de toeristisch-recreatieve structuur uitgewerkt.

Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

De aan wonen gekoppelde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen worden geconcentreerd in de kernen van het buitengebied. Het niveau en de reikwijdte van de voorzieningen wordt in overeenstemming gebracht met het belang van de kern. Er wordt gestreefd naar de verweving van de verschillende activiteiten (onderwijs, huisvesting, cultuur, welzijnszorg).

Waterwinning

Kwaliteit en kwantiteit van het grondwater zal worden afgewogen tegen de andere aanwezige gebruikers van het buitengebied (landbouw, natuur, bos) en de invloed van de winning op andere gebieden en de daarin aanwezige functies.

1.1.7. Aandachtspunten vanuit het RSV naar gemeentelijke taakstellingen en acties

- gedifferentieerd beleid inzake nederzettingsstructuur, naargelang de categorisering van de verschillende nederzettingvormen (hoofddorp, woonkern, linten, verspreide bebouwing);
- differentiatie van de bijkomende woningvoorraad in functie van de bevolkingssamenstelling;
- aangeven van maatregelen hoe gebouwd kan worden;
- behoud en verhoging van de kwaliteit van de kernen door het aantrekkelijk maken van de woonomgeving, de inrichting van de dorpscentra, de versterking van de eigen identiteit van de dorpen, de landschapszorg;
- realisatie van gedeconcentreerde bundeling door het aangeven van de lokalisatie van nieuw te bouwen woningen met minimale en maximale dichtheden, en het tegengaan van verdere groei van linten en verspreide bebouwing;
- definiëring en selectie van de elementen en componenten van het landschap van gemeentelijk belang (bakens, reliëfcomponenten, markante terreinovergangen, gave landschappen, openruimteverbindingen) en aangeven van de ontwikkelingsperspectieven ervan;
- onderzoek en inrichting van bestaande verblijfsrecreatieve gebieden;
- ondersteuning economische eigenheid en optimaliseren van de economische sterkte door het ruimtelijk beleid;
- afstemmen van lokale bedrijventerreinen op plaatselijke behoefte;

- aangeven van de lokalisatie van eventuele nieuwe lokale bedrijventerrein(en) en de kwaliteitsvolle aanleg ervan door het vooropstellen van inrichtingsprincipes;
- afweging ruimtelijke implicaties bij herlocalisatie versus bestaande locatie bij bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen;
- aanmoedigen van zachte vormen van verkeer;
- optimaliseren van de bestaande lijninfrastructuren door categorisering van de lokale wegen met bijhorende inrichtingsprincipes.

1.2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen⁵

Het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen werd op 10 juni 2001 definitief goedgekeurd door de minister. Het is een beleidsdocument dat richtinggevend en deels bindend is voor de Deputatie, haar administratie en alle onder de provincie ressorterende instellingen, en voor de gemeentelijke overheid. De kortetermijn- of partiële herziening van het RSPA is in 2011 afgerond. Deze herziening heeft grotendeels tot doel om de planperiode te verlengen van 2007 tot 2012.

Het provinciaal structuurplan gaat voor het vastleggen van haar gewenste ruimtelijke structuur uit van volgende twee principes:

- vier hoofdruimten als uitving voor diversiteit;
- vijf deelstructuren als invalshoek voor samenhang.

De gemeente Brecht wordt ingedeeld in de deelruimte ‘**Open Kempen**’. Dit gebied wordt omschreven als zijnde een open gebied met grootschalige landbouw en verspreide natuurlijke gebieden.

De overwegende landbouwfunctie is voor een belangrijk deel grondgebonden. Deze heeft een belangrijke economische betekenis voor de provincie en is verbonden met het grootstedelijk gebied Antwerpen.

Enkele heidegebieden en bosgebieden komen verspreid voor en vormen een netwerk van verspreide natuurlijke gebieden. Dit netwerk stelt externe en interne grenzen aan de open landbouwgebieden. Externe grenzen zijn voornamelijk de heidegebieden op de grens met het bebouwd perifeer landschap.

De nederzettingen in het gebied zijn geconcentreerde kernen. De geselecteerde hoofddorpen, waaronder Brecht, versterken de Open Kempen als verzorgingspolen in een open gebied zonder tussenliggende linten.

1.2.1. Wonen

1.2.1.1. Selectie van de woonkernen

De provincie heeft volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen de opdracht en de bevoegdheid om de woonkernen en de hoofddorpen te selecteren. Daarbij wordt aangegeven dat hoofddorpen de kernen in het buitengebied zijn waar bijkomende woningbouwprojecten bij voorkeur kunnen worden geconcentreerd.

Sint-Lenaarts is geselecteerd als hoofddorp. Brecht is geselecteerd als woonkern en St.-Job-in't-Goor als kern in bebouwd perifeer landschap.

Hoofddorpen zijn buitengebiedkernen waarvan de som van het huidig aantal huishoudens en het groeipotentieel groter is dan 1.500 huishoudens. Hoofddorpen zijn kernen met een hogere uitrustingsgraad dan de woonkernen.

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

⁵ Provincie Antwerpen, Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA), ontwerp, januari 2001.

Kernen in bebouwd perifeer landschap zijn de hoofddorpen en woonkernen die gelegen zijn in het bebouwd perifeer landschap. In het bebouwd perifeer landschap zijn de kernen en de perifere wijken moeilijk van elkaar te onderscheiden.

1.2.1.2. Beleid in de buitengebiedkernen gekoppeld aan de selectie

Hoofddorpen – van toepassing voor Sint-Lenaerts

Het is aangewezen dat de bijkomende woningen in de hoofddorpen worden voorzien. In de hoofddorpen wordt een algemeen beleid van kernversterking door verdichting en inbreiding gevoerd.

Verdichting met betrekking tot wonen impliceert een efficiënt gebruik en/of herbruik van de bestaande bebouwing en het verantwoord stimuleren van nieuwbouw binnen geordend woon(uitbreidings)gebied. Hierbij wordt gestreefd naar kleinere bouwpercelen en alternatieve woonvormen.

Inbreidingsprojecten voorzien bijkomende woningen en eventueel andere functies in ongeordende woon(uitbreidings)gebieden, maar bouwen niet noodzakelijk de hele kern vol. Kwaliteitsvolle open en/of groene ruimten die passen in de structuur van de kern en belangrijk zijn voor de beleving en de leefbaarheid van de kern, kunnen behouden blijven. Inbreiding veronderstelt eveneens een gefaseerde ontwikkeling van de niet-uitgeruste woongebieden en - afhankelijk van de behoefte - de ongeordende woonuitbreidingsgebieden.

Indien de woonbehoefte niet meer kan opgevangen worden in de woongebieden, kunnen ook de woonuitbreidingsgebieden of gebieden met een andere bestemming vooropgesteld worden.

Woonkernen – van toepassing op Brecht

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

Kern in bebouwd perifeer landschap – van toepassing op St.-Job-in 't-Goor

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

Overige nederzettingen kunnen ten hoogste binnen de huidige vastliggende woningbouwmogelijkheden nog ontwikkelen. Bijkomende lokale bedrijventerreinen kunnen hier zeker niet worden voorzien. In de gemeente Brecht behoren Overbroek en Klein Veerle tot deze categorie

De gemeente Brecht is gelegen in een streek met zogenaamde **solitaire linten**. Deze linten zijn landschapsgebonden en hun uitbreiding moet streng worden tegengegaan. Het solitair lint wordt gezien als een onderdeel van het landbouwgebied. Volgende doelstellingen worden voor deze linten vooropgesteld:

- het bevrozen of het uitdoven van de woonfunctie;
- het stimuleren van de landbouwfunctie als hoofdfunctie in woongebieden met landelijk karakter.
- het integreren van solitaire linten in landinrichtingsplannen of open ruimte uitvoeringsplannen.

De provincie is bevoegd voor de verdeling van het aantal bijkomende woningen voor de gemeenten in het buitengebied. Dit gebeurt per gemeente, de verdere opdeling per hoofddorp of woonkern moet gebeuren in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De provincie voorziet geen specifieke taakstellingen voor de gemeenten. Zij moeten in een goedgekeurde woningbehoeftenstudie en/of gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hun behoefte aan bijkomende woningen motiveren.

De provincie wenst hierbij de doelstelling te hanteren om tegen 2007 een trendbreuk in de richting van de opgelegde verhouding te verwezenlijken⁶. Om dit te verwezenlijken moet de gemeente keuzes maken ten aanzien van het gebruik of herbestemmen van woon(uitbreidings)gebieden volgens het gewestplan. De gemeenten bezitten de mogelijkheid om de juridisch vastliggende voorraad⁷ te benutten en kunnen daarmee in principe hun natuurlijke aangroei opvangen.

1.2.2. Economie

In het buitengebied kan de behoefte aan bijkomende lokale bedrijventerreinen worden opgevangen in de bedrijfsondersteunende hoofddorpen. In elk bedrijfsondersteunend hoofddorp kan vanaf 1992 een bijkomend lokaal bedrijventerrein worden gerealiseerd. Hierbij gelden volgende principes:

- Lokale bedrijventerreinen sluiten in principe aan bij het bedrijfsondersteunend hoofddorp.
- De motivering voor de behoefte en de locatie gebeurt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- Het bijkomend bedrijventerrein is bij voorkeur gesitueerd in het bedrijfsondersteunend hoofddorp. Het kan ook aansluiten bij een woonkern, zo mogelijk bij een bestaande KMO-zone of bij een bestaande grote harde ontsluitingsinfrastructuur in de mate dat dit verzoenbaar is met de zorg voor het behoud van de open ruimte.
- Er wordt uitgegaan van een richtinggevende omvang van 5 ha. Om voor voldoende aanbod te zorgen of omwille van terreinconfiguratie kunnen gemeenten in het buitengebied eventueel meer dan 5 ha ontwikkelen.
- De ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire of secundaire wegen.
- Het bijkomend terrein is niet bestemd voor nieuwe kleinhandelszaken.
- De behoefte kan mits motivering in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ook eventueel op meerdere locaties worden opgevangen.
- Indien vanwege ruimtelijke redenen de spreiding over meerdere bedrijfsondersteunende hoofddorpen niet gewenst is of mogelijk is, kunnen de afzonderlijke oppervlakten worden samengevoegd op één locatie.
- Om ruimtelijke spreiding tegen te gaan wordt intergemeentelijk samenwerking gestimuleerd.
- Er dient een goede ontsluiting te zijn/worden voorzien, bij voorkeur ook ten aanzien van het openbaar vervoer.

Elke gemeente in het buitengebied heeft minimaal de mogelijkheid om de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven binnen de eigen gemeente te organiseren.

De provincie is bevoegd voor de verdeling van de **bijkomende bedrijventerreinen** in de gemeenten buiten de stedelijke gebieden en de economische knooppunten. Voor dit pakket wordt een taakstelling van 312 ha vooropgesteld. Conform de partiële herziening van het RSV wordt, wat betreft de taakstellingen, de planhorizon tot 2012 verlaten. Dit betekent dat de taakstellingen die voortvloeien uit de inschatting van de ruimtebehoeften voor de periode 2007-2012, ook ná 2012 een grondslag bieden voor bestemmings-wijzigingen.

Het pakket 4 (372 ha) wordt als een maximum voor het geheel van de gemeenten in het buitengebied gehanteerd.

Deze bijkomende aanduidingen hebben enkel betrekking op de economische structuur en mogen niet worden verward met de hoofddorpen aangeduid in de nederzettingsstructuur.

In de gemeente Brecht worden zowel Sint-Job-in-'t-Goor als Sint-Lenaarts aangeduid als bedrijfsondersteunend hoofddorp.

De rol van de **landbouw** is en blijft zeer belangrijk. In principe is het de hoofdfunctie in de Open Kempen, naast natuur en recreatie. Herstructurering van de landbouw is mogelijk waarbij de grondgebonden landbouw de meeste kansen krijgt en de niet-grondgebonden landbouw op het huidige niveau wordt gehouden. Tevens moet ervoor worden gezorgd dat de intensieve veeteelt de

⁶ Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen, Oplossingennota, juli 1999.

⁷ Onder 'juridische voorraad' wordt verstaan: bouwgronden langs uitgeruste wegen in woongebied volgens het geldende plan van aanleg en bouwgronden in niet-vervallen verkavelingen.

draagkracht van het gebied niet overschrijdt. Het ruimtelijk beleid in de Noorderkempen moet tenslotte landbouwvreemde activiteiten in het agrarische gebied afremmen.

De provincie duidt in het kader van de gewenste ruimtelijke-agrarische structuur de regio rond Hoogstraten aan als een **concentratiegebied voor de serrebouw** op Vlaams niveau. De vestiging van nieuwe starters (nieuwbouw van serrebedrijf) kan in dit gebied worden gestimuleerd.⁸

1.2.3. Natuur en landschap

De samenhang tussen de aanwezige verspreide **natuurgebieden** moet worden versterkt door het aanduiden van natuurverbingsgebieden. Hierdoor wordt het hele gebied van groter belang binnen de ruimtelijk natuurlijke structuur. Onder andere de beekvalleien kunnen onderdeel uitmaken van deze natuurverbingsgebieden. In deze gebieden is de natuurfunctie ondergeschikt aan de andere functies. Ze wordt hoofdzakelijk bepaald door de aanwezigheid van kleine landschapselementen en kleinere natuurgebieden. Het RSPA maakt een onderscheid tussen natte en droge verbingsgebieden. Volgende natuurverbingsgebieden worden geselecteerd:

- verbinding tussen Groot Schietveld – Rommersheide en Vraagheide;
- de Grote beek als natuurverbinding tussen de vallei van het Groot Schijn, het anti-tankkanaal en de gebieden ten noorden van het anti-tankkanaal;
- het anti-tankkanaal als natuurverbinding tussen de bos- en heidegebieden;
- de natuurverbinding tussen de vallei van het Groot Schijn en de natuurlijke gebieden ten zuiden van St.-Job-in't-Goor (met inbegrip van de vallei van de Laarse Beek)
- het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten tussen Groot Schietveld en De Leeuwerik

Het gebied van het Groot Schietveld en de Brechtse Heide worden in het RSPA ingedeeld bij het **complex gaaf landschap Kalmthout - Stabroek**. In deze gave landschappen moet de open ruimte en de bestaande landschappelijke structuur maximaal worden behouden. Verder moeten landschappelijke relicten die het gebied karakteriseren behouden blijven of worden hersteld.

Het bebouwd perifeer landschap en de het kleiwinningsgebied langs het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten worden aangeduid als **complex nieuw landschap**. Voor deze gebieden kan, al dan niet in samenwerking met Vlaamse of gemeentelijke overheden een ruimtelijk concept worden opgemaakt.

De overgang van het Groot Schietveld met het agrarisch gebied wordt aangeduid als een **markante terreinovergang**. In deze gebieden geldt wordt het beleid gericht op het behoud van de zichtbaarheid en op de vrijwaring van bebouwing.

Het anti-tankkanaal en het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten worden aangeduid als **bakengroepen**. Het behoud en de versterking van de zichtbaarheid van deze bakens vormen belangrijke aandachtspunten.

1.2.4. Infrastructuur

De ontsluiting van de Open Kempen is gericht op het functioneren van de open ruimtiefuncties en op de strikte hiërarchie van de stedelijke gebieden en hoofddorpen. De N117 (tussen E19 en Nederlandse grens) werd geselecteerd als **secundaire weg type I** en verzorgt een verbindende functie op bovenlokaal niveau. De N133 (tussen Malle en E19) is aangeduid als **secundaire weg type II** en verzorgt een verzamelende functie voor Malle naar de E19. De N155 (tussen Hoogstraten en N1) is geselecteerd als **secundaire weg type III** en is een belangrijke openbaar vervoersas en drager van fietsverbindingen.

⁸ In het Kaderplan Glastuinbouw binnen de Macrozone Hoogstraten van de Provincie Antwerpen werd het noordoosten van Brecht als een zone van voorwaardelijk beleid met respect voor en in afweging met de voorwaarden gesteld door andere openruimtegebruikers. Deze zone leent er zich ruimtelijk toe om gebiedsgericht grootschalige glastuinbouwbedrijven verspreid op te vangen. Het lokaal ontwikkelen van al dan niet geclusterde glastuinbouwbedrijven is mogelijk met respect voor het landschappelijk beeld en patroon. De vestigingsvoorwaarden dienen in detail en afdwingbaar uitgewerkt te worden op basis van gebiedspecifieke grenzen en voorwaarden. Het voorwaardelijk beleid kan verder verfijnd worden door lokale initiatieven (gemeentelijke bevoegdheid) tot het gebiedsgericht aanduiden van glasvrije gebieden.

In het Groot Schietveld en de Brechtse Heide wordt een strikt nulbeleid gehanteerd.

Het geplande station ter hoogte van de dorpskern van Brecht wordt aangeduid als een **geïsoleerd knooppunt** voor openbaar vervoer. Een economische ontwikkeling op bovenlokaal niveau van de stationsomgeving is niet gewenst vanwege de selectie van Brecht (geen kleinstedelijk gebied of economisch knooppunt), het ontwikkelingsperspectief van de deelruimte 'Open Kempen' en rol van de gemeente in het buitengebied.

Inzake openbaar vervoersverbindingen worden er in de gemeente Brecht drie verschillende niveau's geselecteerd. Met de aanleg van de HSL-lijn en de ontwikkeling van het station Noorderkempen zal er een IC-verbinding gerealiseerd worden naar Antwerpen, Antwerpen Noord en Breda, Utrecht. Daarnaast blijft de bestaande stamlijn naar het grootstedelijk gebied Antwerpen behouden en verder ontwikkeld. Het station Noorderkempen zorgt voor een heroriëntatie van het busverkeer in de Noorderkempen. In het noorden van de gemeente doen twee verbindende buslijnen de dorpskern van Brecht en het station Noorderkempen aan. Het zijn de verbindingen komende van Malle en/of Hoogstraten die via Brecht naar Wuustwezel, Kalmthout, Stabroek, Haven en Beveren rijden.

1.2.5. Recreatie

Recreatie heeft in de Open Kempen een ondergeschikte functie behalve in specifieke gebieden zoals langs het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten. Het algemeen principe van **recreatief medegebruik** is van toepassing in de overige delen van de deelruimte.

Het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten en het anti-tankkanaal zijn aangeduid als **gebundeld netwerk**. Dit is een geheel van gebundelde routes voor recreatieve lange afstandsbewegingen.

Het Groot Schietveld is aangeduid als **strategisch rustgebied**. In deze gebieden geldt het principe van beperkt recreatief medegebruik. Uitbouw of inplanting van hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur kan niet. Wel is kwaliteitsverbetering van bestaande infrastructuren mogelijk.

1.2.6. Aandachtspunten vanuit het RSPA naar gemeentelijke taakstelling en acties

- de provincie kan een samenwerkingsverband oprichten voor het bebouwd perifeer landschap. Dit kan leiden tot acties rond mobiliteit, verkavelingsbeleid of groenstructuren;
- de provincie kan een samenwerkingsverband oprichten voor de nadere uitwerking van het kanaal Dessel – Turnhout – Schoten en de omgeving daarvan (bijvoorbeeld kleiputten in Brecht);
- naar aanleiding van het afbakenen van de natuurverbindingsgebieden kan de provincie pilootprojecten selecteren met het oog op de verweving van landbouw en natuur;
- de gemeente kan alleen op gemotiveerde wijze afwijken van de richtinggevende keuze van de provincie voor een hoofddorp;
- de gemeentelijke woningprogrammaties bevatten minimaal een prognose van de natuurlijke aangroei op basis van de bevolkingspiramide van 1992. De gemeenten geven hierbij inzicht in de verwachte ontwikkeling van de gezinsverdunning;
- in de gemeentelijke woningprogrammatische wordt het gewenst aandeel van sociale woningbouw aangegeven en gemotiveerd;
- de gemeente bepaalt welke van de geselecteerde woonkernen de functie van hoofddorp zal vervullen. ook wordt gemotiveerd aangegeven op welke wijze bijkomende woon- en werkfuncties in het hoofddorp worden georganiseerd;
- bij het uitbouwen van de provinciale ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur dient de gemeente een aantal taken op zich te nemen: het zorgen voor een goede doorstroming van het openbaar vervoer en het realiseren van filters en weerstanden om ongewenste doorgaande routes te vermijden.

Kaart 2: Planningscontext - hogere structuurplannen

2. ANDERE BELEIDSPANNEN MET RUIMTELIJKE RELEVANTIE

2.1. Structuurplanning in de randgemeenten

De aangrenzende gemeenten zijn allen begonnen met de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er is nog geen enkel structuurplan door de Minister of de Deputatie goedgekeurd.

2.1.1. Structuurplanning in de gemeente Wuustwezel

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Wuustwezel werd door de gemeenteraad definitief goedgekeurd in zitting van 4 december 2006. Ook de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen gaf haar goedkeuring, nl. op 12 april 2007, maar schrapte grotendeels de voorgestelde woonprogrammatische.

De gemeente Brecht was in het kader van het openbaar onderzoek betrokken en heeft advies uitgebracht.

2.1.2. Structuurplanning in de gemeente Hoogstraten

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hoogstraten (GRS) werd goed goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 01/04/2005. Bij de goedkeuring door de deputatie werd volgende bindende bepaling geschrapt: "Als aan te snijden binnengebied in het buitengebied wordt geselecteerd: woonuitbreidingsgebied ingesloten tussen Donckstraat - Donkakker - Gestelsestraat."

De gemeente Brecht was in het kader van het openbaar onderzoek betrokken en heeft advies uitgebracht.

2.1.3. Structuurplanning in de gemeente Rijkevorsel

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Rijkevorsel werd goed goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 17/12/2008, m.u.v. 'blijven bestaan op de huidige locatie zonder uitbreidingsmogelijkheden' op p.185 van het bindend gedeelte.

De gemeente Brecht was in het kader van het openbaar onderzoek betrokken en heeft advies uitgebracht.

2.1.4. Structuurplanning in de gemeente Malle

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Malle werd goed goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 2/03/2006. Op 12/01/12 keurde de Deputatie de gedeeltelijke herziening van het GRS van Malle goed.

De gemeente Brecht was in het kader van het openbaar onderzoek betrokken en heeft advies uitgebracht.

2.1.5. Structuurplanning in de gemeente Zoersel

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Zoersel werd goed goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 11/08/2005. Op 24/05/12 keurde de Deputatie de gedeeltelijke herziening van het GRS van Zoersel goed.

De gemeente Brecht was in het kader van het openbaar onderzoek betrokken en heeft advies uitgebracht.

2.1.6. Structuurplanning in de gemeente Schilde

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Schilde werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 02/03/2006.

De gemeente Brecht was in het kader van het openbaar onderzoek betrokken en heeft advies uitgebracht.

2.1.7. Structuurplanning in de gemeente Schoten

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Schoten werd goed goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 21/09/2006.

De gemeente Brecht was in het kader van het openbaar onderzoek betrokken en heeft advies uitgebracht.

2.1.8. Structuurplanning in de gemeente Brasschaat

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan(GRS) Brasschaat werd goed goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 29/09/2005.

De gemeente Brecht was in het kader van het openbaar onderzoek betrokken en heeft advies uitgebracht.

2.2. Plannen met betrekking tot de open ruimte

2.2.1. De overstromingsgevoelige gebieden

Kaart 38a en 38b overstromingsgevoelig gebied t.h.v. de woonkernen (richtinggevend gedeelte)

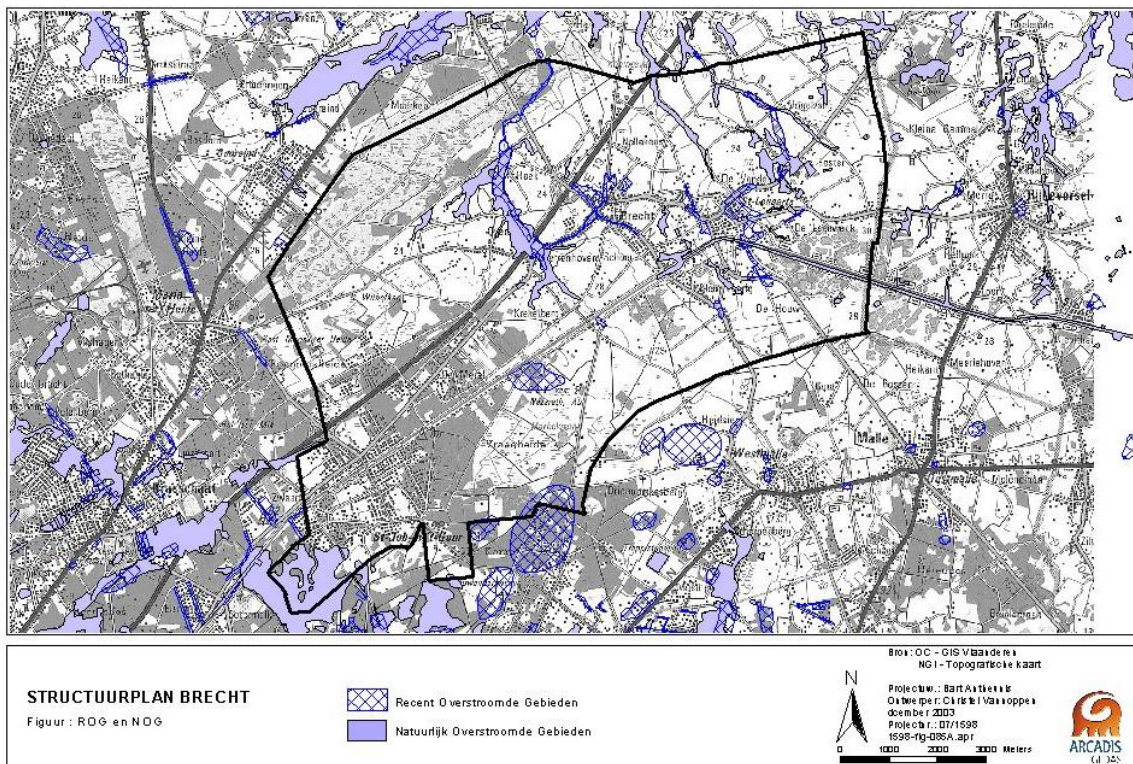
Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goed. Dit besluit geeft aan de overheden die vergunningen afleveren richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Sinds 1 maart 2012 is er een aangepast uitvoeringsbesluit inzake de watertoets in werking getreden.

Belangrijk zijn de effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauwe laag) en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauwe laag) die weergegeven zijn op grondgebied van de gemeente.

Enkele zones t.h.v. de woonkernen zijn aangeduid als “effectief overstromingsgevoelig” gebied:

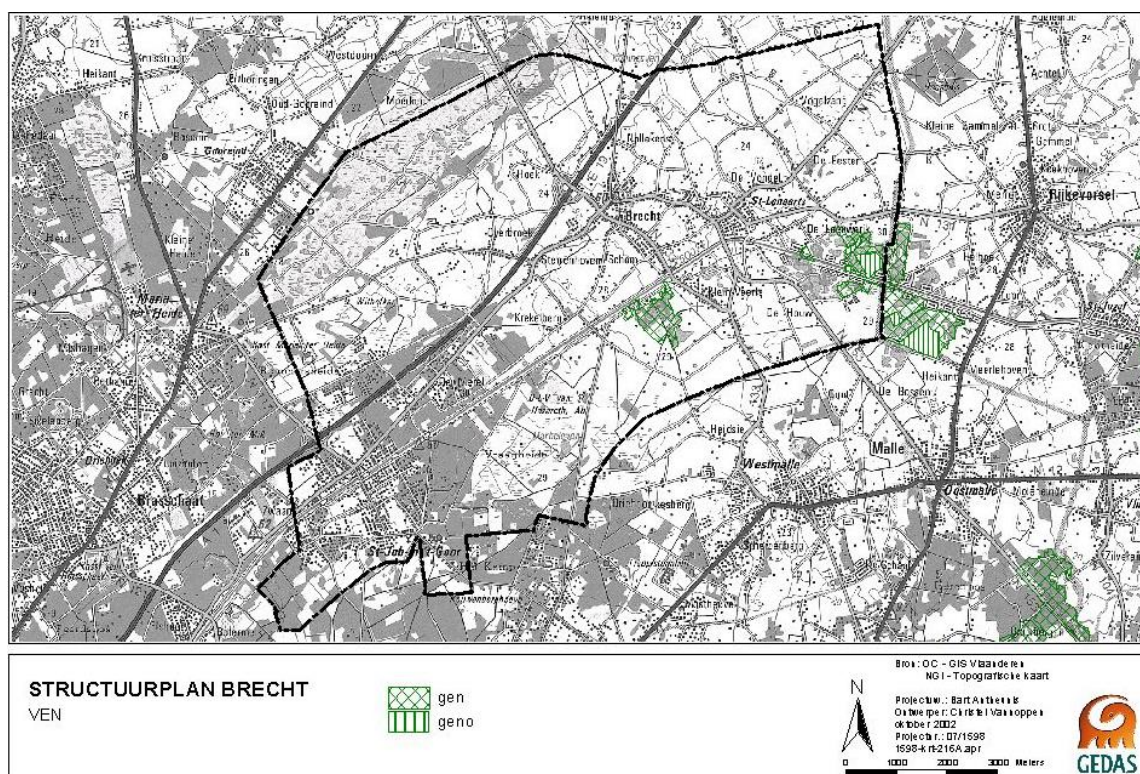
- net ten zuidoosten van het afrittencomplex in Sint-Job- in ‘t-Goor
- Westelijke rand Sint-Job- in ‘t-Goor
- t.h.v. Klein-Veerlte (samenkomst N133 en 154)
- Eindhoven ten zuiden van het kanaal
- delen in het noorden van de kern van Brecht
- delen in Sint-Lenaerts (t.h.v. Pothoek en t.h.v. de tuinwijk)

Figuur 3: Natuurlijk en recent overstromde gebieden



2.2.2. Afbakening VEN

Figuur 4: VEN



Een belangrijke doelstelling van het structuurplan Vlaanderen is het behoud en de versterking van het buitengebied. Hieronder wordt ook een versterking van de natuurlijke structuur verstaan. Dit gebeurt door de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). Het VEN wordt opgebouwd uit de 'Grote Eenheden Natuur' (GEN) en de 'Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling' (GENO).

Eind 2002 werd er een eerste fase van het VEN afgebakend. Deze eerste fase beslaat ca. 85 000 ha. In de toekomst zullen er nog 35 000 ha VEN worden afgebakend.

Als GEN of GENO werden in de gemeente Brecht aangeduid:

- Kooldries en Hoofdsweer;
- delen van de oude kleiputten ten oosten van St.-Lenaarts.

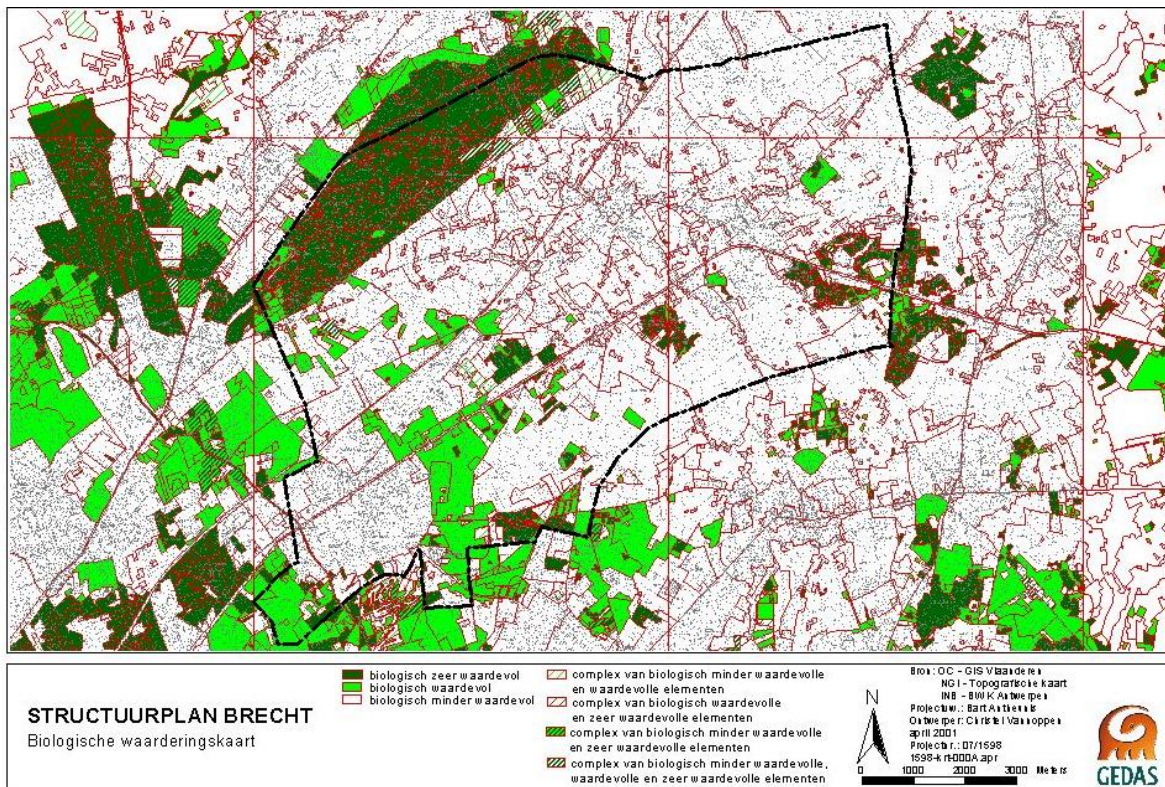
Aandachtspunten voor het structuurplan Brecht

- Grote delen van de oude kleiputten (Kooldries, Hoofdsweer en St.-Lenaarts) werden opgenomen als GEN of GENO. Vermoedelijk zullen er in de volgende afbakening van het VEN nog een aantal oude putten worden opgenomen.

2.2.3. Biologische waarderingskaart

De Biologische Waarderingskaart (BWK) geeft een inventaris van het biologisch milieu van België weer. De voorkomende vegetatie wordt aan de hand van een lijst van karteringseenheden geïnventariseerd en in kaart gebracht. Op basis van vier criteria - zeldzaamheid, biologische kwaliteit, kwetsbaarheid en vervangbaarheid - wordt iedere ecotoop ingedeeld in zes klassen, gaande van biologisch zeer waardevol tot biologisch minder waardevol.

Figuur 5: Biologische Waarderingskaart



Op bijgevoegde kaart worden volgende klassen aangegeven:

- **Biologisch zeer waardevol:** Voor de gemeente zijn dit de bos- en heidegebieden van de Brechtse heide en het Groot schietveld, Kooldries-Hoofdsweer en een klein deeltje van de oude kleiputten op de grens met Rijkevorsel en Malle.
- **Biologisch waardevol:** Hiertoe behoren onder andere de oude kleiputten ten oosten van St.-Lenaarts, het domein de Eester, de omgeving van de Merel, delen van het recreatief woongebied, de Brechtse Heide en het coulisselandschap ten zuiden van de dorpskern van St.-Job-in't-Goor.
- **Biologisch minder waardevol:** Versnipperde gebieden over heel de gemeente.
- **Gebied met Faunistische waarde:** De randen van het Groot Schietveld, in het noorden van de gemeente, en een deel van het domein De Merel worden aangeduid als gebieden met Faunistische waarde.

Aandachtspunten voor het structuurplan Brecht

- de grotere bos- heidegebieden binnen de gemeente zoals het Groot Schietveld en de Brechtse Heide;
- de oude kleiputten rond Klein Veerle (met o.a. Kooldries-Hoofdsweer) en ten oosten van St.-Lenaarts;
- het coulisselandschap ten zuiden van de dorpskern van St.-Job-in't-Goor
- de omgeving van het domein de Merel
- de omgeving van het Kasteeldomein Maria ter Heide
- het domein de Eester.

2.2.4. Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP)⁹

Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, of kortweg GNOP, is een onderdeel van het milieuconvenant dat de gemeente afsloot met de Vlaamse overheid. Dit GNOP werd goedgekeurd door de gemeenteraad in november 1996 en geldt als gemeentelijk natuurbeleidsplan.

Het is een plan dat wordt opgemaakt voor heel het grondgebied van de gemeente. Het document beschrijft naast de natuurwaarden ook de concrete maatregelen die nodig zijn voor het behoud en de vergroting van deze waarden.

De hoofddoelstelling van het GNOP is het beleid van de gemeente op het vlak van natuurbehoud uit te werken. Op de eerste plaats richt dit beleid zich tot de ontwikkeling en de vergroting van de aanwezige natuurwaarden van gebieden, soorten, levensgemeenschappen, kleine landschapselementen en het vergroten van het maatschappelijk draagvlak door sensibilisatie en educatie.

Als algemene doestelling wordt vooropgesteld dat het natuurbehoud en de natuurontwikkeling op gemeentelijk vlak aansluit bij het gewestelijk en provinciaal natuurbeleid. Er wordt uitgegaan van twee uitgangspunten, namelijk een duurzame ontwikkeling en het standstil beginsel. Hierbij betekent duurzame ontwikkeling of duurzaamheid in essentie dat het milieu slechts mag worden verontreinigd, aangetast of uitgeput in die mate dat het regeneratievermogen van het milieu het zelf toelaat. Het standstil beginsel houdt in dat de huidige kwaliteit van milieu en natuur niet verder mag achteruit gaan. Dit kan gerealiseerd worden enerzijds door het beschermen van nog waardevolle gebieden en anderzijds door het saneren van de nu vervuilde gebieden of milieucompartimenten.

De belangrijkste doelstellingen van het gemeentelijk natuurbeleid zijn:

- behouden en beschermen van waardevolle natuurgebieden, rekening houdend met de actuele en potentiële natuurwaarden;
- realiseren van de ecologische basiskwaliteit;
- beschermen van de ecologische infrastructuur.

De prioritaire acties in het milieu- en natuurbeleid zijn:

- gebiedsgericht stopzetten van de vervuiling en de aantasting. Hierbij wordt het ganse grondgebied wel in rekening gebracht maar met verschillende prioriteiten;
- beschermen van de natuurwaarden.

Voor de Brechtse Heide wordt het beleid vooral gericht zijn op landschapszorg en natuurbehoud, voor het Antitankkanaal op integraal waterbeheer en voor de Leeuwkerk op natuurontwikkeling en recreatie.

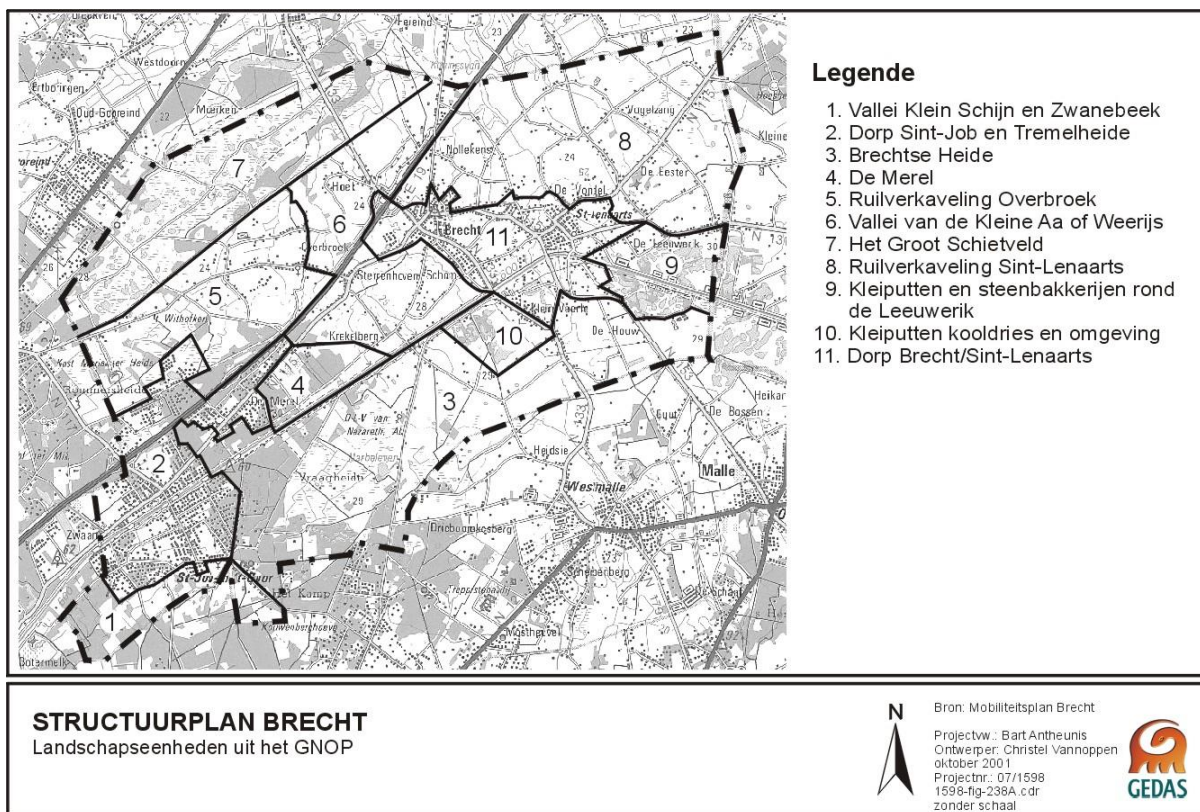
Het belangrijkste actieplan is ontwikkeld voor de vallei van Weerijbeek tussen de E19 en het Groot Schietveld.

Het grondgebied van Brecht wordt in het GNOP ingedeeld in 11 landschapseenheden:

1. Vallei Klein Schijn en Zwanebeek
2. Dorp St.-Job en Tremelheide
3. Brechtse heide
4. De Merel
5. Ruilverkaveling Overbroek
6. Vallei van de Kleine Aa of Weerij
7. Het Groot Schietveld
8. Ruilverkaveling Sint-Lenaarts
9. Kleiputten en steenbakkerijen rond de Leeuwkerk
10. Kleiputten Kooldries en omgeving
11. Dorp Brecht / Sint-Lenaarts

⁹ Provinciaal Instituut voor Hygiëne, Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan gemeente Brecht, 1996.

Figuur 6: Landschapseenheden uit het GNOP



Aandachtspunten voor het structuurplan Brecht

- Brechtse Heide voor landschapszorg, natuurbehoud en weidevogels;
- Antitankkanaal voor integraal waterbeheer;
- Kleiputtenlandschap rond Leeuwerk voor natuurontwikkeling en recreatie;
- Zwanebeek en Laarse Beek voor de sanering van de huidige vervuilingbronnen;
- Vallei van de Weerijsbeek voor waterkwaliteit, waterkwantiteit en structurele verbetering van de waterloop;
- Groot Schietveld om de verdrogingseffecten te beperken;
- De Hees voor weidevogels.;
- Weehagenbeek (eigendom Vlaams gewest, beheer door Wildbeheerseenheid Groot Brecht).

2.2.5. Habitatrichtlijn-, vogelrichtlijn- en ramsargebieden

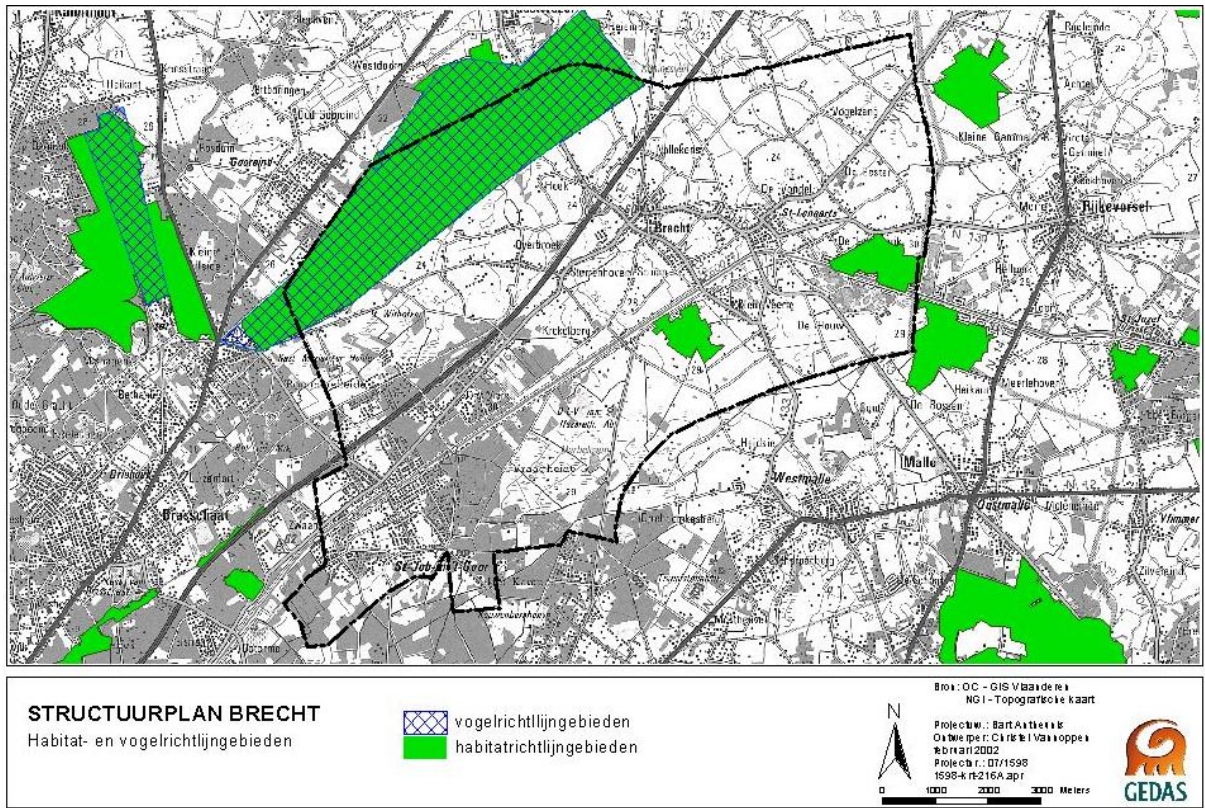
De gebieden Kooldries, Hoofsweer en De Leeuwerk werden in uitvoering van de Europese Richtlijn 92/43/EEG door een beslissing van de Vlaamse regering van 04/05/2001 beschermd als habitatrichtlijngebied voor de Kamsalamander. Het gebied De Leeuwerk sluit aan op de gebieden Volharding en Klokkeven op grondgebied van Rijkevorsel.

Groot en Klein Schietveld zijn als Vogelrichtlijngebied aangeduid (overeenkomstig EG-richtlijn 79/409 d.d. 02/04/79). De heiden, vennen en moerassen zijn aangeduid als te beschermen biotopen.

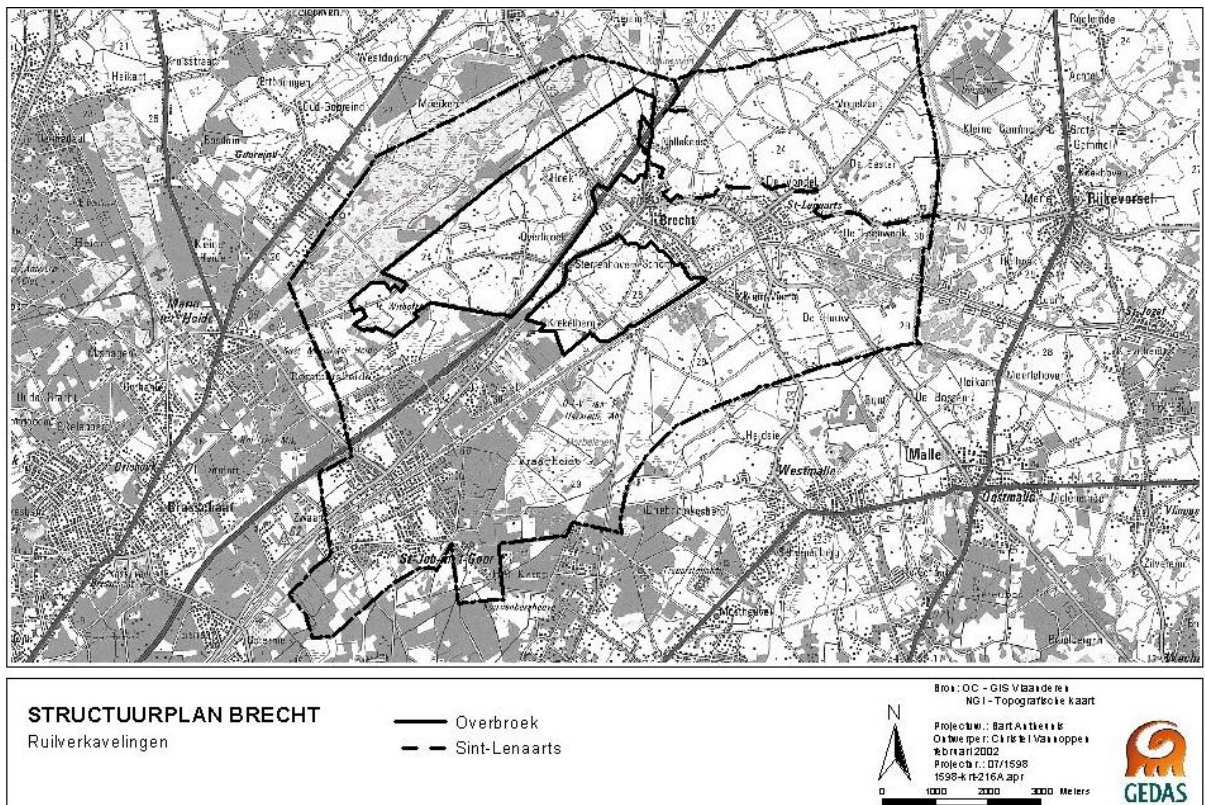
Aandachtspunten voor het structuurplan Brecht

- Oude kleiputtenlandschappen ten westen van Sint-Lenaarts en Kooldries;
- Groot Schietveld.

Figuur 7: Habitatrichtlijn-, vogelrichtlijn- en ramsargebieden



Figuur 8: Ruilverkavelingen



2.2.6. Ruilverkavelingen

In de gemeente Brecht zijn twee ruilverkavelingen uitgevoerd: de ruilverkaveling Overbroek en Sint-Lenaarts. De voornaamste ruimtelijke consequenties die in het kader van de ruilverkaveling werden doorgevoerd worden hieronder weergegeven:

Ruilverkaveling Overbroek

- Aanplanting van bomenrijen en houtkanten.
- Verdiepen en verbreden van de Weerijbeek.
- Delen van Schoor- en Schaapsdijkbeek werden verlengd. Ze zijn nu gekend onder de naam 'Schietveldloop'.
- De Hoekse Beemden (ca. 1,75 ha) werden aan Natuurpunt in beheer gegeven.

Ruilverkaveling Sint-Lenaarts

- Behoud en heraanplanting van houtkanten.
- Hermeandering van de Eesterbeek.

2.2.7. Afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden in het Vlaams Gewest¹⁰

Kaart 4: afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden

In het kader van de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wenst de Vlaamse regering agrarische gebieden af te bakenen en te differentiëren in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Deze eerste versie werd opgemaakt in functie van de visievorming, ze mag dan ook niet op perceelniveau worden geïnterpreteerd.

De afbakening werd relatief ten opzichte van de grenzen van de bestemmingszones op de gewestplannen opgetekend. Volgende algemene principes werden hierbij gehanteerd:

- de bodem- en de ruimtelijke kwaliteit van de landbouwgebieden bepalen de afbakening en differentiatie;
- er wordt gestreefd naar zo weinig mogelijk enclaves/geïsoleerde gebieden; een aaneensluitende agrarische structuur is het streefdoel;
- de benadering moet kaderen in de regionale context; dat heeft onder meer betrekking op de minimale oppervlakte van geïsoleerde entiteiten en de wijze waarop structurele aantasting wordt gekwantificeerd;
- de uiteindelijke doelstelling is te komen tot een ruimtelijke structuur die wenselijk is vanuit een zuiver landbouwkundige visie.

Bij de afbakening werden er vier gebiedscategorieën gehanteerd:

- **Niet gerealiseerd:** gebieden die aangeduid worden voor eventuele opname in het agrarisch gebied. Het betreft het landbouwgebied aan de rand van het Groot Schietveld (in het noorden van de gemeente) en het woonreservegebied ten westen van de dorpskern van Brecht.
- **Structureel aangetast:** dit zijn gebieden die aangeduid worden om eventueel te worden uitgesloten uit het agrarisch gebied. Het gaat hier enerzijds over feitelijk residentiele (bewoning) en geïndustrialiseerde zones, alsmede zones van openbaar nut. Anderzijds betreft het ook gebieden waar het agrarisch gebruik meer en meer in het gedrang komt. Het zijn onder meer het landbouwgebied tussen bedrijventerrein Kloosterveld, autosnelweg en grens Schoten; het coulisselandschap ten zuiden van de dorpskern van St.-Job-in't-Goor; delen van de Brechtse Heide (aansluitend op de bosstructuur); delen in het gehucht Eyndhove; het op- en afrittencomplex te Brecht; delen aansluitend op de dorpskern van Brecht; het gebied tussen Mallebaan en het bedrijventerrein D'Hoef; een smalle strook tussen de oude kleiputten ten westen van Sint-Lenaarts en de Bevrijdingsstraat.

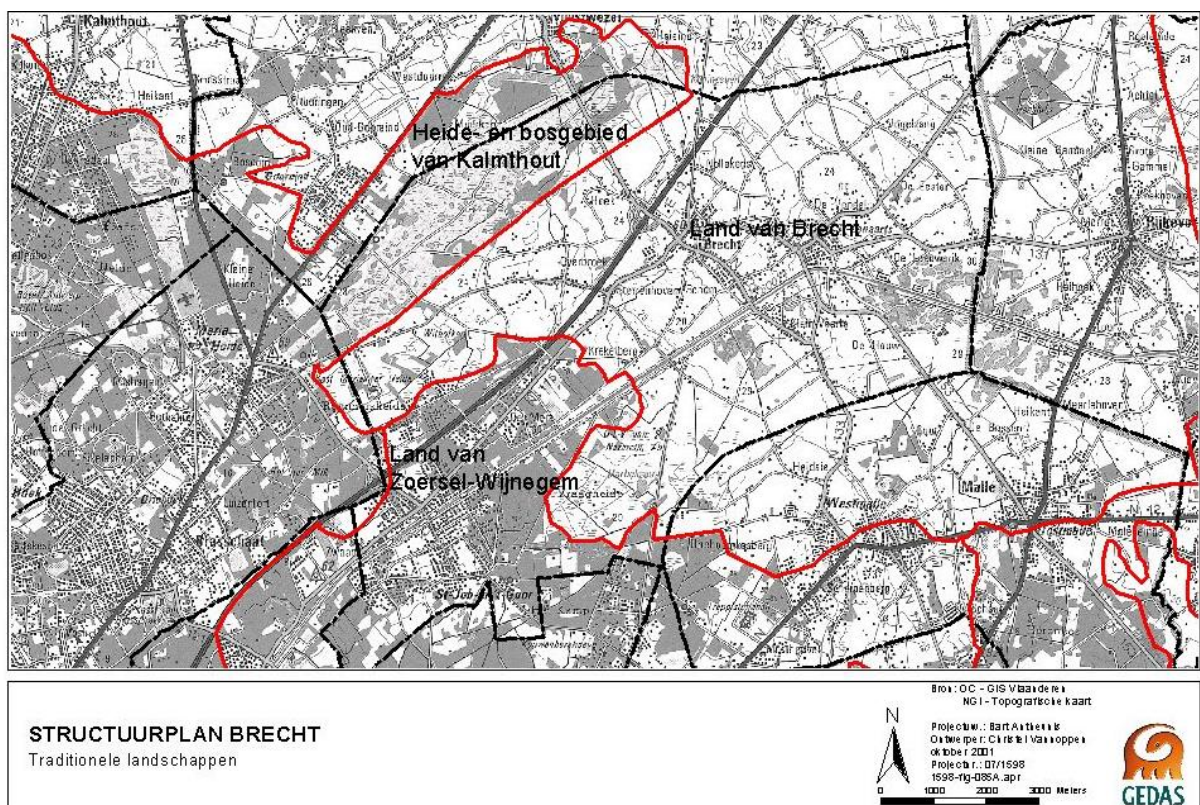
¹⁰ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Land, afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden in het Vlaams Gewest, eerste versie, 31 maart 1998.

- **Natuur en bos:** zijn eveneens gebieden die aangeduid worden voor een eventuele uitsluiting uit het agrarische gebied. In Brecht behoort hiertoe een zone langsheen Grote Beek (aansluitend op de E19 en Overbroek en ten noorden van het Groot Schietveld), delen van de Brechtse Heide (onder andere Driebomekensberg) en de meest zuidelijke punt van de gemeente (op de grens met Schoten en Schilde).
- **Verwevingsgebied:** Als verwevingsgebieden werden aangeduid een zone langsheen Grote Beek, aansluitend op het Groot Schietveld, de omgeving van het Domein De Merel en het noordelijk deel van de Weehagenbeek.

2.2.8. Traditionele landschappen en de atlas van landschapsrelicten

De traditionele landschappen vormen de basis voor de aanduiding van de relicten van de traditionele landschappen. Deze relicten werden in opdracht van AROHM Monumenten & Landschappen gebundeld in een uitgebreide atlas. Deze atlas is een beleidsdocument dat een inventaris geeft van het landschappelijk waardevolle natuurlijk en cultuurhistorisch erfgoed van het buitengebied.

Figuur 9: Traditionele landschappen



Brecht wordt gesitueerd in de geografische streek van de Noorderkempen. Het grondgebied van Brecht kan worden ingedeeld in een drietal landschapsregio's: heide- en bosgebied van Kalmthout, land van Brecht en land van Turnhout-Poppel, die als **traditioneel landschap** worden herkend. Deze landschappen kunnen worden herleid tot volgende specifieke kenmerken:

Structuurdragende matrix:

Vlakke topografie en blokvormige patronen van vegetatiemassa's en open ruimten.

Zichtbare open ruimten:

- talrijke open ruimten van sterk wisselende omvang;
- vegetatie (bossen) is meestal ruimtebegrenzend.

Impact bebouwing:

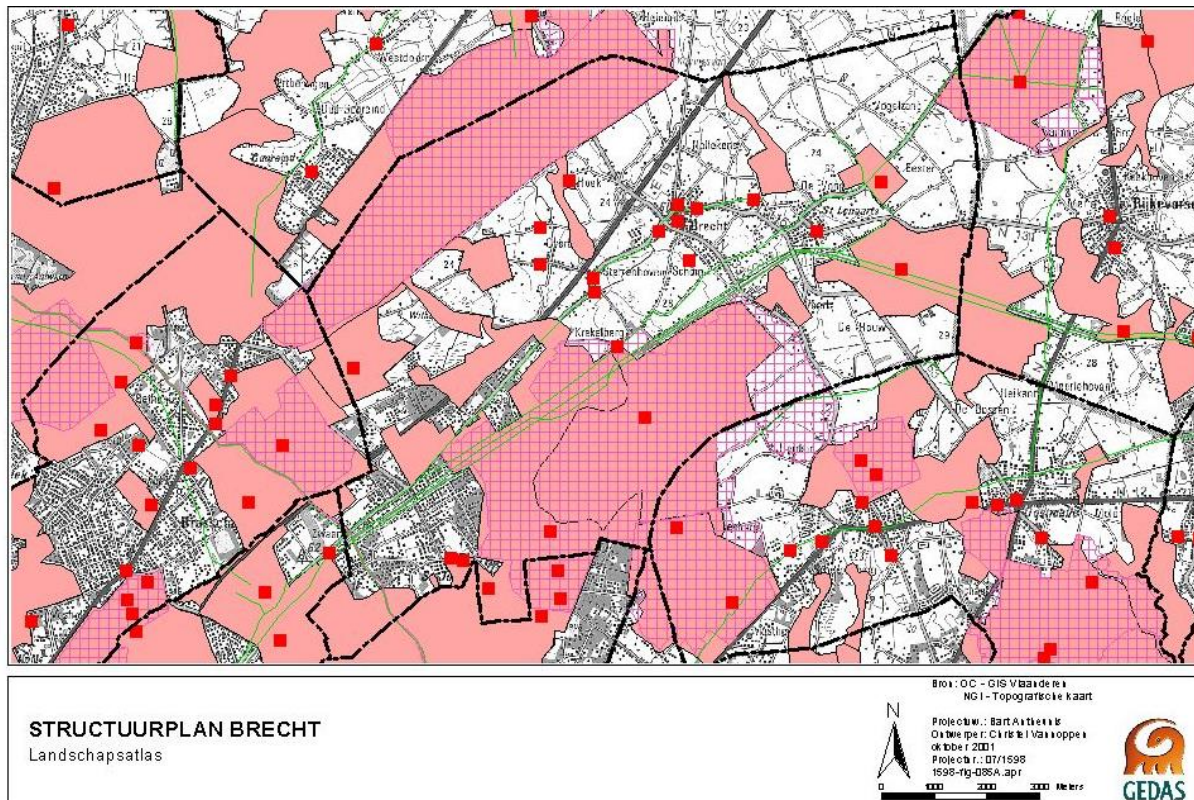
- geïsoleerde bebouwing maakt deel uit van de open ruimte;
- verkavelingen en lintbebouwing in de beboste gebieden is soms storend maar niet ruimtebepalend;
- open veldverkavelingen en lintbebouwing zijn storende elementen maar zelden ruimtebegrenzend.

Betekenis kleine landschapselementen:

Lineair groen geassocieerd met beekvalleien of wegen versterkt de ruimtelijke structuur.

In de traditionele landschappen werden **relictobjecten** geselecteerd op basis van de criteria herkenbaarheid, gaafheid en samenhang. Ze worden ingedeeld in **relictzones**, **ankerplaatsen**, **lijnrelicten** en **puntrelicten**. Voor Brecht betreft het volgende elementen:

Figuur 10: Landschapsatlas



Groot Schietveld

Historische waarde: Het landschapstype is het resultaat van een eeuwenoud landbouwsysteem. De talrijke vennen vormen de sporen van turfwinningen tussen de 14^{de} en 19^{de} eeuw. De cultuurhistorische waarde van het gebied wordt vooral bepaald door de historische stabiliteit van de landschapsstructuur die vandaag wat betreft het centrale open gedeelte, nauwelijks afwijkt van wat terug te vinden is bij Ferraris (1777). De beboste delen langs de westgrens (grondgebied Wuustwezel) zijn pas op het kaartmateriaal van de 2^{de} helft van de 19^{de} eeuw herkenbaar.

Esthetische waarde: De afwisseling in opbouw en structuur, alsook de uitgestrektheid. Het contrast van het centrale open heidegedeelte met talrijke vennen enerzijds en de dichte bosrijke rand anderzijds vormt een visueel opvallend en aantrekkelijk geheel.

Verstoring: Het gebied wordt omgrensd door ruilverkavelingen. De ankerplaats wordt in het noorden doorsneden door de weg Wuustwezel-Brecht. Het grootste deel van de ankerplaats is militair domein en wordt gebruikt als oefenterrein.

Wenselijkheden: Behoud van het open karakter.

Bosgordel rond St.-Job-in't-Goor

Historische waarde: Bosstructuur is nog goed herkenbaar. In Rommersheide zijn restanten bos grotendeels aangetast. Hoge Heide werd bij Ferraris en Vandermaelen gekenmerkt door heide en vennen; beboste zone met dreven en hoogstamboomgaarden, waarvan de ontginningsstructuur nog duidelijk aanwezig is.

Esthetische waarde: Groot aaneengesloten bebost gebied, in noordoosten palend aan het open landschap van de Brechtse Heide..

Verstoring: Gedeeltelijk aangetast door bebouwing (Rommersheide).

Wenselijkheden: Vrijwaren van verdere bebouwing.

Brechtse Heide

Historische waarde: Doorheen het hele landschap van de Brechtse Heide worden sporen aangetroffen van verschillende activiteiten die zich hier in de loop van de geschiedenis hebben afgespeeld. De site van de Grote Vraaghoeve zou teruggaan tot 1168. Het huidige woonstalhuis werd opgetrokken in 1835. De schans in het zuiden van de ankerplaats is een restant van de aanwezigheid van de Franse troepen op deze plaats in 1703. Een aantal van de nu nog bestaande vennen worden reeds vermeld op de historische kaart van Ferraris uit 1777; andere vennen lieten hun sporen achter onder de vorm van een vochtige laagte in de weilanden. Tot het vermelden kerkelijk erfgoed behoren de 'Caterskapel' en de O.L.V.-Nazareth abdij. In de noordwestelijke kant van de ankerplaats loopt de Tilburgse weg, een oude, onverharde postbaan en verbindingsweg naar Breda.

Esthetische waarde: Vooral de uitgestrektheid en de weidsheid van dit landschap zijn overweldigend. De afwisseling in vegetatietypes, de kleine landschapselementen, de historische relictten en de mooie vergezichten dragen allen bij tot de hoge esthetische waarde van dit Kempische landschap.

Verstoring: Het verspreid en chaotisch voorkomen van weekendverblijven wat zowel op esthetische- als natuurwetenschappelijke waarde een negatieve impact heeft. Daarnaast veroorzaakt het ongeoorloofd gebruik van aarden wegen heel wat schade aan het landschap.

Wenselijkheden: Strikte maatregelen tegen de weekendhuisjes en het gebruik van de aarden wegen zijn gewenst. Voorkomen van oneigen functie binnen het landschap.

Kleinontginningsgebieden

Historische waarde: Bebost gebied met waterpartijen (vroegere ontginningsputten van klei). Klein Veerle: hoofdzakelijk bebost gebied met aanwezigheid van vijfsprong.

Esthetische waarde: Vrij recent en nog dynamisch, veranderlijk landschap met een potentiële industriële-archeologische waarde.

Vallei van de Weehagense Beek

Historische waarde: Enkel de loop is nog zichtbaar, de vochtige, gesloten beemdencomplexen langs de beek zijn verloren gegaan. Restandjes perceelrandbegroeiing suggereren de vroegere gesloten structuur. De dreef nabij Nollekens was reeds aanwezig in de tijd van Ferraris.

Verstoring: Sterk ruilverkaveld gebied en gekalibreerde loop van de Weehagense Beek.

Vallei van de Kleine Weerijsbeek

- Historische waarde: Loop van de beek is gekalibreerd, valleigronden hebben herkenbare perceelsrichting en –grootte (langgerekt).
- Esthetische waarde: Ondanks ruilverkavelingswerken, nog een herkenbare structuur in het geuniformiseerd landschap.
- Verstoring: Relictzone ligt in ruilverkavelingsgebied.

Domein Maria Ter Heide

- Historische waarde: Kasteel, park en monumentale toegangsdreef zijn nog gaaf. Het vroegere ontginningsgebied rond het domein, nl. bos in blokvormige structuur, is enkel nog aan een aantal resterende dreven herkenbaar; het meeste bos is omgezet in akker.
- Esthetische waarde: Mooi kasteeldomein binnen geuniformiseerd open landschap.

Domein De Eester

- Historische waarde: Een vrij gave structuur. Ten noorden van het domein gesloten landbouwland met herkenbare perceelsstructuur en restanten perceelrandbegroeiing, waardoor het eertijds gesloten karakter nog goed bewaard is; opvallend straatgehucht behorende tot de strookvormig verkavelde ontginning.
- Esthetische waarde: Straatgehucht, kasteel en gesloten, strookvormige verkaveling (landbouwland) vormen mooi ensemble.
- Verstoring: Relictzone ligt binnen ruilverkavelingsgebied.

Domein De Hees

- Historische waarde: Bij Ferraris (1777) herkent men reeds het stervormig, bebost domein dat het resultaat was van de ontginning van de heide ten behoeve van een jachtbos voor de heren van Hoogstraten. Door de latere omvorming van bos naar akker en weilanden ontstond het nu open landschap dat het domein omgeeft. Het ontginningspatroon van de heide en vooral de historische wegenstructuur is er nog goed bewaard.
- Esthetische waarde: het goed bewaarde boscomplex met een opvallend drevenpatroon rond het kasteel de Hees, vormt samen met het omliggende agrarisch gebied een esthetisch waardevol geheel.

Meerrijt

- Historische waarde: Straatgehucht als basis van een strookvormig verkaveld noord-zuid-georiënteerd gebied dat over de beek nog een tweede ontginningsfase heeft liggen; andere strookvormig ingerichte gehuchten zijn Kloot, Houthoven en Broekhoven.
- Verstoring: Relictzone gelegen in ruilverkavelingsgebied.

Volgende **punt- en lijnrelicten** worden geselecteerd in de gemeente Brecht:

De gehuchten Hoek, Lage Meerrijt en Sterrenhoven, de straatgehuchten Kloot en Houthoven, St.-Michielskerk in Brecht, St.-Willebrorduskerk in Overbroek, St.-Leonarduskerk in St.-Lenaarts, Mariakappelletje, kerk en pastorie in St.-Job-in't-Goor, St.-Teobalduskapel, kapel O.L.V. van zeven weeën, Cisterciënzerinnenabdij O.L.V. van Nazareth, Kasteel Maria ter Heide, Kasteel Eester, Waterhoeve, Verbrand Hof, Broeiganshoeve, Vraaghoeve, Kapelhoeve, Ringvenhoeve, Motte Starenborg, Stenen windmolen Brecht, Schepenbank, Schandpaal, Hof van Neut, Kanaal Dessel-Kwaadmechelen, Bunkerlinie Hollandstelling, Antitankgracht, de oude weg Antwerpen – 's Hertogenbosch en Antwerpen – Hoogstraten, de oost-west dreef van het domein De Hees en de Paaltjesdreef op het grondgebied van Malle.

Aandachtspunten voor het structuurplan Brecht

Beleidsmatig tekenen er zich twee sporen af voor een integrale landschapzorg. Vooreerst moet de nodige aandacht gaan naar het behoud of herstel van de landschappelijke relicten die het gebied karakteriseren. In de tweede plaats moet de open ruimte en de bestaande landschappelijke structuur, waar de relictelementen in liggen, maximaal behouden worden.

Specifieke aandachtspunten voor Brecht zijn:

- open ruimten ruimtelijk begrensd door belangrijke bos- en heide gebieden
- niet aanmoedigen van lintbebouwing en verkavelingen in de open ruimte en bossen
- lineair groen als ondersteuning van het open landschap
- Groot Schietveld: behouden van het centrale open karakter (vennen en heide);
- bosgordel rond St.-Job-in't-Goor: vrijwaren van verdere bebouwing;
- Brechtse Heide: verwijderen van storende weekendhuisjes.

2.2.9. Planningsprocessen voor de buitengebiedsregio's in het kader van het RSV

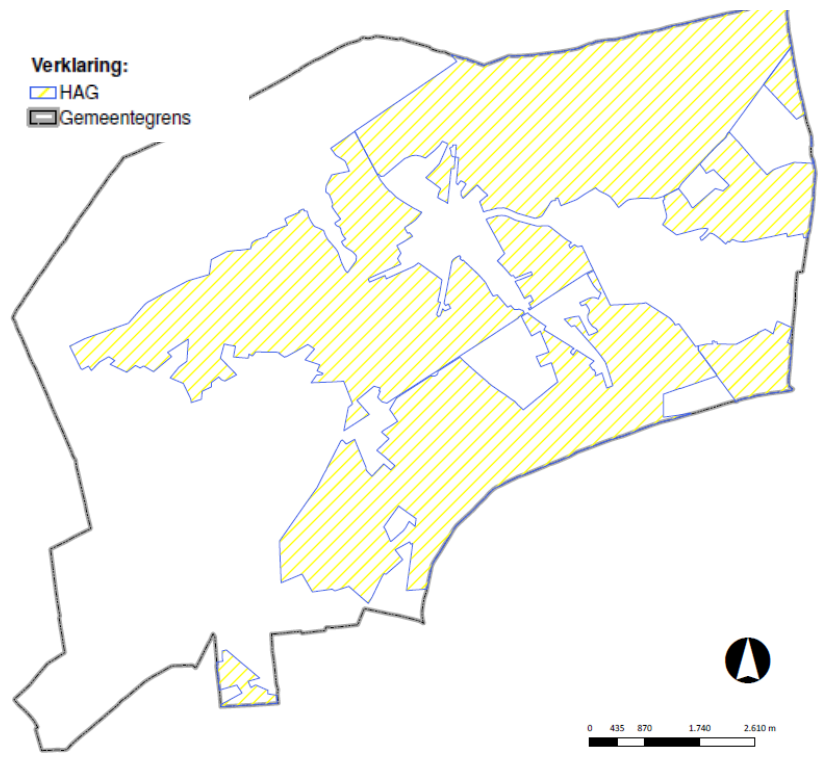
Het RSV wil de open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor landbouw, natuur en bos. Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. Voor elke regio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

De gemeente Brecht ligt verspreid over twee buitengebiedregio's:

- het grootste deel van de gemeente ligt in de Noorderkempen.
- Sint-Job-in-'t-Goor ligt in de Antwerpse Gordel en Klein-Brabant.

In 2008 stelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio's 'Antwerpse Gordel en Klein-Brabant' en de Noorderkempen. Deze visies resulteerde in een Operationeel Uitvoeringsprogramma OU (beslissing Vlaamse Regering 27 maart 2009 voor de regio Antwerpse Gordel en Klein Brabant en beslissing Vlaamse Regering 12 december 2008 voor de regio Noorderkempen).

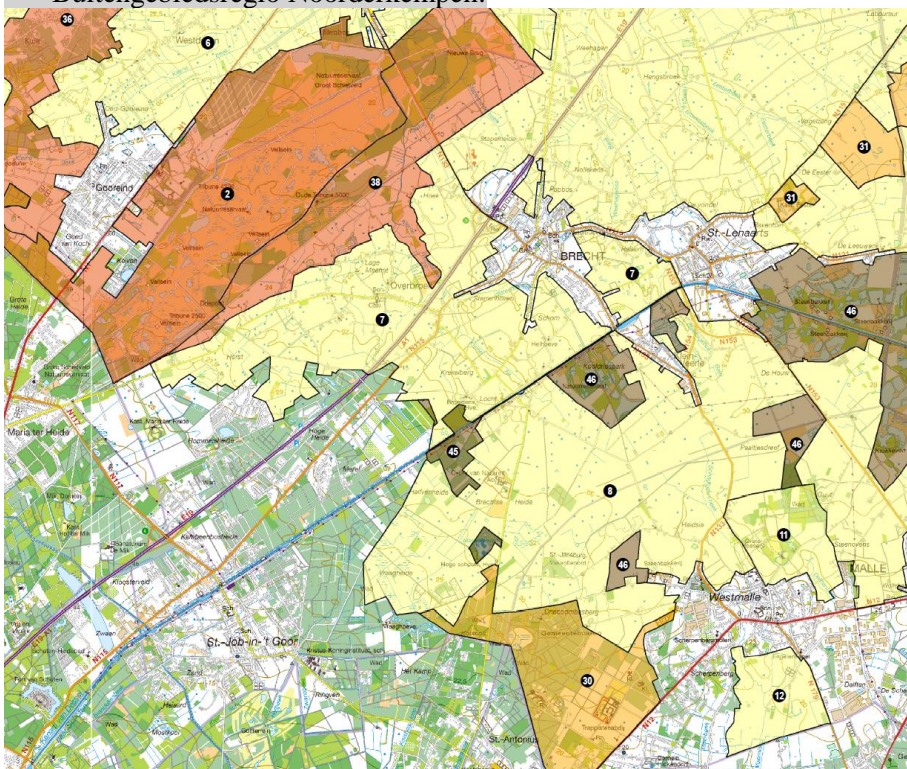
- Op het grondgebied van de gemeente Brecht werd agrarisch gebied van het gewestplan herbevestigd.



Figuur 11 Aanduiding herbevestigd agrarisch gebied op het grondgebied van Brecht

Daarnaast werd een visie en acties opgesteld voor verschillende deelgebieden voor beide buitengebiedsregio's:

- Buitengebiedsregio Noorderkempen:



Figuur 12 operationeel uitvoeringsprogramma buitengebied Noorderkempen t.h.v. Brecht

- Nr.38 van het OU: Vallei van de Grote Beek- Weerijns en Groot Schietveld:

Opmaak van een gewestelijk RUP (GRUP) voor: verweving van landbouw, natuur, bos en water in de vallei van de Grote Beek – Weerijns stroomopwaarts van het Groot Schietveld en in de zone ten zuiden van het Groot Schietveld. Bosuitbreiding ca. 10 ha.

Verder onderzoek en overleg nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, potenties voor natuurontwikkeling en water i.f.v de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone van het Groot Schietveld. Opmaken gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied.

Afstemming met de provincie voor uitwerking van de provinciale natuurverbinding.

De opname van een militair domein in een gewestelijk RUP is alleen mogelijk indien de militaire overheid beslist tot desaffectatie.

- Nr.45 van het OU: Omgeving Brechtse Heide:

De opmaak van een GRUP voor:

- Versterking van de natuurwaarden in Marbelenvan
- Differentiatie van het bosgebied Halfvenheide als natuurverwevingsgebied

Nood aan verdere actie dient te worden bekeken in relatie tot de initiatieven van de provincie in het gebied. De nood aan een effectieve uitvoeringsactie wordt bekeken in relatie tot Antwerpse Gordel.

- Nr.2 van het OU: Schietvelden en omgeving

De opmaak van een GRUP voor: het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en bos ten zuidoosten van Gooreind, bos) en natuurontwikkeling (in de bosduin ten noorden van Gooreind en het gedeelte van het Groot Schietveld buiten het Militair domein).

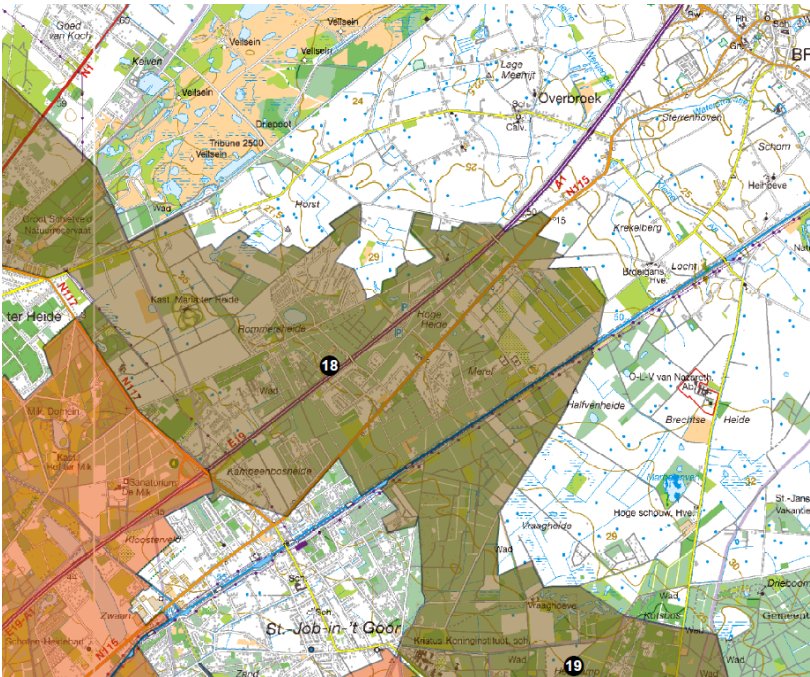
Verder onderzoek en overleg zijn nodig i.f.v. gedetailleerde ruimtelijke herschikkingen van de actuele toestand (landbouw, bos en natuurwaarden) en het realiseren van een natuurverbinding tussen het Groot Schietveld en Klein Schietveld via Grote Heide. De opname van een militair domein in een GRUP is alleen mogelijk indien de militaire overheid beslist tot desaffectatie.

Aanvulling gemeente Brecht: Begin 2015 is een proces opgestart door de bevoegde ministeries (defensie/ financiën) betreffende de desaffectatie van de zone van het Groot Schietveld ten oosten van de kampweg naar Wuustwezel. Het deel dat zal worden afgestoten als militair domein omvat op het grondgebied van Brecht ca. 80 ha landbouwgrond die momenteel door de gemeente in concessie wordt gegeven aan de lokale landbouwers.



Figuur 13 Situering gronden in landbouwgebruik t.o.v. totale militaire gebied (gewestplanbestemming)

- Buitengebiedsregio Antwerpse Gordel en Klein-Brabant:



Figuur 14 Operationeel uitvoeringsprogramma buitengebied Antwerpse Gordel en Klein-Brabant

- Nr.18 van het OU: Rommersheide - Horst– De Merel:

Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- Het versterken en behouden van de verbinding tussen Kleine Heide – Grote Heide (18.4) - Groot Schietveld (16.2) – het mozaïekgebied Rommersheide – Horst – De Merel (24.2) met Brechtse Heide.
- Het nader uitwerken van de verweving tussen landbouw, natuur en bos voor het gebied Rommersheide – Horst - De Merel (24.2).
- Het versterken van de bosstructuur voor het bosgebied Kleine Heide – Grote Heide (18.4)

Verder onderzoek tot noodzaak aan initiatief kan uitgevoerd worden in het kader van een landinrichtingsproject en provinciale projecten.

Verder onderzoek en overleg nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en mogelijkheden voor waterberging. Opmaken gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied.

- Nr.19 van het OU: Brechtse Heide

Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- Differentiatie van het bosgebied als natuurverwevingsgebied (18.9, 18.10) in samenhang met de cultuurhistorische en landschappelijke context van het gebied (richtcijfer bosuitbreiding 10 ha).

Verder onderzoek tot noodzaak aan initiatief kan uitgevoerd worden in het kader van een landinrichtingsproject en provinciale projecten. De aanduiding als onderdeel van het erfgoedlandschap “Abdij van Westmalle” gebeurt in samenhang met een actie uit de buitengebiedregio Noorderkempen.

2.3. Mobiliteitsplan¹¹

In het voorjaar van 2012 werd een nieuw mobiliteitsplan definitief goedgekeurd, voor de beleidsvisie en vooropgestelde acties wordt naar dit document verwezen.

¹¹ Gemeente Brecht, Mobiliteitsplan Brecht, beleidsplan, september 2000.

2.4. Provinciaal Fietsroutenetwerk

De provincie Antwerpen heeft ter uitvoering van het fietsbeleid in de provincie een provinciaal fietsroutenetwerk uitgewerkt dat wordt samengesteld uit hoofdroutes (fiets-o-strades), functionele fietsroutes en alternatieve functionele fietsroutes.

Voor de gemeente Brecht houdt dit volgende elementen in:

Hoofdroutes langs:

- Kempisch kanaal

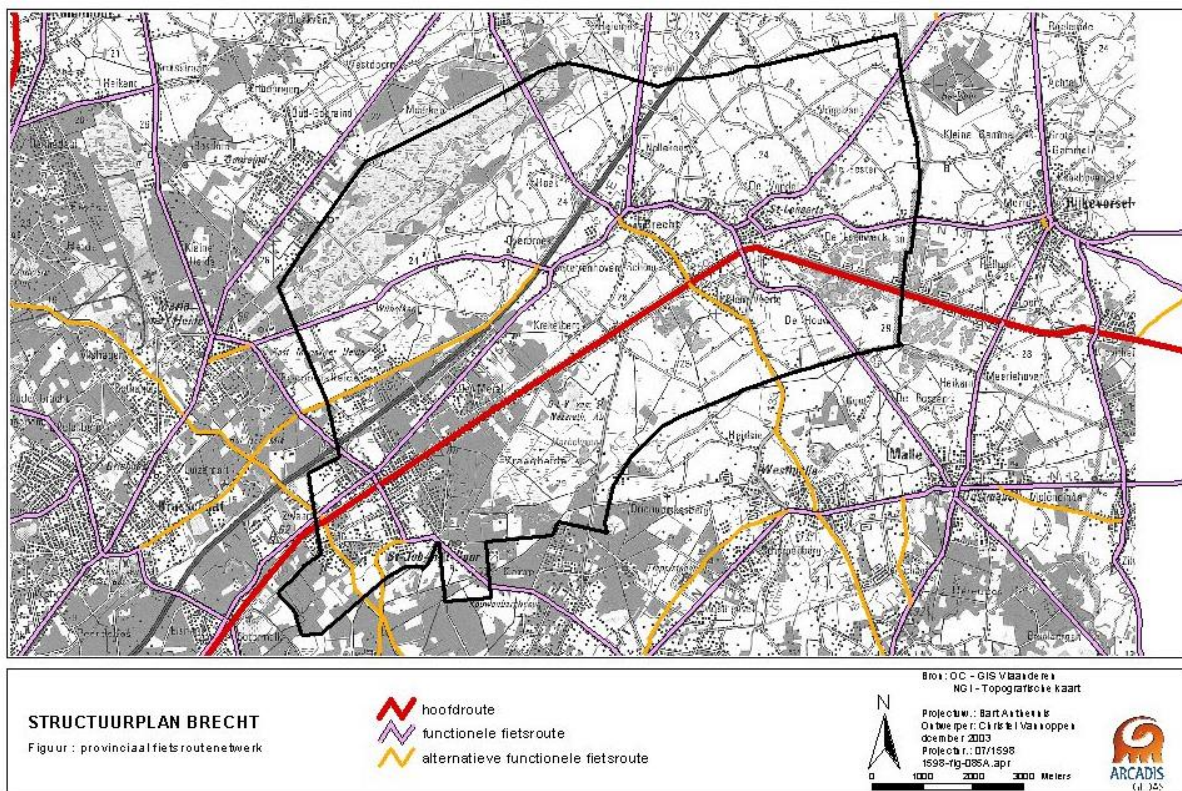
Functionele fietsroutes langs:

- N115 - Eikenlei, Schotensteenweg, Molenstraat, Gasthuisstraat, Lessiusstraat, Heiken, Dorpstraat, Hoogstraatsebaan
- N117 - Bethaniëlei, Kerklei, Burgstraat, Beukenlei
- Brasschaatbaan, Sint Willebrordusstraat, Kapelstraat
- N133 - Wuustwezelsteenweg
- Hofstraat, Veldstraat
- N131 - Dorpstraat, Kerkstraat, Bevrijdingsstraat
- N153 - Mallebaan, Oostmalsebaan
- Abdijlaan-Westmallebaan-Eyndhovensteenweg
- Hoogstraatsebaan

Alternatieve functionele fietsroutes langs:

- Mieksebaan
- Kattenhoflaan
- N133 - Venusstraat, Vaartstraat, Klein Veerle, Groot Veerle

Figuur 15: Provinciaal fietsroutenetwerk



2.5. Beleidskader voor windturbines

2.5.1. Onderscheid tussen grootte-orde van windturbines

Allereerst is het belangrijk een onderscheid te maken tussen de verschillende grootte-orde van windturbines conform de omzendbrief LNE/2009/01 – RO/2009/01:

- *Kleine windturbines*: maximaal 15m ashoogte. De ashoogte wordt steeds gemeten vanaf de voet van de windturbine. Dit wil zeggen vanaf het maaiveld indien de windturbine op de grond wordt geplaatst, of vanaf het gebouwdak wanneer de windturbine op een gebouw wordt geplaatst. Voor verticale-as-turbines is de ashoogte gelijk aan de lengte van de as.
- *Middelgrote windturbines*: boven de limieten vastgelegd voor kleine windturbines (vanaf 15m ashoogte) tot maximaal 300kW vermogen.
- *Grote windturbines*: vermogens boven de 300kW. Vanaf dit vermogen is ook een milieuvergunning vereist.

In de omzendbrief LNE/2009/01 – RO/2009/01 wordt aangegeven dat het gemeentelijk niveau niet bevoegd is om stedenbouwkundige vergunningen te verlenen voor grote windturbines (vermogen boven de 300kW). De vergunning voor deze turbines moeten worden afgeleverd door de Vlaamse Regering (of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar).

Middelgrote windturbines hebben een grotere ruimtelijke impact dan kleine windturbines en kunnen de inplanting van projecten met grote windturbines verhinderen. Bij de beoordeling ervan moet minstens de eventuele mogelijkheid voor inplanting van grote turbines worden onderzocht. Daarom wordt in de omzendbrief aangegeven dat het is aangewezen dat aanvragen voor middelgrote, net zoals de grote windturbines, ook worden beoordeeld door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het uitvoeringsbesluit met betrekking tot de werken van algemeen belang laat toe dergelijk onderscheid te maken: enkel de kleine windturbines, die geen substantieel aandeel (kunnen) leveren voor de openbare elektriciteitsproductie (en dus voornamelijk bedoeld zijn voor het eigen particuliere gebruik), worden beoordeeld door de gemeente¹².

2.5.2. Omzendbrief RO/2014/02

In de omzendbrief “RO/2014/02 Afwegingskader en randvoorwaarden voor de oprichting van de windturbines” worden een aantal afwegingselementen opgegeven waaraan de locatie van de windturbinecluster dient te worden afgetoetst. De locatiekeuze moet worden gemotiveerd in een lokalisatienota die bij de advies- en vergunningsaanvraag gevoegd is, waarin bijkomend de volgende effectgroepen (van 3.1.1 tot en met 3.1.16.) beschreven moeten worden als dat van toepassing is:

- **Ruimtelijk: bundeling en optimalisatie als fundamentele uitgangsprincipes**
Het clusteringsprincipe kan als volgt worden geoperationaliseerd: Er moet gestreefd worden naar een ruimtelijke concentratie van windturbines in zeehavengebieden, industriegebieden of in de nabijheid van markant in het landschap voorkomende infrastructures zoals wegen, spoorwegen, rivieren, kanalen, hoogspanningsleidingen... Aantakken is ook mogelijk bij stedelijke gebieden en bij kernen van het buitengebied waarbij het niveau en de reikwijdte van de voorzieningen (de schaal en de potentiële hinder van het windturbinepark) in overeenstemming moeten worden gebracht met het belang van de kern of het stedelijk gebied.
- **Grondgebruik: Het is de bedoeling zo veel mogelijk bestaande wegen en paden te gebruiken, zowel voor de aanvoer van materiaal als voor onderhoud. In agrarische gebieden wordt een permanent en verhard onderhoudsplatform zo veel mogelijk vermeden**

¹² Er is een verschil met de bevoegdheidsverdeling bij milieuvergunningen:

De milieuwetgeving (Vlarem) deelt windturbines op in verschillende categorieën o.b.v. hun vermogen:

- Klasse 3: 300 t.e.m. 500kW: meldingsplicht bij het gemeentebestuur in kwestie
- Klasse 2: 500 kW t.e.m. 5.000 kW: Beslissing door het gemeentebestuur, tenzij het gaat om een aanvraag van een openbaar bestuur, dan moet de aanvraag bij de provincie gebeuren.
- Klasse 1: > 5.000 kW: Beoordeling door de provincie

- Wonen: Er moet bijzondere aandacht besteed worden aan bewoonde vergunde of vergund geachte gebouwen in de omgeving, die vreemd zijn aan de inrichting.
- Landbouw: Er is geen invloed geconstateerd op het gewas en het vee. Vanuit het oogpunt van rationeel grondgebruik moet bij de plaatsing op perceelsniveau zo veel mogelijk gestreefd worden naar een minimale inname van de landbouwooppervlakte bij de aanleg van toegangswegen en werkplatformen. De mogelijke effecten van de oprichting van windturbines op efficiënt bodemgebruik of de eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) moeten in de lokalisatienota beschreven en geëvalueerd worden.
- ...

2.5.3. Provinciale screening inplanting grootschalige windturbines

De 'provinciale screening voor de inplanting van windturbines' uitgevoerd door Provincie Antwerpen en goedgekeurd op 25 februari 2010 biedt een ruimtelijke visie op provinciale schaal als advies en suggestie naar het Vlaams gewest toe, om te gebruiken bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen. De provinciale screening richt zich in de eerste plaats op de windturbines, die minimaal met 3 windturbines geclusterd zijn en die elektriciteit opwekken voor het algemeen belang. Het betreft de grootschalige windturbines, en in sommige gevallen ook de middelgrote windturbines.

In de screening gebeurt geen afbakening van concrete projectlocaties, noch een meer gedetailleerde afweging op het niveau van een potentiële inplantingzone.

In dit onderzoek wordt er vanuit het ruimtelijk principe vertrokken dat grote windturbines best zoveel mogelijk geclusterd worden met reeds bestaande infrastructuren. Binnen deze zones worden gebieden uitgesloten omwille van hun natuurlijke, landschappelijke waarde of omwille van bewoning.

Er zijn tot 5 mogelijke positieve aanknopingspunten: stedelijke gebieden, bedrijventerreinen, economische poorten, wegen en waterwegen. Windturbines dienen bij voorkeur in of binnen de invloedssfeer van de positieve aanknopingspunten gesitueerd te zijn. De invloedssfeer van een aanknopingspunt is in deze screening de zone die niet binnen de strikte afbakening van het aanknopingspunt valt, maar eraan grenst. In de theoretische screening wordt als gemiddelde invloedzone een breedte van 250m genomen rond alle positieve aanknopingspunten. De positieve aanknopingspunten zijn gebieden of infrastructuren waar het inplanten van windturbines gewenst is en maatschappelijk beter aanvaard wordt.

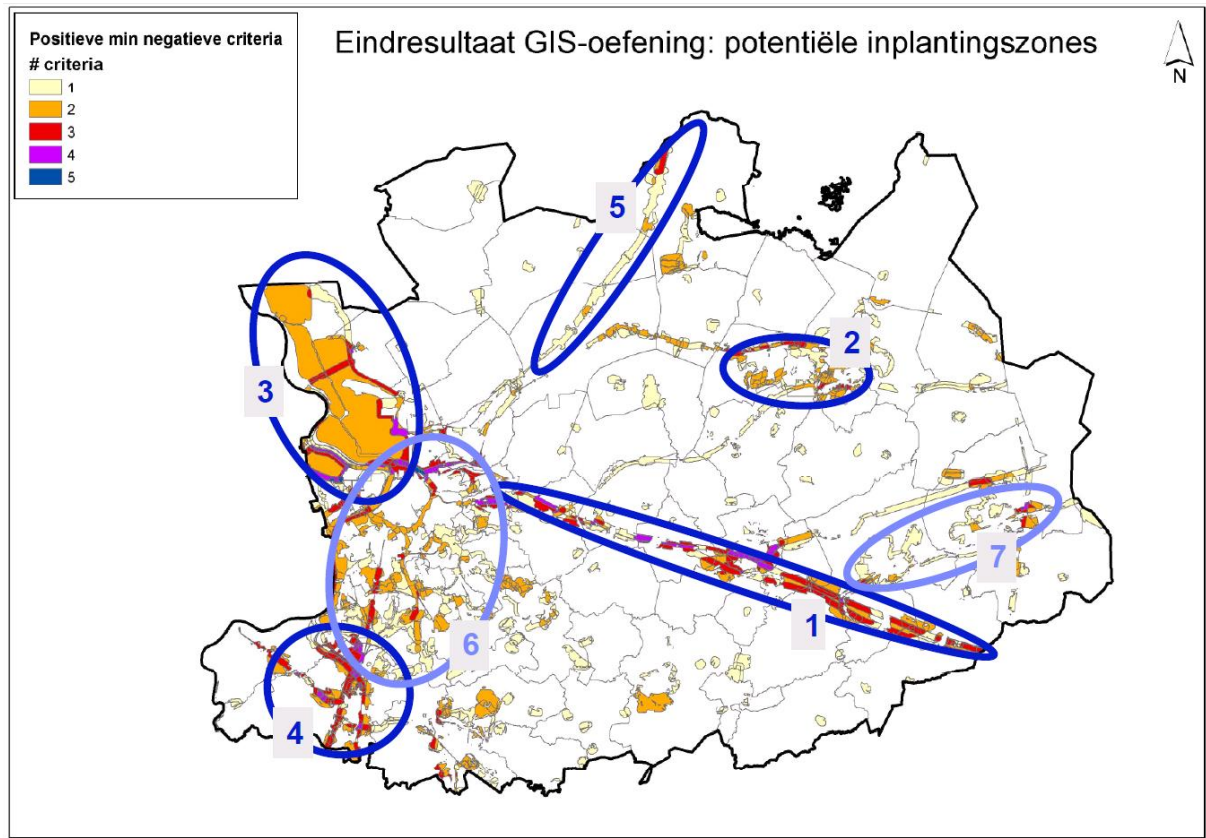
Negatieve aanknopingspunten die uitgesloten worden zijn: woongebieden, Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden, Ramsargebieden, natuureservaten, VEN-gebieden, valleigebieden (landschapscomposietenkaart of provinciale landschapskaart), landschappen met cultuur-historische waarde en gave landschappen. In tegenstelling tot de positieve aanknopingspunten, wordt voor de negatieve aanknopingspunten geen buffer of invloedssfeer afgebakend. Het is immers moeilijk om op provinciale schaal een vaste afstand rondom deze gebieden te selecteren, waar grootschalige windturbines uitgesloten moeten worden. De afstand voor inplanting zal veelal afhankelijk zijn van het type gebied, de mate van kwetsbaarheid, de aard van het windturbineproject. Bij een concreet project in de omgeving van een uitgesloten gebied, dient deze invloedzone nader bekeken te worden en verder te worden afgebakend.

In de screening worden de positieve aanknopingspunten tegenover de negatieve aanknopingspunten geplaatst in een theoretische GIS-oefening.

In deze screening werden niet alle hoogspannings- of gasleidingen in rekening gebracht. De nabijheid van een hoogspannings- of gasleiding houdt ook niet noodzakelijk de uitsluiting van de plaatsing van een windturbine in. Wel dient op projectniveau te worden nagegaan welke hoogspannings- en gasleidingen zich in de buurt bevinden, en welke bijkomende maatregelen dienen te worden genomen om verstoring op het netwerk of ongelukken te voorkomen.

2.5.4. Conclusie provinciale screening

De uiteindelijke doelstelling van de theoretische GIS-oefening was een beeld te krijgen van alle positieve aanknopingspunten, die niet a priori uitgesloten worden door één of meerdere van de negatieve aanknopingspunten. Dit resultaat bevindt zich in de onderstaande kaart en zijn de potentiële inplantingszones. Hoe donkerder de kleur van de potentiële inplantingszone, hoe meer positieve aanknopingspunten mekaar overlappen.



Figuur 16 Eindresultaat provinciale screening inplanting grootschalige windturbines incl. deelgebieden

Door de negatieve aanknopingspunten af te trekken van de positieve aanknopingspuntenkaart, ontstaat er een versnipperd beeld van potentiële inplantingszones. Deze 'versnipperde' kaart wordt echter bewust niet aangepast. Het begrip clustering is immers afhankelijk van het schaalniveau waarop men dit bekijkt. Het kan immers zijn dat binnen een geselecteerde zone slechts 1 of 2 windturbines kunnen worden geplaatst, maar dat verscheidene kleine locaties die gelegen zijn in elkaars buurt, op hoger schaalniveau toch een cluster of lijnvormige structuur vormen.

Bovendien is het omvormen van kleine clusters naar grotere, globale zoekzones niet wenselijk, aangezien het dan weer mogelijk is dat de negatieve aanknopingspunten zich weer in de zoekzones bevinden. Dit willen we vermijden.

Wel zijn een aantal kleine gebieden (veelal parken), midden in de kern van stedelijke gebieden uit de eindkaart verwijderd. Deze bevinden zich vaak temidden van woongebied, maar door de ligging in stedelijk gebied en niet binnen een negatief aanknopingspunt, worden deze gebieden geselecteerd

Er zijn vijf regio's waar 2 of meerdere positieve aanknopingspunten nog duidelijk aanwezig blijven. Eén daarvan is de lijninfrastructuur E19, ten noorden van Antwerpen, met het kleinstedelijk gebied Hoogstraten is een potentiële inplantingszone vanwege de clustering van verschillende lijninfrastructuren (HST, E19, bestaande windturbines). Windturbines kunnen in dit open landbouwgebied de lijnstructuur versterken en herkenbaar maken.

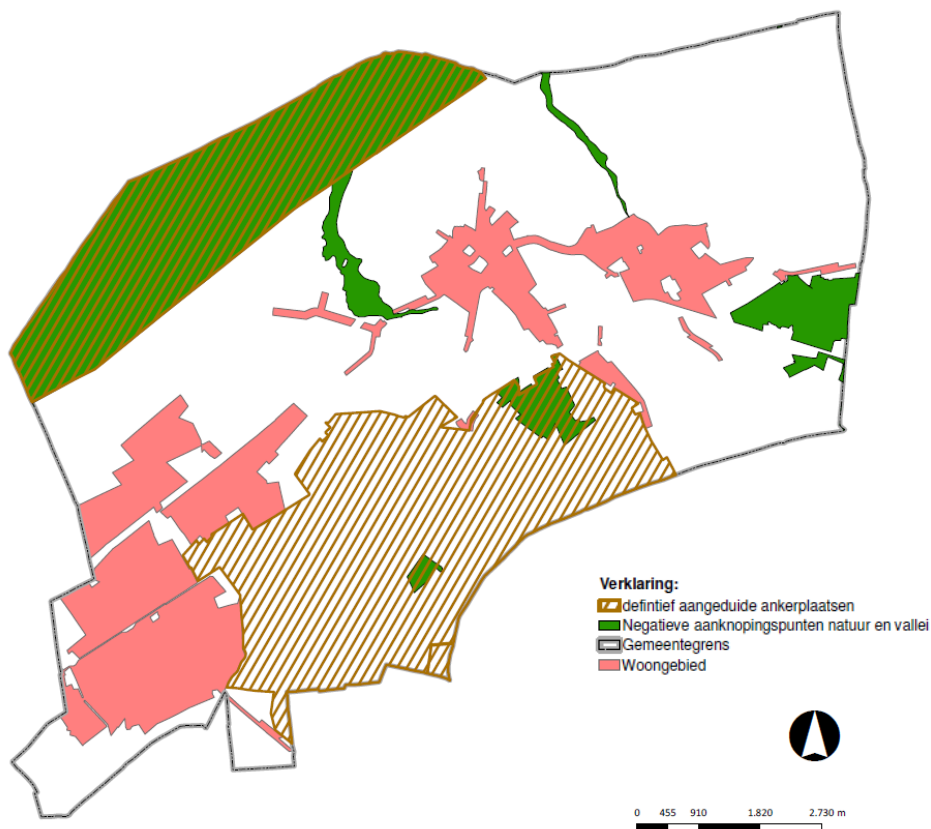
Verder zijn er ook twee regio's aanwezig met veel versnipperde locaties. Deze regio's scoorden bij de positieve aanknopingspunten positief, omwille van een clustering van infrastructuren. Maar omwille van de kenmerken van het landschap in deze regio's zijn bij de negatieve aanknopingscriteria een groot deel van deze regio's geschrapt.

2.5.5. Screening gemeente Brecht inplanting grootschalige windturbines

De provinciale screening kan ook doorvertaald worden naar het gemeentelijk niveau om snel de potentiële inplantingzones te kennen of om al snel duidelijk te maken waar windturbines niet gewenst zijn.

Eerst worden de negatieve aanknopingspunten gezocht. Deze gebieden worden uitgesloten als potentiële inplantingzones:

- Woongebieden;
- Valleigebieden van de provinciale landschapskaart;
- Habitatrictlijngebied, vorgelrichtlijngebied, VEN en natuureservaat: onder meer natuureservaat Marbeleven, Habitatrictlijn en Vogelrichtlijn 'Groot Schietveld', VEN-gebied de Kempense kleiputten.
- Ankerplaats/beschermd landschap: De Brechtse Heide en het Groot Schietveld werden definitief aangeduid als ankerplaats bij ministerieel besluit (resp. op 24/12/2008 en op 15/02/2011). Het grootste deel van ankerplaats Brechtse Heide is beschermd als landschap.



Figuur 17 Negatieve aanknopingspunten

Vervolgens wordt in de resterende ruimte de positieve aanknopingspunten gezocht. Zoals reeds aangehaald wordt rond alle positieve aanknopingspunten een buffer/invloedzone van 250m mee in beschouwing genomen.

- Bedrijventerreinen: De industriegebieden en KMO-zones op het gewestplan, uitgebreid met de uitbreiding van het bedrijventerreinterrein de Ring. Industrie/KMO zones waar ontwikkeling niet meer wenselijk is, worden niet meegenomen in deze analyse (zie § Richtinggevend deel – DEEL 3 2.2 gewenste ruimtelijk economische structuur).

- Lijninfrastructuren: zeer beeldbepalende lijninfrastructuren in Brecht zijn de E19, onderdeel van het hoofdwegennet en het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten.

Bij de inplanting van windturbines langsheen lijnvormige elementen, zal onderzocht moeten worden of een bouwvrije afstand om veiligheidsredenen noodzakelijk is (o.a. voor hoogspanningsleidingen).



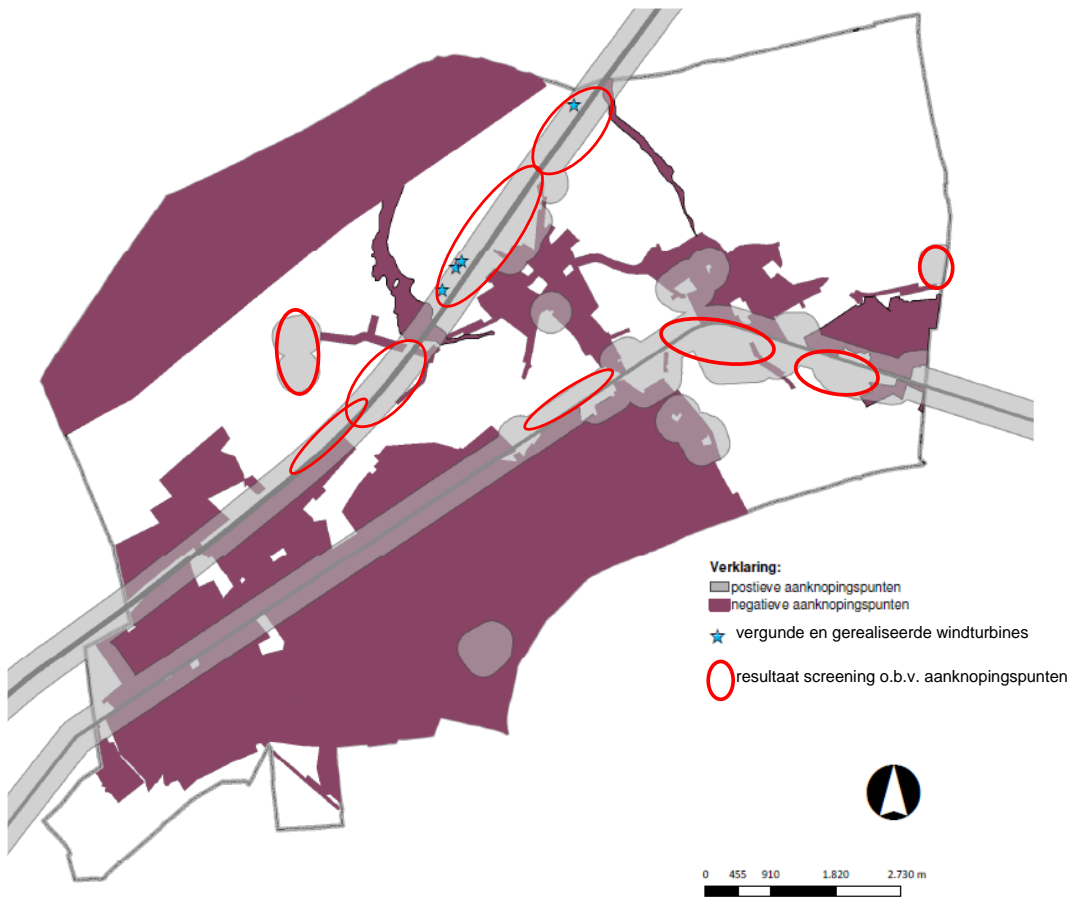
Figuur 18 Positieve aanknopingspunten en hun invloedssfeer¹³

Vervolgens leggen we de negatieve en de positieve aanknopingspunten samen om tot een besluit te komen inzake potentiële locaties voor (clusters van) middelgrote en grote windturbines.

- Er blijft nog weinig ruimte over langs heen het kanaal Dessel-Schoten m.u.v. de zone t.h.v. en tussen de bedrijventerreinen Vaartkant Rechts (ten zuiden van het kanaal) en de zone ten westen van de N133 (verbindingsweg Brecht – Groot-Veerle).
- Langs de E19 op voldoende afstand van de woongebieden en de valleigebieden.
- T.h.v. de bedrijven van de Hoge Meerijt,

We brengen echter ook de locatie van de reeds vergunde grootschalige windturbines in beeld om te kijken hoe deze zich situeren t.o.v. van de volledige potentiële zoekzones.

¹³ De industriezones aan de Grote Meerijt en aan de grens met Rijkevorsel zijn verwaarloosbaar klein, maar door de bufferzone van 250m lijken ze groter.



Figuur 19 Positieve versus negatieve aanknopingspunten + indicatieve situering vergunde en gerealiseerde windturbines¹⁴

¹⁴ De industriezones aan de Grote Meerijdt en aan de grens met Rijkvorsel zijn verwaarloosbaar klein, maar door de bufferzone van 250m lijken ze groter.

3. UITVOERINGSPLANNEN

3.1. Gewestplan

Kaart 3: Gewestplan gemeente Brecht

Aangezien de gewestplannen werden opgemaakt voor de fusie van Brecht met St.-Job-in-t-Goor en Sint-Lenaarts in 1976, is Brecht en St.-Lenaarts opgenomen in het gewestplan Turnhout en St.-Job-in-t-Goor in het gewestplan Antwerpen. Het deel van St.-Job-in't-Goor werd nadien bij het gewestplan van Turnhout gevoegd.

Woonzones

Vooreerst werd de bestaande bebouwing opgenomen in het woongebied. Bovendien werden grote aanpalende delen voorbehouden voor bebouwing. Belangrijke delen van deze gebieden zijn thans reeds verkaveld. Er moet een belangrijk onderscheid gemaakt worden tussen de situatie te St.-Job-In-t-Goor en dit voor de rest van de gemeente.

Te Brecht en Sint-Lenaarts waren de voorziene woonzones relatief beperkt te noemen; de nieuwe verkavelingen worden thans in hoofdzaak bewoond door de autochtone bevolking. De woonuitbreidingsgebieden waren wel vrij ruim berekend. Ongeveer de helft van deze zones zijn op het moment ook effectief bebouwd. De beperkte woonzones van de kleinere kernen Overbroek en Klein Veerle zijn bijna volledig benut.

De situatie te St.-Job-In-t-Goor en omgeving is sterk verschillend; door een overdimensionering van de woonzone. Rondom het van oorsprong kleine straatdorp werd een ware invasie van voornamelijk stedelijke inwijkelingen op gang gebracht. Bovendien werden bepaalde weekendzones integraal opgenomen in het woongebied of woonparkgebied. Opvallend binnen St.-Job-In-t-Goor zijn de aparte bebouwingsvoorschriften voor de centrale as >Handelslei-Brugstraat-Kerklei=.

De bevolkingsexplosie voor de gemeente Brecht werd voornamelijk veroorzaakt door het aandeel van St.-Job-In-t-Goor. De sterke bevolkingstoename doet zich al enkele decennia voor. Zo bedroeg de toename tussen 1985 en 1995 ongeveer 33%; hiermee heeft Brecht veruit de grootste toename gerealiseerd van geheel Vlaanderen!

Industrie- en ambachtelijke zones

De industrie- en ambachtelijke zones zijn op te delen in 3 groepen:

- 1) De historische industriezones langs de vaart (oude steenbakkerijen)
- 2) De nieuwe ambachtelijke zones
- 3) Kleinere ambachtelijke zones, verspreid over het gehele grondgebied.

De bestaande en oude steenbakkerijen langs de vaart werden opgenomen in industriegebieden. Een aantal van deze oude historische industriezones zijn thans moeilijk exploiteerbaar:

- door de beperkte tonnenmaat van het kanaal is het moeilijk nieuwe watergebonden activiteiten aan te trekken
- beperkte ontsluitingsmogelijkheden over de weg
- de ligging tussen natuurgebieden
- de eventuele vervuilde bodem

Eén van drie industriezones langs Vaartkant Links, ten oosten van Sint-Lenaarts, is in ongebruik. De andere twee zones (tegen St.-Lenaarts aan en tegen de grens van Rijkevorsel) zijn in gebruik door kleinere en groter bedrijven.

De industriezone langs Vaartkant Rechts, ten oosten van Sint-Lenaarts, is grotendeels in ongebruik. Er bestaan concrete plannen om in deze zone een mestverwerkingsbedrijf op te richten.

De industriezone D'Hoef, en in uitbreiding ook de aansluitende ambachtelijke zone, ten zuiden van Sint-Lenaarts is eveneens in gebruik. Dit gebied wordt heel goed ontsloten door Oostmalsebaan. In

deze zone bevindt zich het enige bedrijf dat nog actief gebruik maakt van de transportmogelijkheden over het water.

De twee oude industriezones langs het kanaal in Klein Veerle (Boudewijnstraat en Brug 10) zijn thans in gebruik door enkele ambachtelijke bedrijven.

In de gemeente Brecht zijn 3 grotere ambachtelijke zones. De grootste is gelegen aan de Oostmalsebaan (D'Hoef - zie ook hoger). Verder is er nog 1 ambachtelijke zone in de dorpskern van Brecht (De Ring), nabij het afrittencomplex van de E19 te Brecht en 1 ambachtelijke zone te St-Job-in-t-Goor (Kloosterveld), waarvan er een deel te situeren is op het grondgebied van Schoten. Deze 3 ambachtelijke zones hebben een terreinbezetting van bijna 100%.

Tot slot zijn er een aantal kleinere ambachtelijke zones, verspreid over het gehele grondgebied. Deze zones werden opgericht om enkele bestaande bedrijven, met heel diverse activiteiten, een juridische bescherming te geven.

Ontginningszones

Rond de historische industriezones langs de vaart werden ruime ontginningsgebieden voorzien. Een groot deel van deze gebieden werd nooit ontgonnen. Ook de uitbreidingen van ontginningsgebieden zijn thans nog steeds niet in gebruik. De nabestemming van deze ontginningsgebieden is natuurgebied of landbouwgebied. Een zekere actualisering van de ontginningszones, in functie van de huidige behoeften, dringt zich op.

Een aantal kleiputten werden opgenomen als stortgebied. In tal van andere oude kleiputten echter werd de laatste decennia eveneens illegaal gestort. Thans is er nog één enkele stortactiviteit van IGEAN in het stortgebied aan Oostmalsebaan.

Dienstenzones

Er werden slechts enkele kleinere dienstenzones voorzien. De grootste oppervlakte wordt ingenomen door de abdij van Onze-Lieve-Vrouw van Nazareth in de Brechtse Heide.

Recreatiezones

St.-Job-In-t-Goor is van oudsher een belangrijk verblijfsrecreatiegebied voor de Stad Antwerpen geweest. Bij de opmaak van het gewestplan werden tal van de verblijfsrecreatiezones omgezet naar woongebied of woonparkgebied (specifiek Brecht-Zuid).

De opvallendste recreatiegebieden van het gewestplan liggen thans ter hoogte van Rommersheide (woongebied met recreatief karakter), de Merel (dag- en verblijfsrecreatie) en Kooldriespark (verblijfsrecreatie).

Kooldriespark heeft thans, door de overheersende permanente bewoning, zijn oorspronkelijke functie als verblijfsrecreatiegebied verloren.

In de Brechtse Heide en aan het Groot Schietveld liggen geen recreatiegebieden, hoewel er wel zogenaamde (illegale) weekendverblijven voorkomen.

Natuurgebieden en landschappen

Zoals hoger vermeld werden een aantal oude kleiputten langs de vaart opgenomen als natuurgebied. Als voornaamste zijn te vermelden de Kooldries-Hoofdsweer en de Leeuwerik. Beide gebieden werden onlangs opgenomen als habitatrictlijngebied.

Van de Brechtse Heide werden een aantal heiderelicten opgenomen als natuurgebied of natuurreservaat. Het landschap van de Brechtse Heide is integraal opgenomen als landschappelijk waardevol. In 1977 werd het integrale landschap geklasseerd door Monumenten en Landschappen.

De belangrijkste bossen werden bij de goedkeuring van het gewestplan opgenomen als bosgebied.

De valleigebieden van Kleine Aa, Weehagensebeek en Eesterbeek werden opgenomen als landschappelijk waardevol. Dit is ook het geval voor de rand van het militair domein.

Tot slot zijn er nog drie belangrijke parkgebieden te Brecht, namelijk het gemeentelijk park te Brecht en twee kasteeldomeinen De Eester en Maria-Ter-Heide.

Agrarische gebieden

De overblijvende landbouwgebieden werden als zodanig vastgelegd in het gewestplan. De homogeniteit van het grote landbouwgebied ten noorden van Brecht en Sint-Lenaarts is wat versnipperd door een relatief beperkte lintbebouwing en de E19. Grote delen werden opgenomen als landschappelijk waardevol.

Het Groot Schietveld

Zoals alle militaire domeinen werd ook het Groot Schietveld niet opgenomen in het gewestplan.

Waterwingebied

Ten noorden van het militaire domein werd een waterwinningsgebied voorzien. Thans wordt dit uitgbaat door PIDPA.

Reservatiezones

Ten einde de verkeersafwikkeling in Sint-Lenaarts te verbeteren werden twee reservatiestroken voorzien voor het verkeer van Brecht richting Oostmalle en Westmalle. Deze wegen werden ondertussen aangelegd.

Ten zuiden van St.-Job-in't-Goor ligt nog een reservatiestrook voor de eventuele aanleg van het duwvaartkanaal. Op het moment is er een GeRUP opgemaakt om deze reservatiestrook op te heffen.

Bufferzones

De voornaamste verkeersweg is uiteraard de E19. Opmerkelijk is echter het afwisselend bestaan en ontbreken van bufferzones.

Gewestplanwijzigingen¹⁵

- Compensatie Transportzone 1 – BVR 16/12/1992
- Omlegging RW 153 – BVR 09/10/1991
- Tremelheide – BVR 29/09/1994
- Militaire domeinen en aardgasleiding – BVR – 24/07/1996
- HST – BVR 23/05/1996
- Woongebied met recreatief karakter – BVR 29/10/1999

¹⁵ AROHM – Afdeling Ruimtelijke Planning.

3.2. Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

3.2.1. Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

GRUP stopplaats Noorderkempen en ringweg te Brecht

Het Vlaams gewest heeft op 5 december 2003 het GRUP voor de stopplaats Noorderkempen en voor de ringweg van Brecht definitief goedgekeurd. Het GRUP voorziet in een gebied voor stopplaats (bestemd als vervoersknooppunt waar overstap van passagiers mogelijk is tussen het treinverkeer en het auto- bus-, fiets- en voetgangersverkeer), een technische zone voor spoorwegen, een gebied voor hoofdweg (herleggen van het op- en afrittencomplex), een gebied voor secundaire weg (ringweg rond Brecht als verbinding tussen N115 en nieuw aan te leggen op- en afrittencomplex) en lokale wegen (ontsluiting bedrijventerrein De Ring, ontsluiting Stopplaats en verbinding N115 – Wuustwezelsteenweg met op- en afrittencomplex). Tegelijkertijd wordt de bestaande reservatiestrook opgeheven.

GRUP voor het opheffen van de (alternatieve) reservatie- en erfdiensbaarheidsgebieden voor het Duwvaartkanaal Oelegem – Zandvliet

Het Vlaams gewest heeft op 5 december 2003 het GRUP voor het opheffen van de reservatiestrook voor het Duwvaartkanaal definitief goedgekeurd. De zone die betrekking heeft op de gemeente Brecht beslaat Plan 03-deelgebied 03: Woongebied met landelijk karakter De Gauw. De zone wordt bestemd als woongebied met landelijk karakter. Hierdoor kunnen de bestaande woningen binnen deze zone terug een stedenbouwkundige vergunning aanvragen.

GRUP ‘ondergrondse aardgasopslag’ Loenhout

De Vlaamse regering heeft op 19 december 2008 het GRUP 'Ondergrondse aardgasopslag Loenhout' definitief vastgesteld voor de capaciteitsuitbreiding van de enige ondergrondse aardgasopslaginstallatie in België. Bij deze capaciteitsuitbreiding moeten ook de bovengrondse installaties aangepast en uitgebreid worden.

GRUP ‘Klei van de Kempen’

De Vlaamse regering heeft op 8 april 2011 het GRUP 'Klei van de Kempen' definitief vastgesteld. Dit plan vormt een uitvoering van het op 1 december 2006 goedgekeurde Bijzonder Oppervlaktedelfstoffenplan en duidt verschillende ontginningszones (gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning) aan, waaronder in de gemeente Brecht.

GRUP ‘Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur regio Noorderkempen, Erfgoedlandschap “Abdij van Westmalle” ’

De Vlaamse regering heeft op 19 oktober 2012 dit GRUP definitief vastgesteld. De doelstelling van het RUP is tweeledig:

- uitvoering geven aan de richtinggevende en bindende bepalingen van het RSV inzake de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur zoals nader uitgewerkt in de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos in de regio's Noorderkempen en Antwerpse Gordel/Klein-Brabant;
- de ankerplaats ‘Abdij van Westmalle te Malle, Schilde, Brecht en Zoersel’ opnemen als erfgoedlandschap

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

PRUP terrein voor openluchtrecreatieve verblijven De Zwaluw

Op 5 juli 2002 werd het PRUP voor de Zwaluw definitief vastgesteld. Het PRUP werd opgemaakt in toepassing van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Het PRUP voorziet in een bestemming voor openluchtrecreatieve verblijven met nabestemming woonpark. De nabestemming gaat uiterlijk 15 jaar na de inwerkingtreding van het uitvoeringsplan van kracht.

PRUP terrein voor openluchtrecreatieve verblijven Hoogheide

Op 5 juli 2002 werd het PRUP voor Hoogheide definitief vastgesteld. Het PRUP werd opgemaakt in toepassing van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Het PRUP voorziet tegen Schotensteenweg in een bestemming voor openluchtrecreatieve verblijven met nabestemming woonpark. Het achterliggende deel van het perceel krijgt de nabestemming bosgebied. De nabestemming gaat uiterlijk 15 jaar na de inwerkingtreding van het uitvoeringsplan van kracht.

3.2.3. Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

3.2.3.1. Goedgekeurde gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 6: Situering goedgekeurde gemeentelijke RUP's en BPA's.

RUP Brecht Centrum 'Herziening BPA Centrum deel A, B, C en D' (B.D. 25/08/2011)

Dit RUP bevat een visie en bestemmingsplan voor de volledige kern van Brecht.

RUP Afbakening dorpsassen, Sint-Job Noord en Zuid (B.D. 05/04/2012)

Dit RUP bevat een visie voor de centrale assen van de dorpskern van Sint-Job-in-'t-Goor.

RUP Leeuwerik en Kapelakker (B.D. 18/01/2007)

Dit RUP omvat een visie voor de ontwikkeling van twee binnengebieden voor wonen enerzijds in Sint Job-in-in-'t-Goor (Leeuwerik) en anderzijds in Sint-Lenaarts (Kapelakker). Er gaat een bijzondere aandacht naar doelgroepenbeleid. In deelplan Leeuwerik wordt een parkzone voorzien. In dit deelplan wordt ook een gefaseerde ontwikkeling vooropgesteld.

RUP Lochtenberg (B.D. 03/06/2010)

Een RUP m.bt. wonen aan het water, vaartontwikkeling

RUP Pothoek (B.D. 04/12/2008)

In dit RUP zijn volgende elementen vervat: uitwerking van een visie voor de ontwikkeling van bejaardenhuisvesting, reservatiezone voor wonen op termijn, creëren van ruimte voor de waterloop en bestendige zone voor gemeenschapvoorzieningen.

RUP recreatie en openbaar nut te Sint-Lenaarts (definitieve vaststelling door de GR 13/07/2013, B.D. op 14/08/2013)

Doelstelling van dit RUP is de reorganisatie van de zones voor recreatie en openbaar nut in de deelgemeente Sint-Lenaarts. Deze reorganisatie omvat:

- het omvormen van de bestaande recreatiezone in het centrum naar een zone voor centrumontwikkelingen met de nadruk op openbaar nut;
- het omvormen van een niet gebruikte zone voor recreatie langs de Kloosterakkerweg zodat de oppervlakte bestemd voor recreatie gebruikt kan worden in de ruimtebalans;
- een uitbreiding van de bestaande recreatiezone Kraaijenhorst (gelegen in BPA Kraaijenhorst) zodat alle voetbalvelden voor Sint-Lenaarts hier gegroepeerd kunnen worden.

RUP De Merel (definitieve vaststelling door de GR 13/07/2013, B.D. op 5/09/2013)

Het RUP vormt de uitwerking van een gebiedsgericht inrichtingsplan voor de globale omgeving voor recreatiegebied De Merel (gelegen langsheen het kanaal Dessel-Schoten). Voor dit gebied is reeds een masterplan uitgewerkt waarin de ontwikkeling van het gebied gepaard gaat met de uitbouw van zowel diverse harde (tennisfaciliteiten, overdekte sporthal) als zachte recreatieactiviteiten (wandelen, fietsen).

RUP Vaardijk:

Dit RUP voorziet een omvorming van de KMO-zone langs de Vaardijk naar een zone voor openbaar nut waar het hoofdcommissariaat van de politie kan ondergebracht worden. KMO blijft als nevenbestemming behouden. Dit RUP werd definitief vastgesteld op 12 maart 2015.

3.2.3.2. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in opmaak

RUP zonevreemde bedrijven (derde fase; na BPA fase I en BPA fase II)

Dit RUP is momenteel in opmaak. De plenaire vergadering vond plaats op 20/11/2014. De onderzoekslijst van dit RUP werd enerzijds gebaseerd op een basislijst beschikbaar bij de gemeente (o.a. reeds eerder binnengekomen vragen) en anderzijds o.b.v. een oproep in het gemeentelijk infoblad aan bedrijfsleiders van zonevreemde bedrijven om zich te melden. In de uiteindelijke onderzoekslijst bevinden zich ook enkele bedrijven die in vroegere fases zijn meegenomen. Bij enkele van deze bedrijven is de ruimtevraag of de bedrijfssituatie of enkele andere ruimtelijke factoren echter gewijzigd.

RUP Kooldriespark

Na terugkoppeling met de hogere overheid op 21/11/2012 neemt de gemeente het initiatief om de zone voor verblijfsrecreatie Kooldriespark om te vormen naar een zone voor recreatief woongebied omdat deze nagenoeg volledig permanent bewoond wordt en naar de toekomst toe geen verblijfsrecreatieve potenties meer heeft.

Deze omvorming is mee opgenomen in de woningprogrammatie.(zie § 2.1.7. kwantitatief gedeelte).

RUP Lange Pad

Dit RUP is een gedeeltelijke herziening van het RUP Brecht Centrum. Het RUP voorziet in kernversterking in de zone Gemeentelaats – Gemeentepark – Gasthuisstraat.

RUP Herziening dorpsassen:

Dit RUP is een gedeeltelijke herziening van het RUP Dorpsassen Sint-Job. Het RUP voorziet in een rechtzetting van enkele foutjes die in de definitieve versie zijn geslopen en een verduidelijking van een aantal voorschriften. Dit RUP wordt vermoedelijk definitief vastgesteld in de gemeenteraad van 12 maart 2015.

3.3. Gemeentelijke Plannen van Aanleg

Kaart 6: Situering goedgekeurde gemeentelijke RUP's en BPA's.

3.3.1. Algemeen plan van aanleg

De gemeente Brecht beschikt niet over een Algemeen Plan van Aanleg; wel werden er tal van BPA's opgemaakt welke slechts ten dele werden goedgekeurd.

3.3.2. Bijzondere plannen van aanleg

- **BPA Brecht centrum deel A en B:**
Dit BPA omvat de inrichting van het woongebied ten noorden van de Lessiusstraat, Biest, Gasthuisstraat en Bethovenstraat. Bovendien werd het aansluitende woonuitbreidingsgebied tussen de ambachtelijke zone en het bejaardentehuis ook opgenomen. Het BPA werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 08/01/87 en gewijzigd bij ministerieel besluit van 12/11/93. De (kleine) wijzigingen betreffen een uitbreiding van de zone voor openbaar nut (uitbreiding gemeentemagazijn) en een verschuiving van de bouwstrook. Dit BPA is grotendeels uitgevoerd.
- **BPA Brecht centrum deel C en D:**
Dit BPA omvat de inrichting van het woongebied tussen de Lessiusstraat, Biest, Gasthuisstraat, Venusstraat en Vaartstraat. Bovendien werd een deel van het aansluitende woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de waterhoeve ook opgenomen in het BPA. Het BPA werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 08/01/87. Dit BPA omvat onder meer scholen, gemeentepark met gemeentehuis, cultureel centrum, postgebouw, museum, groene ruimtes en ambachtelijke bedrijven. Dit BPA is grotendeels uitgevoerd.
- **BPA Brecht centrum deel A bis:**
Dit BPA omvat de inrichting van de ambachtelijke zone tussen de E19 en Brecht-centrum. Het BPA werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 15/01/87. Een klein gedeelte werd herzien bij MB 28/11/91 (het betreft een wijziging aan het wegtracé). Opmerkelijk zijn de voorziene voetbalterreinen in de bufferzone van het gewestplan. Dit BPA is gerealiseerd.
- **BPA Kraaijenhorst:**
Via dit BPA werd een bestemmingswijziging beoogd van landbouwzone naar recreatiezone (voetbalterreinen). Het BPA werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 08/12/86 en volledig gerealiseerd.
- **BPA Groenstraat:**
Dit BPA is gelegen ten oosten van de Groenstraat te Sint-Lenaarts en omvat de nabestemming van een aantal oude kleiputten en het IGEAN-stort. Volgens het gewestplan heeft dit gebied de volgende bestemmingen: ontginningsgebied met nabestemming landbouw, ontginningsgebied met nabestemming natuur, natuurgebied en stortgebied met nabestemming natuurgebied. Er worden verschillende nieuwe bestemmingen vastgelegd, met name bosgebied, landbouwgebied en parkgebied. Het BPA werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 30/06/94.
- **BPA Dorp West deel A:**
Dit BPA is gelegen in het woongebied te St.-Job-In=t-Goor tussen Hoge Weg, Hoge Baan en Moeshofstraat. Het omvat een inrichtingsvoorstel voor vrijstaande bebouwing. Het BPA werd opgemaakt tussen 1982 en 1987, en werd goedgekeurd op 30/06/94.
- **BPA Beukenlei:**
Dit BPA is gelegen te St.-Job-In=t-Goor ten zuiden van Brechtsebaan en Beukenlei en omvat een inrichtingsvoorstel. Het BPA kreeg een goedkeuring bij ministerieel besluit van 09/12/86. Het BPA is uitgevoerd.
- **BPA=s Brugstraat:**
Deze BPA=s omvatten de inrichting van het woongebied en woonuitbreidingsgebied tussen Brugstraat, Kattenhoflaan, Zandstraat, Moeshofstraat en Korte Nieuwstraat te St.-Job-In=t-Goor. Het BPA >Nr.1 ter A - Brugstraat= omvat het deel langs Brugstraat; het BPA >Nr.1 ter B - Brugstraat' omvat het hele binnengebied ten westen hiervan. Beide BPA=s werden goedgekeurd bij ministerieel besluit van 05/11/86. Het BPA >Nr.1. ter B= werd echter niet gerealiseerd (Art. 17). Thans is dit BPA in herziening; hiervoor dient echter een woonbehoeftestudie te worden opgemaakt.
- **BPA Groene ruimte Zandbergen**
Goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 13 april 1988. Het is een openbare groene ruimte voor passieve recreatie.

- **BPA Overbroek Deel A**
Goedgekeurd op 17 november 1994. Het is een artikel 17 BPA: voor groepswooningbouw (sociale verkaveling met 39 kavels). De realisatie is thans bezig.
- **Sectoraal BPA-Zonevremde bedrijven**
De gemeente heeft de opdracht gegeven om een sectoraal BPA 'zonevremde bedrijven' op te stellen. De uitspraken die rond bedrijven worden gemaakt worden zoveel mogelijk ingekaderd in de visie die wordt ontwikkeld rond de verschillende deelgebieden. Het BPA werd gedeeltelijk goedkeuring door de hogere overheid op 03/07/02
- **Sectoraal BPA Zonevremde recreatie:**
Goedgekeurd bij MB dd. 19/06/03. Dit BPA heeft tot doel om de problematiek van de zonevremde recreatie in de gemeente verder te onderzoeken en van de nodige oplossingen te voorzien.
- **BPA Kasteel Maria-ter-Heide:**
Goedgekeurd bij MB dd. 10/02/04. Dit BPA voorziet in een aantal uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande activiteiten van het medisch centrum Nottebohm tegen Brasschaatbaan.
- **BPA Recreatieve woonzone en BPA De Moerkens:**
Goedgekeurd bij MB dd. 31/03/04. Het BPA bevat een aanpassing van het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift 'Woonzone met recreatief karakter' naar de bestaande ruimtelijke situatie in de zone. Het BPA heeft tegelijkertijd tot doel om de woongebieden binnen het BPA gebied af te stemmen op de omliggende zone.
- **BPA Boudewijnstraat:**
Bevat de inrichting van een ambachtelijke zone (nu zone voor milieubelastende industrie en ontginningsgebied met nabestemming natuur) met een afstemming op de achterliggend zone (nu ontginningsgebied met nabestemming natuur en natuurgebied) en de aangrenzende woningen (nu zone voor milieubelastende industrie en natuurgebied).
- **BPA bergbezinkings- en retentiebekkens I:**
Het BPA voorziet drie deelplannen (Mallebaan-Kraaijenhorst, Fazantenlaan en Kattenhoflaan) waar in de gemeente Brecht wordt voorzien in de aanleg van een bergbezinkings- en retentiebekken. Dit BPA werd goedgekeurd door ministerieel besluit op 15/07/2004.
- **Sectoraal BPA-Zonevremde bedrijven fase II**
De gemeente gaf opdracht tot opmaak van een tweede ronde van het sectoraal BPA zonevremde bedrijven om volgende redenen:
 - o Het BPA zonevremde bedrijven fase I werd niet volledig goedgekeurd door de hogere overheid. Onderzoeken van (andere) planologische oplossing.
 - o Er zijn een aantal bijkomende bedrijven die in aanmerking wensen te komen voor mogelijke opname in dergelijk BPA.
 Het BPA werd gedeeltelijk goedgekeurd door de hogere overheid 26/09/05.

4. BELEIDSONDERSTEUNENDE MAATREGELEN

4.1. Beschermde landschappen, dorpsgezichten en monumenten

Volgende monumenten, landschappen en dorpsgezichten in Brecht zijn beschermd:

	naam en plaats	aard	klasseringsdatum
1	Sint-Michielskerk Biest	Monument, kerk met 15 ^{de} eeuwse elementen, maar zware oorlogsschade in WO II.	KB 25 maart 1938
2	Kapel van Onze-Lieve-Vrouw- van-Zeven-Weeën en omgeving Broekhovenstraat	Monument en dorpsgezicht, Kapel uit 1642 omgeven met lindebomen.	MB 3 juni 1986
3	Gewezen Schepenbank en Kaak Hendrik Schoolstraat	Monument, 16 ^{de} – 17 ^{de} eeuwse schepenbank en voetstuk van schandpaal.	KB 30 mei 1936
4	“Waterhoeve of “Goed van Brecht” en omgeving Lessiusstraat 27	Monument en landschap, 18 ^{de} eeuwse hoeve met walgrachten.	KB 5 januari 1973
5	“Akkermolen” en omgeving Molenstraat 21	Monument en landschap, stenen windmolen uit 1842.	KB 24 mei 1977
6	Sint-Theobazlduskapel, “Broeiganshoeve” en omgeving Tilburglaan	Monument en dorpsgezicht, kapel uit 1613, hoeve (vermoedelijk een oude afspanning) uit 17 ^{de} – 19 ^{de} eeuw en hoeve uit 1852.	MB 3 juni 1986
7	Sint-Leonarduskerk Dorpstraat	Monument, driebeukige kerk met 15 ^{de} en 16 ^{de} eeuwse elementen, gerestaureerd na WO II.	KB 30 mei 1936
8	Stoommachines, stoomketels en elektrische installatie Vaardijk Links 14	Monument, industrieel erfgoed uit 1920 in een steenbakkerij.	B. VI. Ex. 3 februari 1983
9	“Brechtse Heide” (St.-Job-in’t-Goor)	Landschap, uitgestrekt biologisch waardevol gebied.	KB 27 mei 1977
10	Antitankgracht	Landschap	MB 30 december 1993
11	Remise gemeentepark en Tramstatie	Monument	MB 23 oktober 1997

Kaart 4: Beschermde landschappen, dorpsgezichten en monumenten

4.2. Afbakening van de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden

In het Besluit van de Vlaamse Regering van 7 april 1998 worden woonvernieuwings- en woningbouwgebieden geselecteerd in uitvoering van art. 23 van de Vlaamse Wooncode. In dit besluit worden de statistische sectoren aangegeven die weerhouden worden. In het besluit wordt duidelijk gesteld dat de renovatie, verbetering of aanpassing van bestaande woningen, en de bouw van nieuwe woningen binnen deze gebieden onderworpen blijft aan de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Woonvernieuwingsgebieden

Dit zijn gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren. In deze gebieden geldt ook een voorkeurecht.

In de gemeente Brecht zijn er geen woonvernieuwingsgebieden geselecteerd.

Woningbouwgebieden

Dit zijn gebieden waarin het Vlaams Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert door middel van subsidies en tegemoetkomingen.

In Brecht betreft het de statische sectoren:

- 11009A000 Brecht centrum
- 11009A01- Heiken
- 11009A042 Hensel
- 11009A20- Het Veen
- 11009A21- Kambeenheide
- 11009A222 Hoge Heide
- 11009A30 Overbroek
- 11009B00- Sint-Lenaarts centrum
- 11009B01- Pothoek
- 11009B02- Heiken
- 11009B032 Koningsstoel
- 11009B20- Groot en Klein Veerle
- 11009C00- St.-Job-in't-Goor centrum
- 11009C01- Leeuwerik
- 11009C020 Zand
- 11009C03- St.-Job-in't-Goor Dorp noord

4.3. Maatregelen ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en bedrijfsruimten

In het decreet van 22 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en in het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, en in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (het zogenaamde heffingsdecreet), worden maatregelen genomen naar een algemeen renovatiebeleid. Belangrijk hierin is een ontraderingsbeleid ten opzichte van leegstand en verkrotting door het invoeren van een belasting op leegstand en/of verkrotting. Bovendien geldt voor de opgenomen gebouwen een voorkooprecht. Anderzijds kan ook aanspraak gemaakt worden op een ondersteuning van saneringswerkzaamheden voor bedrijfsgebouwen die op de inventaris vermeld staan.

4.4. Recht van voorkoop inzake natuurbehoud

In Brecht bestaat er een recht van voorkoop ingevolge het decreet natuurbehoud in het natuurgebied Kooldries-Hoofdsweer.

4.5. Recht van voorkoop inzake ruilverkaveling

In Brecht zijn geen gebieden waar een recht van voorkoop bestaat ingevolge artikel 74 van de wet op de ruilverkaveling van landeigendommen.

5. EVALUATIE GEVOERD BELEID

Het gewestplan vormde tot voor enkele jaren het enige planningsinstrument in de gemeente. Steeds meer zag het gemeentebestuur zich geconfronteerd met noden waaraan het verouderde gewestplan niet meer aan tegemoet kon komen. Daarom werd beslist tot opmaak van verschillende BPA's binnen de gemeente. Deze hadden voornamelijk betrekking op het woon- en werkmilieu, maar er werden ook inspanningen geleverd naar recreatie, natuur en open ruimte (onder andere het omvormen van oude kleiputten ten westen van Sint-Lenaarts). Ook nu nog beschouwt de gemeente het BPA als een belangrijk instrument om de huidige knelpunten binnen de gemeente op te lossen. Recente BPA's worden reeds uitgewerkt in functie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat in opmaak is.

Ook in het kader van het GNOP en het gemeentelijk mobiliteitsplan werd reeds nagedacht over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, weliswaar telkens vanuit een sectorale invalshoek.

Teneinde een evenwichtige afweging te kunnen doen in de ruimtelijke behoeften en ontwikkelingen, drong de nood aan een geïntegreerd beleidsdocument zich op. Inspelend op het nieuwe wetgevende kader, heeft het gemeentebestuur van Brecht beslist tot opmaak van het eerste ruimtelijke structuurplan van Brecht.

1. CULTUUR-HISTORISCHE SITUERING¹⁶

Kaart 5: Historische groei van de gemeente Brecht

Het prehistorische Kempische landschap was zeer gevarieerd. Naast het gemengde loofwoud met eik, beuk en es kwamen ook vochtige valleidepressies en moerassen voor, met onder andere elzen en wilgen, en droge stuifduingebieden, met berk en jeneverbesstruiken.

De eerste mensen verschenen in de Kempen tussen 50 000 en 10 000 voor Christus.

Diverse mesolithische vondsten en opgravingen getuigen van een nomadische bevolking vanaf ca. 6 000 v.C. De landbouw wordt geïntroduceerd omstreeks 4 000 v.C. Tijdens de gehele prehistorische kolonisatie blijven de culturen en daaraan gekoppelde ontbossingen beperkt in omvang. Roofbouw maakt de zandgrond plaatselijk armer zodat zich hier en daar heide vestigt.

Tijdens de Romeinse overheersing gaan de ontbossingen en het uitbreiden van heiden verder, maar al bij al blijft de Romeinse invloed in de Kempen beperkt. Doorheen het gebied liep de oude weg van Asse-Rumst-Hoogstraten-Eindhoven (NL). In de omgeving van de Locht loopt een zeer oud tracé dat merkbaar is op de luchtfoto's. Tijdens de grote volksverhuizingen (5^{de} eeuw na C.) kregen de bossen even de kans om zich te herstellen.

In de hierop volgende periode ontstaan er vooral geïsoleerde en kleinere groeperingen van hoeven omgeven door beperkte akkercomplexen temidden het uitgestrekte natuurlandschap. Door deze nederzettingen met hierbij gepaard gaande houtwinning, akkerbouw, beweiding en bosbrand worden de bossen geleidelijk weer teruggedrongen. Bij deze nederzettingen met akkers kwamen de eerste pleindorpen met dries voor. Dergelijke pleinen komen voor te Brecht in Hendrik Schoofsstraat en te Sint-Lenaarts in Dorpsstraat.

Deze Frankische nederzettingen situeren zich vaak in nabijheid van valleien op drogere en relatief vruchtbare gronden. In de nabijheid ervan stond meestal ook een kerk. De eerste akkercomplexen werden gemeenschappelijk beheerd. Later ontgonnen gronden werden als privé-gronden wel afgebakend met houtkanten.

Omstreeks 1.000 werd de landbouwvoering gewijzigd. De ontgonnen cultuurgronden werden ingeschakeld in een weide-braakstelsel. Vanwege de kavelbegrenzing met bomenrijen en houtkanten ontstond er een kleinschalig landschap.

Door de sterke bevolkingstoename in de 11^{de} en 13^{de} eeuw ontstonden er nieuwe nederzettingen temidden van de woeste gronden. Zij kunnen later uitgroeien tot gehuchten of dorpen. Door de ruime veestapel en de hierbij gepaard gaande begrazing kende het bos een verdere degradatie tot heidevegetatie.

In de 13^{de} eeuw bevonden volgende kernen zich binnen de heerlijkheid van Brecht: Centrum (Gemeentepplaats, Laar en Biest), Hengsthoek, Clootsestraat, Oostbrecht (St.-Lenaarts), Veerle, Heike, Eyndoven, De Locht, Juxschot, Sterthoven, Overbroek, Bekhoven en Hoek.

Nieuwe nederzettingen ontstonden te Beekhoven, Steeghoven, Eyndoven en Sterrenhoven. Ook de nieuwe nederzetting >Overbroek= op de andere oever van de moerassige vallei van de Kleine Aa, moet dateren uit deze laatmiddeleeuwse periode. In deze eeuw ontstonden ook sites met walgracht, zoals Waterhoeve.

De 14^{de} eeuw werd gekenmerkt door een agrarische recessie.

De eerste kleiontginningen ontstaan in de 15^{de} eeuw nabij Molenheiken.

Een tweede grote ontginningsgolf komt pas in de tweede helft van de 18^{de} eeuw op gang. De bestaande landbouwtechnieken werden verbeterd; de bodem kende hierdoor een verdere verarming. De overheden stimuleerden de ontginning van heidegronden. Tegen het einde van de 18^{de} eeuw is het bos bijzonder schaars geworden. Vanaf de Oostenrijks periode worden nieuwe bebossingen aangeplant op beperkte schaal.

¹⁶ Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen (10 n – 1) en GNOP

Een goed beeld van het landschap omstreeks het einde van de 18de eeuw kan men vaststellen op de Ferrariskaart (1777). Deze eerste grootschalige kaart van het volledige grondgebied van onze gewesten (toenmalige Oostenrijkse Nederlanden) geeft voor de gemeente Brecht een zeer gevarieerd beeld, waarin diverse zones te onderscheiden zijn.

De centrale zone, met de huidige **dorpskern van Brecht** omvat de bewoningskern met kerk en hoeven met achterliggende tuinen. Karakteristiek hierbij is de west-oost as, die langs de kerk, de dries, Waterhoeve en Leugenbergh naar de kapel van Onze-Lieve-Vrouw-van-Zeven-Weeën voert.

De oudste landbouwzones situeerden zich in de directe nabijheid van de oude dorpskern. Het aantal houtkanten, bomerijen en hagen is beperkter dan elders in de gemeente. Verder van de oude bewoningskernen bevonden zich meer gesloten landschappen.

De kleinschaligheid binnen dit gebied werd in de hand gewerkt door de grote versnippering van het landschap, onder meer door de valleien van Weerijbeek en Weehagenbeek. Deze valleien met steile verwanden vormden als het ware een lint met beemden in het cultuurlandschap.

Doorheen het agrarische landschap liep de baan van Antwerpen naar >s-Hertogenbosch. Deze hoofdweg werd door bomen omzoomd. Andere opvallende dreven werden gevormd door Bethovenstraat, Van Pulstraat en Paepenstraat nabij het Verbrand Hof.

Verspreid aan de rand van het ontgonnen cultuurlandschap komen enkele naaldbossen voor. De grootste boscomplexen komen voor nabij Kloosterstraat en Molenheiken.

Het centrale gebied met Brecht en Sint-Lenaarts, dat toen nog onderdeel vormde van de parochie Brecht, werd omgeven door **uitgestrekte heidegebieden**. De grootste aaneengesloten heide bevond zich tussen de kernen van Brecht en St.-Job-in=t-Goor. Deze heide liep vanaf de Nederlandse grens nabij Kalmthout tot Zoersel.

Als voornaamste wegen kunnen de hoofdweg van Antwerpen naar Rotterdam (Merksem-Brasschaat-Kalmthout) en van Antwerpen naar >s-Hertogenbos (Schoten-Brecht (Molenheiken)- Hoogstraten) worden onderscheiden. Een bijkomende verbinding tussen deze hoofdwegen was er tussen Brasschaat en Brecht (nabij Weehagenbeek) over Brecht-centrum.

St.-Job-in=t-Goor is te herkennen als een straatdorp, met een vrij beperkte ontwikkeling, omringd door heidegebied (Goor = turfwinningengebied).

Tegen het midden van de 19^{de} eeuw is er sprake van een heel geleidelijke toename van de bebouwing. De voornaamste wijziging in het landschap, in vergelijking met de vorige eeuw, was een sterke bebouwing van de grote heidegebieden.

Met de onafhankelijkheid van België komt de aanleg van verharde wegen, spoorwegen, buurtspoorwegen en kanalen op gang. De Kempen bleef echter tot de tweede helft van vorige eeuw geïsoleerd ten opzichte van de rest het land.

De belangrijkste menselijke ingreep in het landschap was de aanleg van het kanaal van Schoten naar Turnhout tussen 1845 en 1860. De motieven voor de aanleg van het kanaal waren vooral van economische aard. Een eerste reden was het ontsluiten van het gebied voor de scheepvaart. Als tweede reden was het mogelijk om de voedselarme zandgronden te bevoeien. Via het kanaal werd het mogelijk om kalk aan te voeren. Het grootste economische belang lag in de mogelijkheden tot industrialisering van de kleiontginning. De eerste industriële steenbakkerijen die gebruik maakten van het kanaal ontstonden in St.-Job-in't-Goor, gevolgd door de ontginningen nabij Kooldries-Hoofdsweer en de ontginningen ten oosten van Sint-Lenaarts. Met deze toenemende kleinontginningen ging tevens de bouw van de steenbakkerijen en arbeiderswoningen nabij het kanaal gepaard.

De voornaamste wijzigingen tot WOII zijn de verdere bebouwing van de heidegronden met naaldbossen, de toenemende kleinontginningen en de hiermee gepaard gaande steenbakkerijen en arbeiderswoningen nabij het kanaal, een verbetering van het wegennet en spoorverbindingen.

In de overige delen van de gemeente neemt de bebouwing slechts heel beperkt toe.

De aanleg van het anti-tankkanaal heeft slechts een heel beperkte periode enig militair nut gehad als verdedigingsgordel om Antwerpen.

Na WO II is er een opvallende toename van de bevolking te St.-Job-in=t-Goor. De toename van het weekendtoerisme vanuit Antwerpen zorgde voor een bijzonder grote toename van de bebouwing.

Het wegennet wordt steeds beter met meer verharde wegen en een fijnmazigere structuur. In deze periode was er een gestage vermindering van het economisch belang van de steenbakkerijen. Het aantal steenbakkerijen verminderde stelselmatig. Oude kleiputten werden volgestort of ontwikkelden zich tot natuurgebieden. Tezelfdertijd verminderde het belang van het kanaal als transportas ten nadele van het vervoer over de weg. De oude steenbakkerijen werden vervangen door nieuwe industriële activiteiten, indien er een goede ontsluiting was over de weg. Historische industrieterreinen met een slechte ontsluiting vervielen en kenden thans een wat onbestemd karakter.

Door de opkomst van anorganische meststoffen komt de eeuwenoude band tussen de landbouwer en het landschap op de helling te staan. Het potstalsysteem verdween waardoor de heiden hun economische betekenis verloren. Oude heidegronden kenden hierdoor een sterke bebossing met naaldbomen of een ontginning door de landbouw. Enkele kleinere heiderelicten in de Brechtse Heide en het militair domein ontsnappen aan deze ontwikkelingen. Grote delen van de Brechtse Heide werden ingenomen door de landbouw.

De aanleg van de autostrade E19 Antwerpen-Breda (begin jaren '70) dwars door de gemeente, met open afrittencomplexen te St.-Job-in-'t-Goor en Brecht-centrum zorgden voor een bijkomende stimulans van de verdere suburbanisering.

De goedkeuring van de gewestplannen, die Brecht voorzag van ruime woonzones, was mede verantwoordelijk voor de explosieve groei van de bebouwing. De bevolkingstoename is in deze periode het grootst in St.-Job-in-'t-Goor. Vanaf de jaren >80 is ook in Brecht en te St.-Lenaarts een belangrijke toename zichtbaar.

Het toelaten van bebouwing binnen agrarische gebieden, via de zogenaamde opvulregel, heeft vooral in de jaren >80 gezorgd voor een verder verbrokkeld van het landschap.

De feitelijke ingebruikname van de zones voor verblijfsrecreatie voor permanente bewoning zorgde in de jaren >90 voor een uitholling van het gewestplan en een zware aantasting op de open ruimte.

De toepassing van de ruilverkaveling, rond St.-Lenaarts en Overbroek, stimuleerde de schaalvergroting van het landschap.

2. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP REGIONAAL NIVEAU

In dit deel wordt de globale ruimtelijke structuur van de regio rond Brecht geschetst. De belangrijkste ruimte-structurende elementen in de Noorderkempen zijn de open ruimte (natuur, bos, water, landschap), de bebouwing (wonen en werken) en de infrastructuur.

Kaart 6: Bestaande ruimtelijke macrostructuur

Laag 1: Open ruimte structuur

Binnen de natuurlijke structuur worden de volgende elementen als structurerend beschouwd:

- de rivier- en beekvalleien
- de natuurgebieden
- structurende elementen en processen

De gemeente Brecht is gelegen op de waterscheidingskam van het **bekken van Mark** (Maas in het noorden) en het **bekken van Schijn** (Schelde in het zuiden). De beekvallei van Weerijsbeek is de belangrijkste ecologisch corridor vanaf de Brechtse Heide tot de Nederlandse grens.

De gemeente Brecht wordt doorsneden door het **Kempisch kanaal**. De omgeving van het kanaal wordt ruimtelijk gekenmerkt door een reeks historische en deels verlaten industrieterreinen, een landschap en infrastructuur dat geënt is op de oude steenbakkersactiviteiten en een nieuwe ecologische en recreatieve ontwikkelingen in en rond de oude kleiputten.

Het **Groot Schietveld** vormt een onderdeel van het grotere heidelandschap van Kalmthout, Brasschaat, Wuustwezel en Brecht.

Het grote open ruimtegebied, de **Brechtse Heide**, tussen Westmalle, St-Job-in-t-Goor en het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten, grotendeels beschermd als landschap, is een groot open ruimtegebied met een grote variatie aan landbouwgronden, heiderelicten en boscomplexen.

Het **anti-tankkanaal** de buitenste verdedigingsgordel om Antwerpen dat als een groene corridor doorheen het bebouwde perifere landschap loopt van Oelegem tot Berendrecht.

Het **bebouwd perifere landschap** ten noordoosten van Antwerpen wordt vooral gekenmerkt door een verspreide, ongestructureerde bebouwing in een hoofdzakelijk beboste omgeving. Binnen het bebouwde perifere landschap bevinden er zich toch nog belangrijke grotere onbebouwde boscomplexen die als relict verspreid liggen.

Het noorden van de gemeente maakt deel uit van het grote **agrarisch gebied van de Noorderkempen** (Hoogstraten, Wuustwezel en Rijkevorsel).

Het belang van de landbouw als structurerende functie voor de open ruimte wordt aangetoond aan de hand van de omvang, ruimtelijke spreiding en structuur van de werkgelegenheid in de landbouw, de ruimtelijke spreiding en de aard van de bedrijven en cultuuroppervlakte, de mate en de ruimtelijke spreiding van de grondgebondenheid, het opvolgingspatroon, de dynamiek en de productiestructuur. Vanwege de grote concentratie van de **grondloze veehouderij** in de Noorderkempen wordt de landbouw in de gemeenten Hoogstraten, Wuustwezel, Rijkevorsel en Brecht beschouwd als zijnde structuurbepalend.

De **bosstructuur** bestaat uit het samenhangend geheel van gebieden waar bossen omwille van socio-economische, ruimtelijke, en ecologische doelstellingen met het oog op het duurzaam functioneren van de bossen worden behouden en ontwikkeld.

De uitgestrekte bosgebieden op de droge stuifgronden in de Antwerpse Kempen zijn structuurbepalend voor de bosstructuur:

Laag 2: Bebouwde ruimte

De voornaamste woonkernen van de gemeente Brecht zijn Brecht-centrum, Sint-Lenaarts en St-Job-in-t-Goor.

Brecht-centrum en Sint-Lenaarts liggen samen met enkele kleinere kernen (Overbroek, Klein-Veerle...) en dorpskernen in de buurgemeenten (Wuustwezel, Hoogstraten, Rijkevorsel, Malle...) in het centraal gelegen, sterk versnipperde, landschap met een verspreide bebouwing.

St.-Job-in't-Goor maakt morfologisch deel uit van het bebouwde perifere landschap ten noordoosten van Antwerpen. Zodoende sluit het nauw aan bij de gemeenten Brasschaat, Schilde en Schoten. Het is een gebied waar moeilijk onderscheid te maken is tussen de elementen van de nederzettingsstructuur (geconcentreerde bebouwing, linten en verspreide bebouwing).

Een belangrijk deel van het grondgebied van Brecht is onbebouwd (Het Groot Schietveld en de Brechtse Heide).

Laag 3: Infrastructuur

Brecht is gelegen te noordoosten van Antwerpen, langs de zuid-noord georiënteerde **autostrade E19**. De gemeente beschikt over twee op- en afrittencomplexen, één in Brecht-centrum en één in St.-Job-in-t-Goor.

Door de sterke radiale verkeersstructuur in de Antwerpse regio, hebben alle grotere verkeers-assen in en rond Brecht een oriëntatie van het zuidwesten naar het noordoosten.

Het **kanaal Dessel-Turnhout-Schoten** loopt dwars doorheen het grondgebied van de gemeente Brecht.

Volgende structuren zijn structurerend in de regio:

- De E19: wegverbinding Antwerpen - Rotterdam
- De E34: wegverbinding Antwerpen – Eyndoven
- De N1: Antwerpen-Breda (ten westen van Brecht)
- De N12: Antwerpen-Turnhout (ten zuiden van Brecht)
- De N14: Hoogstraten-Malle (ten oosten van Brecht)
- Het Albertkanaal
- Spoorverbinding voor personenverkeer Antwerpen-Amsterdam (toekomstige TGV-lijn)
- Spoorverbinding voor goederenverkeer Antwerpen-Rosendaal

3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP GEMEENTELIJK NIVEAU

3.1. Laag 1: Open ruimte

3.1.1. Fysisch systeem

Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water. Het fysisch systeem heeft het reliëf, de waterhuishouding en de bodemvruchtbaarheid bepaald. Deze hebben op zich dan weer een belangrijke rol gespeeld in de ruimtelijke ontwikkeling door de eeuwen heen.

3.1.1.1. *Geologische structuur en bodem*

Kaart 7: Vereenvoudigde bodemkaart

Doordat de Kempen een zeer gevarieerd landschap vertonen is het bodempatroon zeer ingewikkeld. Aan het reeds bestaande complexe bodemmozaïek van heidegronden, bosgronden, natte gronden in depressies en droge weinig ontwikkelde zandgronden op de duinen, werden door menselijke ingreep nog een aantal bodemtypen toegevoegd.

De bodem in Brecht wordt hoofdzakelijk samengesteld uit onderstaande bodemklassen:

Alluviale bodems

Deze bodems zijn ontwikkeld op de afzettingen van rivieren of beken. Omwille van de geringe tijd tussen twee afzettingen bezitten ze een beperkte bodemprofielontwikkeling. Sommige bodems hebben veen op geringe diepte (minder dan 80 cm), of soms is er een verveende bovengrond aanwezig.

Deze bodems worden vooral teruggevonden in de beekvalleien van Weerijbeek, Schaapsdijkbeek, Kleine Schijn en Kotsbosloop.

Duingronden

Deze groep bestaat uit bodems zonder noemenswaardig bodemprofielontwikkeling. Het zijn voornamelijk zandige bodems. Deze bodems komen vooral in het zuiden van de gemeente voor.

Plaggenbodems

Deze bodems zijn ontstaan door menselijke beïnvloeding (bemesten van akkers met plaggen die fungeerden als bindmiddel voor dierlijk mest). Deze bodems zijn vooral terug te vinden rond de oude bewoningskernen zoals Brecht, Sternhoven, Overbroek, St.-Job-in't-Goor en St.-Lenaarts.

Podzolbodems

Deze bodems ontstaan op zure zandbodems met heide- of naaldhoutvegetatie. Deze bodems zijn het resultaat van een proces, waarbij onder invloed van voornamelijk vegetatie, aard van moedermateriaal en klimaat, het moedermateriaal verweert. Deze bodems worden vooral aangetroffen in gebieden waar in de laatste eeuwen de heide werd ontgonnen. Ze zijn terug te vinden in Rommersheide, Tremelheide, Hoge Heide, Kambeenbosheide, Halfvenheide, Jan Bruinegatheide, Vraagheide, Brechtse Heide en Lage Heide.

Bodems met verbrokkelde textuur B-Horizont

Door menselijke activiteiten degradeerde het bos geleidelijk tot heide. Deze bodems worden aangetroffen bij licht-zandlemige of lemige-zandgronden met een matig natte tot matig droge waterhuishouding. Ze situeren zich vooral in het noordoosten van de gemeente in de omgeving van Groot-Veerle.

3.1.1.2. *Reliëf*

Kaart 8: Reliëf en waterlopen

De waterscheidingskam wordt gevormd door de reliëfrug gevormd door de Formatie van de Kempen. Deze topografische rug verloopt van oost naar west over de gehele Noorderkempen. Op het grondgebied van de gemeente Brecht loopt deze waterscheidingskam van het noordwesten naar het oosten over de Hoge Heide, Halfvenheide, Brechtse Heide, Lage Heide en Groot-Veerle. De hoogteligging varieert van circa 25 m tot 30 m, met een maximum nabij het Marbelenven.

De zuidelijke helling van de rug is steiler dan de noordelijke. Daardoor hebben de beken die naar het noorden vloeien een geringer verval. Zij vloeien in de richting van de helling van de lagen van de Kempen-Formatie, namelijk het noordoosten. Daarbij vloeien zij tevens over de schorrekleiplaat en gebruiken de oude Pleistocene en Holocene geulen als stroomdal.

3.1.1.3. Waterlopen en wateroppervlakten

Waterlopen

Sterk bepalend voor het reliëf en de hydrologische structuur te Brecht is het feit dat de gemeente Brecht doormidden gesneden wordt door de **waterscheidingskam** tussen het bekken van Mark en dit van Schijn.

De meeste waterlopen van de gemeente Brecht behoren tot het **bekken van de Mark** en meer bepaald tot het **bekken van de Kleine Aa of Weerijsbeek**. Het bekken van de Mark behoort tot het Maasbekken. De twee belangrijkste beken die tot dit bekken behoren zijn Kleine Aa en Weehagenbeek. Verder zijn er nog Schoor, Schaapsdijkbeek, Waterstraatje, Vuile Staartloop, Luyckvoortsebeek, Henxbroeksebeek en Eesterbeek. Deze beekjes kennen een verloop van het zuiden naar het noorden. Nabij de gemeentegrens met Wuustwezel kennen deze hun laagste peil (circa 18 m).

De van zuid naar noord stromende beken behoren tot het **bekken van het Schijn**. Het Schijn maakt deel uit van het Scheldebekken. Deze beken meanderen slechts zwakjes en vertonen een diepe insnijding in het landschap. De insnijding is meestal asymmetrisch, de zuidelijke of oostelijke oever is doorgaans steiler. Het voornaamste beekje is Kleine Schijn. Nabij de grens met Schilde bedraagt het peil circa 10m

De afwatering in de gemeente Brecht is echter in grote mate aan menselijke wijzigingen onderhevig geweest, in belangrijke mate ten gevolge van de recente ruilverkavelingen. Het resultaat is een groot aantal **kunstmatige waterlopen en grachten**, die een hoekig verloop kennen.

Het voornaamste structurerende waterelement is het **kanaal Dessel-Turnhout-Schoten**. Het kanaal snijdt het grondgebied van Brecht doormidden van noordoost naar zuidwest.

Wateroppervlakten

Naast de waterlopen komen in Brecht **vennen en veenmoerassen** voor. Deze vennen situeren zich vooral op de hoger gelegen, bijna vlakke waterscheidingskam, die een slechte ontwatering heeft.

De veenmoerassen liggen voornamelijk verspreid rond de Vraagheide, Vraaghoeve en Marbelenven.

Deze uitgestrekte gebieden zorgden vroeger voor een zeker oponthoud en opslag van water.

Bovendien droegen zij bij tot een debietsregulering van de afwatering gespreid over het gehele jaar.

Door de ontginning van de heide tot landbouwgebied zijn deze veenmoerassen echter zeldzamer geworden.

Het **anti-tankkanaal** ligt in het uiterste zuidwesten van het grondgebied van Brecht.

Grondwater

De natuurlijke drainering van een bodem wordt bepaald door het reliëf, bodemtextuur, het type bodem en de hoogte van de grondwatertafel. De draineringsklasse drukt de natuurlijke ontwatering van een bodem uit uitgaande van zeer droog tot uiterst nat. Deze klassen reflecteren de schommelingen in de grondwatertafel. De waterhuishouding geeft een landbouwkundige interpretatie aan deze klassen, variërend van zeer goed tot uiterst slecht. De waterhuishouding geeft aan in hoeverre een bodem geschikt is voor de landbouw.

In de gemeente Brecht kan de opeenvolging van de watervoerende lagen grofweg in twee worden gedeeld, met als scheidingslijn de zwakke zuidwaarts gerichte helling van de microcuesta die

samenvalt met de zuidelijke begrenzing van de discontinue kleifracties van de formatie van de Kempen.

Ten noorden van de microcuesta

De freatische waterlaag bevindt zich in het zandige bovendeel van de formatie van de Kempen. Een ander deel van de formatie van de Kempen zit hier net onder en is slecht doorlatend.

Ten zuiden van de microcuesta

Hier dagzomen als freatische laag de zandige formaties van Lillo en van Brasschaat. De overige formaties zijn vrijwel hetzelfde.

Op de kwetsbaarheidskaart van het grondwater (provincie Antwerpen) komt deze geologische situatie duidelijk tot uiting in een zeer kwetsbare grondwatersituatie in St.-Job-in't-Goor en een alternerende kwetsbaarheid -zeer tot matig kwetsbaar- in de rest van Brecht (door het discontinue voorkomen van kleilagen).

Grondwaterwinnings

Openbare drinkwaterwinning

Er is een vergunde (dd. 14 april 1977) openbare drinkwaterwinning gelegen op het militaire domein langs de weg Wuustwezel-Brecht. De winningsputten zijn ongeveer 130 meter diep geplaatst en mogen tot 10.000 m³/dag onttrekken.

Vergunde grondwaterwinning

Een dertigtal vergunde grondwaterwinningsputten waren bekend op het einde van 1993 (PIH jaarverslag grondwater 1993) grotendeel van klasse A.

Grondwaterkwaliteit

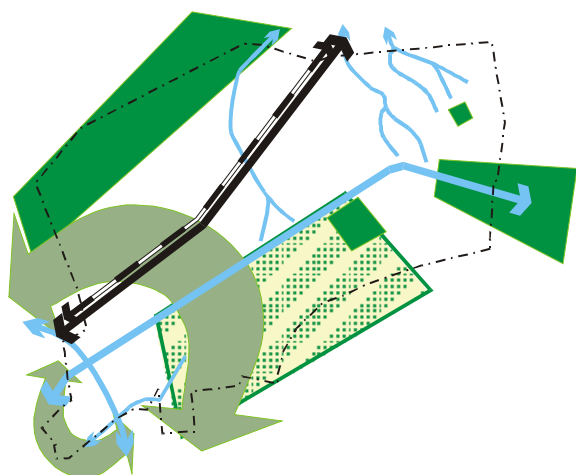
Zonder gedetailleerd op de resultaten van het PIH onderzoek (onderzoek van 111 diepe en ondiepe particuliere putten) in te gaan, kunnen volgende besluiten worden getrokken:

- De kwaliteit van het ondiepe grondwater is niet dramatisch, hoewel in de helft van de gevallen geen drinkbaar water kan gewonnen worden. De overschrijdingen van de drinkwaternormen slaan vooral op de pH, ijzergehalte en belangrijker naar hygiëne toe, de nitraten en de bacteriologie.
- Het ondiepere grondwater (veelal gegraven putten met losse elementen van 1 m) kan over het algemeen zonder probleem als veedrinkput worden gebruikt, hoewel de nitraatgehaltes plaatselijk hoog blijven (nabijheid van het vee aan de drinkwatervoorziening).
- Het diepere grondwater (geboorde putten) is bijna steeds drinkbaar onder voorbehoud van bacteriële besmetting.

Indien we de kaart met de onderzochte putten en hun beoordeling bekijken, zien we dat de ondrinkbare putten niet specifiek op één plaats voorkomen, maar gespreid liggen over het ganse grondgebied.

3.1.2. Natuurlijke structuur

Figuur 20: Natuurlijke structuur



Kaart 9: Natuurlijke structuur

Bosstructuur

De voornaamste (historische) beboste gebieden zijn terug te vinden in de Brechtse Heide, het Groot Schietveld en nabij St-Job-in-t-Goor. Recentere bosgebieden, welke ontstaan zijn in en rond de oude kleiputten nabij het kanaal, zijn terug te vinden ten oosten van Sint-Lenaarts (De Leeuwerik) en ten westen van Klein-Veerle (Kooldries-Hoofdsweer). Tenslotte kunnen nog de kleinere bosgebieden worden aangeduid. Deze bosgebieden zijn veelal restanten van oude kasteeldomeinen.

De **Brechtse Heide** werd integraal beschermd als landschap. Wat de biologische waarde betreft is alleen **Kooldries-Hoofdsweer**, een voormalige kleiwinning, zeer waardevol. Deze voormalige kleiputten vormen nu een vijvercomplex waarlangs eikenberkenbossen de hoofdmoot van de begroeiing uitmaken. Op open plaatsen worden heiderelicten aangetroffen. Ongeveer 14 hectare van dit gebied zijn erkend als natuurreservaat en worden beheerd door Natuurpunt.

Faunistisch is Kooldries-Hoofdsweer erg belangrijk als broedplaats voor vogels en als biotoop voor amfibieën, onder meer de kamsalamander.

De rest van de Brechtse heide is biologisch veel minder divers en dient eerder beschouwd te worden als een verbindingzone tussen waardevolle stukken.

Vooraf ten zuiden van **St.-Job-in't-Goor** en meer westelijk in de Vraagheide liggen vrij grote boscomplexen, voornamelijk bestaande uit naalduutplanten, maar met hier en daar enkele zeer waardevolle gedeelten eikenbeukenbos. De bermen langs deze bossen bezitten belangrijke potenties. Op de open plaatsen worden zowel heiderelicten met pijpenstrootje als graslanden aangetroffen. Ook enkele soortenrijke Kamgraslanden worden aangetroffen (langs Klein Schijn). Geografisch horen de bossen en weilanden ten zuiden van St.-Job-in't-Goor tot het westelijke duinlandschap en de Vraagheide eerder bij het kleilandschap. Ze vormen een groter geheel met delen van Schoten, Zoersel en Malle.

Het lijkt enigszins contradictorisch om een **ontginningsgebied** te vermelden bij belangrijke natuur- en bosgebieden van de gemeente. Het is echter een realiteit dat vele van deze gebieden, na stopzetting van de ontginning, gerust gelaten zijn waardoor op termijn een waardevolle flora kon ontstaan. Rond de voormalige kleiputten ten oosten van Sint-Lenaarts liggen heidegebieden, eikenberkenbossen en wilgestruwelen. Ook de fauna, en dan vooral de avifauna en de amfibieën vinden hier een geschikte biotoop.

Heidegebieden

Oude heidegronden, welke thans als heiderelict zijn overbleven ofwel bebost zijn met voornamelijk naaldbossen. De voornaamste heiderelicten zijn terug te vinden in het Groot Schietveld en enkele kleinere in de Brechtse Heide.

Het **Groot Schietveld** kan beschouwd worden als één van de belangrijkste natuurgebieden van de gehele Noorderkempen. Dit grote gebied, waar een open middenstuk met verscheidene heiderelicten wordt omzoomd door een meer gesloten bosrijke omgeving met vooral grove den, is van zeer groot belang, zowel op het gebied van de flora, als faunistisch. Het hoeft dan ook niet te verbazen dat het Groot Schietveld is opgenomen als EU-vogelrichtlijngebied; een gebied van internationaal belang voor watervogels. Op de biologische waarderingskaart wordt het integrale terrein, ongeveer 900 ha, als biologisch zeer waardevol beschouwd.

Binnen de Noorderkempen moet het groot Schietveld worden gesitueerd in het westelijke duinlandschap. Dit zandsubstraat levert eerder voedselarme bodems met dito vegetaties. Typisch zijn de droge en natte heidevegetaties en het voorkomen van zeer veel vennetjes met veenmos en pijpenstrootje.

In het ontwerp van de groene hoofdstructuur werd het gehele gebied beschouwd als natuurkerngebied. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt het Groot Schietveld aangeduid als structuurbepalend element op Vlaams niveau. Bij elke verdere planning op nationaal of gemeentelijk vlak dient het belang van dit gebied in dezelfde mate te worden bevestigd.

Beekvalleien

Vallei van de Weerijbeek

Bij het kruisen van de Weerijbeek merkt men duidelijk een lichte glooiing in het landschap. Het riviertje dwarsst Brecht vanaf het kanaal tot in het Groot Schietveld en vormt zo een belangrijk verbindingselement door het landbouwgebied.

De vallei van Weehagenbeek

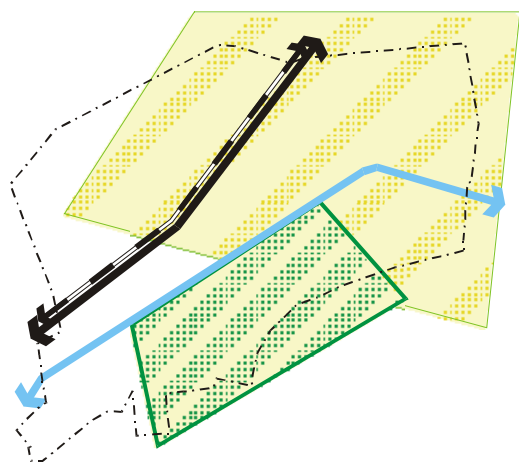
Deze vallei stroomt door het agrarisch deel van de gemeente Brecht. In het noordelijk deel (ruilverkaveling) werden er specifieke maatregelen genomen om de beekvallei te herstellen.

Vallei van de Zwanebeek en Klein Schijn

Dit valleigebied sluit aan bij grotere groengebieden in Schilde. Samen met de antitankgracht vormen deze beekjes groene linten tussen de bebouwing.

3.1.3. Agrarische structuur

Figuur 21: Agrarische structuur



In de gemeente Brecht kunnen twee grotere landbouwgebieden worden onderscheiden. In het noorden ligt het grootste landbouwgebied. Het gebied sluit aan op landbouwgebieden van Wuustwezel, Hoogstraten en Rijkevorsel. Grote delen werden opgenomen in de ruilverkaveling. De Brechtse heide is het tweede belangrijkste landbouwgebied in de gemeente. Het gebied heeft een meer ingesloten karakter en wordt gekenmerkt door een sterke verweving van kleine landschapselementen. Het grootste deel van dit agrarisch gebied werd geklasseerd als beschermt landschap.

Historische context

Oorspronkelijk waren de plaggenbodems rond Brecht, Overbroek en Sint-Lenaarts, in vergelijking met de heidegronden (podzolbodems) structurerend voor de landbouwactiviteiten. Met de opkomst van de niet-grondgebonden veeteelt is het onderscheid tussen deze twee arme bodems niet meer echt relevant. Wel kennen de plaggenbodems nog steeds de grootste concentratie aan landbouwactiviteiten. Het belang van de landbouw in dit gebied is ook gebleken uit de afbakening van de ruilverkavelingszones. De oorspronkelijke heidegronden werden niet opgenomen in de ruilverkaveling. De heidegronden werden bovendien sterk bebouwd en bebost. De thans nog resterende heidegronden, welke in gebruik zijn door de landbouw, hebben bovendien veelal een grotere landschappelijke en/of ecologische waarde dan de plaggenbodems.

Brecht is een landelijke gemeente waar, met uitzondering van het verstedelijkte St.-Job-in>t-Goor, het grootste gedeelte van de oppervlakte voor landbouwdoeleinden wordt gebruikt. Zeker rond de dorpskernen van Brecht en Sint-Lenaarts wordt het landschap gedomineerd door de landbouw.

De NIS-cijfers van de Bodembezetting en van de Landbouwtellingen geven een beeld van de huidige situatie en de trends in de Brechtse landbouw.

Totale oppervlakte

De **totale oppervlakte** aan akkerland, grasland en boomgaarden in Brecht bedraagt **4 658 ha of 51 %** van het grondgebied van de gemeente (Bron: NIS-Bodembezetting). In vergelijking met Vlaanderen, waar dit aandeel 60 % bedraagt, is dit weinig. Ten opzichte van de provincie, waar dit aandeel 48 % bedraagt, is dit eerder normaal.

Deze **oppervlakte neemt** net zoals in Vlaanderen en de provincie Antwerpen gestadig **af**. In 1987 bedroeg de totale oppervlakte in Brecht nog 4 910 ha of 54 % van het grondgebied. In deze periode van 10 jaar bedraagt de afname 3 %.

Van de oppervlakte die effectief voor landbouw wordt besteed was het **grootste aandeel** in gebruik als **grasland**, 2 792 ha en nadien kwam akkerland, 1 603 ha.

Bedrijven en oppervlakte

Uit de landbouwtelling blijkt dat het aantal landbouwbedrijven met zetel in de gemeente gestadig afneemt. In 1999 zijn er **283 land- en tuinbouwbedrijven** in Brecht, in 1993 waren dit er nog 343 en in 1988 363. Dit is een daling van 80 bedrijven of 20 % op 10 jaar tijd. Of 5 % in de eerste vijf jaar en 15 % in de laatste vijf jaar.

Deze daling is toch nog kleiner dan in geheel Vlaanderen waar, in dezelfde periode van 10 jaar, het aantal landbouwbedrijven met 30 % daalde. Dit komt overeen met een daling van 14 % in de eerste vijf jaar en 16 % in de laatste vijf jaar.

De landbouwers hebben in totaal **4 450 ha cultuurgrond** in gebruik in 1999. Deze gronden liggen niet allemaal op het grondgebied van Brecht. Vele boeren hebben gronden liggen in de buurgemeenten en vice versa. De landbouwers in Brecht hebben steeds meer cultuurgronden in gebruik. In 1988 waren er nog slechts 3 692 ha in gebruik, een stijging van 758 ha in 10 jaar tijd. Er kan verondersteld worden dat deze toename voornamelijk plaatsvindt op het grondgebied van Brecht. Hierbij kan worden geconcludeerd dat de landbouwers in Brecht steeds groter worden. Dit staat gelijk met **schaalvergroting**.

In 1999 bedraagt de **gemiddelde bedrijfsoppervlakte 15,7 ha** per landbouwbedrijf. Dit is een normale grootte voor bedrijven in de Kempen. Dit cijfer komt eveneens overeen met de gemiddelde bedrijfsgrootte in Vlaanderen (15 ha) en is iets groter dan dat van de provincie Antwerpen (13 ha). Dit cijfer is de **laatste jaren gevoelig gestegen**, in 1988 bedroeg het gemiddelde slechts 10 ha, in 1993 steeg het tot 11,5 ha. In Vlaanderen en de provincie Antwerpen kan men een gelijkaardige evolutie vaststellen.

Slechts één vijfde van de landbouwbedrijven heeft een bedrijfsoppervlakte die rond het gemiddelde ligt. De helft van de bedrijven in Brecht is kleiner, één derde is groter. Een tiental bedrijven hebben een bedrijfsoppervlakte die groter is dan 50 ha.

In de gemeente Brecht liggen ook een aantal gronden welke niet door de landbouw worden gebruikt, maar op het gewestplan wel bestemd zijn als landbouwgebied. Het zijn vooral gebruikte cultuurgronden en bossen. De **totale ongebruikte oppervlakte bedraagt 130 ha**. In 1988 bedroeg de ongebruikte oppervlakte 112 ha. Dit kan wijzen op het aantal toegenomen onbruikbare binnengebieden in woongebied.

In de gemeente Brecht werden twee ruilverkavelingen uitgevoerd. Deze ruilverkavelingen hebben nagenoeg op alle landbouwpercelen in de gemeente betrekking gehad, behalve deze in de Brechtse Heide. Volgende gebieden kwamen in aanmerking voor de ruilverkaveling:

Ruilverkaveling Overbroek:

- het landbouwgebied tussen het Groot Schietveld en E19;
- het landbouwgebied tussen Brechtse Heide, Brecht-centrum en E19.

Ruilverkaveling Sint-Lenaarts:

- het landbouwgebied ten noorden van Sint-Lenaarts en Brecht-Centrum.

Werkgelegenheid

In de landbouwbedrijven van Brecht zijn er in 1999 in totaal 297 bestendige werkkrachten en 187 niet-bestendige werkkrachten (voor wie de landbouw niet het hoofdberoep vormt). In 1988 waren er 341 bestendige en 225 niet-bestendige werkkrachten. Dit is een daling van 7 % op tien jaar tijd. Hierdoor kan worden gezegd dat de **permanente werkgelegenheid** in Brecht **redelijk stabiel** is.

Van de 283 bedrijfsleiders in 1999 is er 73 % bestendig. Dit is een daling ten opzichte van tien jaar geleden (278 of 77 % van de 363 bedrijfsleiders in 1988).

In de gemeente zijn slechts een klein aantal bedrijven aanwezig die verbonden zijn met de plaatselijke landbouw. Onder meer volgende bedrijven zijn terug te vinden in Brecht: veevoederfabrikant, melkerij, veehandel, veevervoer, meststoffen, boerderijvakantie...

Bedrijfsopvolging

In de periode 1998-1999 hebben er zich 7 nieuwe bedrijfsleiders aangegeven met bedrijven van gemiddeld 8 ha cultuuroppervlakte. Dit aantal nieuwe intredende bedrijfsleiders is de laatste 5 jaar constant gebleven. In de periode daarvoor daalde het aantal met meer dan 50 %. In 1987-1988 waren er nog 19 nieuwe bedrijfsleiders. Dit komt neer op een **jaarlijkse vernieuwing van 2,7 %**. Dit ligt juist boven het Vlaams en provinciaal gemiddelde die respectievelijk 2,4 % en 2,3 % bedragen.

Van de 121 bedrijfsleiders die ouder zijn dan 50 jaar, is er bij 21 (17,4 %) een vermoedelijke opvolger van ouder dan 14 jaar aanwezig. Bijna 50 % heeft geen opvolger en de overige 32 % weet het nog niet zeker.

Teelten en producten

De landbouw in Brecht is nagenoeg uitsluitend op **veeteelt** gericht. Het agrarische landschap wordt dan ook vooral bepaald door **weiden, graslanden en maïsakkers**.

Ten opzichten van 1988 kan er een **schaalvergroting** worden vastgesteld in de veeteelt. Het aantal bedrijven is aanzienlijk verminderd. Het aantal dieren hiertegenover is echter aanzienlijk toegenomen. Ook de teelten zijn in het belang van de veeteelt toegenomen.

Ondanks dat het gebied tussen Hoogstraten, Rijkevorsel en Brecht wordt aangeduid als concentratiezone voor glastuinbouw op provinciaal niveau is het aanbod aan serres in de gemeente Brecht slechts marginaal.

De agrarische productie in Brecht richt zich hoofdzakelijk op het produceren van voedergewassen. Het lage aandeel serres en het hoge aandeel voedergewassen geeft aan dat er in Brecht een eigen dynamiek is in de landbouwsector die nagenoeg geen binding heeft met de veiling in Hoogstraten.

Conclusie

De landbouwsector in Brecht neemt een zeer belangrijk deel van de ruimte in gebruik. Grasland en weiden nemen de belangrijkste oppervlakte in beslag. De oorzaak hiervan is de belangrijke toename van runderen in de gemeente. Hiernaast wordt ook een stijging van de varkensteelt en bijna een verdubbeling van de kippenteelt vastgesteld.

Binnen Brecht kan er worden gesproken van een concentratietendens. Er zijn steeds minder bedrijven, maar er zijn steeds meer dieren. Hierdoor kan er worden besloten dat de bedrijven groeien en zich specialiseren in de veeteelt, varkensteelt of kippenteelt.

De landbouw in Brecht is grotendeels gericht op grondloze veehouderij. Grondgebonden veehouderij komt op de tweede plaats. Andere vormen van landbouw komen slechts marginaal voor.

Er kunnen ruimtelijk twee grotere landbouwgebieden worden afgebakend. Het gebied in het noorden van de gemeente, waar de meeste ruilverkavelingen zijn doorgevoerd, en het landbouwgebied in het beschermd landschap van de Brechtse Heide.

3.1.4. Toeristisch-recreatieve structuur

Historische context

De ruimtelijke impact van de recreatie en het toerisme is, vanwege de gewijzigde socio-culturele en economische context in de loop van de 20ste eeuw sterk geëvolueerd. Vanwege de vrij dichte ligging nabij Antwerpen enerzijds en de ligging nabij een groot landelijk gebied met bossen en heiden anderzijds, werd Brecht, en dan in het bijzonder St.-Job-in-'t-Goor, reeds van in het begin van deze eeuw geconfronteerd met recreanten.

Zo werd St.-Job-in-'t-Goor, vanaf WO I, bezocht door de vele >stadsmensen= uit Antwerpen, die er zich een dagje kwamen ontspannen. Vooral na WOII is dit dagtoerisme geleidelijk aan geëvolueerd naar een sterk ontwikkeld weekendtoerisme; de ruimtelijke impact hiervan rond het oude centrum van St.-Job-in-'t-Goor was heel groot.

Door de toenemende economische welstand is het maatschappelijk belang van het weekendtoerisme in de jaren >60=80 heel sterk teruggelopen. De meeste weekendhuisjes zijn thans ingenomen door vaste verblijvers. Terzelfder tijd ontstond een grotere nood aan toeristische en recreatieve infrastructuur voor de (toenemende plaatselijke) bevolking. Nieuwe fietspaden, wandelroutes, trimparcours... werden de voorbije decennia aangelegd.

Het kanaal kreeg een steeds toenemende belangstelling met allerlei vormen van watertoerisme. De oude kleiputten werden meer en meer gebruikt als visvijver of wandelgebied.

Kaart 10: Toeristisch-recreatieve structuur

Toeristisch – recreatie elementen

In Brecht vormen de aanwezigheid van het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten en de Brechtse Heide de grootste aantrekkingspolen voor allerlei zachte recreatievormen en dit zowel bij de bevolking ter plaatse als voor recreanten van buiten de gemeente.

Andere kleinere belangrijke toeristisch accommodaties en voorzieningen in Brecht zijn:

- Leeuwerik
- VVV: Brecht-centrum
- Fietsenverhuur: Café Willem Tell en camping Het Veen
- Huifkarren: De Vraaghoeve
- Geleide natuurwandelingen: Groot Schietveld, Kooldries-Hoofdsweer en La Garenne
- Vissen: De Leeuwerik en Kempisch Kanaal
- Openluchtwemmen: Wit Zand, Tropico en Marbelven
- Bowling: Tropico en St.-Job Bowling centre
- Concentratie van recreatieve horeca: Te St.-Job-in-'t-Goor (Luien Hoek) en langs het kanaal (nabij het gehucht Eyndoven)
- Watertoerisme: kanoën en pleziervaart op het Kempisch kanaal.
- Aanlegplaatsen: een tiental waarbij twee met jachtclubfaciliteiten (Sas 4 en Brug 11)
- Manege: Vaartkant rechts
- Schietstand: Vaartkant rechts
- Religieuze gebouwen:
 - St.-Leonarduskerk ; de zgn. Kathedraal van de Heide
 - St.-Michielskerk
 - Kapel O.L.V.-van-Zeven-Weeën
 - St.-Theobalduskapel (Locht)
 - Abdij O.L.V. Van Nazareth
- De Dries van Brecht met het Kempisch museum

Verblijfsrecreatie

De terugval van het weekendtoerisme is de laatste jaren niet opgevangen door een nieuw aanbod van vakantieparken of een vorm van hotelaccommodatie. Het verblijfstoerisme te Brecht omvat:

- een klein aantal campings, hotels...
- de weekendhuisjes; door de toenemende permanente bewoning is dit echter sterk verminderd.

Hotels

Drie hotels: De Merel, Nottebohm en Privacy

Vakantieparken - Weekendhuisjes

Enkel de weekendhuisjes die een recreatief gebruik hebben werden in rekening gebracht. De officiële weekendzones zijn grotendeels ingenomen door permanente bewoning. Op verschillende plaatsen komen er bovendien een aantal illegale weekendhuisjes voor.

- De Eekhoorn: 47 weekendhuisjes
- Lakvenheide: 145 weekendhuisjes (belastingsrol tweede verblijven)
- Rommersheide - Nieuw Rommersheide - De Vijvers: 67 weekendhuisjes (belastingsrol tweede verblijven)
- De Groene Linde: capaciteit 151 weekendhuisjes
- De Zwaluw: capaciteit 25 weekendhuisjes
- Hoogeinde: capaciteit 26 weekendhuisjes
- Kooldriespark: 2 weekendhuisjes
- Vraagheide: ca. 70 weekendhuisjes

Campings

Twee campings:

- De Groene Linde : capaciteit ca. 100 staanplaatsen
- Het Veen : capaciteit ca. 200 staanplaatsen

Andere overnachtingsmogelijkheden

- Trappestinnenklooster: retraitsmogelijkheden.
- Hoevetoerisme in De Schoordijk.
- Bed & Breakfast in De Boshoeve.

Dagrecreatie

De vrijetijdsbesteding kent een steeds meer toenemend belang onder de vorm van:

- recreatief medegebruik van het landelijk gebied voor zachte recreatievormen: fietsen, wandelen, mountainbike paardrijden, huifkarren, landelijke horeca...
- recreatief medegebruik van de oude kleiputten voor zachte recreatievormen: vissen, (natuur)-wandelingen, zwemmen...
- recreatief medegebruik van het kanaal voor allerlei watersporten: pleziervaart, kanoën, vissen, schaatsen...
- recreatief gebruik van enkele oude steenbakkerijen voor hardere recreatievormen: dancing, manege schietstand...
- veilige routegebonden infrastructuur: fietsen, wandelen, mountainbike, paardrijden...
- sport- en spelaccommodatie: voetbalterreinen, trimparcours, hockeyterrein...

Fiets- en Wandelroutes

Langsheen het kanaal en door de Brechtse Heide bevinden er zich tal van wandel- en fietspaden. Binnen Brecht zijn de onderstaande routes gesignaliseerd.

Fietspaden

- Jan van der Nootpad
- Kastelenpad
- Kleidabberspad
- Trappistenroute
- Waterwegroute
- Kanaal Dessel-Turnhout-Schoten

Bijkomend worden door Toerisme Kempen grensoverschrijdende fietspaden voorzien. Twee ervan zouden over het grondgebied van de gemeente Brecht lopen.

Wandelpaden

- Wandeling antitankgracht
- De Locht
- Dorpswandeling Brecht
- Keksenpad
- Kleipikkerspad
- Steenbakkerspad
- St.-Willibrordus wandeling
- Trappetinnenpad
- Kanaal Dessel-Turnhout-Schoten

Pleziervaart

- Kanaal Dessel-Turnhout-Schoten

3.1.5. Landschappelijke structuur

Het grondgebied van Brecht wordt algemeen gerekend bij de Noorderkempen, een uitgestrekte streek met een overwegend open agrarisch landschap en grotere grensbepalende groenstructuren (veelal bos- en heidestructuren). Het open landschap wordt op vele plaatsen ondersteund door laanbeplantingen (bomenrijen) langs wegen, perceelsgrenzen en beekvalleien. De traditionele landschappen zijn grotendeels getransformeerd door nieuwe ontwikkelingen inzake bebouwing en landgebruik, maar plaatselijk zijn er nog relictten van de vroegere structurele kenmerken aanwezig.

Structurele landschapscomponenten zijn typische landschapsdelen die een duidelijke ruimtelijke of functionele samenhang vertonen, en als dusdanig herkenbaar zijn. Indien vormen en structuren van historische landschappen nog herkenbaar zijn, spreken we van (relictten van) traditionele landschappen. Soms zijn echter ook nieuwe landschappen ontstaan waarin de onderlinge wisselwerking tussen natuurlijke en culturele invloeden duidelijk afleesbaar is.

Daarnaast zijn er ook afzonderlijke elementen die zich als (afzonderlijke) structuren in het landschap aftekenen.

Kaart 11: Landschappelijke structuur

3.1.5.1. *Structurele landschapcomponenten*

Open landschapseenheden

Het Groot Schietveld

Het militaire domein kan beschouwd worden als één van de waardevolste natuurgebieden van Vlaanderen. Het is één van de grootste heidegebieden in België; de internationale waarde van het gebied wordt onder meer ondersteund door selectie als EU-vogelrichtlijngebied. Het landschap wordt bepaald door open vlaktes waar heidestruikjes vergezeld worden van talrijke vennen en omzomende naaldbossen.

Als de occasionele schietoefeningen worden vergeten, is dit gebied quasi ongerept. Dit resulteert in het voorkomen van talrijke zeldzame planten en dieren.

Beschermde landschap Brechtse heide

De Brechtse heide is een prachtig stuk open landschap, dat initieel dezelfde floristische en faunistische waarde moet hebben gehad als het Groot Schietveld. Hier is echter door het in gebruik nemen van de gronden door de landbouw (WO II) het heidegebied teruggedrongen tot enkele relictten. Nu wordt het landschap gedomineerd door uitgestrekte akkers en weiden, afgewisseld met naaldboutbossen. De relictten van het heidegebied en de talrijke houtkanten, vennen en bermen maken dat dit gebied, hoewel floristisch misschien minder interessant, een grote faunistische waarde bezit.

Het kleiputtenlandschap ten zuiden en oosten van St.-Lenaarts

De voormalige kleiontginningsputten resulteren in een relictlandschap, waar de waterpartijen afgewisseld worden met ruigtes. Het meest waardevolle deelgebied is waarschijnlijk Kooldries-Hoofdswear. De verlandde kleiputten met rietkragen, heiderelictten, oligotrofe waters en een hoge structuurrijkdom vormen een uitstekend biotoop voor vogels, insecten en amfibieën te midden van een overwegend landbouwgebied (Bron: GNOP 1996). Voor de Leeuwerik geldt hetzelfde met een iets minder uitgesproken structuurrijkdom.

Het landbouwgebied ten noorden van Brecht – St.-Lenaarts (ruilverkaveling St.-Lenaarts)

Dit grootschalige landbouwgebied wordt landschappelijk bepaald door de afwisseling van uitgestrekte weiden en akkers met enkele bosrelictten. Houtkanten, vennen en beekjes vormen de noodzakelijke verbindingsstructuren in dit anders vrij éénvormige gebied.

De landbouwzone tussen het groot Schietveld en de E19 (ruilverkaveling Overbroek)

Het gaat om een kleinere landbouwzone met meerdere bospercelen tussen de weilanden. Kleine landschapselementen komen hier frequenter voor. Het Mortelven vormt een belangrijk verbindingselement tussen het Groot Schietveld en de zuidelijker gelegen groengebieden (GNOP 1996).

Gesloten landschapseenheden

Op het grondgebied van Brecht zijn er een aantal kleinere gesloten landschapsgebieden te onderscheiden. Gesloten landschappen kenmerken zich door een beperking van de zichtwijdte. Een aantal van deze landschappen neigen naar een compartimentenlandschap (mozaïek van open ruimte en ondoorzichtige massa's).

De voornoemde gesloten en/of compartimentlandschappen zijn: La Garenne, Ringven, Maria-Ter-Heide, Locht-Eyndoven en De Eesten.

Bebouwde ruimte

Dit zijn bebouwingsentiteiten die zich door hun samenhang en verschijningsvorm aftekenen in het omringende landschap als concentraties van bebouwing t.o.v. een meer open landschap er rond. Functioneel overheerst veelal de woonfunctie, samen met de aan het wonen verwante activiteiten (handel, diensten, recreatie, kleine bedrijfjes...).

Rurbane landschappen zijn algemeen ingewikkelde complexen van nieuwe residentiële bewoning, industrie en handelszaken met resten van het oorspronkelijke agrarische landschap. Hieronder valt bijna het volledige bebouwde gebied van Brecht.

3.1.5.2. Structurele landschapselementen

Oordelen over architectonische, stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit kunnen nogal uiteenlopen, naar gelang de positie, ervaring en de kennis van de beoordelaar en de context waarin de beoordeling plaatsvindt. De aanwezigheid van oriëntatiepunten, opvallende objecten of plekken, die vanuit een wijde omgeving goed waarneembaar en herkenbaar zijn kunnen worden opgenomen in het lijstje van de structurele landschapselementen.

Als voornaamste elementen kunnen worden vermeld:

- de verschillende kerken;
- de E19;
- de verschillende bruggen over de E19 en het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten;
- het schoorstenenlandschap ten oosten van Sint-Lenaarts;
- de abdij van O.L.V. van Nazareth
- het anti-tankkanaal;
- het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten.

Dit laatste element is heel sterk structuurbepalend voor de gemeente:

- als barrière;
- als economische, ecologische en recreatieve verbindingsstructuur;
- vanwege de kanaalgebonden activiteiten langs het kanaal.

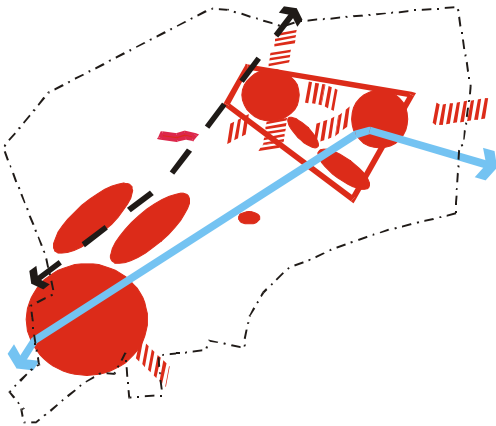
3.2. Laag 2: Bebouwde ruimte

3.2.1. Wonen

Het wonen is het patroon dat gevormd wordt door het geheel van alle woonvormen in een bepaald gebied. De woonvormen van het buitengebied wordt ruimtelijk onderverdeeld in dorpskernen, gehuchten, linten, verspreide bewoning en geïsoleerde (grootschalige) bebouwing. Vervolgens worden de kenmerken van het woningbestand en de demografische kenmerken bekeken.

3.2.1.1. Ruimtelijke kenmerken

Figuur 22: Nederzettingsstructuur



Kaart 12: Nederzettingsstructuur

Dorpskernen

De historische kernen van **Brecht**, **St.-Lenaarts** en **Overbroek** bestaan uit een gesloten bebouwing. In de nieuwe woonwijken rond de kernen en langs de uitwaaiende bebouwing is de open bebouwing het meest voorkomende bebouwingstype. Door de sterke ontwikkeling van nieuwe wijken en de uitbreiding van linten zijn de verschillende dorpskernen sterk naar elkaar toegegroeid waardoor ze op verschillende plaatsen een sterk aaneengesloten geheel vormen.

De bebouwing te **St.-Job-in-t-Goor** maakt deel uit van het bebouwde perifere landschap rond Antwerpen. Het wordt gekenmerkt door een open bebouwing behalve op de centrale centrumstraten Kerklei en Brugstraat. Grotere open ruimtes komen nog slechts marginaal voor.

Opvallend is de ongestructureerde ontwikkeling van de groei. Vooral in de noordelijk rand komen er grotere geïsoleerde woonwijken (Hoge Heide, Rommersheide...) voor. Dit wordt nog versterkt door de diverse barrières die er aanwezig zijn: de E19, het kanaal en in mindere mate Schotensesteenweg - Eikenlei en het Antitankkanaal.

Gehuchten

Dit zijn kleinere concentraties van woningen in de open ruimte. Ze zijn meestal historisch gegroeid op een kruispunt, rond een oude hoeve of in de omgeving van oude ontginningsplaatsen. Hier kunnen de straatgehucht Kloot en Houthoven en de gehuchten Hoek, Lage Meerrijt – Overbroekstraat, Sterrenhoven en Eyndhove worden onderscheiden.

Woonlinten

Deze typische lintbebouwing is voornamelijk terug te vinden langsheen oude verbindingswegen tussen dorpskernen en als uitlopers van de kernen. Deze woningen hebben meestal geen stedenbouwkundige of typologische eenheid en zorgen voor een breuk in het landschap. De linten zijn voornamelijk samengesteld uit een combinatie van agrarische bebouwing en een opvulling van vrijstaande ééngezinswoningen. Ze zijn hoofdzakelijk terug te vinden langsheen Kloosterstraat, Hoekstraat,

Veldstraat, Lessiusstraat-Heiken, Hoogstraatsebaan, Kerkstraat-Bevrijdingsstraat, Oostmalsebaan, Eyndovensteenweg en Molenstraat.

Verspreide bewoning

De verspreide woningen zijn, naast de landbouwbedrijven, eerder beperkt en weinig van invloed voor de landschapsstructuur. Concentraties van verspreide woningen en landbouwbedrijven worden aangetroffen in volgende zones:

- landelijk gebied ten noorden van Brecht en St.-Lenaarts;
- landelijk gebied ten noordwesten van Overbroek;
- landelijk gebied tussen Brecht, Sint-Lenaarts en Klein Veerle;
- Brechtse heide: noordelijk deel en omgeving Abdijlaan.

Geïsoleerde (grootschalige) bebouwing

Geïsoleerde (grootschalige) bebouwing zijn veelal kasteeldomeinen of afgelegen religieuze instellingen die niet gebonden zijn aan een woonkern, gehucht, lint... In de gemeente kunnen volgende gebouwen worden aangestipt:

- De Cisterciënzerinnenabdij O.L.V. van Nazareth.
- Kasteel Maria ter Heide
- Kasteel Eester

3.2.1.2. Kenmerken van het woningbestand

Woningen leren ons veel over de eigenheid van een regio of een gemeente. Vragen zoals: is er veel nieuwbouw, is er verkrotting, is er leegstand kunnen ons leren welke verschillen en problemen er zich ruimtelijk voordoen.

Regionale woonmarkt¹⁷

Grond- en woningprijzen worden bepaald door de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraag wordt bepaald door de aantrekkelijkheid van een bepaald gebied als woonomgeving, het aanbod door de beschikbaarheid van bouwgrond en vrije woningen. Hoe meer mensen in een bepaald gebied willen wonen en hoe schaarser het aanbod aan bouwgrond en/of woningen, des te hoger de prijzen die de eigenaars van gronden en panden kunnen en zullen vragen. Wanneer de prijzen echter boven een bepaald plafond stijgen en onbetaalbaar worden voor het gros van de potentiële kopers, daalt de vraag in dat gebied en verschuift ze naar aanpalende gebieden waar ze prijzen nog lager liggen. Maar dan begint daar het proces van voor af aan.

Een aantrekkelijke woonomgeving (veel groen, weinig verkeer,...) in strikte zin volstaat niet om als wenselijk woongebied gecatalogeerd te worden. Er moeten ook goede verbindingen zijn met de werklocatie en voldoende onderwijs- en andere voorzieningen in de omgeving. Ook de bereikbaarheid van familie en vrienden speelt een relevante rol, zeker voor een “honkvast” volk als het Vlaamse. Als ze daar de kans toe krijgen verhuizen mensen dus wel naar een betere woonomgeving, maar in het overgrote deel van de gevallen gebeurt dit binnen een bepaalde perimeter rond werk, school, familie,... Daardoor ontstaan regionale woningmarkten.

Tabel 3 Prijsindicaties en prijsevoluties woningen Brecht 2000-2012 (bron: actualisatie Woonbeleidsnota, 2014)

	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2000-2012
Bouwgrond per m²	63,13€	89,71€	109,92€	135,53€	167,07€	189,85€	175,53€	+ 278,05%
Appartementen, flats en studio's	97.792,00€	99.568,00€	163.256,0€	178.230,00€	206.802,00€	212.224,00€	251.270,0€	+ 256,94%
Gewone woonhuizen	102.948,00€	124.409,00€	123.140,00€	181.807,00€	224.224,00€	227.924,00€	272.433,00€	+ 264,63%
Villa's en landhuizen	220.242,00€	242.281,00€	264.045,0€	269.333,00€	299.019,00€	307.071,00€	339.403,00€	+ 154,10%

De verkoopprijzen van bouwgronden zijn in Brecht in de periode 2000-2011 sterk gestegen (verdrievoudiging). In de gemeente Brecht is er verder ook een stijgende trend van verkoopprijzen van villa's, bungalows en landhuizen. Doch de prijs van appartementen en woonhuizen steeg sterker.

Volgens cijfers van ING werd in de eerste jaarhelft van 2011 de aankoop van een woning voor 63 procent betaald met een hypothecaire lening.

¹⁷ Woonbeleidsplan Brecht editie 2011-2013, 2011

Uit vergelijkende studies blijkt dat in Brecht de verkoopprijs van onroerend goed eerder aan de dure kant is, in het bijzonder voor appartementen. Na Vlaams Brabant is Antwerpen de duurste provincie om een huis te kopen, waarbij de duurste woningen zich bevinden landelijke gemeentes nabij een autosnelweg.

Tabel 4 Vergelijking verkoopprijs onroerend goed Brecht - provincie Antwerpen (bron: woonbeleidsplan)

	gemiddelde prijs gemeente Brecht (€)	gemiddelde prijs voor de provincie Antwerpen (€)
huis	229.417	198.661
appartement	202.131	162.082
bouwgrond	185.948	148696

Ruimtelijke spreiding nieuwbouw over woonkernen o.b.v. gegevens bouwvergunningen 2007-2011

Op basis van de afgeleverde bouwvergunningen voor de periode 2007-2011 hebben we een indicatie van de nieuwbouw in de gemeente tijdens de laatste vijf jaar. Het aantal wooneenheden kon vaak teruggevonden worden in de vergunningsaanvraag. In onderstaande tabel wordt zowel voor elk jaar ook het totaal aantal vergunningsaanvragen die resulteerde in een netto bijkomende woning (dus bv. afbraak woning en realisatie twee bijkomende woningen, of realisatie nieuwe woningen) weergegeven.

Het grote verschil in 2010 tussen het aantal bijkomende wooneenheden (waarvoor een vergunning werd verleend) en het effectief aantal vergunningen is te verklaren door enkele vergunningen voor grote bouwprojecten zoals de bouw van 36 serviceflats voor OCMW Brecht in Sint –Job- in’t-Goor in de Zandstraat en de aanvraag voor de bouw van 12 woningen en 16 appartementen in Pothoek.

Tabel 5 Evolutie wooneenheden o.b.v. de verleende vergunningen in 2007-2011¹⁸

	2007	2008	2009	2010	2011	2007-2011
Brecht	28	29	17	19	27	120
St-Job/ Kerklei	31	20	37	66	29	183
St-Job/ Lochtenberg	59	75	41	42	30	247
Sint-Lenaarts	29	16	22	58	64	189
Totaal	147	140	117	185	150	739
Aantal verg.	116	124	105	82	106	533

Uit bovenstaande tabel kunnen we de ruimtelijke spreiding van de bijkomende woningen afleiden. We zien dat veruit de meeste vergunningen voor een woning werden afgeleverd in deelgemeente Sint – Job- in’t-Goor waarbij het grootste aandeel in kiesdistrict Sint-Job/Lochtenberg. In het eindtotaal zijn er o.b.v. de vergunningen ook meer bijkomende wooneenheden in Sint-Lenaarts dan in Brecht. In feite is er echter een gelijke ruimtelijke spreiding tussen beide woonkernen. Het verschil is te verklaren doordat in 2010 en 2011 in Sint-Lenaarts telkens een vergunning werd afgeleverd voor een groot aantal wooneenheden op Pothoek.

Aantal bijgekomen wooneenheden o.b.v. dossiers binnengebracht als “einde werken”

O.b.v. de afgeleverde bouwvergunningen hebben we nog geen volledig beeld van het aantal bijgekomen woningen. Immers, een afgeleverde bouwvergunning is geen garantie dat de woning

¹⁸ De indeling in kiesdistricten gebeurde o.b.v. de ligging van de straat van het dossier waarvoor een vergunning werd verleend.

effectief gerealiseerd zal worden. Met de 632 bijkomende woonegelegenheden afgeleid uit de dossiers binnengebracht als “einde werken” in de periode 1/01/2006-31/12/2011, komen we al dicht in de buurt van het reële cijfer van bijgekomen woningen.

Aantal eigen woningen/doorverhuurde woningen

Slechts 16 % van de woningen in Brecht wordt gehuurd, wat een zeer lage score is in vergelijking met het Vlaams gemiddelde (26%)¹⁹. 72% van de eigenaren zijn particulieren, 15% wordt verhuurd door SHM'en, 11% is eigendom van een privaat vennootschap en 2% van de woningen wordt verhuurd door andere openbare instellingen (bv. OCMW)

Wooncomfort van de woningen in 2001 (%)²⁰

Brecht heeft een relatief hoog aandeel woning slechts voorzien van klein comfort. Dit betekent WC met spoeling in huis, douche of bad en stromend water. Dit is een hoger aandeel t.o.v. de buurgemeenten binnen IVLW-Noord (Interlokale Vereniging Lokaal Woonbeleid Noord) en de provincie Antwerpen.

Het aandeel woningen met een groot comfort is lager in verhouding tot de buurgemeenten, maar hoger dan de provincie Antwerpen.

Ouderen wensen om zo lang mogelijk in hun eigen woning/omgeving te blijven wonen, maar 50% van de Brechtse senioren heeft hiervoor een onaangepaste woning.

Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Op 05 oktober 2011 stonden 2 woonegelegenheden op de lijst van ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde panden/woningen.

Ouderdom van de woningen in 2001 (%)²¹

Brecht heeft een relatief laag aantal oude woningen (daterend van voor WOII) en een hoog aandeel jonge woningen, gebouwd na 1990. Dit is respectievelijk een beduidend lager en beduidend hoger aandeel t.o.v. de andere buurgemeenten en de provincie Antwerpen.

Verschillende woonvormen

Sociale woningvoorzieningen

De gemeente Brecht kent een redelijk aanbod aan sociale woningvoorzieningen.

Tabel 6 Gerealiseerde sociale woningen per 01.01.2012

	eengezinswoningen	appartementen	bejaardenwoningen
Brecht	225	30	6
St.-Job-in-'t-Goor	140	25	0

¹⁹ Woonbeleidsplan Brecht editie 2011-2013, 2011

²⁰ Woonbeleidsplan Brecht editie 2011-2013, 2011

²¹ Woonbeleidsplan Brecht editie 2011-2013, 2011

Sint-Lenaarts	26	53	0
---------------	----	----	---

Gerealiseerde projecten per 1.01.2012:

- SHM De Voorkempen
 - o Sint-Willebrordusstraat – Overbroek (3 eengezinswoningen, met 3 slaapkamers. Bouwjaar: 1958)
 - o Bristerstraat/Kerkhovenakkerlaan, Brecht – centrum (10 eengezinswoningen met 3 slaapkamers, 5 eengezinswoningen met 4 slaapkamers. Bouwjaar: 1967)
 - o Kerkhovenakkerlaan A – B – C – D, Brecht – centrum (6 appartementen met 2 slaapkamers, 38 eengezinswoningen met 3 slaapkamers, 25 eengezinswoningen met 4 slaapkamers. Bouwjaar: 1970)
 - o Kerkhovenakkerlaan A – B – C – D, Brecht – centrum (6 appartementen met 2 slaapkamers, 38 eengezinswoningen met 3 slaapkamers, 25 eengezinswoningen met 4 slaapkamers. Bouwjaar: 1972)
 - o Pastoor Verbernelaan & René Van Ostaeyenlaan (wijk Molenakker), Brecht – centrum (4 bejaardenwoningen met 1 slaapkamer, 50 eengezinswoningen met 3 slaapkamers. Bouwjaar: 1983)
 - o René Van Ostaeyenlaan (wijk Molenakker), Brecht – centrum (2 bejaardenwoningen met 1 slaapkamer, 31 eengezinswoningen met 3 slaapkamers. Bouwjaar: 1984)
 - o Nollekensweg 70 – 72 -74, Brecht- centrum (18 appartementen met 2 slaapkamers. Bouwjaar: 2008)
 - o Korte Nieuwstraat / Vrijwilligersstraat, St.-Job-in-‘t-Goor (12 appartementen met 1 slaapkamer, 5 appartementen met 2 slaapkamers, 4 eengezinswoningen met 3 slaapkamers, 2 eengezinswoningen met 2 slaapkamers. Bouwjaar: 2004)
 - o Brugstraat, St.-Job-in-‘t-Goor (1 appartement met 1 slaapkamer, 4 appartementen met 2 slaapkamers. Bouwjaar: 2004).
 - o Pothoek, Sint-Lenaarts (18 appartementen met 1 slaapkamer en 12 woningen met 2, 3 of 4 slaapkamers. Bouwvergunning verleend in 2010, status: project is nog niet gerealiseerd, er zal een nieuwe stedenbouwkundige vergunning aangevraagd worden)
- SHM De Ideale Woning
 - o Koningstoel, Sint-Lenaarts (12 appartementen met 2 slaapkamers, 12 appartementen met 3 slaapkamers, 14 eengezinswoningen met 3 slaapkamers). Bouwjaar: 1977).
- SBK ARRO Antwerpen
 - o 134 eengezinswoningen in St.-Job-in-‘t-Goor
- SVK het SAS
 - o 1 appartement en 1 woning in Brecht – Centrum
 - o Kerkstraat in Sint-Lenaarts (2 studio’s)
 - o Bosstraat – Dorpsstraat in Sint-Lenaarts (2 appartementen)
 - o Bosstraat – Dorpsstraat-Kerkstraat in Sint-Lenaarts (5 appartementen)
 - o Klein Veerle (2 woningen)
 - o 1 appartement in St.-Job-in-‘t-Goor

Daarnaast zijn er ook diverse geplande projecten m.b.t. sociale woningen.

Tabel 7 Gepland aantal sociale woningen op korte termijn per 01.11.2013

	appartementen	huurwoningen	koopwoningen	kavels
Brecht	28	8	10	/
St.-Job	/	36	32	58
Sint-Lenaarts	28	8	39 à 59	8

Geplande projecten per 01.11.2013:

- Leeuwerik in St.-Job-in-‘t-Goor

- 36 huurwoningen + 32 koopwoningen + 58 kavels. Status: verkavelingsvergunning is afgeleverd, van de 58 loten zijn er momenteel 40 verkocht, reeds 18 stedenbouwkundige vergunningen zijn afgeleverd of in procedure, de projectzones voor sociale woningbouw zijn in ontwerpfase.
- Kapelakker (Stijn Streuvelslaen) in Sint-Lenaarts
 - 8 bouwpercelen + 19 (mogelijkheid tot 36) eengezinswoningen met 3 slaapkamers en 5 eengezinswoningen met 4 slaapkamers. Status: Er werd een verkavelingsvergunning afgeleverd voor 8 koopkavels. Deze kavels werden reeds verkocht. Er zal op korte termijn een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd worden voor de eengezinswoningen.
- Molenstraat in Brecht – Centrum
 - 28 appartementen waarvan 10 met 1 slaapkamer en 18 met 2 slaapkamers. 18 eengezinswoningen met 3 of 4 slaapkamers, waarvan 10 koopwoningen. Status: hiervoor is nog geen bouwvergunning.
- Hofstraat 25-27 in Brecht – Centrum
 - 8 sociale huurwoningen. Status: deze 8 appartementen werden aangekocht.
- Gebied achter de Waterhoeve/Schoolstraat in Brecht – Centrum
 - De bestaande verkaveling werd gedeeltelijk herverkaveld naar 20 loten voor eengezinswoningen en een zone voor sociale woningen. Status: De loten voor eengezinswoningen werden verkocht en de meeste loten zijn reeds bebouwd. De zone voor sociale woningen zal aan Arro verkocht worden.
- Lichtenberg in St.-Job-in-‘t-Goor
 - RUP is goedgekeurd en er werd reeds een verkavelingsvergunning verleend met loten voor eengezinswoningen, 2 loten voor meergezinswoningen en een lot voor sociale huisvesting in de vorm van een meergezinswoning. De meergezinswoningen worden momenteel gebouwd. Het merendeel van de loten voor de eengezinswoningen zijn verkocht. Het lot voor sociale woningbouw zal verkocht worden aan De Voorkempen.
- Hogeweg in St.-Job-in-‘t-Goor
 - ARRO Antwerpen heeft gronden aangeworven: +/- 6000 m² binnengronden. Hier wordt niet onmiddellijk op gebouwd, het is een project dat loopt over een lange termijn. De ontsluiting zou langs de Hogebeaan gebeuren. Het bestaande BPA laat door de vastgelegde configuratie en bouwvorm ontwikkeling voor sociale woningbouw echter niet toe.

Rusthuizen

Er zijn drie rusthuizen in de gemeente Brecht, met name Sint-Maria Rustoord met 106 wooneenheden (beheerd door OCMW Brecht), De Kleine Kasteeltjes met 102 bedden en Klavertje vier met 26 kamers.

Serviceflats

Er zijn vijf locaties waar zich serviceflats bevinden:

- Hogeweg in St.-Job-in-‘t-Goor:

Het project De Kleine Kasteeltjes Brecht situeert zich in het centrum van de gemeente Brecht en is gelegen aan de Kleine Kasteeltjesweg 1. De Kleine Kasteeltjes Brecht bieden, in de eerste plaats, aangepaste en beschermende woonvormen voor ouderen [woningen met dienstverlening, serviceflats, zorgflats en een verzorgingsgedeelte (rusthuis)].
- Klavertje Vier heeft naast een rusthuis ook 12 serviceflats ter beschikking.
- Serviceflatcomplex ‘ Het Sluisken’ werd in gebruik genomen in april 2005 en bestaat uit 25 wooneenheden.
- In Sint-Lenaarts op de percelen tussen het kanaal Dessel-Schoten, Vaartkant Links en de verkaveling Ringovenlaan wordt een private ontwikkeling van een woonzorgcentrum gepland. Dit

woonzorgcentrum voorziet 46 serviceflats en 120 rusthuisbedden. Status: voor dit dossier werd nog geen aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning ingediend.

- In Sint-Job wordt vanaf einde 2011 - begin 2012 het serviceflatcomplex 't Zand' aan de Zandstraat in dienst genomen. Er zijn 24 flats met 1 slaapkamer voorzien en 12 flats met 2 slaapkamers.

In 2011 moeten kandidaat-bewoners 65 jaar of ouder zijn, in 2012, 66 jaar, enz. zodat in 2012 de kandidaten de leeftijd van 70 jaar of ouder bereikt hebben om toelating tot bewoning in het complex te krijgen.

Zorgwonen

In Brecht zijn er 4 woningen omgevormd tot een zorgwoning, waarvan 2 vergunningsplichtig.

Crisisopvang

Het OCMW beschikt medio 2010 over twee crisiswoningen en zeven doorgangswoningen. Ze zijn bestemd voor mensen die dakloos zijn door bijvoorbeeld uithuiszetting, brand ..., en dit ongeacht het inkomen. Het niet hebben van een woonst primeert. Crisiswoningen zijn bemeubeld en betaling gebeurt aan de hand van een dagprijs (nutsvoorzieningen inbegrepen), doorgangswoningen zijn niet gemeubeld en de betaling gebeurt aan de hand van een maandprijs (nutsvoorzieningen zijn niet inbegrepen). De overeenkomsten zijn meestal voor drie maanden.

Van de 7 doorgangswoningen bevinden zich er 5 in Brecht-Centrum en 2 in Sint-Lenaarts, in Brecht-Zuid is er geen enkele woning ter beschikking. Alle crisiswoningen liggen in Sint-Lenaarts.

Ook SHM De Voorkempen kan een crisiswoning ter beschikking stellen op voorwaarde dat er een woonst leeg staat. Bijvoorbeeld in de loop van een renovatieproject.

Andere alterantieve woonvormen

OC Clara Fey organiseert kleinschalige woonprojecten voor volwassenen met beperkingen, verspreid over verschillende locaties in Brecht.

Verder beschikt het over twee internaten verdeeld over twee campussen.

3.2.1.3. Demografische kenmerken

In 2011 bedroeg het aantal inwoners van Brecht 27.801 (23.567 op 01.01.1996), waarvan 1347 niet-Belg, verspreid over 10.837 gezinnen (7233 in 1991). De gemiddelde gezinsgrootte bedroeg dus 2,6.

In de periode 1996 – 2011 is het aantal inwoners in Brecht sterk gestegen, van 23.597 in 1996 tot 27.801 in 2011. De jaarlijkse procentuele toename voor de periode 1995-2004 bedraagt 12,09% in Brecht, wat zeer hoog is in vergelijking met het gemiddelde voor heel Vlaanderen (3,02%). Volgens de prognoses voor de komende 15 jaar zal deze tendens zich sterk blijven verder zetten.

De sterke stijging van het aantal inwoners is het gevolg van een geboorteoverschot enerzijds en een sterk positief migratiesaldo anderzijds.

De natuurlijke bevolkingsaan groei (geboorteoverschot) wordt bepaald door het verschil tussen het geboortecijfer en het sterftecijfer. In 2005 werden er ten opzichte van 1996 836 inwoners meer geregistreerd, louter als gevolg van een geboorteoverschot.

Tabel 8 Loop van de bevolking

Brecht	1991	1996	1999	2000	2002	2004	2006	2008	2011	2012	2013
Totaal # inwoners	21566	23567	24750	25091	25451	25908	26464	27169	27801	27906	28016

Het merendeel van de inwoners is woonachtig te Brecht Zuid. De noordelijke dorpen samen zorgen voor een gelijke bevolkings spreiding tussen het zuiden en het noorden van de gemeente. De gemiddelde bevolkingsdichtheid bedraagt in 2011, 306 inw./km² (232 in 1991 en slechts 180 in 1981).

Dit is een aangroei van ongeveer 33 % ten opzichte van 1991. Dit is een sterke groei in vergelijking met de groei in de provincie Antwerpen en het Vlaams gewest.

De bevolkingsevolutie wordt bepaald door twee factoren: het natuurlijk saldo (verschil tussen geboortes en sterftes) en het migratiesaldo (verschil tussen in- en uitwijking). De gemeente Brecht ligt met haar grondgebied op de grens tussen 2 regionale woningmarkten: Antwerpen en Hoogstraten. Beide woningmarkten kenden de voorbije 15 jaar een fors natuurlijk saldo, dat toch de laatste jaren sterk daalt.

Voor deze woningmarkten is het intern migratiesaldo (binnenlandse in- en uitwijking) toenemend negatief. Het extern migratiesaldo (buitenlandse in- en uitwijkingen) is in beide woonmarkten, op provinciaal niveau bekeken, het grootst.

Over een periode van ruim 20 jaar bekeken mogen we concluderen dat in de beginperiode de natuurlijke aangroei de meest dominante factor was, maar de laatste 10 jaar is de bevolkingsgroei vnl. te danken aan de grote netto inwijkingen (vnl. Nederlanders).

In Brecht, als gemeente dusdanig, geeft een intern migratiesaldo de doorslag. Dit is vnl. te wijten aan de suburbanisatie vanuit Antwerpen.

Om ten slotte aan te geven hoe “mobiel” de inwoners van onze gemeente zijn, kijken we naar de verhouding totale in- en uitwijkingen in de periode 1997 – 2006 en de totale bevolking in 1997. Brecht scoort hierbij relatief hoog (80-100%). Er zijn in die 10 jaar veel mensen in Brecht komen wonen of eruit vertrokken. De inwijking is groter dan de uitwijking, deels te wijten aan de aanwezigheid van de E19 en de spoorweg. De migraties worden gestimuleerd door de gemakkelijk bereikbare ligging.

Leeftijdsklassen

Er kan gesteld worden dat Brecht een relatief jonge bevolking heeft. Zo is nagenoeg een kwart van de bevolking jonger dan 20 en is slechts 20 % ouder dan 60 jaar.

Dit zijn respectievelijk hogere en lagere percentages dan het algemeen Vlaams en provinciaal gemiddelde.

Tabel 9 Leeftijdsklassen in % van het aantal inwoners (2008)

	0-19j	20-39j	40-59j.	60-79j.	80+
Brecht	24,23	23,8	32,4	16,96	2,96
Vlaanderen	22,08	25,27	29,04	18,93	4,69
Provincie Antwerpen	22,36	25,59	28,79	18,56	4,7

Het percentage van de bevolking, dat behoort tot de leeftijdscategorie 40-59 jaar bedraagt 32,04 % in Brecht en ligt boven het gemiddelde voor Vlaanderen.

Het aantal 60+ ligt in Brecht momenteel lager dan het Vlaams gemiddelde en dit geldt voor de meeste gemeenten uit de Noorderkempen. De gemeenten met de meeste kinderen hebben ook het laagste aantal ouderen en dus gemiddeld de jongste bevolking. Binnen de Interlokale Vereniging Lokaal Woonbeleid Noord (IVLW-Noord) die de gemeenten Brasschaat, Brecht, Kapellen, Schoten, Wijnegem, Wuustwezel, Stabroek, Kalmthout en Essen omvat, is de tendens wel anders. De percentages liggen meestal hoger dan het Vlaams gemiddelde.

Gezinsgrootte

Het merendeel van gezinnen in Brecht bestaat uit 1 of 2 personen (alleenstaande of uit de echt gescheiden mannen of vrouwen al dan niet met 1 kind, gehuwden zonder kinderen), het gaat hier over 64 % van alle gezinnen. De gemiddelde gezinsgrootte in 2011 bedraagt 2,6 (27801 personen t.o.v. 10837 gezinnen). De gemiddelde gezinsgrootte is iets hoger dan het Vlaams gemiddelde zoals blijkt uit cijfers van 2009 (2,57 t.o.v. 2,45).

Huishoudens

In functie van de woningbehoefte is de evolutie van het aantal huishoudens belangrijker dan die van het aantal inwoners. De gemeente Brecht telde op 1/1/2007 10.426 huishoudens (bron: gemeente). Ten opzichte van 1/1/1997 (8.367 huishoudens) is dit een toename met 24,6%, wat meer dan dubbel zoveel is dan de toename van het aantal inwoners (+11%) over dezelfde periode (van 24085 inwoners in 1997 tot 26730 inwoners in 2007, bron: FOD Economie). Er is dus – net als in heel Vlaanderen – sprake van gezinsverdunding. De gemiddelde gezinsgrootte daalde van 2,9 in 1997 tot 2,6 in 2007.

De gezinsverdunding wordt veroorzaakt door twee elementen. Enerzijds is ze het gevolg van de algemene vergrijzing van de bevolking, in combinatie met het feit dat ouderen gemiddeld in veel kleinere huishoudens wonen (kinderen het huis uit, veel weduwen/weduwenaars) dan kinderen (wonend bij hun ouder(s)). Maar anderzijds is er ook sprake van een voortdurende “echte” gezins-verdunding, als gevolg van meer alleenstaanden en eenoudergezinnen (al dan niet na scheiding) en minder gezinnen met veel kinderen.

In de planperiode **2007-2012** steeg het aantal huishoudens met **707** eenheden (11133 hh. in 2012, bron: gemeente).

3.2.2. Voorzieningen, handel, diensten en horeca

Onder voorzieningen wordt verstaan: gebouwen en locaties die te maken hebben met sport en spel, cultuur, erediensten, verenigingsleven, openbare dienstverlening, gezondheidszorg... Deze worden als woonondersteunende functies beschouwd, die onlosmakelijk met de woonfunctie zijn verbonden.

De meeste voorzieningen zijn in de gemeente Brecht matig tot goed uitgebouwd. De voorzieningen op deelgemeentelijk niveau - woonkernniveau – zijn voldoende uitgerust. Op gemeentelijk niveau is er, vanwege de ruimtelijke tweedeling tussen het noorden en het zuiden van de gemeente, een gebrek aan voorzieningen welke gesteund is op het volledige verzorgingsgebied van circa 25 000 inwoners.

Als typerend voorbeeld kan de situatie in verband met het onderwijs worden aangehaald. Het lager onderwijs is op woonkernniveau goed uitgebouwd. Voor het middelbaar onderwijs dient de jeugd echter uit te wijken naar de naburige gemeenten.

De aantrekkingskracht van de voorzieningen in Brecht op de naburige gemeenten is marginaal te noemen. Dit lijkt op het eerste zicht verrassend voor een gemeente met een vrij hoog inwoneraantal en een goede centrale ligging. De gemeenten Brasschaat, Schoten, Schilde, Malle en Hoogstraten hebben een beduidend beter ontwikkeld voorzieningenapparaat. De buurgemeenten Wuustwezel, Rijkevorsel en Zoersel bevinden zich in een met Brecht vergelijkbare situatie.

Winkels en diensten

De verschillende kernen hebben elk hun eigen winkelapparaat. Een algemeen kenmerk is dat het verzorgingsgebied van elk winkelcentrum telkens beperkt is tot de eigen dorpskern. Voor de drie grotere kernen is er telkens ongeveer 1 winkel per 85 inwoners; hierbij wordt geen rekening gehouden met de werkelijke omzet en het bestedingspatroon.

Brecht-centrum

Brecht-centrum heeft, in absolute termen, een minder goed uitgebouwd winkelapparaat dan St.-Job-in-t-Goor. De kwantiteit (ongeveer 90) en vooral de kwaliteit van het aanbod doen vermoeden dat men zich voor de niet-dagelijkse voorzieningen regelmatig zal wenden tot een naburige winkelcentrum of de winkelcentra in Antwerpen.

Wanneer enkel de woonkern van Brecht-centrum wordt beschouwd (dus zonder Brecht-Zuid en Rommersheide-De Vijvers) als het natuurlijke verzorgingsgebied van Brecht-centrum, dan is er, net zoals voor St.-Job-in-t-Goor, gemiddeld 1 winkel per 85 inwoners.

Het volledige winkelgebied is gespreid over een traject van ca. 1 km. De voornaamste winkelstraten zijn Hendrik Schoofstraat, Biest, Gasthuisstraat, Vaartstraat en Bethovenstraat. De sterkste

concentratie is terug te vinden in Hendrik Schoofstraat. Verschillende grotere winkels zijn gelegen in de ambachtelijke zone.

Het winkelcentrum is vrij compact te noemen; wat tevens als één van de voornaamste kwaliteiten naar voor kan worden gebracht. Uitgaande van de vele positieve kwaliteiten van het winkelcentrum van Brecht-centrum zou een hoger niveau van het winkelapparaat te verwachten zijn.

Als voornaamste positieve elementen kunnen worden aangehaald:

- de afstand tot een aantal grotere winkelcentra is niet zo groot, doch de concurrentie met vooral Hoogstraten en Wuustwezel zal waarschijnlijk niet belangrijk zijn;
- vermoedelijk worden Antwerpen en het shoppingcentrum te Wijnegem vrij veel bezocht;
- goede verwevenheid met andere >publiekstrekkingen=: gemeentehuis, post, VVV, VDAB, gemeentepark, cultureel centrum...;
- attractieve openbaar domeinen (park en dries);
- goede parkeermogelijkheden rond het centrum;
- een vrij goede strategische ligging nabij het afrittencomplex van de E19;
- weinig ondermijning van de slagkracht van het winkelcentrum door een buitensporig groot aanbod aan baanwinkels.

Vermoedelijk worden de kwaliteiten te weinig uitgespeeld. Als negatieve elementen kunnen worden aangehaald:

- het storende doorgaande vrachtverkeer;
- een gebrek aan interne samenhang tussen de verschillende perifere winkelstraten ten opzichte van Hendrik Schoofsstraat;
- te weinig verscheidenheid in het aanbod;
- het ontbreken van een wekelijkse markt.

Sint-Lenaarts

Sint-Lenaarts heeft een, met Brecht-centrum vergelijkbaar uitgebouwd, winkelapparaat. De kwantiteit en vooral de kwaliteit van het aanbod doen vermoeden dat men zich voor de niet-dagelijkse voorzieningen zich regelmatig zal wenden tot een naburig winkelcentrum of de winkelcentra in Antwerpen. Bovendien wordt vanuit Sint-Lenaarts het winkelcentrum van Brecht-centrum weinig aangedaan.

Wanneer de woonkern van Sint-Lenaarts, inclusief Klein-Veerle, wordt beschouwd als het natuurlijke verzorgingsgebied van Sint-Lenaarts, dan is er gemiddeld 1 winkel per 85 inwoners.

Het volledige winkelgebied is vrij ruim gespreid (traject van ongeveer 1,8 km). De voornaamste winkelstraten zijn Dorpsstraat, Hoogstraatsebaan, Kerkstraat en Processieweg. Hierbij is de sterkste concentratie terug te vinden in Dorpsstraat, tussen de kerk en Hoogstraatsebaan.

Bijzondere gegevens over de totale omzet en het bestedingspatroon zijn thans niet beschikbaar. Een opmerkelijke vaststelling is de algemene teruggang van het gehele winkelcentrum. Langs de verbindingsweg met Brecht-centrum (Heiken) is wel een toename van het aantal zogenaamde baanwinkels vast te stellen.

Als voornaamste positieve elementen van de winkelvoorzieningen kunnen worden aangehaald:

- de afstand tot de omliggende winkelcentra is relatief groot; behalve de winkelcentra van Hoogstraten en Brecht-centrum;
- vermoedelijk worden de grootstedelijke winkelcentra te Antwerpen (Meir & Wijnegem) vrij veel bezocht;
- beperkte verwevenheid met andere >publiekstrekkingen=: school, post...;
- goede parkeermogelijkheden rond het centrum;
- wekelijkse markt.

Ondanks een vrij goede plaatselijke dynamiek gaat het winkelbestand achteruit. Vermoedelijk worden de kwaliteiten te weinig uitgespeeld. Als negatieve elementen kunnen worden aangehaald:

- het storende doorgaande vrachtverkeer;
- een gebrek aan interne samenhang tussen de verschillende perifere winkelstraten t.o.v. de Dorpsstraat;

- weinig verscheidenheid in het aanbod;
- onaantrekkelijk openbaar domein.

St.-Job-in-t-Goor

De best uitgebouwde winkelvoorzieningen worden aangetroffen in St.-Job-in-t-Goor. Zowel naar kwantiteit (ongeveer 135) als naar kwaliteit wordt een vrij goed niveau gehaald. Wanneer Brecht-Zuid en Rommersheide-De Vijvers ook tot het natuurlijke verzorgingsgebied van St.-Job-in't-Goor wordt gerekend is er gemiddeld één winkel per 85 inwoners.

Het volledige winkelgebied is gespreid over een traject van ongeveer 3 km. De voornaamste winkelstraten zijn Beukenlei, Handelslei, Brugstraat, Kerklei, Eikenlei en Brechtse Baan.

Ook bij niet-alledaagse aankopen wordt er regelmatig voor het winkelcentrum van St.-Job-in-t-Goor gekozen. De plaatselijke bevolking is ongetwijfeld dynamisch te noemen; tal van recente private initiatieven van de middenstand zijn hiervan het gevolg. Toch is het sociaal netwerk, door de grotere inwijking, minder belangrijk dan in Sint-Lenaarts en Brecht-centrum.

Het aantal winkels en de verscheidenheid van het aanbod kunnen als een merkwaardige vaststelling worden genoemd. Verschillende elementen pleiten namelijk niet in het voordeel van St.-Job-in't-Goor:

- de afstand tot een aantal grotere winkelcentra is relatief klein: Brasschaat, Schilde en Schoten zijn relatief nabij gelegen;
- de grootstedelijke winkelcentra te Antwerpen (Meir & Wijnegem) zijn heel goed te bereiken;
- dit alles wordt nog versterkt door de nabijheid van het afrittencomplex van de E19;
- de woonkern van St.-Job-in-t-Goor is ruimtelijk en functioneel weinig samenhangend;
- grote interne afstanden tussen de verschillende winkelconcentraties; er is geen wandelcircuit aanwezig;
- bijkomend nadeel is de grote ruimtelijke spreiding van de winkels, over een totale lengte van ongeveer 3 kilometer;
- weinig of geen ambiance in het straatbeeld.

Als positieve elementen kunnen worden aangehaald:

- goede parkeermogelijkheden;
- relatief hoge inkomensgroepen in de onmiddellijke omgeving.

De huidige vrij positieve situatie moet worden genuanceerd. Er mag aangenomen worden dat de consument in St.-Job-in't-Goor vrij gericht de winkels bezoekt; hij doet dat veelal met de auto.

Het fenomeen van de baanwinkels is een niet onbelangrijk verschijnsel langs de invalswegen Eikenlei en Beukenlei. Indien er niet verder gewerkt wordt aan het aantrekkelijk maken van het winkelcentrum is een verdere toename van de zogenaamde baanwinkels onvermijdelijk. Hierdoor kan men in een vicieuze cirkel terechtkomen; kleinere detailhandel en de algemene kwaliteit van de leef (-en winkel) omgeving gaan verder achteruit. Op deze te verwachten ontwikkeling kan worden geanticipeerd door herinrichting van het openbaar domein, diversificatie van het winkelaanbod, verhogen van het multifunctionele karakter van het centrum, plaatselijk verhogen van de winkelconcentraties...

Mits begeleidende maatregelen kan de inplanting van het nieuwe administratieve centrum langs de commerciële as een stap zijn in de goede richting.

Overige kernen

Van de overige kernen heeft enkel Overbroek een winkelapparaat die naam waardig. Hierbij is er één winkel per 100 inwoners. Voor een beperkt aantal dagdagelijkse noden zijn er de nodige winkelvoorzieningen te Overbroek. Deze zijn aangevuld met een aantal speciaalzaken, die een ruimer verzorgingsgebied hebben dan Overbroek.

Ondanks het feit dat het gehucht Klein-Veerle een vergelijkbare bevolkingsaantal heeft als Overbroek (beiden ongeveer 1000 inwoners) zijn de voorzieningen in Klein-Veerle bijna onbestaande. De hoofdreden hiervoor is de nabije ligging van de winkelcentra van Sint-Lenaarts en Brecht-centrum; en in mindere mate ook van Oost- en Westmalle.

De zone Rommersheide heeft geen enkele winkelvoorziening, ondanks de vrij geïsoleerde ligging en een inwoneraantal van ongeveer 1650 inwoners. Ook de andere voorzieningen (onderwijs, socio-cultureel, sport...) zijn bijna onbestaande.

Evolutie van de bodembezetting tussen 1985 en 1995²²

Tussen 1985 en 1995 is het aantal handelsgebouwen, alsook de oppervlakte en de waarde van de handelsgebouwen, te Brecht sterk gestegen in vergelijking met het provinciaal en gewestelijk gemiddelde.

De handelsgebouwen ondergingen de volgende evolutie tussen 1985 en 1995:

- van 243 gebouwen naar 273 gebouwen; ofwel een toename met 22,3 %; (cfr. Provincie Antwerpen + 3,9 % en Vlaanderen +6,3 %)
- de oppervlakte steeg van 17,4 ha naar 25,1 ha; ofwel een toename van 44,1 %; (cfr. Provincie Antwerpen + 37 % en Vlaanderen +33,9 %)
- het kadastraal inkomen steeg van 16,9 miljoen BEF naar 23,8 miljoen BEF; ofwel een stijging met 40,8 %; (cfr. Provincie Antwerpen + 16,5 % en Vlaanderen + 24,6 %)
- de gemiddelde grootte evolueerde van 716 ca naar 919 ca; voor de provincie steeg de oppervlakte van 482 ca tot 635 ca;
- het gemiddelde KI steeg van 69.547,- BEF tot 87.179,- BEF per perceel; ofwel een toename met 25,3 %; voor de provincie steeg het KI van 118.645,- BEF tot 133.106,- BEF per perceel.

Evenementen

- Donderdagvoormiddag: Markt - Kerkstraat Sint-Lenaarts.
- Paasmaandag: jaarmarkt en kermis, opening Kempisch Museum, opendeur St-Jorisgilde.
- Pinkstermaandag: Leonardusprocessie (sinds 1495), jaarmarkt Sint-Lenaarts.
- 1ste zondag na 10 mei: kermis en jaarmarkt in St.-Job-in't-Goor.
- Zaterdag voor 11 juli: 11-juliviering Gemeentepark.
- 1ste vrijdag na 25 juli: avondmarkt Sint-Lenaarts.
- Laatste weekend van juli: bloemen- en vogeltentoonstelling Gemeentepark
- Tijdens de onpare jaren is er van het laatste weekend van juli tot het eerste weekend van augustus een kunstbiennale – Gemeentehuis.
- 15 augustus : Mariahulde op het kanaal te Sint-Lenaarts - met vuurwerk
- Begin september: Lochtse feesten in en om de St-Theobalduskapel
- 2 de weekend van september: open monumentendag

Algemeen openbare voorzieningen

Vanwege de afwezigheid van een uitgesproken dominante hoofdkern binnen de gemeente zijn de openbare voorzieningen vrij sterk gedecentraliseerd naar de verschillende kernen toe. Diverse voorzieningen (containerparken, postkantoren...) zijn in de drie grotere kernen aanwezig.

In Brecht-centrum zijn bovendien een aantal niet-gemeentelijke openbare diensten gevestigd, die het gehele gemeentelijke grondgebied, of het grondgebied van de regio als werkterrein hebben: VDAB, belastingen, AWV...

In St.-Job-in-t-Goor is sprake van een zekere inhaalbeweging ten aanzien van de openbare dienstverlening; welke enerzijds te rechtvaardigen is vanwege de grote afstand tot het centrum van Brecht en anderzijds vanwege de grote inwijking in St.-Job-in-t-Goor.

In de kleinere kernen is de openbare dienstverlening minimaal. Enkel in Overbroek is sprake van enige voorzieningen op de kernniveau.

In de kernen zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

²² Bron: Stativaria 18, Administratie Planning en Statistiek, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, augustus >97

Brecht-centrum

Gemeentehuis, gemeentemagazijn, brandweerkazerne, begraafplaats (2), containerpark, OCMW, Regie der Wegen, politiecommissariaat, rijkswacht, belastingskantoor, postkantoor, VDAB, Christelijke en Sociale Mutualiteiten, Dienst Opvanggezinnen...

Sint-Lenaarts

Gemeentelijk bijbureel, begraafplaats (2), containerpark, groenloods, rijkswacht, postkantoor, Christelijke mutualiteiten...

St.-Job-in-~~t~~-Goor

Administratief centrum, begraafplaats, containerpark, postkantoor, Christelijke en Socialistische mutualiteiten...

Overige kernen

Te Overbroek is er een aparte begraafplaats.

Over het gehele grondgebied zijn er ruim in aantal telefooncellen voorzien en dit ook in de meer afgelegen wijken en gehuchten.

Evolutie van de bodembezetting tussen 1985 en 1995²³

Tussen 1985 en 1995 is het aantal openbare gebouwen, alsook de oppervlakte en de waarde van de openbare gebouwen, te Brecht sterk gestegen in vergelijking met het provinciaal en gewestelijk gemiddelde. De openbare gebouwen ondergingen de volgende evolutie tussen 1985 en 1995:

- van 101 stuks naar 137 stuks; ofwel een toename met 35,6 %; (cfr. Provincie Antwerpen + 17,2 % en Vlaanderen: +14,3 %)
- de oppervlakte steeg van 7,1 ha naar 42,8 ha; ofwel een toename van 501,6%; (cfr. Provincie Antwerpen + 24,7 % en Vlaanderen +24,3 %)
- het kadastraal inkomen steeg van 9,5 miljoen BEF naar 15,4 miljoen BEF; ofwel een stijging met 62,6 %; (cfr. Provincie Antwerpen + 43,7 % en Vlaanderen + 41,3 %)
- de gemiddelde grootte evolueerde van 703 ca naar 3.124 ca; voor de provincie steeg de oppervlakte van 2.006 ca tot 2.132 ca;
- het gemiddelde KI steeg van 94.059,- BEF tot 112.409,- BEF per perceel; ofwel een toename met 19,5 %; voor de provincie steeg het KI van 149.857,- BEF tot 183.651,- BEF per perceel.

Sportvoorzieningen

Op het vlak van de sportvoorzieningen zijn er in Brecht ruime mogelijkheden, maar ook hier is de uitstraling naar de ruimere regio toe beperkt te noemen. De voorbije jaren is er een toename van het aantal privé-initiatieven in deze sector. In de kernen zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

Brecht-centrum

Gemeentelijke sporthal De Ring, Brecht KSK, VK De Kroon, Petanquebaan, Domein Nottebohm, Domein De Merel, Vakantiedomein Het Veen, St.-Jorisgilde, Tennisclub Het Caféke, Modelvliegclub Golden Wings...

Sint-Lenaarts

Sint-Lenaarts KFC, FC Chirovaders, Petanquebaan, Domein Wit Zand, Fitness 2001, St.-Jorisgilde, Schuttersclub VVSL, Modelvliegclub...

St.-Job-in-~~t~~-Goor:

Sporthal De Zandbergen, St.-Job FC, FC Sasboys, Petanquebaan, Fit-o-meter, Fitness Fit >n Fun, St.-Jorisgilde, Hockeyclub AHC, St.-Job Bowling centrum, De Heide Pony=s...

²³ Bron: Stativaria 18,-Administratie Planning en Statistiek-Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, augustus>97.

Overige kernen

Overbroek: FC De Witte

Er zijn diverse speelterreinen aanwezig over het gehele grondgebied, en dit vooral in de grotere verkavelingen van recentere datum.

Culturele voorzieningen

Sinds kort is er nabij het gemeentepark een nieuw cultureel centrum aanwezig. Verder zijn er in de diverse kernen (parochie)zalen aanwezig die dienst doen als lokale multifunctionele zalen voor diverse evenementen. Verder zijn er ruimtes voor diverse doelgroepen (bv. jeugdverenigingen) aanwezig. De uitstraling van de diverse socio-culturele gebouwen en activiteiten van Brecht zijn voor de regio marginaal te noemen. In de kernen zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

Brecht-centrum

Cultureel centrum Brecht, St.-Michielskerk, St.-Maria Rustoord (OCMW), Kempisch museum en VVV, Hoofdbibliotheek, Chiro Brecht, KLJ Brecht...

Sint-Lenaarts

>t Centrum, St.-Leonarduskerk, Bibliotheek, Chiro Sint-Lenaarts, KLJ Sint-Lenaarts...

St.-Job-in-'t-Goor

Goorhof, Kerk H. Man St.-Job-in't-Goor, O.L.V. van Lourdeskapel (+zaal), Rustoord >Avondster=, Bibliotheek, Chiro St.-Job-in't-Goor, >t Job...

Overige kernen:

Overbroek: St.-Willebrorduskerk (+zaal) en KLJ Overbroek

Klein-Veerle: Kapel O.L.V. van de Wonderbaarlijke Medaille

Evolutie van de bodembezetting tussen 1985 en 1995²⁴

De hiernavolgende vaststellingen zijn van toepassing op het totaal van alle socio-culturele voorzieningen, inclusief de sportvoorzieningen en de onderwijsvoorzieningen.

Tussen 1985 en 1995 is het aantal socio-culturele gebouwen, alsook de oppervlakte en de waarde van de socio-culturele voorzieningen, te Brecht minder gestegen in vergelijking met het provinciaal en gewestelijk gemiddelde. De socio-culturele gebouwen ondergingen de volgende evolutie tussen 1985 en 1995:

- van 1.144 percelen naar 874 percelen; ofwel een afname met 23,6 %; (cfr. Provincie Antwerpen + 6,4 % en Vlaanderen +12,4 %)
- de oppervlakte steeg van 168 ha naar 172,4 ha; ofwel een toename van 2,6 %; (cfr. Provincie Antwerpen + 25,3 % en Vlaanderen +24,3 %)
- het kadastraal inkomen steeg van 20,1 miljoen BEF naar 20,9 miljoen BEF; ofwel een stijging met 4 %; (cfr. Provincie Antwerpen + 23,4 % en Vlaanderen + 25,5 %)
- de gemiddelde grootte evolueerde van 1.469 ca naar 1.973 ca; voor de provincie steeg de oppervlakte van 2.172 ca tot 2.560 ca;
- het gemiddelde KI steeg van 17.570,- BEF tot 23.913,- BEF per perceel; ofwel een toename met 36,1 %; voor de provincie steeg het KI van 90.605,- BEF tot 105.109,- BEF per perceel.

Onderwijsvoorzieningen

Zoals reeds eerder vermeld is er te Brecht een vrij goed uitgebouwd netwerk voor het lager onderwijs. De uitstraling van deze scholen is steeds beperkt tot de desbetreffende deelgemeente waarin deze gelegen zijn. Voor het middelbaar onderwijs zijn de Brechtse scholieren aangewezen op de verschillende instellingen uit de naburige gemeenten. Het Kristus Koning Instituut is de enige onderwijsinstelling waarvan de invloedssfeer zich uitstrekt tot over de gemeentegrenzen naar de aanpalende gemeenten. In de kernen zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

Brecht-centrum

Gemeentelijke lagere school Brecht, Gesubsidieerde Vrije Basisschool en de Muziekacademie.

²⁴ Bron: Stativaria 18, Administratie Planning en Statistiek Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, augustus '97.

Sint-Lenaarts

Gemeentelijke lagere school Sint-Lenaarts, Rijksbasisschool In=t-Groen, Gesubsubsidieerde Vrije Basisschool en de Muziekacademie.

St.-Job-in-t-Goor

Rijksbasisschool De Brug, Vrije Basisschool Maria Middelaes, Gesubsubsidieerde Vrije Kleuterschool Maria Middelaes, Kristus Koning Instituut, St-Rafael Instituut en de Muziekacademie.

Overige kernen

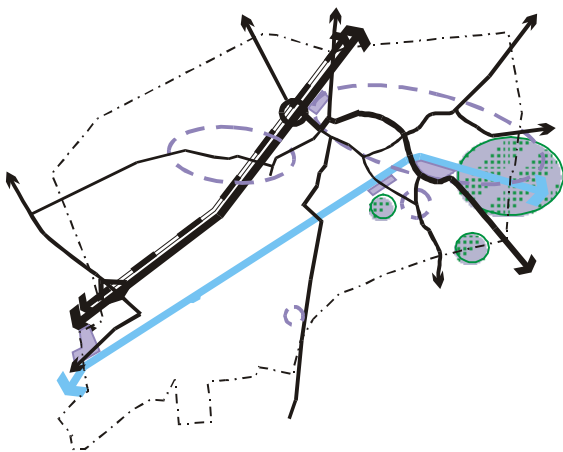
Overbroek: Gemeentelijke lagere school Overbroek en Gesubsubsidieerde Vrije Basisschool.

Klein Veerle: Gesubsubsidieerde Vrije Kleuterschool.

3.2.3. Bedrijvigheid

Op basis van de locatie en hun impact in de ruimte kunnen de bedrijven worden ingedeeld in onderstaande deelstructuren.

Figuur 23: Economische structuur



Voor de economische activiteiten zijn de structurerende elementen:

- De voornaamste bedrijventerreinen situeren zich langs Oostmalsebaan, Eikenlei en E19 (afrit Brecht-centrum).
- Verder zijn er nog enkele kleinere terreinen, voornamelijk langs het kanaal.
- Vervoersassen: Als voornaamste vervoersassen zijn E19, N153, het kanaal en enkele kleinere verbindingswegen te noemen.
- Actuele ontginningsgronden: thans zijn er nog slechts beperkte ontginningen in het zuidoosten van de gemeente.

Kaart 13: Economische structuur

Bedrijventerreinen

In de gemeente zijn er vier grotere bedrijventerreinen en enkele kleinere verspreide. De bedrijventerreinen zijn gelijkmatig verdeeld over de verschillende dorpskernen. Twee bedrijven zijn gelegen langsheen de E19. De andere bedrijventerreinen zijn gelegen langsheen het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten. Volgende bedrijventerreinen kunnen worden onderscheiden:

- Kloosterveld – De Zwaan in St.-Job-in't-Goor.
- De Ring in Brecht
- D'Hoef en Vaartkant Rechts in Sint-Lenaarts
- Brug 10 en Boudewijnstraat in Klein-Veerle
- Verschillende kleinere bedrijventerreinen langsheen Vaartkant Links in Sint-Lenaarts

Concentraties van 'wonen en werken'

Dit zijn bedrijventerreinen die gelegen zijn in de woonkernen. Zij zijn hier historisch gevestigd of veelal uitgegroeid van kleine winkel tot groot bedrijf. Het zijn veelal kleinere bedrijven met een geringere tewerkstelling. Hun activiteiten zijn meestal gekoppeld aan een winkelhuis. Ze zijn terug te vinden in alle dorpskernen.

Baanontwikkelingen

Dit kunnen zowel grote, middelgrote als kleine bedrijven zijn. Verder is er detailhandel die behoefte heeft aan en grote verkeersoppervlakte en grote horecazaken. Deze laatste twee hebben tevens behoefte aan ruime parkeerterreinen en zijn gericht op het autoverkeer. De grootste concentratie van deze bedrijvigheid is terug te vinden langsheen Brugstraat – Eikenlei in St.-Job-in't-Goor. Kleinere concentraties situeren zich langs Heiken – Lessiusstraat tussen Brecht en Sint-Lenaarts.

Verspreide bedrijven

Dit zijn bedrijven die verspreid over de gemeente zijn gelegen. Zij hebben geen aansluiting met een woonkern en komen niet gegroepeerd voor met andere bedrijven. In Brecht worden deze bedrijven regelmatig aangetroffen langs regionale gewestwegen of in oude omgevormde boerderijen. In Brecht kunnen twee grotere zones worden aangeduid:

- het gebied ten noorden van Brecht en Sint-Lenaarts;
- het gebied rond Overbroek.

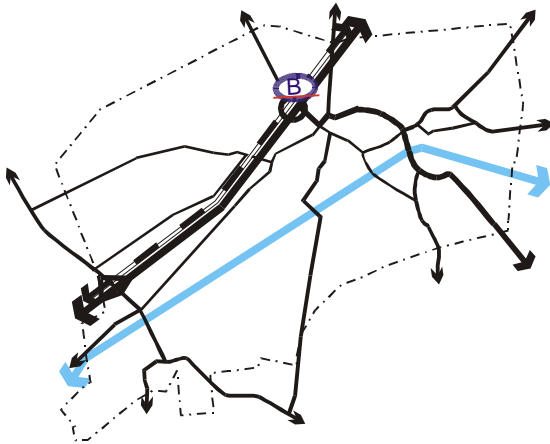
Opvallend is ook het bedrijf langsheen Abdijlaan te midden van het beschermd landschap de Brechtse Heide.

3.3. Laag 3: Infrastructuur

Dit zijn verbindende elementen (wegen, spoor, waterwegen...) tussen de verschillende activiteiten in de functionele ruimte. Het zijn duidelijk herkenbare elementen in het fysieke landschap.

3.3.1. Wegeninfrastructuur

Figuur 24: Verkeersinfrastructuur



Kaart 14: Verkeersinfrastructuur

Regionale verkeersstructuur

Als voornaamste infrastructuren kunnen worden aangehaald:

- E19 met de twee afrittencomplexen;
- N115: Antwerpen-Brecht-Hoogstraten;
- N131: St.-Lenaarts-Merksplas;
- N133: Wuustwezel-Brecht-Malle;
- N153: Brecht-Oostmalle;

Lokale verkeersstructuur

Op lokaal niveau zijn er de volgende verbindingswegen te onderscheiden: Wuustwezelsesteenweg, Veldstraat, Dorpsstraat, Hoogstraatsebaan, Kerkstraat, Bevrijdingsstraat, Heihoefke, Groot-Veerle, Klein-Veerle, Vaartstraat, Venusstraat, Molenstraat, Schotensesteenweg, Eikenlei, Beukenlei, Handelslei, Brugstraat, Kerklei, Bethanienlei, Kattenhoflaan, Abdijlaan, Westmallebaan en Eyndovense-steenweg.

De andere wegen zijn te beschouwen als woonstraten (in de kernen of in verkavelingen) of landelijke wegen, waarbij evenwel moet opgemerkt worden dat de landelijke wegen veelal een woonstraatfunctie hebben.

Parkeren

Het voorzieningenniveau van Brecht is relatief laag te noemen; grote verkeersaantrekkende functies zijn er niet aanwezig. Nabij de verschillende dorpskernen zijn er relatief grote parkeergelegenheden voorzien. De parkeerproblemen zijn slechts marginaal, lokaal en tijdelijk van aard.

3.3.2. Openbaar vervoer

Busverbindingen

De gemeente Brecht is gelegen langs de lijn Antwerpen-Hoogstraten.(lijn 60). Hierbij zijn er haltes te St.-Job-in-t-Goor, Brecht-centrum en Sint-Lenaarts.

De gemiddelde frequentie is zowat één dienst per uur tussen 7.00 en 23.00 uur richting Hoogstraten; en een zelfde gemiddelde frequentie tussen 08.00 en 22.00 uur in de richting van Antwerpen.

Spoorverbindingen

In de ruimere regio van Brecht is er geen spoorinfrastructuur aanwezig.

De NMBS voorziet bij de aanleg van een HSL Antwerpen-Amsterdam een station ter hoogte van Brecht-centrum. De noodzakelijke gewestplanwijziging is momenteel nog in ontwerp.

Tevens wordt in functie van het definitieve detailtracé en het verkrijgen van een bouwvergunning, een MilieuEffectenRapport opgemaakt, om inzicht te verwerven in de (noodzakelijk) begeleidende maatregelen.

3.3.3. Fietsinfrastructuur

Utilitaire fietsverbindingen

De gemeente Brecht beschikt over een vrij uitgebreid netwerk van fietsverbindingen; de grotere verbindingen tussen de verschillende kernen zijn meestal aanwezig; enkel in de kern van Sint-Lenaarts en te Brecht-centrum en in en rond Klein-Veerle zijn belangrijke hiaten in het fietspadennetwerk.

Recreatieve routes

Wat recreatieve fietsinfrastructuur betreft, beschikt de gemeente over ca. 50 km bewegwijzerde gemeentelijke fietsroutes. Twee toekomstige lange afstandfietspaden doorkruisen de gemeente, namelijk de LF50 en LF28.

Wat de recreatieve voetgangersinfrastructuur betreft, beschikt de gemeente over ongeveer 75 km bewegwijzerde gemeentelijke wandelpaden.

3.3.4. Waterwegen

Het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten doorkruist de gemeente Brecht in een grote bocht van het zuiden naar het oosten. Vanwege de lage tonnenmaat (500 ton) en het hoge aantal sluizen heeft het kanaal zijn economisch nut grotendeels verloren. Er zijn er diverse laad- en losplaatsen; enkel deze nabij brug 10 wordt thans nog regelmatig gebruikt.

Op twee plaatsen komen beperkte jachthavenfaciliteiten voor (St.-Job-in-t-Goor en Eyndoven).

De voornaamste betekenis van het kanaal is thans dan ook van recreatieve aard.

3.4. Synthese Bestaande ruimtelijke structuur op gemeentelijk niveau

Kaart 15: Bestaande ruimtelijke structuur Brecht

De gemeente Brecht is in de eerste plaats vooral een **woongemeente** met een redelijk aanbod aan woonondersteunende voorzieningen (openbare voorzieningen, handel, horeca en diensten) van lokaal belang. Het wonen speelt zich vooral af in het zuidelijk deel van de gemeente, maar ook in het noorden is er een sterke concentratie waar te nemen rond de dorpskernen van Brecht, Sint-Lenaarts en Klein Veerle.

Elke zone heeft zijn eigen karakter. St.-Job-in't-Goor vormt een sterk aaneengesloten ruimtelijk geheel met overwegend open bebouwing in een groene omgeving. De verschillende wijken zijn er opgebouwd rond een sterke centrale voorzieningenas. Het noorden heeft eerder een diffuus karakter. De drie dorpskernen zijn er stelselmatig uitgebreid en zijn door linten, wijken en verspreide bebouwing geleidelijk aan elkaar gegroeid.

Verspreid over de gemeente liggen nog kleinere kernen, gehuchten en linten. De belangrijkste hierbij zijn Overbroek en Eyndhoven.

Als woongemeente is Brecht vooral een pendelgemeente. Dit heeft zijn invloed op de voorzieningen in de verschillende dorpskernen. De verkeerswegen zijn dominerend aanwezig in de kernen.

Ook de **bedrijvigheid** heeft een belangrijke ruimtelijke invloed in de gemeente. Het historisch verleden van Brecht als steenbakkerijgemeente heeft zijn sporen nagelaten in het landschap. Maar ook vandaag zijn er op de bedrijventerreinen nog bedrijven aanwezig met een belangrijke invloed in de regio. De voornaamste bedrijventerreinen liggen in het noorden, rond de dorpskernen van Brecht, Sint-Lenaarts en Klein Veerle.

De aanwezigheid van de E19, die voor een goede verbinding zorgt met Nederland en Antwerpen, heeft een belangrijke invloed op de bedrijven binnen Brecht. Een groot deel van de bedrijven richt zich op het vrachtvervoer. Een aantal bedrijven maken dagelijks gebruik van het Kempisch kanaal als belangrijkste aan- en afvoersmiddel voor hun goederen.

Als derde speler is er het belang van de **landbouw**. Het aantal landbouwbedrijven daalt elk jaar, maar de ruimtelijke invloed van de landbouw blijft even dominant aanwezig. De landbouw is vooral gericht op de veeteelt. Hierdoor kent Brecht vooral een open landschap (weilanden). De landbouw is vooral terug te vinden in het noorden. In het zuiden van de gemeente komt de landbouw beperkt voor.

Brecht heeft als gemeente ook een aantal **belangrijke regionale natuurlijke structuren** op haar grondgebied. Het zijn Groot Schietveld, Brechtse heide en de oude kleiputten. Deze drie gebieden kenmerken elke een eigen landschap en hebben elk hun eigen waarde binnen de gemeente en in de regio. De drie gebieden beperken zich niet tot het grondgebied van Brecht zelf. Hierdoor vraagt elke structuur een grensoverschrijdende aanpak. Ook het Kempisch kanaal kan als een belangrijke regionale verbindingsstructuur worden aangeduid.

De gemeente Brecht heeft van oudsher een **grote toeristisch-recreatieve functie** gehad voor het grootstedelijk gebied Antwerpen. Dit is nu nog steeds waar te nemen in het landschap van Brecht. Belangrijke toeristische structuren zijn De Merel, De campings Het Veen en de Groene Linde. In de Brechtse heide ligt een cluster met illegale weekendhuisjes. Op recreatief vlak kunnen de dorpskernen van Brecht, Sint-Lenaarts en St.-Job-in't-Goor, het Kempisch kanaal en de Brechtse Heide genoemd worden. Een kleiner aantrekkingspunt is terug te vinden in het oude kleiputtenlandschap ten oosten van Sint-Lenaarts (Leeuwwerk). Het landbouwgebied heeft een belangrijk recreatief medegebruik (fietsen en wandelen).

Naast de **gave landschappen** zoals Groot Schietveld, Brechtse Heide en de **nieuwe landschappen** zoals het kleiputtenlandschap, Brecht zuid en het noordelijk agrarisch gebied kunnen er nog een aantal **beeldbepalende infrastructuur** worden aangeduid op het grondgebied van de gemeente. Het zijn de E19 (met in de toekomst HSL) met zijn twee op- en afritten, het Kempisch Kanaal, met zijn pittoreske bruggen en sluizen, en het anti-tankkanaal.

4. OP MICRONIVEAU – VOOR DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN

Uit bovenstaande analyse van de ruimtelijke deelstructuren kunnen voor de gemeente Brecht een aantal deelruimten worden aangegeven. Deze deelruimten zijn als het ware vensters op de gemeente waarbij elk venster een kijk geeft op een gebiedsdeel met een eigen ruimtelijke structuur. Deze eigenheid van elke deelruimte vloeit voort uit de onderlinge wisselwerking tussen fysisch systeem en gebruikspatronen doorheen de tijd. Veelal is een deelruimte echter niet scherp begrensd, maar overlappen de deelruimten elkaar.

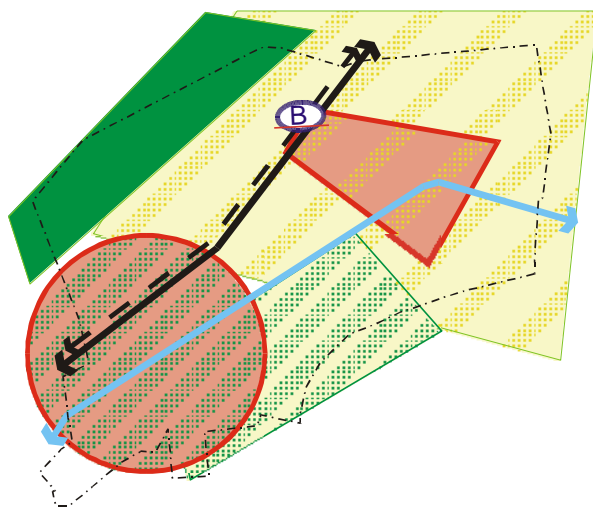
Elke deelruimte onderscheidt zich van de andere, maar ook de onderlinge samenhang is belangrijk. Elke deelruimte heeft een eigen rol in het geheel, een rol die veelal complementair is met de andere deelruimten.

Elke deelruimte heeft niet alleen eigen kenmerken en een eigen rol, maar ook eigen potenties en knelpunten. Deze zullen later besproken worden. Hieruit zullen ook voor elke deelruimte eigen ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt kunnen worden wat betreft wonen, bedrijvigheid, landbouw, natuur, recreatie...

Het grondgebied van Brecht kan in zes deelgebieden worden opgedeeld.

- Noordelijke dorpen
- Brecht Zuid
- Open noorden
- Brechtse Heide
- Groot Schietveld
- Kanaal Dessel-Turnhout-Schoten

Figuur 25: vijf deelgebieden en één deelstructuur in Brecht



4.1. Noordelijke dorpen

Kaart 16: Bestaande ruimtelijke structuur van de Noordelijke dorpen

Wonen

De noordelijke dorpendriehoek van Brecht kan worden beschouwd als een dorpennetwerk. De bebouwing is historisch gegroeid in de dorpen Brecht en Sint-Lenaarts.

Na de aanleg van het kanaal en de grote verbindingswegen ontstaat er bebouwing ter hoogte van Klein-Veerle en langsheen Westmalle baan (nu Vaartstraat). Ook in Brecht en Sint-Lenaarts is de bebouwing sterk ontwikkeld langs de grote verbindingswegen. Hier wordt vooral gesloten en halfopen bebouwing aangetroffen.

In een volgende periode begonnen de dorpen systematisch uit te breiden. Tussen de verschillende verbindingswegen worden systematisch uitbreidingen voorzien in een lossere bebouwingsstructuur.

Na de bouw van de autosnelweg kenden de dorpen een grote groei. De verkavelingen werden steeds groter en de linten werden systematisch dichtgebouwd. De grenzen tussen de dorpen vervaagde en er ontstond een netwerk van dorpen.

Voorzieningen

De winkelvoorzieningen zijn vandaag voornamelijk geconcentreerd in Brecht en in Sint-Lenaarts. Klein-Veerle wordt voorzien van enkele kleinere buurtwinkels. In de grote tussenliggende verkavelingen zijn er geen voorzieningen aanwezig.

Brecht onderscheidt zich duidelijk van Sint-Lenaarts. Het voorzieningenapparaat in Brecht is uitgebreider en deels gericht op het doorgaande verkeer. De voorzieningen liggen er verspreid over gans de dorpskern. In Sint-Lenaarts zitten de voorzieningen vooral geconcentreerd rond Dorpsstraat en Hoogstraatsebaan. Deze voorzieningen zijn vooral gericht op de eigen dorpskern.

De gemeentelijke administratieve voorzieningen zitten geconcentreerd in het park van Brecht.

Langsheen het lint tussen Brecht en Sint-Lenaarts wordt de laatste jaren een verschuiving vastgesteld van wonen naar handelszaken. Deze zaken richten zich vooral op verplaatsingen via de auto.

Bedrijvigheid

De drie dorpen hebben elk hun eigen bedrijventerreinen (De Ring in Brecht, D'Hoef en Vaartkant Links in Sint-Lenaarts en Brug 10 in Klein-Veerle).

In Sint-Lenaarts en Klein-Veerle zijn deze bedrijventerreinen historisch gegroeid. Met de bouw van het kanaal werden er kleilagen ontdekt. Dit had een bloeiende steenbakkerijnijverheid tot gevolg. Thans is er nog slechts één bedrijf actief in deze sector, steenbakkerij Floren. Vele bedrijfsterreinen hebben hun oorspronkelijke functie verloren. Een deel van deze terreinen zijn verlaten, andere worden gebruikt voor opslag en op nog andere zijn er nieuwe bedrijven gekomen.

In Brecht werd een ambachtelijke zone uitgebouwd tussen de dorpskern en de autosnelweg. Vooral de nabijheid van het op- en afrittencomplex speelde hierbij een rol.

Infrastructuur

De noordelijke dorpendriehoek ligt op het knooppunt van verkeerswegen die gericht zijn op het hinterland van de Noorderkempen. De nabijheid van het op- en afrittencomplex van de autosnelweg en binnenkort de HSL-lijn met het station zal dit element nog versterken.

De belangrijkste wegen zijn Wuustwezelsteenweg (richting Wuustwezel), Veldstraat (richting Loenhout), Hoogstraatsebaan (richting Hoogstraten), Bevrijdingsstraat (richting Rijkevorsel), Oostmalsebaan (richting Oostmalle), Groot Veerle (richting Westmalle) en Eyndovensteenweg-Abdijlaan (richting Zoersel-Schilde).

Ten zuidoosten van de dorpendriehoek stroomt het Kempisch kanaal. Dit kanaal is voor Sint-Lenaarts van economisch belang. Er worden vooral grondstoffen aangevoerd voor de firma Janssens. Het vervoer gebeurt enkel in de richting van Turnhout.

Groen en Recreatie

In de dorpendriehoek zijn er geen uitgesproken groene of recreatieve elementen aanwezig. De dorpskernen van Brecht en Sint-Lenaarts hebben wel elk een grote parkstructuur in het centrum liggen. In Klein-Veerle is er een kleine speelruimte voorzien.

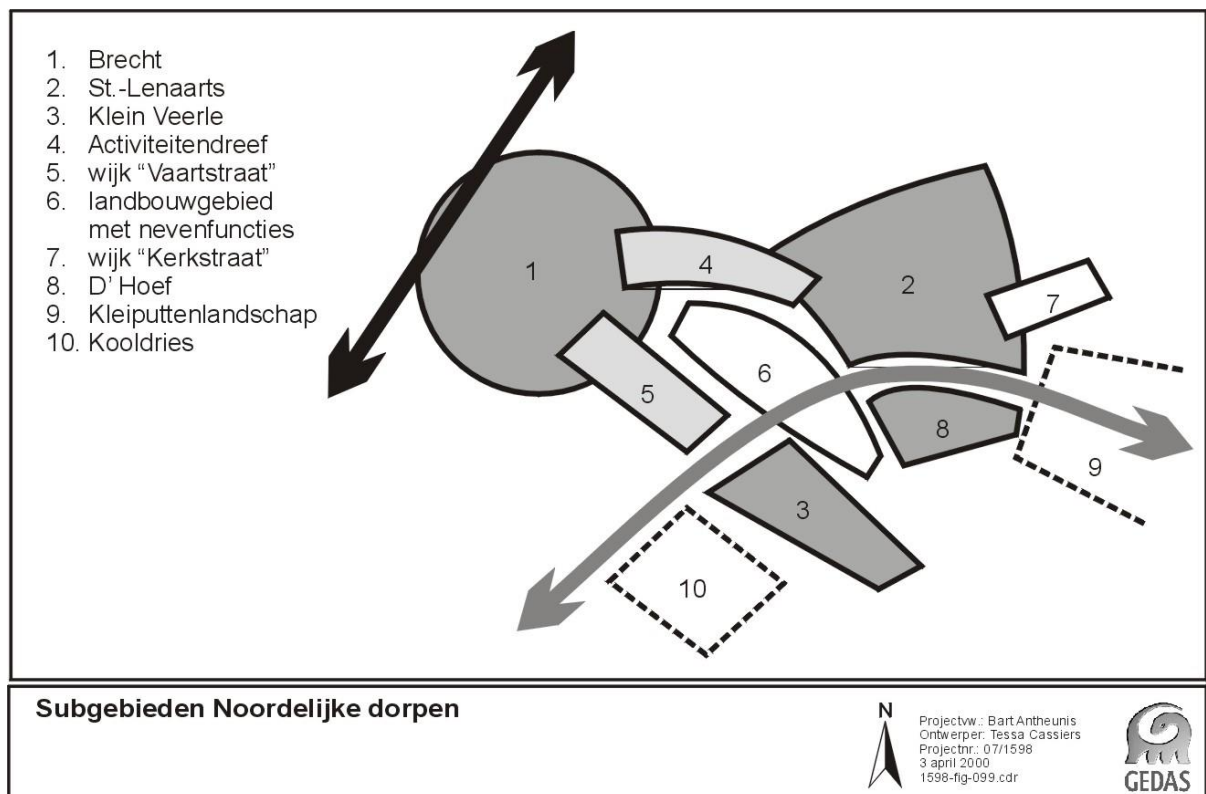
Enkel rond het kanaal liggen enkele oude kleiputten die na hun ontginning een groene bestemming hebben gekregen. Deze structuren kunnen in de toekomst een belangrijke rol spelen voor de dorpendriehoek.

Synthese

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de deelruimte Noordelijke dorpen verder kan worden opgedeeld in een aantal subgebieden die elk een specifieke plaats innemen binnen het gebied van de dorpendriehoek. Deze deelgebieden onderscheiden zich van elkaar door hun ruimtelijke en functionele kenmerken.

Volgende figuur geeft een overzicht van de subgebieden binnen de noordelijke dorpendriehoek.

Figuur 26: Subgebieden – Noordelijke dorpen



4.2. Brecht Zuid

Kaart 17: Bestaande ruimtelijke structuur van Brecht Zuid

Wonen

Het bebouwd perifeer landschap van St.-Job-in't-Goor is historisch gegroeid rond de centrum as. Hier treft men voornamelijk gesloten bebouwing aan. Verspreid langs deze as liggen enkele grotere gebouwen in een open kavelstructuur.

Ten oosten en ten westen van deze as zijn er gedurende de loop der jaren grote verkavelingen gerealiseerd in een overwegend open kavelstructuur. Hierdoor is er een groot ongestructureerd dorp ontstaan zonder sterk centrumgebied.

Langsheen Schotensteenweg zijn er behalve woningen verscheidene kleinere bedrijven gegroeid.

Hoge Heide is samengesteld uit grote kavels in een groene structuur.

In de weekendzone wordt er steeds meer permanent verbleven. Hierdoor heeft het gebied een groot deel van zijn oorspronkelijke functie verloren. Het gebied kan eigenlijk beschouwd worden als een woongebied in plaats van een zone voor verblijfsrecreatie. Dit werd door de laatste gewestplanwijziging zo bestemd. Deze zone werd herbestemd als woongebied met recreatief karakter.

Voorzieningen

De meeste winkels, scholen, horeca en feestzalen zijn gelegen langsheen de centrale dorps-as (zijnde: een gedeelte van Beukenlei, Handelslei, Brugstraat, Kerklei) en langsheen Schotensteenweg.

Op het kruispunt van Zandstraat, Kerklei en Brugstraat ligt het administratief centrum in het verlengde van de Brugstraat.

Ter hoogte van Luie Hoek ligt het Kristus Koningsinstituut, beeld- en structuurbepalend voor de dorpskern van St.-Job-in't-Goor. Het gebied tussen het instituut en de dorpskern wordt gebruikt als parkeerruimte voor de Brechtse heide. Rond het terrein zijn enkele horecazaken gevestigd.

Bedrijvigheid

In het bebouwd perifeer landschap ligt één grote zone voor industrie en ambachtelijke bedrijven. Deze bevindt zich op de grens met Schoten, ter hoogte van het Antitankkanaal. Het gebied is volledig volgebouwd.

Verspreid langsheen Schotensteenweg liggen nog enkele kleinere bedrijfsgebouwen al dan niet verweven tussen woningen.

Infrastructuur

De belangrijkste verkeersinfrastructuren voor St.-Job-in't-Goor zijn de E19 Antwerpen - Breda, de toekomstige HSL-lijn die parallel aan de E19 komt, de N115 Antwerpen - Hoogstraten die parallel aan de E19 loopt en de N117 Roosendaal - St.-Job-in't-Goor - St.-Antonius-Zoersel.

Door St.-Job-in't-Goor stroomt nog het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten. Dit kanaal werd niet opgenomen in het hoofdwaternet. Het kanaal wordt sporadisch door binnenschippers gebruikt. Pleziervaart kent een toenemende belangstelling. Op verschillende plaatsen zijn reeds kleine jachthavens ontwikkeld in de oude zwaaikommen.

Groen en Recreatie

Rond St.-Job-in't-Goor liggen verschillende grotere groengebieden. Zo is er de Brechtse Heide in het noordoosten, het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten met zijn lineaire groenstructuren, het woonpark Hoge Heide en de voormalige weekendzone ten noorden van de E19, het Antitankkanaal, het coulisselandschap ten zuiden van de dorpskern, de bosstructuur in Schoten, Schilde en Brasschaat. Al deze groenstructuren vormen als het ware een natuurlijke grens aan het bebouwd landschap van St.-Job-in't-Goor.

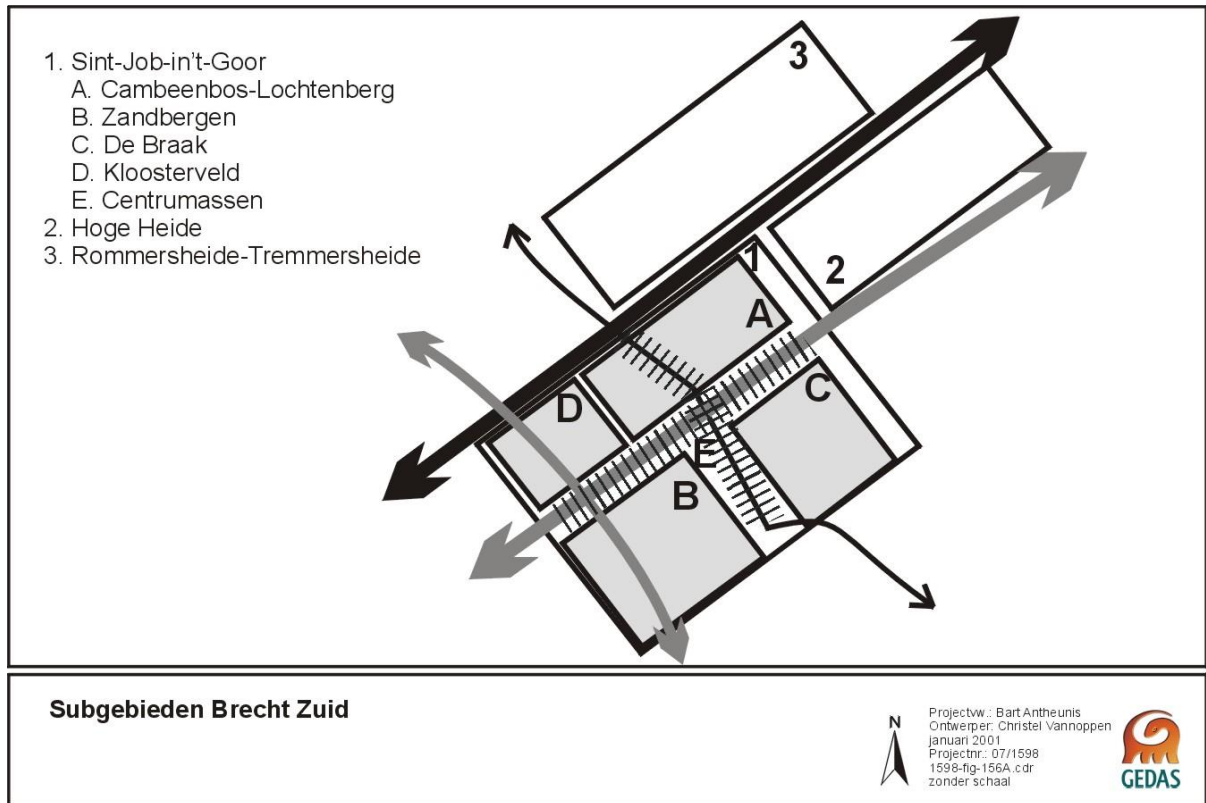
In de kern liggen verspreid grote onbebouwde groene structuren. In het centrum zijn enkele beeldbepalende laanbeplantingen aanwezig zoals in Kerklei.

Synthese

Uit bovenstaande analyse blijkt dat het bebouwd perifeer landschap verder kan worden opgedeeld in drie grotere subgebieden: St.-Job-in't-Goor, Hoge Heide en Rommersheide-Tremmersheide. Deze deelgebieden onderscheiden zich van elkaar door hun ruimtelijke en functionele kenmerken.

Volgende figuur geeft een overzicht van de subgebieden binnen het bebouwd perifeer landschap.

Figuur 27: Subgebieden – Brecht Zuid



4.3. Open Noorden

Kaart 18: Bestaande ruimtelijke structuur van het Open Noorden

Wonen

In het open gebied komt één straatdorp voor: Overbroek. Daarnaast liggen langsheen de belangrijke verbindingswegen (Loenhout, Hoogstraten, Rijkevorsel en Schoten) verschillende woonlinten. Verspreid in het landschap komen tussen de landbouwbedrijven verschillende woningen voor. Concentraties hiervan worden teruggevonden rond Overbroek in de zone tussen de E19-Kempisch kanaal en de Noordelijke dorpendriehoek richting St.-Job-in't-Goor en ten noorden van de Noordelijke dorpendriehoek.

In dit open landschap kunnen een viertal bakens worden aangeduid (waarvan één op het grondgebied van Rijkevorsel). Het zijn het kasteel Maria-ter-Heide (nu Nottebohm), de Waterhoeve, het kasteel Eester en De Hees (grondgebied van Rijkevorsel).

De noordelijke dorpen zorgen voor een sterke versnippering van het open noorden. Doordat de verschillende dorpen er systematisch zijn er ruimtelijk twee grotere landbouwgebieden ontstaan: één tussen het bebouwd perifeer landschap en de noordelijke dorpen en een ander ten noorden van de noordelijke dorpen.

Bedrijvigheid

De landbouw is de belangrijkste economische sector binnen dit deelgebied. De landbouwbedrijfsgebouwen komen verspreid in het deelgebied voor. Een diepgaande analyse van de landbouw wordt reeds eerder in dit rapport gemaakt.

Naast de agrarische sector komen verspreid in het gebied een aantal kleinere en grotere bedrijven voor. Deze bedrijvigheid is veelal sterk verweven met de aanwezige (agrarische) bebouwing in het landschap. De problematiek van deze zonevreemde bedrijven werd van dichterbij bekeken in bedrijvenstudie.

Op de grens met Malle, ter hoogte van Kraaijenhorst, is nog een ontginningsgebied terug te vinden. Dit is het enige actieve ontginningsgebied binnen de gemeente.

Infrastructuur

Het gebied wordt doorkruist met verschillende verbindingswegen. Deze wegen vertrekken vanuit de noordelijke dorpen (op- en afrittencomplex van de E19) naar de buurgemeenten Wuustwezel, Hoogstraten, Rijkevorsel, Malle en Schoten.

De overige wegen zijn hoofdzakelijk samengesteld uit landbouwwegen.

De infrastructuurbundel (E19 en HSL) doorsnijdt het open noorden van zuidoost naar noord. Hierdoor wordt het open gebied ruimtelijk in twee grote delen gesneden.

Groen

In het gebied worden drie beeldbepalende groenstructuren aangetroffen, het kasteelpark van Maria ter Heide (nu Nottebohm) het kasteelpark Eester en het kasteelpark De Hees (op het grondgebied van Rijkevorsel). Daarnaast zijn er nog versnipperde groenstructuren terug te vinden rond de beekvallei van de Kleine Aa en in de zone tussen het Groot Schietveld en Rommersheide.

De paaltjesdreef (op het grondgebied van Malle) is een visueel structuurbepalende begrenzing van de gemeente Brecht en Malle.

Synthese

Uit bovenstaande analyse blijkt dat het open noorden verder kan worden opgedeeld in drie ruimtelijke subgebieden: het landbouwgebied rond Overbroek, het landbouwgebied Brecht-zuid en het landbouwgebied Brecht-noord.

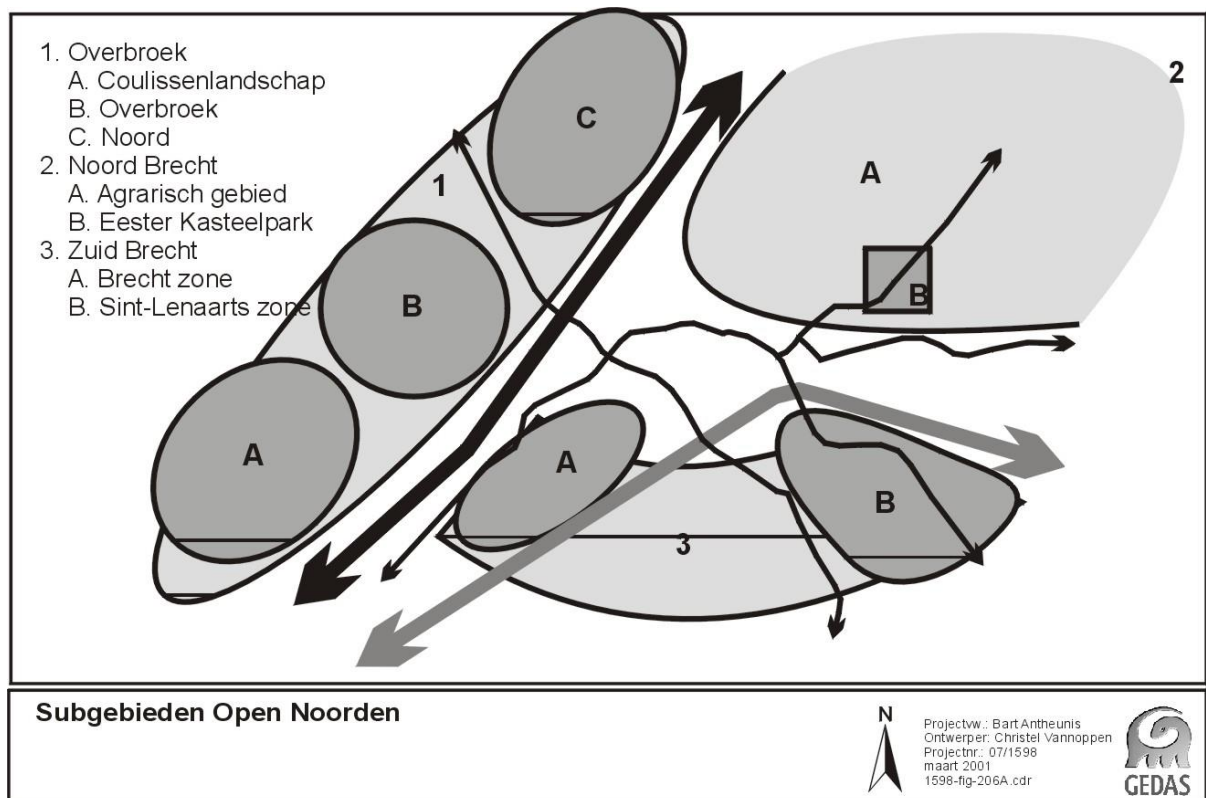
Het landbouwgebied rond Overbroek strekt zich uit tussen de infrastructuurbundel van de E19 en HSL en het Groot Schietveld. Het meest zuidelijk deel wordt gekenmerkt door een versnipperde landbouwstructuur (bos, natuur en landbouw). Het middelste deel, rond het dorpslint Overbroek, heeft

een open karakter. Rond het dorpslint liggen sterke concentraties van verspreide bebouwing. Het meest noordelijk deel kent een eerder gaaf uitzicht. De bebouwing zit er hoofdzakelijk gegroepeerd langsheen de invalswegen.

Brecht noord kent een open karakter met verspreide bebouwing (landbouwbedrijven en zonevreemde woningen). Beeldbepalend binnen dit gebied is het kasteelpark Eester en de Hees (op het grondgebied van Rijkevorsel). Het gebied loopt ver door in de buurgemeenten Wuustwezel, Hoogstraten en Rijkevorsel.

Brecht zuid bestaat uit twee zones: Brecht en Sint-Lenaarts. De zone ten zuiden van Brecht kent een sterk versnipperd voorkomen. Binnen het gebied liggen twee beeldbepalende linten. Rond deze linten komen verspreide landbouwbedrijven en woningen voor. De zone ten zuiden van Sint-Lenaarts kent een gaaf voorkomen. Het gebied kent slechts één beeldbepalende woningcluster. Deze cluster sluit nauw aan bij het industriegebied D'Hoef. In het overige deel komt nagenoeg geen bebouwing voor. Op de grens met Malle ligt het ontginningsgebied. De paaltjesdreef (op het grondgebied van Malle) creëert een visueel-ruimtelijke barrière tussen Brecht en Malle.

Figuur 28: Subgebieden – Open noorden



4.4. Brechtse heide

Kaart 19: Bestaande ruimtelijke structuur van de Brechtse Heide

Wonen

Eyndoven is een wooncluster, ontstaan ter hoogte van Brug 11 aan de oude verbindingsweg (nu Abdijlaan) tussen Brecht-centrum en het perifeer gelegen St.-Antonius-Brecht.

Verspreid in het gebied van de Brechtse heide bevinden zich een 30-tal hoeven en/of landbouwbedrijven. Langsheen Abdijlaan ligt de Abdij Onze-Lieve-Vrouw van Nazareth.

Ten zuidwesten van de Brechtse Heide ligt de dorpskern van St.-Job-in't-Goor. Ten noordwesten ligt Klein Veerle.

Bedrijvigheid

Naast de landbouw is er in de Brechtse Heide slechts één zone voor ambachtelijke bedrijven. Op dit terrein bevindt zich de firma Luyckx, een bedrijf gespecialiseerd in het verkoop en onderhoud van landbouw- en grondbewerkingsmachines. Het bedrijf is ontstaan uit een ouderlijk bosbouwbedrijf dat dateert van voor de gewestplanbestemming.

Landbouw

In het gebied van de Brechtse Heide bevinden zich 24 landbouwbedrijven en 2 nevenbedrijven (onderhoud machines en loonwerkbedrijf). Ook in de Abdij Onze-Lieve-Vrouw van Nazareth is een boerderij gelegen.

De meeste bedrijven zijn gespecialiseerd in de melkveehouderij, slechts enkele bedrijven hebben een gemengd karakter. Twee bedrijven spitsen zich toe op de opfok van paarden.

Dit heeft als gevolg dat 80% van de oppervlakte is samengesteld uit weilanden. De overige percelen zijn akkers voor veevoeders, waarvan hoofdzakelijk maïs.

Infrastructuur

De enige verharde weg die door de Brechtse Heide loopt is Abdijlaan. De meeste woningen zijn gelegen langs een verharde weg. Dit is echter niet zo voor de woningen langsheen Westmallebaan en Koodriesstraat.

Het overgrote deel van de wegen in de Brechtse Heide is dus onverhard. Bij slecht weer is dit nadelig voor de landbouwuitbating, de wegen worden onberijdbaar en de velden onbereikbaar.

Rond de Brechtse Heide liggen een aantal belangrijke gewestwegen. Het zijn N117, N12 en N133.

Het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten zorgt voor een harde afsluiting in het noordwesten.

Groen

De **bossen van de Brechtse Heide en de Vraagheide**, in het zuiden, zijn ongeveer 650 ha groot en lopen grotendeels door op het grondgebied van Schilde. Het grootste gedeelte ervan is in handen van twee eigenaars die een beheersplan lieten opstellen voor het gebied.

Het reservaat **Kooldries** wordt door Natuurpunt beheerd. De nadruk ligt hier vooral op het beheer in functie van de vogels. Het gebied is slechts onder begeleiding toegankelijk. Het Vlaams gewest kocht het aansluitende domein **Hoofsweer** op. Dit gebied vormt een eenheid met de Kooldries. Het zal beheerd worden in functie van natuurbehoud.

Het **Marbeleven** is een groot, natuurlijk ven, omringd door heide- en bosvegetatie. De omgeving van **Muizeven** is interessant omwille van de vele vennetjes met vochtige heidevegetatie.

De lagergelegen **natte weilanden** vormen interessante pleisterplaatsen voor vogels. De voornaamste activiteit is de melkveehouderij, welke essentieel is om het huidige weidelandschap te behouden.

Recreatie

De **bosstructuur** in het zuiden trekt vooral in het weekend een groot aantal wandelaars aan. De uitvalsbasis hierbij is veelal Luie Hoek in St.-Job-in't-Goor.

De **Vraaghoeve** dateert van 1800 (sommige delen zijn ouder) en werd onlangs geklasseerd als monument.

Ten westen van het bedrijventerrein van Luyckx liggen ongeveer 70 **illegale weekendhuisjes**.

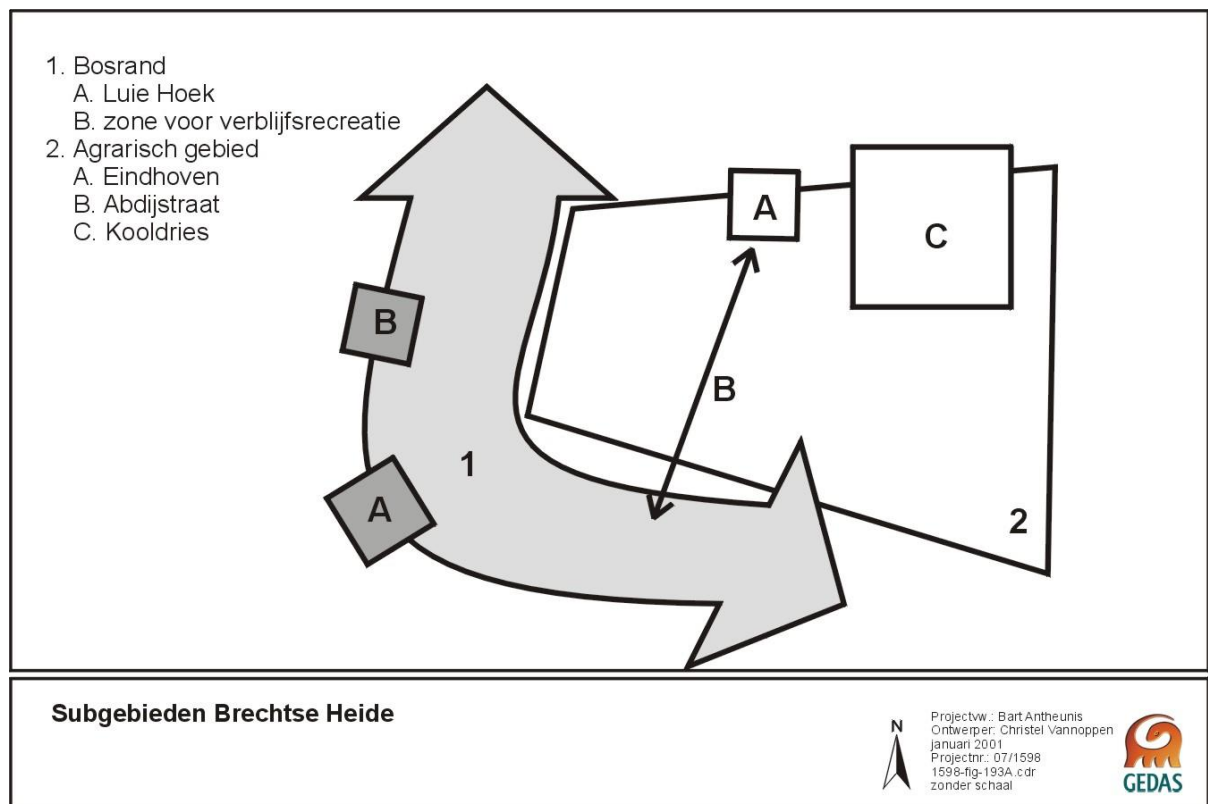
Het **Kooldriespark**, gelegen langsheen het Kempisch kanaal, dat nagenoeg volledig permanent bewoond wordt.

De **GR5** doorkruist de Brechtse Heide. De langeafstandsroute komende van de Trappistenabdij loopt via Eindhoven naar Brecht.

In de Brechtse Heide bevinden zich twee Abdiijen. De **Abdij van Nazareth** langsheen de Abdijlaan en de **Trappistenabdij van Westmalle** in Westmalle. Deze laatste heeft de meeste toeristische potenties.

Op het grondgebied van Malle is er nog het Vakantieoord **St. Jansburg** en **Drieboomkesberg**.

Figuur 29: Subgebieden – Brechtse heide



Synthese

Uit bovenstaande analyse blijkt dat het Kempisch kanaal verder kan worden opgedeeld in twee grotere subgebieden: de bosrand en het agrarisch gebied.

De bosrand is gelegen langs de dorpskern van St.-Job-in't-Goor. Op de scheiding van de bosrand en de dorpskern liggen Luie Hoek en een gebied voor verblijfsrecreatie (camping en verblijfshuis voor bosklassen).

Het agrarisch gebied strekt zich uit tot tegen het kleiputtenlandschap van St.-Lenaarts. In dit gebied zijn drie belangrijke delen te onderscheiden: het gehucht Eyndoven, Abdijlaan met enkele beeldbepalende structuren (abdij, Marbelenven, bedrijf) en omgeving Kooldries met Kooldriespark (permanent bewoonde zone voor weekendverblijven), bedrijventerrein Boudewijnstraat en wooncluster.

4.5. Kempisch kanaal

Kaart 20: Bestaande ruimtelijke structuur van het Kempisch kanaal

Wonen

Langsheen het kanaal liggen twee dorpen, St.-Job-in't-Goor en Sint-Lenaarts. Tussen deze twee dorpen liggen twee kleinere kernen, hun relatie met het kanaal is echter gering. Het zijn Klein Veerle en Eyndoven.

De zone voor verblijfsrecreatie 'Kooldriespark' valt eveneens te vermelden. Deze zone is nagenoeg volledig permanent bewoond.

Bedrijvigheid

Langsheen het kanaal liggen verschillende grotere en kleinere bedrijvzones. De belangrijkste zone, D'Hoef, situeert zich ter hoogte van Sint-Lenaarts. Een kleinere zone, Brug 10, ligt tussen het kanaal en de dorpskern van Klein Veerle. Een groot deel van dit bedrijventerrein is nog niet opgevuld. De overige kleinere bedrijventerreinen bevinden zich voornamelijk op voormalige steenbakkerijterreinen. Rond Klein Veerle en St.-Job-in't-Goor liggen tal van oude kleiputten. Deze worden veelal niet meer gebruikt. Dit kleiputtenlandschap loopt nog verder op het grondgebied van Rijkevorsel.

Langsheen het kanaal is er slechts één steenbakkerij in bedrijf, Floren ten oosten van het bedrijventerrein van Sint-Lenaarts.

Slechts twee bedrijven maken gebruik van het kanaal als aan- en afvoermiddel voor hun grondstoffen en producten. Het zijn Janssens & Zn. en Bastiaensen, twee bedrijven in bouwmaterialen. Ze zorgen voor meer dan 75% van het vrachtvervoer over het kanaal vak Turnhout – Schoten²⁵.

In het oude kleiputtenlandschap liggen nog verspreid oude steenbakkerijgebouwen. Hun oorspronkelijke functie is er niet meer terug te vinden. Enkele sites zijn omgevormd tot bedrijventerrein, andere worden gebruikt als opslagruimte. Dit laatste is geen hoogwaardige activiteit. In deze gebouwen wordt meestal niet meer geïnvesteerd waardoor ze samen met enkele zwaar verkrotte panden een onbestemde indruk achterlaten.

Onlangs werd de kade in Sint-Lenaarts in de richting van Rijkevorsel verlengd om de aanlegmogelijkheden van de wachtende schepen te bevorderen.

Landbouw

Tussen de bosgordel ten noorden van St.-Job-in't-Goor en Klein Veerle ligt, centraal in de gemeente, een groot open landbouwgebied. Op het gewestplan wordt deze zone bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Ten zuiden van het kanaal is dit landbouwgebied een onderdeel van het beschermd landschap 'Brechtse heide'.

Het gehucht Eyndoven, gelegen aan de enige brug in dit gebied, vormt een centraal punt in dit open gebied. Ten oosten hiervan ligt een meer versnipperd landbouwgebied. Deze zone is een onderdeel van de noordelijke dorpen. Het gaat hier over landbouw gemengd met bedrijven, woningen en oude kleiputten.

Tussen de bosgordel rond St.-Job-in't-Goor en het open gebied ligt eveneens een versnipperde overgangszone. Het gaat hier over een gemengd bos en landbouwgebied.

Infrastructuur

Het kanaal als structuur

Op het kanaal in Brecht zijn er vijf sluizen ter hoogte van St.-Job-in't-Goor. Een verbinding naar de overzijde is mogelijk via vijf ophaalbare bruggen (St.-Job-in't-Goor, Eyndoven, Klein Veerle en Sint-Lenaarts), één vaste brug (Sint-Lenaarts) en één vaste voetgangersbrug in St.-Job-in't-Goor. Enkel de brug in St.-Job-in't-Goor en de vaste brug in Sint-Lenaarts zijn geschikt voor dubbel verkeer. De overige bruggen hebben de breedte van één rijvak.

²⁵ Vervoersstatistieken 1997

Op het traject liggen zes zwaaikommen (of havengebieden), drie te St.-Job-in't-Goor, één te Eyndoven, één in Klein Veerle en één in Sint-Lenaarts. De laatste twee hebben vooral een economische functie, de andere hebben een recreatieve functie.

De belangrijkste verkeerswegen

De N117 in het Zuiden die St.-Job-in't-Goor verbindt met Essen (en verder Roosendaal) en St.-Antonius-Zoersel.

Abdijlaan, centraal in de gemeente, die Schilde met Brecht verbindt via Eyndoven.

De N133 die van Westmalle via Klein Veerle naar Brecht (en verder naar Wuustwezel) loopt.

De N153 die Oostmalle (en verder Lille) over Sint-Lenaarts met Brecht verbindt.

Groen

Langs het kanaal liggen twee belangrijke groengebieden. In het zuiden zijn er de grote bosstructuren rond St.-Job-in't-Goor en in het oosten is er het kleiputtenlandschap als waterrijk natuurgebied.

Het kleiputtenlandschap ten oosten van Sint-Lenaarts loopt door op het grondgebied van de gemeente Rijkevorsel.

In het zuiden ligt het antitankkanaal, welke voor een aansluiting zorgt met andere grote groenstructuren rond Antwerpen.

Kleinere groenstructuren zijn terug te vinden in de oude kleiputtenlandschappen rond Klein Veerle.

In het centrale open ruimtegebied stroomt de Kleine Aa.

Recreatie

Op en rond het kanaal zijn nu reeds verschillende recreatieve infrastructuren terug te vinden. Deze infrastructuren zijn zeer divers. Het varieert van jachthaveninfrastructuur of dagrecreatie naar verblijfsrecreatie in allerlei vormen. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de verschillende mogelijkheden.

Jachthaveninfrastructuur: Verschillende zwaaikommen langsheen het kanaal vervullen nu een recreatieve functie en zijn omgebouwd tot jachthaven voor pleziervaartuigen. Er zijn onder meer jachthavens ter hoogte van Eyndoven en St.-Job-in't-Goor.

Wandel- en fietsroutes: Het kanaal vormt de basis van enkele bovenlokale recreatieve routes. Het Jaagpad (aan de linkeroever van het kanaal) vormt een doorgaande route die Antwerpen met de Noorderkempem verbindt. De GR 5 loopt voor het gedeelte tussen de Brechtse Heide en Klein Veerle langs het Kempisch kanaal.

Verblijfsrecreatie: Langsheen het kanaal worden verschillende vormen van verblijfsrecreatie aangetroffen. De meeste elementen zijn geconcentreerd rond de dorpskern van St.-Job-in't-Goor. Zo zijn er twee Campings; de Linde en Florial; is er het verblijfshuis De Merel. In de buurt van de Merel ligt nog een Heemhuis langs Schotensteenweg.

Dagrecreatie: Naast de wandel- en fietsroutes is er in het oude kleiputtenlandschap ten oosten van Sint-Lenaarts één zone voor dagrecreatie, de Leeuwerik, terug te vinden. Deze zone bestaat uit een zwemplas met ligweide.

Synthese

Uit bovenstaande analyse blijkt dat het Kempisch kanaal verder kan worden opgedeeld in drie grotere subgebieden: Het gesloten gebied van St.-Job-in't-Goor, het open gebied rond Eyndoven en het gesloten gebied rond de Noordelijke dorpen.

Het gesloten gebied van St.-Job-in't-Goor kan nog verder worden opgedeeld in het bebouwd deel van de dorpskern van St.-Job-in't-Goor en de onbebouwde delen die deel uitmaken van de groene gordel rond de dorpskern van St.-Job-in't-Goor.

Het open gebied rond Eyndoven bestaat uit een agrarische omgeving waarin centraal de dorpskern van Eyndoven ligt. Door het gebied stroomt de Kleine Aa. Het gebied ten zuiden van het kanaal behoort tot het beschermd landschap van de Brechtse Heide.

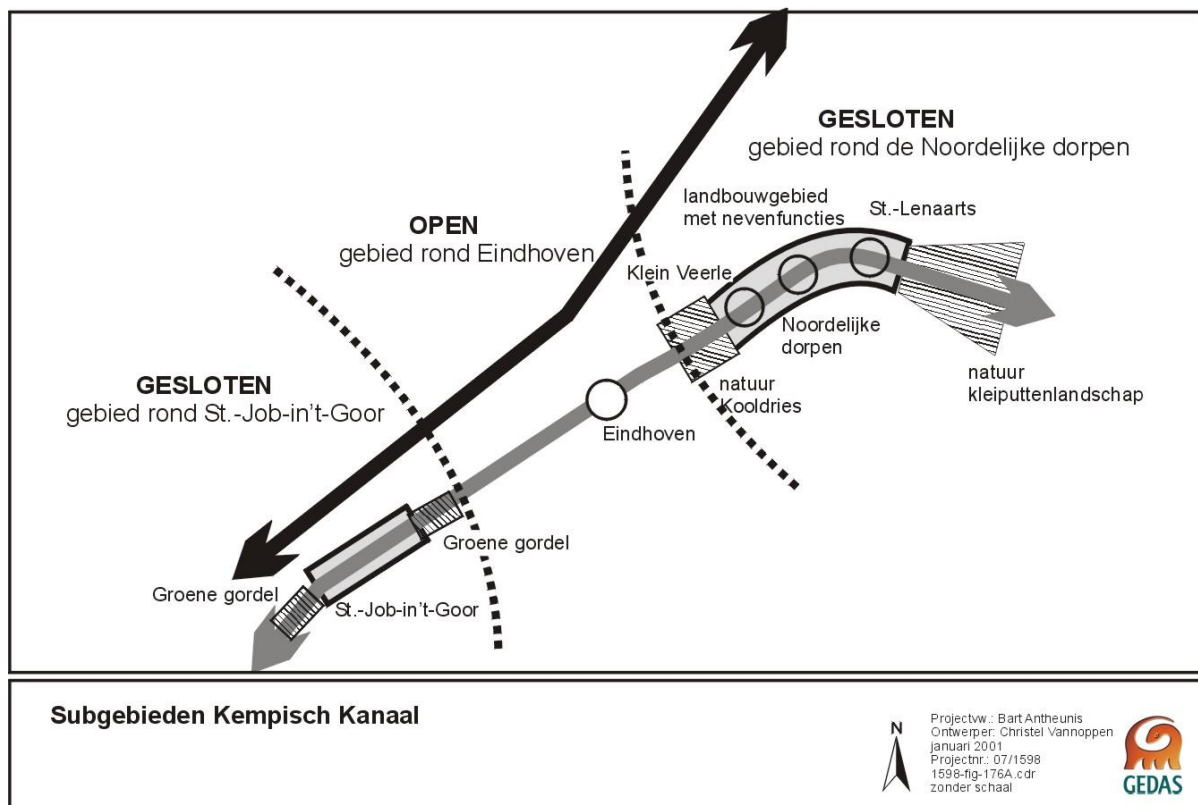
Het gesloten gebied van de Noordelijke dorpen kan verder worden opgedeeld in gemengde natuurlijke gebieden, Kooldries en Kleiputtenlandschap, en de zone van de noordelijke dorpen zelf.

Het *gemengd gebied Kooldries* bestaat uit het Kooldriespark (permanente bewoning), het bedrijventerrein Boudewijnlaan en een wooncluster in een natuurlijke omgeving.

Het *gebied van de noordelijke dorpen* bestaat uit de dorpskern van Klein Veerle, een centrale open ruimte en de dorpskern van Sint-Lenaarts.

Het *gemengd gebied Kleiputtenlandschap* bestaat uit het tot natuur geëvolueerde oude kleiputtenlandschap met verspreid kleinere oude bedrijventerreinen en de zone voor dagrecreatie Leeuwerik.

Figuur 30: Subgebieden – Kempisch kanaal



1. WONEN

1.1. Raming kwantitatieve woonbehoefte

1.1.1. Methodiek

1.1.1.1. Onderscheid open en gesloten prognose

Er bestaat een onderscheid tussen een open bevolkings- en gezinsprognose en een gesloten bevolkings- en gezinsprognose:

- Een gesloten bevolkingsprognose houdt enkel rekening met de natuurlijke evolutie van de bevolking (geboortes en sterftes). De in- en uitwijking wordt bij de begintoestand van de prognose dus kunstmatig op nul gezet. Bij een open prognose wordt wel rekening gehouden met de in- en uitwijking. Dit gebeurt door extrapolatie van de leeftijds- en geslachtsspecifieke migratiesaldi van het jongste decennium naar de periode 2007-2012.
Een gesloten prognose geeft vrijwel steeds een weinig realistisch beeld van de effectief te verwachten evolutie, zeker op gemeentelijk niveau. In een doorsnee gemeente liggen de jaarlijkse geboorte- en sterftcijfers, die bepalend zijn voor de gesloten prognose, immers veel lager dan het aantal in- en uitwijkingen. Deze hebben niet alleen een directe impact op het aantal inwoners. Maar doordat ze doorgaans zeer leeftijdsspecifiek zijn, bepalen ze ook in belangrijke mate de leeftijdsopbouw van de gemeente en dus het toekomstig geboorte- en sterftcijfer.
- Een open bevolkings- en gezinsprognose houdt wel rekening met migraties en is in die zin veel realistischer dan een gesloten prognose, zeker op gemeentelijk niveau. Maar tegelijkertijd zijn de resultaten van een open prognose veel onzekerder, omdat migratiesaldi veel meer aan schommelingen onderhevig zijn dan het natuurlijk saldo. Dat wordt immers bepaald door relatief stabiele en slechts geleidelijk veranderende overlevingskansen en vruchtbaarheidscijfers.

1.1.1.2. Trendbreukbeleid RSV doorvertaald op methodiek

Het RSV streefde ernaar om het aandeel van de stedelijke gemeenten in het totaal aantal huishoudens in Vlaanderen tegen 2007 op het peil te houden van 1991, en dit om verdere suburbanisatie tegen te gaan. Men wou aldus een zgn. "trendbreuk" realiseren. Dit kwam erop neer dat minstens 60% van het totaal aantal bijkomende woningen in Vlaanderen over de periode 1991-2007 in de stedelijke gemeenten moest gerealiseerd worden en slechts 40% in de buitengebiedgemeenten. Voor de provincie Antwerpen was de verdeelsleutel 65/35%. Bij de voorlopige herziening van het RSV voor de periode 2007-2012 werden deze verdeelsleutels aangehouden.

De trendbreuk in de verdeling van de te realiseren woningen is in de provincie Antwerpen slechts in beperkte mate gerealiseerd. Bij de partiële herziening van het RSPA werd een ander werkwijze gehanteerd om de woonbehoefte te bepalen.

Om de trendbreuk te realiseren en de groei (suburbanisatie) van de buitengebiedgemeenten af te remmen, mochten zij in de planperiode 1991-2007 in principe slechts een woningaanbod creëren in functie van hun eigen "natuurlijke" woonbehoefte, zijnde o.b.v. een gesloten huishoudenprognose. Maar indien alle buitengebiedgemeenten hun "natuurlijke" groei mogen aanhouden, kan van een trendbreuk niet echt sprake zijn, omdat het buitengebied een jongere bevolking en dus een hogere natuurlijke aangroei had/heeft dan de stedelijke gemeenten. Om effectief een trendbreuk te realiseren was een effectieve verschuiving van woningcontingenten van het buitengebied naar de stedelijke gebieden noodzakelijk.

Bovendien zijn gesloten prognoses zoals gezegd weinig realistisch omdat migraties uiteraard niet kunnen uitgesloten worden. Juridisch gezien kan het beleid enkel het aansnijden van (nog niet ingericht) woonuitbreidingsgebied tegenhouden, terwijl het grootste deel van het potentieel bouw-

aanbod in woongebied (volgens gewestplan, BPA's of verkavelingen) gelegen is. Aldus heeft het beleid de groei van vele buitengebiedgemeenten, waaronder Brecht, niet of slechts beperkt kunnen afremmen.

Daarom heeft de provincie Antwerpen bij de voorlopige herziening van haar PRS voor de periode 2007-2012 ervoor geopteerd om ook deels rekening te houden met de reële trends en dus met de open bevolkings- en huishoudensprognoses van de gemeenten. Maar anderzijds blijft de algemene verdeelsleutel 65/35% tussen stedelijke en buitengebiedgemeenten behouden en wil men deze ook afdwingen door de buitengebiedgemeenten een concrete maximale taakstelling toe te wijzen. Om de 65/35%-verdeling te bereiken, is het nodig dat de buitengebiedgemeenten 20% van hun voorspelde woningbehoefte tot 2012 – waarbij het gemiddelde wordt genomen tussen de gesloten en de open huishoudensprognose – afstaan aan de stedelijke gemeenten.

Dit 80%-principe werd ook toegepast bij de partiële herziening van het RPSA²⁶, nl. de studie woontendenzen provincie Antwerpen) en zal dus ook toegepast worden voor het bepalen van de woningbehoefte van Brecht, en bovendien verder aangehouden worden tot in 2022.

1.1.2. Resultaten

1.1.2.1. Bevolkingsprognose

Volgens een open prognose wordt een continue toename van de bevolking verwacht. De regio Hoogstraten en Brecht/Wuustwezel behoren toe de sterkste stijgers van de provincie. Voornamelijk te wijten aan instroom van Nederlanders en jong volwassenen (20 -35 jaar) o.w.v. de gunstige ligging in de directe omgeving van een snelweg en een spoorweglijn.

1.1.2.2. Prognose aantal huishoudens – woonbehoefte

De woonbehoefte voor de periode 2007-2012 bedraagt 639.

De woonbehoefte voor de periode 2007-2022 bedraagt 1859.

Voor Brecht ligt de woningbehoefte t.g.v. migraties hoger dan op basis van natuurlijke aangroei. Dezelfde situatie vinden we terug in de buurgemeenten langs de Nederlandse grens.

Tabel 10 Prognose toename aantal huishoudens (bron: studie woontendenzen provincie Antwerpen)²⁷

601	toename # huishoudens 2007-2012 gesloten prognose
1676	toename # huishoudens 2007-2022 gesloten prognose
996	toename # huishoudens 2007-2012 open prognose
2972	toename # huishoudens 2007-2022 open prognose
639	herziene woonbehoefte buitengebied 2007-2012 =80% van gemiddelde van gesloten en open prognose 2007-2012 (40% open prognose en 40% gesloten prognose) conform trendbreukbeleid
1859	herziene woonbehoefte buitengebied 2007-2022 =80% van gemiddelde van gesloten en open prognose 2007-2022 conform trendbreukbeleid

De gemeente Brecht heeft een relatief hoge woonbehoefte. Wanneer immers de cijfers van andere gemeenten in de provincie worden geraadpleegd vinden we het volgende terug:

²⁶ de cijfers uit de partiële herziening RSPA werden grotendeels gebaseerd op de studie Woontendenzen provincie Antwerpen.

²⁷ Bron: studie "Onderzoek naar woontendenzen en -behoeften binnen de provincie Antwerpen", opgemaakt in 2010.

- Brasschaat: herziene woonbehoefte buitengebied 2007-2022: 359
- Kalmthout: herziene woonbehoefte buitengebied 2007-2022: 628
- Rijkevorsel: herziene woonbehoefte buitengebied 2007-2022: 459

Echter het nabijgelegen Wuustwezel en Zoersel hebben ook een relatief hoge woonbehoefte, respectievelijk 1148 en 1048.

1.1.3. Effectief reeds gerealiseerd van de woonbehoefte periode 2007-2012

Bij de opmaak van de herziening van dit GRS, anno 2014 hebben we reeds cijfers over de eerste planperiode 2007-2012. Enerzijds op basis van de effectieve toename van het aantal huishoudens en anderzijds op basis van het aantal gerealiseerde woningen in deze periode. Voor de verdere berekeningen in het kader van de woningprogrammatie zal enkel nog worden gewerkt voor de periode 2012-2022. Voor het onderdeel vraag (woningbehoefte) wordt van de totale geprognosticeerde woonbehoefte voor 2007-2022 het effectief gerealiseerde aantal woningen afgetrokken, om zo te komen tot de restbehoefte voor 2012-2022.

1.1.3.1. Effectieve toename # huishoudens periode 2007-2012

De effectieve toename van het aantal huishoudens bedraagt 707 (10.426 in 2007 en 11.133 in 2012)²⁸.

1.1.3.2. Gerealiseerde woningen 2007-2012

Zoals reeds aangehaald in hoofdstuk 'laag 2 - 3.2.1.2. Kenmerken van het woningbestand' is er een richtcijfer gekend voor het gerealiseerde aantal bijkomende wooneenheden in de periode 2007-2011 op basis van de dossiers binnengebracht als "einde werken". Dit aantal bedraagt 632. Dit cijfer ligt dicht in de buurt van de geprognosticeerde woonbehoefte voor deze periode nl. 639 (zie Tabel 7). Wanneer dit aantal afgetrokken wordt van de geprognosticeerde woonbehoefte voor de periode 2007-2022, namelijk 1859, dan komen we tot een cijfer van **1227** voor de periode 2012 – 2022.

1.2. Raming kwalitatieve huisvestingbehoeften

1.2.1. Cijfers op niveau provincie – algemene vraag naar kleine woningen

De provinciale resultaten van de open gezinsprognose 2007-2022 zien er als volgt uit:

Tabel 11 provinciale resultaten open gezinsprognose 2007-2022

Gezins-grootte	% 2007	% 2012	% 2017	% 2022	Aantal 2007	Evolutie '07-'12	Evolutie '07-'17	Evolutie '07-'22	Aantal 2022
1	32,25	33,27	34,07	34,63	233 592	+17 124	+32 693	+46 036	279 629
2	33,19	34,06	35,03	36,01	240 420	+16 251	+33 387	+50 305	290 725
3	14,70	13,76	12,85	11,96	106 502	+ 2 786	- 6 092	- 9 923	96 579
4	12,89	12,20	11,56	10,08	93 378	- 1 458	- 2 992	- 3 880	89 498
5	6,97	6,71	6,48	6,32	50 460	+ 118	+ 209	+ 559	51 020
Totaal	100	100	100	100	724 352	+29 249	+57 204	+83 098	807 450

²⁸ Bron: gemeente

Uit bovenstaande tabel mogen we vaststellen dat de gezinsverduunningstrend sterk toeneemt voor wat betreft het aantal één- en tweepersoonsgezinnen die dit (deels) ten koste gaat van de drie- en vierpersoonsgezinnen. In absolute cijfers is de afname van het aantal grotere gezinnen vrij beperkt (het aantal 5+-gezinnen zou zelfs marginaal toenemen). Het standhouden van de grotere gezinnen kan toegeschreven worden aan meerdere factoren: het hoge aandeel van de sterk groeiende groep hoogbejaarden dat in een collectief huishouden terecht komt, de toename van het aantal wedersamengestelde gezinnen (samenvoegen van eenoudergezinnen) en de netto instroom van grote buitenlandse gezinnen.

Als we deze informatie doortrekken naar de effecten voor de kwalitatieve woningbehoefte, zouden we volgende besluiten kunnen trekken: aangezien enkel de kleine gezinnen significant toenemen in aantal, is er de komende decennia in feite vooral een behoefte aan kleine woningen.

Het aantal gezinnen met 3+ personen in de leeftijdscategorieën 0-15j en 25-45j – de jongere gezinnen met kinderen – zou tussen 2007 en 2022 afnemen met bijna 29 000 eenheden. Dus ook de behoefte aan grotere woningen.

Maar deze conclusie moet enigszins gerelativeerd worden. Een belangrijk deel van de groei van de kleine gezinnen zit nl. in de hogere leeftijdscategorieën. De 55+-ers vertegenwoordigen bijna de helft van de groei van het aantal eenpersoonsgezinnen tot 2022 en bijna het gehele aantal van de groei van het aantal tweepersoonsgezinnen. Deze groep blijft doorgaans in hun, te groot geworden huis, wonen zolang ze in staat zijn om deze te onderhouden. In functie van een betere benutting van het bestaand woningpatrimonium zou het wenselijk zijn dat deze groep sneller doorschuift naar bv. een appartement, zodat hun woningen beschikbaar komen voor jongere gezinnen met kinderen en er dus minder nieuwbouw van eengezinswoningen nodig is.

1.2.2. Behoefte aan sociale bouwmogelijkheden

De gemeente Brecht werd belast met een redelijk hoog sociaal objectief voor sociale huurwoningen die volgde uit het decreet grond- en pandenbeleid. Er moeten namelijk tegen 2025 een totaal van 191 sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Samen met het voorgestelde sociaal objectief voor 113 sociale koopwoningen en kavels zou dit betekenen dat de gemeente tegen 2020 een totaal van 304 sociale woningen zou moeten realiseren, wat neerkomt op 33 sociale woningen per jaar. Dit is een relatief hoog aantal wanneer we dit cijfer vergelijken met het gemiddeld aantal gerealiseerde woningen tussen 2007 en 2011, namelijk 148.

Tabel 12 Bindend sociaal objectief Brecht (synthese 15/02/2011)

<i>Bindend sociaal objectief 2009-2020</i>	<i>Inhaalbeweging 2013 - 2025 (<3% sociale woningen)</i>	<i>Te realiseren 2009 - 2025</i>	<i>Bindend sociaal objectief koopwoningen 2009 - 2020</i>	<i>Bindend sociaal objectief kavels</i>
173	18	191	113	4

1.3. Aantal beschikbare bouwgronden

1.3.1. Methodiek

Het potentieel aanbod aan woningen omvat drie segmenten:

- Het bestaand woningpatrimonium, meer bepaald de (langdurig) leegstaande woningen en de (eengezins)woningen die zouden kunnen worden opgesplitst in appartementen;
- Onbebouwde (delen van) percelen in gebieden die juridisch bestemd zijn voor woningbouw, deze werden geïnventariseerd in het Register Onbebouwde Percelen (ROP);

- Gebouwen of terreinen met een huidige niet-woonfunctie en eventueel een andere juridische bestemming, die deze functie (grotendeels) verloren hebben en door hun ligging geschikte woonlocaties zouden zijn.

1.3.2. Resultaten

De structurele leegstand in Brecht is zeer beperkt [5 woningen in inventaris van leegstand op 5/10/2011] en is dan ook verwaarloosbaar, en er zijn ook geen naar woonfunctie herbestembare sites. Daardoor bestaat vrijwel het volledig potentieel woningaanbod in Brecht uit (deels) onbebouwde percelen.

De bepaling van het aantal bouw mogelijkheden op (deels) onbebouwde percelen gebeurde op basis van het register onbebouwde percelen (ROP). Die op zijn beurt is gebaseerd op het digitaal kadasterplan, we vertrekken daarbij van de toestand op 1/1/2012.

Bij de onbebouwde percelen wordt een eerste onderscheid gemaakt volgens de ligging van de percelen:

- Percelen gelegen langs een uitgeruste weg
 - o hierbij wordt nog een aparte categorie opgesteld van de percelen gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen. Ook percelen die volgens het gewestplan noch volgens een BPA/RUP in woongebied zijn gelegen komen volgens een ligging in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling toch in aanmerking voor bebouwing en moeten mee opgenomen worden in het ROP.
- Percelen gelegen in een binnengebied

Voor deze percelen wordt het aantal woningen bepaald door toepassing van een bepaalde bruto-woningdichtheid op de totale onbebouwde oppervlakte²⁹, tenzij het om reeds gepland woonproject gaat met een gekend aantal woningen. Enkele van deze woonprojecten zijn bovendien intussen reeds gerealiseerd en is het aantal woningen dus met zekerheid gekend. Een tweede relevant onderscheid kan worden gemaakt op basis van de bestemming:

- o Percelen gelegen in woongebied of variant ervan (woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde, woongebied met landelijk karakter of woonpark;
- o Percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied.

In onderstaande tabellen wordt een overzicht gegeven van de onbebouwde percelen in Brecht enerzijds opgedeeld per bestemmingscategorie en anderzijds per ligging.

Tabel 13 Aantal onbebouwde percelen/woningen in Brecht langs uitgeruste weg

gwp-code	bestemmingsnaam	# percelen	# woningen
0100	woongebied	652 (11 ervan in verkaveling)	652
0101	woongeb. met cultureel, hist. en/of esthetische waarde	9	9
0102	woongebied met landelijk karakter	96	96
0104	woonpark	172	172
0105	woonuitbreidingsgebied (WUG)	217 (15 ervan in verkaveling)	217
0110	gemengde woon- en industriegebied	8	8
0118	woongebied met recreatief karakter	139 (14 ervan in verkaveling)	139
diverse	diverse (waarsch. In RUP herbestemd)	200	200
totaal	totaal	1493	1493

²⁹ standaard 15 wo/ha, maar voor woonpark 10 wo/ha want cfr. omzendbrief 08/07/1997 wordt hier een lagere dichtheid gehanteerd

Tabel 14 Aantal onbebouwde percelen/woningen in binnengebieden

gwp-code	bestemmingsnaam	# percelen	opp.	# woningen [x 15wo/ha (x 10 wo/ha voor 0104)]
0100	woongebied	90	386915	580
0102	woongebied met landelijk karakter	4	40272	60
0104	woonpark	42	45698	46
0105	woonuitbreidingsgebied (WUG)	147	829178	1244
diverse	diverse (waarsch. in RUP herbestemd)	28	171732	258
totaal	totaal	311	1473795	2211

Tabel 15 Totaal aantal onbebouwde percelen/woningen

gwp-code	bestemmingsnaam	# percelen	# woningen
0100	woongebied	742	1232
0101	woongeb. met cultureel, hist en/of esthetische waarde	9	9
0102	woongebied met landelijk karakter	100	156
0104	woonpark	214	218
0105	woonuitbreidingsgebied (WUG)	364	1461
0110	gemengde woon- en industriegebied	8	8
0118	woongebied met recreatief karakter	139	139
diverse	diverse (waarsch. In RUP herbestemd)	228	458
totaal	totaal	1804	3681

Volgens het ROP was er in Brecht op 1/1/2012 dus een totaal van 1804 (deels) onbebouwde percelen. 83% van het aanbod onbebouwde percelen bevond zich in individuele percelen langs uitgeruste weg, samen goed voor 1493 bouwpercelen. Dit wil zeggen dat 17% van de actuele percelen zich bevond in binnengebieden, waarbij de oppervlakte aan onbebouwde percelen in woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonpark en gelegen in een gemeentelijk RUP gezamenlijk 644616m² bedraagt. Als we dit vermenigvuldigen met de gemiddelde minimale dichtheid voor bijkomende woningen in buitengebied (15 wo/ha) en resp. 10 wo/ha voor de oppervlakte in woonpark, dan komen we tot 640 woningen in woongebied, 46 in woonpark en 1244 woningen in woonuitbreidingsgebied. Op deze wijze is het potentieel in de binnengebieden groter dan het aanbod van percelen langs uitgeruste weg.

Er zijn 40 onbebouwde percelen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling gelegen.

1.4. Confrontatie tussen en differentiatie van vraag en aanbod

1.4.1. Stap 1: bepaling vrijkomend aanbod langs uitgeruste weg o.b.v. realisatiegraden

1.4.1.1. Methodiek

In een eerste stap wordt het woningaanbod ingeschat dat zich bevindt in (deels) onbebouwde percelen langs uitgeruste weg, en dat binnen de beschouwde plan-periode zal vrijkomen. Hierbij moet rekening

gehouden worden met het feit dat dit potentieel woningaanbod niet in zijn geheel op korte/middellange termijn zal vrijkomen. Om allerlei redenen komen bebouwbare percelen niet op korte termijn op de markt: voorbehouden voor kinderen of kleinkinderen, erfeniskwesties, pachtcontracten van landbouwers, bodemvervuiling, slechte ontsluiting, ... De zgn. realisatiegraad verhoogt weliswaar naarmate de bouwgrond duurder wordt (interessanter om te verkopen, meer potentiële kopers) en kan enigszins opgedreven worden door een stimulerend overheidsbeleid (bv. een bouwverplichting binnen x jaar in verkavelingen, ...). Maar de mate en snelheid van bebouwing van kavels valt in Vlaanderen, vanwege het dominant privaat grondbezit, hoe dan ook grotendeels buiten de greep van de overheid.

Bij de confrontatie tussen vraag en aanbod worden twee scenario's bekeken, op basis van een verschillende set van realisatiegraden. Het eerste scenario volgt het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/9/2009 "tot bepaling van nadere regels voor de vaststelling tussen de woningbehoefte en het bouwpotentieel", dat volgende realisatiegraden oplegt:

- in verkavelingen: 75% op 10 jaar
- langs uitgeruste weg buiten verkavelingen: 45% op 10 jaar

Maar in vergelijking met de reële realisatiegraden die de jongste decennia in Vlaanderen konden vastgesteld worden, zijn dit zeer hoge cijfers. In de praktijk lag de realisatiegraad in verkavelingen eerder rond de 50% op 10 jaar. Dit lage cijfer wordt veroorzaakt door oudere (maar niet-vervallen) verkavelingen, waarvan de meeste kavels effectief bebouwd zijn, maar de resterende kavels wel verkocht zijn maar als reserve aangehouden worden (meestal als erfenis voor kinderen of kleinkinderen) of als tuin, paardenweide, schapenweide e.d. worden gebruikt. Bij nieuwe verkavelingen ligt de realisatiegraad op korte termijn doorgaans wel hoog (75% of meer op 10 jaar). De realisatiegraad van onbebouwde percelen buiten verkavelingen ligt slechts op ca. 30%. Vaak zijn dit landbouwpercelen waarop nog pachtcontracten lopen en die vanwege hun afmetingen niet onmiddellijk bebouwbaar zijn. De gemiddelde realisatiegraad ligt uiteraard ook laag op bebouwbare delen van reeds bebouwde percelen. In beide gevallen is eerst een (her)verkaveling noodzakelijk.

Er werd in het Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) met opzet gekozen voor (onrealistisch) hoge realisatiegraden om het aansnijden van de open ruimte (in casu woonuitbreidingsgebieden) maximaal tegen te gaan. Maar anderzijds bevindt een aanzienlijk deel van het aanbod langs uitgeruste weg zich in woonlinten en in de meer perifere delen van de woonkernen. De wenselijkheid om het opvullen van dergelijke kavels te stimuleren – door het opleggen van een hoge realisatiegraad – ten nadele van bv. volledig ingesloten woonuitbreidingsgebieden nabij een dorpskern kan in vraag worden gesteld. Daarom werd in een tweede scenario uitgegaan van de trendmatige realisatiegraden van 50% in verkavelingen en 30% buiten verkavelingen.

Het aantal vrijkomende kavels wordt ingeschat per periode van 5 jaar tussen 2007 en 2022, zoals de woningbehoefte. De realisatiegraden op 10 jaar komen overeen met volgende percentages na resp. 5 en 15 jaar:

- hoge realisatiegraad
 - o langs uitgeruste weg: 45% op 10 jaar: 25,8% op 5 jaar, 59,2% op 15 jaar
 - o verkaveling: 75% op 10 jaar: 50% op 5 jaar, 87,5% op 15 jaar
- lage realisatiegraad
 - o langs uitgeruste weg: 30% op 10 jaar: 16,3% op 5 jaar, 41,4 op 15 jaar
 - o verkaveling: 50% op 10 jaar: 29,3% op 5 jaar, 64,6% op 15 jaar

1.4.1.2. Resultaten

Wanneer bovenstaande percentages worden toegepast op de cijfers die werden afgeleid uit het ROP (2012) komen we tot onderstaande resultaten.

Tabel 16 Realisatiegraden

	2012-2017	2017-2022	2012- 2022
lage realisatiegraad	249	207	456
hoge realisatiegraad	395	288	684

1.4.2. Stap 2: saldo vraag – aanbod

Wanneer we het vrijkomend woningaanbod langs uitgeruste weg (456, 684 pro rata realisatiegraad) confronteren met de resterende woonbehoefte voor 2012-2022 gebaseerd op het aantal bijkomende woningen o.b.v. de dossiers binnengebracht als “einde werken” (1227), zie ook § 1.1.3.2 onder het informatief deel, komen we tot een restbehoefte van 771 respectievelijk 543 naargelang de realisatiegraad.

Bovenstaande restbehoefte moet gerealiseerd worden in de percelen die niet langs uitgeruste weg gelegen zijn m.a.w. die in de binnengebieden gelegen zijn.

Aangezien de lagere realisatiegraad een meer realistisch beeld geven, zal in het richtinggevend gedeelte van dit GRS voor het restsaldo volgens dit scenario bekeken worden in welke volgorde de binnengebieden aangesneden mogen worden.

Tabel 17 Confrontatie vraag versus aanbod met een vraag gebaseerd op toename huishoudens 2007-2012

	2012-2022		
	vraag	aanbod	saldo
lage realisatiegraad	1227	456	771
hoge realisatiegraad	1227	684	543

2. BEDRIJVIGHEID

2.1. Raming van de behoefte aan Bijkomende bedrijventerreinen voor de periode 2003–2012

Om de behoefte inzake bijkomende bedrijventerreinen te kennen worden volgende elementen opgenomen:

- De herlokalisatiebehoefte van bedrijven die nu in industriegebied, KMO-zone of woongebied zijn gelegen, maar die niet meer optimaal op hun huidige locatie kunnen functioneren, hetzij vanuit bedrijfsoogpunt, hetzij vanuit de draagkracht van de omgeving. Hierbij wordt voorop gesteld dat bedrijven die een lokaal karakter hebben in de eigen gemeente moeten kunnen blijven.
- De herlokalisatiebehoefte van de zonevreemde bedrijven, die omwille van hun schaal de draagkracht van de omgeving overschrijden en niet meer op hun huidige locatie kunnen groeien. Ook hier wordt voorop gesteld dat bedrijven met een lokaal karakter in de eigen gemeente moeten kunnen blijven.
- De behoefte aan terreinen voor nieuwe bedrijven, die niet verweven kunnen worden in een woonomgeving. Hierbij wordt vooropgesteld dat in Brecht enkel ruimte kan voorzien worden voor lokale (kleinschalige) bedrijven en niet voor groter industriële bedrijven.

2.1.1. Behoeften aan herlokalisatiemogelijkheden voor bestaande bedrijven uit industriegebieden, KMO-zones of woongebied

In de gemeenten zijn er 27 bedrijven, gelegen binnen industriegebieden, KMO-zones of woongebied, die melden dat zij willen herlokalisieren³⁰. De belangrijkste reden hiertoe is dat de bedrijven willen uitbreiden, maar niet over de nodige mogelijkheden beschikken. De meeste bedrijven willen zich op korte termijn herlokalisieren op een bedrijventerrein in de gemeente Brecht. Uit deze lijst van bedrijven worden de bedrijven geschrapt die verweefbaar zijn in hun omgeving, die zonevreemd liggen of die ruimer wensen uit te breiden dan mogelijk is op een lokaal bedrijventerrein (+ 0,50 ha). Hierdoor worden nog 10 bedrijven weerhouden die binnen de gemeente kunnen herlokalisieren naar een lokaal bedrijventerrein. Er wordt een gemiddelde oppervlakte van 0,25 ha per bedrijf aanvaard om een lokaal karakter te hebben. Om deze bedrijven de mogelijkheid te geven om te herlokalisieren binnen de eigen gemeente dient er een **bijkomend bedrijventerrein van 2,50 ha** worden voorzien.

2.1.2. Behoeften aan herlokalisatiemogelijkheden voor zonevreemde bedrijven

De informatie hierover is afkomstig uit het onderzoek naar de zonevreemde bedrijvigheid en het resultaat van de eerste ronde van het sectoraal BPA.

Zonevreemde bedrijven die in het vooronderzoek behoren tot de eerste categorie, kunnen hun activiteiten niet langer verder zetten op hun huidige locatie³¹. Deze bedrijven moeten op korte termijn geherlokaliseerd worden.

Er werden geen bedrijven ingedeeld in categorie 1. Uit het vooronderzoek was er geen behoeften aan extra bedrijfsterreinen voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven.

Bij de goedkeuring van de eerste ronde van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven werden er in totaal 6 bedrijven volledig (De bruyn, Jochems, Meeusen, Service Plus, Top Dak en Vermeiren) uitgesloten en 3 gedeeltelijk (Doms, Josi Trans en Van den Heuvel-Martens)³². Om tegemoet te komen aan de uitbreidingswensen van deze bedrijven kunnen deze geherlokaliseerd worden binnen de eigen gemeente. Uit de behoeftepeiling van de 6 volledig weerhouden bedrijven blijkt dat er moet worden voorzien in **5,60 ha extra bedrijventerreinen** om de mogelijkheid te geven aan deze bedrijven

³⁰ Bron: bedrijvenenquête gevoerd in het kader van het ruimtelijk structuurplan – bedrijvenstudie, zomer 1999.

³¹ Bron: GEDAS BI, Bedrijvenstudie gemeente Brecht, augustus 2000.

³² MB houdende gedeeltelijke goedkeuring van het BPA 'Zonevreemde bedrijven' genaamd, van de gemeente Brecht, dd. 3 juli 2002.

om te herlokaliseren binnen de gemeente. Indien ook de gedeeltelijke goedkeuring aanleiding zou geven tot een herlokalisatie dan dient er nog ca. 3 ha extra voorzien te worden.

De gemeente is er echter van overtuigd dat, vanwege de grote investeringskosten die bedrijven reeds op hun huidige locatie hebben gedaan en vanwege de hoge kost die aan herlokalisatie verbonden is, deze bedrijven in de eerste plaats op hun huidige locatie moeten kunnen geholpen worden. Daarom startte de gemeente met een tweede ronde sectoraal BPA zonevremde bedrijven. In deze ronde werden de weerhouden bedrijven opnieuw geëvalueerd en bijgestuurd aan de adviezen. Tegelijk werd er een nieuwe screening gedaan van de gemeente om te kijken of er nog nieuwe bedrijven moesten worden opgenomen.

De resultaten van deze tweede ronde zullen de herlocalisatiebehoeften bepalen van de zonevremde bedrijven. Als richtcijfer kan bovenstaande behoefte gehanteerd worden (5,60 ha).

2.1.3. Behoefteraming voor nieuwe bedrijven

De behoefte aan nieuwe terreinen voor bedrijven is sterk afhankelijk van conjuncturele schommelingen en het aanbod aan vestigingsmogelijkheden.

Om een inzicht te krijgen in de dynamiek van nieuwe lokale bedrijfsinitiatieven in de gemeente en hun behoefte aan bedrijventerreinen in te kunnen schatten, wordt gekeken naar het aantal bedrijven dat in de voorbije 10 jaar (periode 1990-2000) werd opgestart.

In deze periode werden er ca. 112 bedrijven opgestart binnen de gemeente. 70 bedrijven zijn afkomstig uit de eigen gemeente, de 42 andere kwamen zich vanuit een andere gemeente in Brecht vestigen. (Op basis van de bouwaanvragen die werden afgeleverd in deze periode).

Niet al deze bedrijven dienen op een bedrijventerrein afgezonderd te worden. Een groot deel van deze bedrijven kan perfect en zonder hinder in de dorpskern functioneren. Een aantal bedrijven zullen, omwille van hun omgevingshinder of omwille van voldoende rechtszekerheid (o.a. milieuvergunning) en ontwikkelingsmogelijkheden, nood hebben aan een locatie op een bedrijventerrein.

Van de 70 nieuwe bedrijven uit Brecht hebben er zich 37 op een bedrijventerrein gevestigd. Al de andere bedrijven konden zonder problemen verweeft worden in de dorpskern. Dit wil zeggen dat er jaarlijks 3 tot 4 bedrijven op zoek zijn naar een bedrijfsruimte op een bedrijventerrein in de gemeente Brecht. Rekening houdend met deze dynamiek en om te vermijden dat in de toekomst bedrijven zich gaan vestigen in de zones die daarvoor niet bestemd zijn, wordt er voor de planperiode 2003-2012 ruimte voorzien voor 35 nieuwe bedrijven. Indien een bruto oppervlakte van 0,25 ha per bedrijfsterrein in rekening wordt gebracht dan is er een **bijkomende ruimte van 8,75 ha** nodig.

2.1.4. Schematisch overzicht van de ruimtebehoeften

Binnen de gemeente Brecht wordt gesteld dat een bedrijfsterrein vooral bestemd is voor middelgrote ondernemingen. Kleine (startende) bedrijven worden zoveel mogelijk geïntegreerd binnen de dorpskernen. Om aan de behoefte van deze bedrijven te kunnen voldoen worden kavels voorzien van gemiddeld 0,25 ha.

Tabel 18: Overzicht ruimtebehoeften

	Aantal	Oppervlakte per bedrijfsterrein	Totale oppervlakte
Herlokalisatie niet-zonevremde bedrijven	10	0,25 ha	2,50 ha
Behoefteraming voor nieuwe bedrijven 2003-2012	35	0,25 ha	8,75 ha
Totaal behoefte planperiode 2003-2012	45	0,25 ha	11,25 ha
Herlokalisatie zonevremde bedrijven	6	5,60 ha	5,60 ha
Totaal behoefte planperiode 2003-2012	51		16,85 ha

In totaal is er in Brecht een **vraag naar 11,25 ha** vrije oppervlakte bedrijventerreinen om bestaande bedrijven te laten herlokalisieren en om een reserve op te bouwen voor de middellange termijnbehoeften. Na aanleiding van de goedkeuring van de tweede ronde van het sectoraal BPA zonevremde bedrijven kan deze behoefte verhoogd worden in functie van de herlokalisatie van eventueel niet weerhouden bedrijven.

3. SPORT-, JEUGD- EN CULTUURINFRASTRUCTUUR

3.1. Raming van de behoefte aan bijkomende sport-, jeugd- en cultuurinfrastructuur

In het najaar van 2002 werd er door het gemeentebestuur en de sport- cultuur- en jeugdraden van Brecht een enquête georganiseerd naar alle leden om de ruimtebehoeften te weten te komen. Er werden in totaal 166 formulieren opgestuurd. Er werden in totaal 16 formulieren naar de jeugdverenigingen, 80 naar de sportverenigingen en 70 naar de cultuurverenigingen opgestuurd. De respons was het hoogst bij de jeugdverenigingen, hier werden 12 formulieren teruggestuurd of circa 75 %. Bij de sport- en jeugdverenigingen bedroeg de respons ca. 56 %. In totaal werden er 97 formulieren teruggestuurd (ca. 58 %). Hierdoor kan er gesteld worden dat de enquête een goed beeld zal geven over de ruimtebehoeften van de verschillende verenigingen.

Naast de eigen wens om gebouwen of terreinen uit te breiden werd er gepeild naar de herlocalisatiebehoeften en de vraag naar andere ondersteunende infrastructuur. De resultaten worden hieronder weergegeven.

De resultaten van de jeugdverenigingen

De jeugdverenigingen geven hoofdzakelijk een behoefte aan voor uitbreiding of hernieuwing van de bestaande gebouwen (5 van de 12). 3 van deze jeugdverenigingen zijn eveneens bereid om te herlocaliseren indien ze hierdoor op een betere locatie komen te zitten.

Vanuit de jeugdverenigingen wordt er voornamelijk de vraag gesteld naar meer toegankelijke en ingerichte openbare locaties zoals speelterreinen, trapvelden, speelbossen, al dan niet overdekte sportinfrastructuur... Maar stelt men eveneens de vraag naar een gericht aanbod zoals een zwembad en het voorzien van afhuurbare jeugdlokalen.

De resultaten van de sportverenigingen

Bij de sportverenigingen geven 2 verenigingen aan dat ze willen uitbreiden. Het betreft de voetbalclub van Brecht en deze van Sint-Lenaarts. Geen enkele vereniging geeft een herlocalisatiebehoefte aan. Dit heeft veelal te maken doordat vele sportverenigingen geen eigen terreinen hebben en gebruik maken van de infrastructuur die er in de gemeente (of buurgemeenten wordt aangeboden). Vanuit deze hoek is er wel de vraag naar een verruimd aanbod aan sportinfrastructuur binnen de gemeente. Naast het voorzien van ruimere mogelijkheden in of aan de bestaande sporthallen wordt er ook gewezen op de behoefte aan buitensportterreinen, een dojo en leslokalen. Vanuit de hoek van de wielertoeristen wordt de vraag gesteld om meerdere bovenlokale, gemeentelijke en privé-gebieden open te stellen voor recreatief medegebruik (gebruik van paden en wegen) en het inrichten van een permanent mountainbikeparcours.

De resultaten van de cultuurverenigingen

8 cultuurverenigingen geven een uitbreidingsbehoefte aan (in hoofdzaak van de gebouwen). 6 verenigingen geven te kennen dat ze wensen te herlocaliseren als er een betere locatie wordt aangeboden (waarvan twee die ook een uitbreidingsbehoefte aangeven).

Vanuit de cultuurverenigingen worden er verschillende behoefte aangegeven voor bijkomende infrastructuren. Het betreft in de eerste plaats een geschikte ruimte voor theater en concerten, repetitie- en tentoonstellingsruimten en een keuken voor het geven van kooklessen. Daarnaast wordt er eveneens een behoefte vastgesteld aan bijkomende speelterreinen, sportterreinen en een zwembad. Er is ook een specifieke vraag van Heimdall vzw om landbouwdieren in te zetten voor extensieve begrazing.

Conclusie

De behoeftevraag van de verschillende verenigingen kan op twee manieren worden opgesplitst. Enerzijds is er de behoefte aan een aanbod aan terreinen waarop verenigingen gebouwen kunnen optrekken.

Anderzijds is er de behoefte aan bijkomende accommodatie waarvan verenigingen gratis gebruik kunnen maken of welke ze aan een schappelijke prijs kunnen afhuren.

- speelterreinen, –bossen en trapvelden
- al dan niet overdekte sportinfrastructuur (ook voor specifiek sporten, vb. dojo)
- zwembad
- permanent mountainbikeparcours
- theater en/of concertzaal
- lokalen allerhande (polyvalente zaal, leslokalen, speellokalen, repetitieruimten, vergaderzalen, tentoonstellingsruimte...)
- keuken voor kooklessen

DEEL 5: KNELPUNTEN, BEDREIGINGEN, KWALITEITEN EN POTENTIES

In dit deel worden enerzijds de knelpunten en bedreigingen besproken. Dit zijn veelal algemene of concrete problemen die zich in de gemeente voordoen en waarvoor een oplossing moet worden gezocht. Anderzijds worden de kwaliteiten en potenties besproken. Dit zijn aspecten of gebieden die mogelijkheden bieden voor toekomstige ontwikkelingen in de gemeente. Hierbij kan worden aangestipt dat de beoordeling naar knelpunten en kwaliteiten veelal zeer persoonlijk is, hierdoor kan eerder worden gesproken van ‘aandachtspunten’. Eerst worden deze aandachtspunten voor gans de gemeente bekeken en nadien voor de verschillende deelgebieden. Telkens zullen deze punten worden benaderd vanuit de drie lagen (open ruimte, bebouwde ruimte en infrastructuur). De belangrijkste elementen worden op kaart weergegeven.

1. VOOR GEHEEL BRECHT

Knelpunten en bedreigingen

Kaart 21: Knelpunten en bedreigingen - gemeente Brecht

Laag 1: Open ruimte

- Steeds meer is er een schaalvergroting van de landbouw waar te nemen. Het aantal bedrijven neemt af, maar de oppervlakte per bedrijf neemt toe. De ruilverkaveling heeft er mee voor gezorgd dat kleine percelen werden omgevormd naar grote percelen. Dit heeft als gevolg dat het aantal kleine landschapselementen (sloten, grachten, bomenrijen, houtkanten...) in het landschap afneemt. De schaalvergroting is voornamelijk waar te nemen in het noorden van de gemeente en rond de dorpskern van Overbroek. Beide gebieden werden opgenomen in de ruilverkaveling.
- Op andere plaatsen probeert men een verweving van landbouw, recreatie en natuur na te streven. Door de verschillende eisen van de gebruikers ontstaan er op verschillende plaatsen conflicten. Vooral in de Brechtse Heide en in de beekvalleien moet er naar uitvoerbare oplossingen worden gezocht om bestaande conflicten tussen landbouw, recreatie en natuur weg te werken.
- Rond de dorpskern van St.-Job-in't-Goor zijn er verschillende beboste gebieden aanwezig. Al deze gebieden hebben een verschillende structuur. Een aantal van deze gebieden zijn opgenomen in de woonzone (woonparken of woonzone met recreatief karakter). Door het toenemen van de bebouwing (meer percelen bebouwd en grote woningen) en de wens om een ruime gazon aan te leggen rond de woning geraakt de bosstructuur steeds meer versnipperd.
- Mede door de schaalvergroting van de landbouw wordt het oorspronkelijke verloop van waterlopen, grachten en sloten tot een minimum beperkt. Dit heeft er veelal toe geleid dat grotere waterlopen en beken werden gekanaliseerd en zo hun natuurlijke meanderende structuur verloren ging.

Laag 2: Bebouwde ruimte

- Door de blijvende suburbanisatie van het grootstedelijk gebied Antwerpen en het noorden blijven de dorpskernen systematisch groeien. Dit heeft veelal tot gevolg dat nieuwe woongebieden moeten worden ontwikkeld. Hierbij worden meestal (rekening houdend met de gewestplanbestemming) die gronden ontwikkeld, waar mogelijkheden bestonden op korte termijn. Deze sloten niet altijd nauw aan bij de dorpskernen. Daar waar de dorpen in het noorden een uitwaaiing kennen van wijken en linten in het open agrarisch landschap ontstaat er in het zuiden van de gemeente één grote wijk met grote onverkavelde gebieden tussen de bebouwing in.
- De toenemende uitbreiding van de dorpskernen zorgt ervoor dat de grens tussen dorpskern en open ruimte zeer vaag wordt. Door de sterke uitwaaiers van linten en wijken wordt het steeds onduidelijker waar de bebouwde kom begint of eindigt. Een nieuwe afbakening roept zich op vele plaatsen op.
- Nieuwe ontwikkelingen zorgen soms voor een ruimtelijke afscheiding. De weekendzone die in het verleden rond Rommersheide is ontstaan sloot aanvankelijk aan bij de dorpskern van St.-Job-

in't-Goor. Na de aanleg van de E19 (en binnenkort van de HSL) werd deze zone ruimtelijk afgesneden van de dorpskern. Aanvankelijk was dit van minder belang omdat de Rommersheide de bestemming van zone voor verblijfsrecreatie had. Steeds meer gezinnen kwamen permanent wonen binnen deze zone. Dit heeft ertoe geleid dat de zone werd omgevormd tot een woonzone met recreatief karakter. De ruimtelijke afscheiding met het centrum van St.-Job-in't-Goor zorgt er echter voor dat voorzieningen niet in de nabijheid van deze woonwijk liggen.

- De omgeving van Klein Veerle en Sint-Lenaarts werd in het verleden gekenmerkt door een sterk bloeiende kleiontginningnijverheid en de productie van bakstenen. Dit heeft ertoe geleid dat er langsheen het Kempisch kanaal op verschillende plaatsen industriezones zijn gelegen. De baksteenindustrie is reeds geruime tijd verdwenen en vele industrieterreinen werden ingenomen door kleinere bedrijven en KMO's. Deze bedrijven hebben echter geen enkele relatie met het voorliggende Kempisch kanaal.
- In de open ruimte komen verspreid in het landschap verschillende vormen van bebouwing voor. Naast de landbouwbedrijven (die enkel in het agrarisch gebied zone-eigen zijn) worden er ook woningen, bedrijven, recreatieve infrastructuren aangetroffen. Op sommige plaatsen kunnen deze gebouwen worden aanvaard, doordat ze verweefbaar zijn in de open ruimte, op andere plaatsen vormen deze gebouwen een belangrijke hinder voor andere sectoren (vb. landbouw in ruilverkavelingsgebieden, natuur in valleigebieden en bosgebieden). Een bijkomend probleem vormt de stopzetting van de landbouwbedrijven. Verschillende landbouwers vinden geen opvolgers. Hierdoor komen deze gebouwen leeg te staan. Na verhuis of na overlijden van de eigenaars worden deze bedrijfsgebouwen veelal opgekocht om ze om te vormen tot woning of om er een klein ambachtelijk bedrijf in op te starten.

Laag 3: Infrastructuur

- De gemeente Brecht wordt van zuid naar noord doorsneden door een aantal sterke barrières. Deze barrières worden gevormd door de autosnelweg (en toekomstige HSL-lijn) en het Kempisch kanaal. Deze grotere infrastructuren zijn slechts over een aantal beperkte plaatsen oversteekbaar.
- Doordat de op- en afritten van de E19 juist ter hoogte van de dorpskernen zijn ontwikkeld ondervinden deze kernen veel overlast van doorgaand vrachtverkeer. Dit heeft een aantal oorzaken. De E19 is een belangrijke internationale route voor vrachtverkeer, de bedrijventerreinen in de gemeente liggen niet allemaal tegen de autosnelweg, in een aantal buurgemeente (o.a. Malle en Hoogstraten) zijn belangrijke bovenlokale bedrijventerreinen aanwezig.

Kwaliteiten en potenties

Kaart 22: Kwaliteiten en potenties – gemeente Brecht

Laag 1: Open ruimte

- De gemeente wordt gekenmerkt door een aantal grote homogene aaneengesloten open ruimtegebieden zoals Groot Schietveld, Brechtse Heide, agrarisch gebied rond Overbroek en ten noorden van Brecht en Sint-Lenaarts. Al deze gebieden vormen ruimtelijke eenheden met hun eigen specifieke kenmerken. Ze liggen mee aan de basis van de huidige belevingswaarde van het landschap in Brecht.
- In deze homogene gebieden kunnen een aantal beekvalleien worden aangeduid die duidelijke aanwezigheid zijn in de open ruimte. Het zijn onder meer Kleine Aa, Weehagense beek, Weerijbeek, Eester beek, Klein Schijn.
- Na de stopzetting van de ontginningactiviteiten rond Klein Veerle en Sint-Lenaarts bleven vele kleiputten liggen zoals ze ontgonnen werden. Deze kleiputten hadden een enorm waterbergend vermogen en de omgeving rond de kleiputten werd gekenmerkt door een spontane opgroei van vegetatie. De meeste kleiputten (en omgeving) werden met rust gelaten. Hierdoor ontstonden er een aantal interessante groengebieden in de gemeente Brecht.
- De verschillende bosgebieden rond de dorpskern van St.-Job-in't-Goor vormen ruimtelijk één aaneengesloten geheel. Ondanks dat in verschillende delen bebouwing voorkomt vormen ze toch

een sterk beeldbepalende begrenzing van het bebouwd perifeer landschap. Het verder versterken van deze bosgordel en het behouden van deze structuurbepalende grens tussen het open, agrarische noorden, en het gesloten, bebouwde, zuiden is een belangrijk element voor de ruimtelijke vormgeving van de gemeente.

- In de grensstrook tussen Malle en Brecht bevindt zich de Paaltjesdreef (op het grondgebied van Malle), een beeldbepalende bomenrij die de grens met Malle en Brecht visueel weergeeft.
- Het Kempisch kanaal en het anti-tankkanaal vormen twee grotere doorlopende ecologische en recreatieve verbinding. Het zijn beide infrastructuren van bovenlokaal belang die grotere en kleinere natuurgebieden met elkaar in verbinding stellen.

Laag 2: Bebouwde ruimte

- De gemeente Brecht wordt gekenmerkt door een aantal kwalitatieve dorpscentra. Hierdoor hebben deze centra niet enkel een meerwaarde voor de eigen inwoners, maar zijn het ook belangrijke recreatieve aantrekkingspunten in de ruimer regio. De belangrijkste elementen die hierin een sturende rol spelen zijn de ruime dorpsparken, de waardevolle gebouwen, kwaliteitsvol openbaar domein, een goed aanbod aan voorzieningen...
- De meeste bedrijventerreinen in de gemeente hebben een goede ontsluiting naar de E19, een belangrijke internationale structuur voor het goederenverkeer. De Ring sluit rechtstreeks aan op de E19. Kloosterveld sluit goed aan bij de E19, maar moet eerst door de dorpskern van St.-Job-in't-Goor. Het bedrijventerrein ligt in de nabijheid van het Kempisch kanaal waardoor een toekomstige binding met dit kanaal mogelijk kan zijn. D'Hoef wordt goed ontsloten naar de E19, maar moet door de dorpskern van Brecht. Het bedrijventerrein ligt onmiddellijk aan het Kempisch kanaal. Een aantal bedrijven maakt ook effectief gebruik van dit kanaal.
- Verspreid in het open landschap zijn een aantal beeldbepalende gebouwen aanwezig. Het zijn onder meer de abdij van O.L.V. van Nazareth, het Kasteelpark Maria ter Heide en het kasteelpark De Eester.

Laag 3: Infrastructuur

- Bij de aanleg van de E19 werden de op- en afrittencomplexen aan de dorpskernen gelegd. Hierdoor zijn alle dorpskernen goed ontsloten. De bereikbaarheid van de grootstedelijke gebieden (Antwerpen en Breda) en de tewerkstellingspolen (Haven van Antwerpen) is hierdoor zeer goed.
- Het Kempisch kanaal vervult een aantal belangrijke functies binnen en buiten de gemeente. Voor een aantal bedrijven vormt het een belangrijke transportas voor het goederenverkeer. Daarnaast heeft het kanaal voornamelijk een recreatieve functie. Deze functie speelt zich zowel op als naast het water af.

2. VOOR DE VIJF DEELGEBIEDEN

2.1. Noordelijke dorpen

Kaart 23: Knelpunten en bedreigingen, kwaliteiten en potenties - Noordelijke dorpen

Knelpunten & bedreigingen

Laag 1: Open ruimte

- De vrije ruimte tussen de verschillende dorpsstructuren en linten staat onder grote druk. Het gebied wordt stapje bij stapje ingenomen door bebouwing. Als deze trend wordt voortgezet ontstaat er één groot dorp.

Laag 2: Bebouwde ruimte

- De noordelijke dorpen kennen een **grote verstedelijkingsdruk**. Door de sterke toename van verkavelingen, lintbebouwing, baanwinkels... komt de open ruimte rond de dorpen onder druk te staan.
- Deze **ongeordende uitbreiding van de dorpen** heeft ervoor gezorgd dat de grenzen van de bebouwde kom zeer moeilijk zijn af te lezen. De drie dorpen zijn aan elkaar gegroeid en vormen hierdoor een netwerk op gemeentelijk niveau.
- Het **lint tussen Brecht en St.-Lenaarts** ligt langs een belangrijke verbindingsweg. Langs deze weg zijn verschillende woningen en bedrijven gevestigd. Tussen de bebouwing in sluiten talloze kleine landbouwwegen aan op deze verbindingsweg. Hierdoor ontstaan er meerdere conflicten bij het in- en uitrijden.
- De verschillende **ambachtelijke zones** worden onefficiënt gebruikt. Zo worden aan de rand van het bedrijventerrein De Ring enkele kleinhandelszaken aangetroffen zoals Aldi, Blokker, Kassa... De Hoef wordt systematisch ontwikkeld op basis van het oorspronkelijke wegenpatroon.
- Rond het kanaal liggen nog enkele **historische bedrijventerreinen**. Deze terreinen hebben hun huidige binding met het kanaal verloren. De aan- en afvoer van bedrijven die in deze zones zijn gelegen gebeurt voornamelijk door middel van wegtransport.

Laag 3: Infrastructuur

- De nabijheid van het **op- en afrittencomplex** en de vele verbindingswegen hebben ervoor gezorgd dat de dorpen een sterke doorstroming van (vracht)verkeer krijgen. Doordat er geen ringweg is in Brecht moet al het verkeer door de dorpskern rijden. Dit geldt ook voor grote delen van St.-Lenaarts.

Kwaliteiten & potenties

Laag 1: Open ruimte

-

Laag 2: Bebouwde ruimte

- De drie kernen hebben een **landelijk karakter**. Ze worden omgeven door grote open ruimte die op vele plaatsen tot in het hart van de dorpskernen binnendringen.
- In de dorpskern van Brecht en St.-Lenaarts zijn er heel wat **waardevolle elementen** aanwezig die de woon- en centrumfunctie van de dorpskern (kunnen) versterken. Voorbeelden hiervan zijn kerk, museum, park...
- In elke dorpskern zijn er elementen aanwezig die de huidige dynamiek kunnen versterken. Voor Brecht is dit het toekomstige station en de omleidingsweg. Voor St.-Lenaarts en Klein-Veerle kan de aanwezigheid van het Kempisch kanaal en het oude kleiputtenlandschap als een pluspunt worden ervaren.

Laag 3: Infrastructuur

- De bestaande **bedrijventerreinen** van Brecht en St.-Lenaarts zijn goed ontsloten. D'Hoef sluit rechtstreeks aan op Mallesteenweg. De Ring sluit aan op het op- en afrittencomplex van de E19.

2.2. Brecht Zuid

Kaart 24: Knelpunten en bedreigingen, kwaliteiten en potenties – Brecht Zuid

Knelpunten & bedreigingen

Laag 1: Open ruimte

- Door het onsystematisch ontwikkelen van de dorpskern van St.-Job-in't-Goor zijn er op verschillende plaatsen nog grote niet-ontwikkelde gebieden in de dorpskern terug te vinden. Deze groengebieden hebben veelal nog een beperkt agrarisch gebruik. Deze gebieden vormen eilandjes binnen de bebouwde structuur. Er bestaat geen onderlinge relatie tussen deze open ruimte gebieden.

Laag 2: Bebouwde ruimte

- Het bebouwd landschap heeft de laatste jaren onder een **grote verstedelijkingsdruk** gestaan waardoor het een sterke toename aan verkavelingen heeft gekend. Het verder uitbouwen van de dorpskern aan dit tempo komt niet ten goede aan de woon- en leefomgeving van het dorp. De resterende open ruimte wordt aan een hoog tempo verspild.
- Het ondoordacht uitbouwen van deze verkavelingen heeft ertoe bijgedragen dat de dorpskern is samengesteld uit een aantal **fragmenten**. Deze fragmenten hebben veelal geen relatie met het oorspronkelijke dorpscentrum. Het op de markt brengen van voornamelijk grote kavels heeft ervoor gezorgd dat er grote socio-economische verschillen waar te nemen zijn.
- Vele mensen zijn enkel geïnteresseerd in **onbebouwde kavels**. In het centrum komen er echter systematisch huizen vrij (te koop of te huur). Doordat de huizen niet onmiddellijk aan particulieren verkocht geraken worden ze opgekocht door bouwpromotoren die er veelal meergezinswoningen in de plaats zetten.

Laag 3: Infrastructuur

- De ontsluiting van het bedrijventerrein Kloosterveld – De Zwaan naar de E19 is niet optimaal. Op het bedrijventerrein zijn enkele grotere bedrijven gelegen. Deze bedrijven brengen een grote goederenstroom met zich mee. Vrachtwagens die aan- en afrijden naar het bedrijventerrein moeten steeds gedeeltelijk door de dorpskern van St.-Job-in't-Goor rijden.
- De dorpskern van St.-Job-in't-Goor en de omliggende wijken worden doorsneden door een aantal grotere structuren (E19, N115, Kempisch kanaal en anti-tankkanaal). Deze structuren hebben voor Brecht zuid veelal een barrièrewerking in plaats van een bindende werking.
- De nabijheid van het **op- en afrittencomplex** brengt veel doorgaand verkeer met zich mee. Dit komt doordat het centrum van St.-job-in't-Goor op een belangrijke sluikroute ligt voor enkele buurgemeenten (Schoten, St.-Antonius...).
- Hierdoor staat het **kruispunt van Brugstraat – Schotenbaan** onder zware druk. In de onmiddellijke omgeving zijn een aantal functies terug te vinden die het lokale niveau beginnen te overstijgen. Om de druk van het kruispunt niet extra te belasten wordt het aantrekken van deze functies best vermeden.
- Deze snelle, ongeordende uitbreiding van het woningbestand heeft een **monotone opbouw van het wegenpatroon** veroorzaakt. Er is geen verschil vast te stellen tussen ontsluitings- en verbindingswegen. Vele wegen leiden naar overal, hierdoor raakt het dorpscentrum zijn centrale functie kwijt.
- Het **openbaar vervoer** binnen het Bebouwd Perifeer Landschap is niet sterk aanwezig. In de toekomst wordt geopteerd om dit te beperken tot een aantal sterke stamlijnen met de stad

Antwerpen. Vanuit de dorpskern is het belangrijk dat er een aantal duidelijke haltevoorzieningen worden gecreëerd met extra voorzieningen.

Kwaliteiten & potenties

Laag 1: Open ruimte

- Door de aanwezigheid van de **vele groenstructuren in en rond St.-Job-in't-Goor** bestaan er tal van mogelijkheden om vanuit het dorp de relatie met het omliggende landschap te versterken. In en rond de dorpskern bestaan verschillende mogelijkheden om de versnipperde groengebieden onderling beter met elkaar te linken.
- Deze groenstructuren vinden op zich aansluiting op andere **bovenlokale groenstructuren** binnen de provincie. Door deze onderling beter met elkaar te verbinden ontstaat er een sterke groene basis waarin de verschillende woonwijken zijn gelegen.

Laag 2: Bebouwde ruimte

- De **centrale dorps-as** heeft heel wat potenties om het woon- en leefklimaat in het bebouwd landschap te verbeteren. Een nieuwe aanleg die de verschillende plaatsen met elkaar verbindt kan het algemeen beeld van de centrum-as verhogen en de functies erlangs versterken.
- Het **kanaal** bezit mogelijkheden om de leefkwaliteit van het bebouwd landschap te verhogen. Nieuwe bebouwing aan het water kan ertoe bijdragen dat de dorpskern van op het kanaal kan worden ervaren. Op deze manier kunnen de verschillende wijken in St.-Job-in't-Goor zichtbaar met elkaar worden verbonden.
- De omgeving van de **Luie Hoek** heeft heel wat (toeristisch-)recreatieve potenties. De voorzieningen die er nu reeds aanwezig zijn dragen hiertoe bij. Het verbeteren van de infrastructuur en het voorzien van enkele specifieke infrastructuren (speeltuin, picknickruimte...) kan een meerwaarde bieden voor deze plek.
- In Brecht zuid zijn nog vele kavels **onbebouwd** en liggen nog verspreid onbebouwde binnengebieden. Deze gebieden en kavels bieden heel wat mogelijkheden om het bebouwd landschap te verdichten en kwalitatief te verbeteren.

Laag 3: Infrastructuur

-

2.3. Open Noorden

Kaart 25: Knelpunten en bedreigingen, kwaliteiten en potenties - Open noorden

Knelpunten en problemen

Laag 1: Open ruimte

- De landbouwgronden in de Kempen zijn vooral samengesteld uit armere zandige bodems. Hierdoor heeft de landbouw in Brecht zich vooral toegelegd op de **veeteelt en varkensteelt**. De landbouw is hierdoor in zijn geheel erg gevoelig aan veranderingen in de wetgeving of de economische situatie (MAP, EU-subsidies, concurrentie uit lage loonlanden, ziektes...)
- De hoge specialisatie in veeteelt en varkensteelt heeft ervoor gezorgd dat vele bedrijven met een **mestoverschot** te kampen hebben. Hierdoor wordt de plaatselijke landbouwer verplicht tot het onder contract leggen van gronden om hun mest op uit te rijden. Hiernaast staat het landbouwareaal ook onder druk door niet-agrarische activiteiten in het landbouwgebied. In Brecht zal het landbouwareaal in de komende jaren verminderd worden door de aanleg van de HSL, het eventueel aansnijden van nieuwe woonuitbreidingsgebieden, eventuele uitbreidingen van zonevreemde bedrijven...
- Een inkrimping van het aantal landbouwbedrijven brengt langs de andere zijde een **schaalvergroting** mee van de bestaande landbouwbedrijven. Door de eenzijdige teelten binnen de gemeente ontstaat er een eentonig landschapsbeeld. Schaalvergroting brengt met zich mee dat landbouwbedrijven percelen gaan samenvoegen om een hoger rendement te krijgen. Door het samenvoegen van meerdere landbouwpercelen verdwijnen er systematisch kleine landschapselementen in het landschap.
- Door het verder ontwikkelen van de **ontginningsgebieden** ter hoogte van Kraaijenhorst wordt het landschap grondig gewijzigd.
- In het open landschap stromen een aantal beken. Door de schaalvergroting van de landbouw zijn vele van deze beken hun natuurlijk verloop kwijtgeraakt en is de natuurlijke waarde rond deze beken afgenomen.

Laag 2: Bebouwde ruimte

- **Versnippering** van grote landbouwgebieden binnen de gemeente. Door de toenemende verstedelijkingsdruk en de aanleg van nieuwe grote infrastructuur in de gemeente worden de grote open landbouwgebieden binnen de gemeente steeds meer ruimtelijk van elkaar afgesneden. In sommige delen van de gemeente kent men door de achteruitgang van de landbouw een toename van het bosareaal. Ook hierdoor wordt het bestaande landbouwareaal verder versnipperd.
- De gemeente kent een hoge concentratie aan grondloze veehouderijen. Tussen deze concentratie van veehouderijen zijn verscheidene **zonevreemde woningen** terug te vinden. Binnen de gemeente Brecht is eveneens een daling van het aantal landbouwbedrijven vast te stellen. Ongeveer 50 % van de landbouwers heeft geen opvolging voor zijn bedrijf. Hierdoor ontstaan er binnen de gemeente op middellange termijn een groot aandeel potentiële zonevreemde woningen.

Laag 3: Infrastructuur

-

Kwaliteiten en potenties

Laag 1: Open ruimte

- De **ruilverkaveling** heeft ervoor gezorgd dat de landbouwers over grote percelen kunnen beschikken. Hierdoor kunnen landbouwers een hoger rendement nastreven en zich in de toekomst verder ontwikkelen als een modern landbouwbedrijf.
- De landbouwsector kent een **sterke verankering in het leven en de cultuur** van Brecht en zijn ruimere omgeving. Verscheidene bedrijven in en aan de rand van de dorpskernen zijn verbonden met de landbouwbedrijven in de ruime omgeving.

- De gemeente kent een sterke specialisatie in de veeteeltsector. Hierdoor zijn de teelten hoofdzakelijk gericht op **graslanden en weilanden**. Hierdoor kent de gemeente Brecht landschappelijk een open karakter met vele dieptezichten. Door het behouden van de veeteelt als voornaamste sector binnen de gemeente kunnen de huidige kenmerken van het landschap worden bewaard.
- Het meest noordelijke landbouwgebied in Brecht kent ondanks de interne versnippering binnen de gemeente nog een **sterke samenhang** met de landbouwgebieden in de buurgemeente Hoogstraten en Rijkevorsel.
- In een aantal gebieden, waar een terugname van de landbouw is waar te nemen, kan een verhoging van de natuurwaarden worden waargenomen. In deze gebieden kan een afwisseling tussen landbouw en natuur verder worden versterkt.

Laag 2: Bebouwde ruimte

-

Laag 3: Infrastructuur

-

2.4. Brechtse heide

Kaart 26: Knelpunten en bedreigingen, kwaliteiten en potenties - Brechtse heide

Knelpunten en bedreigingen

Laag 1: Open ruimte

- Bepaalde delen van de Brechtse Heide hebben een bijzondere aantrekkingskracht voor bepaalde **intensieve recreatievormen** zoals terreinwagens, motorcross...
- De **relatie tussen de verschillende gebruikers** is niet optimaal. Voornamelijk tussen de landbouwers en de natuurverenigingen bestaat er onenigheid. Schaalvergroting, bemesting, het aanplanten van soortenarme graslanden en maïsakkers hebben tot gevolg dat interessante fauna en flora verloren gaat. Anderzijds bestaat er ook een druk op het landbouwareaal. Natuurverenigingen wensen de natte weilanden te behouden omdat dit belangrijke pleisterplaatsen zijn voor vogels en omdat ze een rijke flora herbergen. Natte en drassige weilanden zijn moeilijk bereikbaar en zorgen voor een opbrengstvermindering bij de landbouwers.
- Het gebied van de Brechtse Heide heeft een **versnipperd voorkomen**. Grote delen zijn in privé-bezit en zijn afgesloten voor het publiek. Hier en daar zijn er woningen terug te vinden. Grote delen van de Brechtse heide worden door hoge afsluitingen afgeschermd. Deze hindernissen vormen eveneens een belemmering voor de aanwezige fauna.

Laag 2: Bebouwde ruimte

- **Zonevreemde bebouwing en illegale recreatieverblijven** in de Brechtse Heide zorgen voor een landschappelijke en ecologische aantasting van de omgeving.
- In de omgeving **Kooldries** bestaat er een druk vanuit het Kooldriespark (permanente bewoning), het bedrijventerrein Boudewijnstraat en de wooncluster op het achterliggende natuurgebied. Het verblijfsgebied Kooldriespark wordt nagenoeg volledig permanente bewoond. De bedrijven op het bedrijventerrein maken gebruik van de voormalige terreinen van de steenbakkerij. De oude arbeiderswoningen hebben diepe tuinen en grenzen aan een gebied met agrarisch grondgebruik. Een duidelijke gebrenzing van deze functies naar het natuurgebied is nodig.
- De begrenzing of de uitgestrektheid van de Brechtse heide is onvoldoende gekend bij recreanten (en bewoners). Dit komt doordat onvoldoende aandacht wordt geschonken aan **toegangen en signalisatie**.

Laag 3: Infrastructuur

- De **Abdijlaan** is een sterk doorgaande verkeersroute die het gebied van de Brechtse heide ruimtelijk in twee delen snijdt. Deze route heeft geen functioneel verbindende rol. De route dient voornamelijk als doorgaande (sluip)route naar de autosnelweg E19. De oude brug in Eyndoven doet hier dienst als filter om het verkeer enigszins af te remmen of op te houden.
- De **onverharde wegen en de slechte waterhuishouding** zorgen ervoor dat deze onberijdbaar worden bij slechte weersomstandigheden. Dit is nadelig voor de landbouwers die hierdoor slecht of zelfs hun velden niet kunnen bereiken.
- Langs het kanaal loopt een **hoogspanningsleiding**. Deze leiding versterkt de aanwezigheid van het kanaal, en geeft een duidelijke begrenzing aan de Brechtse Heide.

Kwaliteiten en potenties

Laag 1: Open ruimte

- De Brechtse Heide heeft een **grote landschappelijke waarde**. Het gebied werd geklasseerd als waardevol landschap en vele groenplannen (GNOP, BWK, GHS) geven waardevolle natuurlijke gebieden aan binnen de Brechtse Heide. Naar de toekomst toe dient dit typische karakter verder te worden versterkt.
- Aanwezigheid van de **landbouw** als behoeder van de openheid van het gebied. De landbouw is vooral toegespitst op veeteelt. Hierdoor is het grootste aandeel van het agrarisch landschap in de Brechtse heide bestemd als weiland.
- De Brechtse Heide heeft een hoge **natuurlijke waarde**. Het kanaal wordt als natuurverbinding geselecteerd tussen de grotere natuurstructuren in de provincie. Om dit te bevorderen is het aangewezen dat er aan de rand van de Brechtse Heide in het kanaal natuurlijke oevers worden aangelegd. Dit is mogelijk omdat er langsheen deze zone geen bedrijventerreinen of woonkernen aanwezig zijn.

Laag 2: Bebouwde ruimte

- In de Brechtse Heide liggen een aantal **waardevolle monumenten en oriëntatiepunten**. Deze elementen dragen bij tot de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van het gebied. Onder andere van op het kanaal en Abdijlaan spelen deze elementen een belangrijke rol.
- Aan de rand van de Brechtse heide liggen een aantal gebieden die nu reeds dienst doen als **toegangspoort** of die hiervoor de potenties hebben. Deze gebieden bestaan nu veelal enkel uit een randparking. Het versterken van deze parking met bijhorende voorzieningen kan deze plekken versterken als toegangspoort tot de Brechtse heide.

Laag 3: Infrastructuur

- De **onverharde wegen** zorgen ervoor dat er slechts sporadisch verkeer door de Brechtse heide komt. Dit heeft veel voordelen voor de zachte recreatieve activiteiten zoals wandelen, fietsen, paardrijden... in het gebied.

2.5. Kempisch kanaal

Kaart 27: Knelpunten en bedreigingen, kwaliteiten en potenties - Kempisch kanaal

Knelpunten en bedreigingen

Laag 1: Open ruimte

- Nieuwe activiteiten in de **recreatieve sector** zijn de laatste jaren meer tot ontwikkeling gekomen. Verschillende jaagpaden werden omgebouwd tot interessante fiets- en wandelroutes en in meerdere zwaaikommen werden vergunningen afgeleverd voor het uitbouwen van een jachthaven voor de pleziervaart. Sommige **bedrijventerreinen** langs het kanaal zijn slecht ontsloten via de weg. De aan- en afvoer naar deze afgelegen bedrijventerreinen door vrachtwagens zorgt veelal voor overlast en

onveiligheid. Enkele activiteiten zorgen lokaal voor hinder en overlast; zij zijn niet bevorderlijk voor de recreatieve activiteiten langs het kanaal.

De **oude kleiputtenlandschappen** zijn in de loop van de jaren geëvolueerd naar waardevolle natuurgebieden. In deze gebieden liggen nog oudere bedrijvzones van steenbakkerijen. Bijna alle gebieden werden omgevormd naar ambachtelijke bedrijven en KMO's.

- De kleiputten en daaraan gekoppelde bedrijfsgebouwen werden op het **gewestplan** ingekleurd als ontginningsgebieden en gebieden voor milieubelastende industrie. Deze economische activiteiten zijn in belangrijke mate achterhaald. De bodembestemming geeft wel nog de mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe milieubelastende bedrijven. Deze bedrijven hebben geen binding meer met de aanwezige grondstoffen. De bedrijven maken nauwelijks of geen gebruik van het kanaal als transportmiddel. De ontsluiting van deze gebieden is op vele plaatsen niet optimaal zodat het transport over de weg voor overlast zorgt in de aangrenzende dorpskernen (St.-Lenaarts en Klein Veerle).

Laag 2: Bebouwde ruimte

- Op verschillende plaatsen zijn er reeds **woonboten** gevestigd langs het kanaal. Een aantal woonboten kan als aangenaam worden gezien als deze goed worden onderhouden en nog het uitzicht van een boot hebben. In vele gevallen worden de boten omgebouwd tot een caravan op het water. Dit leidt tot een goedkope manier van wonen. Een toename van deze woonboten langs het kanaal zorgt niet enkel voor visuele hinder, maar beperkt ook de economische doorstroming op het kanaal.
- Langs het kanaal worden verplicht **bouwwrije zone** gehouden. Deze zones worden op vele plaatsen uitgerust als verhard jaagpad dat enkel toegankelijk is voor recreatief verkeer. Om een goede woonkwaliteit te kunnen ontwikkelen langs het kanaal zouden deze wegen ook toegankelijk moeten worden gemaakt voor plaatselijk verkeer. Hiervoor is overleg nodig met de dienst der scheepvaart.
- Langs het kanaal liggen veel recreatieve terreinen en bedrijventerreinen. Vele van deze terreinen hebben geen **binding met het kanaal**. Bedrijventerreinen zijn gegroeid in oude sites van steenbakkerijen. Deze steenbakkerijen hadden wel een binding met het kanaal. De nieuwere bedrijven verzorgen het transport van hun goederen langs de weg. De recreatiegebieden worden van het kanaal gescheiden door landbouw of bos.
De verschillende dorpen die langs het kanaal zijn gelegen liggen meestal met hun rug naar het kanaal. Hierdoor bestaat er in de dorpskern geen binding met dit kanaal. Het kanaal stroomt door de dorpskern of voorbij de dorpskern. Het kanaal wordt veelal niet als onderdeel van het dorp aanzien.

Laag 3: Infrastructuur

- De **beperkte capaciteit** van het kanaal en de talrijke sluisen tussen St.-Lenaarts en Schoten hebben ervoor gezorgd dat de economische functie van het kanaal beperkt blijft. In St.-Lenaarts zijn nog twee bedrijven die voor een nodige dynamiek zorgen. Het transport over het water is beperkt tot 'bestemmingsverkeer' van Turnhout (en verder Nederland) naar St.-Lenaarts en terug. De laatste maanden is er terug een toename vast te stellen van het vrachtverkeer in de richting van Antwerpen.
Het opvoeren van de tonnenmaat op het kanaal vereist enorme infrastructuurwerken. Het verdiepen van het kanaal, het verbreden van de sluisen en het verbreden van de brugdoorgangen zijn hier enkele voorbeelden van. Hierdoor zal op vele plaatsen het typische karakter van het kanaal moeten verdwijnen. Een verdieping of verbreding van het kanaal wordt op het moment niet voorzien binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen.

Kwaliteiten en potenties

Laag 1: Open ruimte

- Langs het kanaal liggen heel wat **groenstructuren** met recreatieve potenties. Door de verminderde economische activiteiten op en langs het kanaal is het groene en rustige karakter toegenomen. Het kanaal kan hierbij dienst doen als ruggengraat voor de verschillende recreatieve groenstructuren.

Laag 2: Bebouwde ruimte

- Het kanaal bezit heel wat **historische elementen**, de oude houten draaibruggen, de sluisen, de sluiswoningen, het schoorstenenlandschap, de oude bedrijfspanden van de steenbakkerijen... Ondanks het verwaarloosde karakter van verschillende panden hebben deze toch heel wat mogelijkheden te bieden die kunnen inspelen op de nieuwe recreatieve behoeften langs het kanaal. In binnen- en buitenland bestaan er reeds verschillende voorbeelden waar oude bedrijventerreinen werden omgevormd tot parksites met het behoud en het geven van een nieuwe functie aan karaktervolle gebouwen.
- Het kanaal stroomt door of voorbij verschillende dorpen in de gemeente Brecht. Deze dorpen hebben bijna nooit een sterke **binding met het kanaal**. Op vele plaatsen is de bebouwing met de achtertuin gericht naar het kanaal. Hierdoor ontstaat er in St.-Job-in't-Goor een sterke versnippering van de dorpskern. In Klein Veerle wordt het kanaal van de dorpskern gescheiden door een bedrijventerrein. In de meeste dorpen kan deze negatieve blik op het kanaal worden weggewerkt. In St.-Job-in't-Goor bestaan er mogelijkheden om bebouwing te realiseren met een zicht op het kanaal.

Laag 3: Infrastructuur

- Ondanks de beperkte transportcapaciteit van het kanaal, zijn er toch nog mogelijkheden voor **economische activiteiten**. Het bedrijventerrein te St.-Lenaarts bezit hiervoor heel wat potenties. Het is voldoende groot, het heeft een goede ontsluiting via de weg en beschikt over een grote kaaimuur. Een interne herstructurering van het bedrijventerrein is misschien aangewezen waardoor nog meer bedrijven gebruik kunnen maken van deze havenfaciliteiten.

RICHTINGGEVEND DEEL

INHOUDSOPGAVE RICHTINGGEVEND DEEL

DEEL 1: VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	133
1. UITGANGSHOUDING.....	133
2. BRECHT: VELE (GE)ZICHTEN MAKEN ÉÉN GROOT GEHEEL.....	134
3. BASISDOELSTELLINGEN OF DE SPEERPUNTEN VAN HET BELEID.....	135
DEEL 2: RUIMTELIJKE CONCEPTEN EN STRUCTURERENDE PRINCIPES.....	136
1. TWEE HOOFDRUIMTEN – ZES DEELRUIMTEN.....	136
2. VERBINDEN VAN GROTE NATUURLIJKE GEBIEDEN.....	136
3. OPVANGEN VAN VOORZIENINGEN IN HOOFDKERNEN.....	137
4. GOEDE MULTIMODALE ONTSLUITING NAAR HET GROOTSTEDELIJK GEBIED.....	137
DEEL 3: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR SPECIFIEKE DEELLAGEN.....	138
1. LAAG 1: OPEN RUIMTE.....	138
1.1. GEWENSTE RUIMTELIJK-NATUURLIJKE STRUCTUUR.....	138
1.2. GEWENSTE RUIMTELIJK-AGRARISCHE STRUCTUUR.....	143
1.3. GEWENSTE RUIMTELIJK-RECREATIEVE STRUCTUUR.....	147
1.4. GEWENSTE RUIMTELIJK-LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR.....	155
1.5. GEWENSTE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR ENERGIE INFRASTRUCTUUR.....	157
2. LAAG 2: BEBOUWDE RUIMTE.....	162
2.1. GEWENSTE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR.....	162
2.2. GEWENSTE RUIMTELIJKE ECONOMISCHE STRUCTUUR.....	182
3. LAAG 3: INFRASTRUCTUUR.....	196
3.1. GEWENSTE LIJNINFRASTRUCTUUR.....	196
3.2. CATEGORISERING VAN DE LIJNINFRASTRUCTUUR.....	196
DEEL 4: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELRUIMTEN.....	200
1. NOORDELIJKE DORPEN.....	200
1.1. DOELSTELLINGEN.....	200
1.2. VISIE.....	203
1.3. CONCEPTEN.....	221
1.4. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR DE NOORDELIJKE DORPEN.....	206
1.5. MOGELIJKE MAATREGELEN EN ACTIES BINNEN DE DEELRUIMTE.....	215
2. BRECHT ZUID.....	220
2.1. DOELSTELLINGEN.....	220
2.2. VISIE.....	220
2.3. CONCEPTEN.....	224
2.4. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR BRECHT ZUID.....	227

2.5.	MOGELIJKE MAATREGELLEN EN ACTIES BINNEN DE DEELRUIMTE.....	233
3.	OPEN NOORDEN.....	237
3.1.	DOELSTELLINGEN.....	237
3.2.	VISIE.....	237
3.3.	CONCEPTEN.....	238
3.4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR HET OPEN NOORDEN	240
3.5.	MOGELIJKE MAATREGELLEN EN ACTIES BINNEN DE DEELRUIMTE.....	241
4.	BRECHTSE HEIDE.....	244
4.1.	DOELSTELLINGEN.....	244
4.2.	VISIE	244
4.3.	CONCEPTEN.....	246
4.4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR DE BRECHTSE HEIDE	247
4.5.	MOGELIJKE MAATREGELLEN EN ACTIES BINNEN DE DEELRUIMTE.....	247
5.	KEMPISCH KANAAL.....	249
5.1.	DOELSTELLINGEN.....	249
5.2.	VISIE.....	249
5.3.	CONCEPTEN.....	254
5.4.	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR HET KEMPISCH KANAAL.....	255
5.5.	MOGELIJKE MAATREGELLEN EN ACTIES BINNEN DE DEELRUIMTE.....	255
DEEL 5:	PRIORITAIRE BELEIDSTHEMA'S.....	259
1.	EEN ACTIEF BUITENGEBIEDBELEID.....	259
1.1.	MET AANDACHT VOOR NATUUR.....	259
1.2.	MET AANDACHT VOOR DE LANDBOUW.....	259
1.3.	MET EEN GEBIEDSGERICHTE BENADERING VAN DE BRECHTSE HEIDE.....	259
1.4.	MET AANDACHT VOOR TOERISME EN RECREATIE.....	259
1.5.	MET AANDACHT VOOR ZONEVREEMDE CONSTRUCTIES.....	259
2.	...AANDACHT VOOR DE VERSCHILLENDE DORPSKERNEN.....	260
2.1.	WONINGBOUWPROGRAMMATIE.....	260
2.2.	LOKALE BEDRIJVENTERREINEN.....	260
2.3.	VOORZIENINGEN.....	260
2.4.	LOKALE RECREATIEGEBIEDEN.....	261
3.	MOBILITEIT.....	261

1. UITGANGSHOUDING

De uitgangshouding van waaruit de gewenste ruimtelijke structuur wordt geanalyseerd, steunt op de grote lijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal structuurplan. Hierdoor worden tegenstrijdigheden tussen het gemeentelijk structuurplan en de hogere structuurplannen vermeden.

Diversiteit – benadering naar deelruimtes

De gemeente Brecht kan ruimtelijk in twee grote hoofdruimten ingedeeld worden. Een doorgedreven analyse van de gemeente reikt zes verschillende deelruimtes aan. Elke deelruimte heeft zijn eigen rol, zijn eigen identiteit en zijn eigen ruimtelijke kwaliteiten. Bewoners zorgen er voor dat er in elke deelruimte een eigen dynamiek, een eigen creativiteit leeft. Door het versterken van de eigenheid en de ruimtelijke kwaliteiten van de deelruimtes zal de herkenbaarheid van de ruimte worden verhoogd.

Samenhang – benadering naar lagen

Deelruimten staan niet op zich, ze overlappen elkaar of lopen door in de buurgemeenten. Deelruimten zijn veelal complementair aan elkaar. De gemeentelijke ruimtelijke structuur wordt opgebouwd uit een aantal lagen (open ruimte, bebouwde ruimte en infrastructuur). Deze lagen worden niet scherp begrensd door een deelruimte. De lagen zorgen in de meeste gevallen voor verbindingen tussen de verschillende deelruimtes. Hierdoor ontstaat er samenhang tussen de verschillende deelruimtes.

Een ruimtelijk structuurplan gericht op uitvoering

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan mag zich niet beperken tot het uitschrijven van een toekomstvisie, tot het formuleren van een kader voor de ontwikkelingen, die zich voordoen binnen de gemeente. De visie die staat neergeschreven in het structuurplan moet leiden tot een aantal concrete acties. Deze acties vertalen zich in een aantal speerpuntprojecten, die men wenst uit te voeren tijdens de voorziene planperiode.

2. BRECHT: VELE (GE)ZICHTEN MAKEN ÉÉN GROOT GEHEEL

Om de visie op de gemeente Brecht te verduidelijken wordt gewerkt met de metafoor ‘Vele (ge)zichten maken één groot geheel’. De gemeente Brecht bestaat ruimtelijk uit twee grote hoofdruimten: Brecht zuid en het noorden. Brecht zuid wordt gekenmerkt door een sterke verstedelijking in een groene omgeving, die nauw aansluit bij het grootstedelijk gebied Antwerpen. Aan de andere zijde ligt het noorden, dat gekenmerkt wordt door een open agrarische structuur met een aantal dorpen hierin.

Deze twee **hoofdruimten** samen kunnen worden ingedeeld in zes **deelruimten**. Deze deelruimten staan symbool voor de verschillende gezichten van de gemeente (wonen, bedrijvigheid, landbouw, natuur, landschap, recreatie). Het is de bedoeling van de gemeente om elke deelruimte aan de hand van hun specifieke eigenheid verder te ontwikkelen. Belangrijk daarbij is dat de deelruimten niet op zich worden ontwikkeld, maar dat zij onderdeel uitmaken van een groter geheel, de gemeente Brecht en dat dit geheel weer onderdeel uitmaakt van een nog groter geheel de regio, de provincie, Vlaanderen, Europa.

De gemeente Brecht maakt landschappelijk deel uit van de Noorderkempen. Het beeld van de Noorderkempen wordt bepaald door een **open agrarisch landschap**, dat veelal ruimtelijk wordt begrensd door **bos- en heidestructuren**. Hierdoor ontstaan er in de gemeente talrijke zichten. Deze zichten zijn niet enkel een kenmerk van de gemeente Brecht, maar een kenmerk van de ganse Noorderkempen. Ook de bos- en heidestructuren in de gemeente hebben een belangrijke rol te vervullen. Deze elementen kunnen bepalend zijn als een deelruimte op zich, maar velen lopen door over de gemeentelijke grenzen of hebben alzo een belangrijke waarde op provinciaal, Vlaams of Europees niveau. Het ligt in de lijn van de gemeente om deze open ruimte open te houden en de zichten in het landschap te vrijwaren. De gemeente zal de nodige aandacht geven aan de grotere bos- en heidegebieden en trachten om deze structuren onderling beter met elkaar te verbinden.

Brecht is voornamelijk een **woongemeente**, maar heeft ook een niet onbelangrijk aanbod aan eigen **kleinere en grotere bedrijven** met een belangrijke invloed in de regio. Hierdoor heeft de gemeente een grote pendeldruk te verwerken. Het selectief uitbouwen van de dorpen en de bedrijventerreinen zal een belangrijke optie zijn om deze verkeersdruk in goede banen te leiden en te vermijden dat deze druk zich verspreidt over het ganse grondgebied van de gemeente. Gekoppeld aan deze selectieve uitbouw hoort een sterk uitgebouwd multimodaal vervoersnet. Dit houdt in dat naast de bestaande verkeersontsluiting naar de op- en afrittencomplexen in Brecht en St.-Job-in't-Goor er voor het personenvervoer een **goede openbaar vervoersontsluiting** dient uitgebouwd te worden en voor het **vrachtverkeer** de mogelijkheden **over het Kempisch kanaal** moeten opengehouden blijven. Het versterken van de OV-ontsluiting kan tot stand komen met het bouwen van het station Noorderkempen. Een heroriëntering van het regionaal busverkeer naar dit station zal nodig zijn.

Tenslotte heeft de gemeente een aanzienlijke rol te vervullen op het terrein van de **dagrecreatie**. Heel wat elementen op het grondgebied van de gemeente Brecht hebben een belangrijk recreatieve waarde. Vele mensen uit het grootstedelijk gebied Antwerpen komen naar Brecht om te wandelen en te fietsen. In de loop der jaren is de rol van de gemeente in de verblijfsrecreatie enigszins verschoven. De weekendzones fungeren niet meer binnen de recreatieve sfeer, een aantal campings moesten hun deuren sluiten en het provinciaal recreatie- en verblijfscentrum de Merel sloot. Toch is men er in Brecht van overtuigd dat gemeente een belangrijke rol kan spelen in het aanbod van **toeristische verblijven**. De verblijfsrecreatie situeert zich hierbij niet meer in de zuidelijke bosstructuur, maar verschuift eerder onder de vorm van hoevertoerisme naar het landelijke noorden.

3. BASISDOELSTELLINGEN OF DE SPEERPUNTEN VAN HET BELEID

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Brecht laat zich vertalen in de volgende basisdoelstellingen:

Het selectief uitbouwen van de dorpskernen

Het selectief uitbouwen van de dorpskernen betekent niet dat op alle plaatsen dezelfde ontwikkelingen mogelijk zijn en dat niet overal ontwikkelingen kunnen toegelaten worden. Bundeling in of aan de dorpskernen wordt vooropgesteld. Op deze manier ontstaat er een groter draagvlak voor voorzieningen en functies binnen de dorpskern. Daarom wordt ervan uitgegaan dat nieuwe ontwikkelingen in de eerste plaats binnen het bestaande weefsel van de dorpskern moeten worden geïntegreerd, slechts daarna kunnen nieuwe stukken worden ontwikkeld.

Het vrijwaren van de open ruimte

De gemeente Brecht wordt gekenmerkt door een aantal grotere groenstructuren (bos, heide, landbouw...). Een verdere druk van bebouwing op deze open ruimte is niet gewenst. Daarom wenst Brecht een beleid uit te stippelen waarin de bebouwing in de open ruimte niet verder wordt gestimuleerd en waar nodig randvoorwaarden voor bebouwing in de open ruimte worden opgelegd. Enkel op deze manier kan men voorkomen dat er nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen de open ruimte.

Uitbouwen van leefbare dorpskernen

De uitwerking van de doelstelling leefbare dorpskernen houdt in dat, binnen de dorpskern, doorgaand verkeer zoveel mogelijk wordt vermeden. Hierdoor kan in het centrum meer nadruk komen te liggen op het verblijfskarakter. Dit geeft mogelijkheden om het openbaar domein te verbeteren. Het verhogen van de leefbaarheid in de dorpskernen, heeft eveneens betrekking op de kwaliteit van de woningen, het aanbod van voorzieningen, de mogelijkheden tot recreatie...

Leefbare dorpskernen hebben niet enkel betrekking op de interne structuur. Brecht is voornamelijk een pendelgemeente. De plaatselijke tewerkstelling heeft slechts betrekking op 1/3 van de totale actieve bevolking in de gemeente. Daarom zal het verbeteren van het aanbod aan openbaar vervoer naar het grootstedelijk gebied Antwerpen een belangrijk meerwaarde zijn voor de leefbaarheid van de dorpskern.

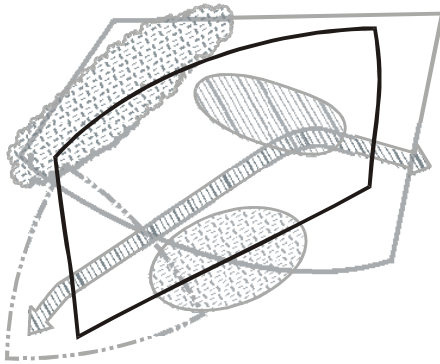
Uitbouwen van een leefbaar open ruimtegebied

Niet enkel de dorpskernen moeten leefbaar zijn, ook de open ruimte moet leefbaar blijven. Dit houdt niet in dat er nieuwe functies in de open ruimte dienen geïntegreerd te worden. Een leefbare open ruimte moet rekening houden met de landbouwbedrijven en de andere bebouwing (woningen, bedrijven, historische gebouwen) die er aanwezig zijn. Aan de eigenaars van deze gebouwen moet een duidelijk toekomstperspectief worden geboden. Er moet een duidelijk beleid worden uitgestippeld over de mogelijkheden van de gebouwen binnen de open ruimte. Dit houdt in dat de huidige bestemmingen, de uitbreidingen en de eventuele nabestemmingen in dit richtinggevend gedeelte duidelijk moeten worden omschreven.

DEEL 2: RUIMTELIJKE CONCEPTEN EN STRUCTURERENDE PRINCIPES

Rekening houdend met de beoogde doelstellingen worden een aantal ruimtelijke principes vooropgesteld. Deze ruimtelijke principes vormen de kapstok voor de verdere uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente in de toekomst.

1. TWEE HOOFDRUIMTEN - ZES DEELRUIMTEN



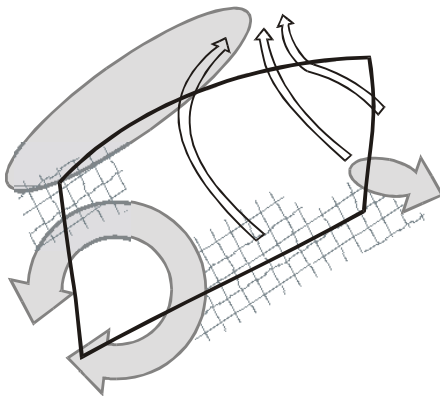
De gemeente Brecht wordt gekenmerkt door twee hoofdruimten: Brecht-zuid en het noorden.

Brecht-zuid is een sterk verstedelijkt gebied waar een verdere verdichting binnen de dorpskern zal gerealiseerd worden.

Brecht-zuid heeft een sterk groen karakter. De groene gordel rond de dorpskern van St.-Job-in't-Goor wordt verder uitgebouwd en waar nodig versterkt.

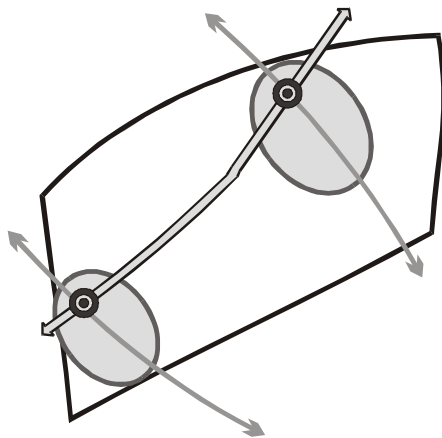
Het noorden wordt gekenmerkt door een sterk agrarisch karakter. Ten midden van dit agrarisch gebied liggen de dorpskernen van Brecht, St.-Lenaarts en Klein Veerle. Aan de zijkanten liggen grotere gebieden met belangrijke natuurlijke waarden (Groot Schietveld en Brechtse Heide). Door het gebied stroomt het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten. Het landbouwgebied wordt zoveel mogelijk gevrijwaard. Een afstemming met de grotere gebieden met natuurlijke waarden is nodig. Deze dorpskernen vormen één ruimtelijk geheel en zullen zo verder worden ontwikkeld.

2. VERBINDEN VAN GROTE NATUURLIJKE GEBIEDEN



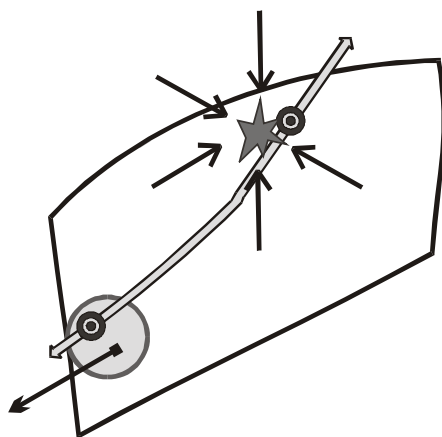
In de gemeente Brecht liggen verschillende grotere gebieden met een belangrijke natuurlijke waarde. Deze gebieden liggen veelal aan de rand van de gemeente, waar ze doorlopen in de buurgemeenten. Het centrale deel van de gemeente wordt gekenmerkt door een agrarisch karakter. In dit gebied zullen specifieke gebieden worden aangeduid als verbindinggebied tussen de grotere natuurgebieden binnen de gemeente. Dit heeft als gevolg dat bepaalde randvoorwaarden zullen worden opgelegd voor de ontwikkeling van de landbouw, de bebouwing, de bedrijvigheid, recreatie...

3. OPVANGEN VAN VOORZIENINGEN IN HOOFDKERNEN



Elke hoofdruimte heeft zijn specifieke kernen, die de lokale behoeften naar wonen, bedrijvigheid en voorzieningen opvangen. Deze kernen zullen worden aangeduid als hoofdkernen binnen de gemeente. Het is in deze kernen dat ook de toekomstige ontwikkelingen naar wonen, bedrijvigheid en voorzieningen op lokaal niveau zullen worden opgevangen. Voor Brecht-zuid is dit St.-Job-in't-Goor. Voor het noorden is dit het dorpenetwerk Brecht, St.-Lenaarts en Klein Veerle waar de behoeften in de eerste plaats worden opgevangen in Brecht en St.-Lenaarts.

4. GOEDE MULTIMODALE ONTSLUITING NAAR HET GROOTSTEDELIJK GEBIED



Brecht is vooral een woongemeente. Daarnaast heeft Brecht ook een belangrijk aandeel lokale bedrijven met een sterk regionale invloed in haar gemeente. De gemeente Brecht wordt doorsneden door de E19. Elk hoofddorp heeft zijn eigen op- en afrittencomplex. Dit biedt bijkomende mogelijkheden om een multimodaal openbaar vervoersknooppunt te realiseren. Al deze elementen zorgen voor een belangrijk pendel binnen de gemeente Brecht. Daarom is het van groot belang dat er een goede multimodale ontsluiting naar het grootstedelijk gebied Antwerpen (en naar Nederland) wordt uitgewerkt. Deze ontsluiting houdt een duidelijke hiërarchie van het wegennet en een goede openbaar vervoersontsluiting in.

Kaart 28: Gewenste ruimtelijke structuur voor geheel Brecht

DEEL 3: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR SPECIFIEKE DEELLAGEN

1. LAAG 1: OPEN RUIMTE

1.1. Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

Binnen de gewenste natuurlijke structuur worden verschillende gebieden aangeduid waaraan een eigen beleid wordt gekoppeld. Dit beleid hangt nauw samen met de afbakening van de natuurlijke structuur door het Vlaams gewest en de provincie. Hierbij voert de gemeente een verfijning door van deze afbakening waarbij ze nog een aantal natuurlijke structuren van gemeentelijk belang aanduidt.

1.1.1. Uitgangsbasis

Om een goed natuurbeleid te voeren binnen de gemeente worden een aantal elementen voorop gesteld:

De bestaande natuurlijke structuur als uitgangsbasis

De bestaande fysische en natuurlijke structuur is bepalend geweest voor de huidige opbouw van de gemeente Brecht. De waterscheidingskam tussen Mark en Schijn heeft ervoor gezorgd dat het zuiden meer een heide- en boskarakter heeft en het noorden een meer open agrarisch karakter met verspreide natuurlijke elementen (beken en laanbomen). Maar ook een aantal menselijke ingrepen zijn in Brecht bepalend geweest voor de natuurlijke ontwikkeling. De aanleg van het Kempisch kanaal en de ontginning van klei langs het kanaal hebben duidelijk hun sporen binnen de natuurlijke structuur achtergelaten.

Vanuit dit oogpunt wordt de bestaande natuurlijke structuur binnen de gemeente als ruggengraat genomen voor het verder uitbouwen van een integrale samenhangende natuurlijke structuur binnen en buiten de gemeente.

Een gebiedsgericht ruimtelijk beleid

Elk deel van de bestaande natuurlijke structuur heeft zijn eigen specifieke kenmerken en waarden. Het behoud en de ontwikkeling van deze kenmerken en waarden kan enkel worden bekomen door gebiedsspecifieke ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor deze gebieden op te geven.

Gebieden worden in de ruimtelijke structuur opgenomen omwille van hun belangrijkheid, omwille van de potenties dat bepaalde gebieden op lange termijn hebben of omwille van hun sturende rol in het geheel van de natuurlijke structuur.

Verbeteren van de interne en onderlinge samenhang

Een natuurlijk netwerk kan enkel goed functioneren als er in het gebied zelf en tussen de verschillende gebieden in de gemeente een goede samenhang bestaat. Storende elementen binnen de natuurlijke structuur dienen te worden verwijderd of in die zin te worden geïntegreerd zodat ze niet meer storend overkomen binnen de omgeving. Ontbrekende of slecht ontwikkelde links in de natuurlijke structuur dienen te worden voorzien of verbeterd.

1.1.2. Visie en concepten

Voor het uitbouwen van de ruimtelijk-natuurlijke structuur worden vier concepten gehanteerd.

Groot Schietveld en Brechtse Heide als twee groene hoofdpolen

In de gemeente kunnen duidelijk twee grotere grensoverschrijdende natuurlinies worden aangeduid, elk met hun eigen specifieke eigenschappen en waarde. De natuurlinies liggen op de twee flanken van de gemeente en versterken de verschillende landschappelijke kenmerken in de gemeente. Het meer bebouwde en beboste in het zuiden en het meer open, agrarische in het noorden.

In het noorden ligt het Groot Schietveld, een groot heidegebied dat als militair oefenterrein dienst doet. Het Groot Schietveld vormt de noordelijk natuurlijke flank van de gemeente Brecht. Door het in gebruik zijn als militair domein, wordt het terrein slechts sporadisch betreden en krijgt de natuur er maximale mogelijkheden om zich te ontwikkelen. Het Groot Schietveld wordt op Vlaams niveau aangeduid als een stiltegebied, op Europees niveau wordt het beschermd als habitat- en vogelrichtlijngebied.

In het zuiden ligt de Brechtse Heide. Deze zone vormt de zuidelijke natuurlijke flank van de gemeente Brecht. In dit gebied komt de tweedeligheid van de gemeente, die ontstaan is door de waterscheidingskam, duidelijk naar voor. Tegen St-Job-in't-Goor ligt er een bebost deel, naar het Brecht en St-Lenaarts toe gaat het over in een agrarisch gebied. Het gebied wordt beschermd als landschap. Het afstemmen van de natuurlijke waarden met de andere ruimtegebruikers (landbouwers en recreanten) vormt in deze zone een belangrijke doelstelling.

Een groene gordel rond St.-Job-in't-Goor

De dorpskern van St.-Job-in't-Goor bestaat uit een uitgestrekt woonweefsel dat omringd wordt door verschillende natuurlijke waarden. Zo is er in het zuiden het antitankkanaal, in het westen de beekvallei van Klein Schijn, in het noorden de bossen en heiden van de Brechtse heide en het domein de Merel en in het westen ligt het woongebied met recreatief karakter. Als al deze elementen met elkaar in verbinding worden gesteld ontstaat er een groene gordel rond de kern van St.-Job-in't-Goor. Op verschillende plaatsen kan deze gordel een meer cultuur - landschappelijk karakter hebben, op andere een meer natuurlijk. Het versterken en waar nodig vervolledigen van deze groene gordel staat voorop.

Het Kempisch kanaal als groene verbindende as

Het Kempisch kanaal is een cultuur - landschappelijke ingreep in het landschap van Brecht. Het kanaal doorsnijdt de gemeente van zuid (Schoten) naar noordoost (Rijkevorsel). Het kanaal verbindt, op bovenlokaal niveau, het grootstedelijk gebied met de Noorderkempen. Op lokaal niveau heeft het kanaal ook een verbindende functie. Verspreid langs het kanaal liggen verschillende belangrijke groengebieden zoals het Antitankkanaal, De Merel en Brechtse Heide, Kooldries en Hoofdsweer, Kleiputten rond Klein Veerle en St.-Lenaarts. Al deze verspreide natuurlijke structuren worden door het kanaal met elkaar verbonden. Het verder uitbouwen van het kanaal als groene verbinding binnen de gemeente is een doelstelling. Dit kan onder meer gebeuren door het aanpassen van de oevers (waar mogelijk natuurlijke oever).

Beekvalleien als groene armen in de open ruimte

Het noordelijke open, agrarisch landschap kent verspreid een aantal groengebieden (vb. De Eester). Naast de karakteristieke dreven in de Noorderkempen, zijn vooral de beekvalleien de belangrijkste groene verbindende elementen. Binnen de agrarische structuur worden de beekvalleien in de toekomst gevrijwaard van bebouwing en uitgewerkt als groen armen binnen de open ruimte. Op deze manier kunnen er binnen de gemeente zuid-noord verbindingen worden uitgewerkt.

1.1.3. Gewenste natuurlijke structuur

In de gemeente Brecht zijn er twee grotere ruimtelijk natuurlijke structuren terug te vinden. In deze twee gebieden komen de belangrijkste ecologische waarden in de gemeente voor. Op de rand van Brecht met Wuustwezel ligt het heidegebied het Groot Schietveld. In het zuiden van de gemeente, op de grens met Malle en Schilde, ligt de Brechtse Heide. Deze gebieden kunnen binnen de gemeente Brecht als **kerngebieden** voor de natuur worden aanschouwd.

Verspreid over de gemeente liggen kleinere natuurgebieden met ecologische waarden. Het zijn Kooldries-Hoofdsweer, de oude kleiputten tussen Klein Veerle en D'Hoef, het parkgebied Eester, de kleiputten tussen St.-Lenaarts en Rijkevorsel en de zone tussen het Groot Schietveld en Rommersheide. Ook deze kleinere gebieden vormen belangrijke **stapstenen** in het grotere geheel van de natuurlijke structuur.

Ook de kanalen en beekvalleien zijn belangrijke en waardevolle structuurbepalende elementen in het landschap. Deze kanalen en valleigebieden kunnen belangrijke **verbindende elementen** vormen tussen de grotere natuurlijke structuren binnen de gemeente. De twee kanalen in de gemeente zijn het Kempisch kanaal en het Antitankkanaal. De drie belangrijkste beekvalleien binnen de gemeente Brecht zijn de Kleine Aa, Grote Beek of Weerijsbeek, Weehagenbeek-Luyckvoortsebeek en Eesterbeek.

Tenslotte zijn er nog de dorpsparken, de gebouwen met beeldbepalende parkstructuren en de boerderijen met beeldbepalende erfbeplantingen... Deze kleinere groenstructuren binnen de gemeenten kunnen worden bekeken als **speldenprikken** binnen de gemeentelijke natuurlijke structuur. Belangrijk is dat ook deze kleinere speldenprikken aansluiting vinden op de grotere natuurlijke structuur. Deze structuren zijn vooral van belang om de leefbaarheid binnen de dorpskernen hoog te houden.

1.1.4. Afbakening van de natuurlijke structuur

Kaart 29: Differentiatie van de natuurlijke structuur

Om tot de gewenste natuurlijke structuur te komen binnen de gemeente wordt onderstaande gebiedsgerichte afbakening gehanteerd:

Te behouden en versterken bosstructuren

Dit zijn de grotere, structuurbepalende, en kleinere bosstructuren binnen de gemeente. Deze structuren zijn de belangrijkste onderdelen van de gemeentelijke natuurlijke structuur. Het behoud en het versterken van deze structuren binnen de gemeente staat voorop. Hinderende objecten moeten zoveel mogelijk uit deze structuren worden gehaald. Recreatief medegebruik is onder bepaalde voorwaarden mogelijk.

Volgende delen van de gemeente worden hieronder geklasseerd:

- de bosgordel rond St.-Job-in't-Goor – Brechtse Heide, Hoge Heide, Rommersheide en het stuk tussen St.-Job-in't-Goor en Schoten;
- het kleiputtenlandschap ten oosten van Sint Lenaarts;
- Kooldries en Hoofdsweer;
- het kleiputtenlandschap tussen Klein Veerle en D'Hoef;
- het parkgebied Eester.

Te behouden en versterken heidegebied

Dit heeft voornamelijk betrekking op het Groot Schietveld. Dit gebied wordt gekenmerkt door een eigen specifiek karakter. Doordat het gebied Militair domein is, is het niet vrij toegankelijk voor het publiek. Hierdoor heeft het gebied heel wat potenties voor de ontwikkeling van fauna en flora. Op provinciaal niveau wordt dit gebied aangeduid als stiltegebied. Het gebied kan in de huidige situatie verder worden beheerd.

Het meest noordelijke deel van dit heidegebied krijgt een specifieke aandacht. Het gebied is een onderdeel van een groter infiltratiegebied voor de ontginning van drinkwater. Een versterking van de natuur ter bevordering van de zuiverheid van het water is hier aan te bevelen.

Waternetwerk aan de basis van (gemeentelijke) verbindingsstructuren

Het waternetwerk in de gemeente Brecht kan in twee grote delen worden opgesplitst. Er zijn de kunstmatige waterlopen, gevormd door de kanalen en de natuurlijke waterlopen, voornamelijk in het noorden van de gemeente aanwezig. Deze structuren vormen belangrijke verbindende elementen tussen de bovengenoemde bos- en heidestructuren. Door het behoud van de beplanting langs deze beken en kanalen en door het versterken van de groenelementen waar nodig, kunnen deze structuren dienst doen als de belangrijke natte natuurverbindingsstructuren binnen de gemeente. Vele van deze beken stromen eveneens naar het infiltratiegebied in het meest noordelijke deel van het Groot Schietveld. Daarom is het van belang dat deze beekvalleien reeds van bij de bron een zuivere loop kennen.

Naast het waternetwerk zijn er nog andere droge verbindende elementen aanwezig. Deze worden hoofdzakelijk gevormd door beeldbepalende bomenrijen, houtkanten of hagen welke niet worden ondersteund door een beek of kanaal.

Volgende elementen worden in de gemeente aangeduid als verbindingsgebied:

- Kempisch kanaal
- Antitankkanaal
- Kleine Aa, Grote beek of Weerijbeek
- Weehagenbeek - Luyckvoortsebeek
- Eesterbeek
- Klein Schijn

Agrarische gebieden als aandachtsgebied voor natuurlijke verweving

Een aantal agrarische gebieden binnen de gemeente worden gekenmerkt door hoge natuurwaarden. Deze agrarische gebieden kunnen belangrijke natuurgebieden binnen de gemeente met elkaar in verbinding stellen. Een verweving van natuur en landbouw wordt hier nagestreefd. Recreatief medegebruik is in bepaalde delen mogelijk.

Volgende elementen worden in de gemeente aangeduid als aandachtsgebied:

- Brechtse heide en aansluitende landbouwgebieden;
- De zone tussen Groot Schietveld en Rommersheide;
- De zone tussen Klein Schijn en St.-Job-in't-Goor;
- De zone ten noordoosten van het Groot Schietveld (infiltratiegebied voor waterontginning).

1.1.5. Taakstellingen

Vlaams gewest

Grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO), natuurverwevings-, bos- en bosuitbreidingsgebieden worden door het Vlaams gewest afgebakend in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Volgende gebieden werden opgenomen in de eerste afbakening van het VEN:

- delen van het oude kleiputtenlandschap tussen Sint Lenaarts en Rijkevorsel
- Kooldries en Hoofdsweer

Volgende gebieden komen vermoedelijk in aanmerking voor een latere afbakening van het VEN:

- Groot schietveld
- Brechtse heide
- de verbinding tussen Groot Schietveld-Rommersheide en Vraagheide of de bosgordel rond St.-Job-in't-Goor

Provincie

De natuurverbindingsgebieden worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend.

Volgende gebieden komen in aanmerking voor de afbakening door de provincie:

- Het Kempisch kanaal of kanaal Dessel-Turnhout-Schoten
- Het antitankkanaal

- Kleine Aa, Grote Beek of Weerysbeek

Gemeente

Gebieden die noch door het Vlaams gewest, noch door de provincie worden afgebakend kunnen op gemeentelijk niveau worden afgebakend door gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen:

Volgende gebieden komen hiervoor in aanmerking:

- Vallei van het Klein Schijn
- Weehagenbeek - Luyckvoortsebeek
- Eesterbeek
- Bosstructuur tussen Schoten en St.-Job-in't-Goor
- Parkgebied de Eester
- De oude kleiputten tussen Klein Veerle en D'Hoef

1.2. Gewenste ruimtelijk-agrarische structuur

1.2.1. Uitgangsbasis

Een gebiedsgerichte ruimtelijke benadering

De bestaande landbouwgebieden vormen de basis voor een verdere differentiatie van de agrarische structuur binnen de gemeente. Afhankelijk van de ligging van het gebied en de aansluiting op andere landbouwgebieden kunnen er gebiedsgericht specifieke voorwaarden worden opgelegd.

1.2.2. Visie en concepten

Brechts agrarisch landschap als onderdeel van de agrarische structuur in de Noorderkempen

De agrarische structuur in Brecht wordt in het zuiden begrensd door de bos- en heidegebieden van het bebouwd perifeer landschap (o.a. Brechtse Heide, Groot Schietveld). In het noorden loopt de agrarische structuur uit in de buurgemeente Wuustwezel, Hoogstraten en Rijkevorsel. Het Brechtse agrarische landschap vormt dan ook een onderdeel van een grotere agrarische structuur in de Noorderkempen. Het behouden van deze open ruimte voor de landbouw wordt voorop gesteld.

Landbouweilanden met een eigen karakter

Niet alle gebieden in de gemeente sluiten aan op die ruimere structuur van de Noorderkempen. Er zijn ook een aantal landbouwgebieden, die een meer ingesloten karakter kennen en hierdoor een zeer specifieke rol kunnen vervullen binnen de gewenste ruimtelijke structuur. Er kunnen drie gebieden aangestipt worden: de Brechtse Heide, het landbouwgebied tussen Brecht, St.-Lenaarts en Klein Veerle en de zone tussen de groene gordel rond St.-Job-in't-Goor en het Groot Schietveld.

De Brechtse Heide is een groot aaneengesloten gebied dat aan de noordzijde wordt begrensd door het Kempisch kanaal en in het zuiden door de bebouwing langs de N12 (o.a. West- en Oostmalle). Het landbouwgebied heeft een verbindende functie tussen een aantal natuurgebieden (bos- en heidegebied van de Brechtse Heide in het zuiden, Kooldries en Hoofdsweer en Kleiputten in het noorden). In het landbouwgebied in de Brechtse heide wordt daarom een verweving tussen landbouw en natuurfuncties nagestreefd.

Het landbouweiland tussen Brecht, St.-Lenaarts en Klein Veerle wordt volledig omsloten door bebouwing. De landbouwfuncties in deze ruimte blijven behouden. Daarnaast kan er ruimte worden voorzien om functies op te vangen die ten dienste staan van de omliggende dorpskernen (vb. sportterreinen).

Het landbouwgebied tussen de groene gordel rond St.-Job-in't-Goor en het Groot Schietveld kent een sterk versnipperd voorkomen. Landbouw komt er nu reeds verweven voor met grotere en kleinere bos- en heidecomplexen. In deze zuidelijke landbouwzone rond het kasteeldomein Maria ter Heide wordt een verdere verweving tussen landbouw en natuur vooropgesteld. De zone wordt op provinciaal niveau geselecteerd als verwevingsgebied.

Ruimte voor grondloze veehouderij

De gemeente Brecht kent een sterke concentratie van grondloze veehouderijen. De bedrijven worden als een belangrijk onderdeel van de Brechtse landbouw aanzien. Dit houdt in dat er voor deze bedrijven voldoende ruimte moet worden voorzien. De huidige bedrijven komen voornamelijk voor ten noorden van Overbroek, Brecht en St.-Lenaarts. Het is daar waar men deze bedrijven wenst te concentreren en waar eventueel nieuwe bedrijven kunnen ontwikkeld worden. In de overige landbouwgebieden worden deze bedrijven niet verder gewenst. Bestaande grondlozen veehouderijen kunnen er blijven bestaan, maar er kunnen geen nieuwe bedrijven opgericht worden.

Beekvalleien als bouwvrije landbouwzones

De beekvalleien worden als belangrijke groene armen in de open ruimte beschouwd. Landbouw is in deze groene armen nog mogelijk. Landbouwbedrijven worden echter zoveel mogelijk geweerd uit deze valleigebieden. De valleien worden daarom aanzien als bouwvrije landbouwzones.

Herstellen van het landschap na ontginning

Ontginningsputten met als nabestemming landbouw dienen na hun activiteiten te worden opgevuld. Op deze manier wordt het landschap hersteld en kan de landbouwfunctie naar behoren worden uitgevoerd. Een landbouwfunctie in de diepte wordt niet aanbevolen. Gezien de aanwezige kleigrond is het zeer waarschijnlijk dat hier permanent gepompt moet worden. Dit geeft geen kwalitatieve landbouwgronden.

De gemeente wenst ook de suggestie te doen naar de hogere overheid om bij de opmaak van RUP's of vergunningen geen landbouw in de diepte te bevorderen of toe te staan.

Opmaak oplossingskader voor leegstand in het agrarisch gebied

De landbouwsector is net als andere economische sectoren, geen statische sector. Deze sector maakt diverse herstructureringen en evoluties mee, zowel volgend vanuit de regelgeving en het beleid als vanuit de operationalisering. Deze evoluties en herstructureringen leiden er vaker toe dat bepaalde gebouwen in agrarisch gebied leeg komen te staan. De gemeente wil dit gegeven aangrijpen om een oplossingskader uit te werken voor de leegstand in het agrarisch gebied.

1.2.3. Gewenste ruimtelijk-agrarische structuur

De landbouwgebieden in de gemeente Brecht worden maximaal behouden. Het noordelijk deel van de gemeente wordt als een hoofdgebied voor de agrarische sector afgebakend. Hier is zowel ruimte voor grondgebonden als grondloze landbouwbedrijven, serres en para-agrarische bedrijven.

Daarnaast worden er drie landbouwzones aangeduid waar verweving met andere functies voorop wordt gesteld. Het zijn de Brechtse Heide, het landbouweiland tussen Brecht, St.-Lenaarts en Klein Veerle en het coulissenlandschap ten zuiden van Overbroek.

De valleigebieden van Kleine Aa, Grote Beek of Weerijbeek, Weehagenbeek – Luyckvoortsebeek en Eesterbeek worden verder ontwikkeld als bouwvrije agrarische gebieden.

1.2.4. Differentiatie van de agrarische structuur

Kaart 30: Categorisering van agrarische gebieden

Het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Brecht verfijnt de agrarische meso-structuur op provinciaal niveau naar lokale agrarische gebieden. Een verdere verfijning en afbakening van deze deelgebieden kan gebeuren in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Perspectiefgebied landbouw

Het perspectiefgebied landbouw is het hoofdgebied voor de landbouw in de gemeente Brecht. In deze zone kunnen bestaande bedrijven ontwikkelen en wordt ruimte gecreëerd voor nieuwe agrarische bedrijven. Om de typische openheid van het kempische landschap te vrijwaren wordt de ontwikkeling van nieuwe serrebedrijven beperkt. Enkel de integratie van kleinschalige serrecomplexen met een max. oppervlakte van 2 ha worden hier gewenst op voorwaarde dat ze aansluiten bij reeds bestaande bebouwde zones (vb. bestaande serres, woongebied, ambachtelijke zone...). De gemeente Brecht wenst, wat de agrarische structuur betreft, niet aan te sluiten op het provinciaal serregebied dat rond Hoogstraten wordt afgebakend.

Naast grondgebonden en grondloze landbouwbedrijven en serrebedrijven worden er mogelijkheden opengelaten voor para-agrarische bedrijven. Omdat het gebied het belangrijkste landbouwgebied is van de gemeente is het logisch dat ondersteunende bedrijven zich in de nabijheid kunnen vestigen. Hierdoor ontstaat er ook minder overlast voor de dorpskernen. Nieuwe para-agrarische bedrijven dienen aan te sluiten bij bestaande bebouwde zones (vb. bestaande serres, woongebied, ambachtelijke zone...).

Deze zone strekt zich uit van Overbroek, over het noorden van de gemeente richting Rijkevorsel.

Grondgebonden landbouw in valleigebieden

De valleigebieden behoren mede tot de natuurlijke en landschappelijke structuur van de gemeente. Het behoud en de versteviging van de natuur- en landschappelijke waarde in deze valleigebieden staat daarmee voorop. Extensieve landbouw is in deze gebieden dus een medegebruiker van de ruimte naast de andere buitengebied functies. Grondgebonden landbouw moet in evenwicht zijn met de ruimtelijke draagkracht van het gebied en moet de aanwezige natuur- en landschapswaarden respecteren.

De valleigebieden worden, waar mogelijk, als bouwvrije agrarische gebieden beschouwd. Dit beleid is gericht op het behoud en de versterking van de open valleistrukturen en het natuurlijk karakter (en past onder meer binnen het integraal waterbeleid van de gemeente). Bestaande landbouwbedrijven kunnen indien dit bedrijfseconomisch nodig is uitbreiden, mits respect voor de valleigebieden (er kunnen maatregelen worden opgelegd in het kader van het integraal waterbeleid). Nieuwe bedrijfszetels kunnen zich niet vestigen binnen deze valleigebieden.

Het betreft volgende valleigebieden:

- Kleine Aa, Grote beek of Weerijbeek
- Weehagenbeek - Luyckvoortsebeek
- Eesterbeek

Landbouwgebied in natuurlijk en landschappelijk waardevol landschap

Deze landbouwgebieden worden gekenmerkt door een kleinschalig en gesloten coulisselandschap (natuurlijke waarden) of werd geklasseerd als landschap (landschappelijke waarden). Het ruimtelijk beleid moet gericht zijn op de verweving van landbouw met het behoud van de typische landschappelijke en natuurlijke waarden in het gebied. Ondanks de schaalvergroting en de modernisering in de landbouw zijn conserverende maatregelen en een strikt handhavingsbeleid hier gewenst. Het principe van agrarische verbreding (vnl. medebeheer van de open ruimte) kan hierbij een sturende rol spelen.

Voor de Brechtse heide dient de bestemming en de ontwikkeling van de landbouwbedrijven afgestemd te worden met het beschermingsbesluit. Behoud en ontwikkeling van bestaande landbouwbedrijven moet er mogelijk zijn met respect voor de bouwkundige waarde van de huidige gebouwen. Nieuwe bedrijven zijn enkel mogelijk in vrijkomende bedrijfsgebouwen. Para-agrarische bedrijven worden in deze zone niet toegelaten, para-agrarische bedrijven die nu in deze zone aanwezig zijn kunnen onder hun huidige vorm behouden blijven. Neven- en nabestemmingen in functie van recreatie (beperkt hoevetoerisme, kinderboerderij, schoolhoeve, vakantiehoeve...) en wonen zijn mogelijk. Voor de omgeving van de Brechtse Heide die buiten het beschermingsbesluit valt kan een gelijkwaardig ontwikkelingsperspectief worden vertaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ook de landbouwgronden die in de ankerplaats Groot Schietveld gelegen zijn vallen onder de categorie 'landbouwgebied in natuurlijk en landschappelijk waardevol landschap'. Het betreft de ca. 80ha gronden ten oosten van de Kampweg die momenteel door de gemeente in concessie gegeven worden. Momenteel (bij de opmaak van de partiële herziening van het GRS) wordt een proces opgestart om de eigendomstoestand van deze gronden te wijzigen (desaffectatie door defensie).

Doelstelling van de Vlaamse Overheid is echter een gewestelijk RUP op te maken voor de Schietvelden en omgeving om de gewestplanbestemming te actualiseren (zie informatief deel). De opmaak van dit RUP kan pas starten wanneer het militair domein effectief gedesaffecteerd is.

De gemeente ondersteunt de opmaak van een intergemeentelijk RUP voor het volledige Groot Schietveld na afstoting van het militair domein en dit in samenwerking met de gemeenten Brasschaat en Wuustwezel. De gemeente onderstreept het belang van dit gebied voor de landbouw op grondgebied van Brecht en wenst hier de bestemming van de landbouwbestemming.

Indien een gezamenlijk initiatief niet mogelijk is of de Vlaamse overheid niet overgaat tot opmaak van een gewestelijk RUP voor het Groot Schietveld vraagt de gemeente de bevoegdheid om op haar grondgebied een ruimtelijk uitvoeringsplan te kunnen opmaken. Dit verzoek moet gezien worden als een suggestie naar de Vlaamse overheid.

De gemeente wenst in het GRS echter reeds een visie voor deze landbouwgronden op te nemen. Het behoud van het gebruik van deze gronden als landbouwgrond wordt vooropgesteld. Deze gronden worden ook toebedeeld aan één van de categorieën van de landbouwgebieden, nl. de categorie 'Landbouwgebied in natuurlijk en landschappelijk waardevol landschap' omwille van de aanduiding als ankerplaats en Natura 2000gebied.

De gemeente streeft voor dit landbouwgebied naar behoud of introductie van de verweavingsvorm landbouw-natuur, waarbij de landbouw als dominante ruimtegebruiker tevens een rol kan vervullen als (natuur)beheerder van dit waardevolle landschap.

Verder dient er ook aandacht te gaan voor het landschappelijke aspect. Dit gebied moet zijn onbebouwde karakter behouden omwille van in stand te houden of te ontwikkelen natuurlijke en/of landschappelijke kwaliteiten. Grondgebonden landbouw kan hierin een belangrijke rol spelen. Dit gebied zal in vele gevallen multifunctioneel zijn, met als voornaamste functie landbouw met randvoorwaarden naar natuur en bos. In tweede instantie kan ook zachte recreatie een rol spelen.

Waar de natuurfunctie domineert, zijn de gebruiksmogelijkheden voor landbouw doorgaans beperkt tot meer extensieve vormen als gevolg van beperkingen (voornamelijk m.b.t. bemesting, veebezetting, waterpeilen in sloten en biocidengebruik). Maatregelen worden voorgesteld om de landbouw te stimuleren in haar rol als "beheerder van het landschap" evenals de verweving met de natuurfunctie in de hand te werken. Een nuttig instrument hiervoor zijn beheersovereenkomsten zoals voor graslandbeheer, perceels- en akkerrandbeheer, ...

Landbouwgebied met nevenfuncties

Het beslaat een landbouwgebied dat volledig wordt omsloten door bebouwing. Het gebied kent een grote verweving met andere functies zoals woningen, bedrijven... Vanwege zijn centrale ligging ten aanzien van de kernen Brecht, Sint-Lenaarts en Klein Veerle is het mogelijk dat er op lange termijn in dit gebied functies kunnen opgevangen worden ter ondersteuning van de kernen (vnl. in de recreatieve sector). Dit gebeurt het best op gronden die voor de landbouw van minder belang zijn.

Landbouwbedrijven, serrebedrijven en para-agrarische bedrijven kunnen hier steeds verder ontwikkeld worden. Nieuwe bedrijven kunnen zich steeds vestigen binnen deze zone. De landbouw dient er in de toekomst verweven voor te komen met andere functies. Agrarische verbreding (vb. beheer van de open ruimte) of nevenfuncties inzake recreatie (vb. kinderboerderij, schoolhoeve...) kunnen hier mogelijk gemaakt worden.

Landbouw in open-ruimte corridor

Het betreft het landbouwgebied tussen de groene gordel rond Sint-Job-in't-Goor en het dorpennetwerk. Om te vermijden dat de twee bebouwde zones meer naar elkaar toegroeien wordt ervoor geopteerd om dit gebied te behouden als een open ruimtegebied. Dit heeft op zicht geen invloed op het landbouwgebruik in deze omgeving, maar wel op de landbouwbedrijfsgebouwen. Bestaande landbouwbedrijfsgebouwen kunnen hier steeds verder ontwikkeld worden. Nieuwe landbouwbedrijven kunnen zich enkel in dit gebied vestigen op basis van strikte voorwaarden die in een RUP worden vastgelegd. Nieuwe landbouwbedrijven kunnen zich steeds vestigen in vrijkomende landbouwbedrijven. Serrebedrijven en para-agrarische bedrijven worden in deze omgeving niet toegelaten.

1.3. Gewenste ruimtelijk-recreatieve structuur

1.3.1. Uitgangsbasis

Bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur als basis voor het uitbouwen van een toeristisch-recreatief netwerk

In de gemeente is reeds heel wat toeristisch-recreatieve infrastructuur aanwezig. Indien deze elementen goed zijn gelegen, dan vormen deze de basis voor het verder uitbouwen van een toeristisch-recreatief netwerk binnen de gemeente. Hierbij wordt de voorkeur gegeven om bestaande knooppunten te versterken en te verbeteren (in overeenstemming met de ruimtelijke draagkracht van het gebied waarin ze zijn gelegen), dan om nieuwe toeristisch-recreatieve knooppunten te gaan ontwikkelen.

Waar mogelijk bundelen van toeristisch-recreatieve infrastructuur

Op verschillende plaatsen worden verscheiden toeristisch-recreatieve elementen samen aangetroffen. Deze plekken krijgen in de gemeente de voorrang om verder versterkt te worden. Een streefdoel hierbij is om de onderlinge relatie van de verschillende elementen beter op elkaar af te stemmen waardoor er een beter ruimtelijk geheel ontstaat (vb. integreren in een gezamenlijke doorlopende groenstructuur, één toegang met gegroepeerde parkeerplaatsen voor de verschillende voorzieningen...).

1.3.2. Visie en concepten

De provincie krijgt van het Vlaams gewest de taakstelling om de visie rond de toeristisch-recreatieve infrastructuur verder uit te bouwen en om de toeristische knooppunten of netwerken en gebieden van primair toeristisch-recreatief belang aan te duiden. De gemeente wenst in te spelen op de selectie die wordt doorgevoerd door de provincie en hierin reeds een eerste sturing geven op haar grondgebied.

Naast het regionaal toeristisch-recreatief netwerk wenst de gemeente primair aandacht te schenken aan de uitbouw van het lokaal recreatief netwerk. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan heeft op de eerste plaats de bedoeling om tegemoet te komen aan de lokale behoeften. Binnen het gemeentelijk structuurplan wordt getracht om aan elke kern een minimaal aanbod aan recreatie te voorzien.

Uitbouwen van lokale recreatiegebieden bij de dorpskernen

De drie grote kernen binnen de gemeente Brecht zijn goed voorzien qua recreatieve voorzieningen. Vooral de aanwezigheid van sport- en jeugdverenigingen en parken en buurtspeelpleinen zijn van belang voor de dorpskernen. Een optimale ontwikkeling van de bestaande infrastructuur en het voorzien van een locatie om nieuwe verenigingen uit de kern in op te vangen is van prioritair belang. Daarom kunnen er aan de rand van de kern gebieden worden afgebakend voor huidige en toekomstige recreatieve activiteiten. Binnen de kernen kunnen bestaande parken en buurtpleinen verder worden uitgebouwd en waar nodig kunnen nieuwe pleinen of parken worden voorzien.

Lokale transferia voor bovenlokale structuren

In de gemeente Brecht zijn een aantal gebieden aanwezig (Brechtse Heide, oude kleiputtenlandschap) die duidelijk een regionale aantrekkingskracht bezitten. Om de interne structuur van deze gebieden maximaal te bewaren worden er aan de rand een aantal randparkings uitgebouwd. Vanaf deze parkeerterreinen kan men het gebied op verschillende manieren verkennen. Op deze plekken is de nodige informatie aanwezig om de recreant te wijzen op de gewenste omgang met het gebied.

Deze transferia worden best geïntegreerd op plekken die nu reeds een gelijkaardige functie hebben of op plekken die worden gekend door een goede bereikbaarheid (met eigen vervoer of openbaar vervoer).

Bovenlokale toeristisch-recreatieve structuren sluiten aan bij het Kempisch kanaal

Het Kempisch kanaal is op provinciaal niveau geselecteerd als een gebundeld netwerk. Een gebundeld netwerk heeft vooral het uitbouwen en bundellen van verschillende recreatieve routes (wandel, fiets, ruiter...) tot doel. In de gemeente Brecht zijn een aantal toeristisch-recreatieve

voorzieningen aanwezig die een bovenlokale invloedssfeer uitoefenen (Brechtse Heide, De Merel, Oude kleiputtenlandschap...). Een goede bereikbaarheid van deze voorzieningen vanuit structuurbepalende bovenlokale langzaam verkeersverbindingen is van groot belang voor de leefbaarheid van deze gebieden. Daarom worden de bestaande bovenlokale toeristisch-recreatieve structuren in de gemeenten zoveel mogelijk aangesloten op het Kempisch kanaal. Nieuwe bovenlokale voorzieningen kunnen pas na grondige afweging worden ingeplant. Dit gebeurt bij voorkeur in de nabijheid van het kanaal.

Recreatief medegebruik volgens de draagkracht van het gebied

Het open ruimtegebied van de gemeente Brecht kent een zeer gevarieerd voorkomen. Dit voorkomen heeft een sterke aantrekkingskracht op de recreant. Een recreatief gebruik van de open ruimte is een algemeen voorkomend feit binnen gans de gemeente. Niet alle gebieden kunnen dezelfde frequentie verdragen. Of in bepaalde gebieden is het niet gewenst om de frequentie op te drijven.

Een goede uitwerking van routes is van belang om het recreatief medegebruik van de open ruimte te sturen. Het uitbouwen van deze routes kan mede aan de basis liggen van het verstreken van het landschap.

Recreatief medegebruik in de open ruimte geeft aan landbouwbedrijven de mogelijkheid om hierop in te spelen en hun activiteiten in beperkte mate te verbreden in functie van het recreatief medegebruik.

1.3.3. Gewenste recreatieve structuur

Kaart 31: Gewenste recreatieve structuur

Bij het uitbouwen van de gewenste recreatieve structuur binnen de gemeente Brecht wordt er op twee sporen gewerkt:

- Het eerste spoor richt zich op het uitbouwen van de lokale recreatiegebieden; hierbij wordt zowel aandacht gegeven aan de jeugdvoorzieningen en de sportvoorzieningen.
- Het tweede spoor richt zich op de regionale toeristisch-recreatieve voorzieningen binnen de gemeente. Hierbij kan een opsplitsing worden gemaakt tussen polen voor dagrecreatie en polen voor verblijfsrecreatie.

Gewenste ruimtelijke structuur van de gebieden voor lokale dagrecreatie

Het behouden van de bestaande gebieden voor lokale sport- en jeugdinfrastructuur is mogelijk. Het verder uitbouwen van deze gebieden is enkel mogelijk indien ze aansluiten bij een dorpskern. Nieuwe lokale recreatiegebieden kunnen enkel worden voorzien aansluitend bij de dorpskernen. Voor deze nieuwe gebieden worden er aan de drie grootste dorpskernen van de gemeente, Brecht, Sint Lenaarts en St.-Job-in't-Goor, gebieden voorzien en afgebakend. In deze gebieden kunnen nieuw op te richten verenigingen of bestaande te herlocaliseren verenigingen een plaats krijgen.

Een uitzondering hierop wordt gevormd door de uitbreiding van de lokale speelvelden van Kraaijenhorst. Deze terreinen sluiten niet onmiddellijk aan bij de kern van Sint-Lenaarts maar zijn wel in de nabijheid van de kern gelegen. Doch werden deze terreinen uitgebreid d.m.v. een gemeentelijk RUP (RUP Recreatie en openbaar nut, zie ook § 3.2.3.1.). Hier zijn verschillende redenen voor:

- In Brecht en Sint-Job in het Goor werden in het verleden reeds dienstcentra van het OCMW ontwikkeld. Ook Sint-Lenaarts heeft nood aan zo'n dienstencentrum. Daarnaast is er nood aan een moderne feest/podiumzaal voor de bewoners van Sint-Lenaarts (fuiven van de jeugdverenigingen, optredens van lokale verenigingen, dorpsfeesten, ...) Om de dringende behoefte aan ruimte voor functies voor openbaar nut in het centrum van Sint-Lenaarts te kunnen invullen dient de grond van het bestaande veld van de eerste ploeg in het centrum benut te worden. Dit sportveld dient dat te worden geherlocaliseerd.
- Met uitzondering van het voetbalveld van de eerste ploeg is de volledige infrastructuur van de voetbalclub FC Sint-Lenaarts op dit moment gevestigd in de recreatiezone Kraaijenhorst. Vanuit de club komt de vraag om bij eventuele herlocalisatie de infrastructuur te bundelen omdat dit een efficiëntere werking mogelijk maakt. Een bundeling door een volledige verhuis van alle voetbalvelden met bijhorende infrastructuur naar een andere zone in de nabijheid van de kern van

Sint-Lenaarts Groenstraat bleek niet haalbaar. De enige haalbare manier om te bundelen is een uitbreiding in Kraaijenhorst.

- Bij de opmaak van het origineel GRS in 2004 werd een enquête gehouden bij de sport en jeugdverenigingen in Brecht. Geen enkele sportvereniging gaf een behoefte naar een herlocatie aan.
- De uitbreiding van de recreatiezone Kraaijenhorst betreft een recreatiezone die in het GRS werd aangeduid als een te behouden recreatiepool. De uitbreiding gebeurt in de richting van de dorpskern van Sint-Lenaarts en de Mallebaan zodat geen aaneengesloten agrarisch gebied wordt aangesneden. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt hierdoor niet in het gedrang gebracht.

Gewenste ruimtelijke structuur van de gebieden voor regionale dagrecreatie

Binnen de gemeente wordt er één gebied aangeduid, de Brechtse Heide, dat een invloed uitoefent op de regionale dagrecreatie. Om de draagkracht van dit gebied niet onnodig te overschrijden dient de toegankelijkheid van dit gebied beter georganiseerd te worden.

Het gebied zelf worden aangeduid als een **gebied met hoog recreatief medegebruik**. In dit gebied wordt er gewerkt aan een goede afstemming tussen de verschillende openruimte gebruikers (landschap, natuur, landbouw en recreatie). Dit is belangrijk om overrecreatie in bepaalde gebieden te voorkomen. Binnen deze zones kunnen op selectieve plaatsen laagdynamische recreatieve infrastructuren worden ingebouwd.

Om de toegankelijkheid van het gebied te beheersen worden er een aantal **transferia** aangeduid. Transferia worden aan de rand van het recreatief hoofdgebiet uitgebouwd en worden voorzien van ondersteunende infrastructuur (parking, informatieborden, sanitair, schuilgelegenheid...). Het voorzien van mogelijkheden voor een horeca-aanbod in de onmiddellijke omgeving van het transferia is mogelijk in relatie tot de draagkracht van het gebied. Zo zullen er in het transferia van Luie Hoek, aansluitend bij de kern Sint-Job-in't-Goor meer mogelijkheden zijn dan in het transferia Eyndhoven, en Groenstraat, welke eerder gericht zijn op het uitbouwen van een vertrekplaats voor recreatieve routes in de omgeving.

Daarnaast wenst men in de gemeente twee **toeristisch-recreatieve aantrekkingspolen** uit te bouwen. Voor de gemeente Brecht wordt dit vertaald in een versterking van het **Kempisch museum** in de dorpskern van Brecht en in de uitbouw van een **Steenbakkerij museum** in het kleiputtenlandschap langs vaartkant links. Voor het steenbakkerijmuseum worden de oude terreinen van de steenbakkerij Janssen-Maes als mogelijke locatie aangeduid. Een deel van de gebouwen en machines in deze site werd reeds geklasseerd. Dit kan eventueel versterkt worden met de uitbouw van een milieueducatief centrum over de ontwikkeling van de oude kleiputten. Hierdoor worden het verleden en het heden aan elkaar gekoppeld. Delen van het oude kleiputtenlandschap kunnen opengesteld worden voor recreatief medegebruik.

Gewenste ruimtelijke structuur van de polen voor verblijfsrecreatie

De gemeente Brecht heeft steeds een groot aanbod aan verblijfsmogelijkheden gekend. In de toekomst worden er twee polen voor verblijfsrecreatie behouden. De belangrijkste pool is het centrum voor verblijfsrecreatie De Merel – Groene Linden. Dit gebied kan in de toekomst verder worden uitgebouwd. Het voorzien van bijkomende infrastructuur zowel inzake dagrecreatie als verblijfsrecreatie kan in overeenstemming met de draagkracht van het gebied worden toegelaten. Over de ontwikkeling van de Merel wordt verder ingegaan in de beschrijving van de deelruimten.

Daarnaast wordt er in de gemeente nog een kleinere pool voor verblijfsrecreatie behouden: Floreal – Het Veen.

Omdat het een ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur betreft die samenvalt met het toeristisch-recreatief netwerk van het kempisch kanaal op provinciaal niveau vormen deze elementen een suggestie voor de provincie.

Gedifferentieerd beleid voor de verspreide recreatie

Verspreide recreatie (of zonevreemde recreatie) zijn de overige recreatieve infrastructuren (zowel voor sport als voor jeugd), die verspreid in het landschap voorkomt. Deze verspreide recreatie kan niet op

elke locatie op dezelfde manier ontwikkeld worden. Het uitwerken van een ruimtelijke visie voor de zonevreemde recreatie baseert zich daarom op een gebiedsgerichte benadering. Hierbij wordt het beleid gekoppeld aan de specifieke eigenschappen van de open ruimtegebieden. Er wordt dus een afweging gemaakt met de verschillende deelstructuren (fysisch systeem, natuur, landbouw en landschap) die actief zijn in het buitengebied.

De ruimtelijk benadering voor de verspreide recreatie in de open ruimte resulteert in vijf ontwikkelingscategorieën naargelang het voorkomen in bos-, heide- of valleigebieden, parkgebieden, landbouwgebied met landschappelijke of natuurlijke waarden, perspectiefgebied landbouw en landbouwgebied en/of open ruimtecridor. Hieronder wordt per deelruimte een ontwikkelingsbeleid geformuleerd voor de verspreide recreatie.

Bos-, heide of valleigebieden

Dit zijn gebieden die door de hogere overheid tot het GEN, GENO of IVON worden gerekend, gebieden die door de provincie als natuurverbingsgebied of gebied van bovenlokaal ecologische belang worden aangeduid. En gebieden die op lokaal niveau een belangrijke natuurlijke waarde hebben. Deze gebieden komen grotendeels overeen met de bestaande groene gebieden (natuur- en bosgebieden) op het gewestplan en de winterbekkens van de beekvalleien binnen de gemeente.

In een bos-, heide of valleigebied kan laagdynamische recreatie, verweven met natuur voorkomen (vb. visvijvers zonder accommodatie). Aan bestaande recreatieve infrastructuur kunnen instandhoudingswerken uitgevoerd worden. Gebouwen kunnen intern verbouwd worden, uitbreiden of herbouwen is niet mogelijk. Er worden geen nieuwe activiteiten toegelaten. Op termijn dient storende infrastructuur te verdwijnen.

Tot deze categorie behoren:

- Het groot schietveld
- De groene gordel rond St.-Job-in't-Goor
- Kooldries en Hoofdsweer
- Het kleiputtenlandschap ten oosten van St.-Lenaarts
- Beekvallei van kleine Aa
- Beekvallei van de Weehagenbeek
- Beekvallei van Eesterbeek

Parkgebieden

Dit zijn gebieden die door de gemeente aangeduid worden als parkgebied. Deze gebieden hebben in theorie een openbare functie. Een verdere ontwikkeling van recreatie in deze omgeving is daarom mogelijk. Recreatieve infrastructuur die zich in een parkgebied bevindt kan herbouwd en beperkt uitgebreid worden. Hier kan evenwel een onderscheid gemaakt worden tussen parkgebieden die aansluiten op de bebouwde omgeving, waar ruime ontwikkelingsmogelijkheden kunnen gegeven worden, en parkgebieden die eerder afgezonderd zijn van de bebouwde omgeving, waar beperkte ontwikkelingsmogelijkheden logischer zijn. Bij stopzetting van de huidige activiteiten kunnen er nieuwe recreatieve activiteiten worden ondergebracht.

Tot deze categorie behoort:

- Het domein de Eester

Landbouwgebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden

Dit zijn gebieden die door de gemeente aangeduid worden als open ruimtegebieden met een belangrijke belevingswaarde van de open ruimte. Het zijn gebieden met een grote samenhang, waar slechts sporadisch bebouwing in voorkomt. De natuurlijke waarde wordt bekomen door de uitdrukkelijke aanwezigheid van kleine landschapselementen. De landschappelijke waarde wordt bekomen door de belevingswaarde die aan het gebied wordt gegeven (kleinschalig, grote open ruimte, cultureel erfgoed...)

In landbouwgebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden wordt geen nieuwe recreatie toegelaten. In deze gebieden wordt een verweving tussen landbouw en natuur nagestreefd. Bestaande recreatieve infrastructuur kan op de huidige locatie blijven bestaan en er kunnen beperkte

ontwikkelingsmogelijkheden worden toegekend. De recreatieve infrastructuur kan herbouwen en beperkt uitbreiden indien er voldoende aandacht wordt gegeven aan de integratie van de infrastructuur in de omgeving. Bij stopzetting van de huidige recreatieve activiteiten, kunnen er nieuwe recreatieve activiteiten in ondergebracht worden.

Tot deze gebieden behoren:

- Brechtse Heide
- Landbouwgebied rond Kasteel Maria ter heide
- Landbouwgebied ten noordoosten van het Groot Schietveld.

Perspectiefgebied landbouw

Dit zijn gebieden waar de landbouw overwegend voorkomt en waar de open ruimte nog een hoge belevingswaarde kent. Deze gebieden worden door de gemeente als structureel aangeduid voor de landbouw. De samenhang van de open ruimte is er groot doordat de bebouwing er slechts sporadisch voorkomt.

In een perspectiefgebied landbouw wordt geen nieuwe recreatie toegelaten. In deze gebieden is de open ruimte en het landbouwgebruik het voornaamste kenmerk. Bestaande recreatieve infrastructuur kan er op zijn huidige schaal behouden blijven en kan herbouwd worden. Er worden, vanwege het belang van de open ruimte voor de landbouw, aan deze infrastructuren geen uitbreidingsmogelijkheden gegeven. Bij stopzetting van de huidige recreatieve activiteiten wordt de infrastructuur best verwijderd zodat deze gebieden terug voor landbouwdoeleinden kunnen gebruikt worden.

Tot deze gebieden horen:

- het landbouwgebied rond Overbroek
- het landbouwgebied ten noorden van Brecht en St.-Lenaarts

Landbouwgebied – open ruimtectorridor

Landbouwgebieden zijn gebieden waarin de landbouwfunctie overwegend voorkomt. Doch de open ruimte heeft er een lagere belevingswaarde dan in de landbouwgebieden met natuurlijke en of landschappelijke waarde en de perspectiefgebieden landbouw. De samenhang is er kleiner doordat er op vele plaatsen verspreide bebouwing voorkomt.

In een landbouwgebied wordt geen nieuwe recreatieve infrastructuur toegelaten. In deze gebieden is het behoud van de open ruimte het voornaamste kenmerk. Daarom wordt aan de bestaande recreatieve infrastructuur beperkte ontwikkelingsmogelijkheden toegekend. Naast instandhoudingswerken kunnen de infrastructuur beperkt uitbreiden en herbouwd worden. De mogelijkheden voor uitbreiding worden per infrastructuur bepaald naargelang de ligging binnen zijn omgeving en de activiteiten die er plaatsvinden. Er kunnen nieuwe recreatieve activiteiten plaatsvinden bij het stopzetten van de huidige activiteiten.

Tot deze gebieden behoren:

- Het landbouwgebied tussen Brecht en St.-Job-in't-Goor

Tabel 19: Samenvattende tabel ontwikkelingsmogelijkheden recreatie in de open ruimte

Categorie	Instandhouden	Uitbreiden	Herbouwen	Nieuwe recreatieve activiteiten
Bos-, heide of valleigebieden	JA	NEE	NEE	NEE
Parkgebieden	JA	JA	JA	JA
Landbouwgebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden	JA	JA – beperkt	JA	JA
Perspectiefgebied landbouw	JA	NEE	JA	NEE
Landbouwgebied open ruimtectorridor	JA	JA – beperkt naargelang omgeving en activiteit	JA naargelang omgeving en activiteit	JA

Aansluitend op woonkern	JA	JA	JA	JA
-------------------------	----	----	----	----

1.3.4. Afbakening van de recreatieve structuur

Om tot de gewenste recreatieve structuur te komen binnen de gemeente wordt onderstaande afbakening gehanteerd:

Lokale recreatiegebieden

bestaand (en te behouden) recreatiegebied

- Recreatiezone De Ring – Brecht
- Recreatiezone Houtstraat – St.-Lenaarts
- Recreatiezone Kraaijenhorst

bestaand en verder te ontwikkelen of nieuw te ontwikkelen recreatiegebied

- Recreatiezone St.-Job-in't-Goor
- Recreatiezone De Merel – St.-Job-in't-Goor
- Recreatiezone Waterhoeve – Brecht

bestaand of te ontwikkelen parkgebied

- Park Zandstraat - St.-Job-in't-Goor
- Gemeentepark – Brecht
- Park Houtstraat – St.-Lenaarts

Ondersteunende toeristisch-recreatieve knooppunten

transferia

- Luie hoek
- Eyndhoven
- St.-Lenaarts

musea

- Kempisch museum
- Steenbakkerijmuseum

verblijfsrecreatie

- Floreal – Het Veen
- De Merel – Groene linden

jachthaven

- Eyndhoven
- St.-Job-in't-Goor

Gebieden met hoog recreatief medegebruik

- Brechtse Heide

Gebundeld netwerk – drager recreatieve routes

- Kempisch kanaal of kanaal Dessel-Turnhout-Schoten
- Antitankkanaal
- Abdijlaan – Westmallebaan – Eyndhovensteenweg
- Centrale zone tussen Brecht, St.-Lenaarts en Klein Veerle

1.3.5. Taakstellingen

Vlaams gewest

Het Vlaams gewest spreekt zich uit over de ontwikkelingsperspectieven voor openluchtrecreatieve verblijven en individuele weekendverblijven, de golfterreinen en de bijkomende terreinen voor recreatie- en scholingsvliegen.

In de resolutie van 15/01/03 wordt de bevoegdheid met betrekking tot het bieden van een oplossing voor de weekendverblijven overgeheveld naar het provinciaal beleid.

Provincie

De provincie selecteert de toeristisch-recreatieve knooppunten, de gebieden van primair toeristisch-recreatief belang en de aandachtsgebieden en bakent ze af. De provincie staat ook in voor de selectie van de terreinen voor geluidsintensieve sporten.

Volgende gebieden worden door de provincie afgebakend

- Kempisch kanaal als gebundeld netwerk (niet bindend)
- Antitankkanaal als gebundeld netwerk (niet bindend)

Suggesties van de gemeente aan de provincie:

- De gemeente suggereert aan de provincie om de ontwikkeling van het verblijfsrecreatiegebied De Merel mee te bekijken in de strategische visie die wordt uitgewerkt voor het Kempisch kanaal.
- De gemeente neemt na terugkoppeling met de provincie het initiatief om de zone voor verblijfsrecreatie Kooldriespark om te vormen naar zone voor recreatief woongebied omdat deze nagenoeg volledig permanent bewoond wordt en naar de toekomst toe geen verblijfsrecreatieve potenties meer heeft (zie ook onder gewenste ruimtelijke nederzettingstructuur)

Gemeente

Gebieden die van (toeristisch-)recreatief belang zijn en noch worden afgebakend door het Vlaams gewest, noch door de provincie, kunnen worden afgebakend in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Volgende gebieden komen hiervoor in aanmerking:

- Sport, jeugd en recreatiezone Brecht centrum
- Sport, jeugd en recreatiezone St.-Lenaarts
- Sport, jeugd en recreatiezone St.-Job-in't-Goor
- Transferia Luie Hoek
- Transferia Eindhoven
- Transferia kleiputtenlandschap St.-Lenaarts
- Omgeving Kempisch Museum
- Te ontwikkelen Steenbakkerijmuseum
- Gebied voor verblijfsrecreatie de Merel
- Jachthaven St.-Job-in't-Goor
- Jachthaven Eindhoven

1.4. Gewenste ruimtelijk-landschappelijke structuur

1.4.1. Uitgangsbasis

Het landschap heeft een belangrijke rol in de ruimtelijke samenhang tussen het fysisch systeem, de natuurlijke, agrarische en nederzettingsstructuur. Bij ruimtelijke ingrepen kan het landschap een belangrijke afwegingsrol zijn en randvoorwaarden stellen naar de gewenste ontwikkeling. Volgende uitgangsbasis wordt aangenomen bij het uitwerken van de gewenste landschappelijke structuur:

Het landschap als onderdeel van de gemeentelijke identiteit

Brecht herbergt enkele belangrijke landschappelijke waarden. Deze waarden zijn dragers van de identiteit van de gemeente Brecht en zijn vaak onvervangbaar (verlies van identiteit). Het behoud en het versterken van de herkenbaarheid van deze landschapselementen en –componenten staat voorop.

Het landschap als afwegingskader voor ruimtelijke ingrepen

Het landschap ligt aan de basis van een goede ruimtelijke structuur. Landschap beperkt zich niet enkel tot de open ruimte, maar is ook een onderdeel van de nederzettingsstructuur. Om de landschappelijke waarde van een gebied te behouden is het van belang dat bij de inpassing van nieuwe structuren zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de bestaande structuur van het landschap.

Het bestaande landschap als basis, maar ook ruimte voor nieuwe landschappen

Een eerste principe bij het beoordelen van de gewenste ruimtelijke structuur is het behouden en waar nodig versterken van de bestaande waardevolle landschapselementen. Daarnaast moet er ook ruimte zijn om nieuwe landschappen te creëren. Hierbij is het belangrijk dat door middel van landschapsopbouw een eigenheid aan het nieuw landschap wordt gegeven.

1.4.2. Visie en concepten

Natuurlijk landschap als basis voor de landschappelijke structuur

De waterscheidingskam heeft in grote mate het natuurlijke landschap (heide en bos in het zuiden, open agrarisch in het noorden) van de gemeente Brecht bepaald. Op verschillende plaatsen werd dit natuurlijk landschap reeds doorsneden door nieuwere ingrepen (kempisch kanaal, autosnelweg, HSL-werken...), maar op een aantal plaatsen is het landschap nog duidelijk aanwezig. Dit landschap geeft de gemeente Brecht een eigen specifieke identiteit. Het behouden en versterken van deze landschapselementen vormt een belangrijke basisdoelstelling binnen het structuurplan.

Kansen voor nieuwe landschappen

Door de jaren heen zijn er ook een aantal nieuwe landschappen (kempisch kanaal, kleiputten, woon- en verblijfsrecreatieparken in bos- en heidegebieden) ontstaan in de gemeente. Deze kwamen veelal tot stand door menselijke ingrepen. Deze nieuwe landschappen kunnen niet genegeerd worden. Het is belangrijk om voor deze nieuwe landschappen een duidelijke ontwikkelingsvisie uit te schrijven, die past binnen de ruimere gemeentelijke structuur. Afhankelijk van de ligging van deze elementen kunnen er gebiedsspecifieke randvoorwaarden worden opgelegd.

Specifiek aangaande de zone voor stortplaats te Brecht (huidige afvalverwerkingsite) wenst de gemeente deze site te behouden en zelfs verruimen naar een site voor afvalverwerking en alternatieve energie.

Bewaren van de tweedeligheid

De typische tweedeligheid in de gemeente Brecht is bepalend voor de identiteit van de gemeente. Deze tweedeligheid dient optimaal bewaarde te blijven. Dit houdt in dat het open ruimtegebied tussen de kern van St.-Job-in't-Goor en het dorpenetwerk gevrijwaard dient te blijven van verdere bebouwing en dat de markante terreinovergang (bosrand naar open agrarisch) dient bewaarde te blijven.

Behouden van typische landschapkenmerken

De Noorderkempen worden gekenmerkt door hun dreefstructuren langs invalswegen. Deze dreven bakenen de grote open ruimtegebieden in de gemeente af. Het behoud en herstel van deze landschapkenmerken wordt voorop gesteld.

1.4.3. Gewenste landschappelijke structuur

Kaart 32: Gewenste landschappelijke structuur

Het landschap in de gemeente Brecht wordt voornamelijk bepaald door de cuesta van de Noorderkempen. Deze bepaalt mede het open en gesloten karakter van een gebied. (aanwezigheid van bossen, kleine landschapselementen of agrarisch gebruik). Binnen de landschappelijke structuur van de gemeente Brecht kunnen hierdoor duidelijk drie grote gebieden worden onderscheiden.

Het zuidwestelijk gebied wordt gekenmerkt door een sterke bos- en heidestructuur. Het gebied heeft hoofdzakelijk een gesloten karakter. Grote delen van het gebied (Rommersheide, Tremmelheide, Hoge Heide...) hebben in de loop der jaren een nieuwe functie gekregen. Door een sterke toename van de bebouwing in deze delen werd hier een nieuw landschap gecreëerd. Enkel het deel van de Brechtse Heide kan nog worden beschouwd als een gaaf landschap.

Het noordwestelijk deel wordt gekenmerkt door de grote stuifzandrug, het Groot Schietveld, op de grens met Wuustwezel. Het gebied wordt gekenmerkt door een heidestructuur. Doordat het gebied enkel toegankelijk is voor militaire doeleinden kan het gebied worden beschouwd als een gaaf landschap.

Het noordoostelijk deel wordt gekenmerkt door een zacht hellende structuur die wordt doorsneden door talrijke beekvalleien. Het landschap kent er hoofdzakelijk een agrarisch gebruik dat op verscheidene plaatsen wordt afgelijnd door hoogstammen. Hierdoor ontstaan er verschillende structuurbepalende dieptegezichten in het landschap.

Daarnaast kan nog een vierde landschappelijk geheel worden onderscheiden binnen de gemeente. Dit gebied is hoofdzakelijk ontstaan door morfologische ingrepen. Door de kleiontginningen langsheen het kanaal is een specifiek watergebonden landschap ontstaan.

Tenslotte kunnen er verspreid in het landschap nog bakens worden aangeduid. Deze elementen zijn beeldbepalend in het landschap en zorgen veelal voor een oriëntering.

1.4.4. Afbakening van de landschappelijke structuur

Voor de afbakening van de landschappelijke structuur wordt gebruik gemaakt van de categorisering, die wordt aangereikt in het RSV en het RSPA. De gemeente verfijnt deze afbakening voor de elementen die op haar grondgebied zijn terug te vinden.

Karakteristieke elementen – Bakens

In Brecht kunnen twee soorten bakens worden onderscheiden: puntbakens en een bakenreeks. Nieuwe bakens kunnen ten alle tijden aan het landschap worden toegevoegd.

Puntbakens

Puntbakens zijn visuele blikvangers (kerk, kasteeldomein, hoeve met walgracht, abdij...) die dikwijls als oriëntatiepunt in het landschap fungeren. Bebouwing op in de omgeving van deze bakens dient op een dergelijke wijze te worden vorm gegeven dat de bakens visueel worden gevrijwaard of versterkt. De afbakening van deze bakens beperkt zich niet enkel tot de sites, maar kan ook structuurbepalende zichtlijnen opnemen.

Volgende puntbakens worden geselecteerd:

- Dorpscentrum Brecht met Kasteel, hoeve, dorpsplein, rusthuis...
- Kathedraal van de Heide - Sint-Lenaarts
- Verbrand Hof of Hof van der Noot
- Kasteelpark Eester
- Schoorstenen in het oude kleiputtenlandschap

- Abdij O.L.V. van Nazareth
- Kasteeldomein Maria-Ter-Heide (nu Notheboom)
- Kristus Koningsinstituut

Bakenreeks

Een bakenreeks is een opeenvolging van puntbakens langs een karakteriserende lijn. De bakenreeks is beeldbepalend indien men zich voortbeweegt langsheen de lijn.

Volgende bakenreeks wordt geselecteerd:

- Kempisch kanaal
- Bomenrijen langs:
 - Eikenlei, Schotensteenweg, Molenstraat
 - Brasschaatbaan, St. Willebrodusstraat, Kapelstraat
 - Wuustwezelsteenweg
 - Veldstraat
 - Abdijlaan
 - Hoogstraatsebaan
 - Bevrijdingsstraat

Karakteristieke componenten – Markante terreinovergangen

Markante terreinovergangen vormen een overgang tussen twee duidelijk verschillende landschappen. Dikwijls gaat de overgang gepaard met een verschil in bodemgebruik of parcelering. De landschapselementen en –componenten die de verschillen tussen landschappen beklemtonen, dienen te worden behouden en versterkt.

Volgende overgang wordt geselecteerd:

- De overgang tussen het bebost gebied in het zuidwesten en het agrarisch gebied in het noordoosten

Gave landschappen

Een gaaf landschap is een landschap waarvan de samenhang slechts in een beperkte mate gewijzigd is door ingrepen. Gave landschappen kunnen op basis van hun overheersend grondgebruik verder worden gedifferentieerd:

Valleilandschappen

Valleilandschappen worden gevrijwaard van verdere versnippering en versnijding door nieuwe infrastructuur en bebouwing. Het alluviaal gebied geeft fysische randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. De natuurlijke loop van deze beken wordt behouden en waar mogelijk versterkt.

Volgende gebieden worden geselecteerd:

- vallei van de Kleine Aa of Weerijbeek
- vallei van de Weehaagsebeek
- vallei van de Eesterbeek
- vallei van het Klein Schijn

1.5. Gewenste ontwikkelingsperspectieven voor energie infrastructuur

1.5.1. Windturbines die een bijdrage leveren aan de openbare elektriciteitsproductie – suggestie naar de hogere overheid

Aangezien de windturbines die van die orde zijn dat ze een betekenisvolle bijdrage leveren aan de openbare elektriciteitsproductie geen bevoegdheid vormen van de gemeente, wordt de hieronder weergegeven tekst als suggestie naar de hogere overheid geformuleerd.

De ‘provinciale screening voor de inplanting van windturbines’ voor de gemeente Brecht (Informatief gedeelte - § 2.5) schetste een beeld van de algemene ruimtelijke randvoorwaarden en potentiële

inplantingszones. De gemeente Brecht wenst deze algemene screening echter te verfijnen tot een concrete visie op de plaatsing van windturbines van dit schaalniveau.

In de provinciale screening werden op het grondgebied van Brecht volgende zones aangeduid als positieve aanknopingspunten:

- de E19;
- het kanaal Dessel –Schoten t.h.v. de bedrijventerreinen (Sint-Lenaerts).

De gemeente Brecht acht niet de gehele E19 wenselijk als een zone voor de plaatsing van windturbines. Het gebied tussen de noordelijke kernen (Brecht en Sint-Lenaerts) en de kern van Sint-Job-in-‘t-Goor werd aangeduid als open ruimte corridor in het GRS van Brecht. Deze corridor bestaat uit open agrarisch gebied dat in het noorden wordt aangesneden door de beekvallei van de Kleine Aa, Grote Beek en Weerijbeek

Deze open ruimte corridor zorgt tevens voor de verbinding van de waardevolle landschappen van de Brechtse Heide en het Groot Schietveld. De gemeente Brecht acht het dan ook belangrijk om de waardevolle landschapswaarden hier te vrijwaren en in deze zone (E19 tussen de kernen) geen grootschalige windturbines toe te laten.

Ook het plaatsen van grootschalige windturbines langs de feitelijke woonkernen is niet wenselijk om geen overlast (bv. slagschaduw) aan omwonenden te veroorzaken.

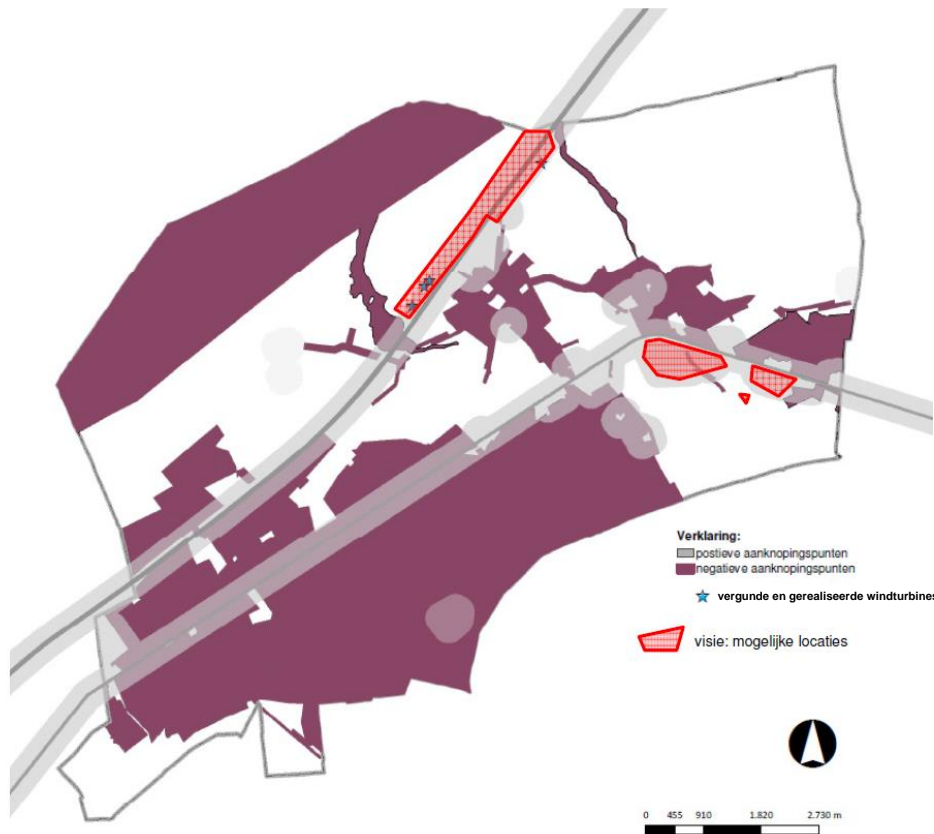
Indien nog bijkomende windturbines geplaatst worden langs de E19, lijkt dit voor de noordzijde van de E19 ruimtelijk het meest aangewezen ten oosten van de open ruimte corridor (tussen de noordelijke kernen en Sint-Job-in-‘t-Goor), meer specifiek ten oosten van de beekvallei. Ten zuiden van de E19 wordt de potentiële inplantingszone ingeperkt tot de zone ten oosten van de woonkern van Brecht (ten oosten van de Ring).

ten oosten van de stationssite, zowel ten noorden als ten zuiden van de snelweg, op een voldoende afstand van de woonkern. Hier bevinden zich tevens reeds enkele windturbineprojecten.

Voor een plaatsing langs het kanaal Dessel-Schoten is een inplanting enkel mogelijk als minstens is voldaan aan alle volgende voorwaarden:

- gelegen ten oosten van de kern van Sint-Lenaerts;
- gelegen ten zuiden van het kanaal
- gelegen op een bedrijventerrein
- rekening houdend met de effecten op de omliggende natuurgebieden

Bijkomend kan de afvalverwerkingsite van intercommunale Igean (Oostmalsebaan) aangewend worden in het kader van een alternatief energiepark.



Figuur 31 Visie mogelijke locaties indien nog bijkomende windturbines geplaatst worden³³

1.5.2. Windturbines die voornamelijk bedoeld zijn voor eigen particulier gebruik – keine windturbines³⁴

Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag voor windturbines die door de gemeente kunnen worden vergund wordt de omzendbrief LNE/2009/01-RO/2009/01 als leidraad genomen.

Bij de aanvraag dienen de nodige documenten toegevoegd te worden om aan te tonen dat de hoeveelheid opgewekte energie in overeenstemming is met het verbruik van het gebouw waarvoor de elektriciteit wordt opgewekt, bv. energiefacturen, ...

Kleine turbines worden toegestaan zowel voor particulieren als bedrijven. De hinder voor de omgeving (bv. slagschaduw, geluid, landschappelijke hinder, ...) dient steeds tot een minimum beperkt te worden. Om dit aan te tonen dienen de nodige bewijsstukken toegevoegd te worden aan de stedenbouwkundige aanvraag.

Windturbines dienen in overeenstemming te zijn met hun onmiddellijke omgeving. De bouwhoogten in de onmiddellijke omgeving, de bestemming van een gebied en de aanwezige functies, het aanwezige groen, ... bepalen mee of de turbine al dan niet kan toegelaten worden en wat de voorwaarden hiertoe zijn. De plaatsing van windturbines mag geen invloed hebben op de aanwezige aanplantingen en groenvoorzieningen. Indien nodig worden er beperkingen opgelegd. De voorwaarden en beperkingen zijn dossierafhankelijk en worden beoordeeld door de gemeente.

³³ De industriezones aan de Grote Meerijdt en aan de grens met Rijkevorsel (aangeduid als positief aanknopingspunt) zijn verwaarloosbaar klein, maar door de bufferzone van 250m lijken ze groter.

³⁴ Definitie kleine windturbine: zie § 2.5.1

Gebied met overwegend akker- en weiland

Het akker- en weilandenlandschap gaat veelal samen met typische perceelstructuren, die worden begeleid door beeldbepalende bomenrijen. Hierdoor ontstaan er op vele plekken weidse zichten. Het typische karakter van deze weidse zichten die worden versterkt door een aantal beeldbepalende bomenrijen moet worden behouden en waar mogelijk worden versterkt.

Volgende gebieden worden geselecteerd:

- het noordoostelijk deel van de Brechtse Heide
- het agrarisch gebied ten noorden van Noordelijke dorpen

Gebied met overwegend bos, heide en vennen

Structuurbepalende delen van de bos-, heide- en vengebieden kunnen worden opgenomen binnen beschermde natuurreservaten of landschappen. Een verdere bebossing van nog open gebieden is mogelijk indien hierdoor een versterking ontstaat van de bestaande bosstructuur. Structuurbepalende open ruimtegebieden moeten worden behouden.

Volgende gebieden worden geselecteerd:

- het zuidwestelijk deel van de Brechtse Heide
- delen van de bosgordel rond St.-Job-in't-Goor
- het Groot Schietveld

Nieuwe landschappen

Voor nieuwe landschappen kunnen nieuwe concepten worden gemaakt die de huidige structuurbepalende elementen van het gebied vastleggen. Hierdoor worden er ruimtelijke randvoorwaarden geschetst voor een verdere ontwikkeling en wordt aangegeven hoe de interne landschappelijke structuur kan worden versterkt.

Volgende gebieden worden geselecteerd:

- Het kleiputtenlandschap langs het Kempisch kanaal
- Rommersheide-Tremmelheide
- Hoge Heide

Open ruimteverbindingen

Open ruimteverbindingen zijn niet of weinig bebouwde ruimten. Open ruimteverbindingen voorkomen het aan elkaar groeien van bebouwde gebieden zodat de verschillende bebouwde entiteiten herkenbaar blijven. Open ruimteverbindingen verzorgen ten aanzien van de structuurbepalende functies van het buitengebied en verbindende functie.

Volgende open ruimteverbinding wordt geselecteerd:

- het gebied tussen de Noordelijke dorpen en het Bebouwd perifeer landschap

1.5.3. Taakstellingen

Vlaams gewest

Het Vlaams gewest voert geen selectie uit van de landschapselementen.

Provincie

De provincie maakt een selectie van de landschapselementen. Hierbij vertrekt ze van de categorisering die door het Vlaams gewest wordt opgelegd en voegt hieraan nog een aantal eigen begrippen aan toe.

Volgende gebieden werden niet bindend aangeduid binnen de landschappelijke structuur:

- Complex gaaf landschap Kalmthout-Stabroek (met o.a. Brechtse Heide en Groot schietveld)
- Complex gaaf landschap Hoogstraten-Ravels (met o.a. het noordoostelijk deel van Brecht)
- Complex nieuw landschap bebouwd perifeer landschap
- Complex nieuw landschap kleiwinningsgebied langs het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten
- Markante terreinovergang Groot Schietveld

- Buitenste fortengordel (met o.a. het Antitankkanaal)

Gemeente

Gebieden die voor de landschappelijke structuur van belang zijn en nog worden afgebakend door het Vlaams gewest, noch door de provincie, kunnen worden afgebakend in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Volgende gebieden komen hiervoor in aanmerking:

Aanduiden van bakens:

- Abdij O.L.V van Nazareth
- Schoorstenen
- Kathedraal van de Heide - Sint-Lenaarts
- Kasteeldomein Maria-Ter-Heide (nu Notheboom)
- Kasteelpark Eester
- Verbrand Hof of Hof van der Noot
- Dorpscentrum Brecht met Kasteel, waterhoeve, dorps erf, rusthuis...
- Kristus Koningsinstituut
- Kempisch kanaal

Markante terreinovergangen

- Overgang Bosgordel rond St.-Job-in't-Goor en open Noorden

Aanduiden van open ruimte verbindingen:

- Het gebied tussen de noordelijke dorpen en het bebouwd perifeer landschap

2. LAAG 2: BEBOUWDE RUIMTE

2.1. Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

2.1.1. Uitgangspunten

Gedeconcentreerde bundeling

De gemeente past het principe van de gedeconcentreerde bundeling toe in de verdeling van haar woonbehoeften. Dit houdt in dat ze inbreiding in de kernen verkiest op het verder aansnijden van de open ruimte, maar dat ze haar woonbehoeften voldoende wenst te verspreiden over de verschillende dorpskernen binnen haar gemeente.

Gedifferentieerde nederzettingsstructuur

Binnen het grondgebied van de gemeente zijn er verschillende bebouwingsvormen te onderscheiden. Deze vormen bestaan uit dorpen, gehuchten, geïsoleerde woonwijken, linten en verspreide bebouwing. De gemeente is ervan overtuigd dat al deze bebouwingsvormen niet op dezelfde manier kunnen en mogen ontwikkeld worden. Daarom zal de gemeente voor de verschillende bouwvormen binnen haar grondgebied een aangepast beleid formuleren. De nederzettingscategorieën uit het RSV en het RSPA zullen als uitgangspunt genomen worden.

2.1.2. Visie en concepten

Verdichten van de kernen

Om de toekomstige nood aan bijkomende woonmogelijkheden te lenigen, staat kernversterking voorop, zowel kwantitatief maar vooral kwalitatief.

Door verdichting van de kernen wordt bijkomende inname van het landelijk gebied beperkt, wordt de afstand van nieuwe woningen tot de woonondersteunende voorzieningen beperkt en wordt het draagvlak van de bestaande voorzieningen vergroot.

Werken aan de ruimtelijke kwaliteit is van blijvend belang om de kern als woonomgeving aantrekkelijk te houden en nog aantrekkelijker te maken. Verdichten moet niet alleen vanuit kwantitatief, maar ook vanuit kwalitatief oogpunt worden bekeken, onder meer wat betreft woonondersteunende functies.

Deze kernversterking omvat voornamelijk het verdichten door het aanwenden van onbebouwde percelen en ingesloten gronden in de dorpskernen.

Er moet ook rekening worden gehouden met het dorps karakter van de kernen. Een hogere bebouwingdichtheid wordt bij voorkeur door kleinschalige inbreidingsprojecten gerealiseerd. Schaalbreuken door hoogbouw of grootschalige woonblokken moeten worden vermeden.

Voldoende en geschikte woonmogelijkheden aangepast aan de doelgroepen

Inzake het woonbeleid zal de nadruk in de toekomst nog meer komen te liggen op het vlak van het doelgroepenbeleid, het bieden van een antwoord op de verdere vergrijzing van de gemeente, op de leefbaarheid van de kernen en het kwaliteitsvol wonen. Voor dit laatste dient naast woningdifferentiatie ook aandacht uit te gaan naar het publiek domein, ruimte voor groen, sport en spel. Om de functie van de kernen als aangename woonomgeving voor iedereen te behouden en te stimuleren, wordt derhalve gestreefd naar een attractieve en gedifferentieerde samenstelling van het woningaanbod.

Gezien de toenemende gezinsverdunding en vergrijzing in de gemeente wordt de behoefte aan nieuwe woningtypologieën en het belang van een aangepaste kwalitatieve woonomgeving steeds groter. Dit wil zeggen dat ook kleinere woningen en specifieke wooncomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen noodzakelijk zijn om aan de behoefte te voldoen. Maar ook grote gezinnen moeten goed kunnen wonen in de kernen van Brecht, zonder daarbij de minder kapitaalskrachtige bevolking uit te stoten en te verdringen. De gemeente streeft daarbij naar een gezonde mix van verschillende bevolkingsgroepen en het tegengaan van grote eenzijdige sociale verkavelingen.

Visie op woningdifferentiatie in de kernen

In functie van de vrijwaring van onbebouwde open ruimte, kunnen diverse verdichtingsmechanismen ingezet worden in de kernen. Dit dient op weloverwogen wijze te gebeuren.

Een gekende vorm van verdichting, is verdichting door middel van de realisatie van meergezinswoningen. Deze vorm is de laatste 10 jaar sterk toegenomen. Een andere manier waarop verdichting kan optreden is het wijzigen van de bouwvoor (bv. van open bebouwing naar een gesloten bebouwing).

De gemeente wenst een ruimtelijke visie uit te werken voor elke dorpskern waarin ruimtelijk bepaald wordt in welke mate en onder welke vorm(en) verdichting gerealiseerd kan worden. Deze ruimtelijke visie zal fungeren als algemeen beleidskader waaraan alle inkomende bouw- en verkavelingsaanvragen zullen worden afgetoetst. Zo wordt differentiatie van woonvormen in de kernen geen ad hoc verhaal, maar een gestructureerd geheel met aandacht voor de identiteit van de wijken en ruimte voor innovatieve woonvormen. Voor de kernen Brecht en Sint-Job-in't-Goor is er reeds een RUP betreffende de visie meergezinswoningen. Er dient echter op korte termijn RUP's te worden opgemaakt voor de kernen van de ganse gemeente om de woningdifferentiatie een ruimtelijk kader en visie te geven. De **hoofdprincipes van deze RUP's** zijn:

- Differentiatie van het woonaanbod

De verschillende generaties woonachtig in de gemeente hebben verschillende woonwensen. Zo hebben jongeren voor een eerste woning vaak geen al te groot budget. Verder stelt de oudere bevolking vaak andere eisen: stijgende vraag naar appartementen wel van een voldoende grootte en kwaliteit. Daarnaast dient er uiteraard ook een voldoende divers aanbod aan eengezinswoningen te zijn.

- Een gebiedsdekkende ruimtelijke visie voor de dorpskernen

Het is de bedoeling om:

- o voor de volledige woonzone van de gemeente te bepalen waar meergezinswoningen kunnen en waar niet;
- o voor elke dorpskern te bepalen:
 - toegelaten bouwvoor (halfopen, open, gesloten, of combinaties),
 - gabariet
 - woningtypologie (meergezinswoningen toegelaten of niet).
 - Toegelaten functie (wonen, handel, kantoor, ...)

Eén van de belangrijke ruimtelijke principes is dat de hoogste densiteit (meergezinswoningen, halfopen- gesloten bebouwing) geconcentreerd moet worden langs (delen van) de hoofdassen van de dorpskernen, bv. Dorpsstraat in Sint-Lenaarts.

Bij deze visie zal de diversiteit aan woningen op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant. Het karakter van bepaalde wijken en straten wordt gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Op deze manier komen we tot verdichtingsmogelijkheden op maat van Brecht.

- Begeleidende maatregelen inzake kwalitatief wonen

Binnen de centrumgebieden worden initiatieven genomen om de bouwmogelijkheden binnen de woonzones verder te verfijnen in functie van duurzame en kwalitatieve inbreidingsprojecten.

De gemeente streeft met de betrokken partners naar een opwaardering van het oudste woningpatrimonium en de woningen met het minste comfortniveau. Herinrichtings-projecten voor het openbaar domein kunnen vaak als motor dienen om het particulier initiatief te stimuleren.

De gemeente streeft met de betrokken partners naar het uitbouwen van zorgwonen in de centrumgebieden, waarbij naast aandacht voor voldoende kwalitatieve zorgwoningen, ondersteunende diensten en gemeenschapsvoorzieningen tevens gestreefd wordt naar een kwalitatief openbaar domein en het uitbouwen van comfortzones voor voetgangers in aansluiting met de zorgvoorzieningen.

Watertoets

Vanuit de visie op integraal waterbeheer moet in de toekomst vermeden worden dat er nog langer in watergevoelige (c.q. natte) gronden wordt gebouwd. Bij de uitwerking van de ontwikkelingsperspectieven voor de nederzettingsstructuur en voornamelijk van de keuzes inzake de nog te ontwikkelen woongebieden en woonuitbreidingsgebieden werd derhalve de terugkoppeling gedaan met de risicozones voor overstromingen.

Het binnengebied “Pothoek fase 2” (nr.5b) (hoofddorp Sint-Lenaarts) is voor een deel aangeduid als risicozone voor overstroming (effectief overstromingsgevoelig gebied). In het RUP Pothoek werd echter een deel van de zone gereserveerd voor buffering van de waterloop, deze zone kan niet ontwikkeld worden.

Optimalisatie van het bestaande woningbestand

Op alle beleidsniveaus wordt gestreefd naar een zuinig ruimtegebruik en het vrijwaren van de nog resterende open ruimte. Om de inname van ruimte voor woonuitbreiding te beperken, moet in de eerste plaats het bestaande woningpatrimonium ook in de toekomst als volwaardig aanbod blijven bestaan. Dit impliceert:

- een verbetering van de bouwfysische kwaliteit van de reeds bestaande woningen van slechte kwaliteit, en een continue saneringsinspanning teneinde nieuwe verkrotting in de toekomst te voorkomen;
- het vergroten van de doorstroming in woningen die niet meer aan de gezinssituatie beantwoorden, zodat deze woning beschikbaar komt voor een gezin dat wél een dergelijke woning zoekt;
- vergroten van de aanpasbaarheid van de woning zodat deze op vrij eenvoudige wijze ten allen tijde kan worden aangepast aan veranderingen in de woonwensen van het gezin.

Werken aan de woonomgevingkwaliteit

Naast het voorzien van een voldoende en kwalitatief woningaanbod, worden algemene en specifieke kwaliteitseisen voor de woonomgeving vooropgesteld.

Algemene woonomgevingsvereisten zijn:

- een goed onderhouden en mooie fysieke woonomgeving (gebouwen, openbaar domein);
- een veilige en toegankelijke woonomgeving (goed bereikbare voorzieningen, nabijheid van voorzieningen, sociale veiligheid, verkeersveiligheid);
- ruimtelijke en sociale verscheidenheid (menging met woonondersteunende functies, menging van woningtypes, menging van gezinstypes, architecturale variatie);
- een dagelijkse leefomgeving aangepast aan de huidige samenleving (voldoende private en publieke buitenruimte, voldoende afscheiding publiek/privaat, voldoende groen en recreatieve verblijfsruimte in de onmiddellijke omgeving, geen lawaai-, geur-, stofhinder...).

Het dorps karakter van de kernen en het groene, landelijke karakter van de omgeving zijn belangrijke ruimtelijke kwaliteiten die gevrijwaard en waar mogelijk versterkt moeten worden teneinde Brecht als woongemeente aantrekkelijk te houden.

Naast louter fysieke ingrepen in de ruimte en een aangepast aanbod aan woningen, zal ook op andere beleidsdomeinen gewerkt moeten worden, zeker als de gemeente ook voor jonge gezinnen in de toekomst een aantrekkelijke woonplaats wil blijven.

Een aantal ingrepen betekenen een aanzienlijke verbetering van de woonomgevingkwaliteit, en dit zowel voor jonge gezinnen als voor de oudere inwoners:

- een algehele herinrichting van de openbare ruimte in de dorpscentra verhoogt de woonomgevingkwaliteit en verhoogt de aantrekkelijkheid voor recreanten. Voor het wonen betekent dit onder andere groenvoorzieningen in het openbaar domein, speel- en ontmoetingspleintjes in de verschillende wijken.
- een verbetering van de verkeersleefbaarheid door het weren van doorgaand verkeer en het aanleggen van voldoende parkeervoorzieningen.

Ook de realisatie van de omleidingsweg rond de dorpskern van Brecht is van groot belang voor de woonomgevingkwaliteit omdat de verkeersleefbaarheid aanzienlijk wordt verbeterd door het weren

van doorgaand verkeer door de kern. Ook de omleiding van het vrachtverkeer in de dorpskern van St.-Lenaarts verhogen de verkeersleefbaarheid. Dezelfde inspanningen kunnen worden ondernomen voor de dorpskern van Klein Veerle. In St.-Job-in't-Goor kan de het vrachtverkeer niet worden omgeleid. Om de verkeersleefbaarheid van de dorpskern te verhogen wordt de doortocht in de dorpskern van St.-Job-in't-Goor heringericht.

2.1.3. Differentiatie van de ruimtelijke structuur van het wonen

De differentiatie van het woonbeleid dient rekening te houden met de opties die worden genomen binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de hogere structuurplannen. Daarom worden de te nemen opties afgestemd op de krachtlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de randvoorwaarden die worden opgelegd in de hogere structuurplannen (RSV en RSPA).

Kaart 33: Differentiatie van de structuur van het wonen

Volgende differentiatie wordt doorgevoerd in de ruimtelijke structuur van het wonen:

Dorpennetwerk (term GRS)

Het dorpennetwerk is een complementair en samenhangend geheel van dorpskernen en van structuurbepalende elementen van het buitengebied die verbonden zijn door infrastructuur (wegen en kanalen). Het dorpennetwerk is structuurbepalend in zijn omgeving en vraagt een samenhangend ruimtelijk beleid.

In het dorpennetwerk wordt een algemeen beleid van kernversterking door verdichting en inbreiding gevoerd. Deze kernversterking wordt gekoppeld aan de dorpskernen die onderdeel uitmaken van het dorpennetwerk. In de tussenliggende gebieden wordt geen stimulerend beleid gevoerd. Bijkomende woningen en voorzieningen kunnen er worden opgevangen binnen de bestaande juridische voorraad.

Voor het opvangen van de behoefte binnen het dorpennetwerk kan er een verdere differentiatie worden doorgevoerd naar de verschillende dorpskernen. Zo kan de ontwikkeling in bepaalde dorpskernen worden gestimuleerd, maar in andere dorpskernen op een lager niveau worden gehouden.

Tot deze categorie behoren: De noordelijke dorpen Brecht, Sint-Lenaarts en Klein Veerle.

Hoofddorpen (term RSPA)

Volgens de herziening van het RSPA zijn hoofddorpen buitengebiedkernen waarvan de som van het huidige aantal huishoudens en het groeipotentieel groter is dan 1.500 huishoudens.

Het hoofddorp is een dorpskern met een uitgebreide uitrustingsgraad (voorzieningen, winkels, diensten, recreatie...). Het niveau van de uitrusting speelt zich af op gemeentelijk en beperkt regionaal niveau (omliggende dorpskernen). Hierdoor heeft het hoofddorp een hogere uitrustingsgraad dan de woonkernen.

In het buitengebied worden bijkomende woningbouwprojecten bij voorkeur geconcentreerd in die kernen die als hoofddorp zijn aangeduid.

In het hoofddorp wordt een algemeen beleid van kernversterking door verdichting en inbreiding gevoerd. Kernversterking houdt niet enkel het opvangen van de woonbehoefte in, maar richt zich ook tot het opvangen van behoeften naar bijkomende lokale bedrijven, versterken van de detailhandel en het recreatief aanbod.

Sint-Lenaarts is aangeduid als hoofddorp.

Woonkern (term RSPA)

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

In de woonkernen komen woonuitbreidingsgebieden in principe niet in aanmerking voor de opvang van bijkomende woningen. Dit betekent dat, indien het aanbod aan woonmogelijkheden de vraag naar

bijkomende woningen niet kan dekken, dit verschil in eerste instantie zal moeten worden opgevangen in het hoofddorp.

Brecht is geselecteerd als woonkern.

Kern in bebouwd perifeer landschap (term RSPA)

In het bebouwd perifeer landschap zijn de kernen en de perifere wijken moeilijk van elkaar te onderscheiden. De kernen in bebouwd perifeer landschap vormen verdichtingspunten in een parkachtig gebied met belangrijke natuurlijke waarden en zonder grote ontwikkelingspotenties voor bijkomende woningen.

Bijkomende woningen dienen aansluitend aan deze kernen ingeplant te worden. Grootschalige woonuitbreidingen zijn niet gewenst.

St.-Job-in't-Goor is geselecteerd als kern in bebouwd perifeer landschap.

Landelijke kern (term GRS)

Een landelijke kern is een dorpskern met een beperkte uitrustingsgraad. Het niveau van de uitrusting speelt zich af op dorpskernniveau en ondersteunt de omliggende landbouwbedrijven.

In een landelijke kern wordt geen stimulerend beleid gevoerd. Het beleid richt zich voornamelijk op het behoud van de woonkwaliteit binnen de kern (saneren van leegstaande en verkrotte woningen, renoveren van oudere woningen...).

Woningen kunnen hier enkel ontwikkeld worden binnen de juridische voorraad.

Tot deze categorie behoren Klein Veerle en Groot Veerle (onderdeel dorpennetwerk) en Overbroek.

Gehucht (term GRS)

Een gehucht bestaat uit een groep woningen, die reeds voorkwamen op oude historische kaarten, in een gesloten of open bebouwingsstructuur. In een gehucht zijn in principe geen voorzieningen aanwezig. In uitzondering kunnen er voorzieningen voorkomen van lokaal of bovenlokaal belang.

In een gehucht wordt geen stimulerend beleid gevoerd. Woningen kunnen hier enkel ontwikkeld worden binnen de juridische voorraad. Voor de voorzieningen die er aanwezig zijn kan een specifiek ontwikkelingsbeleid ontwikkeld worden.

Eyndoven (jachthaven – recreatieve poort Brechtse Heide) wordt aangeduid als gehucht.

Groene wijk (term GRS)

Een groene wijk bestaat uit een groep woningen in een overwegend open bebouwingsstructuur waar in principe geen voorzieningen aanwezig zijn en waar geen binding bestaat met een dorpskern of woonwijk. In uitzondering kunnen in deze woonwijken voorzieningen voorkomen van lokaal of bovenlokaal belang.

In een groene wijk wordt geen stimulerend beleid gevoerd. Woningen kunnen hier enkel ontwikkeld worden binnen de juridische voorraad. Voor de voorzieningen die er aanwezig zijn kan een specifiek ontwikkelingsbeleid ontwikkeld worden.

Tot deze categorie behoren: enerzijds Hoge heide (met verblijfsrecreatiedomein de Merel) en anderzijds Rommersheide-Tremmelheide (met mogelijkheden voor lokale voorzieningen).

Woonlint

Een woonlint bestaat uit een groep woningen die aan één of aan beide zijden van een straat met een typische lineaire structuur en die meestal als uitloper van een dorpskern voorkomen of geïsoleerd in het landschap liggen. De bebouwingsstructuur bestaat voornamelijk uit open bebouwing.

In een woonlint wordt geen stimulerend beleid gevoerd. Nieuwe woningen kunnen er enkel ontwikkeld worden binnen de juridische voorraad. Volgende beleidslijnen worden gehanteerd in de woonlinten:

- beperken van de dichtheid in de linten door:
 - opleggen van minimale perceelsgrootte buiten reeds bestaande goedgekeurde verkavelingen
 - beperken van bebouwingscoëfficiënt buiten reeds bestaande goedgekeurde verkavelingen
- verhalen van extra kosten op gebruiker (vb. kleinschalige waterzuivering...)
- voorwaarden opleggen naar beplanting

Tot deze categorie behoren:

- Bethaniënlei
- Molenstraat-Schotensteenweg
- Eyndovensteenweg
- Lessiusstraat-Heiken
- Veldstraat-Luyckstraat
- Bevrijdingsstraat-Grensstraat
- Groot Veerle

Kooldriespark – zone voor woonparkgebied met kleinschalig karakter

Het Kooldriespark is een zone die bestemd is voor verblijfsrecreatie. In Kooldriespark bevinden zich vandaag twee ovaalvormige concentratiezones van woningen. Immers het merendeel van de weekendhuisjes is permanent bewoond (46 van de 48), waarvan het merendeel bewoond sinds begin jaren 1980. Er bevinden zich op de site nog 45 onbebouwde kavels.

Het behoud van de woonclusters wordt vooropgesteld, waarbij het groengebied tussen de twee clusters dient te worden gevrijwaard van verdere bebouwing (noch woningen, noch recreatieve weekendverblijven). Verder dienen de woningen hun kleinschalig karakter te behouden (gemiddelde oppervlakte van de woningen bedraagt 74m²).

De herbestemming van Kooldriespark wordt opgenomen in de woningprogrammatie van de gemeente.

Geïsoleerde waardevolle bebouwing

Geïsoleerde waardevolle gebouwen zijn gebouwen die verspreid voorkomen in het landschap en die een bepaalde architecturale of sociale waarde hebben. Voor deze gebouwen kan een specifiek ontwikkelingsbeleid ontwikkeld worden.

Tot deze categorie behoren:

- Kasteel Maria ter Heide
- De Eester
- Abdij van Nazareth
- Verbrand Hof

Gedifferentieerd beleid naar verspreide bebouwing

Verspreide bebouwing (of zonevreemde bebouwing) is de overige bebouwing, die verspreid in het landschap voorkomt. Deze verspreide bebouwing kan niet op elke locatie op dezelfde manier ontwikkeld worden. Het uitwerken van een ruimtelijke visie voor de zonevreemde woningen baseert zich daarom op een gebiedsgerichte benadering. Hierbij wordt het beleid gekoppeld aan de specifieke eigenschappen van de open ruimtegebieden. Er wordt dus een afweging gemaakt met de verschillende hoofdsectoren (fysisch systeem, natuur, landbouw en landschap) die actief zijn in het buitengebied.

In deze fase wordt er geen afstemming doorgevoerd met een gemeentelijke inventaris, omdat deze nog moet worden opgemaakt. Het aanduiden van de gebieden heeft hoofdzakelijk tot doel om een ontwikkelingskader te geven aan de zonevreemde woningen. In een later fase zal de gemeente haar

inventaris toetsen op de hieronder aangegeven deelruimten en via een RUP voor elke woning een duidelijke ontwikkeling op perceelsniveau aangeven.

Binnen de open ruimte komen vermoedelijk ook een aantal waardevolle gebouwen voor (oude boerderijen, herenhuizen met historische waarde...). Voor deze gebouwen kan bij de uitwerking van een RUP op perceelsniveau een afwijking worden voorzien naar de vooropgestelde ontwikkelingsmogelijkheden. Om deze gebouwen in de toekomst te bewaren is het nodig dat ze een uitgesproken functie krijgen binnen de deelruimte waarin ze zijn gelegen.

Bijkomend stelt men in de gemeente Brecht vast dat er op haar grondgebied een aantal specifieke bebouwingsvormen voorkomen. Zo gaat men ervan uit dat er in de gemeente heel wat gebouwen groter zijn dan de vooropgestelde 1 000 m³, dat er verschillende oude boerderijen werden opgesplitst naar meerdere wooneenheden en dat de bijgebouwen van de zonevreemde woningen niet overeenstemming zijn met het decreet. Ook voor deze gebouwen wenst men bij de uitwerking van een RUP op perceelsniveau een afwijking te voorzien van de hieronder voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden.

De ruimtelijk benadering voor de verspreide bebouwing in de open ruimte resulteert in vijf ontwikkelingscategorieën naargelang het voorkomen in bos-, heide- of valleigebieden, parkgebieden, landbouwgebied met landschappelijke of natuurlijke waarden, perspectiefgebied landbouw en landbouwgebied en/of open ruimtecridor. Hieronder wordt per deelruimte een ontwikkelingsbeleid geformuleerd voor de verspreide bebouwing.

Kaart 34: Gedifferentieerd beleid in de open ruimte

Bos-, heide of valleigebieden

Dit zijn gebieden die door de hogere overheid tot het GEN, GENO of IVON worden gerekend, gebieden die door de provincie als natuurverbingsgebied of gebied van bovenlokaal ecologische belang worden aangeduid. En gebieden die op lokaal niveau een belangrijke natuurlijke waarde hebben. Deze gebieden komen grotendeels overeen met de bestaande groene gebieden (natuur- en bosgebieden) op het gewestplan en de winterbekkens van de beekvalleien binnen de gemeente.

In een bos-, heide of valleigebied wordt geen nieuwe bebouwing toegelaten. In deze gebieden ligt de nadruk op de natuurlijke ontwikkeling. Aan bestaande gebouwen kunnen instandhoudingswerken uitgevoerd worden. Deze gebouwen kunnen intern verbouwd worden. Uitbreiden of herbouwen is niet mogelijk. Er worden geen nieuwe functies voorzien. Deze visie komt grotendeels overeen met de visie uit het decreet, doch op een aantal plaatsen wordt strenger opgetreden. Dit zijn locaties die op provinciaal of gemeentelijk niveau als waardevol worden aangeduid, maar nog geen groene bestemming op het gewestplan hebben. Voor deze gebieden zullen in de toekomst strengere beschermingsmaatregelen worden opgesteld (vb. winterbekkens van beekvalleien). De gemeente kan een RUP opmaken waarbij ze de winterbekkens als bouwvrije zones aanduidt.

Tot deze categorie behoren:

- Het groot schietveld
- De groene gordel rond St.-Job-in't-Goor
- Kooldries en Hoofdsweer
- Het kleiputtenlandschap ten oosten van St.-Lenaarts
- Beekvallei van kleine Aa
- Beekvallei van de Weehagenbeek
- Beekvallei van Eesterbeek

Parkgebieden

Dit zijn gebieden die door de gemeente aangeduid worden als parkgebied. Deze gebieden hebben een openbare functie. Gebouwen die zich in parkgebied bevinden kunnen herbouwen en beperkt uitbreiden. Nieuwe gebouwen, kunnen in functie van het sociaal-educatief en/of recreatief karakter van het parkgebied worden opgericht conform het decreet.

Tot deze categorie behoort:

- Het domein de Eester

Landbouwgebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden

Dit zijn gebieden die door de gemeente aangeduid worden als open ruimtegebieden met een belangrijke belevingswaarde van de open ruimte. Het zijn gebieden met een grote samenhang, waar slechts sporadisch bebouwing in voorkomt. De natuurlijke waarde wordt bekomen door de uitdrukkelijke aanwezigheid van kleine landschapselementen. De landschappelijke waarde wordt bekomen door de belevingswaarde die aan het gebied wordt gegeven (kleinschalig, grote open ruimte, cultureel erfgoed...)

In landbouwgebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden worden geen nieuwe gebouwen toegelaten. In deze gebieden wordt een verweving tussen landbouw en natuur nagestreefd. De gebouwen kunnen naast instandhoudingswerken, uitbreiden en herbouwen volgens de decretale bepalingen (art. 145bis DORO). Naast wonen worden kleinschalige functies, die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, toegelaten (vb. kamer met ontbijt, diensten en kantoren... zoals omschreven in het besluit van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende zone van 28/11/2003) Vanwege hun ligging in een gebied met belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarde kunnen er specifieke voorwaarden aan de stedenbouwkundige vergunning gekoppeld worden om de gebouwen en percelen te integreren in hun ruimere omgeving.

Tot deze gebieden behoren:

- Brechtse Heide
- Landbouwgebied rond Kasteel Maria ter heide
- Landbouwgebied ten noordoosten van het Groot Schietveld.

Perspectiefgebied landbouw

Dit zijn gebieden waar de landbouw overwegend voorkomt en waar de open ruimte nog een hoge belevingswaarde kent. Deze gebieden worden door de gemeente als structureel aangeduid voor de landbouw. De samenhang van de open ruimte is er groot doordat de bebouwing er slechts sporadisch voorkomt.

In een perspectiefgebied landbouw wordt geen nieuwe bebouwing toegelaten. In deze gebieden is de open ruimte op zich het voornaamste kenmerk. Binnen deze gebieden kunnen bouwvrije zones worden afgebakend om de open ruimte te vrijwaren van bebouwing. De gebouwen kunnen naast instandhoudingswerken, uitbreiden en herbouwen volgens de decretale bepalingen (art. 145bis DORO). Naast wonen worden kleinschalige functies, die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, toegelaten (vb. kamer met ontbijt, diensten en kantoren... zoals omschreven in het besluit van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende zone van 28/11/2003)

Tot deze gebieden horen:

- het landbouwgebied rond Overbroek
- het landbouwgebied ten noorden van Brecht en St.-Lenaarts

Landbouwgebied – open ruimtectorridor

Landbouwgebieden zijn gebieden waarin de landbouwfunctie overwegend voorkomt. Doch de open ruimte heeft er een lagere belevingswaarde dan in de landbouwgebieden met natuurlijke en of landschappelijke waarde en de perspectiefgebieden landbouw. De samenhang is er kleiner doordat er op vele plaatsen verspreide bebouwing voorkomt.

In een landbouwgebied wordt geen nieuwe bebouwing toegelaten. In deze gebieden is de open ruimte op zich het voornaamste kenmerk. De resterende open ruimte moet zo goed mogelijk bewaard blijven. De gebouwen kunnen naast instandhoudingswerken, uitbreiden en herbouwen volgens de decretale bepalingen (art. 145bis DORO). Naast wonen worden kleinschalige functies, die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, toegelaten (vb. kamer met ontbijt, diensten en kantoren... zoals omschreven in het besluit van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende zone van 28/11/2003)

Tot deze gebieden behoren:

- Het landbouwgebied tussen Brecht en St.-Job-in't-Goor

Tabel 20: Samenvattende tabel ontwikkelingsmogelijkheden woningen in de open ruimte

Categorie	Instandhouden	Uitbreiden	Herbouwen	Nevenfuncties
Bos-, heide- en valleigebieden	JA	NEE	NEE	NEE
Parkgebieden	JA	JA	JA	JA conform besluit
Landbouwgebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden	JA	JA conform decreet + integratie in landschap	JA conform decreet + integratie in landschap	JA conform besluit
Perspectiefgebied landbouw	JA	JA conform decreet	JA conform decreet	JA conform besluit
Landbouwgebied Open ruimtectorridor	JA	JA conform decreet	JA conform decreet	JA conform besluit

2.1.4. Drie pijlers voor de opvang van de woonbehoefte

Het gemeentelijk woonbeleid richt zich op drie pijlers om de woningbehoefte voor de komende decennia op te vangen, namelijk: verdichting door woonvernieuwing stimuleren, aanzetten tot het opvullen van gaten in straatwanden en het afwerken van bestaande verkavelingen, het realiseren van strategische inbreidingsprojecten gelegen in nog niet ontwikkelde binnengebieden van de woongebieden van het gewestplan. Als globaal gemiddelde voor de hele gemeente wordt hierbij een minimale woningdichtheid nagestreefd van 15 woningen/ha conform de visie voor buitengebiedgemeenten van de hogere structuurplannen.

- Door het stimuleren en realiseren van woonvernieuwingsprojecten kan het woningaanbod in het hart van de woonkernen opgetrokken worden en wordt het aantal leegstaande woningen en het aantal woningen met beperkt woningcomfort verder teruggeschroefd. Naast het realiseren van woonvernieuwing moet de uitbouw van een aantrekkelijk openbaar domein een kwalitatieve woonomgeving bieden.
- Gaten in straatwanden en onafgewerkte verkavelingen moeten vervolledigd worden. De dichtheid bedraagt hier minstens dezelfde is als deze in de rest van de omliggende zone, waar mogelijk wordt een hogere densiteit nagestreefd.
- Het aansnijden van centraal gelegen binnengebieden kan de woonkwaliteit en de aantrekkingskracht van de kernen verhogen en is tevens noodzakelijk om aan de woonbehoefte te voldoen (zie informatief deel onder ‘Confrontatie tussen en differentiatie van vraag en aanbod’). Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de inrichting van het openbaar domein. Zowel gemeente als particulieren kunnen hierbij initiatief nemen.

2.1.4.1. Woonvernieuwingsmogelijkheden

Uitbreiding en vernieuwen van het woningbestand mag niet uitsluitend gerealiseerd worden door nieuwbouwprojecten. Naast verdichting van het woonweefsel in de kern kan woonvernieuwing een oplossing bieden voor plekken met een verwaarloosd of gebrekkig woningbestand.

Ook op basis van particulier initiatief zal zonder twijfel een geleidelijke vernieuwing tot stand komen. Herinrichtingsprojecten voor het openbaar domein kunnen als motor functioneren om het particulier initiatief aan te zwengelen.

2.1.4.2. Verdichtingsmogelijkheden

De vraag naar kleine, comfortabele woningen is sterk gestegen als gevolg van de gezinsverdunding. Een meergezinswoning brengt echter andere woningtypologie met zich mee die niet geschikt is voor alle woongebieden op het grondgebied van de gemeente. Richtinggevend voor een verdere ontwikkeling zijn de schaal en het type bebouwing in de aanwezige straatwand en het profiel van de straat. Gelet op het residentieel karakter van de dorpskernen zal de uitbouw van appartementen in Brecht dan ook beperkt worden tot de zones die nauw aansluiten bij het feitelijke centrum van de

verschillende woonkernen (Brecht, Sint-Lenaarts en St.-Job-in't-Goor) (cfr. principe hoofdassen van de kern van het in opmaak zijnde RUP Hoofdassen). Aspecten die in rekening worden gebracht bij de uitbouw van appartementen zijn:

- afstemming op de draagkracht van het gebied;
- evenwicht in de verhouding tussen bebouwde en niet bebouwde ruimte op het perceel waarbij een minimum aan groene ruimte dient gerespecteerd;
- vormtaal en typologie moeten inpasbaar zijn in de straatwand;
- ontsluitingsmogelijkheden en parkeren moeten maximaal op eigen terrein kunnen opgevangen worden.

In de zones van de woonkern die verder van het dorpscentrum verwijderd zijn, is het veeleer wenselijk de verdichting te beperken tot het optimaal benutten van de aanwezige ruimte, zonder aan appartementsbouw te doen. Mogelijke middelen hiertoe zijn het beperken van de perceelsoppervlakte enerzijds en het verhogen van de bezettingsgraad anderzijds, door het stimuleren van gesloten en halfopen bebouwing in plaats van vrijstaande woningen

2.1.5. Ontwikkeling van nieuwe gebieden in de kernen – woningbouwprogrammatie

Kaart 38:

- kaart 38a: situering overstromingsgevoelig gebied t.h.v. de noordelijke kernen
- kaart 38b: situering overstromingsgevoelig gebied t.h.v. St.Job-in-'t-Goor
- kaart 38c: situering en bestemming binnengebieden t.h.v. de noordelijke kernen
- kaart 38d: situering en bestemming binnengebieden t.h.v. St.Job-in-'t-Goor
- kaart 38e: woningprogrammatie binnengebieden t.h.v. de noordelijke kernen
- kaart 38f: woningprogrammatie binnengebieden t.h.v. St.Job-in-'t-Goor

In het informatief gedeelte werd de geraamde woningbehoefte voor de periode 2007-2012 eerst geactualiseerd tot de periode 2012-2022. Het saldo van de confrontatie van deze geactualiseerde woonbehoefte met het potentiële woningaanbod langs uitgeruste weg voor diezelfde periode bedroeg 771 woningen. Dit saldo is de resterende woningbehoefte die nog moet gerealiseerd worden door het aansnijden van nieuwe gebieden. Van deze gebieden zal er een prioriteitsbepaling gebeuren in functie van hun ligging, waarbij gestreefd wordt naar maximale inbreiding en kernversterking. Deze prioriteitsbepaling komt neer op het voorstellen van een fasering voor het aansnijden van de bebouwbare binnengebieden, waarbij in principe volgende categorieën onderscheiden worden:

- fase 1 - korte termijn: tussen 2012 en 2017
- fase 2 – middellange termijn: tussen 2017 en 2022
- fase 3 – lange termijn: na 2022: reserve op langere termijn

Bij deze afweging wordt in de eerste plaats gekeken naar de ligging t.o.v. de dorpscentra: in welke mate beschikt het gebied over kernversterkende potentie en inbreidingsgerichtheid. In tweede instantie wordt gekeken naar de (potentiële) ontsluiting en het huidig landgebruik. Verder vormt ook de watertoets ook een belangrijke randvoorwaarde. Als algemene juridische en beleidsmatig kader geldt ook de huidige bestemming van het binnengebied. In eerste instantie dienen de woongebieden aangesneden te worden. Pas als er voldoende behoefte is, kan een woonuitbreidingsgebied worden aangesneden.

Aangezien we in dit GRS de volledige periode 2007-2012 beslaan zullen we alle binnengebieden die reeds gerealiseerd in de periode 2007-2012 ook meenemen in de woonprogrammatie, maar deze fase wordt dan fase 0 genoemd.

In het kwantitatief gedeelte wordt gefocust op de eigenlijk prioritering van de woningprogrammatie met de bijhorende cijfers (aantal woningen per binnengebieden, aantal woningen per periode). In het kwalitatief gedeelte zal worden ingezoomd op de aanpak van de binnengebieden zelf.

2.1.5.1. *Kwantitatief gedeelte*

Fase 0: 2007-2012 (gerealiseerd)

Er zijn (delen van) verschillende binnengebieden al bebouwd sinds 2007. Deze projecten vormen de prioriteitsklasse 2007-2012. Verkavelingen of bouwprojecten die goedgekeurd maar nog net opgestart zijn, worden bij de volgende prioriteitsklasse 2012-2017 gerekend (ze zullen immers normaliter pas na 1/1/2012 effectief bewoond zijn) en vormen niet mee een aanbod voor de woonbehoefte in 2012.

De reeds voltooide binnengebieden (2007-2012) zijn:

- Nr.3a: Waterhoevelaan – fase 1:
 - o Reeds verkaveld, wijk Waterhoevelaan.
- Nr. 8aa: Leeuwerik fase 1a:
 - o Dit binnengebied is zijn de gerealiseerde woningen in het binnengebied die net buiten het RUP zijn gelegen (laatste woningen Korte Nieuwstraat). Dit is een deel van de verkavelingsvergunning V2011/27 (sociale woningen).
- Nr. 9a: wijk Tabakshoevedreef:
 - o Reeds volledig verkaveld.
- Nr.9b: wijk Lakvenheidreedreef:
 - o Reeds volledig verkaveld.
- Nr.9c: wijk Rommersheide:
 - o Reeds volledig verkaveld.

Fase 1: 2012-2017 (KT)

Binnen deze eerste fase worden prioritair die gebieden meegenomen **die in woongebied gelegen zijn** en waar reeds een concreet project op stapel staat/ is opgestart. Deze laatste gebieden staan bovenaan in de tabel.

De totale woonbehoefte te realiseren in binnengebieden voor de periode 2012-2022 is: **771**. Het aantal wooneenheden per binnengebied wordt cumulatief afgetrokken van deze woonbehoefte om te onderzoeken hoeveel restbehoefte er nog is. De restbehoefte binnen een fase, hangt af van de volgorde van binnengebieden in onderstaande tabel. De aansnijding van de binnengebieden gebeurt echter niet exact volgens de volgorde van onderstaande tabellen, m.u.v. het feit dat binnengebieden waar reeds een concreet project van toepassing is, wel eerder zullen uitgevoerd worden dan binnengebieden waar dit niet het geval is (zie ook hoger). Het is dan ook de restbehoefte aan het einde van een fase en in het bijzonder aan het einde van fase 2 (2022) die van belang is.

Tabel 21 Te ontwikkelen binnengebieden periode 2012-2017³⁵

NR	Naam	bestemming	wo dichth	opp (ha)	# wo	cumulatief fase 1	resterende behoefte	Project
3b	Waterhoeve - fase 2	woongebied (RUP Brecht Centrum)	15 w/ha	1,38	20	20	751 (= 771-20)	terrein in eigendom van Igean en Arro. Betaalbare loten zijn gerealiseerd. 5 sociale koopwoningen zullen gerealiseerd worden door Arro.
5a	Pothoek fase 1 (bejaardenhuisvesting)	Zone voor seniorenwoningen (RUP Pothoek)	47,5 w/ha	0,4	19	39	732	project in ontwikkeling door de Voorkempen i.f.v. bejaardenhuisvesting
4a en 4b	Koningsstoel B	woongebied	16 w/ha	3,73	59	98	673	reeds verkaveld door Igean, woningen grotendeels gerealiseerd. Verk. vergund in 2 versch. dossiers [V2007/37 en V1964/23(03)] omdat deel verkaveling samenviel met oude verkaveling en dit deel dus via wijzigingsprocedure oude verkaveling vergund werd. Dit gaat over de straten Ten Colcke en A. Daenslaan.
2b	Centrum - fase 2	Woongebied (RUP Brecht Centrum)	31 w/ha	0,86	27	125	646	project is gerealiseerd voor 27 appartementen Dit gaat over het project Biest - Nollekensweg
8b	Leeuwerik verkaveling zuid (m.u.v. projectzone centraal)	reservegebied voor wonen (RUP Leeuwerik)	11 w/ha	3,06	34	159	612	reeds verkaveld (eind 2012 vergund), woningen grotendeels gerealiseerd. Dit is een deel van verkavelingsvergunning V2001/27. Verkocht door Igean i.k.v. betaalbaar wonen voor inwoners Sint-Job
6a	Kapelakker A	Woongebied (RUP Kapelakker)	22 w/ha	2,68	60	219	552	reeds verkaveld door de Voorkempen Er werd een vergunning verleend voor 8 kavels langs de E. Claeslaan. Er is in 2014 een vergunning verleend voor 52 sociale woningen.
15	Hogeweg	woongebied	15 w/ha	2,06	31	250	521	eigendom (deels) in handen van ARO ifv sociale huisvesting, doel is op KT te realiseren

³⁵ De woningdichtheid wijkt af van de standaard 15w/ha in buitengebied als het een concreter aantal wooneenheden reeds is gekend (gepland project) of als in het oorspronkelijk GRS andere dichtheden voor dit binnengebied werden vooropgesteld.

NR	Naam	bestemming	wo dichth	opp (ha)	# wo	cumulatief fase 1	resterende behoefte	Project
22	Kerkhovenakker	woongebied (RUP Brecht centrum)	15 w/ha	1,70	26	276	495	Deel aansluitend bij de dorpskern kan ontwikkeld worden voor wonen of voor wonen met parkkarakter. Het deel dat aansluit bij de ring blijft behouden voor landbouw of openruimtegebruik.
25a	Molenstraat	WUG	38 w/ha	1,3	49	325	446	project in ontwerp door de Voorkempen
7	Vaartontwikkeling	woongebied (RUP Lochtenbergplein)	15 w/ha	1,16	22	445	424	Voor een deel van de zone is een verkavelingsvergunning (V2013/1) verleend. De zone zal ontwikkeld worden door een samenwerking tussen private ontwikkelaar, Igean en SHM De Voorkempen. Het gaat in totaal over 22 percelen, waarvan 19 grondgebonden woningen (9 zullen door Igean verkocht worden) en 3 projectzones voor appartementen waarvan 2 zones gelegen aan het kanaal privé blijven en 1 zone voor 10 sociale koopappartementen die zullen worden gerealiseerd door SHM De Voorkempen. De rest van de zone zal op latere termijn ontwikkeld worden. ³⁶
8ab	Leeuwerik noordoost Art 1 en 2 in het RUP)	Woongebied (RUP Leeuwerik)	9 w/ha ³⁷	1,88	17	342	407	Dit is een deel van de verkavelingsvergunning V2011/27, Projectzone voor 17 soc. Koopwoningen is een vergunning verleend in 2014.
8c	Leeuwerik zuid (projectzone (Art,12 overdruk fase 2 - zone voor woningbouw fase 1 en 2)	reservegebied voor wonen (RUP Leeuwerik)	22 w/ha	1,172	48	390	359	Dit is een deel van de verkavelingsvergunning V2011/27. Dit deel omvat 24 kavels die door Igean verkocht werden i.h.k.v. betaalbaar wonen voor inwoners van Sint-Job. Daarnaast zijn er 3 projectzones waarvan 2 voor 15 sociale koopwoningen en 1 voor sociale huurwoningen. De betaalbare woningen worden momenteel gebouwd.
21a	Koningsstoel FASE A -1	woongebied	15 w/ha	0,97	15	405	344	
2a	Centrum - fase 1	woongebied	20 w/ha	0,94	18	423	326	Dit betreft de projectzone achter de pastorie. Dit deel kan ontwikkeld worden voor wonen met parkkarakter.
1	Laar	woongebied	15 w/ha	1,62	24	469	302	
14	Zandstraat	woongebied	15 w/ha	1,76	26	495	276	
16	Hogebaai	woongebied	15 w/ha	0,73	11	506	265	
17	Gildelaan	woongebied	15 w/ha	0,84	13	519	252	
21b	Broekhoven - fase 2	woongebied	15 w/ha	2,02	30	549	222	

³⁶ De grondgebonden woningen en de private appartementen worden momenteel gebouwd.

³⁷ Deze dichtheid is overgenomen van de vooropgestelde dichtheid in het oorspronkelijke GRS.

Fase 2: 2017-2022 (ML)

In deze periode zijn de grotere en minder centraal gelegen woongebieden opgenomen en voor wonen bestemde zones uit gemeentelijke RUP's. Van het gebied Kerkstraat wordt enkel het deel in woongebied meegenomen in deze tweede fase. Aangezien aan de woonbehoefte reeds voldaan zal zijn in de periode op KT (onder meer door het groot aantal projecten) is er onvoldoende onderbouwning om het deel gelegen in woonuitbreidingsgebied (WUG) aan te snijden voor private woningen.

In deze fase bevinden zich ook twee binnengebieden die in een RUP werden aangeduid als reservatiezone voor wonen; d.w.z. een zone die pas ontwikkeld kan worden als de kwantitatieve behoefte wordt aangetoond [in het geval van gebied 8d: d.m.v. een woningbouwprogrammatie die deel uitmaakt van een (ev. gedeeltelijke) herziening van het GRS³⁸]:

- RUP Pothoek: Art.1 zone voor woonproject (reservatie) => binnengebied nr.5b

Er is nog voldoende behoefte voor de ontwikkeling van dit gebied in de periode 2017-2022

- RUP Leeuwerik: Art.13: Reservegebied voor wonen => binnengebied nr.8d

Er is nog voldoende behoefte voor de ontwikkeling van dit gebied in de periode 2017-2022

Verder bevindt zich in deze fase ook één WUG. De restbehoefte (18) is voldoende ruim om de zone die aansluit bij de Venusstraat ook te realiseren.

Tot 2022 kunnen er **770** woningen gerealiseerd worden (respectievelijk 549 in fase 1 en 221 in fase 2) volgens de voorop gestelde prognose. Dit wil zeggen dat aan de woonbehoefte voor de periode 2012-2022 wordt voldaan en er geen bijkomende initiatieven noodzakelijk zijn.

Tabel 22 Te ontwikkelen binnengebieden periode 2017-2022

NR	Naam		wo dichth	opp (ha)	# wo	cumulatief fase 2	resterende behoefte
4c	Koningsstoel B - fase 3	woongebied	15 w/ha	2,85	43	43	179 (= 222-43)
19a	Kerkstraat - A	woongebied	15 w/ha	0,29	4	47	175
8d	Leeuwerik noordwest (Art,13 reservegebied voor wonen)	reservegebied voor wonen (RUP Leeuwerik)	22 w/ha	3,07	50 ³⁹	97	125
5b	Pothoek fase 2	woongebied (RUP Pothoek)	15 w/ha	2,1	32	129	93
25b	Molenstraat – fase 2	WUG	15 w/ha	1,1	16	145	77
12	Elzenkouter	woonpark	10 w/ha	5,61	56	201	21

³⁸ en na een (eventueel gedeeltelijke) herziening van het RUP

³⁹ De woningdichtheid van 22wo/ha en het totaal aantal wo. van 50 is conform het oorspronkelijk GRS.

NR	Naam		wo dichth	opp (ha)	# wo	cumulatief fase 2	resterende behoefte
	Kooldriespark (enkel de woningen permanent bewoond na 09/09/1984)				20	221	1

Opname Kooldriespark in woonprogrammatie:

In Kooldriespark bevinden zich twee ovaalvormige concentratiezones van woningen. Het merendeel van de weekendhuisjes is permanent bewoond (46 van de 48), waarvan het merendeel bewoond sinds begin jaren 1980⁴⁰. Nagenoeg alle weekendverblijven beschikken over een stedenbouwkundige vergunning. Er bevinden zich op de site nog 45 onbebouwde kavels.

Uit een vooronderzoek voor Kooldriespark kwam het behoud van deze wooncluster naar voren. Voor Kooldriespark zal een RUP worden opgemaakt om de woningen te herbestemmen naar woongebied met recreatief karakter (bewaren algemene typologie woningen). Het kleinschalige karakter van de woningen (gemiddelde oppervlakte van de woningen bedraagt 74m²) zal worden bewaard. Hierbij wordt vooropgesteld om de onbebouwde groene zone tussen de bestaande woninggroepen te vrijwaren van verdere bebouwing (noch de realisatie van woningen als de realisatie van recreatieve weekendverblijven zal worden toegestaan). De onbebouwde percelen (ook deze in de goedgekeurde verkaveling) worden gevrijwaard van bebouwing. Verder zal het nabijgelegen recreatiegebied herbestemd worden naar natuurgebied om de aanwezige natuurwaarden te vrijwaren en te voorkomen dat het gebied ooit wordt ontwikkeld.

De herbestemming van Kooldriespark wordt opgenomen in de woningprogrammatie van de gemeente. In de woningprogrammatie worden enkel deze woningen van Kooldriespark opgenomen die niet permanent bewoond werden vóór 9 september 1984⁴¹. Woningen die vóór 9 september 1984 permanent bewoond werden, worden als gerealiseerd beschouwd en dienen dan ook niet opgenomen te worden. Van de 46 permanent bewoonde verblijven zijn er al 26 permanent bewoond vóór 9/09/1984, het merendeel van de overige bewoners volgden niet veel daarna. Twintig woningen zullen worden opgenomen in de woningprogrammatie.

⁴⁰ Van de 46 permanent bewoonde verblijven zijn er al 26 permanent bewoond vóór 9/09/1984 (inwerkingtreding van het minidecreet), het merendeel van de overige bewoners volgden niet veel daarna. Tot voor deze 09/09/1984 was een functiewijziging van tijdelijk verblijf naar een permanent bewoond verblijf in casu (zonevreemde) woning met zekerheid niet vergunningsplichting (tenzij uitdrukkelijk vermeld in de vergunning).

⁴¹ Inwerkingtreding van het minidecreet, tot zolang was een functiewijziging niet vergunningsplichtig

Fase 3: na 2022 (te reserveren op lange termijn)

Waar in theorie verschuiving tussen fase 1 en 2 wel mogelijk is, is een verschuiving van binnengebieden van fase 3 naar een eerdere fase niet mogelijk. Onderstaande binnengebieden betreffen allemaal woonuitbreidingsgebieden. Aangezien aan de behoefte reeds tegemoet kan worden gekomen vóór 2022 worden de woonuitbreidingsgebieden (WUG's) pas op lange termijn aangesneden en indien de behoefte op dat moment blijkt uit een nieuwe behoeftestudie.

De gemeente wenst in dit GRS wel reeds aan te geven dat de visie op de ontwikkeling van de WUG's dient te gebeuren vanuit een kwalitatief ruimtelijke invalshoek, een gezonde sociale mix, een diversiteit aan woningtypes en dit mits inbouwen van de nodige fasering. De ontwikkeling van grote eenzijdige sociale verkavelingen moet worden tegengegaan. (zie § 2.1.2.1.) De woonmogelijkheden in binnengebieden in WUG betreft in totaal ca. 891 wooneenheden.

Tabel 23 Te reserveren op lange termijn

NR	Naam		wo dichth	opp (ha)	# wo	cumulatief fase 3
4d	Koningsstoel B - fase 4	woonuitbreidingsgebied	15 w/ha	3,71	56	56
19b	Kerkstraat - B	woonuitbreidingsgebied	15 w/ha	1,3	20	76
24	Manjobweg	woonuitbreidingsgebied	15 w/ha	0,69	10	86
13	Braak	woonuitbreidingsgebied	15 w/ha	7,12	107	193
6b	Kapelakker B	woonuitbreidingsgebied	15 w/ha	8,5	128	321
18	Raventuin	woonuitbreidingsgebied	15 w/ha	1,81	27	348
6c	Kapelakker C	woonuitbreidingsgebied	15 w/ha	1,0	15	363
11	Kanaallaan - Vaartstraat	woonuitbreidingsgebied	15 w/ha	3,73	56	419
20a	Vondel	woonuitbreidingsgebied	15 w/ha	1,7	26	445
20b	Vondel	woonuitbreidingsgebied	15 w/ha	6,08	91	536
3c	Waterhoeve - WUG	woonuitbreidingsgebied	15 w/ha	10,46	157	693
25c	Molenstraat – fase 3	woonuitbreidingsgebied	15 w/ha	13,2	198	891

2.1.5.2. Kwalitatief gedeelte – te ontwikkelen projecten binnen de lopende woningbehoefte

Dorpskern Brecht

- Woongebied Laar (nr. 1; 24 woningen)
Door de realisatie van dit project wordt een deel van de wijk Vaartstraat beter bij het centrum van Brecht betrokken. De realisatie kan door een private ontwikkelaar worden uitgevoerd.
- Woongebied Centrum [nr.2; 35 woningen (18 1ste fase 1+17 2defase)]
De realisatie van deze woningen wordt aanzien als een versterking van het centrum van Brecht. Het project vormt een verbindende schakel tussen de achterliggende wijken en het voorzieningencentrum van Brecht. In het gedeelte 2b worden 27 appartementen en een winkelruimte gebouwd. Voor het gedeelte 2a werd via het RUP Brecht Centrum een bestaande groenzone omgezet naar een woonzone met parkkarakter. Hier kan ontwikkeling met meergezinswoningen in het groen gerealiseerd worden. De aanleg van de parking achter de kerk en heraanleg van Nollekensweg in 2005-2006 vormen een aanzet voor de ontwikkeling van deze omgeving.
- Waterhoevelaan (3a, 3b, 3c; 55 + 20 + 127)
Dit gebied bestaat uit drie delen. Een eerste deel werd reeds ontwikkeld in de periode 2007-2012. De realisatie van de tweede fase staat gepland voor 2013 en omvat ca. 20 woningen. De ganse Waterhoevewijk (fase 1 en fase 2) betreft een woningbouwproject waar zowel ruimte wordt voorzien voor sociale als private woningbouw.
Het grootste deel van de zone (3c; 127 woningen) komt niet in aanmerking om te realiseren in periode 2007-2022. Dit gebied maakt deel van het open ruimte gebied tussen de verschillende dorpen (Brecht, Sint-Lenaerts en Klein-Veerle). Dit gebied blijft best maximaal gevrijwaard van bijkomende bebouwing.
- Woongebied Molenstraat –fase 1 (nr. 25a; 49 woningen)
In dit gebied voorziet SHM De Voorkempen de bouw van 49 sociale woningen..
- Woongebied Molenstraat –fase 2 (nr. 25b; 16 woningen)
De gemeente wenst het deel van deze zone dat aansluit bij de Venusstraat ontwikkelen. Deze zone kan nog ontwikkeld worden als gemengde ontwikkeling (privaat + sociale woningen) binnen middellange termijn (vóór 2022) ook als is deze zone gelegen in WUG. Er is immers nog een restbehoefte van 18 woningen.
Volgens het RSPA dient een aansnijding van een WUG in eerste instantie plaatsvinden in het hoofddorp (Sint-Lenaerts) i.p.v. in een woonkern (Brecht).
Deze zone sluit echter onmiddellijk aan op één van de meest centrale delen van de woonkern. De woonuitbreidingszones in Sint-Lenaerts zijn minder centraal gelegen.

Dorpskern Sint-Lenaerts

- Woongebied Koningsstoel B (4a, 4b, 4c; 35 + 20 + 98)
De eerste twee fases van dit woonproject zullen worden gerealiseerd als sociale kavels (59 kavels). Deze eerste twee fases werden in de periode 2007-2012 reeds verkaveld, de bouwaanvragen voor woningen komen volop binnen. Het derde deel van dit gebied kan ontwikkeld worden in een latere fase.
- Woongebied Pothoek (5a, 5b; 30)
Voor dit gebied is een project in ontwikkeling door de Sociale Huisvestingmaatschappij de Voorkempen i.f.v. bejaardenhuisvesting (ca.19 appartementen). Het is wenselijk om zone 5b in de nabije toekomst eveneens te ontwikkelen zodat dit inbreidingsproject een verbinding maakt met de zone met gemeenschapsvoorzieningen die zal ontwikkeld worden en met de dorpskern. Het gemeentebestuur zal een herziening van het RUP Pothoek opmaken om deze zone te kunnen ontwikkelen. Een deel van het binnengebied Pothoek ligt in

overstromingsgevoelig gebied. In het RUP Pothoek werd een deel van de zone gereserveerd voor buffering van de waterloop, deze zone kan niet ontwikkeld worden.

Het gebied Pothoek wordt mogelijks aangeduid als signaalgebied⁴² omwille van de overstromingsgevoeligheid van het gebied. Bij een aanduiding als signaalgebied zullen lagere woondichtheden gehanteerd worden aangezien slechts een beperkt deel van het gebied ontwikkeld kan worden. In de huidige ontwikkeling wordt, zoals aangegeven, reeds een zone voor buffering van de waterloop voorzien.

- Kapelakker A (6a, 6b, 6c; 27, 128, 33)

De eerste fase van dit binnengebied (6a) wordt ontwikkeld voor een sociaal woonproject (koop-, huurwoningen of sociale kavels). Er werd reeds een vergunning verleend voor 52 sociale woningen.

Dorpskern St.-Job-in-'t-Goor

- Vaartontwikkeling (7; 17)

Voor deze zone werd een RUP opgemaakt. Hierin is een betere relatie tussen het kanaal, het dorpscentrum van St.-Job-in-'t-Goor en de wijk Lichtenberg-Kloosterveld opgenomen. Voor een eerste deel van deze zone werd reeds een verkavelingsvergunning verleend. De zone zal ontwikkeld worden door een samenwerking tussen een private ontwikkelaar, Igean en SHM De Voorkempen. Het gaat in totaal over 22 percelen, waarvan 19 grondgebonden woningen (9 zullen door Igean verkocht worden) en 3 projectzones voor appartementen waarvan 2 zones gelegen aan het kanaal privé blijven en één zone voor 10 sociale koopappartementen die zullen worden gerealiseerd door SHM De Voorkempen. De rest van de zone zal op latere termijn ontwikkeld worden.

- Leeuwerik (8aa, 8ab, 8b, 8c; 5, 41, 58, 48)

Uitvoering van het RUP Leeuwerik. Fase 1 en fase 2 van dit project omvatten 60 sociale koop- en/of huurwoningen, 35 verkavelingen en 10 serviceflats. Deze fases worden momenteel uitgevoerd. De serviceflats werden reeds gebouwd. De kavels voor betaalbaar wonen werden door Igean gerealiseerd en zijn reeds verkocht, anno 2014 worden hier door de kopers vergunningen aangevraagd voor woningen. Voor de sociale koopwoningen die Arro zal bouwen werd op 17 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning verleend. De bouw van deze woningen kan starten. De kavels voor betaalbaar wonen werd verkocht en groot aantal van de woningen werd reeds gerealiseerd. Naar het einde van de planperiode wil de gemeente zone 8d ontwikkelen. Hiervoor zal een herziening van het RUP Leeuwerik opgemaakt worden.

- Hoge Weg (15; 31)

Realisatie van dit binnengebied op termijn i.f.v. een gemengd project voor sociale huisvesting en private ontwikkeling. Momenteel wordt de ordening in dit gebied vastgelegd door een oud BPA. De ontwikkelingsmogelijkheden beantwoorden niet meer aan de hedendaagse normen (dichtheid, bouwtypologie). De gemeente zal een RUP opmaken om het oude BPA (deels) te vervangen.

- Zanstraat, Hogebaan en Gildelaan (14, 16, 17;26, 11,13)

Deze centraal gelegen binnengebieden zijn gelegen in woongebied en kunnen ontwikkeld worden.

⁴² Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden gelegen in een harde bestemming (wonen, industriegebied, verblijfsrecreatie, ...) die een belangrijke functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze (van nature) kunnen overstromen of omdat ze vanwege de specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.

2.1.6. Ontwikkeling van nieuwe gebieden in de kernen – speciale acties

Naast het voorzien in voldoende woongelegenheid, is het voor de gemeente erg belangrijk om de bijhorende voorzieningen te verschaffen. Een eerste stap is het voorzien van een voldoende gevarieerde aanbod van de private woningen. (eengezinswoningen van diverse typologie, meergezinswoningen, enz.). Daarnaast is het voor de gemeente Brecht echter ook erg belangrijk om in te zetten om specifieke doelgroepen [sociale woningen, bejaardenhuisvesting, voorzieningen voor kinderen zoals crèche, ruimten en voorzieningen voor mindervaliden]; voorzien van ruimte voor verenigingen, jeugd, ruimte voor horeca en recreatie; beschermen en versterken van bijzondere landschappen, enz.

2.1.6.1. Intergenerationeel project Overbroek (bejaarden- en kindervoorzieningen)

In de woonkern van Overbroek is er een grote vraag naar kinderopvang. Momenteel wordt dit knelpunt ondervangen door tijdelijke oplossingen in de kern van Brecht. Deze situatie is echter niet op lange termijn houdbaar. Anderzijds wenst de gemeente in Overbroek, op de site aan het kerkplein, waar zich vandaag de gebouwen van de pastorie en de pastorijs tuin bevinden, oudervoorzieningen te realiseren voor de ouderen van Overbroek.

Het intergenerationeel project Overbroek zal de sociale samenhang tussen de verschillende generaties in de kern van Overbroek bevorderen. Het ontwerp van de kinderopvang dient zodanig te zijn dat de ouderen kinderen kunnen zien (spelen) (bv. tuin van de kinderopvang toegang). Doch de geluidsisolatie van de gebouwen dient dan weer de rust van de ouderen te garanderen. Verder zal de bestaande KLJ-site, die zich vlak naast de pastorie bevindt, geïntegreerd worden met de ontwikkelingen. Deze KLJ-site werd reeds bestemd in het BPA zonevremde recreatie.

Een beperkte uitbreiding van de gemeenschapsvoorzieningen is enkel mogelijk indien dit gerealiseerd wordt onder een beperkte vorm en schaal, afgestemd op de landelijke kern van Overbroek. De initiatieven die in deze zone worden ontwikkeld zullen indien nodig gekoppeld worden aan een bestaande dienstverlening. De grootte van de voorziening mag enkel afgestemd worden op de relatief beperkte vraag van de bevolking van Overbroek. Er mag niet worden tegemoet gekomen aan de vraag uit de woonkernen van Brecht of St.-Job-in't-Goor. Deze woonkernen dienen te voorzien in hun eigen behoefte.

De projectsite is gelegen aan de meest centrale plek in Overbroek: naast het recent heraangelegde plein aan de kerk en de begraafplaats. Hoewel de projectsite op het gewestplan in landbouwgrond is gelegen, bevindt de site zich al zeer lang niet in landbouwgebruik. De projectsite omvat immers de pastoriewoning en de bijhorende pastorijs tuin. Omwille van de ligging aan de dorpskerk en de begraafplaats is een goede inpassing in het landschap en weldoordacht ontwerp van de publieke ruimte vóór de nieuwe gebouwen van groot belang.

Voor de uitvoering van de volledige site zal een RUP moeten worden opgemaakt om het agrarisch gebied beperkt te herbestemmen naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen of zorgfuncties.



2.1.6.2. Behoud van waardevolle sites en parkdomeinen door gebruik

Op het grondgebied van de gemeente Brecht bevinden zich verschillende historische sites en kasteeldomeinen (Het Verbrand Hof, Domein Eester, domein De Sadeleer, enz.). De voornaamste doelstelling is het behoud van deze sites en hun historische en landschappelijke en esthetische waarden. Eén van de beste manieren om het onderhoud en dus behoud van deze sites te garanderen is door de sites te gebruiken. Leegstaande gebouwen vertonen immers sneller tekenen van verval.

De gemeente wenst in deze specifieke locaties en sites dan ook een aantal gepaste bestemmingen toe te laten die het mogelijk maken dat deze sites van aftakeling worden gered. De mogelijke functies dienen volgens de gemeente breder te gaan dan de mogelijke functies in het uitvoeringsbesluit inzake zonevreemde functiewijzigingen van 28/11/2003 en latere aanpassingen. De gemeente zal hiervoor gebruik maken van de (in opmaak zijnde) “toolkit voor kasteeldomeinen in het bebouwd perifeer landschap” van de provincie Antwerpen. Deze toolkit reikt de gemeenten in het bebouwd perifeer landschap ten noordoosten van Antwerpen een set van instrumenten aan om de gewenste (her)ontwikkeling van kasteeldomeinen te bepalen. Deze toolkit zal bijvoorbeeld bij een vergunningsaanvraag voor een herontwikkeling een algemeen afwegingskader vormen of instrumenten aanreiken in het kader van de visievorming.

2.2. Gewenste ruimtelijke economische structuur

2.2.1. Uitgangspunten

Gedeconcentreerde bundeling

De gemeente past het principe van de gedeconcentreerde bundeling toe in de verdeling van haar behoeften naar bijkomende bedrijventerreinen. Dit houdt in dat ze uitbreiding van bedrijventerreinen die ruimtelijk aansluiten bij de kernen verkiest op het verder uitbreiden van bedrijven of bedrijventerreinen die verspreid voorkomen in de open ruimte. Daarnaast wenst de gemeente haar behoeften voldoende te spreiden over de verschillende dorpskernen binnen haar gemeente.

Gedifferentieerde economische structuur

Binnen het grondgebied van de gemeente zijn er verschillende vormen van bedrijvigheid te onderscheiden. Deze vormen bestaan uit bedrijventerreinen, linten en verspreide bedrijvigheid. De verschillende bedrijventerreinen kunnen verder worden opgedeeld naar de aard van bedrijvigheid die er voorkomt (vervuilend, kleinschalig ambachtelijk, watergebonden...). De gemeente is ervan overtuigd dat al deze vormen van bedrijvigheid niet op dezelfde manier kunnen en mogen ontwikkeld worden. Daarom zal de gemeente voor de verschillende vormen binnen haar grondgebied een aangepast beleid formuleren. De categorieën die voortvloeien uit het RSV en het RSPA zullen als uitgangspunt genomen worden.

2.2.2. Visie en concepten

Volgende visie-elementen scheppen een kader waarbinnen de verdere ontwikkeling van de bedrijvigheid in Brecht kan plaatsvinden.

Economie op maat van een landelijke gemeente

Het versterken van de landelijke eigenheid van de gemeente Brecht staat voorop. Het overgrote deel van de Brechtse bedrijven zijn kleine en middelgrote ondernemingen. De weinige grotere bedrijven zijn historisch aan de kernen gegroeid. Het behoud van deze bedrijven (KMO en historische) is van belang voor de werkgelegenheid in de streek. Een mogelijkheid tot ontwikkeling ter plaatse moet, waar mogelijk, worden geboden. Andere bedrijven worden binnen de eigen gemeente geherlocaliseerd.

Oude (regionale) bedrijventerreinen langsheen het kanaal, die hun oorspronkelijke functie hebben verloren en slecht, of niet, bereikbaar zijn, moeten worden gesaneerd. Op deze manier kunnen goed gelegen terreinen worden uitgerust om nieuwe lokale bedrijven op te vangen of om zonevreemde bedrijven te herlocaliseren. Slecht gelegen terreinen kunnen in functie van hun omgeving een nieuwe bestemming krijgen.

Brecht wenst een gedifferentieerd beleid te voeren in het beheer van haar bedrijventerreinen

Bij een globale beoordeling van de bedrijven kunnen drie soorten worden onderscheiden.

Een eerste soort bestaat uit kleine ambachtelijke bedrijven die veelal niet hinderlijk zijn in de dorpskern. Deze bedrijven komen veelal in de problemen als zij wensen uit te breiden. Deze bedrijven zijn echter door hun activiteiten nauw verbonden met de dorpskern. Vb. loodgieter, schrijnwerker, elektriciens... Deze bedrijven worden best geïntegreerd op bedrijventerreinen die goed aansluiten aan de dorpskern. Deze bedrijventerreinen kunnen worden ingevuld met kleine percelen (tussen 2.000 tot 3.000 m² of gemiddeld 2.500m²), veelal gericht op startende bedrijven. Voor de gemeente Brecht betreft het hier in hoofdzaak het bedrijventerrein De Ring aan de dorpskern van Brecht en het bedrijventerrein Kloosterveld aan de dorpskern van St.-Job-in't-Goor. Nieuwe transport- en distributiebedrijven worden op het bedrijventerrein Kloosterveld geweerd om de ontsluiting naar het op- en afrittencomplex langs Eikenlei niet extra te belasten.

In een tweede groep worden de grotere, veelal be- en verwerkende, bedrijven aangetroffen. Vb. schroothandel, houtbewerkingbedrijf, metaal verwerkend bedrijf... Deze bedrijven zorgen veelal voor overlast in de dorpskernen. Deze bedrijven worden best geplaatst op een bedrijventerrein met een

duidelijke fysieke scheiding ten opzichte van de dorpskern. Deze bedrijven vragen grotere percelen en nemen hierdoor meer plaats in. Het bedrijventerrein D'Hoef kan voor deze bedrijven ontwikkeld worden.

Tenslotte zijn er nog bedrijven die op zoek zijn naar een zichtlocatie. Vb. garages, verkoop en reparatie van landbouwmachines, groothandel in veevoerders... Deze bedrijven kunnen het best geïntegreerd worden op plaatsen langs invalswegen waar nu reeds een concentratie aan bedrijven voorkomt. Bij het vastleggen van het ontwikkelingsperspectief voor deze bedrijven dient er voldoende aandacht worden geschonken aan de mobiliteitseffecten (o.a. beperken van het aantal op- en afritten), de bouwvoorschriften (hoe hoog, hoe breed, hoe diep...) en de verschijningsvorm (materiaalgebruik, landschappelijke inbuffering...). Daarom dient voor deze zones eerst een globaal plan opgesteld te worden. Bedrijven die een negatieve impact hebben op het functioneren van de dorpskern (vb. zuivere handelsbedrijven zoals kledingswinkels, supermarkten...) worden niet op deze locaties geïntegreerd. Dit om ervoor te zorgen dat er bij de ontwikkeling geen monofunctioneel handelslint ontstaat. Zichtlocaties komen in Brecht voor langs Lessiusstraat-Heiken. Op deze locatie kan, na een duidelijk afbakening van de bestaande concentratie, onderzocht worden of nieuwe bedrijven zich binnen de bestaande concentratie kunnen vestigen.

Brecht wenst de huidige dimensie van bouwbedrijven te behouden

Door de taakstelling die aan de gemeenten in het buitengebied zijn gegeven, kan de gemeente Brecht geen nieuwe regionale bedrijven opvangen. Brecht wil toch nog de nodige mogelijkheden behouden tot het instandhouden en uitbreiden van de historisch gegroeide bedrijven langsheen het kanaal in Sint-Lenaarts.

De aan de bouwnijverheid verbonden bedrijven zijn allen gebonden aan hun locatie, ofwel omwille van de kleiputten (Steenbakkerij Floren), ofwel omwille van de aanvoer via het kanaal (Janssen & Zn. en Bastiaensen). Al deze bedrijven zijn gelegen op het bedrijventerrein D'Hoef ten zuiden van Sint-Lenaarts. Rond deze plek moeten de nodige mogelijkheden worden voorzien voor de uitbreiding van deze bedrijven.

Deze grote bedrijven hebben ervoor gezorgd dat er zich heel wat nevenactiviteiten op het bedrijventerrein D'Hoef zijn komen vestigen. Binnen de gemeente wenst men deze dimensie te behouden en de aan de bouw verbonden bedrijven binnen Brecht te stimuleren.

Brecht kiest bewust voor verweving van lokale bedrijvigheid

Wonen en werken naast elkaar is reeds lang één van de meest uitgesproken eigenschappen van de ruimte. Zowel de woonwijken en de woonkernen, het geheel van handels- en bedrijfsgebeuren als het milieu hebben voordelen bij vermenging van bedrijven en wonen. De woonwijken en -kernen krijgen of behouden in vele gevallen een grotere levendigheid. Vooral de aanwezigheid van handelszaken voor basisgoederen is noodzakelijk voor leefbare woonkernen. Voor de bedrijven liggen de sociale controle en de veiligheid in woongebieden hoger dan op geïsoleerde bedrijfsterreinen. Werknemers en cliënteel van bedrijven in woongebieden kunnen er meer en gemakkelijker gebruik maken van lokale handelszaken. De gevoeligheid van omwonende voor hinder en gevaren maakt bedrijven ter zake alerter, wat ook het milieu ten goede komt.

De Eikenlei in St.-Job-in't-Goor en de gewestweg N157 tussen Brecht en St.Lenaarts zijn typevoorbeelden van vermenging (wonen, handel, bedrijven), maar ook in de dorpskernen en langs landelijke straten uit zich deze verwevenheid zeer sterk.

Vermenging van bedrijven en wonen heeft ook zijn beperkingen. Bedrijven geven altijd meer drukte, soms meer lawaai, geur, vuiligheid en/of gevaar. Uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven zijn in woongebieden regelmatig beperkt. Een lichte hinder van het werken op het wonen of omgekeerd wordt aanvaardbaar geacht, omdat het niet opweegt tegen de voordelen van vermenging. Indien bedrijven aan de milieunormen voldoen, is de hinder voor de omwonende meestal beperkt.

Dit houdt in dat voor de gewenste aanwezige en nieuwe bedrijven:

- duidelijk over de toepassing van de milieunormen wordt gewaakt (VLAREM II);
- de hinder (lawaai, geur...) voldoende worden geïsoleerd – brongericht beleid (VLAREM II);

- er vooraf duidelijkheid is over de schaal van het bedrijf en de uitbreidingsmogelijkheden (± 1.000 m² per perceel lijkt een maximum om nog van vermenging in de dorpskern te kunnen spreken);
- de verkeersstroom binnen de perken wordt gehouden;
- en er aandacht is voor het uitzicht van het bedrijf en het onderhoud van de omgeving.

Niet verweefbare lokale bedrijven worden binnen Brecht geherlocaliseerd

Voor lokale bedrijven, die niet verweefbaar zijn in een woonzone of in het agrarisch gebied, dient een hervestiging binnen de gemeente mogelijk worden gemaakt. Momenteel zijn er op de bedrijventerreinen slechts enkele plaatsen vrij waarop een herlocalisatie kan worden gerealiseerd. De realisatie van een nieuw reservegebied voor bedrijven is gewenst. Wegens de beperkte mogelijkheden van de gemeente om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen is een doordachte invulling vereist. Herlocalisatie zal slechts in totale onverenigbaarheid van verweving worden toegepast. Er dient zuinig en zorgvuldig te worden omgesprongen met de beschikbare bedrijvenruimte. Autonome kleinhandelsvestigingen zijn daarom uitgesloten op een bedrijventerrein. Om de kleinschaligheid en het lokale karakter te benadrukken wordt een gemiddelde oppervlakte van 2.500 m² per bedrijfsperceel nagestreefd.

Nieuwe bedrijventerreinen sluiten zo snel mogelijk aan op bovenlokale verbindingswegen

Grootschalige bedrijven genereren veel verkeer. Hierdoor is het aangewezen dat een bedrijventerrein nauw aansluit bij de bovenlokale verbindingswegen. In Brecht betreft het aldus terreinen die bij voorkeur in de onmiddellijke nabijheid van de op- en afritten van de E19 zijn gelegen. Of bedrijventerreinen die langs N153-N157 en in mindere mate N133, zijn gelegen, welke rechtstreeks aansluiting geven op E19.

Weren van doorgaand vrachtverkeer in de dorpskernen

De gemeente Brecht beschikt op haar grondgebied over een aantal grote bedrijventerreinen. Deze bedrijventerreinen brengen een grote aan- en afvoer van vrachtverkeer met zich mee.

Doordat de dorpskern van Brecht juist aan de op- en afrit ligt van de E19 krijgt de gemeente ook het vrachtverkeer uit de bedrijventerreinen van de buurgemeenten over de vloer. Dit vrachtverkeer gaat in de toekomst nog stijgen omdat Malle geselecteerd is als economisch knooppunt.

Het gemeentebestuur wenst de overlast van het vrachtverkeer in de dorpskernen zoveel mogelijk te vermijden. Hiervoor dient het vrachtverkeer niet enkel rechtstreeks aan te sluiten op de secundaire weg, maar dienen er binnen de gemeente nog enkele kleinere en grotere ingrepen worden ondernomen om het vrachtverkeer rond de dorpskernen te leiden. In Sint-Lenaarts wordt het verkeer omgeleid via Hoogstraatsebaan en Ester richting Rijkevorsel. Om het doorgaand verkeer rond de dorpskern van Brecht te leiden wordt er een nieuwe rondweg rond de dorpskern aangelegd en wordt het op- en afrittencomplex met de E19 naar het noorden verlegd.

Verbeteren van de ontsluiting van de bedrijven langs Vaartkant Links

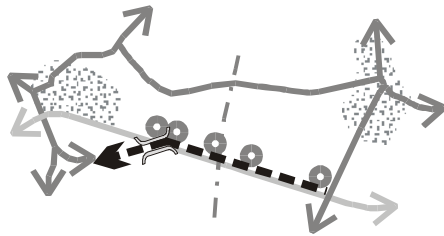
Tussen Sint-Lenaarts en Rijkevorsel liggen, ten noorden van het Kempisch kanaal, enkele verspreide industriegebieden, waarvan er drie op het grondgebied van de gemeente Brecht gelegen zijn en één op het grondgebied van Rijkevorsel:

- het industriegebied dat het dichtst aansluit bij het woongebied van Sint-Lenaarts, dit gebied is ingevuld met KMO zoals Dravo;
- de site van en rondom de voormalige Steenbakkerij Jansen & Maes; deze site wordt niet meer gebruikt voor bedrijfsactiviteiten (louter opslag) en wordt volledig omgeven door natuurgebied (voormalige ontginningsgebieden); ook op de site zelf ontstonden reeds natuurwaarden;
- het industriegebied op de grens met Rijkevorsel: ingevuld met o.a. KMO VM Logistics;
- het industriegebied in Rijkevorsel (ingevuld met KMO, o.a. Plastirec).

Een aantal bedrijven brengen heel wat vrachtverkeer met zich mee (o.a. recyclagebedrijven, op- en overslag, transportbedrijven) Dit kan voor overlast zorgen in de dorpskern van Sint-Lenaarts en Rijkevorsel.

In juni 2012 werd het eindrapport mobiliteitsstudie Noorderkempen, i.o.v. de provincie Antwerpen, afgerond. In deze studie staat volgende visie m.b.t. de zones voor bedrijvigheid in Sint-Lenaarts ten noorden van het kanaal (Vaartkant Links): “Herstructureren bedrijventerrein Sint-Lenaarts, geen verdere ontwikkelingen meer aan de noordzijde van het kanaal: De bestaande niet watergebonden activiteit aan de noordzijde van het kanaal dient op termijn te worden verplaatst naar het bedrijventerrein tussen de N153 en het kanaal.” In § 2.2.4.2 onderdeel “Suggestie naar de hogere overheid” doet de gemeente een suggestie van een mogelijke herlocalisatie van Vaartkant Links naar Vaartkant Rechts. Indien geen herlocatie overwogen wordt, wenst de gemeente de ontsluitings situatie te verbeteren, bij voorkeur in de vorm van een ophaalbrug over het kanaal.

Via een Brug richting Vaartkant rechts:



Scenario 4

Hier wordt geopteerd om een volledig nieuwe infrastructuur aan te leggen over het kanaal. Deze structuur ontsluit zowel de bedrijven langsheen Vaartkant links als deze langsheen Vaartkant rechts. Bijkomend kunnen ook de bedrijven op het grondgebied van Rijkevorsel worden ontsloten. De ontsluiting sluit via de N153 aan op de N133 die als secundaire weg een ontsluitende en verbindende functie heeft naar de E19. Op deze manier kan het vrachtverkeer langs Eester en Hoogstraatsebaan worden ontlast.

Deze nieuwe infrastructuur kan op twee manieren worden ingepast, ofwel door een verhoogde brug, ofwel door een dubbele ophaalbrug. De eerste oplossing vraagt veel meer ruimte en is duurder. De tweede oplossing is minder duur, maar ze kan de doorstroming van het scheepvaartverkeer vertragen.

De gemeente houdt het invullen van het lokaal bedrijventerrein in eigen handen

Gezien de toenemende schaarste aan beschikbare bedrijventerreinen voor lokale bedrijven is het noodzakelijk dat er binnen de gemeente een efficiënt en zuinig ruimtegebruik wordt nagestreefd. Het gemeentebestuur kan dit best doen door een grondbeleid te voeren.

Dit hoeft niet te betekenen dat de gemeente de rol van een ontwikkelingsmaatschappij moet overnemen, doch wel dat zij de voorwaarden opstelt waaraan bedrijven dienen te voldoen om zich te vestigen of te herlocaliseren. De gemeente Brecht kan, in volgorde van belang, volgende criteria handhaven:

- inrichten en aanbieden van kleine percelen: ‘lokale bedrijven’ van gemiddeld 2.500 m² kavelgrootte;
- bevoordelen van aanvragen voor kleine percelen: ‘lokale bedrijven’ van gemiddeld 2.500 m² kavelgrootte;
- bevoordelen van aanvragen met een hoog tewerkstellingsperspectief voor de Brechtse bevolking;
- bevoordelen van aanvragen met een tewerkstelling voor langdurig werklozen;
- bevoordelen van aanvragen met een minimale hinder voor mens en milieu.

2.2.3. Differentiatie van de ruimtelijke structuur van het werken

De differentiatie van de ruimtelijke structuur van het werken of de categorisering ervan dient rekening te houden met de opties, die worden genomen binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de hogere structuurplannen. Daarom worden de te nemen opties afgestemd op de krachtlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de randvoorwaarden die worden opgelegd in de hogere structuurplannen (RSV en RSPA).

Volgende differentiatie wordt doorgevoerd in de ruimtelijke structuur van het werken:

Bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf - bovenlokaal

Een bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf is een specifieke categorie van bedrijventerrein binnen een gemeente van het buitengebied. Een historisch gegroeid bedrijf kan omschreven worden als een regionaal bedrijf, dat morfologisch en ruimtelijk verweven is met de omgeving en dat een specifieke sociaal-economische relatie heeft met de omgeving. Het Vlaams gewest zal voor deze bedrijven een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken.

Volgend bedrijventerrein hoort tot deze categorie:

- D'Hoef – omgeving steenbakkerij Floren, in het kader van kleiwinning in de Antwerpse Kempen wordt er door Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt.

Lokale bedrijventerreinen

Lokale bedrijventerreinen zijn bedrijventerreinen die de behoefte van te herlocaliseren bedrijven (zonevreemde of uit de dorpskern) of nieuwe bedrijven dienen op te vangen. Het bedrijventerrein richt zich uitsluitend op lokale bedrijven. Dit zijn be- en verwerkende bedrijven (inclusief tertiaire dienstverlening) die een verzorgend karakter hebben ten aanzien van de omgeving (gemeentelijk en beperkt regionaal niveau - omliggende dorpskernen). De oppervlakte van de bedrijven kan worden beperkt zodat het lokaal niveau niet wordt overschreden.

In de gemeente Brecht wordt verder een onderscheid gemaakt tussen te ontwikkelen lokale bedrijventerreinen en te behouden (en te herstructureren) lokale bedrijventerreinen.

Te ontwikkelen lokale bedrijventerreinen

In de dorpskern van Brecht wordt het bedrijventerrein De Ring (dat recentelijk werd uitgebreid met 8 ha d.m.v. een RUP) geselecteerd om in de toekomst kleine lokale bedrijven op te vangen die goed aansluiten bij de woonfunctie en die geen overmatige hinder veroorzaken. Het is niet de bedoeling om de vestiging van grootschalige of hinderlijke industriële bedrijven of grootschalige transport- en distributiegerichte bedrijven hier mogelijk te maken. Dergelijke bedrijven horen op deze locatie niet thuis.

In de gemeente Brecht worden het bedrijventerreinen **De Ring** in de dorpskern van Brecht geselecteerd om in de toekomst nieuwe ontwikkelen op te vangen (= uitbreiding van het bedrijventerrein om de lokale dynamiek naar nieuwe bedrijven op te vangen). Daarnaast worden er aan het bedrijventerrein **D'Hoef** in de dorpskern van Sint-Lenaarts en **Kloosterveld-De Zwaan** aan de rand van de dorpskern van Sint-Job-in't-Goor mogelijkheden voorzien om bestaande, zoneëigen en zonevreemde, bedrijven te herlocaliseren (= uitbreiding enkel mogelijk in functie van aangetoonde herlokalisatiebehoefte en bij sanering van de bedrijfslocatie van het te herlocaliseren bedrijf).

Het **bedrijventerrein D'Hoef** kan verder ontwikkeld worden in functie van de herlokalisatie van bedrijven in de gemeente. Op dit bedrijventerreinen worden bij voorkeur de kleine en middelgrote, hinderlijke en ambachtelijke bedrijven en KMO's gevestigd met een oppervlakte van gemiddeld 0,5 ha. Kleinere bedrijven worden bij voorkeur op het bedrijventerrein De Ring opgevangen. Een uitbreiding van het bedrijventerrein kan enkel in functie van een concreet aangetoonde herlokalisatiebehoefte en bij sanering van de bedrijfslocatie van het te herlocaliseren bedrijf.

Het bedrijventerrein **Kloosterveld-De Zwaan** kan ontwikkeld worden in functie van de herlokalisatie van bedrijven bij voorkeur uit Brecht-zuid. Hierdoor kunnen hinderlijke bedrijven verwijderd worden uit de woonkern en kunnen ze in de onmiddellijke omgeving van de woonomgeving geherlocaliseerd worden. Dit heeft het voordeel dat de woonkwaliteit in de woonkern verbeterd kan worden en dat de woon-werk verplaatsingen gelijkaardig blijven. Een uitbreiding van het bedrijventerrein kan enkel indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan (o.a. uitwerking ontsluitingsconcept); zie hiervoor § 2.2.4.2.

Naar aanleiding van de herziening van het GRS is een onderzoek gebeurd naar eventueel aanvullende ontwikkelingsmogelijkheden tussen de kern van Brecht en de Ring in functie van bedrijvigheid. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er geen bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden zijn. De nog niet-ingevulde gronden zijn ofwel te klein en te versnipperd ofwel gebieden waar een andere bestemming wenselijker

Te behouden (en te herstructureren) lokale bedrijventerreinen

Alle andere bedrijventerreinen (Boudewijnstraat, Brug 10, Vaartkant rechts, Vaartkant links en verspreide kleinere terreinen over de gemeente) worden onder hun huidig voorkomen behouden. Deze terreinen worden hoofdzakelijk in functie van de huidige bedrijven die erop gevestigd zijn ontwikkeld. Op leegstaande percelen kunnen kleinschalige, lokale ambachtelijke bedrijven of KMO's gevestigd worden. Daar waar nodig zal de gemeente een plan opstellen om deze terreinen beter te structureren met hun omgeving. Zo kan voor de bedrijven langs het kanaal de bestemming van milieubelastende industrie beperkt worden tot ambachtelijke zone en KMO. Grotere onbebouwde terreinen worden, vanwege hun niet optimale ligging herbested of als reserve behouden voor een later planperiode.

Activiteitendreef

Een activiteitendreef is een straat (in de dorpskern of als lint tussen dorpskernen) waar, naast wonen, op verschillende plaatsen, kleinhandel en bedrijvigheid terug te vinden is. De activiteitendreef heeft als doel om de bestaande concentraties te bundelen, ze te voorzien van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden en beter af te stemmen met omliggende functies (wonen, infrastructuur, groen...). De activiteitendreef heeft niet tot doel om de bestaande activiteiten verder uit te breiden langs deze linten.

Volgende linten behoren tot deze categorie:

- Delen van Lessiusstraat-Heiken
- Delen van Eikenlei-Beukenlei

Gedifferentieerd beleid voor de verspreide bedrijven

Kaart 35: Gedifferentieerd beleid voor de verspreide bedrijven

Verspreide bedrijven (of zonevreemde bedrijven) zijn de overige bedrijven, die verspreid in het landschap voorkomt. Deze verspreide bedrijven kunnen niet op elke locatie op dezelfde manier ontwikkeld worden. Het uitwerken van een ruimtelijke visie voor de zonevreemde bedrijven baseert zich daarom op een gebiedsgerichte benadering. Hierbij wordt het beleid gekoppeld aan de specifieke eigenschappen van de open ruimtegebieden. Er wordt dus een afweging gemaakt met de verschillende deelstructuren (fysisch systeem, natuur, landbouw en landschap) die actief zijn in het buitengebied.

Op kaart 40 wordt een overzicht gegeven van de zonevreemde bedrijven binnen de gewenste open ruimte structuur van de gemeente Brecht.

De ruimtelijk benadering voor de verspreide bedrijven in de open ruimte resulteert in vijf ontwikkelingscategorieën naargelang het voorkomen in bos-, heide- of valleigebieden, parkgebieden, landbouwgebied met landschappelijke of natuurlijke waarden, perspectiefgebied landbouw en landbouwgebied en/of open ruimtecorridor. Hieronder wordt per deelruimte een ontwikkelingsbeleid geformuleerd voor de verspreide bedrijven.

Bos-, heide of valleigebieden

Dit zijn gebieden die door de hogere overheid tot het GEN, GENO of IVON worden gerekend, gebieden die door de provincie als natuurverbindingsgebied of gebied van bovenlokaal ecologische belang worden aangeduid. En gebieden die op lokaal niveau een belangrijke natuurlijke waarde hebben. Deze gebieden komen grotendeels overeen met de bestaande groene gebieden (natuur- en bosgebieden) op het gewestplan en de winterbekkens van de beekvalleien binnen de gemeente.

In een bos-, heide of valleigebied worden geen bedrijven toegelaten. In deze gebieden ligt de nadruk op de natuurlijke ontwikkeling. Aan bestaande bedrijven kunnen instandhoudingswerken uitgevoerd worden. Deze gebouwen kunnen intern verbouwd worden. Uitbreiden of herbouwen van het bedrijf is niet mogelijk. Er worden geen nieuwe bedrijfsactiviteiten toegelaten. Op termijn dienen de bedrijven te verdwijnen. Deze visie komt grotendeels overeen met de visie uit het decreet, doch op een aantal plaatsen wordt strenger opgetreden. Dit zijn locaties die op provinciaal of gemeentelijk niveau als waardevol worden aangeduid, maar nog geen groene bestemming op het gewestplan hebben. Voor deze gebieden zullen in de toekomst strengere beschermingsmaatregelen worden opgesteld (vb. winterbekkens van beekvalleien). De gemeente kan een RUP opmaken waarbij ze de winterbekkens als bouwvrije zones aanduidt.

Tot deze categorie behoren:

- Het groot schietveld
- De groene gordel rond St.-Job-in't-Goor
- Kooldries en Hoofdsweer
- Het kleiputtenlandschap ten oosten van St.-Lenaarts
- Beekvallei van kleine Aa
- Beekvallei van de Weehagenbeek
- Beekvallei van Eesterbeek

Parkgebieden

Dit zijn gebieden die door de gemeente aangeduid worden als parkgebied. Deze gebieden hebben in theorie een openbare functie, een verdere ontwikkeling van bedrijven in deze omgeving is daarom niet gewenst. Bedrijven die zich in een parkgebied bevinden kunnen herbouwen en beperkt uitbreiden indien de uitbreiding het noodzakelijk gevolg is van algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden die worden opgelegd door de milieuvergunning, de arbeidsinspectie, diergezondheid of het welzijn van de dieren. Hiermee volgt de gemeente de visie van het decreet (DORO, art. 145 bis)

Tot deze categorie behoort:

- Het domein de Eester

Landbouwgebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden

Dit zijn gebieden die door de gemeente aangeduid worden als open ruimtegebieden met een belangrijke belevingswaarde van de open ruimte. Het zijn gebieden met een grote samenhang, waar slechts sporadisch bebouwing in voorkomt. De natuurlijke waarde wordt bekomen door de uitdrukkelijke aanwezigheid van kleine landschapselementen. De landschappelijke waarde wordt bekomen door de belevingswaarde die aan het gebied wordt gegeven (kleinschalig, grote open ruimte, cultureel erfgoed...)

In landbouwgebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden worden geen nieuwe bedrijven toegelaten. In deze gebieden wordt een verweving tussen landbouw en natuur nagestreefd. Bestaande bedrijven kunnen op de huidige locatie blijven bestaan. Aan deze gebouwen worden er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden toegekend. Bedrijven kunnen herbouwen en beperkt uitbreiden indien de uitbreiding het noodzakelijk gevolg is van algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden die worden opgelegd door de milieuvergunning, de arbeidsinspectie, diergezondheid of het welzijn van de dieren. Er worden geen nieuwe bedrijfsactiviteiten, buiten deze in de agrarische sector, toegelaten. Hiermee volgt de gemeente de visie van het decreet (DORO, art. 145bis).

Tot deze gebieden behoren:

- Brechtse Heide
- Landbouwgebied rond Kasteel Maria ter heide
- Landbouwgebied ten noordoosten van het Groot Schietveld.

Perspectiefgebied landbouw

Dit zijn gebieden waar de landbouw overwegend voorkomt en waar de open ruimte nog een hoge belevingswaarde kent. Deze gebieden worden door de gemeente als structureel aangeduid voor de landbouw. De samenhang van de open ruimte is er groot doordat de bebouwing er slechts sporadisch voorkomt.

In een perspectiefgebied landbouw worden geen nieuwe bedrijven toegelaten. In deze gebieden is de open ruimte op zich het voornaamste kenmerk. Binnen deze gebieden kunnen bouwvrije zones worden afgebakend om de open ruimte te vrijwaren van bebouwing. Daarom worden aan de bestaande bedrijven beperkte ontwikkelingsmogelijkheden toegekend. Bedrijven kunnen herbouwen en beperkt uitbreiden indien de uitbreiding het noodzakelijk gevolg is van algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden die worden opgelegd door de milieuvergunning, de arbeidsinspectie, diergezondheid of het welzijn van de dieren. Er worden geen nieuwe bedrijfsactiviteiten, buiten deze in de agrarische sector, toegelaten. Hiermee volgt de gemeente grotendeels de visie van het decreet (DORO, art. 145 bis).

Tot deze gebieden horen:

- het landbouwgebied rond Overbroek
- het landbouwgebied ten noorden van Brecht en St.-Lenaarts

Landbouwgebied – open ruimtecorridor

Landbouwgebieden zijn gebieden waarin de landbouwfunctie overwegend voorkomt. Doch de open ruimte heeft er een lagere belevingswaarde dan in de landbouwgebieden met natuurlijke en of landschappelijke waarde en de perspectiefgebieden landbouw. De samenhang is er kleiner doordat er op vele plaatsen verspreide bebouwing voorkomt.

In een landbouwgebied worden geen nieuwe bedrijven toegelaten. In deze gebieden is de open ruimte op zich het voornaamste kenmerk. De resterende open ruimte moet zo goed mogelijk bewaard blijven. Daarom worden aan de bestaande bedrijven beperkte ontwikkelingsmogelijkheden toegekend. Naast instandhoudingswerken kunnen de bedrijven beperkt uitbreiden en herbouwen. De mogelijkheden voor uitbreiding worden per bedrijf bepaald naargelang de ligging binnen zijn omgeving en de activiteiten die er plaatsvinden. Bij stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten kunnen er nieuwe activiteiten worden ondergebracht. Hiermee volgt de gemeente grotendeels de visie die is opgenomen in het decreet (DORO, art. 145 bis).

Tot deze gebieden behoren:

- Het landbouwgebied tussen Brecht en St.-Job-in't-Goor

Tabel 24: Samenvattende tabel ontwikkelingsmogelijkheden bedrijven in de open ruimte

Categorie	Instandhouden	Uitbreiden	Herbouwen	Nieuwe bedrijfsactiviteiten
Bos-, heide en valleigebieden	JA	NEE	NEE	NEE
Parkgebieden	JA	JA – beperkt onder voorwaarden	JA	NEE
Landbouwgebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden	JA	JA – beperkt onder voorwaarden	JA	JA agrarisch
Perspectiefgebied landbouw	JA	JA - beperkt onder voorwaarden	JA	JA agrarisch
Landbouwgebied open ruimtecridor	JA	JA – beperkt naargelang omgeving en activiteit	JA naargelang omgeving en activiteit	JA
Aansluitend op woonkern	JA	JA	JA	JA

2.2.4. Programmatie bedrijventerreinen

Kaart 36: Overzicht bedrijfsprogrammatie

2.2.4.1. Confrontatie tussen vraag en aanbod

Aanbod

Uit onderzoek voor het RUP de Ring (BD 03/2012) kwam men tot volgende cijfers voor vraag en aanbod naar bedrijventerreinen in de gemeente:

- In de gemeente Brecht zijn er in totaal 23,50 ha onbebouwde percelen in de gemeente. Hiervan werden er 8 ha effectief in reserve gehouden door bedrijven (achterliggende terreinen, die in de meeste gevallen niet aansluiten op een uitgeruste weg). Deze percelen worden niet op de markt gebracht en dienen bijgevolg uit het aanbod gehaald te worden. 1,25 ha van de onbebouwde percelen is te klein om op de markt te brengen en/of is onbereikbaar (niet langs uitgeruste weg). Langs Vaartkant rechts liggen er nog ca. 3,25 ha in een verkaveling. Doordat deze verkaveling reeds enkele jaren onbebouwd is gebleven, doordat het bedrijventerrein slecht ontsloten wordt en omdat een deel van deze percelen vermoedelijk ook als interne reserve behouden wordt voor de bedrijven die er reeds gevestigd zijn, gaat de gemeente ervan uit dat deze percelen niet op de markt zullen gebracht worden tijdens de komende planperiode. Er wordt gesteld om deze percelen niet tot het effectief aanbod in de gemeente te rekenen. Het aanbod wordt hierdoor gebracht naar 11 ha. Dit aanbod zal op korte termijn echter uitbreiden met 8ha door de realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein de Ring, uitvoering van het goedgekeurde RUP de Ring. Het totale aanbod bedraagt dus feitelijk 19 ha.
- De behoefte voor de periode 2003-2012 bedraagt 11,25 ha. Hier moet de behoefte van zonevreemde bedrijven die herlokaliseren nog worden bijgeteld. Deze behoefte wordt pas berekend na plenaire vergadering van het RUP zonevreemde bedrijven.
- De behoefte voor de periode 2012-2017 is niet gekend.

Totaal aanbod	19,00 ha
Behoeft periode 2003-2012	11,25 ha
Reserve aan bedrijventerreinen periode 2007-2012	7,75 ha

Te ontwikkelen bedrijventerreinen

Uitbreiding bedrijventerrein De Ring

Het bedrijventerrein de Ring (dat reeds werd bestemd in een RUP) wordt in twee fasen ontwikkeld om de lokale behoefte op te vangen. De eerste fase betreft een uitbreiding van ca. 4,00 ha aansluitend op het bestaande bedrijventerrein. Hiermee kan de gemeente mogelijkheden voorzien voor de herlokalisatie van bedrijven binnen de dorpskernen en voor het opvangen van de huidige dynamiek.

De tweede fase, van ca. 4,00 ha kan in functie van de opvang van lokale bedrijven of de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven uit de gemeente worden ontwikkeld. Deze tweede fase kan pas gerealiseerd worden nadat 75 % van de eerste fase is volgebouwd of nadat de herlokalisatiebehoeften werden aangetoond. Om te vermijden dat er nieuwe bedrijven zicht gaan vestigen in de bestaande zonevreemde bedrijven kan de uitbreiding voor de herlokalisatie gekoppeld worden aan een sanering van de zonevreemde bedrijven.

Uitbreiding bedrijventerrein Kloosterveld (Sint-Job-in-'t-Goor)

In functie van de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven kan er een RUP worden opgemaakt om de KMO-zone Kloosterveld uit te breiden tussen de bestaande KMO-zone en de E19 (zowel op het grondgebied van Schoten als op het grondgebied van Brecht) en indien aan volgende voorwaarden is voldaan:

- er moet een adequate alternatieve ontsluiting voorzien worden. De ontsluiting van de bestaande KMO-zone gebeurt via de Eikenlei en het kruispunt van Sint-Job-in-'t-Goor. Dit kruispunt is al overbelast. Bijkomend verkeer van een uitbreiding kan niet via deze weg opgevangen worden. (De uitbreiding kan een oppervlakte beslaan van ca.5,25ha.)

Er dient onderzocht te worden of een alternatieve ontsluiting via de achterzijde mogelijk is. Deze ontsluiting takt via de noordelijke bufferzone (E19) rechtstreeks aan op de Beukenlei. Deze alternatieve ontsluiting dient gepaard te gaan met geluidswerende maatregelen t.o.v. woonzone Kloosterveld. Voor dit ontsluitingsconcept is verder onderzoek en overleg noodzakelijk

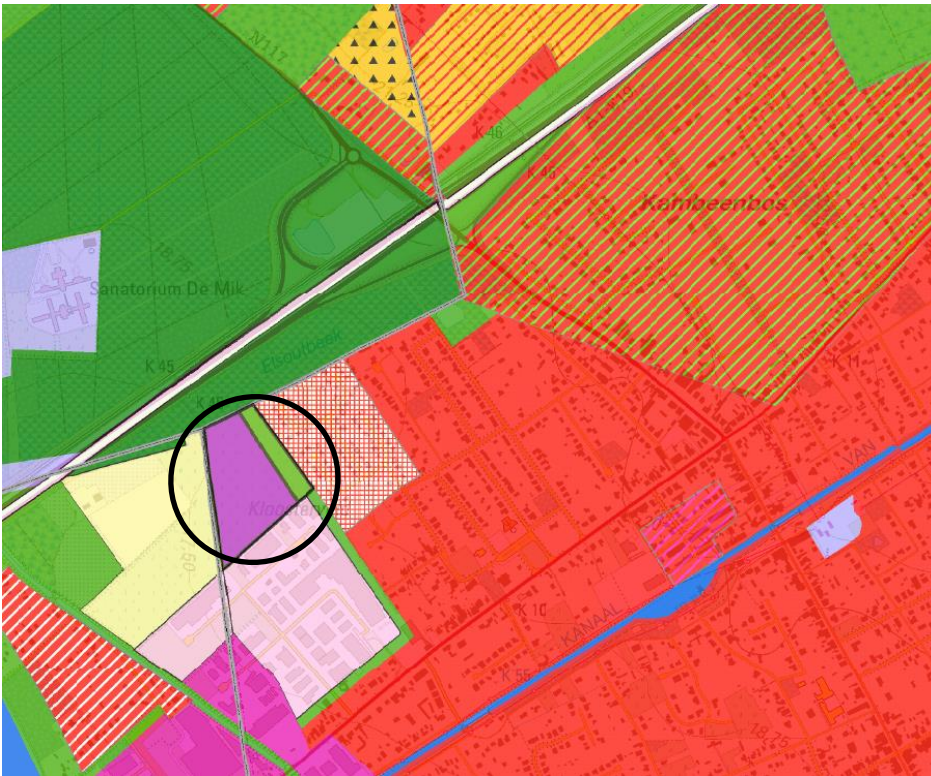
- o Er dienen voldoende buffermaatregelen voor de omwonende voorzien te worden. (voorzien bufferzone)
- o Naast een uitbreiding van deze kmo-zone dienen ook de vestigingsvoorwaarden m.b.t. aard van de activiteiten in de bestaande kmo-zone herbekeken te worden. Niet elk type van bedrijf is hier inpasbaar (bv. transportbedrijf, milieuhinderlijk bedrijf zoals een gasbedrijf).

Bijkomende aandachtspunten bij de opmaak van het RUP en bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn:

- buffering t.o.v. woonwijk doortrekken en uitbreiden;
- fasering waarbij laatste delen die ontwikkeld worden, het verst gelegen zijn van huidige bedrijventerrein;
- impact op de Laarse Beek. De uitbreiding paalt aan de Laarse beek. De Laarse beek is een van de belangrijkste zijlopen van het Groot Schijn. Dit betreft een zeer waardevolle waterloop, o.a. omwille van het voorkomen van de Europees beschermde vissoort 'rivierdonderpad'.

Het RUP kan op termijn worden opgemaakt in functie van de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. De gemeente zal ondersteunende maatregelen treffen bij de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven, in het bijzonder bij die bedrijven waar de ruimtelijke draagkracht van hun omgeving erg laag is.

Op lange termijn biedt deze locatie mogelijkheden om de uitbreiding van bedrijvigheid binnen de gemeente op te vangen.



Figuur 32 Voorstelling uitbreiding KMO-zone Kloosterveld



Figuur 33 Er bevindt zich geen bebouwing in de uitbreidingszone

Bedrijventerrein Vaartdijk

Met de goedkeuring van het RUP Vaartdijk (GR. 12 maart 2015) werd Vaartdijk 15 omgevormd van KMO-zone naar een zone voor openbare dienstverlening i.f.v. de politie. Als nevenbestemming wordt

het gebruik van delen van deze gronden voor lokale KMO's en/of ambtelijke bedrijven toegelaten, wanneer deze niet worden aangewend door de politie. Het RUP voorziet dat bij stopzetting van de activiteiten van de politie op deze locatie, de nabestemmingen "wonen" (voorste zone) en "agrarisch gebied" (achtergelegen zone) in werking treden. Nu de fusie met de politiezone Grens voorlopig niet doorgaat zal de door de politie niet gebruikte ruimte ingevuld worden / blijven met KMO. Het is wenselijk dat deze bedrijven ook op lange termijn in deze zone behouden kunnen blijven. De in het RUP vastgelegde nabestemming maakt dit echter onmogelijk. De herziening van het RUP Vaardijk dient ertoe te leiden dat de huidige nabestemming wonen wordt omgezet in KMO.

2.2.4.2. (Gedeeltelijk) Herbestemmen bestaande industriegebieden Vaarkant Rechts naar zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven

Een herstructurering van de bestaande industriegebieden op Vaarkant Rechts dient onderzocht te worden. Vanuit de ruimtebehoefte verschuift de vraag naar ruimte voor bedrijvigheid sterk van industriegebied naar ruimte voor KMO's. Deze herstructurering dient gepaard te gaan met een weldoordachte visie.

Op termijn dient er een visiedocument te worden uitgewerkt voor de ruimtelijke heraanleg (van een deel van) de industrieterreinen naar een zone voor lokale KMO's en ambachtelijke bedrijvigheid en kleinere zelfstandigen op basis van een aantoonbare ruimtelijke behoefte. Deze omvorming kan enkel doorgevoerd worden als de vraag naar lokale KMO's sterk stijgt en de bestaande grootschaligere industriële en economische activiteiten dalen en kan vorm krijgen door een (gedeeltelijke) herbestemming naar bv. een zone voor KMO/ambachtelijke bedrijvigheid. Bovendien is deze hervorming enkel mogelijk onder welbepaalde voorwaarden. De ruimtelijke visie die gekoppeld wordt aan de hervorming, formuleert afwegingselementen voor de bedrijven die zich willen vestigen. Zo zal bijvoorbeeld een loutere kantoorfunctie geweerd worden.

2.2.4.3. Te herlocaliseren bestaande industriegebied van de voormalige steenbakkerij Jansen & Maes Vaarkant Links naar Vaarkant Rechts

De herlocatie van het industrieterrein Vaarkant Links naar Mallebaan – Vaarkant Rechts wordt als suggestie aan hogere overheid geformuleerd.

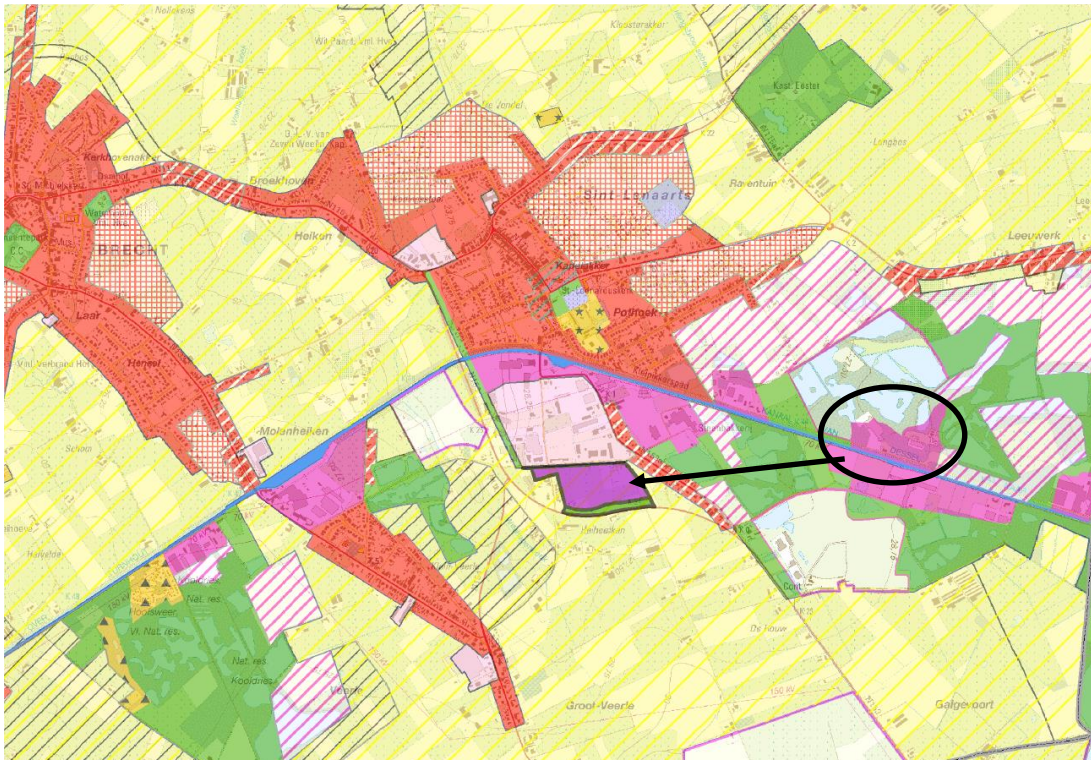
Zoals aangehaald onder 2.2.2 "Visie en concepten – verbeteren van de ontsluiting van de bedrijven langs Vaarkant Links", bevinden er zich ten noorden van het kanaal drie industriegebieden in Sint-Lenaarts. Hiervan is er één die louter nog wordt gebruikt als opslag en niet meer voor effectieve bedrijfsactiviteiten (nl. de site van de voormalige Steenbakkerij Jansen & Maes). Deze site bevindt zich centraal tussen de kern van Sint-Lenaarts en de gemeentegrens en is helemaal omgeven door natuurgebied.

In de mobiliteitsstudie Noorderkempen (2012, i.o.v. de provincie Antwerpen) staat volgende visie m.b.t. deze industriezones: "Herstructureren bedrijventerrein Sint-Lenaarts, geen verdere ontwikkelingen meer aan de noordzijde van het kanaal: De bestaande niet watergebonden activiteit aan de noordzijde van het kanaal dient op termijn te worden verplaatst naar het bedrijventerrein tussen de N153 en het kanaal."

Volgend uit deze visie van de mobiliteitstudie wordt een herlocatie van de niet-ingevulde industriezone Vaarkant Links naar Vaarkant Rechts vooropgesteld als concreet actiepunt.

De gemeente Brecht vindt het ook belangrijk dat de gehele problematiek van de bedrijventerreinen aan de linkerzijde van het kanaal volledig wordt aangepakt. De gemeente doet in onderstaande een suggestie naar de provincie voor een concrete herlocatie van dit bedrijventerrein naar de site in aansluiting met het bestaande bedrijventerrein langs het kanaal Vaarkant Rechts, (tussen dit bedrijventerrein en N153). Indien geen herlocatie overwogen wordt, wenst de gemeente het bestaande industriegebied van Vaarkant Links (voormalige site Steenbakkerij Jansen & Maes) te behouden. Voor dit industriegebied wil de gemeente dan ook de ontsluiting verbeteren, bij voorkeur in de vorm

van een ophaalbrug over het kanaal (zie § 2.2.2. - verbetering ontsluiting bedrijventerrein Vaartkant Links). Dit vormt het alternatieve scenario, naast het scenario van verplaatsing naar Vaartkant Rechts.



Figuur 34 Visualisatie suggestie herlocatie niet ontwikkeld bedrijventerrein op Vaartkant links

2.2.4.4. Te schrappen bedrijventerreinen

Om bijkomende bedrijventerreinen te kunnen ontwikkelen aan het bedrijventerrein De Ring (ca. 8 ha) zal de gemeente niet gebruikte bedrijfsterreinen, welke minder goed gelegen zijn en welke een andere bestemming kunnen krijgen binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente herbestemmen (ca 2,00 ha).

De gemeente Brecht zal een deel van het middelste bedrijventerrein van ‘Vaartkant Links’ vanwege zijn cultuurhistorische waarde herbestemmen als museum voor de steenbakkerij in de kempen. Hierdoor wordt er **2,00 ha industriegebied geschrapt**.

2.2.4.5. Suggesties naar het Vlaams gewest

Opname van de steenbakkerij Floren als Historisch gegroeid bedrijventerrein

De gemeente Brecht vraagt aan het Vlaams gewest om een uitvoeringsplan op te maken voor het historisch gegroeid bedrijf Steenbakkerij Floren.

2.2.4.6. Suggesties naar de Provincie Antwerpen

Bedrijven langs Vaartkant links

De gemeente Brecht erkent de natuurlijke waarde van het kleiputtenlandschap ten oosten van Sint-Lenaarts en gaat akkoord met een uitbreidingsstop buiten de geëigende zone van het gewestplan. De gemeente Brecht wenst wel de mogelijkheid te voorzien om de twee overblijvende bedrijventerreinen langs Vaartkant links beter te structureren. Op deze manier worden de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden naar de bestaande bedrijven duidelijk vastgelegd en kan er een betere afstemming worden doorgevoerd met de achterliggende natuurgebieden. Indien uit de studie rond het

kanaal zou blijken dat de bedrijventerreinen langs Vaartkant Links dienen afgebouwd te worden, dan wenst de gemeente de bestaande bedrijven te herlokaliseren met steun vanuit de provincie.

Bedrijven met een regionaal karakter

De gemeente Brecht vraagt aan de provincie om op de regionale bedrijventerreinen in de omgeving (Hoogstraten en Malle) voldoende oppervlakte bedrijventerreinen te voorzien tegen een aanvaardbare prijs. Enkel op deze manier wordt er een herlokalisatie van bedrijven die het lokale karakter overschrijden mogelijk gemaakt. De gemeente is ook voorstander van een stimulerend beleid inzake herlokalisatie vanuit de hogere overheid.

3. LAAG 3: INFRASTRUCTUUR

3.1. Gewenste lijninfrastructuur

Een duidelijk verkeersbeleid naar het vrachtverkeer binnen de gemeente

Het vrachtverkeer binnen de dorpskernen wordt algemeen als hinderlijk ervaren. Er wordt geopteerd om het vrachtverkeer zoveel mogelijk te weren uit de dorpskernen. Daar waar het vrachtverkeer niet geweerd kan worden wordt gezocht naar de meest optimale oplossing. De maatregelen voor het omleiden van het vrachtverkeer worden vastgelegd in het gemeentelijk mobiliteitsplan. Eventuele ruimtelijke ingrepen die hiervoor nodig zijn worden opgenomen binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (vb. aanleg van een nieuwe weg, aanleg van een nieuwe brug...).

Een openbaar vervoersnetwerk gericht op het station Noorderkempen en Antwerpen

De gemeente Brecht is een belangrijke woongemeente met een tewerkstelling die hoofdzakelijk gericht is op het grootstedelijk gebied Antwerpen. Om de dagelijkse verkeersstroom naar de tewerkstellingsplaats in goede banen te leiden en om het autoverkeer te beperken dient er een degelijk openbaar vervoer naar het grootstedelijk gebied Antwerpen te worden uitgebouwd. Dit kan gebeuren op twee manieren.

In de eerste plaats kan de bestaande busverbinding naar Antwerpen worden opgewaardeerd. Dit houdt in dat er langs de lijn voldoende comfortabele haltevoorzieningen dienen geïnstalleerd te worden en dat er maatregelen kunnen worden genomen om de doorstroming van het busverkeer op drukke plekken te verbeteren. De eerste voorwaarde kan reeds worden ingevuld door een opwaardering van de bestaande halte-infrastructuur (vb. vermeerderen fietsenstallingen, verdubbelen schuilmogelijkheden...) te voorzien. De tweede voorwaarde dient in overleg te gebeuren met de provinciale diensten. De weg waarover deze busverbinding loopt is geselecteerd als een secundaire weg type III.

Vervolgens kan de verbinding naar Antwerpen worden verbeterd bij het in dienst nemen van de IC-verbinding tussen Brecht en Antwerpen. Om het gebruik van deze IC-verbinding te bevorderen dienen alle verkeersmodi in de regio afgestemd te worden op dit openbaar vervoersknooppunt. Dit houdt in dat voor het autoverkeer een voldoende grote carpoolparking dient voorzien te worden, dat het busverkeer in de regio dient geheroriënteerd te worden op het station Noorderkempen en dat er een voldoende vlotte overstap dient voorzien te worden tussen bus en trein en dat acties in het fietsroutenetwerk de verbinding met het station tot stand moeten brengen.

Uitbouwen van een fijnmazig fietsroutenetwerk

Om de lokale autoverbindingen zo laag mogelijk te houden en het verkeer met de fiets te bevorderen dient er binnen de gemeente een fijnmazig fietsroutenetwerk te worden uitgewerkt dat de voornaamste plekken (vb. scholen, bedrijventerreinen, recreatiepolen, voorzieningencentra...) binnen de gemeente met elkaar verbindt.

Behouden van de economische verbinding op het Kempisch kanaal

Op het bedrijventerrein d'Hoef zijn nog een aantal bedrijven aanwezig die intensief gebruik maken van het Kempisch kanaal om hun grondstoffen aan te voeren. Vanuit dit oogpunt is het gewenst om de economische verbinding op het kanaal maximaal te behouden in beide richtingen. Dit houdt in dat bij maatregelen, op of langs het kanaal, die genomen worden ter verbetering van de recreatieve, natuurlijke, landschappelijke... functies de mogelijkheden voor het vrachtverkeer op het kanaal dienen bewaard te blijven.

3.2. Categorisering van de lijninfrastructuur

In de onderstaande hoofdstukken worden de lokale selecties afgestemd op de bovenlokale selecties. Eventuele wijzigingen van de bovenlokale selecties worden hier als suggestie meegegeven aan de hogere overheid.

3.2.1. Selectie van wegen

Selecties op bovenlokaal niveau

Op Vlaams niveau worden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de hoofdwegen en de primaire wegen geselecteerd.

Bij de partiële herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (2011) werd de selectie van secundaire wegen op het grondgebied van Brecht gewijzigd, en dit ten gevolge van de realisatie van de ring rond Brecht.

De volgende wegen werden geselecteerd in het RSV en het RSPA:

- Hoofdweg (verbinden op (inter)nationaal niveau)
 - o E19-A1
- Secundaire weg type I (verbinden op regionaal niveau)
 - o N117 van de E19 tot de Nederlandse grens
- Secundaire weg type II (verzamelen op regionaal niveau)
 - o N133 (tussen Malle en de E19) met inbegrip van de verbinding via de N154, N153, N115 en de ringweg van Brecht -> *In de Gebiedsgerichte studie Noorderkempem wordt de suggestie geformuleerd om de N133 te downgraden en de N153 de functie van de N133 te laten overnemen. De gemeente Brecht ondersteunt deze suggestie. De N153 zou dan deel uitmaken van een boomstructuur met de N14 als stam. De N153, de N144 en de N131 fungeren dan als takken. In wat volgt wordt uitgegaan van een selectie van de N153 als secundaire weg type II.*
- Secundaire weg type III (drager van belangrijke fiets- en openbaar vervoerverbindingen)
 - o N115

Selecties op lokaal niveau

Lokale wegen type I hebben in de eerste plaats een verbindende functie op lokaal niveau. De aanvullende functies zijn ontsluiten en toegang geven. De kwaliteit van de doorstroming is echter ondergeschikt aan de verkeersleefbaarheid. Toegang geven moet niet worden afgebouwd of gescheiden.

In Brecht worden volgende wegen aangeduid als lokale weg type I:

- N133 – Wuustwezelsteenweg van de aansluiting met de ring tot de gemeentegrens
- Ring rond Brecht van de N133 tot het op- en afrittencomplex
- Eester – N131-Bevrijdingsstraat van de N115 tot de gemeentegrens
- N153-Mallebaan-Oostmalsebaan van de N133 tot de gemeentegrens
- Beukenlei – Handelslei – Brugstraat – Kerklei – Bethaniënlei

Lokale wegen type II hebben verzamelen op lokaal niveau als hoofdfunctie. De weg ontsluit een lokaal gebied naar een weg van hogere categorie en heeft pas in tweede instantie een verbindende functie. Toegang geven neemt dan ook een belangrijke plaats in.

In Brecht worden volgende wegen aangeduid als lokale weg type II:

- Kloosterstraat
- Kerkstraat – Dorpstraat
- Bosstraat, Kraaijenhorst en Heihoefke op het bedrijventerrein
- Klein Veerle
- Vaartstraat – Venusstraat
- Bethovenstraat
- Ringlaan tussen de Bethovenstraat en de Veldstraat
- Veldstraat ten noorden van de Ringlaan
- Kapelstraat – Sint-Willebrordusstraat
- Brasschaatbaan
- Mieksebaan ten zuiden van Hoge Mereyt
- Hoge Mereyt tussen de Mieksebaan en de N115
- Krekelbergstraat – Tilburglaan – Westmallebaan
- Abdijlaan

- N133-Groot Veerle (indien wissel van functie met N153 wordt doorgevoerd, zo niet wordt de N153-Oostmalsebaan geselecteerd als lokale weg type II)

Op korte termijn wordt de N153a-Oostmalseweg geselecteerd als lokale weg type II ter ontsluiting van het bedrijventerrein. Op lange termijn wordt deze toegang afgebouwd en komt deze selectie te vervallen. Als de Kraaijenhorst verbreed is, wordt deze weg geselecteerd als lokale weg type II.

Alle overige wegen behoren tot de categorie lokale weg type III. De hoofdfunctie is verblijven en toegang verlenen tot aanpalende percelen. Enkel bestemmingsverkeer is wenselijk.

Kaart 37: Wegencategorisering autoverkeer

3.2.2. Afstemmen van het gewenst lokaal openbaar vervoersnetwerk op het bovenlokaal

Openbaarvervoersknooppunten van bovenlokaal niveau

Het station Noorderkempen wordt door de provincie geselecteerd als een geïsoleerd knooppunt. Deze knooppunten zijn gelegen op lijnen die de kern zelf van de gemeente niet aandoen. Zij zijn niet geschikt om buiten de daguren te functioneren. Het station van Brecht wordt voornamelijk vanuit verkeerskundig standpunt geargumenteed. Bovenlokale ontwikkelingen van de stationsomgeving zijn niet gewenst vanwege de selectie van Brecht als structuurondersteunend hoofddorp.

Openbaar vervoersknooppunten van lokaal niveau

De gemeente is bevoegd voor de ontwikkeling van de lokale knooppunten. In die opzet heeft de gemeente tot doel om openbaar vervoersknooppunten af te stemmen met de voet- en fietsnetwerken en met de verkeersaantrekkende functies binnen de gemeente (vb. bedrijventerreinen, scholen, bibliotheek, recreatiegebied...). Als algemene norm wordt er geopteerd om binnen de bebouwde gebieden in een straal van min. 750 m een halte voor het openbaar vervoer te voorzien.

Voor de dorpskern van St.-Job-in't-Goor wordt er specifieke aandacht geschonken aan de halte op het Lochtenbergplein. Deze halte wordt als hoofdhalt op de stamlijn van het voorstedelijk openbaar vervoer naar Antwerpen ingericht. Aan deze halte kan bijkomende ruimte worden voorzien voor ondersteunende infrastructuur (fietsenstallingen, openbaar wc, ticketverkoop...)

Verbindingen op bovenlokaal niveau (verbindend stelsel)

Treinverbindingen op internationaal en nationaal niveau

- IC-verbinding Antwerpen, Antwerpen-Noord, station Noorderkempen, Breda, Utrecht.

Regionale verbindende buslijn

- Hoogstraten, Brecht, Wuustwezel, Kalmthout, Stabroek, Recheroever haven, Tijlmanstunnel, Linkeroever haven, Beveren
- Malle, Brecht, Wuustwezel, Kalmthout, Stabroek, Recheroever haven, Tijlmanstunnel, Linkeroever haven, Beveren.

Stamlijn voorstedelijk openbaar vervoer

- Stamlijn komende van Antwerpen en gaande in de richting van Brecht.

Verbindingen op lokaal niveau (ontsluitend stelsel)

Spits- en vraagafhankelijk openbaar vervoer

- lijn komende van Zoersel, via St.-Job-in't-Goor naar Brasschaat (eventueel via Lochtenbergplein)
- lijn komende van Brasschaat, via Overbroek naar Brecht (station Noorderkempen)
- lijn komende van Malle, via Klein Veerle naar Brecht (station Noorderkempen)
- lijn komende van Rijkevorsel naar Brecht (station Noorderkempen)

Kaart 38: Openbaar vervoersnetwerk

3.2.3. Verfijnen van het bovenlokaal fietsroutenetwerk

Bovenlokale verbindingen

Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk bestaat uit hoofdroutes, functionele fietsroutes en alternatieve fietsroutes.

Hoofdroute fietsverkeer

Hoofdroutes zijn intensief gebruikte doorgaande fietsroutes met een kwalitatief hoogwaardig karakter. De routes maken hoofdzakelijk gebruik van jaagpaden langs waterwegen en van spoorroutes, zowel spoorlijnen die in gebruik zijn als oude spoorwegbeddingen. Comfort en veiligheid zijn belangrijke aspecten.

- Het Kempisch kanaal

Functionele fietsroutes vallen grotendeels samen met de secundaire en lokale verbindingswegen voor autoverkeer, omdat dit doorgaans de kortste verbindingen zijn tussen de belangrijkste bestemmingen.

- Eikenlei, Schotensteenweg, Molenstraat, Gasthuisstraat
- Beukenlei, Brugstraat, Kerklei, Bethaniënlei
- Brasschaatbaan, Sint Willebrordusstraat, Kapelstraat
- Beethovenstraat, Wuustwezelsteenweg
- Hofstraat, Veldstraat
- Lessiusstraat, Heiken, Mallebaan, Oostmalsebaan
- Dorpsstraat, Hoogstraatsebaan
- Kerkstraat, Bevrijdingsstraat

Alternatieve functionele routes

De alternatieve functionele routes liggen meestal parallel aan de functionele fietsroutes langs minder drukke trajecten.

Lokale verbindingen

Verbindende link

De verbindende links hebben de belangrijkste taak in het lokaal fietsnetwerk. De verbindende links moeten zorgen voor directe verbindingen tussen belangrijke bestemmingspunten binnen de gemeente zoals scholen, winkels, bedrijventerreinen, recreatiepolen... De verbindende links vallen grotendeels samen met de bovenlokale functionele fietsroutes. Bijkomend kan nog worden geselecteerd:

- Venusstraat, Vaartstraat, Klein Veerle, Groot Veerle

Ontsluitende links

De ontsluitende links ontsluiten specifieke gebieden (woonwijken, recreatiegebieden, bedrijventerreinen...) naar het verbindend, functioneel en/of non-stop hoofdnetwerk.

- Mieksebaan
- Andrélaan
- Antitankkanaal
- Zandstraat, Kattenhoflaan
- omleidingsweg Brecht
- Dorpsstraat, Oostmalsebaan, Kraaijenhorst

Aanvullend recreatief

Dit zijn verbindingen die in minder mate worden gebruikt voor de woon-werk, woon-school of woon-winkel verplaatsingen, maar wel een belangrijke rol vervullen in het recreatief netwerk.

- Tilburgbaan, Abdijlaan

Kaart 39: Fietsnetwerk

DEEL 4: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELRUIMTEN

1. NOORDELIJKE DORPEN

1.1. Doelstellingen

- Leefkwaliteit in de dorpskernen verhogen.
- Opvangen van behoeften in functie van wonen en werken.
- De relatie tussen het kanaal en de dorpen versterken.
- Een duidelijke functie geven aan de tussenliggende ruimten.

1.2. Visie

De noordelijke dorpen zullen worden beschouwd als een (dorpen)netwerk op gemeentelijk niveau. De kernwoorden **samenhang en complementariteit** vormen de centrale begrippen voor de verdere invulling van dit dorpennetwerk.

Samenhang wordt bekomen door de gemeenschappelijke taakstelling die de verschillende dorpen krijgen binnen de gemeente.

Complementariteit wordt bekomen door voldoende aandacht te schenken aan de eigen identiteit van de dorpen. De dorpen en de andere deelstructuren vervullen elk hun eigen specifieke rol binnen het dorpennetwerk.

De rol van de noordelijke dorpen binnen de gemeente Brecht

Het dorpennetwerk krijgt in de gemeente Brecht de specifieke taak voor het opvangen van de groei in de gemeente. Deze groei zal gebundeld worden in de kernen van Brecht en St.-Lenaarts.

Het dorpennetwerk krijgt eveneens de taak voor het opvangen van bijkomende lokale bedrijventerreinen. Dit gebeurt het best aan het bedrijventerreinen De Ring.

Tenslotte moet het dorpennetwerk functies opvangen, die het omliggende agrarische gebied versnipperen en de bestaande landbouwfunctie onder druk zetten. Dit impliceert dat alle dynamisch functies (wonen, winkelen, recreatie...) worden geconcentreerd in het dorpennetwerk.

Hierbij is het niet de bedoeling om nieuwe functies aan te trekken, die een aantrekkingskracht uitoefenen op de regio, deze functies horen thuis in stedelijke gebieden en zijn veelal niet op schaal van de dorpen. Het dorpennetwerk vervult enkel een lokale rol, welke gericht is op het noordelijk deel van de gemeente Brecht.

Het dorpennetwerk wordt opgebouwd rond **knopen en schakels**. De knopen vormen de verdichtingpunten in het dorpennetwerk. De schakels zijn structuren die de knopen met elkaar verbinden. Tussen de knopen en de schakels ligt een grote open ruimte. Deze ruimte is van groot belang voor het dorpennetwerk en wordt in die functie als een **landbouwgebied met nevenfuncties** uitgewerkt.

Een dorpenetwerk met verschillende dorpen (knooppunten)

De verschillende dorpen die in dit netwerk zijn gelegen moeten ieder een specifieke functie vervullen. De kern van **Brecht** wordt aanzien als verdichtingspunt voor wonen binnen de gemeente. Een belangrijk element hierbij is het knooppunt van openbaar vervoer, dat zal opgebouwd worden rond de stationsomgeving. Hierdoor kan de kern maximaal worden ontwikkeld als woonkern met belangrijke aandacht voor het voorzieningencentrum (winkels, diensten, kleinere bedrijven, seniorenhuisvesting, openbaar vervoer...).

St.-Lenaarts vormt eveneens als verdichtingspunt voor wonen binnen de gemeente. Belangrijke elementen bij deze kern zijn de aanwezigheid van het bedrijventerrein D'Hoef, het Kempisch Kanaal en het oude kleiputtenlandschap. Hierdoor kan de kern worden ontwikkeld als woon - werkkern met extra aandacht voor recreatieve functies. Hierbij wordt de nadruk gelegd op zachte recreatie langs het kanaal en in het oude kleiputtenlandschap.

Klein-Veerle zal zich profileren als landelijke woongemeente. De bedrijven rond de dorpskern worden behouden en er worden voldoende ontwikkelingsmogelijkheden gegeven aan de bestaande bedrijven.

Specifieke aandacht voor tussenliggende gebieden (schakels)

Een dorpenetwerk bestaat niet uit dorpen alleen. Tussen de dorpen zijn er specifieke structuren gegroeid, welke door verdere uitbreiding de eigenheid van de dorpen zullen bedreigen. Deze elementen (linten, wijken...) vervullen veelal een specifieke rol binnen het gebied van het dorpenetwerk. Een verdere uitbreiding van deze specifieke gebieden is niet gewenst, wel moeten deze gebieden een duidelijk functie / rol krijgen binnen het dorpenetwerk.

Specifieke aandacht kan worden geschonken aan **het lint tussen Brecht en St.-Lenaarts**. In dit lint zijn reeds verschillende bedrijven en winkels gevestigd. Dit lint kan in de toekomst ontwikkeld worden als een **activiteitendreef**. Binnen de bestaande concentraties van bedrijven en winkels kan gezocht worden naar bijkomende mogelijkheden om deze functies op te vangen. In de andere delen van het lint blijft de woonfunctie de hoofdfunctie.

Hierbij moet voldoende aandacht worden geschonken aan de inkleding van deze activiteitendreef. Het uitbreiden van de bebouwingmogelijkheden kan gepaard gaan met het verhogen van de transparantie in dit gebied. Hierbij wordt gestreefd naar een afwerking van de gebouwen met een volwaardig groenscherm zodat vanuit het achterliggende landelijke gebied een aangenaam zicht ontstaat op het lint. Langs het secundaire weg zullen bomen worden ingeplant waardoor een groene dreef ontstaat. Om het lokale karakter niet te overschrijden zal de oppervlakte van de bedrijven worden beperkt⁴³.

De **woonwijk tussen Brecht en Klein-Veerle** wordt niet verder ontwikkeld. Het doorgaand verkeer wordt geweerd uit deze wijk, waardoor de leefkwaliteit aanzienlijk zal verhogen. In deze wijk moet enerzijds gewerkt worden aan een sterke relatie tussen het wonen en de landelijke omgeving en anderzijds aan de relatie met Brecht-centrum.

Het **Kempisch kanaal** wordt uitgebouwd tot recreatief hart van de noordelijke dorpen. Langs het kanaal worden voor harde vormen van recreatie geen grote infrastructuren opgetrokken. De recreatievoorzieningen hebben enkel een lokale functie. Er wordt eerder gewerkt aan de uitbouw van een kade voor zachte recreatie. Vanuit de verschillende dorpskernen zullen recreatieve routes uitgewerkt worden tot tegen de kade langs het kanaal. Op de kade zullen mogelijkheden worden voorzien voor zachte recreatieve vormen zoals zwemmen, bootje varen, vissen, kanoën...

Landbouwgebied met nevenfuncties

Binnen een netwerk is de open ruimte functioneel en morfologisch belangrijk. Tussen de drie noordelijke dorpen ligt zo'n open gebied. Op het moment staat dit gebied onder grote druk. Het

⁴³ De richtoppervlakte voor een perceel op een lokaal bedrijventerrein bedraagt 2 500 m². Hierop kan nog een reserve worden voorzien van 20 % voor toekomstige uitbreidingen van de bedrijven. Als het om een nieuw op te richten bedrijventerrein gaat dan moet ook 20 % extra worden voorzien voor wegenis en andere voorzieningen. Dit kan de totale bedrijfsoppervlakte op maximaal 3 500 m² brengen.

gebied heeft geen uitgesproken functie. Dit gebied kan in de toekomst beter worden uitgespeeld in relatie tot de drie dorpen.

Het open ruimtegebied tussen de verschillende dorpen wordt bestemd als landbouwgebied met nevenfuncties. Dit wil zeggen dat het gebied maximaal wordt gevrijwaard van bijkomende bebouwing (woningen, bedrijven, landbouwexploitatiezetels...). De hoofdfuncties in het gebied is landbouw. Belangrijke nevenfuncties zijn recreatie en natuur. Het gebied zal in de toekomst worden gebruikt voor de opvang van (zonevreemde) zachte recreatieve functies (voetbalvelden, speelbos, trapveld...). Bestaande verweefbare bedrijven en woningen zullen in dit gebied blijven bestaan.

In het binnengebied moet het groene karakter worden versterkt. De doorgang van gemotoriseerd verkeer moet zoveel mogelijk worden geweerd. In de plaats zullen langzame verkeersroutes worden uitgewerkt tussen de verschillende dorpen en het kanaal.

Een duidelijke verkeersstructuur die gericht wordt op een multimodaal knooppunt

Het verkeer oefent op vele plaatsen een zware druk uit op de leefkwaliteit binnen de kernen. Thans wordt tijdens de spitsuren op vele plaatsen de draagkracht van de woonkernen overschreden. Met de uitbouw van de rondweg rond Brecht kan het doorgaand verkeer in de dorpskern worden vermeden. Op deze manier verbetert de woonkwaliteit in de kern.

Het verkeer moet in de toekomst gericht worden op de secundaire weg. De secundaire weg heeft een duidelijke functie. Deze weg moet het toekomstige verkeer centraliseren en naar het multimodale knooppunt van de E19 – station Noorderkempem leiden zonder overlast te veroorzaken in de dorpskernen. Vanuit de kernen en woonwijken worden duidelijke ontsluitingswegen voorzien die ervoor zorgen dat onnodig in het centrumgebied wordt rondgereden.

De gemeente Brecht is een belangrijke pendelgemeente. Om het autoverkeer te verminderen zal de nadruk worden gelegd op woon-werk verplaatsingen via het openbaar vervoer. Hiervoor zal het openbaar vervoer zich heroriënteren naar het station Noorderkempem. Vanuit de dorpskernen worden utilitaire fietsroutes uitgewerkt naar het station.

Secundaire weg als drager van ontwikkelingen

Verkeersaantrekkelijke functies worden in de toekomst zoveel mogelijk gelinkt aan de secundaire weg. Dit wil niet zeggen dat elke functie afzonderlijk aansluit op deze weg, maar wel dat gegroepede open afritten langsheen deze weg worden opgebouwd.

Niet alle ruimte langs de secundaire weg komt in aanmerking voor ontwikkelingen. Ontwikkelingen worden versterkt op bestaande zones. De zones zullen in de toekomst verder worden geoptimaliseerd. Zo kan specifieke aandacht gaan naar het bedrijventerrein D'Hoef, de Activiteitendreef, het bedrijventerrein De Ring en de stopplaats Noorderkempem.

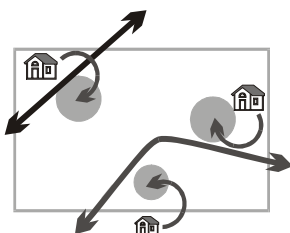
Landschappelijke grenzen

Bij nieuwe uitbreidingen van bebouwing moet erop worden gelet dat er geen aantasting van de open ruimte gebeurt. Nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande kernen. Een afwerking van de bebouwing naar het landschap toe is gewenst. Storende zichten vanuit het landschap moeten zoveel mogelijk worden weggewerkt door het aanplanten van groene buffers.

Op bepaalde plaatsen kan de infrastructuur dienen als harde barrière naar het landschap. Deze grenzen zijn duidelijk, achter de infrastructuur kan niet worden gebouwd (vb. na de aanleg van de Ringweg, het Kempisch kanaal, de hoge brug of Mallebaan over het Kempisch kanaal). Op andere plaatsen zullen achterkanten van linten beter in het landschap worden geïntegreerd door het voorzien van kleine landschapselementen.

1.3. Concepten

Versterken van de dorpen door kwalitatieve ontwikkelingen



Nieuwe ontwikkelingen moeten waar mogelijk aansluiten aan één van de drie dorpskernen. Er moet zoveel mogelijk vermeden worden dat tussen- of achterliggende gebieden verder worden uitgebouwd. Daarom wordt eerst de voorkeur gegeven aan inbreidingen en slechts in de tweede plaats aan uitbreidingen van de bestaande dorpskernen. Nieuwe ontwikkelingen hebben zowel betrekking op wonen, bedrijvigheid en recreatie.

Er wordt de voorkeur gegeven aan kwalitatieve projecten. Deze projecten zullen als voorbeeld dienen of zullen doelgericht worden ingeplant om een nieuwe dynamiek te geven aan een woonbuurt.

Ruimte voor kwalitatieve woonprojecten

Het opvangen van de woonvraag binnen de gemeente is de belangrijkste taak voor de noordelijke dorpen. In de dorpskernen van Brecht en Sint-Lenaarts zijn er nog verschillende mogelijkheden om deze woonvraag op te vangen. Hierbij worden bij voorkeur eerst die gebieden ontwikkeld, die het best aansluiten bij het centrum (nabijheid van voorzieningen). Deze inbreidingsprojecten lenen zich goed voor het ontwikkelen van nieuwe woningtypes of woonvormen afgestemd op specifieke doelgroepen.

Volgende gebieden komen in aanmerking als projecten voor het versterken van de woonfunctie in de dorpskernen van Brecht en Sint-Lenaarts. Bij voorkeur wordt in deze gebieden een dichtheid gehanteerd van 20 woningen per ha.

- Centrum - Brecht
- Laar – Brecht
- Waterhoevelaan – Brecht
- Koningsstoel B – Sint-Lenaarts
- Pothoek – Sint-Lenaarts
- Kapelakker deel 1 – Sint-Lenaarts

Andere gebieden zijn verder van het dorpscentrum gelegen. Deze gebieden krijgen een lagere prioriteit. Ze worden bij voorkeur in reserve gehouden om latere woonbehoeften op te vangen.

Ruimte voor bedrijven

De tweede taak van de noordelijke dorpen bestaat uit het opvangen van de behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen. Ook hier bestaan er in de dorpskernen van Brecht en Sint-Lenaarts nog voldoende mogelijkheden om deze nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan de uitbreiding van het bedrijventerrein De Ring in de dorpskern van Brecht.

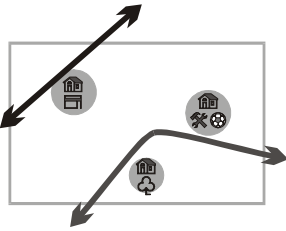
Andere bedrijventerreinen worden op hun bestaande niveau behouden. Er wordt geen uitbreiding van deze bedrijventerreinen voorzien omdat ze niet voldoende worden ontsloten of omdat ze de draagkracht van een specifiek gebied zouden overschrijden.

Ruimte voor sport- en jeugdinfrastructuur

Naast wonen en bedrijvigheid moeten er in de dorpskernen ook voldoende mogelijkheden worden opgehouden voor de integratie van sport- en jeugdinfrastructuur. Er wordt de voorkeur gegeven om deze zaken aan de rand van de dorpskern in te passen. Hierdoor zal er een groene overgang worden gecreëerd naar het open landschap. Volgende gebieden komen in aanmerking om de sport- en recreatie op te vangen:

- een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied Waterhoevelaan – Brecht
- een gedeelte van het gebied tussen de dorpskern en het oude kleiputtenlandschap – Sint-Lenaarts

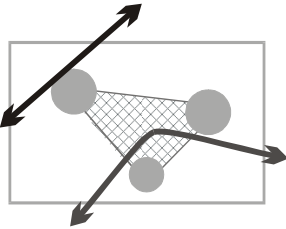
Dorpen met een eigen identiteit



Door de dorpen een eigen functie te geven binnen het netwerk zullen ze zich profileren naar de toekomst toe. Een eigen specifieke inrichting van het openbaar domein versterkt de diversiteit van de dorpen.

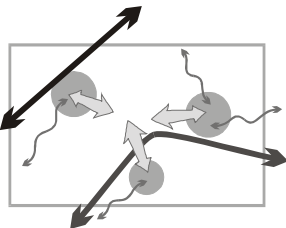
Zo zal de nadruk in Brecht op wonen en winkelveorzieningen liggen, voor Sint-Lenaarts op wonen, werken en recreatie en voor Klein Veerle op landelijk wonen.

Een centraal landbouwgebied met nevenfuncties



De open ruimte tussen de drie dorpen zal op lange termijn ingericht worden als ontspanningsruimte voor de omliggende dorpen. Landbouw blijft de hoofdfactor. Recreatie en natuur worden belangrijke nevenactoren. De bestaande bebouwing zal er op een goede manier worden verweven. Een landschappelijke integratie door het aanplanten van voldoende groenelementen is nodig. Nieuwe woningen en bedrijven zijn niet gewenst.

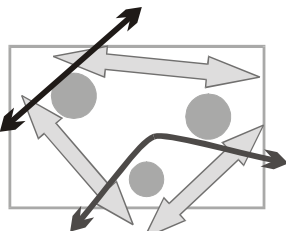
Groene vingers



Er zullen twee soorten groene vingers worden voorzien in de dorpen. Enerzijds wordt er een sterke relatie opgebouwd tussen het centrale verwevinggebied en de drie dorpen. Anderzijds zullen fijne groenstructuren van het omliggende landschap tot in de dorpsstructuur binnendringen.

In Brecht zal het agrarisch landschap in de parkstructuur overlopen. In Sint-Lenaarts zal de beekvallei het agrarische landschap door de dorpskern verbinden met het oude kleiputtenlandschap.

Dorpen begrensd door het landschap

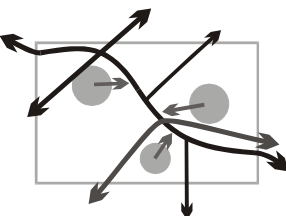


Harde en zachte grenzen moeten vermijden dat de dorpen verder uitdeinen in het landschap.

Harde grenzen vormen duidelijke grenzen tussen wonen en landschap. Het zullen onder meer de secundaire weg, de autosnelweg, het kanaal... zijn.

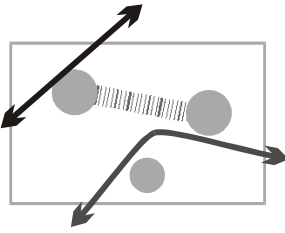
Zachte grenzen vormen eerder een vage overgang naar het landschap toe. Deze zone zal gekenmerkt worden door zachte recreatieve infrastructuur in combinatie met groenelementen.

Het verkeer geordend



De secundaire weg wordt de drager van alle verkeer in de noordelijke dorpendriehoek. De hoofdbewegingen van het verkeer worden allen afgeleid naar de secundaire weg. Bestaande bedrijventerreinen en woonkernen worden ontsloten via deze weg.

Activiteitendreef

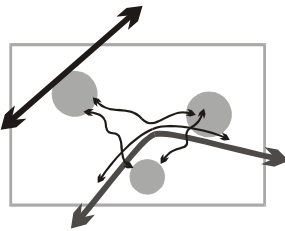


Door de komst van het station Noorderkempen zal de verkeersdruk op Lessiusstraat-Heiken gevoelig toenemen. Hierdoor komt de woonfunctie langs deze straat onder druk te staan. De laatste jaren wordt een verschuiving vastgesteld van wonen naar bedrijven en handel. Een aantal plekken waar deze verschuiving wordt waargenomen zullen worden afgebakend en kunnen ruimte geven aan nieuwe bedrijven of handelszaken.

Dit wil niet zeggen dat het lint volledig mag worden volgebouwd met bedrijven. Een versterking van de bestaande bedrijvigheid, wordt enkel in deze zone voorzien waar nu reeds bedrijvigheid aanwezig is. Op andere plaatsen zal de woonfunctie de hoofdfunctie blijven.

Bij deze ontwikkelingen moet met enkele aspecten rekening worden gehouden. Er moet voldoende aandacht worden geschonken aan de verkeersafwikkeling van de bedrijven en de woningen. Werken aan gegroepede ontsluitingen is een mogelijkheid. Bij het toelaten van nieuwe bedrijven moet er op gelet worden dat de lokale functie niet wordt overschreden.

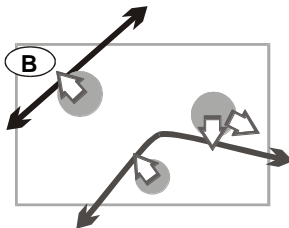
Oog voor het langzaam verkeer



Om de druk van het autoverkeer te verminderen zal voor de binnengemeentelijke verplaatsingen de nadruk worden gelegd op het gebruik van langzame verkeersroutes. Deze routes zullen het best geïntegreerd worden in het landbouwgebied met nevenfuncties.

Op deze manier krijgen de routes een dubbele functie: ze zullen worden gebruikt als directe verbindingen tussen de dorpen en ze zullen aansluiting geven op recreatieve voorzieningen die worden geïntegreerd in het landbouwgebied met nevenfuncties.

Nieuwe ontwikkelingspolen



Voor de verschillende dorpen zijn er een aantal elementen aanwezig die aanleiding zullen geven tot het verhogen van de dynamiek en de eigenheid van de kern.

Door het voorzien van een omleidingsweg rond de kern van Brecht zal de dorpskern autoluw worden ingericht.

De komst van het station geeft de dorpskern van Brecht de mogelijkheid om een nieuwe sterke centrumas uit te werken tussen de bestaande dorpskern en de nieuwe stationsomgeving.

De nabijheid van het kanaal geeft Sint-Lenaarts de mogelijkheid om haar centrum as in die richting verder uit te bouwen. De nadruk ligt hier vooral op het verweven van natuurlijke, recreatieve en gemeenschapsvoorzieningen.

1.4. Gewenste ruimtelijke structuur voor de noordelijke dorpen

1.4.1. Voor gans de deelruimte van de noordelijke dorpen

Kaart 40: Gewenste ruimtelijke structuur voor de noordelijke dorpen

De deelruimte van de noordelijke dorpen wordt opgebouwd rond drie dorpskernen, Brecht, Sint-Lenaarts en Kleine-Veerle, die met elkaar verweven zitten rond een centraal open ruimtegebied.

Voor de ontwikkeling van de noordelijke dorpen worden de uitgangspunten van een netwerk gehanteerd. Samenhang en complementariteit zijn hiervan de kernbegrippen.

Samenhang wordt bekomen door de gemeenschappelijke taakstelling die de verschillende dorpen, de knopen in het netwerk, krijgen binnen de gemeente. Brecht en St.-Lenaarts worden binnen de gemeente aanzien als verdichtingspunten voor wonen. Beide dorpen komen ook in aanmerking voor de opvang van bijkomende lokale bedrijventerreinen. De ontwikkeling van Klein Veerle wordt op een laag pitje gehouden.

Complementariteit wordt bekomen door de specifieke functie die aan elke tussenliggende ruimte, de schakels, wordt gegeven. Het lint tussen Brecht en Sint-Lenaarts wordt ontwikkeld als een activiteitendreef, het Kempisch kanaal als recreatieve as, de woonwijk Vaartstraat wordt niet verder ontwikkeld en het tussenliggende open ruimtegebied, het landbouwgebied met nevenfuncties, zal specifieke open ruimte functies opvangen in dienst van de omliggende dorpskernen.

1.4.2. Voor de dorpskern van Brecht

Kaart 41: Gewenste ruimtelijke structuur voor de dorpskern van Brecht

Brecht vormt de meest westelijke kern van de driehoek. Door het nieuwe tracé van de **rondweg** wordt de dorpskern van Brecht ontlast van het doorgaand verkeer. Hierdoor zal een autoluw centrum met meer aandacht voor de langzame verkeersgebruikers worden gecreëerd. Een algehele herinrichting van het openbaar domein ondersteunt deze maatregel. Het bestaande **dorpscentrum** wordt in het noorden doorgetrokken tot achter de kerk. In het oosten wordt het dorpserv via de school, de hoeve en het kerkhof verbonden met het centrale landbouwgebied met nevenfuncties.

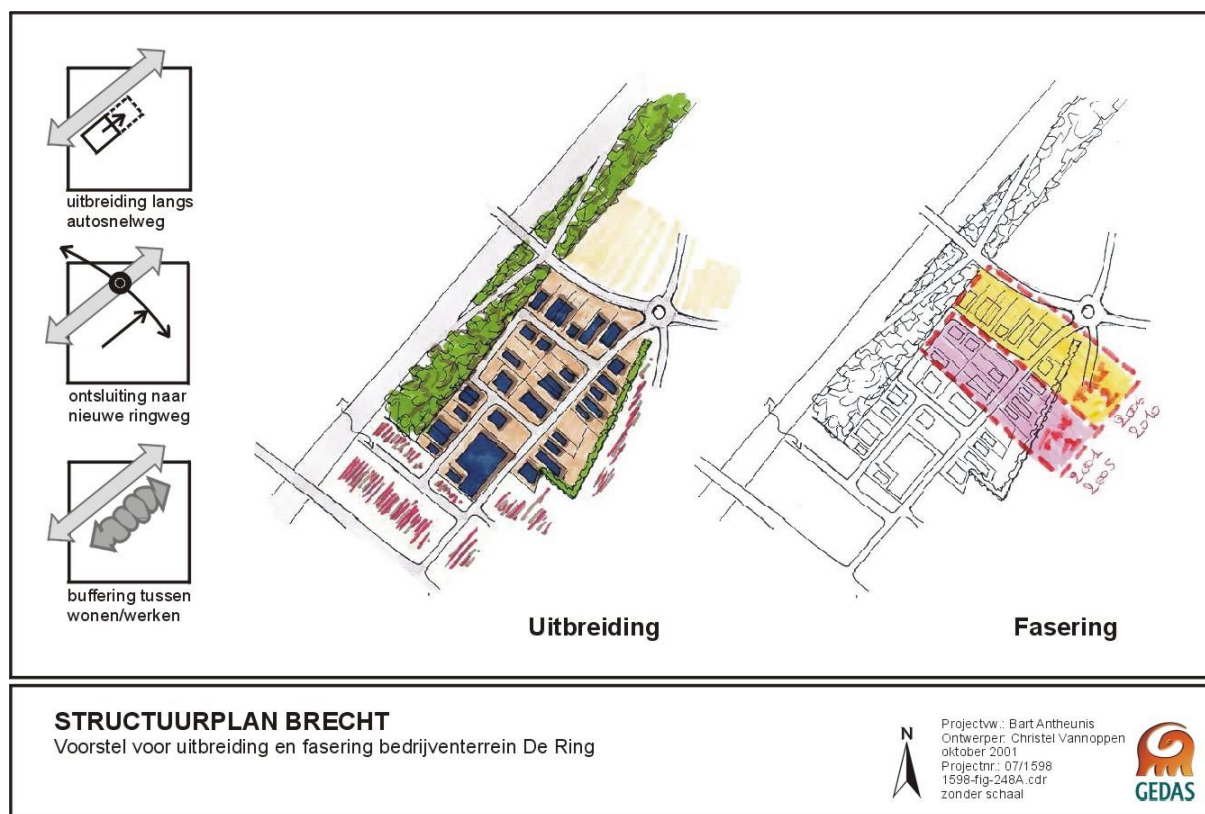
De komst van het **station Noorderkempem** te Brecht zal een nieuwe dynamiek meebrengen voor het dorpscentrum. Samen met de rondweg geeft dit de mogelijkheid tot het uitbouwen van een **nieuwe centrum-as** tussen het oude dorpscentrum en het nieuwe station. Het zuidelijk deel van het bedrijventerrein De Ring zal worden omgevormd tot centrumgebied met eventueel bijkomende woonfuncties.

Het bestaande **bedrijventerrein** 'De Ring' wordt verder uitgebreid in noordelijke richting. Het bedrijventerrein richt zich vooral op kleine bedrijven, die goed verweefbaar zijn met de woonfunctie. Het zuidelijke deel wordt geïntegreerd in het centrumgebied van de dorpskern.

In het noorden vormt de rondweg een harde grens tussen het wonen en het landschap. In het zuiden wordt een zachte grens voorzien. Hier zijn nog mogelijkheden om **groene vingers** tot op het centrumplein van Brecht te laten binnendringen. Het gemeentepark wordt in het zuiden bijna rechtstreeks verbonden met het achterliggende landschap. Bij een toekomstige ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Molenstraat zal er een ruimte worden behouden, die een verbinding maakt met het park. In het noorden worden tussen nieuw te ontwikkelen en oude woongebieden groene ruimten behouden voor kinderspeelplaatsen, trapvelden en langzaam verkeersverbindingen.

Bij de komst van de HSL-lijn zal extra aandacht worden geschonken aan de uitbouw van een **buffer** tussen de woonwijken en de gebundelde infrastructuur.

Figuur 35: Voorstel voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Ring



1.4.3. Voor de dorpskern van Sint-Lenaarts

Kaart 42: Gewenste ruimtelijke structuur voor de dorpskern van Sint-Lenaarts

Sint-Lenaarts is de tweede kern van de dorpendriehoek, gelegen in het noordoosten. Door het **omleiden van het vrachtverkeer** zal een groot deel van het doorgaande verkeer uit de dorpskern worden geweerd. Dit geeft voor Sint-Lenaarts de mogelijkheden om haar centrum te versterken. De **centrumstraat** wordt opgewaardeerd door het openbaar domein terug aan te leggen. De **voorzieningen-as** ten zuiden van de kerk wordt doorgetrokken tot aan het kanaal.

Door de dorpskern stromen twee **beken**: Weehagense Beek en Luyckvoortsebeek. Deze laatste, de meest oostelijke, wordt uitgebouwd als een groene doorgaande verbinding, die in relatie staat met de **aangrenzende groengebieden**. In het noorden is dit het agrarische landschap en in het zuidoosten is dit het oude kleiputtenlandschap. Dit oudere kleiputtenlandschap zal in de toekomst worden uitgebouwd tot een recreatief-ecologisch, industrieel–archeologisch park. De bedrijventerreinen die tussen het kanaal en de oude kleiputten zijn gelegen worden behouden en indien nodig geherstructureerd om een betere afstemming met de omliggende gebieden te krijgen. Een deel van het middelste bedrijventerrein wordt omgevormd tot een museum voor de steenbakkerijactiviteiten in de noorderkempen.

Voor het **bedrijventerrein D’Hoef** worden een aantal maatregelen voorgesteld om het bedrijventerrein beter te structureren.

Kiezen voor een duidelijke ontsluiting van het bedrijventerrein

Binnen de huidige structuur van het bedrijventerrein zijn er geen duidelijke toegangen aangeduid. Er wordt gekozen om drie duidelijke toegangen uit te bouwen. Twee hiervan geven toegang aan het bedrijventerrein d’Hoef. De derde toegang, via Oostmalsebaan, geeft toegang aan de het bedrijventerrein Vaartkant Rechts. Door het bouwen van een brug over het kanaal, in het verlengde van Vaartkant Rechts, kunnen de bedrijven langsheen Vaartkant Links beter worden ontsloten naar de E19. Alle andere toegangen tot het bedrijventerrein worden afgeschaft.

De hoofdtoegang tot het bedrijventerrein wordt gerealiseerd door een rond punt op de kruising van Mallebaan met Groot-Veerle en Bosstraat. Op deze locatie zal een duidelijk baken de toegang tot het bedrijventerrein accentueren. In deze omgeving zal ook een parking voor vrachtwagens worden voorzien.

De tweede toegang wordt voorzien op het kruispunt van Mallebaan en Kraaijenhorst. Kiezen voor deze weg als tweede hoofdonthoening houdt in dat een aantal straten zullen moeten worden verbreed. Dit is ook nodig voor het integreren van nieuwe bedrijven. Het gehucht ten zuiden van Mallebaan zal via dit kruispunt worden ontsloten.

Een groene inkleding voor het bedrijventerrein

Langsheen Mallebaan wordt geen ruimte voorzien voor bedrijven. Er wordt geopteerd om het bedrijventerrein te ontwikkelen met een groen karakter. Hiervoor wordt er langs de Mallebaan een brede groenstrook aangelegd met (bodembedekkende) heesters en hoogstammen. Doorzichten naar de achterliggende bedrijven zullen worden voorzien.

Opmaak van een RUP voor de afvalverwerking- en alternatieve energiesite van Igean

De afvalverwerkingsite van IGEAN is volgens het gewestplan Turnhout gelegen in een zone voor stortplaats met als nabestemming bosgebied. In de periode tot 2003 werden diverse stortputten opgevuld met huishoudelijke afvalstoffen. Uit deze stortputten wordt biogas gewonnen dat door een gasmotor wordt omgezet in groene elektriciteit.

Op de site worden verder volgende activiteiten uitgevoerd:

- In een hal wordt huisvuil en grofvuil overgeslagen en afgevoerd voor verwerking elders. Het grofvuil wordt in de mate van het mogelijke gesorteerd in brandbaar en niet-brandbaar afval.
- Op de groencompostering wordt groenafval omgezet tot compost. Boomwortels worden verhakseld (biomassa, mulchmateriaal).
- In twee vergistingsinstallaties wordt GFT+-afval omgezet tot compost en biogas. Het biogas wordt op zijn beurt omgezet in elektriciteit en als groene stroom geleverd aan het net.
- Op de site worden ophaalwagens gestald, die ingezet worden voor de huis-aan-huis inzameling.
- Tot slot bevindt hier zich ook een waterzuiveringsinstallatie die al het afvalwater van de site zuivert.

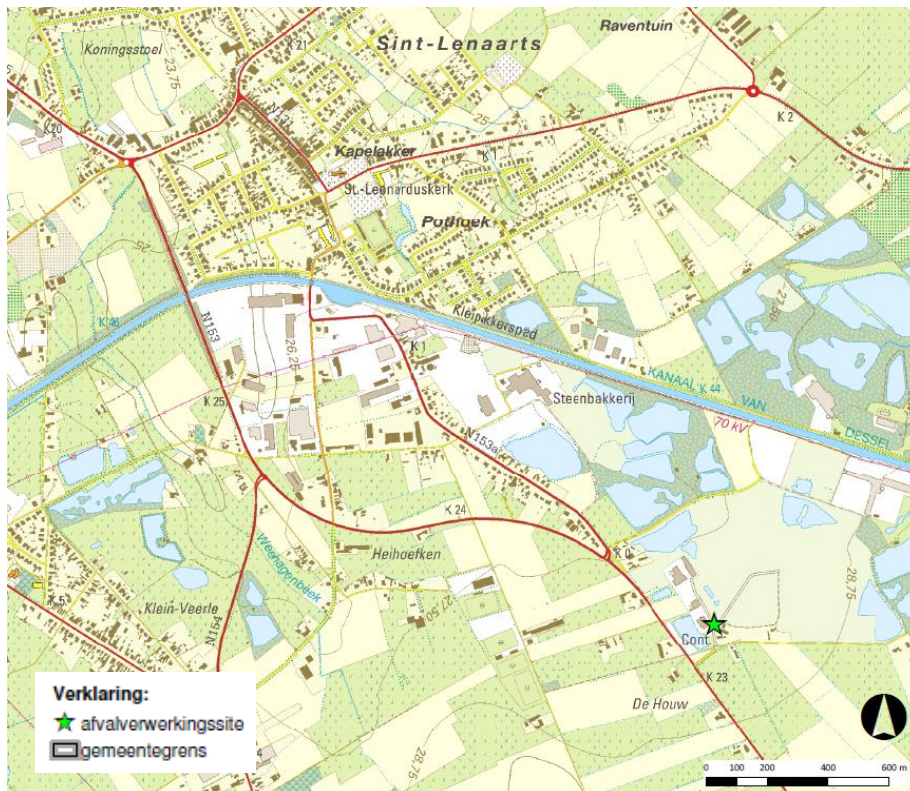
Aangrenzend aan de afvalverwerkingsinstallatie van IGEAN ligt ook het containerpark van St. Lenaarts.

De gemeente wenst een RUP op te maken voor deze site om de bestemming van het gebied in overeenstemming te brengen met de huidige activiteiten en andere aanverwante en afvalgerelateerde activiteiten en alternatieve energieopwekking mogelijk te maken. De gemeente opteert ervoor om de bestemming van de site om te vormen tot een zone voor openbaar nut in functie van afvalgerelateerde bedrijvigheid en alternatieve energieopwekking.

Op deze site wordt een voldoende brede natuurverbinding voorzien tussen respectievelijk het natuurgebied ten noordwesten en het natuurgebied ten noordoosten van de site.



Figuur 36 Overzicht afvalverwerkingsite Noord van Igean te Brecht (Sint-Lenaarts) (bron: jaarverslag 2012 Igean: milieu- en veiligheid)



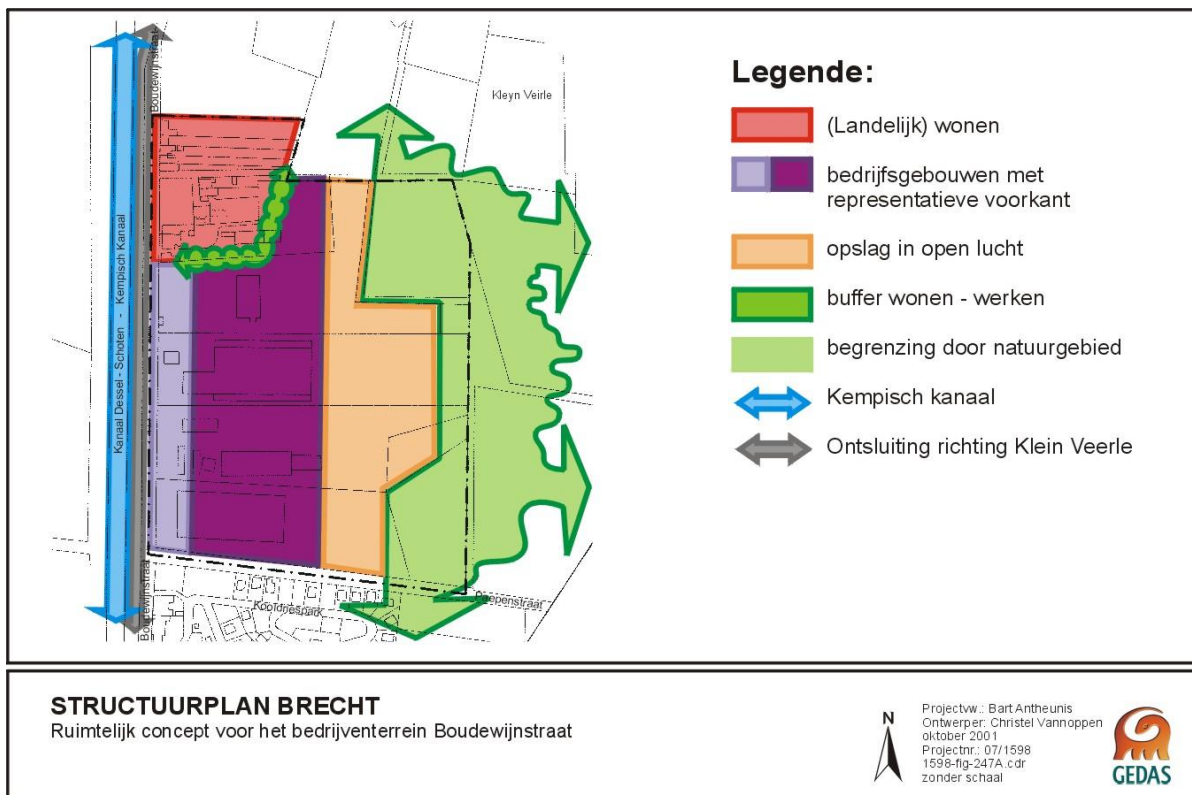
Figuur 37 Situering afvalverwerkingsite Noord

1.4.4. Voor de dorpskern van Klein-Veerle

Kaart 43: Gewenste ruimtelijke structuur voor de dorpskern van Klein Veerle

Klein Veerle is de kleinste kern van de dorpenetwerk. Klein Veerle wordt in de toekomst ontwikkeld als **landelijke woonkern**. Om meer rust in deze dorpskern te brengen wordt het **verkeer gericht op de N133**. De woonkern is langs twee zijden begrensd door harde infrastructuren, het kanaal en de N133 zijn duidelijke grenzen. Aan de andere zijden wordt de **dorpskern begrensd door het landschap**. Dit landschap is opgebouwd uit een sterke wisselwerking tussen landbouw en natuur.

Figuur 38: Voorstel voor de inrichting van het bedrijventerrein Boudewijnstraat



Om geen verdere overlast in de dorpskern te creëren worden de **bestaande bedrijventerreinen (Brug 10 en Boudewijnstraat) niet verder uitgebreid**. De twee bedrijventerreinen kunnen verder ontwikkelen binnen de perimeter die door het gewestplan of een BPA werd vastgelegd. Voor het *bedrijventerrein Boudewijnstraat* dient er een betere afstemming te worden voorzien tussen de verschillende functies (wonen, werken, natuur en recreatie). Hierbij dienen voldoende mogelijkheden voor de bestaande bedrijven open gelaten worden. Het gemeentebestuur heeft de opdracht gegeven om voor dit bedrijventerrein een BPA uit te werken.

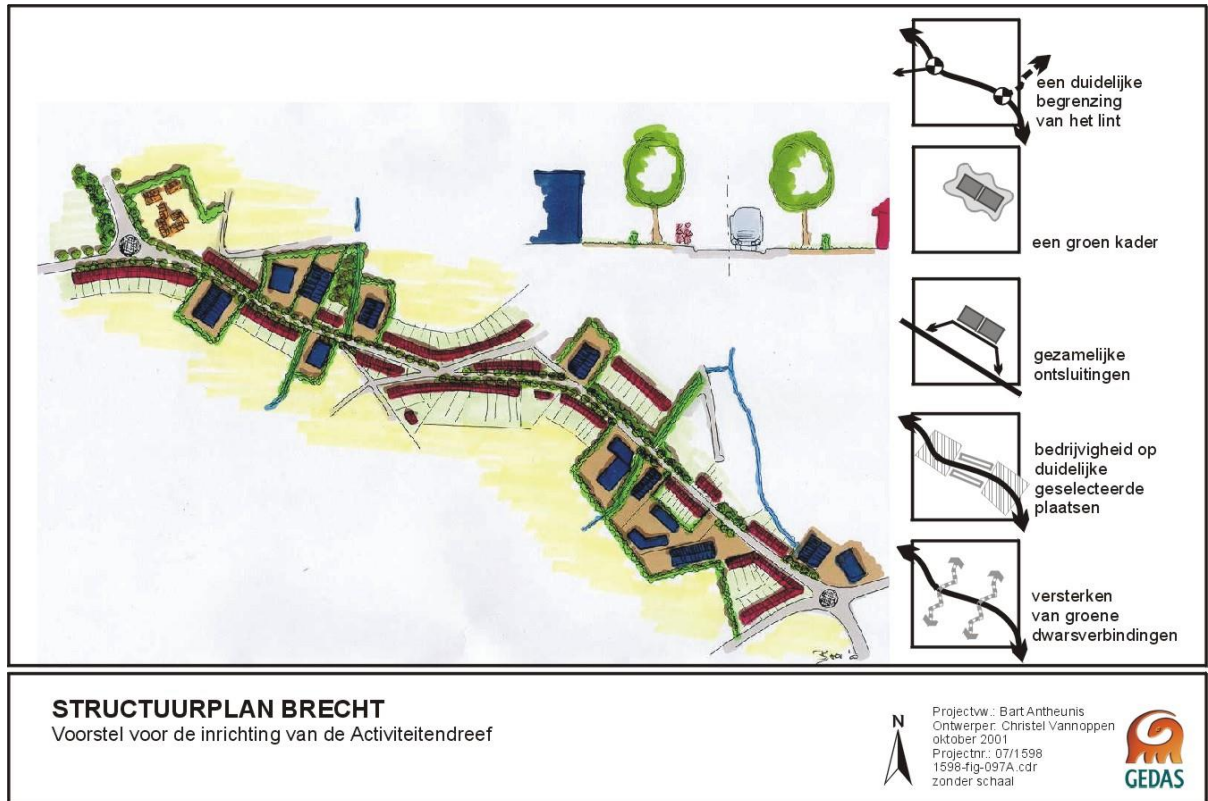
Aansluitend op het bedrijventerrein Boudewijnstraat bevindt zich het **Kooldriespark**. Deze zone voor verblijfsrecreatie wordt nagenoeg volledig permanent bewoond. Vanwege zijn relatief goede relatie tot het dorpenetwerk en het ontbreken aan potenties om deze zone in de toekomst te ontwikkelen als een verblijfsrecreatiegebied wordt de suggestie aan de provincie gemaakt om deze zone om te vormen tot een zone voor recreatief woongebied. Enkel op deze manier kan voldoende rechtszekerheid worden gegeven aan de huidige bewoners.

De omgeving van de kerk en de school geven de mogelijkheid tot het creëren van een **groen centrumplein** voor de dorpskern. Van op dit plein wordt een venster gemaakt met zicht op het landschap.

1.4.5. Voor de Activiteitendreef

Door de selectie van de N133 als secundaire weg en door de komst van het station Noorderkempen zal de woonfunctie langsheen Lessiusstraat-Heiken onder grote druk komen te staan. Daarom wordt ingespeeld op de ontwikkeling van de laatste jaren (evolutie van wonen naar werken en handel).

Figuur 39: Voorstel voor de inrichting van de Activiteitendreef



In de activiteitendreef worden de bestaande concentraties van bedrijven en handelszaken beter geordend. Binnen de huidige concentratiegebieden wordt meer ruimte voorzien voor de ontwikkeling van de bestaande **bedrijven en handelszaken** die, veelal, behoefte hebben aan een zichtlocatie en een goede bereikbaarheid. Daarnaast kan onderzocht worden of er binnen de bestaande concentraties ruimte is voor de vestiging van nieuwe activiteiten. Per concentratiegebied zal een duidelijk ontwikkelingsperspectief worden vastgelegd dat bepaald hoe groot, hoe hoog en hoe diep er gebouwd kan worden, welk materiaalgebruik dient toegepast worden en welke functies er zich nu en in de toekomst kunnen vestigen (vb. enkel handelzaken die voor overlast kunnen zorgen in de kern - zoals garagebedrijven, bouw winkels, tuinbouw winkels... maar geen kleinhandelzaken die de draagkracht van de kernen ondermijnen – zoals kledingszaken, supermarkt...)

Rond de bedrijvenconcentraties zal een duidelijke groene buffer worden aangelegd zodat deze zones goed in het landschap worden geïntegreerd. De tuinen van de woonzone zullen rechtstreeks in het landschap overlopen. Hier zullen extra voorwaarden worden opgelegd voor het plaatsen van bergingen en het toepassen van beplanting. De activiteitendreef zal worden voorzien van hoogstammen waardoor er effectief een **groene dreef** ontstaat die de twee dorpskernen met elkaar verbindt. De activiteitendreef wordt doorsneden door twee beken. De groenstructuur rond deze beken zullen worden versterkt, waardoor deze dwarsrelaties als breekpunten in de activiteitendreef zullen voorkomen.

De globale structuur van de activiteitendreef wordt afgebakend door duidelijke poorten. Deze poorten vallen samen met de toegangen tot de dorpskernen van Brecht en Sint-Lenaarts. De poorten moeten het doorgaand verkeer rond de dorpskernen leiden en een duidelijke centrumtoegang (zone 50 of 30 km/uur) aangeven voor het plaatselijk verkeer.

1.4.6. Voor het landbouwgebied met nevenfuncties

Het openruimte gebied tussen de drie kernen krijgt een nieuwe belangrijke functie. Naast het **verweven van landbouw en natuur** moet het gebied de recreatieve druk die in de dorpscentra ontstaat opvangen. Hiervoor wordt in de toekomst ruimte voorzien voor de **opvang van recreatieve functies**. Deze infrastructuren sluiten best zoveel mogelijk aan bij de kernen. Zo zal ook gezocht worden naar een sterke relatie tussen het kanaal en het landbouwgebied met nevenfuncties. Het uitbouwen van een **kade** geeft hier ook mogelijkheden voor zachte watergebonden recreatie.

Het gebied vormt de basis voor het uitwerken van een **groen netwerk van langzaam verkeersverbindingen** tussen de verschillende dorpen. Deze zullen worden gebruikt als utilitaire of als recreatieve verbindingen.

Bestaande verweefbare bedrijven blijven bestaan en kunnen beperkt uitbreiden. Bestaande woningen kunnen blijven bestaan en krijgen mogelijkheden om te verbouwen en uit te breiden. Landbouwbedrijven kunnen blijven bestaan en krijgen alle mogelijkheden om zich te ontwikkelen. Nieuwe landbouwexploitatiezetels zijn in dit gebied niet gewenst. De bedrijfsterreinen, de woningen en de landbouwbedrijven moeten in de toekomst van een betere **landschappelijk inkleding** voorzien worden.

1.4.7. Voor de stationsomgeving

1.4.7.1. Potenties duurzaam vervoersknooppunt

Het gemeentebestuur van Brecht wenst de potenties van het station Brecht ten volle benutten, om zo onder meer het gebruik van duurzaam vervoer te stimuleren.

De stationssite van Brecht vormt een poort tot de grote centra in Vlaanderen. (zo ben je op ca. 15 min in Antwerpen-Centraal) Het station fungeert dan ook als schakel tussen de Noorderkempen en de grote centra. Inwoners van de ruime omgeving van Brecht parkeren hun auto aan het station of nemen de bus tot daar, om op deze manier de file van de E313-Ring Antwerpen te vermijden. Naast het treinstation dat zorgt voor een directe verbinding met het spoorwegennet van Vlaanderen, zijn er diverse (eind)haltes van de bussen van de lijn. Verder loopt het bovenlokaal functioneel

fietsroutenetwerk langs hier en werd via een ondertunneling een directe doorsteek voorzien voor de zwakke weggebruiker naar het centrum van Brecht.

Het doel voor dit duurzaam vervoersknooppunt (knooppunt voor de trein, bus, fiets, te voet), is het creëren van mogelijkheden voor functies die optimaal gebruik maken van deze bereikbaarheid.

1.4.7.2. Doelstelling: voorzieningen in aansluiting met vervoersknooppunt en weren van niet compatibele functies

De bereikbaarheid van deze locatie met zowel openbaar vervoer, auto als langzaam verkeer geeft deze locatie enorm potentieel. Voor deze locatie moeten mogelijkheden gecreëerd worden voor functies die optimaal gebruik kunnen maken van deze bereikbaarheid. Gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zijn o.a. :

- een kantoor: een kantoor dient immers goed bereikbaar te zijn met openbaar vervoer (woon/werk pendel)
- Dienstverlenende functies afgestemd op de noden van deze werknemers van deze kantoren zoals:
 - o Kinderopvang; Advocatenkantoor; copycenter; Fitnesscentrum; Apotheeker; Kapper; Strijkatelier; Krantenwinkel; broodjeszaak.

Op deze manier worden verkeersbewegingen bespaard en kan deze omgeving fungeren als een voorbeeld van een duurzame werkomgeving.

- Beperkte commerciële activiteiten (bv. supermarkt, krantenwinkel, ...).

Om geen bovenlokale dynamiek te creëren worden schaaloverschrijdende volumes en functies geweerd, zoals:

- een congrescentrum
- een shoppingcentrum
- industrie.

Als voorwaarde voor de ontwikkeling van deze site, moet er worden gewaakt over het behoud van de samenhang met de kern van Brecht. Hiervoor dient men zowel de huidige langzaam verkeersverbindingen te bewaren als bijkomende functionele verbindingen te creëren. Er wordt een masterplan opgemaakt voor de ruime omgeving van de stationsomgeving (inclusief de aansluiting met de kern Brecht) waarin een ruimtelijke visie op het realiseren van de binding met de kern wordt geformuleerd.

Verder dient een **kwaliteitsvol openbaar domein** en voldoende (zichtassen naar de) open ruimte te worden bewaard. Ten slotte is ook de uitbreiding van **de pendelparking** aangewezen.

1.4.7.3. Acties

De concrete acties om bovenstaande doelstelling te bewerkstelligen zijn:

- Het gemeentebestuur van Brecht doet de suggestie aan de Vlaamse overheid om het gewestelijk RUP (GRUP) “Stopplaats Noorderkempem en Ringweg Brecht” te herzien d.m.v. een inhoudelijke verbreding. In de bestemmingszone t.h.v. het station zijn momenteel enkel werken, handelingen en constructies i.f.v. de overstap tussen verschillende verkeersmodi toegestaan.
- Aan de overzijde van de Oudaenstraat, rechtover de stationsite en regionale bushaltes bevindt zich nog een niet-ontwikkeld terrein. Een ontwikkeling van dit terrein kan mee zorgen voor het stimuleren van het station van Brecht als duurzaam vervoersknooppunt. De gemeente wenst de hogere overheid te suggereren om voor dit deel ook een herbestemming door te voeren. Dit kan door een uitbreiding van het gewestelijk RUP die gepaard gaat met de inhoudelijke herziening van het GRUP. Anderzijds kan dit ook door een gemeentelijk RUP op te maken voor dit deelgebied, waarbij het gemeentelijk RUP dan volledig wordt afgestemd op het herziene gewestelijk RUP.

Voor beide delen moet eerst een algemene visie en ontwerp tot stand komen. De twee RUP's moeten vervolgens complementair en in overeenstemming met die visie worden uitgewerkt.

De stationsomgeving bestaat vandaag uit louter een station incl. stationsgebouw (enkel loketfunctie en sanitaire voorzieningen), een busstelplaats, een parking en groenvoorziening.



Figuur 40 Stationsomgeving - huidige toestand



Figuur 41 Gewenst beleid stationsomgeving

1.5. Mogelijke maatregelen en acties binnen de deelruimte

In dit punt wordt het ontwikkelingsperspectief voor de deelruimte vertaald naar concrete maatregelen en acties die de gemeente kan nemen of die worden gesuggereerd aan de hogere overheden indien ze niet tot de bevoegdheid van de gemeente behoren.

1.5.1. Mogelijke maatregelen en acties voor de gemeente

Dorpskern van Brecht

Hoofdmaatregelen - hoofdacties

1. RUP Brecht Centrum

<i>Doestelling</i>	Leefkwaliteit van de dorpskern verhogen Opvangen van de lokale behoeften voor wonen
<i>Concrete actie, maatregel</i>	Versterken centrumas (handel en diensten) tussen het station en de dorpskern. Mogelijkheden voorzien om de woonfunctie in het centrum te verdichten. Ontwikkelen woonproject Centrum in parkgebied achter kerk. Ontwikkelingsmogelijkheden inbouwen voor het Kempisch museum.
<i>Concrete stappen</i>	Gedeeltelijk herzien van de BPA's Centrum A, B, C en D om de bebouwingsstructuur en de mogelijke functies tussen het in te planten station Noorderkempen en het huidige dorpscentrum te herbekijken. (versterken mogelijkheden voor handel en diensten en voorzien van mogelijkheden om het centrum te verdichten) Gedeeltelijk herzien van het BPA Centrum A en B om een (sociale) woonontwikkeling mogelijk te maken binnen een zone voor parkgebied. Herzien van het zuidelijk deel van het BPA bedrijventerrein De Ring (BPA Centrum Abis). Omzetten van de ambachtelijke zone naar centrumzone met mogelijkheden voor winkels (kleinhandel), diensten, wonen. Opmaken van een onteigeningsplan om het sociaal woonproject in het centrum te kunnen realiseren.
<i>Randvoorwaarden</i>	Centrumontwikkeling in voormalig parkgebied met een dichtheid van 20 woningen / ha, waarvan 50 % sociaal en 50 % privé

2. RUP Brecht Oost

<i>Doestelling</i>	Leefkwaliteit van de dorpskern verhogen door het uitbouwen van een groene verbinding. Opvangen van de lokale behoeften voor wonen en recreatie.
<i>Concrete actie, maatregel</i>	Gedeeltelijk ontwikkelen van het woonuitbreidingsgebied Waterhoevelaan. Ontwikkelen van het woonproject Laar. Ruimte zoneren voor het opvangen van lokale recreatieve behoeften. Ontwikkelen van een groene verbinding tussen de schoolomgeving en het achterliggende landbouwgebied met nevenfuncties.
<i>Concrete stappen</i>	Ontwikkelen van de onbebouwde zone zoals vastgelegd in het BPA Centrum C en D (gronden achter waterhoeve) Opstellen van een RUP om de eerste helft van het woonuitbreidingsgebied Waterhoeve te ontwikkelen en om een deel van het landelijk gebied dat aansluit op de kern om te vormen naar reservegebied voor lokale recreatieve infrastructuur. De omgeving van het woonproject Laar in overleg met de eigenaars op de markt brengen of ontwikkelen op gemeentelijk initiatief door de inrichting vast te leggen in het RUP Brecht Oost en, indien nodig, een onteigeningsplan op te stellen om de gronden op de markt te brengen. Systematisch aanwerven van gronden die gelegen zijn in de groene en recreatieve gebieden volgens het opgemaakte bestemmingsplan.

Randvoorwaarden Waterhoevelaan: Woondichtheid van 20 woningen/ha, waarvan in deze planperiode 50 % wordt ontwikkeld, waarvan 50 % sociaal en 50 % privé.

3. RUP Brecht Noord

Doelstelling Leefkwaliteit van de dorpskern verhogen door het uitbouwen van groene vingers
Opvangen van de lokale behoeften voor wonen.

Concrete actie en maatregel Ontwikkelen van groene vingers tussen de verschillende woonwijken
Restlandbouwgronden tussen de dorpskern en de omleidingsweg omzetten in woonreservegebied zodat bij een ontwikkeling van aangrenzende woongebieden hiermee rekening kan worden gehouden (bereikbaar houden van deze gebieden)

Concrete stappen Opstellen van een RUP om het agrarisch gebied tussen de omleidingsweg en de dorpskern om te vormen naar woonreservegebied en groengebied en om aansluitende niet-ontwikkelde delen van het woongebied om te vormen naar woonreservegebied.
Inrichtingsplannen opstellen voor de groenzones met als doel de openbare zone in te richten als speelruimte, trapveld, zithoek in relatie tot de omliggende buurten.
Systematisch verwerven van gronden die gelegen zijn in de groengebieden volgens het opgemaakte bestemmingsplan.

Randvoorwaarden Na het aanleggen van de ringweg.

4. RUP uitbreiding bedrijventerrein De Ring

Doel Opvangen van de lokale behoeften voor werken

Concrete actie en maatregel Ontwikkelen bedrijventerrein De Ring.
Afwerken van het woongebied tussen Veldstraat en bedrijventerrein De Ring.

Concrete stappen Opstellen van een RUP om het agrarisch gebied tussen het huidige bedrijventerrein de Veldstraat, de autosnelweg en de aan te leggen ringweg om te zetten in bedrijventerrein, woongebied en buffergebied.
Het RUP dient te voorzien dat het bedrijventerrein in twee fase kan worden ontwikkeld. In een eerste fase, voor de planperiode 2003-2007 bedraagt deze uitbreiding ca. 4 ha. In de tweede fase is dit ongeveer dezelfde oppervlakte. De tweede fase kan pas ontwikkeld worden nadat 75 % van de eerste fase werd gerealiseerd en in functie van de herlocalisatie van zonevreemde bedrijven.
De groene buffers worden voorzien tussen de woonzone en de bedrijventerreinzone.
Aanduiden van een nieuwe ontsluitingsweg. Deze weg ontsluit het bedrijventerrein De ring naar het nieuwe op- en afrittencomplex in het noorden.
Systematisch aanwerven van gronden op het toekomstige bedrijventerrein zodat de gemeente zelf de ontwikkeling van het bedrijventerrein in handen houdt.

Randvoorwaarden Na aanleggen van de ringweg.

Flankerende maatregelen

Om de leefkwaliteit in de dorpskern te verhogen dienen er naast ruimtelijke maatregelen nog een aantal andere maatregelen te worden genomen. Deze maatregelen kunnen echter niet gerealiseerd worden via de instrumenten van de ruimtelijke ordening en zullen dus via een ander beleidsdomein gerealiseerd moeten worden. Doch hebben deze maatregelen en acties een belangrijke invloed op de beeldwaarde van de ruimte. De maatregelen worden hieronder als flankerende maatregel aangegeven:

5. Heraanleg openbaar domein in centrumstraten Brecht

Doel Leefkwaliteit van de dorpskern verhogen

Uitvoerder Gemeente

Concrete stappen Herwerken van het profiel van de doorgaande straten zoals Beethovenstraat, Gasthuisstraat, Biest, Veldstraat en Venusstraat met de nadruk op het verblijfskarakter.

Doortrekken van het dorps erf over Biest tot achter de kerk.

Randvoorwaarden Na aanleg van de ringweg rond de dorpskern van Brecht.

6. Aanplanten buffer tussen ringweg en dorpskern

Doel Leefkwaliteit van de dorpskern verhogen

Uitvoerder Gemeente
Vlaams gewest

Concrete stappen Aanwerven van gronden en deze beplanten of beheersovereenkomsten afsluiten met de eigenaars van de gronden

Randvoorwaarden Tegelijk met aanleg van de ringweg te realiseren

Dorpskern van Sint-Lenaarts

Hoofdmaatregelen en hoofdacties

7. RUP Kapelakker

Doelstelling Opvangen van de lokale behoeften naar wonen.

Concrete actie, maatregel Ontwikkelen van een woonproject in de zone voor openbaar nut Kapelakker

Concrete stappen Opstellen van een RUP om de ontwikkeling van een sociaal woonproject in de zone voor openbaar nut mogelijk te maken.

Nevenmaatregelen

8. Ontwikkelen woonwijk Koningsstoel

Doel Opvangen van de lokale behoeften naar wonen.

Concrete actie, maatregel Ontwikkelen in overleg met IGEAN (ontwikkelen van sociale kavels)

Concrete stappen Enkel ontwikkelen van het woongebied, het woonuitbreidingsgebied wordt als reserve behouden voor een latere planperiode.

Randvoorwaarden Woondichtheid: 20 woningen/ha, 100 % sociale kavels.

9. Ontwikkelen woongebied Pothoek

Doelstelling Opvangen van de lokale behoeften voor wonen.

Concrete actie, maatregel In overleg te ontwikkelen met het OCMW en sociale huisvestingsmaatschappij.

Concrete stappen Ontwikkeling van een gemengd project van sociale woningbouw en bejaardenwoningen aansluitend op het parkgebied. Deze ontwikkeling wordt verspreid over verschillende fasen.

Randvoorwaarden Woondichtheid: 20 woningen/ha, 50 % bejaardenwoningen, 50 % sociale woningen.

Flankerende maatregelen

1. Ontsluiting van het bedrijventerrein D'Hoef

Om de bestaande ontsluiting van het bedrijventerrein te verbeteren en om een goede afstemming te krijgen met het bovenlokaal verkeersnet wordt de ontsluiting van het bedrijventerrein D'Hoef herwerkt. Voorstel is om deze ontsluiting te laten samenvallen met het knooppunt van Mallebaan en Groot Veerle. Op deze manier ontstaat er een duidelijke toegangspoort naar het bedrijventerrein D'Hoef. Hiervoor dient er een afstemming te gebeuren met de provincie.

2. Ontsluiting van de bedrijventerreinen langs Vaartkant Links

Om de bestaande bedrijven langs Vaartkant Links beter te ontsluiten, wordt er voorgesteld om een nieuwe brug te voorzien over het Kempisch kanaal. Deze brug voorziet in een verbinding met

Vaartkant Rechts en Oostmallebaan, richting secundaire weg. Door de realisatie van deze nieuwe ontsluitingsweg kan het doorgaand vrachtverkeer in de dorpskern van St.-Lenaarts beperkt.

3. Versterken groene ruimte in het centrum

<i>Doel</i>	Leefkwaliteit in de dorpskern verhogen
<i>Concrete actie, maatregel</i>	Uitbreiden van het dorpspark door het omvormen van het oude kerkhof naar parkgebied en het integreren van het nieuwe kerkhof in de parkzone.
<i>Concrete stappen</i>	Opstellen van een inrichtingsplan voor de omgeving van het bestaande park, de recreatiezone en beide kerkhoven. Inrichten van deze parkzone.

Dorpskern van Klein Veerle

Flankerende maatregelen

1. Herinrichting van het openbaar domein

<i>Doel</i>	Leefkwaliteit van de dorpskern verhogen.
<i>Concrete actie, maatregel</i>	Herinrichting van Klein Veerle. Herinrichting van de omgeving van de school en de kerk.
<i>Concrete stappen</i>	Heraanleg van Klein Veerle: voorzien van een fietspad, afremmen van het doorgaand verkeer, aanplanten van laanbomen en verhogen van de verblijfsfunctie. Heraanleg van de omgeving van de school en de kerk zodat er een groter aaneengesloten geheel ontstaat dat als centrumgebied (parkgebied) dienst kan doen voor de kern van Klein Veerle.

Tussenliggende ruimten

Hoofdmaatregelen en hoofdacties

1. Uitbouwen van de activiteitendreef

<i>Doel</i>	Een duidelijke functie geven aan de tussenliggende ruimten.
<i>Concrete actie, maatregel</i>	Analyseren van de bestaande activiteiten langs Lessiusstraat en Heiken en vastleggen van de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden (zowel wat betreft wonen, bedrijvigheid als handel)
<i>Concrete stappen</i>	Opstellen van een RUP om: Bestaande concentratiegebieden van bedrijven en handel om te vormen naar ambachtelijke zone of zone voor handelsactiviteiten die hinder kunnen meebrengen in de dorpskern (dus in functie van garagebedrijven, bouwbedrijven, tuinbouwbedrijven..., maar niet voor kledingszaken, supermarkt...) Het voorschrift van het RUP dient eenduidig vast te leggen welke functies er nu en in de toekomst binnen de concentratie kunnen gevestigd worden, de bouwvoorschriften (hoe groot, hoe hoog, hoe diep...) en materiaalgebruik vast te leggen. Delen te herbestemmen als groene zone (versterken van bestaande beken als groene dwarsrelaties binnen het bebouwde lint). De woonfunctie te versterken. In delen waar geen bedrijvigheid of handels aanwezig is wordt wonan als hoofdfunctie vastgelegd. Het RUP dient hier andere functies dan wonen tegen te houden.
<i>Flankerende maatregel</i>	Herinrichten van het openbaar domein, voorzien van fietspaden, gegroepede ontsluitingen, laanbeplanting...

Nevenmaatregelen

2. Uitbouwen van een centraal punt voor lokale waterrecreatie binnen het dorpenetwerk

<i>Doel</i>	Relatie tussen het kanaal en het dorpenetwerk versterken.
-------------	-----------------------------------------------------------

<i>Concrete actie, maatregel</i>	Verlagen van de kade en/of dijken, aanleggen van steigers langs het Kempisch kanaal. Voorzien van mogelijkheden voor ondersteunende infrastructuur voor waterrecreatie te bouwen (vb. bergloods voor kano's, roeiboten...)
<i>Concrete stappen</i>	Verlagen van de kade en/of dijken, aanleggen van een steiger in overleg met AWZ Opstellen van een RUP om het agrarisch gebied om te vormen in recreatiegebied zodat de inplanting van constructies in de nabijheid van het Kempisch kanaal mogelijk wordt gemaakt.

Flankerende maatregelen

3. Uitbouwen van het landbouwgebied met nevenfuncties

<i>Doel</i>	Een duidelijke functie geven aan de tussenliggende ruimten.
<i>Concrete actie, maatregel</i>	Opstellen van een inrichtingsplan of landschapsplan dat de toekomstvisie voor gans de centrale open ruimte vastlegt. Het plan wordt als een niet-bindend beleidsplan gehanteerd.
<i>Mogelijke onderdelen van het plan:</i>	Aanduiden van gebouwen die beter landschappelijke geïntegreerd dienen te worden. Opstellen van een stimuleringsbeleid om deze landschappelijke integratie te bevorderen. Aanduiden van gebieden die prioritair worden voorbehouden voor de landbouw en gebieden die in aanmerking komen voor de ontwikkeling van recreatiezones en groengebieden (park, bos en natuurgebieden). Aanduiden van utilitaire en recreatieve langzaam verkeersroutes om de verschillende dorpskernen met elkaar te verbinden.

1.5.2. Taken en voorstellen voor de provincie en het Vlaams gewest

- Aanleggen van een ringweg rond de dorpskern van Brecht en het verleggen van het op- en afrittencomplex naar het noorden.
- Omleggen van de secundaire weg type II langs de volgende wegen: N133 Groot Veerle tot aan Mallebaan, N153 Mallebaan tot aan Heiken, N115 Heiken – Lessiusstraat tot aan de te ontwerpen ringweg, ringweg rond de dorpskern van Brecht tot aan het nieuw te voorzien op- en afrittencomplex.
- **Steenbakkerij Floren**
De gemeente Brecht vraagt aan het Vlaams gewest om via de procedure van de historisch gegroeide bedrijven voldoende mogelijkheden te voorzien voor de uitbreiding van de bestaande activiteiten van de steenbakkerij Floren.
- **Omvorming Kooldriespark tot zone voor recreatief woongebied**
De gemeente vraagt aan de provincie om de zone voor verblijfsrecreatie Kooldriespark om te vormen tot zone voor recreatief woongebied omdat deze zone nagenoeg volledig permanent bewoond wordt en naar de toekomst toe geen potenties heeft om zicht te ontwikkelen als verblijfsrecreatiegebied.

2. BRECHT ZUID

2.1. Doelstellingen

- Leefkwaliteit in Brecht zuid verhogen.
- Opvangen van lokale behoeften voor wonen en werken.
- Relatie tussen het kanaal en het dorp versterken.
- Onderlinge relatie tussen de verschillende dorpsdelen versterken.
- Uitbouwen van een groene gordel rond St.-Job-in't-Goor.

2.2. Visie

2.2.1. Visie voor gans het gebied - uitgangshouding

De kernbegrippen voor het bebouwd perifeer landschap zijn **selectieve bundeling en verbeteren van de interne samenhang**.

Selectieve bundeling wordt bekomen door het aanduiden van een duidelijk centrumgebied voor het geheel van St.-Job-in't-Goor.

De interne samenhang wordt verbeterd door het indelen van Brecht zuid in verschillende wijken. Deze wijken worden met duidelijke ontsluitingsstraten verbonden met het centrumgebied.

De rol van St.-Job-in't-Goor binnen de gemeente Brecht

St.-Job-in't-Goor vormt de derde verdichtingspool voor wonen binnen de gemeente. Hierbij moet voldoende aandacht worden geschonken aan een selectieve verdichting. In het centrum zal naar specifieke plekken worden gezocht waar verdichting mogelijk en aanvaardbaar is.

In en rond St.-Job-in't-Goor worden voornamelijk grotere kavels verkocht. Daarom wordt er geopteerd om in de bestaande inbreidingsgebieden voornamelijk kleinere, betaalbare percelen aan te bieden. Op deze manier wil men de migratiedruk op het gebied verlagen.

Drie gebieden met een eigen karakter

Uit de synthese is gebleken dat Brecht zuid in drie grote delen zal worden opgesplitst: de dorpskern St.-Job-in't-Goor, de woonwijk Hoge Heide en het woongebied met recreatief karakter Rommersheide-Tremmelheide.

Dit zijn drie duidelijk, ruimtelijk gescheiden deelgebieden. Er wordt geopteerd om voor elk deel een specifiek ontwikkelingsperspectief uit te werken, dat aansluit bij het huidige karakter van de omgeving.

Uitbouwen van een groene gordel rond Brecht zuid

St.-Job-in't-Goor wordt bijna volledig omgeven door een bosgordel. Deze bosgordel vormt een duidelijke scheiding met het noordelijke agrarische deel van de gemeente Brecht.

Om een verdere ontwikkeling van de bebouwing in noordelijke richting tegen te houden wordt deze bosgordel versterkt en verder uitgebouwd. Bebouwing (woningen, bedrijven...) zijn in deze gordel niet gewenst. Bestaande bebouwing kan onder strikte randvoorwaarden blijven bestaan. Een verwijdering van deze bebouwing op lange termijn is gewenst. Onbebouwde plekken worden open gehouden.

Het open(baar) karakter van de bosstructuur wordt zoveel mogelijk hersteld. Hiervoor dienen storende omheiningen en verharde wegen verwijderd te worden. Autoverkeer wordt ontmoedigd of verboden.

Bepaalde vormen van zachte recreatie (vb. fit-o-meter, mountainbike-parcours...) zullen worden geïntegreerd in deze bosgordel. De infrastructuur die hiervoor nodig is wordt bij de bebouwing van

het Brecht zuid ingepast. Geïsoleerde recreatieve infrastructures zullen niet worden aanvaard in de bosstructuur.

Niet elk deel van deze groene gordel bestaat uit bos. Sommige delen worden gekenmerkt door een kleinschalig agrarisch landschap. Ook dit karakter zal worden behouden binnen de groene gordel.

2.2.2. Uitwerking van de visie voor St.-Job-in't-Goor

Een lijnvormige concentratie

In St.-Job-in't-Goor wordt langsheen Brugstraat een andere type van bebouwing aangetroffen dan in de achterliggende woonwijken. De bebouwing, die is opgebouwd langs de voornaamste ontsluitingsweg, kenmerkt zich door een hogere dichtheid en door het groot aanbod aan centrumfuncties langsheen deze as.

Naar de toekomst toe zal deze as verder worden ontwikkeld als centrum van St.-Job-in't-Goor. Hiervoor moeten nieuwe mogelijkheden worden gecreëerd om de bebouwing op enkele plekken te verdichten. Een heraanleg van het openbaar domein zal de kwaliteiten van deze straat verhogen. Het uitbouwen van verschillende focuspunten op deze as creëert rustpunten. Deze punten zullen samenvallen met belangrijke centrumfuncties op niveau van de gemeente zoals scholen, dienstencentrum... Hierbij zullen ze uitgewerkt worden als plein, park, aandachtspunt...

Een duidelijke functie voor openruimte fragmenten

De resterende kavels en onbebouwde binnengebieden mogen niet als restruimte worden beschouwd. Deze gebieden moeten een duidelijke functie krijgen binnen de structuur van de dorpskern. Dit wil zeggen dat deze gebieden ofwel in aanmerking zullen komen voor verdichting (wonen, werken, recreatie, voorzieningen...) of dat ze worden bestemd als groene ruimte (park, recreatie...).

Zo zal het zinvol zijn om voor elke wijk een centrumgebied aan te duiden waarrond een sterk samenhangend gemeenschapsleven zal worden opgebouwd. In deze gebieden zal plaats worden gemaakt voor speelveldjes, zithoeken, wijklokaal... De centrumfunctie zal worden versterkt door het inplanten van gemeentelijke voorzieningen zoals telefooncel, postbus, glasbak, halteplaats chemocar...

Een dorpsontwikkeling langs de vaart

St.-Job-in't-Goor ligt naast de vaart. Er zal zelfs worden gezegd dat Brecht zuid in twee delen wordt gesneden door de aanwezigheid van het kanaal. Als men zich langsheen het kanaal beweegt wordt de dorpskern van St.-Job-in't-Goor amper ervaren. Nieuwe woonontwikkelingen langsheen, en gericht op, het kanaal zouden deze breuk kunnen wegwerken. Deze ontwikkelingen zullen een versterking realiseren in twee richtingen:

- Het dorp wordt zichtbaar gemaakt langs het kanaal. Op deze manier zal beter worden ingespeeld op de versterking van het kanaal als recreatieve as.
- Het kanaal wordt zichtbaar gemaakt in het dorp. Hierdoor zal de kwaliteit van de woonomgeving worden verhoogd. Op deze manier ontstaat er een dorp aan het kanaal en niet naast het kanaal.

Een duidelijkere verkeersstructuur

De bestaande wegenstructuur binnen de dorpskern van St.-Job-in't-Goor is op vele plaatsen onduidelijk. In de toekomst worden er per wijk een aantal duidelijke ontsluitingswegen aangeduid. Deze straten krijgen een duidelijk profiel mee. Alle andere straten worden woonstraten. Bij een herinrichting van deze woonstraten wordt er geopteerd om ze een duidelijk profiel van woonstraat mee te geven. Volgende straten worden geselecteerd als buurtontsluitingsstraten:

- Hogebaan
- Zandstraat
- De Renlaan
- Bergsebaan
- Tilburgbaan (van de Brechtse Baan tot aan Bareellaan)
- Berkenlaan - Winkelhaakstraat

Daarnaast moet voldoende aandacht gaan naar de ontsluiting op het kruispunt van Brugstraat – Beukenlei met Schotensteenweg - Eikenlaan. Dit kruispunt heeft nu reeds zoveel verkeer te slikken dat de dorpskwaliteiten in deze omgeving zeer laag zijn. Daarom moet worden bekeken of door een herinrichting van het kruispunt, de dorpskwaliteit er beter tot zijn recht zal komen.

Een gedifferentieerde verdichting

St.-Job-in't-Goor bezit een groen karakter. Daarom is het noodzakelijk dat er binnen de dorpskern van St.-Job-in't-Goor moet worden gezocht naar mogelijke verdichtingspunten. Deze verdichtingspunten worden zoveel mogelijk gezocht in de zone tussen de centrummassen en de te ontwikkelen buurtparken. Op deze manier zullen de buurtparken een alternatief vormen voor de kleinere percelen in de omgeving.

Naar de rand toe wordt het groene karakter zoveel mogelijk behouden om een zachte overgang te maken naar de aangrenzende groene gordel. In deze zone zal een andere verdichting worden gehanteerd dan in de centrumzone.

Volgende verdichting zal worden vooropgesteld:

- Centrumzone: 15 tot 20 woningen/ha
- Midden: 10 tot 15 woningen/ha
- Rand: 10 woningen/ha

Zone voor lokale sport en recreatievoorzieningen Klein Schijn – Luie Hoek

Achter het administratief centrum bevindt zich een zone voor recreatie. Deze zone sluit aan op het golfterrein op het grondgebied van Schilde. De zone loopt uit in een landbouwzone tussen Kerklei en Klein Schijn, die haar eindpunt vindt in Luie Hoek. Gans deze zone zal in de toekomst worden voorbehouden voor een verdere ontwikkeling van lokale sport- en recreatievoorzieningen. Hierbij wordt vooral gedacht aan de ontwikkeling van zachte functies zoals voetbalveld, speelveld een speelbos voor jeugdbewegingen... Langsheen Kerklei liggen nu reeds een aantal grotere voorzieningen (Cultureel centrum, Parochiezaal, school, jeugdlokaal, administratief centrum...) die uitlopen in het achterliggende open gebied. In deze overgangszone tussen open ruimte en dorpskern zullen indien nodig nog nieuwe hardere lokale voorzieningen voor sport en recreatie worden geïntegreerd.

Luie Hoek vormt de toegangspoort tot een ruimer recreatiegebied: de Brechtse Heide. Deze zal verder worden uitgerust tot recreatieve poort tot de Brechtse Heide. Dit wil zeggen een goed uitgeruste halte voor openbaar vervoer. Voldoende parkeervoorzieningen. Bijkomende voorzieningen zoals informatiepanelen, picknicktafels, speeltuin...

2.2.3. Uitwerken van een visie voor Hoge Heide

Een aangepaste woonvorm

Een woonpark wordt gekenmerkt door grote percelen in een groene omgeving. Het groene karakter binnen deze omgeving moet maximaal worden beschermd. Daarom wordt een verdere ontwikkeling van het wonen niet verder gestimuleerd binnen deze zone. Om het groene karakter te bewaren zullen een aantal specifieke maatregelen worden opgelegd voor gans de zone:

- uitwerken van een aangepaste dichtheid
- minimale kavelgrootten
- reglementering voor de aard en de soort van aanplantingen

Wonen in een park

Hoge Heide ligt grotendeels in de groene gordel rond de dorpskern van St.-Job-in't-Goor. Het groene karakter van deze zone dient zoveel mogelijk bewaard te blijven en waar nodig versterkt worden. Hierbij worden vooral aanplantingen met streekeigen beplanting aangemoedigd.

Grotere niet ontwikkelde bebouwde gebieden zullen worden weerhouden van een verdere woningbouwprogrammatie en zullen een groene inrichting krijgen. Dit groen zal in verbinding worden gesteld met andere groenstructuren binnen de groene gordel. Binnen deze groenstructuren zullen een aantal doorgaande en verbindende langzaam verkeersroutes worden uitgewerkt.

Verbeteren van de verkeersontsluiting

De toegangen tot de achterliggende wijken zijn langs Schotensteenweg meestal niet duidelijk aangegeven. Daarom wordt er geopteerd om een aantal ontsluitingswegen die langsheen Schotensteenweg liggen te accentueren. Haltes voor openbaar vervoer zullen worden gekoppeld aan de toegangen tot de achterliggende wijken.

Uitbouwen van een centrum voor verblijfsrecreatie

Een belangrijk deel van Hoge Heide wordt gekenmerkt door de zone voor verblijfsrecreatie. Op dit ogenblik bestaan er binnen deze zone drie locaties voor verblijfsrecreatie: camping De Groene Linde, Verblijfshuis De Merel en het Jeugdheem.

In de toekomst zal De Merel verder worden uitgebouwd als een centrum voor verblijfsrecreatie binnen de gemeente. Hiervoor kan de bestaande infrastructuur gesaneerd en uitgebreid worden.

Daarnaast kan er in de ruimte, aansluitend op de bebouwde structuur van Hoge Heide ruimte worden voorzien voor de ontwikkeling van lokale recreatieve infrastructuur en/of recreatieve infrastructuur ter ondersteuning van de verblijfsrecreatie zoals buitensportterreinen, speelbos, trapveld...

Belangrijk hierbij is dat het gebied een semi-publiek karakter blijft behouden. Dit wil zeggen dat het voor elke inwoner vrij toegankelijk moet zijn om te komen wandelen en fietsen.

2.2.4. Uitwerken van een visie voor Rommersheide - Tremmelheide

Binnen de zone voor recreatief wonen zullen duidelijk twee zones worden onderscheiden. Het oude gedeelte, tussen Mieksebaan en autosnelweg, heeft een wanordelijk uitzicht. De zone bestaat uit een wirwar van straten zonder een duidelijke structuur. Het latere gedeelte, ten noorden van Mieksebaan, heeft meer het uitzicht van een traditionele verkaveling. Ook hier is de verkeersstructuur niet altijd even duidelijk.

Wonen in een park – relatie publiek - privé

Dit wil zeggen dat er in de omgeving extra aandacht wordt geschonken aan de groene omgeving. Bewoners kiezen Rommersheide – Tremmelheide voor de specifieke woonvorm: klein wonen in een groene omgeving. De groene omgeving mag zich echter niet beperken tot private eigendommen. Binnen het geheel van Rommersheide – Tremmelheide moet worden gewerkt aan een meer openbaar kader, of het ontwikkelen van een park met verschillende zachte recreatieve functies zoals speeltuin, petanque, fit-o-meter, visvijver...

Wonen in een park houdt ook een beperking in van bedrijvigheid. Bedrijven horen niet thuis in een parkomgeving. Door de beperking van de perceelsgrootte en de bouwoppervlakte zullen bedrijven zich hier niet kunnen vestigen. Bestaande bedrijven worden op de huidige schaal begrensd. Uitbreidingen zijn niet mogelijk, een herlocatie is gewenst.

Verbeteren van de verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting binnen deze zone is zeer onduidelijk. Mieksebaan is de enige grote straat die doorheen het gebied loopt. Van daaruit moet gezocht worden naar de juiste insteek voor de achterliggende zones te bereiken.

In de toekomst moet worden getracht om vanuit Mieksebaan een duidelijke ontsluitingsweg aan te sluiten die de gehele achterliggende zone bedient. De verschillende verkavelingen sluiten zoveel mogelijk aan op deze wijkontsluitingsweg.

De ontsluitingswegen moeten duidelijk van karakter verschillen met de woonstraten. Deze laatste worden zoveel mogelijk met een groen karakter of als woonerf ingericht.

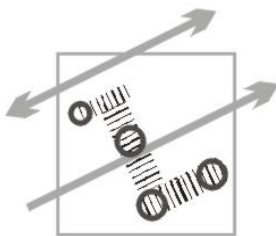
Versterken van de groene rand – realisatie van nieuwe bossen

Rond de zone liggen heel wat bosgebieden. Deze zone valt mede in de bosgordel rond Brecht zuid. Niet de hele zone wordt ingesloten door bosgebied. Vooral de laatste verkavelingen zijn gerealiseerd in open gebied. Daardoor is het parkkarakter in deze verkavelingen veelal afwezig.

In de toekomst wensen we de zone beter te integreren in het landschap. Daarom wordt de boszone rond de woonwijk versterkt. In de landbouwzone er rond gaat de voorkeur naar een versterking van de kleine landschapselementen. Bepaalde delen die aansluiten op de woonwijk zullen op lange termijn worden omgezet naar boszone.

2.3. Concepten

Een hart voor St.-Job



Om de structuur van Brecht zuid te verbeteren krijgt St.-Job-in't-Goor een duidelijk centrumgebied. Dit gebeurt door de bestaande historische as op te waarderen. Dit wil zeggen een kwalitatieve herinrichting met een aantal focuspunten.

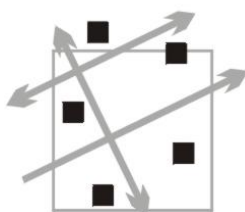
Zo zullen onder ander Luie Hoek, de ruimte voor het administratief centrum, de ruimte voor de schooltoegang, de ruimte aan de vaart en de ruimte rond het Lichtenbergplein een extra accent krijgen.

Vijf woonwijken



Om de structuur van het bebouwd landschap te verbeteren wordt gewerkt rond vijf woonwijken. Elke wijk heeft zijn eigen specifieke eigenschappen. Deze zullen in de toekomst verder worden benadrukt, zodat de eigenheid van de verschillende wijken wordt versterkt..

Een parkplein waar mogelijk

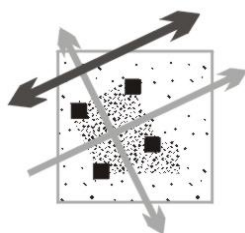


Om de sociale samenhang ruimtelijk te ondersteunen wordt gewerkt naar een aantal parkpleinen. Deze ruimtes worden niet aanzien als nieuw te ontwikkelen centropolen voor voorzieningen, deze worden gegroepeerd langsheen de centrum-as.

Deze ruimte wordt eerder aanzien als buurtparken, een ruimte waar mensen samenkomen om te spelen, te ravotten, te praten, te feesten...

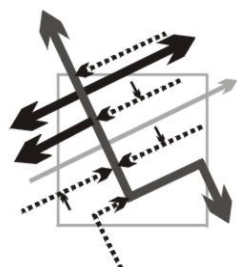
Het parkplein heeft de mogelijkheid om verschillende activiteiten op te vangen. In de uitwerking zal worden gestreefd naar de aanwezigheid van een trapveld, een basketplein, een skate-hoekje, een speeltuin, een zithoek, een pétanqueveld...

Een gedifferentieerde verdichting binnen de kern van St.-Job-in't-Goor



Om het groene karakter van de dorpskern van St.-Job-in't-Goor te behouden wordt er een gedifferentieerd verdichtingsbeleid toegepast binnen de kern. Zo wordt in de ruimte tussen de centrumas en de buurtparken een hogere verdichting gehanteerd dan in de rand van de dorpskern. Daar wordt de dichtheid lager gehouden om de overgang naar de groene rand te behouden.

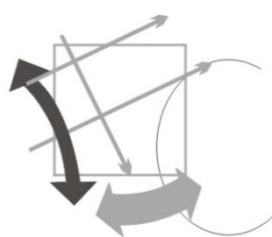
Het verkeer geherstructureerd



Om de verkeersafwikkeling te verbeteren wordt de toekomstige structuur van het wegennet geënt op de centrale dorps-as. Deze dorps-as heeft een dubbele functie. Enerzijds heeft ze een ontsluitende functie voor de gehele kern. Ontsluiten van de verschillende woonwijken naar de autosnelweg. Anderzijds heeft deze weg een verbindende functie tussen St.-Antonius-Zoersel en Maria-Ter-Heide-Brasschaat.

Vanuit de vijf woonwijken zullen ontsluitingswegen aansluiten op deze dorps-as.

Gebundeld groen



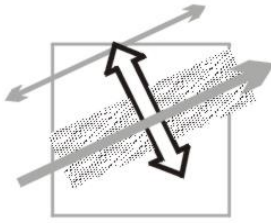
De groenfragmenten rond Brecht zuid bieden een meerwaarde voor de bewoners. Op het moment is er te weinig samenhang aanwezig tussen de fragmenten. Toch moet worden gewerkt aan het verbeteren van de onderlinge samenhang van de verschillende groenelementen.

Hierbij moet rekening worden gehouden met de vele stukken die in privé-bezit zijn. Op deze manier wordt Brecht zuid omringd door een groot groengebied dat (gedeeltelijk) toegankelijk is voor het publiek.

Dit gebeurt het best aan de hand van een groenstructuurplan. Volgende elementen zullen worden opgenomen in een actieplan:

- verwijderen van bebouwing
- verwijderen van afsluitingen
- ontmoedigen van het autogebruik
- aanleggen van een samenhangend recreatief netwerk

St.-Job aan de Vaart

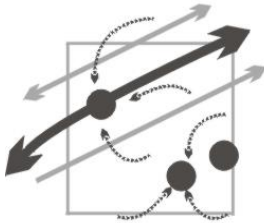


Om de dorpskern van St.-Job-in't-Goor meer voelbaar te maken van op het kanaal en om het kanaal sterker te laten ervaren binnen de dorpskern wordt er rond het kanaal een woonontwikkeling gecreëerd.

Deze ontwikkeling hoeft niet te worden gerealiseerd langsheen gans de lengte van het kanaal. Er wordt best gekozen voor een aantal strategische plekken in het centrum. Volgende delen komen hiervoor in aanmerking:

- ter hoogte van de zwaaiom
- langs delen van F. de Meyerstraat, Ebeslaan en Vaartlaan
- ter hoogte van Sluis 5

Langzaam verkeer gericht op openbaar vervoer



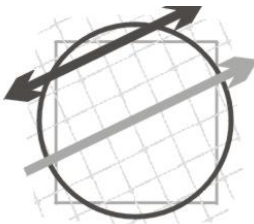
Het provinciaal structuurplan voorziet een herstructurering van het openbaar vervoer in het bebouwd perifeer landschap. St.-Job-in't-Goor is gelegen op een stamlijn die het station Noorderkempem verbindt met het centrum van Antwerpen.

Om een hoge frequentie van het openbaar vervoer te behouden wordt er best selectief omgesprongen met de halteplaatsen. Binnen St.-Job-in't-Goor wordt gekozen om één hoofdknoop voor openbaar vervoer in te richten. Deze knoop is te situeren aan het Lichtenbergplein.

Dwars op deze as wordt een tweede openbaar vervoersverbinding voorzien langsheen Brugstraat. Deze lijn richt zich voornamelijk op het vraagafhankelijk vervoer en op de spitsuren. Op deze as wordt gekozen om twee hoofdknopen in te richten. Een centrumknoop ter hoogte van het administratief centrum en een recreatieknoop ter hoogte van Luie Hoek.

Aan deze hoofdknopen zullen duidelijke voorzieningen worden gekoppeld. (fietsenstalling, openbaar toilet, parkeerplaatsen...) Naast deze hoofdknopen zullen nog kleinere halteplaatsen worden voorzien. Vanuit de verschillende woonwijken zorgen langzaam verkeersverbindingen voor een aansluiting naar de belangrijkste halteplaatsen.

Een sterk uitgebouwd circuit voor langzaam verkeer

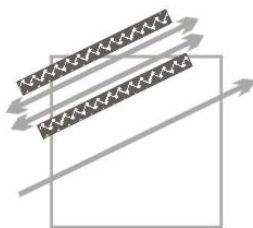


Een aantal groenstructuren door St.-Job-in't-Goor maken deel uit van grotere verbidingsstructuren. Het Kempisch kanaal verbindt het grootstedelijk gebied Antwerpen met de Noorderkempem. Het Antitankkanaal verbindt een aantal grotere groengebieden rond Antwerpen, ze worden door de provincie gebundeld in de "groene gordel".

St.-Job-in't-Goor ligt juist op het kruispunt van deze twee bovenlokale structuren. Rond de dorpskern liggen grotere groenstructuren. In de verschillende woonwijken liggen verspreide kleinere groenstructuren, waaronder de te ontwikkelen parkpleinen.

Een goed uitgebouwd langzaam verkeersnetwerk binnen de dorpskernen zal al deze lokale en bovenlokale structuren met elkaar verbinden. Dit langzaam verkeersnetwerk zal worden samengesteld uit utilitaire en recreatieve fiets- en voetverbindingen.

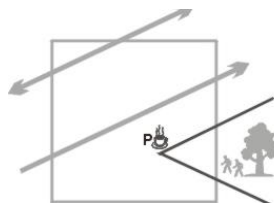
Infrastructuur gebufferd



De E19 en de toekomstige HSL-lijn zijn gelegen tussen de dorpskern en Rommersheide-Tremmelheide. Deze infrastructuur zorgt nu reeds voor heel wat hinder in de woonkernen. Met de komst van de HSL zal deze druk nog toenemen.

Daarom moet tussen deze gebundelde infrastructuur en de woonkernen een degelijke buffer worden opgetrokken die de hinder maximaal moet beperken. In dit opzet wordt er gedacht aan een natuurlijke buffer (berm met wintergroen scherm) of een geluidsscherm.

Luie Hoek als poort tot de Brechtse Heide



Luie hoek vormt het laatste focuspunt van de centrumas in St.-Job-in't-Goor. Tegelijkertijd vervult deze ruimte ook een dubbele toegangsfunctie. De omgeving vormt voor het doorgaand autoverkeer een centrumpoort voor de dorpskern.

Daarnaast is de omgeving van Luie Hoek een toegangspoort voor de Brechtse Heide. Dit zal worden versterkt door een algehele heraanleg van het openbaar domein met een duidelijke openbaar vervoershalte, een goed uitgebouwde parking en kleinschalige infrastructuur zoals informatiepanelen, picknicktafels, speeltuin...

2.4. Gewenste Ruimtelijke Structuur voor Brecht zuid

2.4.1. Voor gans Brecht zuid

Kaart 44: Gewenste ruimtelijke structuur voor Brecht zuid

St.-Job-in't-Goor wordt opgebouwd rond **vijf woonwijken**. *Drie woonwijken* worden geënt op een opgewaardeerde centrumas. Nieuwe voorzieningen worden in de eerste plaats in deze wijken ingepast. Er wordt gewerkt met een gedifferentieerde verdichting van het woonweefsel die een overgang mogelijk maakt naar de omliggende groene gordel. De andere *twee wijken* zijn eerder afgelegen en maken deel uit van de groene gordel rond de dorpskern van St.-Job-in't-Goor. Een verdere verdichting van deze wijken wordt niet gestimuleerd. Het opleggen van minimale kavelgrootten en randvoorwaarden voor de aanplanting van groenelementen zullen het groene karakter van deze wijken ondersteunen.

De **samenhangende groenelementen** rond Brecht zuid zorgen voor een natuurlijke en landschappelijke begrenzing van de dorpskern van St.-Job-in't-Goor. Deze groenelementen worden gebundeld in een groene gordel. Het versterken van de groene gordel op zich, het verbeteren van het openbaar karakter en het beperken van de bebouwing in deze zone zijn de belangrijkste aandachtspunten.

De groene gordel vormt de basis van een **langzaam verkeersnetwerk**. Een rondgaand circuit dat toegang verleent aan de verschillende wijken in Brecht Zuid en aan de omliggende bovenlokale groenstructuren. Het circuit zal ook een kleinere inwendige versie kennen. Deze versie verbindt de verschillende te ontwikkelen **parkpleinen** in de woonwijken en verbindt de wijken met de voornaamste voorzieningen en haltes van openbaar vervoer.

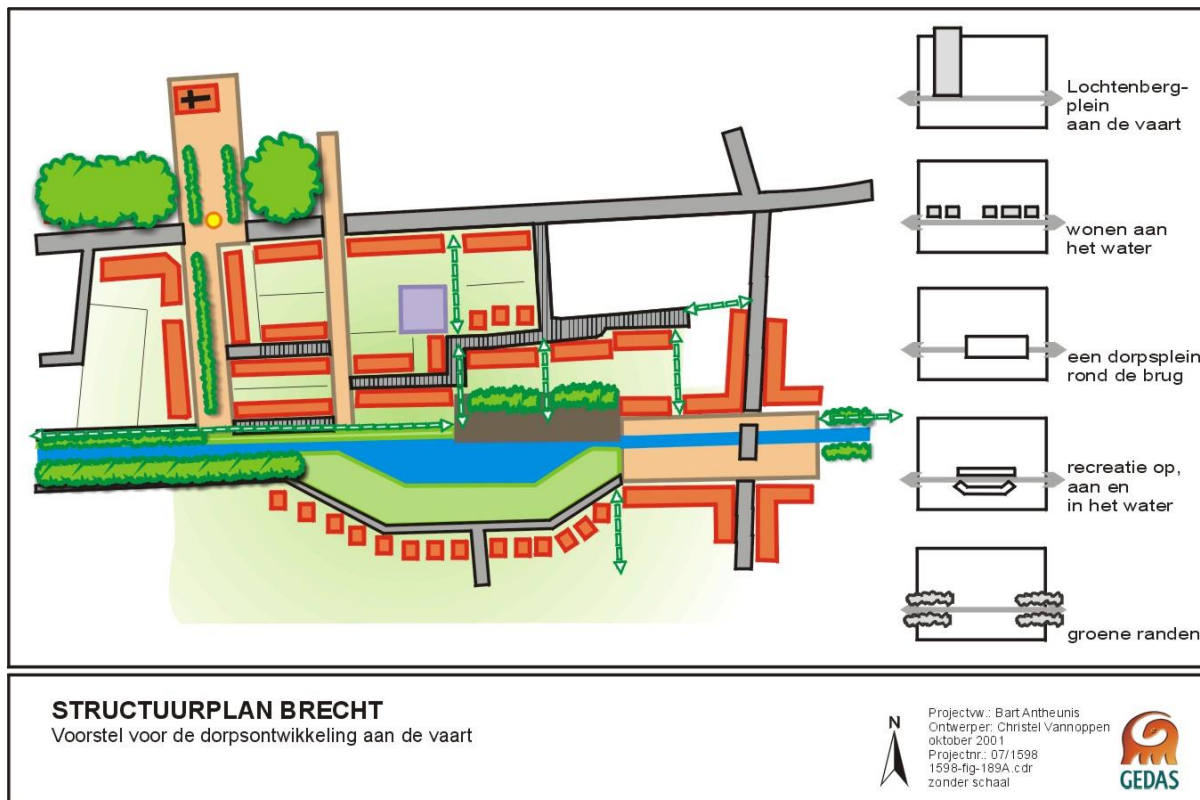
Ook aan de verkeerscirculatie moet een vernieuwende aandacht worden geschonken. Zo moeten per woonwijk een aantal **duidelijke ontsluitingswegen** naar de **centrumas** worden aangeduid. De overige straten moeten voornamelijk de uitstraling hebben van een **woonstraat** of woonerf in plaats van een overwegend verkeerskarakter.

2.4.2. Voor St.-Job-in't-Goor

De dorpskern van St.-Job-in't-Goor wordt verder ontwikkeld rond **drie grote wijken**. Deze wijken worden door een aantal duidelijke ontsluitingswegen geënt op de centrumas. De centrumas wordt versterkt als drager van voorzieningen voor gans de dorpskern van St.-Job-in't-Goor. Een algehele herinrichting van het openbaar domein met afstemming op de categorisering van de wegen wordt voorop gesteld.

Waar mogelijk wordt gezocht naar een locatie om buurtgroen aan te leggen. Deze elementen worden ontwikkeld als een combinatie van parken en pleinen of zogenaamde parkpleinen. De verschillende **parkpleinen** worden onderling met elkaar verbonden door langzaam verkeersverbindingen.

Figuur 42: Voorstel voor een dorpsontwikkeling aan de vaart



De ruimte tussen de centrumas en de parkpleinen wordt sterker verdicht dan de rand van de dorpskern. Op deze manier wordt er een overgang gerealiseerd naar de omliggende groene gordel. De parkpleinen zullen als compensatie dienen voor de hogere verdichting die wordt gerealiseerd. Ter hoogte van het Kempisch kanaal wordt gezocht naar mogelijkheden om de dorpskern beter zichtbaar te maken langs het kanaal.

Tussen de dorpskern en het Klein Schijn wordt een ruimte afgebakend voor het opvangen van **lokale recreatieve functies**. Luie Hoek wordt ontwikkeld als een **toegangspoort tot de Brechtse Heide**.

Het **bedrijventerrein Kloosterveld**, op de grens met Schoten, kan enkel in functie van de herlocalisatie van bedrijven uit Brecht zuid worden uitgebreid.

2.4.3. Voor Hoge Heide

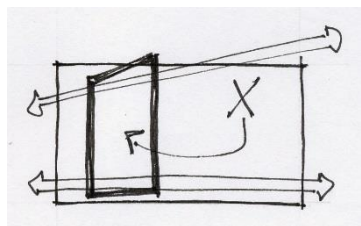
Kaart 45: Gewenste ruimtelijke structuur voor Hoge Heide

Hoge Heide wordt verder ontwikkeld als een woonpark. Het karakter wordt er gelegd op grote percelen in een bosrijke structuur. Binnen deze groenstructuren zullen verbindende en ontsluitende langzaam verkeersroutes worden geïntegreerd. De verkeersstructuur binnen de wijk zelf wordt gelinkt op een beperkt aantal ontsluitingsstraten. Deze ontsluitingsstraten krijgen een duidelijke aandachtspunt langsheen Schotensteenweg.

Ter hoogte van het verblijfscentrum de Merel, de camping de Groene Linde en het Jeugdheem zal het gebied voor verblijfsrecreatie verder worden uitgebouwd. Volgende ontwikkelingsvisie wordt hierbij naar voor geschoven:

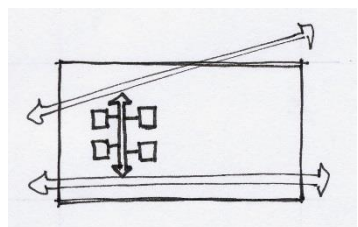
Concepten voor het domein de Merel

Versterken van de recreatie aansluitend op de bebouwde ruimte



Het gebied kent op het moment een versnipperd voorkomen van recreatie, landbouw en bossen met belangrijke natuurlijke waarde. Om het gebied beter te ordenen en tegemoet te komen aan de bovenlokale visies voor het buitengebied worden de versnipperde recreatiegebieden geherstructureerd tot een grotere pool die aansluit bij de bebouwde omgeving.

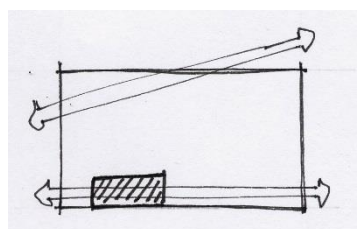
Ontwikkelingen gebundeld rond één ontsluitingsas



Er wordt geopteerd om de recreatie ontwikkelingen zoveel mogelijk in te passen in het huidige landschap van het gebied. De aanleg van nieuwe infrastructuur wordt waar mogelijk beperkt.

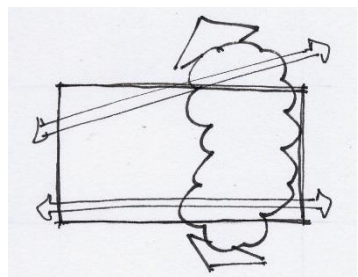
De Schippersdreef wordt ingericht als centrale ontsluitingsas waarop alle recreatieve infrastructuur wordt geënt.

Recreatie aan, op en in het water



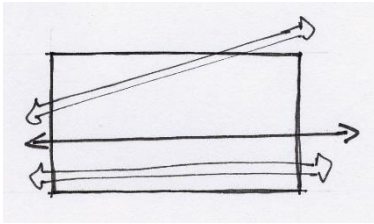
Om de relatie met het Kempisch kanaal te versterken wordt er aan het kanaal een zone aangeduid waar nieuwe watergebonden infrastructuur kan ingepast worden.

Versterken van de natuurlijke verbinding tussen Brechtse heide en Groot Schietveld



Door de reorganisatie van de recreatie in het gebied door te voeren en de bestaande zone voor verblijfsrecreatie te laten aansluiten bij de bebouwing kan de natuurlijke verbinding tussen de Brechtse Heide, Rommersheide en Groot Schietveld beter worden uitgewerkt.

Tilburgbaan als alternatieve doorgaande recreatieve verbinding



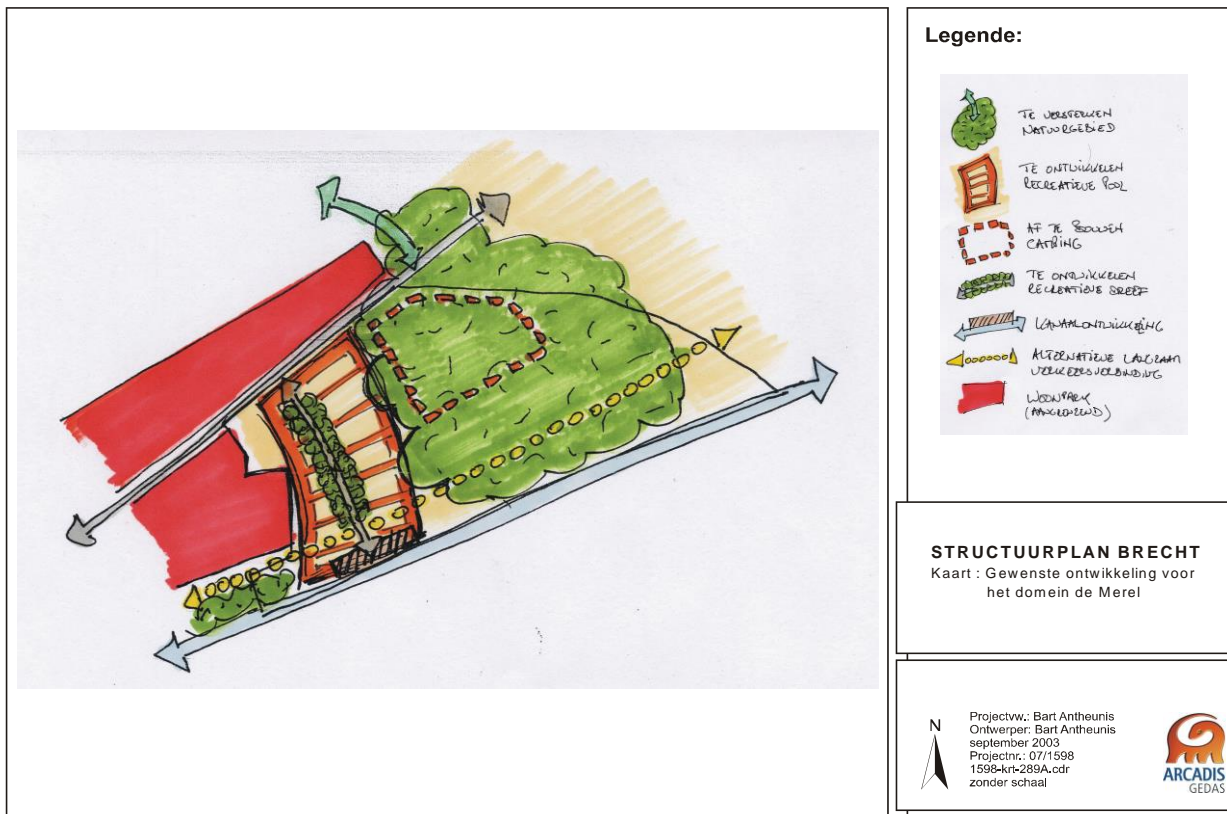
In functie van de kanaalontwikkelingen die zullen uitgewerkt worden en de uitwerking van de natuurlijke verbinding tussen de Brechtse heide en het domein de Merel kan de doorgaande recreatieve route langs het Kempisch kanaal plaatselijk worden omgeleid via de Tilburgbaan.

Gewenste ruimtelijke structuur en ontwikkelingsperspectieven voor het domein de Merel

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied van de Merel omvat volgende onderdelen:

- Te versterken natuurgebied
- Te ontwikkelen recreatiepool
- Af te bouwen camping
- Recreatieve dreef
- Kanaalontwikkeling
- Alternatieve langzaam verkeersverbinding

Figuur 43: Gewenste ruimtelijke structuur De Merel



• Te versterken natuurgebied

De bestaande bosgebieden in het noordoosten van het gebied De Merel worden verder uitgebreid om de natuurlijke verbinding tussen de Brechtse Heide, Rommersheide en het Groot Schietveld te versterken. De bosgebieden worden volledig gevrijwaard van bebouwing. Delen ervan kunnen een zachte recreatieve functie krijgen in functie van de aangrenzende woonwijken en de te ontwikkelen recreatiezone (hoofdzakelijk als wandelgebied).

Volgende krachtlijnen worden door de gemeente als suggestie naar het Vlaams gewest gegeven (als uitwerker van de natuurlijke verbinding tussen Brechtse Heide, Rommersheide en Groot

Schietveld) en aan de provincie (als opstellers van een grensoverschrijdende visie over het Kempisch kanaal):

- Versterken van de bestaande boskern door uitbreiding van de kern. De uitbreidingsmogelijkheden kunnen in alle richtingen onderzocht worden, maar dienen in hoofdzaak te gebeuren in de richting van het kanaal en de Schotensteenweg – E19 om de natuurlijke verbinding te versterken. Hierbij dient voldoende rekening te worden gehouden met het belang van de aanwezige landbouwgronden. De bosuitbreidingen worden bij voorkeur gerealiseerd op gronden die door de landbouw als onbelangrijk worden geacht. Om de uitbreiding in de richting van de Schotensteenweg en E19 te realiseren dient de bestaande camping afgebouwd te worden (zie verder)
- Langs het kanaal kunnen de bestaande dijken omgevormd worden tot meer natuurlijke oevers om de verbinding tussen de Brechtse heide en het domein de Merel te versterken. De doorgaande recreatieve route kan hier behouden blijven door deze te verleggen naar de Tilburgbaan (zie ook verder).
- De huidige paden binnen het bos zijn loodrecht georiënteerd op de Tilburgbaan. Om het gebied aantrekkelijker te maken voor wandelaars kunnen er eventueel een aantal dwarse verbindingen worden gerealiseerd zodat er een circuit ontstaat in de boskern.

- **Te ontwikkelen recreatiepool**

Om in te spelen op de recreatieve potenties van het Kempisch kanaal en om het aanbod inzake verblijfsrecreatie beter af te stemmen op de recreatieve potenties van het kanaal worden de huidige zones voor recreatie in het domein de Merel gereorganiseerd. In deze recreatiepool kunnen eveneens mogelijkheden worden voorzien voor het opvangen van de lokale recreatieve behoeften van de omliggende woonwijken (vb. voetbalveld, speelbos, speelplein...) Om de huidige dynamiek in deze omgeving niet te overschrijden kan de reorganisatie van de recreatieve bestemmingen slechts leiden tot een vergelijkbare oppervlakte aan recreatie, zoals die nu in de zone aanwezig is (of 26,63 ha).

Aandachtspunten bij deze ontwikkeling zijn:

In functie van de reorganisatie van de verblijfsrecreatie in het gebied:

- mogelijkheden voor het voorzien van nieuwe mogelijkheden voor (gegroepeerde) verblijfsrecreatie (camping, vakantiehuisjes, chalets...)
- herbesteding van de huidige gebouwen van de Merel: ofwel door de bestaande gebouwen te renoveren, door deze af te breken en een nieuw gebouw te plaatsen of een andere vorm van verblijfsrecreatie te voorzien binnen de zone

In functie van verblijfsrecreatie in het gebied of de woonwijken die aansluiten op de zone:

- behouden van de huidige tennisclub en eventueel voorzien van uitbreidingsmogelijkheden
- mogelijkheden voor ontwikkeling van recreatieve activiteiten in de bunker langs het kanaal
- mogelijkheden voor het voorzien van gebouwen voor overdekte sport- en recreatie
- mogelijkheden voor het voorzien van bijkomende openluchterreinen (sportvelden, speelterreinen, speelbos...)
- inplantingen van gebouwen en speelvelden dienen steeds rekening te houden met de eigenheid van het gebied en zoveel mogelijk de landschappelijke identiteit van het landschap behouden. Indien men deze eigenschappen niet kan behouden dienen er bijkomende inspanningen geleverd te worden om de gebouwen en de infrastructuur landschappelijk te integreren.

Doordat de ligging van de recreatieve zone aan het Kempisch kanaal, door de concentratie van de verblijfsrecreatie en door de visie van provincie om het Kempisch kanaal verder in de recreatieve sfeer te ontwikkelen vormt de zone in feite een bovenlokale recreatieve pool. Bovenlokale recreatieve polen dienen door de provincie geselecteerd en uitgewerkt te worden. De bovenstaande elementen zijn dan ook een suggestie van de gemeente Brecht aan de provincie Antwerpen welke kunnen worden meegenomen in de studie rond de ontwikkeling van het Kempisch kanaal.

Indien de provincie akkoord gaat met de ontwikkelingen in de Merel, dan kunnen de huidige ontwikkelingen zoals hierboven omschreven worden bijgestuurd met de elementen die voortkomen uit de studie rond het Kempisch kanaal. Dit kan eventueel aanleiding geven tot het

aanduiden van een ruimere recreatieve cluster (ruimer dan de 26,63 ha die er nu voorzien is op het gewestplan).

- **Af te bouwen camping**

Om de reorganisatie van de recreatie binnen het gebied van de Merel door te voeren wordt de bestaande camping De Linde, langs de Schotensesteenweg afgebouwd. Op deze manier kan de recreatiecluster beter aangesloten worden bij de bebouwing en het kanaal en kan de natuurlijke verbinding tussen de Brechtse Heide, Rommersheide en het Groot Schietveld beter worden uitgewerkt.

Voor de ontwikkelingen in de omgeving houdt dit in dat:

- nieuwe uitbreidingen van kampeerterrinen of ondersteunende gebouwen zijn niet meer mogelijk. hiervoor kan de gemeente een uitvoeringsplan opmaken waarbij ze voor de huidige camping de nabestemming bos of natuur voorziet.
- de uitbating van de bestaande camping wordt op termijn gestopt (geen aflevering van een nieuwe uitbatingvergunning conform het decreet houdende de organisatie voor openluchtrecreatieve verblijven)
- de bestaande kampeerterrinen kunnen, indien dit in overeenstemming is met het decreet houdende de organisatie voor openluchtrecreatieve verblijven worden geherlokaliseerd naar de nieuwe zone.
- nieuwe ontwikkelingen in de nieuwe zone kunnen slechts uitgevoerd worden nadat er voldoende garanties zijn dat de bestaande camping wordt afgebouwd.
- de beeldbepalende woningen die in het voormalige kampeerterrin zijn gelegen kunnen in afstemming met de afdeling AMINAL een nieuwe functie krijgen binnen de natuurverbinding.

- **Recreatieve dreef**

De Schippersdreef vormt de ontsluitingsweg van de recreatieve pool naar de Schotensesteenweg. De Schippersdreef vormt ook de dragende as van al de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen binnen deze zone en zorgt voor een verbinding van de recreatieve infrastructuur met het Kempisch kanaal. Om de recreatieve waarde van deze weg te versterken, en om een scheiding te maken tussen de verschillende weggebruikers (vb. voetgangers, fietsers en autoverkeer) wordt de Schippersdreef effectief als een dreef ingericht. Op deze manier wordt ook een eerste aanzet gegeven om de nieuwe infrastructuur landschappelijk te integreren binnen de ruimere omgeving.

- **Kanaalontwikkeling**

Om de recreatieve pool beter te laten aansluiten bij het Kempisch kanaal worden er mogelijkheden voorzien voor nieuwe ontwikkelingen langs het kanaal. Deze ontwikkelingen kunnen kleinschalig zijn (vb. voorzien van een aanlegsteiger voor boten) of grootschaliger (vb. voorzien van een kleine haven met bijhorende accommodatie zoals sanitair blok).

De eerste ontwikkeling kan door de gemeente gerealiseerd worden. De tweede ontwikkeling overschrijdt het lokale niveau. De gemeente geeft de ontwikkeling van een kleine jachthaven aansluitend op de recreatieve pool van de Merel mee als suggestie naar de provincie bij de ontwikkeling van haar visie rond het Kempisch kanaal.

- **Alternatieve langzaam verkeersverbinding**

De Tilburgbaan kan als alternatieve doorgaande recreatieve verbinding worden ingepast. Op deze manier kan de oever langs het Kempisch kanaal ingericht worden als een meer natuurlijke oever waardoor er een sterkere natuurverbinding kan gerealiseerd worden met het overliggende gebied van de Brechtse Heide.

2.4.4. Voor Rommersheide-Tremmelheide

Kaart 46: Gewenste ruimtelijke structuur voor Rommersheide -Tremmelheide

Rommersheide-Tremmelheide wordt verder ontwikkeld als een groene woonwijk. Binnen deze wijk worden specifieke voorschriften opgelegd voor de verdere ontwikkeling van de bestaande percelen. De groenstructuur wordt versterkt door delen van resterende open gebieden om te zetten in groene recreatieve ruimten. De interne verkeersstructuur wordt gelinkt op een aantal duidelijke buurtontsluitingsstraten. De overige straten, worden beschouwd als woonstraten. Op lange termijn zal worden gedacht aan het voorzien van een aantal lokale voorzieningen op schaal van de omgeving.

2.5. Mogelijke maatregelen en acties binnen de deelruimte

In dit punt wordt het ontwikkelingsperspectief voor de deelruimte vertaald naar concrete maatregelen en acties die de gemeente zal nemen of die worden gesuggereerd aan de hogere overheden indien ze niet tot de bevoegdheid van de gemeenten behoren.

2.5.1. Mogelijke maatregelen en acties voor de gemeente

Dorpskern St.-Job-in't-Goor

Hoofdmaatregelen en hoofdacties

1. Strategisch project Vaartontwikkeling

<i>Doelstelling</i>	Opvangen van de lokale behoeften naar wonen. Versterken van de relatie tussen het kanaal en de dorpskern.
<i>Concrete actie, maatregel</i>	Ontwikkelen van woningen met zicht op het kanaal. Ontwikkelen van een verbinding vanaf het Lochtenbergplein tot aan het kanaal. Verlagen van kades en aanleggen van een verlaagd plateau (plein aan het water).
<i>Concrete stappen</i>	Opmaken van een RUP om de vrij liggende percelen tussen het kanaal en het Lochtenbergplein te ordenen zodat er de mogelijkheid ontstaat om de woonontwikkelingen te richten naar het kanaal.
<i>Flankerende maatregel</i>	Heraanleggen van de volledige omgeving van het kanaal tussen het sluiscomplex, de jachthaven en het Lochtenbergplein. Eventueel verlagingen van de kade of dijken voorzien zodat er mogelijkheden ontstaan met zittreden en een rechtstreeks contact met het water mogelijk is (plein aan het water) in overleg met dienst der scheepvaart

2. Versterken centrum St.-Job-in't-Goor

<i>Doelstelling</i>	Opvangen van de lokale behoeften naar wonen. Versterken van het handelscentrum in de kern van St.-Job-in't-Goor.
<i>Concrete actie, maatregel</i>	Duidelijke ontwikkelingsmogelijkheden geven aan bestaande handelszaken en diensten en het creëren van bijkomende mogelijkheden voor nieuwe handelszaken en diensten. Mogelijkheden voorzien om de centrummas te verdichten (wonen boven winkels). Hierdoor ontstaat er ook een grotere draagkracht voor de centrumvoorzieningen. Eventueel verplaatsen van de bouwlijn zodat er betere mogelijkheden ontstaan voor het aanleggen van voetpaden, fietspaden en openbaar vervoer.
<i>Concrete stappen</i>	Opmaken van een RUP om de mogelijkheden voor handel en diensten en voor het verdichten van de centrummas vast te leggen.
<i>Flankerende maatregel</i>	Heraanleg van de centrumstraten Eikenlei, Brugstraat, Kerklei. Herinrichting van focuspunten op de centrummas. Volgende plekken komen hiervoor in aanmerking: Luie Hoek, Plein voor administratief centrum, schoolomgeving langsheen Brugstraat, omgeving Kempisch kanaal, Lochtenbergplein.

3. Ontwikkelen van de woonwijk Leeuwerik

<i>Doelstelling</i>	Opvangen van de lokale behoeften naar wonen. Versterken van de leefbaarheid van Brecht zuid. Ondersteunen van sociale netwerken. Ontwikkelen van een dorpspark.
<i>Concrete actie, maatregel</i>	Ontwikkelen van een woonproject voor het opvangen van de lokale woonbehoeften in de deekern van St.-Job-in't-Goor. Ontwikkelen van een park(plein) om het aanbod aan toegankelijke groene ruimten en speelterreinen binnen de kern van St.-Job-in't-Goor te verhogen.
<i>Concrete stappen</i>	Afstemmen van het bestaande BPA in herziening met de gegevens van de woonbehoeftestudie of opstellen van een RUP voor de ontwikkeling van Leeuwerik. Bij het opstellen van het BPA of RUP dient er naast het opvangen van de woonbehoeften ook ruimte worden voorzien voor een groene ruimte of parkplein als buurtgroen.
<i>Flankerende maatregel</i>	Inrichtingsplan opstellen voor de ontwikkeling van de groene ruimte.
<i>Randvoorwaarden</i>	Min. 2 ha wordt ontwikkeld als groene ruimte. Woningdichtheid: 20 woningen/ha. 50 % sociale woningbouw, 50 % sociale kavels

4. RUP Afwerking zuidelijke rand St.-Job-in't-Goor - Beekvallei van Klein Schijn

<i>Doelstelling</i>	Opvangen van de lokale behoeften naar sport en recreatie. Uitbouwen van een groene gordel rond de dorpskern van St.-Job-in't-Goor.
<i>Concrete actie, maatregel</i>	Ontwikkelen van een globaal plan waarin de toekomstige ontwikkeling voor de zuidelijke rand (tussen Antitankkanaal en Luie Hoek) wordt vastgelegd. Het plan bevat volgende planopties: <ul style="list-style-type: none"> - Uitwerken van een groene, recreatieve verbinding tussen Antitankkanaal en Luie Hoek - Het creëren van bijkomende mogelijkheden voor de integratie van harde (sporthal, verharde speelterreinen) en zachte (speelbos, onverhard speelveld) infrastructuur voor sport-, jeugd en recreatie. - Het voorzien van landbouwpercelen voor hobbyland (voornamelijk stallen van paarden)
<i>Concrete stappen</i>	Opmaken van een RUP voor het omzetten van agrarisch gebied en woonuitbreidingsgebied naar bovenstaande planopties.
<i>Flankerende maatregel</i>	Opstellen van een inrichtingsplan voor de open ruimte.

Nevenmaatregelen

5. Uitbouwen van parkpleinen waar mogelijk

<i>Doel</i>	Ondersteunen van sociale netwerken. Versterken van de leefbaarheid in Brecht Zuid.
<i>Concrete actie, maatregel</i>	Aanleggen van toegankelijke groene ruimten en speelterreinen voor de bewoners van de wijk.
<i>Concrete stappen</i>	Eventueel opstellen van RUP's om de gebieden waar de parkpleinen moeten ontwikkeld worden om te zetten van woongebied naar parkgebied of openbaar domein. Eventueel gronden onteigenen of aankopen om de parkpleinen te kunnen aanleggen.
<i>Flankerende maatregelen</i>	Inrichtingsplannen opstellen voor de parkpleinen.

Flankerende maatregelen

6. Verbeteren van de ontsluiting van de wijken

<i>Doel</i>	Leefkwaliteit van de dorpskern verhogen
<i>Concrete stappen</i>	Selecteren van wijk- en buurtontsluitingsstraten en afstemmen in de aanleg van het openbaar domein. Eventueel invoeren van enkelrichtingstraten zodat het verkeer gericht wordt op deze wijk- en buurtontsluitingsstraten.

7. Versterken van de recreatieve functie langs het kanaal

<i>Doel</i>	Versterken van de relatie tussen het kanaal en de dorpskern. Opvangen van de behoeften naar recreatie.
<i>Concrete stappen</i>	Uitbouwen van recreatieve routes over het jaagpad. Uitbouwen van havenvoorzieningen ter hoogte van de zwaaihoek van St.-Job-in't-Goor.

Woonwijk Hoge Heide

Flankerende maatregelen

8. Verbeteren van de ontsluiting

<i>Doel</i>	Leefkwaliteit van Brecht-zuid verhogen.
<i>Concrete stappen</i>	Selecteren van straten die zullen fungeren als buurtontsluitingsstraten. Verbeteren van de aansluiting op het hogere wegennet door een herinrichting van het openbaar domein. Volgende kruispunten met Schotensteenweg verdienen extra aandacht: Andrélaan, Cambeenboslaan, Vriendschapslaan, Solvijnslaan, Schippersdreef, Van Bavellaan en Eendrachtslaan.

Woonwijk Rommersheide-Tremmelheide

Flankerende maatregelen

9. Inrichten van het groengebied

<i>Doel</i>	Leefkwaliteit in Brecht zuid verhogen. Opvangen van de behoefte aan lokale recreatie.
<i>Concrete stappen</i>	Opmaken van een inrichtingsplan voor het openbaar park en voor de recreatiegebieden die zijn gelegen binnen het BPA Recreatief woongebied.

10. Verbeteren van de ontsluiting

<i>Doel</i>	Leefkwaliteit in Brecht zuid verhogen
<i>Concrete stappen</i>	Verbeteren van het profiel van de Mieksebaan die geselecteerd is als gebiedsontsluitingsstraat. Herinrichting van het openbaar domein en voorzien van een fietspad. Selecteren van straten die zullen fungeren als buurtontsluitingsstraten. Volgende straten komen hiervoor in aanmerking: Rommersheide A, C, E, F en Koekoeksdreef voor het noorden en J. Nuytsdreef, Spechtendreef, Kromvenlaan en Bosbeddreef voor het zuiden. Verbeteren van de aansluiting op het hogere wegennet door een herinrichting van het openbaar domein. Volgende kruispunten met Mieksebaan verdienen extra aandacht: J. Nuytsdreef, Rommersheide A, Spechtendreef, Bosbeddreef, Achteromstraat en Koekoeksdreef.

Groene gordel

Flankerende maatregelen

11. Uitbouwen van de groene gordel rond St.-Job-in't-Goor

<i>Doel</i>	Uitbouwen van een groene gordel rond St.-Job-in't-Goor.
-------------	---------------------------------------------------------

<i>Concrete actie, maatregel</i>	Verbinden van versnipperde groenstructuren. Versterken van de bosstructuur
<i>Concrete stappen</i>	Omvormen van de bestaande brug, Hoge Mereyt, tot een groene recreatieve verbinding in de groene gordel. Bij deze ontwikkeling moeten naast de verbindingen voor fauna nog voldoende mogelijkheden opengelaten worden voor het landbouwverkeer en het recreatief verkeer. Systematisch aankopen van percelen in de groene gordel. Weren van bebouwing, verharde wegen en omheiningen in de bosgebieden. Stimuleren van aanplantingen op niet beboste percelen.

Overlappende acties

Flankerende maatregelen

12. Uitbouwen van een netwerk van langzaam-verkeersverbindingen

<i>Doel</i>	Onderlinge relatie tussen de verschillende dorpsdelen versterken
<i>Concrete stappen</i>	Aanduiden van straten waarin de fietsers extra aandacht dienen te krijgen en uitwerken van maatregelen om de doorstroming van deze fietsers te bevorderen en hun veiligheid te verbeteren.

2.5.2. Taken en voorstellen voor de provincie en het Vlaams gewest

- **Samenwerkingsverbanden bebouwd perifeer landschap**
De gemeente Brecht wenst actief deel te nemen aan samenwerkingsverbanden die door de provincie worden opgestart voor het verder uitwerken van het bebouwd perifeer landschap. De gemeente vraagt aan de provincie om versnelt werk te maken van de bovenlokale mobiliteitsstudie die de provincie voor het bebouwd perifeer landschap wenst op te starten.
- **Versterken groene gordel rond St.-Job in de omgeving van het Antitankkanaal**
Deze actie heeft tot doel om de restanten agrarisch gebied om te vormen naar natuurgebied om de groene gordel rond de dorpskern van St.-Job-in't-Goor te versterken. De gemeente Brecht vraagt aan de provincie Antwerpen om deze herbestemmingen mee op te nemen bij het opmaken van een PRUP voor het antitankkanaal als een bovenlokale recreatieve en groene structuur.
- **Ontwikkeling Domein de Merel**
De gemeente geeft de reorganisatie van het gebied van de Merel mee als suggestie naar de hogere overheid. Dit zowel naar de provincie als naar het Vlaams gewest.
De gemeente geeft de ontwikkeling van de recreatieve pool (ontwikkelen van een pool voor verblijfsrecreatie met bijhorende accommodatie) met zijn kanaalontwikkelingen (ontwikkelen van een kleine haven met bijhorende accommodatie langs het Kempisch kanaal) mee aan de provincie voor de uitwerking van haar visie rond het Kempisch kanaal. De gemeente vraagt aan de provincie dat, indien zij de visie van de gemeente aanvaard, hiervoor een uitvoeringsplan zal opmaken.
Indien de provincie de visie van de gemeente niet aanvaardt dan zal de gemeente een uitvoeringsplan opmaken om de reorganisatie van het gebied op lokaal niveau door te voeren. De gemeente geeft de suggestie aan het Vlaams gewest om bij stopzetting van de camping, deze gronden aan te kopen en deze te gebruiken voor het uitwerken van de natuurlijke verbinding tussen de Brechtse Heide, Rommersheide en het Groot Schietveld.

3. OPEN NOORDEN

3.1. Doelstellingen

De landbouw blijft in de toekomst een belangrijke economische kracht in de gemeente (en de streek). Hierbij vervult de landbouw een rol als mededragers van het Brechtse landschap. Volgende doelstellingen worden hierbij naar voor geschoven:

- Behouden van de huidige dynamiek van de landbouw en indien nodig versterken.
- Inschakelen van landbouwbedrijven in nevenactiviteiten zoals verblijfsrecreatie, hoeveverkoop, beheren van de open ruimte...
- Een duidelijk beleid naar bebouwing in het open gebied.
- Behouden van het karakteristieke landschap van de open kempen.
- Verbinden van grotere bos- en heidegebieden binnen de gemeente.

3.2. Visie

3.2.1. Visie voor gans het gebied – uitgangsbasis

De kernbegrippen voor het open noorden zijn **landschap** en **landbouw**.

Onder **landschap** wordt voornamelijk verstaan het behouden en versterken van het open karakter van het landschap. Het behouden van de veeteelt als belangrijkste agrarische ruimtegebruiker is hierbij een hoofddoel. Het doordacht inplanten van lijnvormige landschapselementen (laanbomen, haagkanten) langs structuurbepalende assen (invalswegen, beken...) of het versterken van structuurbepalende landschapsovergangen (bosranden) ondersteunen de dieptezichten in het landschap.

Landbouw is hierbij zeer belangrijk. De landbouw is voornamelijk toegespitst op veeteelt. Hierdoor blijft het open karakter van het landschap bewaard. Een verdere toename van de bebouwing in de open ruimte is niet gewenst. Bestaande concentraties van gebouwen zullen blijven bestaan en aan bestaande landbouwbedrijven zullen voldoende ontwikkelingsperspectieven gegeven worden voor een moderne bedrijfsvoering.

Een gebiedsgerichte ontwikkeling

Binnen het ruimtelijke structuurplan wordt een garantie gegeven voor het behoud van een voldoende agrarisch areaal voor de beroepslandbouw. Weliswaar zullen niet alle landbouwgebieden op een evenwaardige manier worden ontwikkeld. In bepaalde gebieden moet eveneens rekening worden gehouden met de wensen die voortvloeien vanuit andere sectoren. Dit wil zeggen dat in deze gebieden meerdere sectoren worden ondergebracht en dat de belangen van deze sectoren zo goed als mogelijk op elkaar moeten worden afgestemd.

Dit zal leiden tot een differentiatie van de landbouwgebieden binnen de gemeente. Deze indeling is een verfijning op lokaal niveau van de categorisering die op provinciaal niveau werd doorgevoerd. Bij de indeling van deze gebieden wordt rekening gehouden met de bestaande typologie van de agrarische bedrijven.

Verhinderen van het oneigenlijk gebruik van het agrarisch areaal

Ongewenste functies binnen het agrarisch areaal werken verstorend op de agrarische sector. Het opleggen van duidelijke randvoorwaarden voor zonevreemde functies in het agrarisch buitengebied zal ervoor zorgen dat de verstoring voor een groot stuk wordt ingedijkt.

Voor vrijgekomen landbouwbedrijven zullen andere functies, dan agrarische, para-agrarische of wonen, worden uitgesloten. Om agrarische bedrijven economisch meer rendabel te maken zullen nevenactiviteiten in functie van de omgeving worden opgenomen (vb. beheer van de open ruimte, hoevetoeisme, hoeveverkoop...).

Landbouw met aandacht voor landschap en natuur

Binnen het open gebied liggen nog enkele belangrijke beekvalleien. Deze beekvalleien vormen belangrijke verbindingengebieden tussen de grotere natuurgebieden binnen de gemeente. Het is van groot belang dat deze valleigebieden worden gevrijwaard van enige vorm van bebouwing. Op langere termijn zal verder worden gewerkt aan het versterken van de natuurlijke loop van de beken die in deze valleigebieden liggen.

Naast de beekvalleien wordt voldoende aandacht geschonken aan het behoud en versterken van de kleine landschapselementen (hoogstambomen, houtkanten, hagen...). Deze structuren zullen bepaalde diepte-zichten in het landschap versterken. Kleine landschapselementen zullen eveneens worden gebruikt om landbouwbedrijfsgebouwen beter in het landschap te integreren.

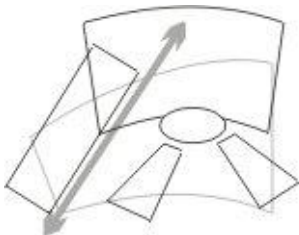
Het open karakter geeft een eigen identiteit aan het Brechtse landschap. Daarom is het niet gewenst dat er in de toekomst een toename plaatsvindt van glastuinbedrijven.

Mestverwerkingsinstallaties aansluitend bij het bestaande bedrijventerreinen

Om de overproductie aan mest op te vangen is het gewenst dat er wordt gezocht naar mestverwerkende installaties. Deze bedrijven mogen niet eender waar, in het landschap worden ingepast. Het is gewenst dat deze bedrijven aansluiten bij een bestaand bedrijventerrein. Om overlast in de dorpskernen tot een maximum te beperken gebeurt dit het best aansluitend op het bedrijventerrein D'Hoef.

3.3. Concepten

Een gebiedsgerichte ontwikkeling



In de gemeente Brecht zullen ruimtelijk vier landbouwzones worden afgebakend. Het landbouwgebied ten noorden van de noordelijke dorpen, de Brechtse heide het landbouwgebied rond Overbroek (tussen N117 en Veldstraat) en de open ruimte tussen de noordelijke dorpen en Brecht zuid.

De landbouwzone ten noorden van de noordelijke dorpen wordt beschouwd als een perspectiefgebied voor de landbouw. Een verdere ontwikkeling van andere bedrijvigheid is in deze zone niet toegelaten, woningen zullen onder strikte randvoorwaarden verbouwen, heropbouwen of uitbreiden.

Landbouwbedrijven zullen er maximaal ontwikkelen. Nieuwe landbouwbedrijven kunnen zich hier vestigen en nieuwe serrebedrijven zijn mogelijk met een maximale oppervlakte van 2 ha en indien ze aansluiten bij de bestaande bebouwde omgeving (serres, woonlinten, bedrijventerrein...)

Landschapselementen worden er enkel ingevoegd ter ondersteuning van structuurbepalende assen en beekvalleien.

De Brechtse Heide wordt aanzien als een landbouwgebied met een belangrijke natuurlijke en/of landschappelijke waarde. De landbouw is er de hoofdgebruiker van de ruimte. Daarnaast wordt het inbrengen van kleine landschapselementen aangemoedigd om een verbinding te creëren tussen de groene gordel rond St.-Job-in't-Goor en de oude kleiputtenlandschappen. Dit zal op vrijwillige basis gebeuren (afsluiten van beheersovereenkomsten) of op gemeentelijk initiatief (langs openbare wegen

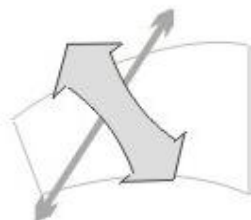
en waterwegen). Best wordt op voorhand, in overleg tussen de verschillende belanghebbende partijen (natuur, M&L en landbouwers) een plan uitgewerkt met de gewenste te realiseren verbindingen. Andere functies worden in deze zone niet gestimuleerd. Landbouwbedrijven kunnen er met respect voor de omgeving verder ontwikkelen.

Het landbouwgebied rond Overbroek kan opgesplitst worden in twee zones. Het gebied rond Overbroek en ten noorden ervan wordt aanzien als een perspectiefgebied voor de landbouw. Het is in deze omgeving dat landbouwbedrijven zich maximaal kunnen ontwikkelen. Hier worden dezelfde ontwikkelingsperspectieven toegepast als in de landbouwzone ten noorden van de noordelijke dorpen. Het meest zuidelijke deel wordt beschouwd als een landbouwgebied met belangrijke landschappelijke of natuurlijke waarde. Het stimuleren van een natuurverbinding tussen de groene gordel rond Brecht zuid en het Groot Schietveld is hier gewenst.

Het landbouwgebied tussen de noordelijke dorpen en Brecht zuid is meer versnipperd. Deze zone vormt een belangrijke openruimte corridor tussen de twee verstedelijkte gebieden van de gemeente. Bebouwing wordt in deze zone niet verder gestimuleerd. Het recreatief medegebruik van het landbouwgebied zal in deze zone maximaal worden ondersteund.

Tenslotte zal nog het landbouwgebied tussen de noordelijke dorpen worden aangestipt. In deze zone wordt de landbouw als hoofdgebruiker erkend. Daarnaast worden natuur en recreatie belangrijke medegebruikers. Op lange termijn zullen er in deze zone ontwikkelingen worden opgenomen ter ondersteuning van de omliggende dorpen.

Het zuidelijk landbouwgebied als belangrijke open ruimtcorridor tussen de noordelijke dorpen en St.-Job-in't-Goor



Tussen de noordelijke dorpen en Brecht zuid is er naast enkele woonlinten, de landelijke kern van Overbroek en het gehucht Eyndoven slechts sporadisch bebouwing aanwezig in het landschap.

Belangrijk is dat de verstedelijkingsdruk op dit landschap wordt tegengegaan. Hierdoor zal het landschap tussen de noordelijke dorpen en Brecht zuid niet dichtslibben.

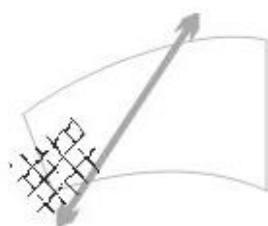
Aandacht voor beekvalleien



Het landbouwgebied in Brecht wordt ingesloten door een aantal grote natuurgebieden. In het landbouwgebied moet specifiek aandacht worden geschonken aan beekvalleien of andere structuren die deze grotere natuurgebieden met elkaar verbinden.

Belangrijke beekvalleien in de gemeente zijn Grote beek, Weerijbeek of Kleine Aa, Weehagense beek of Luyckvoortsebeek en Eesterbeek.

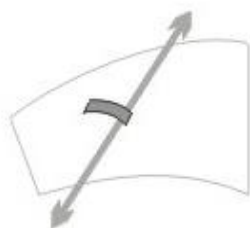
Het meest zuidelijke deel als 'stapsteen' tussen het Groot Schietveld en de groene gordel rond St.-Job-in't-Goor



In het meest zuidelijk deel staat de landbouw onder grote druk. In deze delen zal een sterke verweving tussen bos en landbouw worden waargenomen. Dit zal in de toekomst worden versterkt.

Hierdoor zal deze landbouwstrook een belangrijke 'stapsteen' voor de natuur vormen tussen het Groot Schietveld en de groene gordel rond St.-Job-in't-Goor.

Overbroek als enige kern in het open gebied



In het open landschap is slechts één kern gelegen, namelijk Overbroek. In deze kern zal enkel nog nieuwe bebouwing worden opgenomen binnen de juridische voorraad.

3.4. Gewenste ruimtelijke structuur voor het open noorden

3.4.1. Voor gans het open noorden

Kaart 47: Gewenste ruimtelijke structuur voor het open noorden

Het open noorden wordt hoofdzakelijk als *landbouwgebied* ontwikkeld. In deze deelruimte wordt een duidelijk begrenzing gegeven aan de aanwezige bebouwing. In een aantal zones zal bebouwing blijven voorkomen en zullen mogelijkheden worden gegeven voor het verbouwen, herbouwen en uitbreiden. In andere gebieden zal de bebouwing niet verder gestimuleerd worden en zullen strengere randvoorwaarden worden opgelegd voor de aanwezige bebouwing. *Overbroek* is de enige kern in het open gebied waar, op lange termijn een versterking mogelijk zal zijn.

Het *zuidelijk landbouwgebied* wordt benaderd als open ruimtecridor tussen de noordelijke dorpen en Brecht zuid. Een verder toename van de bebouwing is in deze zone niet gewenst. Een versterking van deze zone met het oog op recreatief medegebruik is mogelijk.

De *beekvalleien* worden versterkt als natuurverbindingsgebieden tussen de grotere natuurstructuren in de gemeente (Groot Schietveld, Brechtse heide, Oud kleiputtenlandschap). Bebouwing moet zoveel mogelijk uit deze beekvalleien worden geweerd.

Het *landbouwgebied ten zuiden van Overbroek* wordt als stapsteen ontwikkeld tussen het Groot schietveld en de Groene gordel van Brecht zuid. Een sterke verweving van open ruimte (landbouwgebruikspcelen) en bosstructuren aangevuld met kleine landschapselementen (bomenrijen, houtkanten...) liggen aan de basis voor de gewenste verbinding.

3.4.2. Voor Overbroek

Kaart 48: Gewenste ruimtelijke structuur voor Overbroek

Overbroek wordt ontwikkeld als een *landelijke woonkern* met twee ruimtelijke entiteiten: de dorpskern van Overbroek zelf en de sterke concentratie van bebouwing rond de dorpskern van Overbroek.

Een verdere ruimtelijke uitbreiding van Overbroek is in deze planperiode niet gewenst. Om de leefbaarheid van de dorpskern te verhogen, wordt deze duidelijk afgebakend door twee centropoorten, één ter hoogte van de infrastructuurbundel en één op het einde van de bebouwing langsheen St.-Willebrordusstraat. In de zone tussen deze twee poorten zal het openbaar domein een algehele herinrichting krijgen waarbij de nadruk wordt gelegd op het verblijfskarakter. Ter hoogte van de kerk zal er een centrumplein worden ontwikkeld. Achter het centrumplein kan er ruimte worden voorzien voor de lokale recreatieve behoeften op te vangen. Zo kan er een verbinding uitgewerkt worden tussen de KLJ-terreinen, de pastorie, het kerkhof en de nieuwe woonwijk.

Aan de verspreide bebouwing rond de kern van Overbroek (Hoge en Lage Mereyt en Hoek) wordt een duidelijk ontwikkelingsperspectief gegeven. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden moet voor deze gebouwen mogelijk blijven. Een aantal functiewijzigingen voor deze gebouwen zal worden overwogen. Een verdere ontwikkeling van bebouwing buiten deze zone (Hoge en Lage Mereyt en Hoek) is niet gewenst. De nog resterende open ruimte tussen de bebouwing moet zoveel mogelijk worden gevrijwaard. Dit geldt ook voor de natuurlijke structuren die aansluiten op deze zone of door

deze zone lopen (vnl. beken). De ontsluiting van deze woningen naar het hogere wegennet wordt duidelijk vastgelegd.

3.5. Mogelijke maatregelen en acties binnen de deelruimte

In dit punt wordt het ontwikkelingsperspectief voor de deelruimte vertaald naar concrete maatregelen en acties die de gemeente zal nemen of die worden gesuggereerd aan de hogere overheden indien ze niet tot de bevoegdheid van de gemeenten behoren.

3.5.1. Mogelijke maatregelen en acties voor de gemeente

Acties ter ondersteuning van de agrarische bedrijvigheid

1. Bouwen van een mestverwerkinginstallatie

<i>Doelstelling</i>	Behouden van de huidige dynamiek van de landbouw en indien nodig versterken
<i>Randvoorwaarden</i>	De mestverwerkinginstallatie moet aansluiten op een lokaal bedrijventerrein. Er wordt de voorkeur gegeven aan een locatie die aansluit bij het bedrijventerrein D'Hoef.

2. Verbreden van de agrarische activiteiten

<i>Doelstelling</i>	Inschakelen van landbouwbedrijven in nevenactiviteiten zoals verblijfsrecreatie, hoeveverkoop, beheren van de open ruimte...
<i>Concrete stappen</i>	Opmaken van één of meerdere RUP's voor (één of meerdere delen van) het landelijk gebied waar, in specifieke zones verbreding van de bestaande landbouwactiviteiten kunnen worden voorzien die afwijken van de mogelijkheden die zijn voorzien binnen de bestaande gewestplanbestemming.
<i>Flankerende maatregelen</i>	Afsluiten van beheerscontracten met landbouwers om deze in te schakelen in het gemeentelijk groenbeheer van de open ruimte.

Acties ten aanzien van de open ruimte

3. Bewaren van de open ruimtectorridor tussen Brecht en St.-Job-in't-Goor

<i>Doel</i>	Behouden van de huidige dynamiek van de landbouw en indien nodig versterken Behouden van het karakteristieke landschap van de open kempen
<i>Concrete actie, maatregel</i>	Verhinderen dat er nieuwe bebouwing (nieuwe landbouwexploitatiezetels, serres, bedrijfswoningen, stallen...) in het open landschap kan worden gebouwd.
<i>Concrete stappen</i>	Door middel van één of meerdere RUP's bouwvrije zones (zones non aedificanti) in het agrarisch gebied afbakenen. Prioriteit wordt gegeven aan de afbakening van onbebouwde zones tussen Brecht zuid en de noordelijke dorpen.

4. Versterken van het landschap

<i>Doel</i>	Behouden van het karakteristieke landschap van de open kempen
<i>Concrete actie, maatregel</i>	Bevorderen van de landschappelijke integratie van bebouwing in de open ruimte. Versterken van groene structuren en beeldbepalende assen en groenstructuren in de open ruimte.
<i>Concrete stappen</i>	De gemeente kan een verordening opstellen voor het beter integreren van bedrijfsgebouwen in het landschap. Zo kan de verordening voorzien in het aanplanten van streekeigen groen rond gebouwen in de open ruimte.
<i>Flankerende maatregelen</i>	Onderhouden en aanplanten van laanbomen langs de grote invalswegen. Versterken van bosranden als structuurbepalende grenzen in het landschap door bijplanten of aanplanten van bosplantsoen. De gemeente zal een aankoopbeleid voeren naar gronden in belangrijke bosgebieden of zal een stimulerend beleid voeren voor het aanplanten van strategische percelen die aansluiten op bestaande bossen.

Aanplanten van groen in beekvalleien. De gemeente zal hiervoor een aankoopbeleid voeren.

5. RUP Eesterbeek

<i>Doel</i>	Ontwikkelen van de Eesterbeek als een groene verbinding in het agrarisch landschap
<i>Concrete stappen</i>	Opmaken van een RUP voor de beekvallei om: <ul style="list-style-type: none">- bouwvrije zone langs de beekvallei aan te duiden (in eerste instantie het winterbekken)- zones voor natuurontwikkeling langs de beekvallei aan te duiden- zones aan te duiden waar specifieke maatregelen dienen genomen te worden inzake het integraal waterbeleid (vb. overstromingszones, aanleg retentiebekkens, maatregelen ten aanzien van woningen die in overstromingsgebied zijn gelegen...)
<i>Flankerende maatregelen</i>	Afstemmen van het ruimtelijk beleid op het natuurlijk beleid door het uitwerken van een gebiedsgerichte visie. Hoe wensen we de beekvallei in de toekomst te gaan ontwikkelen en welke ruimtelijke gevolgen heeft dit?

6. Uitbouwen van een verbinding tussen het oude kleiputtenlandschap ten oosten van Sint-Lenaarts en het Groot Schietveld – RUP Weehagensebeek – Luyckvoortsebeek

<i>Doel</i>	Verbinden van grotere bos- en heidegebieden binnen de gemeente
<i>Concrete stappen</i>	Opmaken van een RUP voor de beekvallei van Weehagenbeek-Luyckvoortsebeek om: <ul style="list-style-type: none">- bouwvrije zone langs de beekvallei aan te duiden (in eerste instantie het winterbekken)- zones voor natuurontwikkeling langs de beekvallei aan te duiden- zones aan te duiden waar specifieke maatregelen dienen genomen te worden inzake het integraal waterbeleid (vb. overstromingszones, aanleg retentiebekkens, maatregelen ten aanzien van woningen die in overstromingsgebied zijn gelegen...) Voor het gebied ten noorden van de E19 is er overleg met Wuustwezel nodig. Uitoefenen van een aankoopbeleid voor percelen gelegen langsheen de beekvalleien van Weehagensebeek en Luyckvoortsebeek.
<i>Flankerende maatregelen</i>	Afstemmen van het ruimtelijk beleid op het natuurlijk beleid door het uitwerken van een gebiedsgerichte visie. Hoe wensen we de beekvallei in de toekomst te gaan ontwikkelen en welke ruimtelijke gevolgen heeft dit?

Acties ten aanzien van de bebouwing in de open ruimte

7. Rechtszekerheid bieden aan de verspreide bebouwing in de open ruimte

<i>Doel</i>	Een duidelijk beleid naar bebouwing in het open gebied
<i>Concrete stappen</i>	Opmaken van een inventaris van de verspreide zonevreemde bebouwing. Opstellen van één of meerdere RUPs voor de verspreide zonevreemde bebouwing volgens de ontwikkelingscategorieën die onder het hoofdstuk gedifferentieerd beleid van de bebouwing in de open ruimte werden uitgeschreven.

3.5.2. Taken en voorstellen voor de hogere overheid

- Versterken beekvallei Kleine Aa, Grote Beek, Weerijbeek

De provincie heeft de beekvallei van Kleine Aa, Grote Beek, Weerijbeek als natuurverbingsgebied aangeduid. Daarom vraagt de gemeente Brecht aan de provincie om bij het opmaken van een plan voor de beekvallei van de Kleine Aa een aantal agrarisch gebieden van het gewestplan om te vormen naar een groene bestemming hebben omdat deze nu reeds zo functioneren.

4. BRECHTSE HEIDE

4.1. Doelstellingen

- Bewaren van de landschappelijke waarde.
- Stimuleren van zachte recreatie (op regionaal niveau).
- Afstemmen van natuur met landbouw en recreatie.
- Voldoende mogelijkheden bieden aan de bestaande landbouwbedrijven.

4.2. Visie

4.2.1. Visie voor gans het gebied - uitgangsbasis

De kernbegrippen voor de Brechtse heide zijn **natuurbehoud en landbouw**.

Onder **natuurbehoud** wordt het versterken van de relatie tussen de verschillende verspreide natuurgebieden binnen de gemeente bedoeld. Daarnaast wordt ook gewerkt aan een interne versterking van de kleinere verspreide bos- en vencomplexen binnen de Brechtse heide.

Landbouw is in dit proces zeer belangrijk. De landbouw in de Brechtse heide is vooral toegespitst op grondgebonden veeteelt. Hierdoor bestaat ongeveer 80 % van het landbouwareaal uit weiland. Deze weilanden geven de Brechtse heide een open karakter. Het invoegen van kleine landschapselementen langsheen de weilanden brengt geen schade toe aan de gewassen. Door het inpassen van deze kleine landschapselementen zullen de natuurlijke verbindingen in de Brechtse heide worden gerealiseerd.

De natuurlijke en landschappelijke structuur als basis voor alle activiteiten

In de Brechtse Heide is de natuur van groot belang. De waterscheiding tussen het bekken van Mark en het bekken van Schijn heeft ertoe geleid dat het beschermde landschap in twee delen werd gedeeld met een apart karakter. In het zuiden ligt een droger bebost deel en in het noorden een open, vochtig agrarisch deel dat een zekere aantrekkingskracht biedt voor vogels.

Alle ingrepen die in dit landschap plaatsvinden moeten met de grootste zorg voor het bestaande karakter gebeuren. Landbouwers zullen gestimuleerd worden om beheersovereenkomsten af te sluiten met de VLM voor het stimuleren van weidevogels (beweiden, maaien en plaatsen van nestbeschermers), de perceelsrandbegroeiing (langs wegen, waterlopen of perceelranden) of puntvormige landschapselementen (bomen, struiken, poelen). Ook op gemeentelijk niveau zal er een gelijkaardig beleid worden uitgewerkt.

Bebouwing moet zoveel mogelijk beperkt worden. Illegale constructies dienen te worden verwijderd zodat het landschap terug in zijn oorspronkelijke staat zal worden gebracht. Bestaande legale bebouwing moet zoveel mogelijk geïntegreerd zijn in het landschap.

Mogelijkheden voor bestaande landbouwbedrijven

De landbouwbedrijven die nu aanwezig zijn in de Brechtse Heide moeten maximale kansen krijgen om zich te ontwikkelen. Dit wil zeggen dat ze moeten kunnen uitbreiden om aan de moderne eisen van de landbouw te voldoen. Deze uitbreidingen moeten met de meeste zorg voor het omliggende landschap gebeuren, onder andere door een aangepaste erfbeplanting en een aangepast materiaalgebruik. Nieuwe landbouwexploitatiezetels zijn in het gebied niet meer mogelijk.

Indien landbouwbedrijven gedwongen worden om te stoppen, dan zal worden gezocht naar een nieuwe functie voor de gebouwen. Deze functie moet integreerbaar zijn in het totaalconcept van de Brechtse Heide.

Geen nieuwe bedrijvigheid

Om het landschappelijke karakter te behouden zal, buiten landbouwbedrijven, geen bedrijvigheid worden aanvaard in dit gebied. De twee bestaande bedrijventerreinen blijven bestaan.

Structureren van de toegankelijkheid

Het doorgaand verkeer zou in de Brechtse heide zoveel mogelijk moeten worden beperkt. Om de recreatieve druk in het gebied te begeleiden worden een aantal toegangen met randparkings voorzien. Dit wil zeggen dat bepaalde aantrekkingspunten in het gebied niet meer worden voorzien van extra parkeervoorzieningen. Het is de bedoeling dat aan de rand van het gebied wordt geparkeerd om vervolgens met zachtere vervoersmiddelen zich te begeven in het gebied.

Een aantal voorzieningen moeten ervoor zorgen dat de recreant op het juiste spoor wordt gebracht. Zo zullen schuilhokjes, vuilnisbakken, picknicktafels, speeltuin... het gebruik van de parkings bevorderen. Informatieborden geven een duidelijke uitleg over de mogelijkheden en geven een aanzet voor bewegwijzerde routes. In de omliggende bebouwing zullen mogelijkheden voor horeca worden toegelaten ter ondersteuning van de recreatie.

Langzaam verkeer is prioritair

In het agrarisch gedeelte zal een onderscheid worden gemaakt tussen een recreatief onverhard netwerk en een semi-verhard netwerk voor landbouwvoertuigen. Dubbel gebruik is aan te moedigen waardoor vele wegen beter berijdbaar worden voor fietsers.

4.2.2. Visie voor de bosrand

Versterken van het publiek karakter

Grote delen van de Brechtse Heide zijn enkel maar toegankelijk via brede semi-verharde wegen (veelal opgevuld met steenslag). Slechts een klein deel is ook buiten deze wegen toegankelijk. Grote delen zijn nog in privé-bezit en worden afgesloten door hoge afsluitingen. In de toekomst moet worden getracht om het geheel van de Brechtse heide meer toegankelijk te maken. Dit komt niet enkel ten goede voor de recreant in het gebied, maar is ook beter voor de aanwezige fauna. Belangrijk hierbij is dat routes duidelijk worden afgebakend. Het versterken van het publiek karakter van de Brechtse heide heeft niet tot doel om heel het gebied vrij toegankelijk te maken. Er zullen binnen het gebied grotere delen worden afgesloten voor het publiek.

Luie hoek als toegangspoort

Luie hoek wordt ontwikkeld als één van de poorten van de Brechtse Heide. De poort wordt vooral gericht op de grote recreatieve druk in de bosrand. Dit wil zeggen dat ze voornamelijk gericht is op specifieke piekmomenten tijdens de weekends en vakantieperiodes. Het wandelen of fietsen wordt hier veelal in gezinsverband uitgeoefend en gecombineerd met horecabezoek.

4.2.3. Visie voor het agrarisch gebied

Recreatief medegebruik

Het gebied van de Brechtse Heide vormt een belangrijke verbindende structuur tussen grotere natuurgebieden in de gemeente Brecht. De Brechtse Heide ligt centraal tussen verschillende grotere dorpen. De Brechtse Heide vormt eveneens een gebied waar mensen tot rust zullen komen. De wegen binnen het gebied zullen worden ingericht in functie van het recreatief medegebruik. Dit wil zeggen dat het bestaande landbouwnetwerk integraal zal worden geïntegreerd in het recreatief netwerk. Niet alle routes moeten over dezelfde trajecten lopen. Er zal een onderscheid worden gemaakt tussen ruiter-, mountainbike-, wandel- en fietsroutes.

Eyndoven als toegangspoort

Eyndoven wordt ontwikkeld als een kleinere toegangspoort tot de Brechtse Heide. De poort richt zich vooral tot natuurrecreatie. Eyndoven vormt de vertrekbasis voor geleide of individuele natuurwandelingen in het ruimere gebied van de Brechtse Heide.

Omgeving Kooldries: behoud van de bestaande functies met respect tot het achterliggende natuurgebied

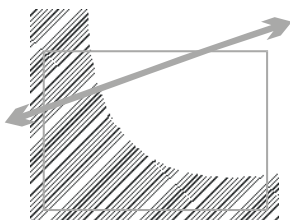
De bestaande functies (Kooldriespark met zijn permanente bewoning, bedrijventerrein Boudewijnstraat en woonkorrel langs Boudewijnstraat) tussen het natuurgebied Kooldries-Hoofdsweer en het Kempisch kanaal blijven behouden. Een verdere uitbreiding van deze drie elementen in de richting van het natuurgebied is niet mogelijk. Een herstructurering waarbij de grens met het natuurgebied harder wordt gesteld is mogelijk.

Kleine landschapselementen als verbindingselementen tussen verspreide bos-, natuur- en vengebieden

Verspreid in de Brechtse heide liggen kleinere bos-, natuur- en vengebieden. Deze gebieden staan soms los in het landschap. Door het inbrengen van kleine landschapselementen (bomenrijen, houtkanten, hagen) zullen deze elementen worden versterkt in het landschap. Deze kleinschalige landschapselementen moeten niet overal worden ingeplant. De inplanting mag ook niet in het wilde weg gebeuren. Van in het begin moet een duidelijk plan worden opgemaakt van de verbindingen die men wenst te realiseren of versterken. De kleinschalige elementen zullen ook als ondersteuning worden ingepast van het wegnenet of het waternet binnen de Brechtse Heide.

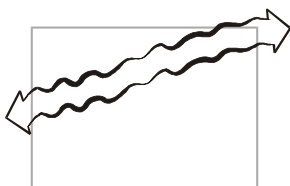
4.3. Concepten

Twee karakters



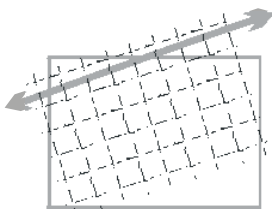
De waterscheidingslijn tussen het Schelde en Maasbekken hebben ervoor gezorgd dat er twee aparte gebieden zijn ontstaan in de Brechtse Heide. Deze gebieden moeten behouden blijven met hun eigen karakteristieken. Een uitgebouwd recreatief en ecologisch netwerk zal voor samenhang zorgen.

Brechtse Heide ook aan het kanaal



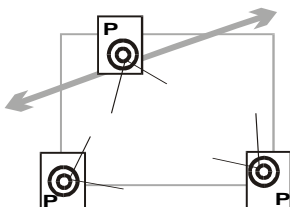
Om de Brechtse Heide ook langsheen het kanaal zichtbaar te maken is het gewenst dat de oevers onverhard zijn en een meer natuurlijk verloop kennen op deze plaats.

Het landbouwgebied als natuurverbinding met het kleiputtenlandschap



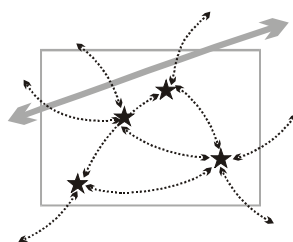
Het open agrarisch gebied heeft een belangrijke natuurverbindingsfunctie te vervullen tussen een aantal grotere natuurstructuren binnen de gemeente. Door het inpassen van kleine landschapselementen zullen deze natuurverbindingen worden gerealiseerd.

Drie poorten



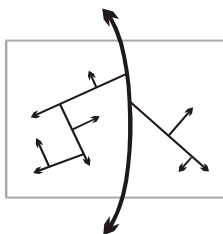
Om het verkeer in de Brechtse Heide te beperken zullen er een aantal toegangen worden uitgewerkt met randparking en faciliteiten. Op het grondgebied van Brecht komen hiervoor Luie Hoek en Eyndoven in aanmerking.

Recreatief netwerk



Het gemotoriseerd verkeer moet zoveel mogelijk worden vermeden in de Brechtse Heide. Recreatieve routes krijgen er, naast de landbouw, hun specifieke plaats. Het routenetwerk zal individueel worden opgebouwd of in overlapping gebeuren met bestaande landbouwwegen. Bepaalde routes zullen slechts in beperkte delen worden toegelaten om geen overlast te veroorzaken.

Semi-verhard netwerk voor landbouwvoertuigen



Om de werkzaamheden van de landbouwers te verbeteren is het gewenst dat er een aantal wegen gedeeltelijk verhard worden zodat het landbouwverkeer beter zal georganiseerd worden zonder verdere schade aan te brengen aan het landschap en de natuur. Een deel van deze semi-verharde wegen zal worden opgenomen in het recreatief netwerk.

4.4. Gewenste ruimtelijke structuur voor de Brechtse Heide

Kaart 49: Gewenste ruimtelijke structuur voor de Brechtse Heide

Voor de deelruimte van de Brechtse heide wordt een landinrichtingsplan opgesteld waarin een visie wordt vastgelegd voor het uitwerken van verbindingen tussen verspreide bos-, natuur en vengebieden en waar routes voor recreatief gebruik worden opgenomen naast semi-verharde routes voor landbouwvoertuigen.

Het typisch karakter van de Brechtse heide blijft hierbij behouden. In het zuiden worden de bestaande bos- en heidegebieden verder versterkt. Een sterke wisselwerking met recreatie is in dit gebied mogelijk. In het noordelijke open ruimtegebied wordt de landbouw als hoofdfunctie bewaard. Een goede vermenging met natuur om de gewenste verbindingen te kunnen realiseren is nodig. Binnen deze zone worden verschillende routes uitgewerkt ter ondersteuning van het recreatief medegebruik. Afstemmingen met de dienst monumenten en landschappen zijn nodig om de landbouwers goed te zullen laten functioneren.

Drie toegangen met randparkings moeten ervoor zorgen dat het recreatieve verkeer in de Brechtse Heide in de hand wordt gehouden. De voorkeur gaat naar het langzaam verkeer.

Om de Brechtse heide ook langs het kanaal duidelijk merkbaar te maken worden er ter hoogte van dit gebied zachte oevers voorzien langs het kanaal.

4.5. Mogelijke maatregelen en acties binnen de deelruimte

In dit punt wordt het ontwikkelingsperspectief voor de deelruimte vertaald naar concrete maatregelen en acties die de gemeente zal nemen of die worden gesuggereerd aan de hogere overheden indien ze niet tot de bevoegdheid van de gemeenten behoren.

4.5.1. Mogelijke maatregelen en acties voor de gemeente

Acties ten aanzien van de open ruimte

1. Opmaken van een inrichtingsplan voor de Brechtse Heide

<i>Doelstelling</i>	Bewaren van de landschappelijke waarde. Stimuleren van zachte recreatie (op regionaal niveau). Afstemmen van natuur met landbouw en recreatie.
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<i>Concrete stappen</i>	<p>Het inrichtingsplan dient in overleg met de buurgemeenten en met vertegenwoordigers van de landbouw, de natuur en monumenten en landschappen worden opgemaakt.</p> <p>Overleg tussen gemeente en hogere overheden – afstemmen van het klasseringsbesluit op nieuwe inzichten en wensen van de gemeente, landbouwers, natuurverenigingen, buurgemeenten...</p> <p>Opstellen van een beheersplan in overleg met de groendienst of de hogere overheid.</p> <p>Uitbouwen van recreatieve routes.</p> <p>Ontmoedigen van gemotoriseerd verkeer in de Brechtse heide.</p> <p>Verwijderen van illegale weekendhuisjes.</p>
-------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Uitbouwen van toegangspoorten voor de Brechtse heide

<i>Doelstelling</i>	Stimuleren van zachte recreatie (op regionaal niveau)
<i>Concrete stappen</i>	<p>Uitbouwen van parkings aan de rand van de Brechtse heide. Concreet worden hiervoor drie locaties naar voor geschoven: Luie Hoek, Eyndhoven en Abdij van Westmalle (grondgebied van Malle).</p> <p>Plaatsen van infopanelen aan de rand van de Brechtse heide om recreanten in te lichten over de regels die van toepassing zijn binnen de zone.</p> <p>Eventueel een RUP opmaken voor de ganse omgeving van de toegangspoort om bijkomende mogelijkheden te voorzien voor horeca en verblijfsaccommodatie.</p>

Acties ten aanzien van de bebouwing

3. Verbreden van de agrarische activiteiten

<i>Doelstelling</i>	Voldoende mogelijkheden bieden aan de bestaande landbouwbedrijven
<i>Concrete stappen</i>	Eventueel een RUP opstellen om een verbreding van de agrarische activiteiten ter ondersteuning van het toeristisch-recreatief karakter van de omgeving mogelijk te maken voor zaken die niet zijn voorzien binnen het huidige voorschrift van het gewestplan. (vb. horeca, ruimere verblijfsmogelijkheden, handel, oude ambacht...)

5. KEMPISCH KANAAL

5.1. Doelstellingen

Het kanaal als verbindende structuur uitwerken, waar zowel bestaande relaties als nieuw te creëren relaties worden op aangetakt:

- Stimuleren van (zachte) recreatieve activiteiten langsheen het kanaal
- Kanaal als drager voor recreatieve groenstructuren
- Behoud van de transportfunctie op het kanaal

Relatie van het kanaal en de omliggende functies versterken:

- Versterken van de relatie kanaal-dorp
- Bewaren van het openruimte gebied
- Relatie tussen het kanaal en de bestaande recreatiegebieden verbeteren (Campings, De Merel...)

5.2. Visie

5.2.1. Visie voor gans het gebied – uitgangshouding

De kernbegrippen voor het Kempisch kanaal zijn **verbinden en aaneenschakelen**.

Verbinden zal op verschillende niveaus gebeuren en tussen verschillende lagen. Het Kempisch kanaal zal verbinden op *bovenlokaal niveau*: het grootstedelijk gebied Antwerpen met de Noorderkempen. Het Kempisch kanaal zal ook verbinden op *lokaal niveau*. Verbinden op lokaal niveau heeft voornamelijk tot doel om de *verschillende lagen* langsheen het kanaal (bedrijvigheid, wonen, recreatie en natuur) met elkaar te verbinden.

Aaneenschakelen komt tot stand door de verschillende lagen naast elkaar te plaatsen en onderling op elkaar af te stemmen zodat er geen conflicten zullen ontstaan.

Rol van het kanaal binnen de gemeente Brecht

Het kanaal heeft hoofdzakelijk een recreatieve rol van bovenlokaal belang in de gemeente. Hierbij wordt het kanaal gebruikt als verbindingsstructuur tussen verschillende recreatieve functies en groenstructuren die langs het kanaal zijn gelegen.

De transportfunctie van het kanaal blijft over het ganse traject behouden. Naast de transportfunctie zal het kanaal voornamelijk een recreatieve rol vervullen. Enkel het bedrijventerrein D'Hoef wordt uitgebouwd op het kanaal. Dit houdt in dat alle bedrijven, ook deze die niet langs de kade liggen, gebruik moeten kunnen maken van het vrachtverkeer op het Kempisch kanaal. Bij de overige verspreide kleinere bedrijventerreinen wordt de binding met het kanaal niet versterkt of gerealiseerd.

Zachte recreatieve routes op en langs het kanaal

Op het grondgebied van Brecht wordt hoofdzakelijk een recreatieve versterking voorzien voor het Kempisch kanaal.

Het kanaal wordt gezien als een drager van recreatieve functies. Om een verbinding tussen de verschillende punten mogelijk te maken wordt het jaagpad optimaal uitgewerkt als recreatieve route.

Dit wil niet zeggen dat beide oevers van het kanaal worden voorzien van een verhard jaagpad. Er moet ruimte worden gemaakt voor meerdere gebruikers. Naast fietsers en wandelaars krijgen ook ruiters, on-line skaters, mountainbikers... hun plaats langsheen het kanaal. Hiervoor zijn naast verharde ook onverharde paden nodig.

Dit wil evenmin zeggen dat de route het kanaal continu moet blijven volgen. Op bepaalde delen zullen de routes afwijken van het jaagpad en worden omgelegd langs bestaande of nieuw aan te leggen wegen. Dit zal onder meer gebeuren om een verbinding te maken met een aangrenzend natuur- of recreatiegebied of om rond een bedrijventerrein te gaan.

Het kanaal zelf wordt ingezet als verbindende structuur voor kajak, kano, skiff en andere watersportbeoefenaars. Op verschillende plaatsen zullen hiervoor de aan- en afmeermogelijkheden voor kleine vaartuigen moeten worden verbeterd.

Recreatieve (groen)structuren sluiten aan op het kanaal

De bestaande recreatieve functies in de gemeente worden, bij een optimale benutting van het kanaal als recreatieve verbindingsas, best op het kanaal aangesloten.

Langs het kanaal liggen verschillende recreatieve infrastructuren. Vele hiervan hebben geen directe relatie met het kanaal. In de toekomst moet worden getracht om deze bestaande infrastructuren ruimtelijk en functioneel te richten naar het kanaal. Nieuwe recreatieve infrastructuren passen zich het best in langsheen het kanaal.

Grote groengebieden moeten in de toekomst beter bereikbaar worden gemaakt vanuit het kanaal. Op deze manier zal een sterker samenhangend netwerk worden opgebouwd van recreatie en groenstructuren.

Versterken van de transportfunctie op het kanaal

In St.-Lenaarts ligt een groot bedrijventerrein, D'Hoef. Dit bedrijventerrein staat in voor meer dan de helft van het goederentransport over het Kempisch kanaal. Onlangs werd de kade verlengd, waardoor de aanlegcapaciteit aanzienlijk werd verhoogd.

Er wordt geopteerd om de kade bereikbaar te maken voor alle bedrijven binnen het bedrijventerrein. Dit houdt in dat er wordt gewerkt aan een vrij liggende kade die toegankelijk is voor alle bedrijven op het bedrijventerrein D'Hoef. Hierdoor zal er in de toekomst meer van deze mogelijkheden van het vrachtvervoer over het Kempisch kanaal gebruik worden gemaakt. De aanlegmogelijkheden in het bedrijventerrein D'Hoef zullen, indien dit wenselijk is voor de bedrijven in het bedrijventerrein, verder worden uitgebreid.

Om dit bedrijventerrein ook in de toekomst goed bereikbaar te houden wordt geopteerd om de transportfunctie over de ganse lengte van het kanaal te behouden. Het behouden van de transportfunctie op het kanaal houdt weinig beperkingen in voor het ontwikkelen van de recreatieve verbinding langs het kanaal. Recreatieve activiteiten vinden voornamelijk plaats tijdens de weekends en de verlofperioden. In de weekends wordt er minder gebruik van het kanaal gemaakt voor het transport van goederen. Enkel in de vakantieperiodes zullen er beperkingen worden opgelegd voor de watersportersactiviteiten indien blijkt dat deze hinderlijk zijn voor het doorgaande vrachtverkeer.

Een gevarieerde landschapsbeleving

Een beweging langsheen het kanaal vraagt een afwisselende landschapsbeleving. Een monotoon beeld leidt snel tot verveling en trekt geen recreanten aan. Een afwisselend beeld zorgt voor differentiatie, het is aantrekkelijk voor recreanten.

Daarom worden de verschillende landschappen langsheen het kanaal zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Dit wil zeggen dat de bestaande driedigtheid langs het kanaal (gesloten – open – gesloten) in de toekomst zal worden bewaard. Om het open karakter te versterken zal bijvoorbeeld worden gekozen om in deze zone geen bossen te voorzien langs het kanaal.

Dorpen aan het kanaal

De verschillende woonkernen langs het Kempisch kanaal keren zich vooral met de tuinen naar het kanaal. Hierdoor worden de woonkernen van op het jaagpad of kanaal niet ervaren. Vooral in St.-Job-in't-Goor zal het kanaal als een breuk in de dorpskern worden ervaren.

Ontwikkelingen langs het kanaal zullen de dorpen in twee richtingen versterken. In eerst instantie wordt het dorp zichtbaar gemaakt langs het kanaal, hierdoor wordt beter ingespeeld op de kwaliteiten van het kanaal als recreatieve as. Anderzijds wordt het kanaal zichtbaar gemaakt vanuit het dorp. Dit verhoogt de kwaliteit van de woonomgeving. Er ontstaan dorpen aan het kanaal in plaats van naast het kanaal.

Behoud van het industrieel erfgoed

Het Kempisch kanaal wordt gekend door zijn kleine sluizen en pittoreske ophaalbruggen. Vooral in St.-Job-in't-Goor zijn nog vele van deze sluiscomplexen terug te vinden. De oude bruggen komen verspreid over de gemeente voor. Enkel de brug in St.-Job-in't-Goor werd door een nieuwe tweerijvaksbrug vervangen. Bij de verdere ontwikkeling van het kanaal wordt ervoor geopteerd om deze typische bruggen te behouden. Het voordeel van deze bruggen is dat ze geen grote massa verkeer aantrekken, ze niet geschikt zijn voor zwaar verkeer en de automobilist verplichten om te vertragen.

De bruggen en de sluizen geven een kleinschalig karakter aan het Kempisch kanaal. Door dit kleinschalig karakter te behouden wordt de recreatieve functie van het kanaal versterkt.

De omgeving van Klein Veerle en Sint-Lenaarts worden gekenmerkt door het industrieel historisch verleden van de steenbakkerijen. Vooral ten westen van Sint-Lenaarts hebben de keiontginningen hun sporen nagelaten. Hier wordt een groot aaneengesloten gebied aangetroffen van kleiputten. Dit gebied loopt door op het grondgebied van Rijkevorsel. De sporen van dit historisch verleden moeten niet van vandaag op morgen worden uitgevaagd.

Bestaande bedrijvigheid zal worden geïntegreerd in deze nieuwe omgeving. Uitbreiding met nieuwe bedrijvigheid is niet gewenst. Het gebied rond de bedrijvenconcentraties zal worden uitgewerkt als een gemengd gebied met recreatie, natuur en cultuur. Hierdoor zullen historisch relictten worden behouden en een nieuwe bestemming krijgen binnen het gebied. De natuurlijke waarden zullen verder worden uitgebreid.

5.2.2. Het gesloten landschap St.-Job-in't-Goor

Een dorpsontwikkeling langs de vaart

St.-Job-in't-Goor is van op het Kempisch kanaal slechts op één plek duidelijk zichtbaar. Dit is ter hoogte van Brugstraat en de zwaaiikom. Op andere delen langs het kanaal grenzen de woningen met hun tuinen aan het kanaal. Hierdoor is de dorpskern bijna niet waarneembaar van op het kanaal.

Een nieuwe woonontwikkeling gericht op het kanaal zal de dorpskern van St.-Job-in't-Goor versterken langsheen het kanaal. Een woonontwikkeling zal gepaard gaan met een pleinontwikkeling langsheen het kanaal. Een gezellige pleinruimte vormt de ideale stopplaats tijdens een zomerse wandel- of fietstocht om een verfrissing op te doen.

Een groene begrenzing van de dorpskern van St.-Job-in't-Goor

De dorpskern van St.-Job-in't-Goor wordt aan beide zijde langsheen het kanaal begrensd door een bosstructuur. Deze bosstructuur geeft een sterke overgang tussen het bebouwde deel van de dorpskern en het omliggende groen. De groenstructuur vormt tevens een duidelijke begrenzing aan de dorpskern.

Een verdere ontwikkeling van bebouwing in deze zones is niet gewenst. Onbebouwde plekken worden zoveel mogelijk gevrijwaard van bebouwing. De bosstructuur wordt zoveel mogelijk ontwikkeld met een openbaar karakter (verwijderen van omheiningen, geen verharde verkeerswegen...)

Versterken van het verblijfsgebied De Merel

Langs het kanaal, ter hoogte van Hoge Heide en in de groene gordel rond St.-Job-in't-Goor ligt een belangrijke concentratie voor verblijfsrecreatie. Er zijn drie polen terug te vinden rond een centraal open ruimtegebied (De Merel, de camping De Groene Linde en het Jeugdheem). In dit open ruimtegebied komen verspreid activiteiten voor dagrecreatie voor.

Deze zone van de Merel zal in de toekomst gesaneerd en indien nodig uitgebreid worden. Daarnaast wordt de verbinding met het kanaal versterkt. De omgeving van het jeugdheem kan worden versterkt met een uitbreiding van het jeugdheem zelf, het behouden van de bestaande voorzieningen (kleine supermarkt) en aangevuld worden met een ontvangstruimte voor het ganse gebied. De camping de Groene Linde kan worden geherlocaliseerd naar de omgeving van De Merel zodat er een sterkere recreatiestructuur ontstaat aansluitend op de bebouwing van Hoge Heide en een sterkere groenstructuur in het oostelijk deel.

5.2.3. Het open landschap rond Eyndoven

Eyndoven als recreatieve poort naar de Brechtse Heide

Ter hoogte van de dorpskern van Eyndoven ligt een kleine parking die als uitvalsbasis dienst doet voor geleide natuurwandelingen in de Brechtse Heide.

Deze parking zal in de toekomst verder worden uitgebouwd. Dit houdt geen massale uitbreiding in met het voorzien van mogelijkheden voor horecazaken. Er wordt eerder gedacht aan een kleinschalige uitbreiding met een versterking van de wandel- en parkeervoorzieningen zoals schuilhokje, picknicktafels, informatiebord, speeltuintje...

In relatie hiermee zullen de jachthavenfuncties in de zwaairom verder worden uitgebouwd. Gelet op de passage van de GR5 zal ook worden gedacht aan kleinschalige overnachtingsmogelijkheden voor trekkers. Dit zal onder de vorm zijn van een kleine jeugdherberg, bed en breakfast, een klein kampeerterreintje...

Geen verdere ontwikkeling van het gehucht Eyndoven

Eyndoven is de kleinste kern binnen de gemeente Brecht. Een verdere ontwikkeling van deze kern in het open ruimtegebied is niet gewenst.

Een omvorming van de bestaande bebouwing in functie van het ondersteunend toeristisch-recreatief knooppunt Brechtse Heide is mogelijk. Onder meer volgende mogelijkheden komen in aanmerking: horeca, bed en breakfast...

5.2.4. Het gesloten landschap rond de Noordelijke dorpen

Het gesloten landschap rond de Noordelijke dorpen kent een zeer gemengd karakter. Dit gemengd karakter zal aan de basis liggen van de verdere ontwikkeling van de verschillende delen.

Omgeving Kooldries als gemengde zone

De omgeving van Kooldries wordt gekenmerkt door een groot natuurgebied (Kooldries-Hoofdsweer), het Kooldriespark (met permanente bewoning), bedrijventerrein Boudewijnstraat en een wooncluster. De drie harde structuren zullen op hun bestaande grootte behouden blijven. Deze structuren moeten een duidelijke (harde) begrenzing krijgen met het achterliggende natuurgebied.

Het bestaande bedrijventerrein zal blijven bestaan mits het wordt afgezwakt tot een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO. De aangrenzende woningen worden gezoneerd als wooncluster. Hierdoor zijn verbouwingen aan de woningen in de toekomst mogelijk. Voor het Kooldriespark doet de gemeente de suggestie naar de provincie om deze om te vorm naar een zone voor recreatief woongebied omdat de zone geen toekomstige potenties heeft inzake verblijfsrecreatie. Enkel op deze manier wordt er voldoende rechtszekerheid gegeven aan de bestaande bewoners in deze zone.

De kleiputten als recreatief-industrieel-ecologisch landschapspark

De omgeving van de vroegere steenbakkerijen heeft de laatste jaren meer aan natuurbelang gewonnen. In het gebied worden geen ontginningen meer gedaan. De bestaande bedrijven in deze zone hebben geen binding meer met de kleiputten. Een verdere uitbreiding van de bestaande bedrijven in het achterliggende gebied is niet gewenst.

Binnen het gebied is reeds een beperkte zone omgevormd tot recreatiegebied. Op één van de drie resterende bedrijvenszones is een deel van de oude bedrijfsinfrastructuur geklasseerd als monument. Door deze twee punten binnen het gebied beperkt te versterken zal het gebied verder worden ontwikkeld als een recreatief-industrieel-ecologisch landschap. Hierbij wordt getracht om een goede wisselwerking op te bouwen tussen zachte recreatievormen, industrieel erfgoed (als relict of voorzien van een nieuwe functie) en het verder ontwikkelen van het ecologisch en natuurlijk belang van deze omgeving. De oude steenbakkerij kan als aantrekkingspunt voor deze omgeving worden omgevormd tot steenbakkerijmuseum voor de Noorderkempen.

Hierbij wordt vertrokken van het idee van vrij recreëren. Naast enkele vaste paden zal de recreant in grote delen van het gebied vrij op verkenning gaan. Hierbij zullen routes ontstaan voor wandelaars, mountainbikers, ruiters...

Toegang tot het gebied zal op drie manieren worden verleend: vanuit het jaagpad, vanuit één structurerende route door het gebied en van op het kanaal (aanlegmogelijkheden).

De natuur zal eveneens vrij ontwikkelen. Hierbij wordt een minimum aan onderhoud voorop gesteld. Begrazers zullen op specifieke plaatsen worden ingezet om plaatsen open te houden.

Voor industriële archeologie zal worden gezocht naar nieuwe functies. Hierbij zal worden gedacht aan buitenklimmuur, survivalparcour...

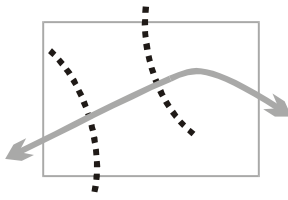
Vermits grote delen van het kleiputtenlandschap werden opgenomen als habitatrictlijngebied en VEN vormt bovenstaande visie in eerste instantie een suggestie naar het Vlaams gewest bij de verdere uitwerking van het kleiputtenlandschap. De gemeente Brecht wenst actief betrokken te worden in de ontwikkeling van het kleiputtenlandschap.

Herstructureren van bestaande bedrijventerreinen langs het kanaal

Oudere bedrijfterreinen, van voormalige steenbakkerijen, worden behouden en indien nodig geherstructureerd om een betere afstemming te krijgen met de omliggende bestemmingen. Het herstructureren houdt een verzwakking van de bestemming (omzetten van industriezone naar KMO-zone), een betere indeling van de huidige percelen en het verbeteren van de ontsluiting in. Voor de bedrijven langs Vaartkant links betekent dit dat er een nieuwe ontsluiting zal worden voorzien met een dubbele ophaalbrug over het kanaal richting Vaartkant Rechts. Op deze manier worden de verspreide bedrijventerreinen op het grondgebied van Brecht (en Rijkevorsel) beter ontsloten naar de E19.

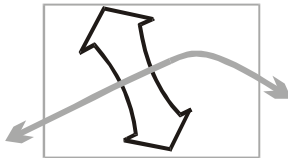
5.3. Concepten

Gedifferentieerd beleid



Langs het kanaal in Brecht zullen drie grote zones worden onderscheiden. Deze zones vloeien over van gesloten (St.-Job-in't-Goor) naar open (Eyndoven) en terug naar gesloten (St.-Lenaarts). De gesloten delen worden samengesteld uit sterke groenstructuren met centraal een woongebied. Het centrale opeengebied bestaat uit een groot open landbouwgebied met centraal een kleine wooncluster.

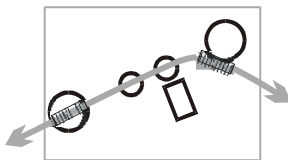
Bewaren van de open ruimte



Ter hoogte van Eyndoven ligt de enige open ruimte langs het kanaal in de gemeente. Deze ruimte dreigt steeds meer dicht te groeien door de toenemende bebouwing en functies langs het kanaal en door de nabijheid van de natuur- en bosstructuren in het noorden en het zuiden.

Om het gevarieerd beeld langsheen het kanaal zo goed mogelijk te behouden is het belangrijk dat deze ruimte open blijft. Hierdoor wordt het onderscheid tussen het bebouwd perifeer landschap en het landelijke noorden nog eens extra benadrukt.

Dorpen aan het kanaal



Langs het kanaal zijn drie dorpen (St.-Job-in't-Goor, Klein Veerle en St.-Lenaarts) en een wooncluster (Eyndoven) gelegen. Deze dorpen hebben veelal geen relatie met het kanaal.

St.-Job-in't-Goor wordt in twee delen gesneden, Klein Veerle wordt van het kanaal afgesneden door een bedrijventerrein en St.-Lenaarts ligt achter de dijk. Eyndoven is rond de zwaai kom gebouwd, gericht op Abdijlaan.

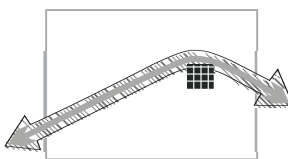
Door nieuwe ontwikkelingen langs het kanaal te voorzien zal de relatie van de verschillende dorpen met het kanaal worden versterkt. Hierdoor wordt het kanaal ervaren vanuit het dorp en wordt het dorp ervaren van op het kanaal of het jaagpad.

Behoud van het archeologisch erfgoed



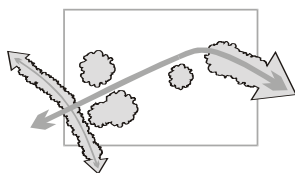
Op en langs het kanaal zijn verschillende elementen terug te vinden die het kanaal een typisch karakter geven. Zo zijn er de sluisen, de houten bruggen, de schoorstenen... Deze elementen worden in de toekomst behouden als aantrekkingskracht voor het recreatief netwerk langs het kanaal.

Behouden van het economisch belang van het kanaal



In de gemeente is er nog één bedrijventerrein aanwezig dat intensief gebruik maakt van het kanaal voor de aan- en afvoer van goederen. Om de ontwikkeling van deze bedrijven te kunnen vrijwaren is het van belang dat de scheepvaart over het kanaal in beide richtingen blijft behouden.

Verbindende structuur tussen groengebieden

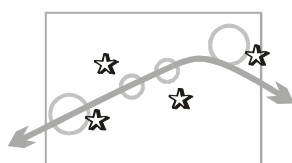


Het kanaal vormt de basisverbinding tussen de belangrijkste groenstructuren in de gemeente. In het zuiden ligt het antitankkanaal, welke de basis vormt van de groene band rond de stad Antwerpen.

Ten noorden van St.-Job-in't-Goor ligt de Brechtse Heide. Het zuidelijk deel van dit beschermd landschap bestaat uit een sterke bosstructuur, het noordelijk deel bestaat uit het natuurgebied Kooldries-Hoofdsweer. Ten oosten van St.-Lenaarts liggen de oude kleiputtenlandschappen. De verschillende gebieden staan niet in verbinding met elkaar. Het kanaal is goed voorzien van kleinschalige natuurelementen en zal hierdoor als natuurlijke verbinding dienst doen tussen de verschillende groenstructuren in de gemeente.

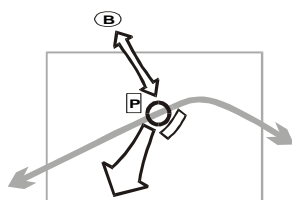
Deze structuren hebben ook zachte recreatieve potenties. Hierdoor vormen ze aantrekkingspolen voor wandelaars en fietsers. Een goede bereikbaarheid van deze gebieden is gewenst. Dit zal gebeuren via het Kempisch kanaal.

Recreatieve strip



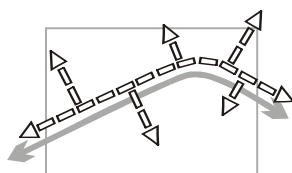
Langs het kanaal liggen verschillende recreatieve functies (Campings, De Merel...) Deze functies hebben op het moment geen relatie met het kanaal. Bij een verdere ontwikkeling van deze polen zal een betere relatie met het kanaal voorop worden gesteld.

Eyndoven als poort voor de Brechtse Heide



In Eyndoven is een kleine parking aanwezig van waaruit geleide natuurwandelingen in de Brechtse Heide worden georganiseerd. Deze parking zal in de toekomst verder worden uitgebreid. Hierbij wordt geen massale uitbreiding van de parking bedoeld. De nadruk wordt gelegd op een versterking van de parkeeruitrustingen zoals het voorzien van een schuilhokje, een informatiebord, picknicktafels, speeltuin...

Doorgaande recreatieve route



Bovenstaande natuurlijke en recreatieve structuren moeten goed bereikbaar zijn voor het langzaam verkeer. Langs het Kempisch kanaal wordt een doorgaande recreatieve route voorzien. Vanuit deze route zullen aftakkingen worden gemaakt naar de verschillende recreatieve en natuurlijke groenstructuren.

5.4. Gewenste ruimtelijke structuur voor het Kempisch kanaal

5.4.1. Voor gans het Kempisch kanaal

Kaart 50: Gewenste ruimtelijke structuur voor het Kempisch kanaal

Het Kempisch kanaal wordt in de toekomst voornamelijk ontwikkeld als een recreatieve band. Bij deze ontwikkeling wordt rekening gehouden met het behoud van de scheepvaart op het kanaal in beide richtingen. Slechts één bedrijventerrein wordt verder ontwikkeld met een haven. Langs het kanaal worden routes voorzien voor verschillende gebruikers. Van op deze routes wordt aansluiting voorzien met de verschillende toeristisch-recreatieve knooppunten en de grotere groenstructuren. De dorpen worden, waar mogelijk, door nieuwe ontwikkelingen versterkt naar het kanaal. De specifieke kenmerken van het kanaal (sluizen, bruggen, schoorstenen) worden behouden.

Belangrijk bij de ontwikkeling van het kanaal is het behoud van de verschillende landschappen. In Brecht worden drie delen onderscheiden en in de toekomst versterkt:

- Het gesloten landschap rond St.-Job-in't-Goor met het Antitankkanaal, de dorpskern van St.-Job-in't-Goor en de bosstructuur van de Brechtse Heide.
- Het open landschap rond Eyndoven dat vooral gekenmerkt wordt door een agrarische structuur.
- Het gesloten landschap rond St.-Lenaarts met de dorpen St.-Lenaarts en Klein Veerle en het kleiputtenlandschap.

5.4.2. Voor het gesloten landschap rond St.-Job-in't-Goor

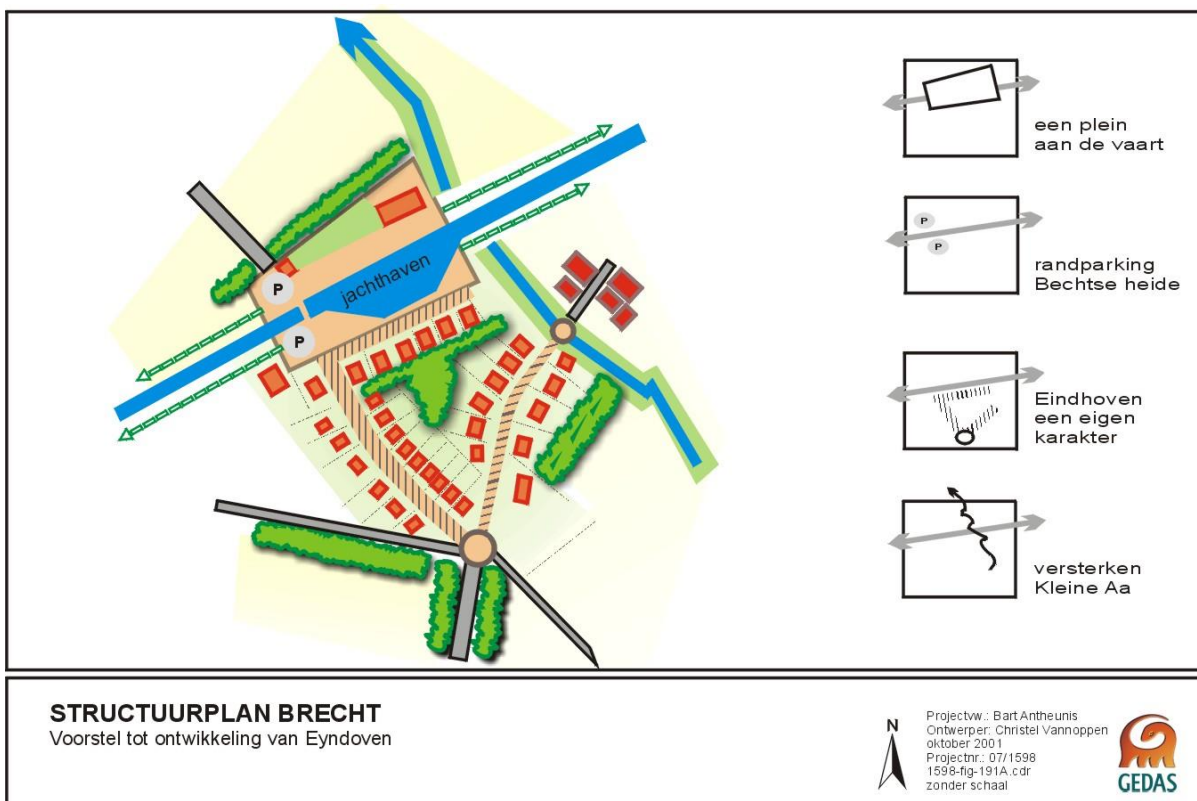
In het gesloten landschap rond St.-Job-in't-Goor wordt extra aandacht gelegd op de ontwikkeling van een dorp aan de vaart. Daarnaast zal een geleidelijke overgang worden voorzien van de dorpskern (achterzijde tuinen) naar de sterke groenstructuur (Brechtse Heide in het noorden en omgeving Antitankkanaal in het zuiden).

Het vrijwaren van bebouwing en verkeerswegen in deze groenstructuren staat voorop.

Ter hoogte van het verblijfscentrum de Merel, de camping De Groene Linde en het Jeugdheem wordt de accommodatie voor verblijfsrecreatie verder uitgebouwd. Naast het saneren, het eventueel uitbreiding van de infrastructuur wordt de relatie tot het Kempisch kanaal versterkt.

5.4.3. Voor het open landschap rond Eyndoven

Figuur 44: Voorstel voor de ontwikkeling van Eyndoven



In deze zone wordt het open karakter zoveel mogelijk behouden. Binnen dit open ruimtegebied moet voldoende aandacht worden geschonken aan de loop van de Kleine Aa. Eyndoven vormt binnen dit openruimte gebied een concentratiepunt voor bebouwing en recreatie. De bebouwing zal niet meer toenemen in dit gebied. De bestaande parking wordt uitgebreid tot volwaardige toegang van de Brechtse Heide. In relatie tot deze ontwikkeling worden bijkomende kleinschalige mogelijkheden voorzien voor toerisme en recreatie.

5.4.4. Voor het gesloten landschap rond de Noordelijke dorpen

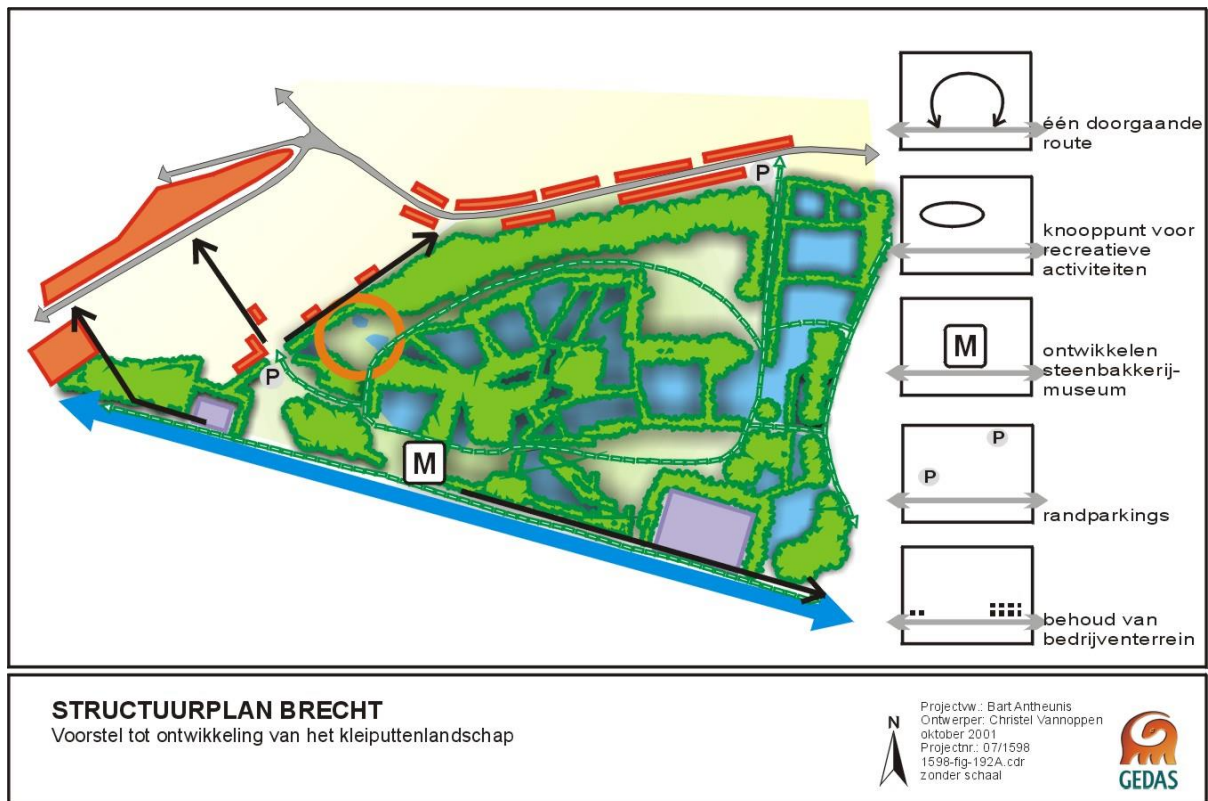
Het gesloten landschap rond de Noordelijke dorpen wordt rond drie grote delen opgebouwd. Twee gemengde natuurgebieden, Kooldries-Hoofdsweer en het kleiputtenlandschap met centraal het woongebied van de Noordelijke dorpen.

De bestaande functies in de omgeving Kooldries (Kooldriespark met permanente bewoning, bedrijventerrein Boudewijnstraat en wooncluster) zullen blijven bestaan op de huidige grootte. Hierbij dient er een duidelijke afbakening te gebeuren met het achterliggende natuurgebied Kooldries-Hoofdsweer. Het behouden van deze functies dient in respect met dat natuurgebied te gebeuren.

Het oude kleiputtenlandschap wordt verder ontwikkeld met de nadruk op natuurontwikkeling. De bestaande bedrijventerreinen zullen binnen dit gebied blijven bestaan. De bestemming van de bedrijventerreinen zal worden omgezet (van industriegebied naar KMO-zone) en de terreinen zullen, indien dit nodig is, worden geherstructureerd. Voor de bedrijven langs Vaartkant Links wordt er een nieuwe ontsluiting voorzien over het kanaal. De kleiputten ten noorden van Vaartkant links worden in de toekomst ontwikkeld als een recreatief-industrieel-ecologisch landschapspark. Een deel van de oude steenbakkerijen kan omgevormd worden tot steenbakkerijmuseum voor de Noorderkempen.

Vermits grote delen van het kleiputtenlandschap werden opgenomen als habitatrictlijngebied en VEN vormt bovenstaande visie in eerste instantie een suggestie naar het Vlaams gewest bij de verdere uitwerking van het kleiputtenlandschap.

Figuur 45: Voorstel voor de ontwikkeling van het kleiputtenlandschap



De havenfunctie in het bedrijventerrein D'Hoef zal in de toekomst nog worden uitgebreid indien hiervoor vraag is bij de bedrijven op het bedrijventerrein. Andere bedrijventerreinen langs het kanaal worden behouden en indien nodig geherstructureerd.

5.5. Mogelijke maatregelen en acties binnen de deelruimte

In dit punt wordt het ontwikkelingsperspectief voor de deelruimte vertaald naar concrete maatregelen en acties die de gemeente zal nemen of die worden gesuggereerd aan de hogere overheden indien ze niet tot de bevoegdheid van de gemeenten behoren.

5.5.1. Mogelijke maatregelen en acties voor de gemeente

1. Uitwerken van een recreatief netwerk dat aansluit op het jaagpad langs het kanaal

Doel Stimuleren van (zachte) recreatieve activiteiten langs het kanaal
Relatie tussen het kanaal en de bestaande recreatiegebieden verbeteren (Campings, De Merel...)

Concrete stappen Uitbouwen van verbindingen tussen het kanaal en de recreatieve polen.
Uitbouwen van verlaagde oevers ter hoogte van de recreatieve polen.

2. Uitbouwen van aantrekkelijke plekken langs het water – waterfrontontwikkelingen

Doel Stimuleren van (zachte) recreatieve activiteiten langs het kanaal
Versterken van de relatie kanaal-dorp

Concrete stappen Volgende plekken komen in aanmerking: St.-Job-in't-Goor, Eyndhoven en Klein Veerle

3. Versterken van recreatieve groenstructuren langs het kanaal

Doel Kanaal als drager voor recreatieve groenstructuren

Concrete stappen Volgende groenstructuren komen in aanmerking: Bos- en heidestructuur van de Brechtse heide en oud kleiputtenlandschap rond Sint-Lenaarts.

4. Beperken van de bebouwingmogelijkheden in het open ruimtegebied rond het gehucht Eyndhoven.

Doel Bewaren van het openruimte gebied

Concrete stappen Eventueel een RUP opmaken om bouwvrije gebieden aan te duiden aansluitende op het gehucht Eyndhoven.

5. Bouwen van een brug over het kempisch kanaal

Doel Verbeteren van de ontsluiting van de bedrijventerreinen langs Vaartkant Links, zowel op het grondgebied van de gemeente Brecht, als op het grondgebied van de gemeente Rijkevorsel.

Concrete stappen Overleg met de dienst der Scheepvaart en de gemeente Rijkevorsel

5.5.2. Taken en voorstellen voor de provincie en het Vlaams gewest

De gemeente Brecht wenst de visie rond de ontwikkeling van het kleiputtenlandschap in Sint Lenaarts als suggestie naar het Vlaams gewest mee te geven. De gemeente Brecht wenst actief betrokken te worden in de ontwikkeling van het kleiputtenlandschap.

DEEL 5: PRIORITAIRE BELEIDSTHEMA'S

De belangrijkste aandachtspunten voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Brecht worden hieronder samengevat. Het zijn deze thema's die in de komende jaren aan de basis zullen liggen van het ruimtelijk beleid in de gemeente. Deze elementen worden bevestigd in de bindende bepalingen van dit structuurplan.

1. EEN ACTIEF BUITENGEBIEDBELEID...

1.1. met aandacht voor natuur

Prioritair wordt behandeld:

- het in overleg met de gemeentelijke groendienst opstellen van een inrichtings- en beheersplan voor de beekvallei van Luyckvoortsebeek - Weehagensebeek, opstellen van een RUP om in het agrarisch gebied, de beekvallei als een bouwvrije zone te bestemmen of gebieden aanduiden voor overstromingsgebied of natuurontwikkeling

1.2. met aandacht voor de landbouw

Dit heeft betrekking tot volgende elementen:

- het bouwen van een mestverwerkingsinstallatie aansluitend op het bedrijventerrein D'Hoef
- het aanduiden van bouwvrije agrarische gebieden op gemeentelijk niveau om ervoor te zorgen dat de gronden maximaal kunnen worden benut door de agrarische sector.

1.3. met een gebiedsgerichte benadering van de Brechtse Heide

Omdat meerdere sectoren hun belang hebben bij de ontwikkeling van de Brechtse Heide dient een gebiedsgerichte benadering voorop gesteld te worden. Dit heeft vooral tot doel om de verschillende sectoren aan tafel te gaan zitten en om de verschillende wensen van de partijen te vertalen in een algemeen ontwikkelingsplan voor de Brechtse Heide.

1.4. met aandacht voor toerisme en recreatie

Volgende elementen krijgen prioritair de aandacht:

- het herstructureren van het ondersteunend toeristisch-recreatieve knooppunt voor verblijfsrecreatie rond de Merel, Camping de Linde en het Jeugdheem
- het uitbouwen van een steenbakkerij museum voor de Noorderkempen in één van de oude steenbakkerijen langs Vaartkant Links en dit inpassen in de globale ontwikkeling van het kleiputtenlandschap ten oosten van St.-Lenaarts

1.5. met aandacht voor zonevreemde constructies

Het invullen van de decretaal vereiste RUP's vormt hier een verplichting:

- Opstellen van een vierde ronde voor zonevreemde bedrijven via een gebiedsgericht RUP volgens de gebiedsgerichte benadering die werd uitgeschreven onder (deel 3 – 2.2.3.) en dit voor zover relevant

2. ...AANDACHT VOOR DE VERSCHILLENDE DORPSKERNEN

2.1. Woningbouwprogrammatie

Prioriteiten voor de noordelijke dorpen zijn:

- de ontwikkeling van het strategisch woonproject Brecht centrum, hier wordt een herziening van het centrum BPA voorzien zodat een gemengd woonproject (50 % sociale en 50 % private woningen) kan worden voorzien
- de gedeeltelijke ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Waterhoeve, hier wordt een gemengde ontwikkeling van private en sociale kavels voorzien
- de ontwikkeling van het strategisch woonproject Pothoek in St.-Lenaarts, voor een gefaseerde ontwikkeling van bejaardenhuisvesting in het centrum van St.-Lenaarts

Prioriteiten voor Brecht-zuid zijn:

- de ontwikkeling van het strategisch woonproject vaartontwikkeling St.-Job-in't-Goor
- de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Leeuwerik welke 100 % sociaal wordt ontwikkeld (sociale kavels en woningen)

2.2. Lokale bedrijventerreinen

Prioriteiten in dit verband zijn:

- de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein De Ring in twee fasen

2.3. Voorzieningen

Voor de noordelijke dorpen:

- het opmaken van een evaluatie van alle bestaande centrumBPA's in de dorpskern van Brecht met als doel te analyseren welke mogelijkheden er bestaan voor het ontwikkelen van centrumvoorzieningen en hoe deze in relatie staan tot de nieuw uit te werken relatie tussen het huidige centrum en het te bouwen station Noorderkempen
- eventueel voorzien van nieuwe mogelijkheden voor de ontwikkelingen van handel en diensten in het centrum van Brecht door het opstellen van een RUP

Voor Brecht-zuid:

- het opmaken van een inventaris van de bestaande centrumvoorzieningen in de centrale as van St.-Job-in't-Goor (Eikenlei, Brugstraat, Kerklei) en nagaan welke de bestaande mogelijkheden zijn voor het integreren van handel en diensten in de bestaande gebouwen
- opstellen van een RUP om de mogelijkheden voor handel en diensten in de centrum as vast te leggen zodat deze tegemoet komen aan de huidige opbouw van Brecht-zuid

Voor gans Brecht (en ruimere omgeving):

- De politiezones Voorkempen en Grens zijn sinds de fusie in 2001 op zoek naar een nieuwe locatie voor een gemeenschappelijk administratief centrum. In de gerenoveerd gebouwen van de voormalige maalderij tegenover de jachthaven aan de Vaartdijk hebben zij de gewenste accommodatie gevonden. Door deze bestaande site in gebruik te nemen dient ook geen extra ruimte in beslag te worden genomen.

2.4. Lokale recreatiegebieden

Voor de noordelijke dorpen:

- bij de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied waterhoeve dient er onderzocht te worden of er aangrenzend op het gebied ruimte moet worden voorzien om de lokale behoefte aan sport en recreatie voor de noordelijke dorpen (en in het bijzonder voor de dorpskern van Brecht) dient opgevangen te worden; eveneens dient er binnen deze ontwikkeling een groene relatie voorzien te worden tussen het dorpscentrum en het achterliggende landbouwgebied met nevenfuncties.

Voor Brecht-zuid:

- afwerking van de zuidelijke rand waardoor er uitbreiding kan worden voorzien voor het opvangen van lokale recreatieve voorzieningen (zowel voor sport als voor jeugd) en voor hobbyland
- bij de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Leeuwerik dient voldoende aandacht te gaan naar de ontwikkeling van een parkplein op wijkniveau. Als minimale richtnorm wordt hiervoor 2 ha naar voor geschoven.

3. MOBILITEIT

Een aantal zaken die worden voorgesteld worden gekoppeld aan het mobiliteitsbeleid binnen de gemeente. Voor de gemeente Brecht zal dit voornamelijk een aantal consequenties hebben na het aanleggen van de rondweg rond de dorpskern van Brecht. Prioritair kunnen volgende acties naar voor worden geschoven:

- Voorzien van een nieuwe ontsluiting van het bedrijventerrein De Ring (in noordelijke richting) en het aantakken van Wuustwezelstraat op het nieuwe op- en afrittencomplex van de autosnelweg. In theorie zijn dit gemeentelijke wegen, doch de realisatie van deze wegen dient samen te gebeuren met de aanleg van de rondweg rond Brecht. Deze wegen zullen dan ook in samenspraak tussen de gemeente en AWW worden aangelegd.
- Herinrichting van het dorpscentrum van Brecht om de woon- en leefkwaliteit in het centrum te verhogen.
- Herinrichting van het centrum in St-Job-in't-Goor om de woon- en leefkwaliteit in het centrum te verhogen.

Kaart 51: Overzicht prioritaire acties

BINDEND DEEL

INHOUDSOPGAVE BINDEND DEEL

DEEL 1:	KOPPELING AAN JAARLIJKSE BELEIDSPROGRAMMA EN BEGROTING.....	265
1.	KOPPELING AAN DE FINANCIËLE EN ANDERE HAALBAARHEDEN.....	266
DEEL 2:	BINDENDE BEPALINGEN M.B.T. DE OPEN RUIMTE.....	266
1.	SELECTIES.....	266
1.1.	SELECTEREN VAN DE GEMEENTELIJKE NATUURLIJKE STRUCTUUR.....	266
1.2.	SELECTEREN VAN DE GEMEENTELIJKE AGRARISCHE STRUCTUUR.....	266
1.3.	SELECTEREN VAN ELEMENTEN VAN DE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR.....	267
1.4.	SELECTIES VOOR DE RECREATIEVE STRUCTUUR.....	267
2.	MAATREGELEN MET BETREKKING TOT DE OPEN RUIMTE.....	268
3.	STRATEGISCHE PROJECTEN EN PILOOTPROJECTEN.....	268
4.	OVERLEG.....	268
5.	SUGGESTIES NAAR DE HOGERE OVERHEID.....	268
DEEL 3:	BINDENDE BEPALINGEN M.B.T. DE BEBOUWDE RUIMTE.....	269
1.	SELECTIES.....	269
1.1.	DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN HET WONEN.....	269
1.2.	DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN HET WERKEN.....	270
2.	MAATREGELEN MET BETREKKING TOT DE BEBOUWDE RUIMTE.....	270
2.1.	ALGEMEEN.....	270
2.2.	DORPSKERN BRECHT.....	271
2.3.	DORPSKERN SINT-LENAARTS.....	271
2.4.	DORPSKERN ST.-JOB-IN'T-GOOR.....	271
2.5.	ACTIES BINNEN DE OPEN RUIMTE.....	271
2.6.	STATIONSOMGEVING.....	272
2.7.	VAARTDIJK.....	272
3.	STRATEGISCHE PROJECTEN EN PILOOTPROJECTEN.....	272
4.	SUGGESTIES NAAR DE HOGERE OVERHEID.....	272
DEEL 4:	BINDENDE BEPALINGEN M.B.T DE INFRASTRUCTUUR.....	273
1.	MAATREGELEN EN ACTIES.....	273
1.1.	NOORDELIJKE DORPEN.....	273
1.2.	BRECHT ZUID.....	273
2.	STRATEGISCHE PROJECTEN EN PILOOTPROJECTEN.....	273
3.	SUGGESTIES NAAR DE HOGERE OVERHEID.....	273

Het ruimtelijk structuurplan is een beleidsinstrument dat vooral opgesteld wordt voor de gemeentelijke overheid. In dit structuurplan worden doelstellingen en wenselijkheden met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente neergeschreven. Om deze gewenste ruimtelijke structuur ook in werkelijkheid waar te kunnen maken, moeten concrete stimulerende en/of ontmoedigende maatregelen of acties ondernomen worden. Het ruimtelijk structuurplan geeft geen enkele bindende of verordende kracht voor de burger, met andere woorden er zullen geen vergunningen verleend of geweigerd worden op basis van het structuurplan. De bindende bepalingen zijn echter wel bindend voor de gemeentelijke overheid, met andere woorden de gemeente en de instellingen die hieronder ressorteren, moeten de uitspraken in de bindende bepalingen nakomen en zullen er onder geen beding van afwijken.

De bindende bepalingen omvatten:

- de selectie van structurerende elementen;
- een aantal maatregelen en acties die zullen uitgevoerd worden tijdens de planperiode;
- een bindende selectie van strategische projecten en pilootprojecten
- een afstemming van de selecties, acties, maatregelen en strategische projecten met het jaarlijkse beleidsprogramma en de begroting.

DEEL 1: KOPPELING AAN JAARLIJKSE BELEIDSPROGRAMMA EN BEGROTING

Een selectie van de vastgelegde acties en maatregelen in de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan wordt jaarlijks vastgelegd in het beleidsprogramma van de gemeente (DRO artikel 6), waardoor na advies door de GECORO en goedkeuring door de gemeenteraad, een jaarlijkse terugkoppeling bestaat tussen de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan en de begroting van het gemeentebestuur van Brecht.

1. KOPPELING AAN DE FINANCIËLE EN ANDERE HAALBAARHEDEN

Om de voorgestelde maatregelen en acties uit het richtinggevend deel om te zetten naar een concreet werk- en investeringsprogramma, dient hun haalbaarheid gekoppeld te worden aan de gemeentelijke begroting. Hierbij dienen volgende elementen in rekening te worden gebracht:

- de financiële mogelijkheden van de gemeente
- vastliggende of opgelegde timing en investeringsprogramma's van hogere overheden,
- de mogelijkheden wat betreft personeel om de nodige onderzoeken te doen, dossiers voor te bereiden...
- de moeilijkheidsgraad van de acties, welke leiden tot veel studie en overleg
- de gewenste of verplichte volgtijdelijkheid van de verschillende acties.

1. SELECTIES

1.1. Selecteren van de gemeentelijke natuurlijke structuur

Selectie van te behouden en versterken bos- en parkstructuren

Volgende gebieden worden in de gemeente geselecteerd als te behouden en te versterken bos- en parkstructuren:

- Bosstructuur tussen Schoten en St.-Job-in't-Goor
- Kleiputtenlandschap tussen Klein Veerle en D'Hoef
- Parkgebied de Eester

Selectie van natuurverbindingsgebieden

Volgende gebieden worden in de gemeente geselecteerd als natte en droge natuurverbindingsstructuren tussen grotere natuurgebieden in de gemeente:

- Vallei van het Klein Schijn
- Vallei van Luyckvoortsebeek – Weehagensebeek
- Vallei van Eesterbeek

1.2. Selecteren van de gemeentelijke agrarische structuur

Selectie van perspectiefgebieden voor landbouw

Volgende gebieden worden in de gemeente geselecteerd als perspectiefgebieden voor de landbouw:

- Het agrarisch gebied ten noorden van het dorpennetwerk.
- Het agrarisch gebied rond Overbroek.

Selectie van landbouwgebieden met natuur- en/of landschapswaarde

Volgende gebieden worden in de gemeente geselecteerd als landbouwgebieden met natuur- en/of landschapswaarde:

- Het agrarisch gebied tussen de groene gordel rond St.-Job-in't-Goor en het Groot Schietveld – Overbroek-zuid.
- Het agrarisch gebied tussen het Groot Schietveld en de Veldstraat – Overbroek-noord.
- Het agrarisch gebied ten westen van het Kempisch kanaal (ruime omgeving van de Brechtse Heide).

Selectie van landbouwgebied met nevenfuncties

Volgende gebieden worden in de gemeente geselecteerd als landbouwgebied met nevenfuncties:

- Het agrarisch gebied in het dorpennetwerk.

1.3. Selecteren van elementen van de landschappelijke structuur

Selectie van bakens

Volgende bakens worden in de gemeente geselecteerd:

- Kasteel en hoeve in dorpskern van Brecht
- Oud Klooster in dorpskern van Brecht
- Kerk van Sint-Lenaarts
- Waterhoeve
- Kasteelpark Eester
- Schoorstenen steenbakkerij langsheen Kempisch kanaal
- Abdij O.L.V. van Troost
- Kristus Koningsinstituut – St.-Job-in't-Goor
- Kasteeldomein Maria ter Heide
- Bruggen en sluizen op het Kempisch kanaal

Selectie van markante terreinovergangen

Volgende markante terreinovergang wordt in de gemeente geselecteerd:

- Overgang Bosgordel rond St.-Job-in't-Goor en open Noorden

Selectie van open ruimte verbindingen

Volgende open ruimte verbinding wordt in de gemeente geselecteerd:

- Open ruimte tussen de Noordelijke dorpen en de groene gordel rond St.-Job-in't-Goor

1.4. Selecties voor de recreatieve structuur

Selectie van recreatieve knooppunten

In de gemeente worden volgende lokale recreatiegebieden en ondersteunende toeristisch-recreatieve knooppunten geselecteerd:

Lokale recreatiegebieden

- Sport, jeugd en recreatiezone Brecht centrum (zone achter Waterhoeve)
- Sport, jeugd en recreatiezone Klein Veerle (zone tussen Klein Veerle en Kooldries)
- Sport, jeugd en recreatiezone St.-Job-in't-Goor (zone tussen Kerklei en Klein Schijn)
- De Merel

Ondersteunende toeristisch-recreatieve knooppunten

- Transferia Luie Hoek (voor Brechtse Heide)
- Transferia Eyndoven (voor Brechtse Heide)
- Transferia kleiputtenlandschap Sint-Lenaarts (aansluitend bij Groenstraat)
- Kempisch museum
- Steenbakkerij museum
- Gebied voor verblijfsrecreatie de Merel
- Jachthaven St.-Job-in't-Goor
- Jachthaven Eyndoven

Selectie van recreatieve hoofdgebieden

In de gemeente worden volgende recreatieve hoofdgebieden geselecteerd:

- Brechtse Heide

Gebundeld netwerk – drager recreatieve routes

In de gemeente worden volgende gebundelde netwerken geselecteerd:

- Abdijlaan – Westmallebaan – Eyndhovensteenweg
- Landbouwgebied met nevenfuncties of het agrarisch gebied in het dorpennetwerk

2. MAATREGELEN MET BETREKKING TOT DE OPEN RUIMTE

1. Ontwikkelen van de Luyckvoortsebeek – Weehagensebeek als een groene natuurlijke verbinding in de open ruimte. Afstemming met het gemeentelijk groenbeleid.
2. Opmaken van een gebiedsgericht inrichtingsplan dat de ontwikkeling van de Brechtse Heide vastlegt. Overleg met de verschillende sectoren, buurgemeenten en overheden is hiervoor nodig.

3. STRATEGISCHE PROJECTEN EN PILOOTPROJECTEN

- Bouwen van een mestverwerkinginstallatie
- Ontwikkelen van een kempische steenbakkerijmuseum

4. OVERLEG

- De gemeente Brecht zal in overleg gaan met de gemeente Wuustwezel voor het uitwerken van een gebiedsgericht beleid rond de Luyckvoortsebeek – Weehagensebeek om te vermijden dat er in beide gemeentes tegenstrijdige doelstellingen of maatregelen worden uitgevoerd.

5. SUGGESTIES NAAR DE HOGERE OVERHEID

- De gemeente Brecht wenst de visie rond de ontwikkeling van het kleiputtenlandschap in Sint Lenaarts als suggestie naar het Vlaams gewest mee te geven. De gemeente Brecht wenst actief betrokken te worden in de ontwikkeling van het kleiputtenlandschap.

1. SELECTIES

1.1. De ruimtelijke structuur van het wonen

Selectie van het dorpennetwerk

De gemeente selecteert volgende dorpen als een dorpennetwerk:

- De noordelijke dorpen: Brecht, Sint-Lenaarts en Klein Veerle.

Selectie van kernen

De gemeente selecteert volgende kern:

- Brecht
- Sint-Lenaarts
- St.-Job-in't-Goor

Selectie van landelijke kernen

De gemeente selecteert volgende dorpen als landelijke kern:

- Klein Veerle
- Overbroek

Selectie van gehuchten

De gemeente selecteert volgend gehucht:

- Eyndhoven (jachthaven – recreatieve poort Brechtse Heide)

Selectie van groene wijken

De gemeente selecteert volgende groene wijken:

- Hoge heide (met verblijfsrecreatiedomein de Merel)
- Rommersheide-Tremmelheide of het recreatief woongebied

Selectie van woonlinten

De gemeente selecteert volgende woonlinten:

- Bethaniënlei
- Molenstraat-Schotensteenweg
- Eyndovensteenweg
- Lessiusstraat-Heiken
- Veldstraat-Luyckstraat
- Bevrijdingsstraat-Grensstraat
- Groot Veerle

Selectie van geïsoleerde waardevolle bebouwing

De gemeente selecteert volgende verspreide gebouwen als geïsoleerde waardevolle bebouwing:

- Kasteel Maria ter Heide
- De Eester
- Verbrand Hof

Selectie van deelruimte voor een gedifferentieerd beleid naar de verspreide bebouwing

De gemeente selecteert volgende deelruimte:

- Noordelijke dorpen - landbouwgebied met nevenfuncties
- Brecht Zuid – groene gordel

- Open Noorden
 - landbouwgebied – open ruimtecorridor
 - perspectiefgebied landbouw
 - landbouwgebieden met belangrijke landschappelijke of natuurlijke waarden
- Brechtse Heide

1.2. De ruimtelijke structuur van het werken

Selectie van verder te ontwikkelen lokale bedrijventerreinen

De gemeente selecteert volgende bedrijventerreinen als te ontwikkelen en uit te bouwen lokaal bedrijventerrein:

- De Ring

Selectie van te behouden (en te herstructureren) lokale bedrijventerreinen

De gemeente selecteert volgende bedrijventerreinen als te behouden (en te herstructureren) lokale bedrijventerreinen:

- D'Hoef
- Kloosterveld
- Vaartstraat links (2 clusters) te herbestemmen als KMO-gebieden voor zover relevant
- Brug 10
- Boudewijnstraat

Selectie van activiteitendreven

De gemeente selecteert volgende linten als activiteitendreef:

- Lessiusstraat-Heiken
- Eikenlei-Beukenlei

2. MAATREGELEN MET BETREKKING TOT DE BEBOUWDE RUIMTE

2.1. Algemeen

3. Nastreven van een gezonde mix van woningdifferentiatie op niveau van de dorpskernen en waar wenselijk op niveau van projecten in functie van een gevarieerde samenstelling van de bevolkingsgroepen en het tegengaan van grote eenzijdige sociale verkavelingen. Dit kan bijvoorbeeld door de opmaak van een overdruk RUP dat zones voor meergezinswoningen afbakt.
4. Uitbouwen van een ruimtelijke visie voor elke dorpskern waarin ruimtelijk bepaald wordt in welke mate en onder welke vorm(en) verdichting gerealiseerd kan worden. Deze visie wordt gebaseerd op de eigenheid en de ruimtelijke kwaliteit van elke deekern, waarbij in het bijzonder aandacht uitgaat naar de mogelijkheden voor inplanting van meergezinswoningen en het vastleggen van de toegelaten bouworde. Juridisch verankeren van de ruimtelijke visie op het kwalitatief wonen en de afbakening van zones voor meergezinswoningen door middel van een RUP voor de kernen St. Job-in't-Goor, Brecht, Sint-Lenaarts en Klein Veerle.
5. Uitwerken van begeleidende maatregelen voor kwalitatief wonen in de dorpskernen door ruimte te bieden aan kwalitatieve en duurzame inbreidingsprojecten, ruimte te bieden voor zorgwonen en aandacht te besteden kwalitatief openbaar domein in het bijzonder in de zones met concentraties van zwakke bevolkingsgroepen (schoolomgeving, zorgvoorzieningen,...)
6. Op basis van de toolkit Kasteeldomeinen die binnen het project bebouwd perifeer landschap werd ontwikkeld zal een visie opgemaakt worden voor de toekomst van Kasteel Nottebohm. Deze wordt uitgebreid met andere waardevolle gebouwen en domeinen binnen de gemeente. Indien nodig zal voor deze gebouwen en domeinen een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt worden.

2.2. Dorpskern Brecht

7. Partiële herziening RUP Brecht Centrum met het oog op verdichting en het stimuleren van detailhandel in de kern

2.3. Dorpskern Sint-Lenaarts

8. Opmaak van een RUP voor de afvalverwerking- en alternatieve energiesite van Igean zodat juridische rechtszekerheid kan worden geboden aan deze algemene nutsvoorziening en afvalbeheerder en alternatieve energiesite op vlak van ruimtelijke ordening.
9. Opmaak RUP “Herziening RUP Pothoek” in functie van de ontwikkeling van een inbreidingsproject. Dit project zal de verbinding vormen tussen de dorpskern en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Het gebied Pothoek wordt mogelijks (deels) aangeduid als signaalgebied⁴⁴ omwille van de overstromingsgevoeligheid van het gebied. In het huidige RUP Pothoek werden reeds maatregelen voorzien om rond de waterloop een waterbuffering te voorzien.

2.4. Dorpskern St.-Job-in't-Goor

10. Ontwikkelen van de woonwijk Leeuwerik.
11. Opmaak van een RUP voor de uitbreiding van de bestaande KMO –zone Kloosterveld op voorwaarde dat:
 - a. Dit RUP wordt opgesteld i.f.v. de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven.
 - b. Dit RUP wordt opgesteld i.f.v. in samenspraak met de gemeente Schoten.
 - c. Naast de uitbreiding van deze kmo-zone ook de vestigingsvoorwaarden m.b.t. de aard van de activiteiten in de bestaande KMO-zone herbekeken worden.
 - d. Er een adequate alternatieve ontsluiting voorzien wordt.
12. Opmaak van een RUP voor de gedeeltelijke herziening van RUP Leeuwerik.
13. Opmaak van een RUP voor de (gedeeltelijke) herziening van het oude BPA t.h.v. Hoge Weg. De ontwikkelingsmogelijkheden beantwoorden niet meer aan de hedendaagse normen (dichtheid, bouwtypologie).
14. Gezien het verstrijken van de termijnen van de bestemmingen van het PRUP Hoogheide en het PRUP Zwaluw zal de gemeente een actief opvolgingsbeleid hanteren.

2.5. Acties binnen de open ruimte

15. Uitwerken van een functieverbreiding voor de historische sites en kasteeldomeinen buiten de dorpskernen in overeenstemming met de draagkracht van de plek en afgestemd op de landschappelijke, esthetische en erfgoedwaarden van elke site in het bijzonder.
16. Opstellen van een vierde ronde zonevreemde bedrijven via een gebiedsgericht RUP, voor zover relevant.
17. Zoeken naar instrumenten en opstellen van een oplossingskader om leegstand in het agrarisch gebied een antwoord te bieden.

⁴⁴ Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden gelegen in een harde bestemming (wonen, industriegebied, verblijfsrecreatie, ...) die een belangrijke functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze (van nature) kunnen overstromen of omdat ze vanwege de specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.

2.6. Stationsomgeving

18. Opmaak van een gemeentelijk RUP in uitbreiding van het gewestelijk initiatief en dit in functie van ruimere ontwikkelingsmogelijkheden in de stationsomgeving. Voorafgaand aan het creëren van planologische ontwikkelingsmogelijkheden op deze site, dient een masterplan te worden opgemaakt voor de ruimere stationsomgeving, met bijzondere aandacht voor de aansluiting met de kern van Brecht.

2.7. Vaardijk

19. Het gemeentelijk RUP Vaardijk herzien wat de nabestemming wonen betreft. De herziening van het RUP Vaardijk dient er toe te leiden dat de huidige nabestemming wonen wordt omgezet in KMO.

3. STRATEGISCHE PROJECTEN EN PILOOTPROJECTEN

- Ontwikkelen woonproject Centrum – dorpskern Brecht
- Ontwikkelen van het woongebied Pothoek – dorpskern Sint-Lenaarts
- Ontwikkelen van het woonproject Vaartontwikkeling – dorpskern St.-Job-in't-Goor

4. SUGGESTIES NAAR DE HOGERE OVERHEID

- De gemeente Brecht vraagt aan het Vlaams gewest om via de procedure van de historisch gegroeide bedrijven voldoende mogelijkheden te voorzien voor de uitbreiding van de bestaande activiteiten van de steenbakkerij Floren.
- De gemeente vraagt de Vlaamse overheid om op haar grondgebied een ruimtelijk uitvoeringsplan te kunnen opmaken voor het Groot Schietveld, indien een gezamenlijk initiatief niet mogelijk is of de Vlaamse overheid niet overgaat tot opmaak van een gewestelijk RUP voor dit gebied.
- De gemeente vraagt de Vlaamse overheid om ruimere ontwikkelingsmogelijkheden in aansluiting met de stationsite.
- De gemeente vraagt de Vlaamse overheid om bij de opmaak van RUP's of vergunningen inzake ontginningsgebieden, geen landbouw in de diepte te bevorderen noch toe te staan.
- De gemeente vraagt de provincie initiatief te nemen voor de herlocatie van de industriegebieden Vaartkant Links naar Vaartkant Rechts.
- De gemeente neemt na terugkoppeling met de provincie het initiatief om de zone voor verblijfsrecreatie Kooldriespark om te vormen naar zone voor recreatief woongebied. Deze omvorming moet gepaard gaan met het vrijwaren van de bestaande groene zones.
- De gemeente vraagt aan de provincie om de visie rond de ontwikkeling van het verblijfsrecreatiegebied De Merel mee op te nemen in het strategisch plan voor het kempisch kanaal.

1. MAATREGELEN EN ACTIES**1.1. Noordelijke dorpen**

20. Herinrichting van het openbaar domein in de centrumstraten van Brecht na het aanleggen van de Ringweg rond Brecht.

1.2. Brecht Zuid

21. Heraanleg van het openbaar domein in de centrumstraten van St.-Job-in't-Goor zijnde Kerklei, Brugstraat en Eikenlei tot aan Lochtenbergplein.

2. STRATEGISCHE PROJECTEN EN PILOOTPROJECTEN

- Herinrichting Lochtenbergplein als openbaar vervoersknooppunt voor St.-Job-in't-Goor.

3. SUGGESTIES NAAR DE HOGERE OVERHEID

- De gemeente vraagt aan de provincie om versnelt werk te maken van de bovenlokale mobiliteitsstudie die de provincie voor het bebouwd perifeer landschap wenst op te starten.

BIJLAGEN - KAARTEN

INFORMATIEF DEEL

- Kaart 1: Situering van de gemeente Brecht
- Kaart 2: Planningscontext - hogere structuurplannen
- Kaart 4: Afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden
- Kaart 5: Gewestplan gemeente Brecht
- Kaart 6: Situering goedgekeurde gemeentelijke RUP's en BPA's
- Kaart 7: Beschermd landschappen, dorpsgezichten en monumenten
- Kaart 8: Historische groei van de gemeente Brecht
- Kaart 9: Bestaande ruimtelijke macrostructuur
- Kaart 10: Vereenvoudigde bodemkaart
- Kaart 11: Reliëf en waterlopen
- Kaart 12: Natuurlijke structuur
- Kaart 13: Toeristisch-recreatieve structuur
- Kaart 14: Landschappelijke structuur
- Kaart 15: Nederzettingsstructuur
- Kaart 16: Economische structuur
- Kaart 17: Verkeersinfrastructuur
- Kaart 18: Bestaande ruimtelijke structuur Brecht
- Kaart 19: Bestaande ruimtelijke structuur van de Noordelijke dorpen
- Kaart 20: Bestaande ruimtelijke structuur van Brecht Zuid
- Kaart 21: Bestaande ruimtelijke structuur van het Open Noorden
- Kaart 22: Bestaande ruimtelijke structuur van de Brechtse Heide
- Kaart 23: Bestaande ruimtelijke structuur van het Kempisch kanaal
- Kaart 24: Knelpunten en bedreigingen - gemeente Brecht
- Kaart 25: Kwaliteiten en potenties – gemeente Brecht
- Kaart 26: Knelpunten en bedreigingen, kwaliteiten en potenties - Noordelijke dorpen
- Kaart 27: Knelpunten en bedreigingen, kwaliteiten en potenties – Brecht Zuid
- Kaart 28: Knelpunten en bedreigingen, kwaliteiten en potenties - Open noorden
- Kaart 29: Knelpunten en bedreigingen, kwaliteiten en potenties - Brechtse heide
- Kaart 30: Knelpunten en bedreigingen, kwaliteiten en potenties - Kempisch kanaal

RICHTINGGEVEND DEEL

- Kaart 31: Gewenste ruimtelijke structuur voor geheel Brecht
- Kaart 32: Differentiatie van de natuurlijke structuur
- Kaart 33: Differentiatie van agrarische gebieden
- Kaart 34: Gewenste recreatieve structuur
- Kaart 35: Gewenste landschappelijke structuur
- Kaart 36: Differentiatie van de structuur van het wonen
- Kaart 37: Gedifferentieerd beleid in de open ruimte
- Kaart 38a: Situering overstromingsgevoelig gebied noordelijke kernen

Kaart 38b: Situering overstromingsgevoelig gebied St.-Job-in –'t-Goor
Kaart 38c: Situering binnengebieden: bestemming – noordelijke kernen
Kaart 38d: Situering binnengebieden: bestemming – St.-Job-in –'t-Goor
Kaart 38e: Woningprogrammatie binnengebieden – noordelijke kernen
Kaart 38f: Woningprogrammatie binnengebieden – St.-Job-in –'t-Goor
Kaart 40: situering van de zonevreemde bedrijven binnen de openruimtestructuren
Kaart 41a: Overzicht bedrijfsprogrammatie – noordelijke kernen
Kaart 41b: Overzicht bedrijfsprogrammatie – St.-Job-in –'t-Goor
Kaart 42: Wegencategorisering autoverkeer
Kaart 43: Openbaar vervoersnetwerk
Kaart 44: Fietsnetwerk
Kaart 45: Gewenste ruimtelijke structuur voor de noordelijke dorpen
Kaart 46: Gewenste ruimtelijke structuur voor de dorpskern van Brecht
Kaart 47: Gewenste ruimtelijke structuur voor de dorpskern van Sint-Lenaarts
Kaart 48: Gewenste ruimtelijke structuur voor de dorpskern van Klein Veerle
Kaart 49: Gewenste ruimtelijke structuur voor Brecht zuid
Kaart 50: Gewenste ruimtelijke structuur voor Hoge Heide
Kaart 51: Gewenste ruimtelijke structuur voor Rommersheide -Tremmelheide
Kaart 52: Gewenste ruimtelijke structuur voor het open noorden
Kaart 53: Gewenste ruimtelijke structuur voor Overbroek
Kaart 54: Gewenste ruimtelijke structuur voor de Brechtse Heide
Kaart 55: Gewenste ruimtelijke structuur voor het Kempisch kanaal
Kaart 56: Overzicht prioritaire acties