



RUP 'Omgeving Domein Solhof' – scopingsnota

Opdrachtgever: gemeente Aartselaar

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Colofon

Opdracht

RUP "Omgeving Domein Solhof"
Toelichtingsnota

Opdrachtgever

Gemeente Aartselaar
Baron van Ertbornstraat 1
2630 Aartselaar

Opdrachthouder

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

Identificatienummer

4232533035_SCN_SP.docx

Projectmedewerkers

Eline Mulkens – ruimtelijk planner, projectleider

Wouter Impens – ruimtelijk planner
Koen Janssens – ruimtelijk planner
Marijke Verhasselt - milieudeskundige

Inhoudsopgave

bladzijde

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding – deelplan ‘Natuurspeeltuin’	2
1.2	Aanleiding – deelplan ‘Zonevreemde woningen’	5
1.3	Situering	6
	Afbakening plangebied	7
1.4	7	
1.5	Reikwijdte en detailleringsniveau	8
1.6	Overzicht in te zetten instrumenten	8
2	Mogelijke alternatieven	9
2.1	Deelgebied ‘Natuurspeeltuin’	9
2.2	Deelgebied ‘Zonevreemde woningen Solhof’	9
3	Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext	10
3.1	Historische analyse	10
3.2	Ruimtelijk voorkomen	11
3.3	Ruimtelijk functioneren	15
3.4	Structuurplanning	18
3.5	Overige relevante studies	21
3.6	Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen	28
3.7	Bodem	33
3.8	Water	33
3.9	Biodiversiteit	33
3.10	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	35
3.11	Mobiliteit	38
3.12	Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen	40
4	Visie voorgenomen plan	41
4.1	Deelplan ‘Natuurspeeltuin’	41
4.2	Deelplan ‘Zonevreemde woningen Solhof’	45
5	Vertaling naar verordenende delen	47
5.1	Planopties en bestemmingen	47
5.2	Op te heffen voorschriften	47
5.3	Op te heffen verkavelingen	47
5.4	Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie	48
5.5	Ruimteboekhouding	49
6	Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht	50
7	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	51
7.1	Bodem	51

7.2	Water	51
7.3	Biodiversiteit	52
7.4	Landschap en erfgoed	53
7.5	Mens – mobiliteit	53
7.6	Mens – hinder en gezondheid	54
7.7	Mens - Ruimtelijke aspecten	54
7.8	Klimaat	55
7.9	Leemten in de kennis	55
7.10	Grensoverschrijdende effecten	55
7.11	Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten	55

1 Inleiding

De gemeente wenst in de omgeving van het parkdomein Solhof een aantal ruimtelijke problemen te ordenen:

- Het bestaand recreatiegebied aan de Kleistraat, ten noorden van Solhof, heeft nood aan uitbreiding. Deze uitbreiding volgt rechtstreeks uit het partieel herziene gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Recreatiegebied wordt uitgebreid op de meest ruimtelijk wenselijk locatie. Anderzijds zal een minder optimaal gelegen deel van de recreatiezone worden omgezet naar landbouw in overeenstemming met het huidig gebruik.
- De gemeente moet in de directe omgeving van de sportcluster, in de opvang van hemelwater voorzien.
- Aansluitend bij het parkdomein Solhof zijn een aantal woningen zonevreemd gelegen in de bestemming parkgebied. De gemeente wenst voor deze woningen meer juridische duidelijkheid creëren. Via het RUP wordt onderzocht wat de mogelijkheden kunnen zijn voor deze woningen, afgestemd op de omgeving.

Het RUP bestaat uit twee deelplannen:

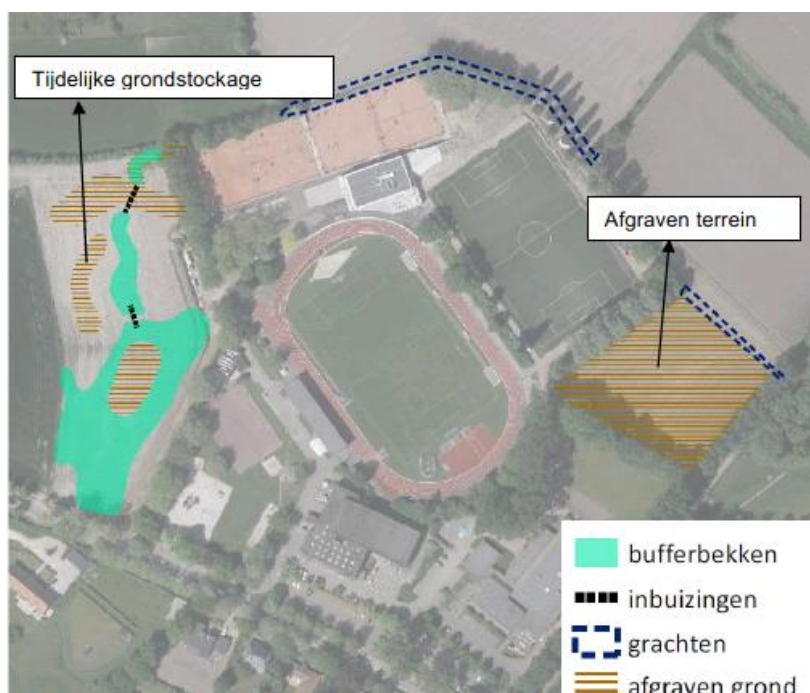
- Het deelplan 'Natuurspeeltuin' is gelegen aan de Kleistraat, aansluitend bij de bestaande sport- en recreatiezone Kleistraat.
- Het deelplan 'Zonevreemde woningen Solhof' situeert zich tussen het kasteeldomein Solhof en de Solhofdreef en omvat de zonevreemde woningen.

1.1 Aanleiding – deelplan 'Natuurspeeltuin'

1.1.1 Aanleiding 1: realisatie waterberging

Het uitwerken van een geïntegreerd waterbeleid vormt een prioriteit van het gemeentelijk beleid van Aartselaar. Eén van de acties van dit beleid is het realiseren van opvangsystemen voor hemelwater. Deze systemen vangen bij hevige regenval het excessieve hemelwater op.

Op basis van geohydrologisch onderzoek bleek dat de gemeente zowel ten westen, ten oosten als ten noorden van de huidige sportsite dergelijke systemen moet voorzien. Op onderstaande figuur is weergegeven welke vorm deze aannemen. Het gaat om een bekken (natuurlijke aanleg) ten westen van de huidige sportsite, een bekken ten oosten van de huidige sportsite en een (ver)brede gracht van 6m ten noorden van de huidige site.



Figuur 1-1 situering handelingen waterbuffering: (Sweco, situatie september 2019)



Figuur 1-2 Situering waterbuffering rondom sportcluster (Sweco, 2020)

Het terrein ten westen van de huidige sportcluster is vandaag bestemd als agrarisch gebied en laat bovenstaande werken niet toe. De gemeente wenst voor deze gronden dan ook een RUP op te maken.

1.1.2 Aanleiding 2: herstructurering sportcluster

Op de terreinen ten westen van de huidige sportcluster wenst de gemeente nog een andere functie realiseren, naast de opvang van hemelwater, namelijk een nieuwe speeltuin. Dit kadert in de visie geformuleerd in het partieel herziene gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Er is namelijk nood

aan een herstructurering van het sportcomplex van Aartselaar. Eén van de belangrijkste redenen is de realisatie van een nieuw intergemeentelijk zwembad. Op de sportsite van Aartselaar zal het nieuwe intergemeentelijk zwembad van de gemeenten Aartselaar, Hemiksem en Niel gevestigd worden. Het nieuwe zwembad zal naast het oude complex worden opgericht, zodat het oude open kan blijven tijdens de totstandkoming van het nieuwe. Door deze ingreep moet het huidige basketbalveld en de huidige speeltuin verplaatst worden. De gemeente wenst een speeltuin op deze site te behouden, immers er is nood aan een volwaardige speeltuin om tegemoet te komen aan de vraag naar speelweefsel van de Aartselaarse jeugd, onder meer ook voor de speelpleinwerking.



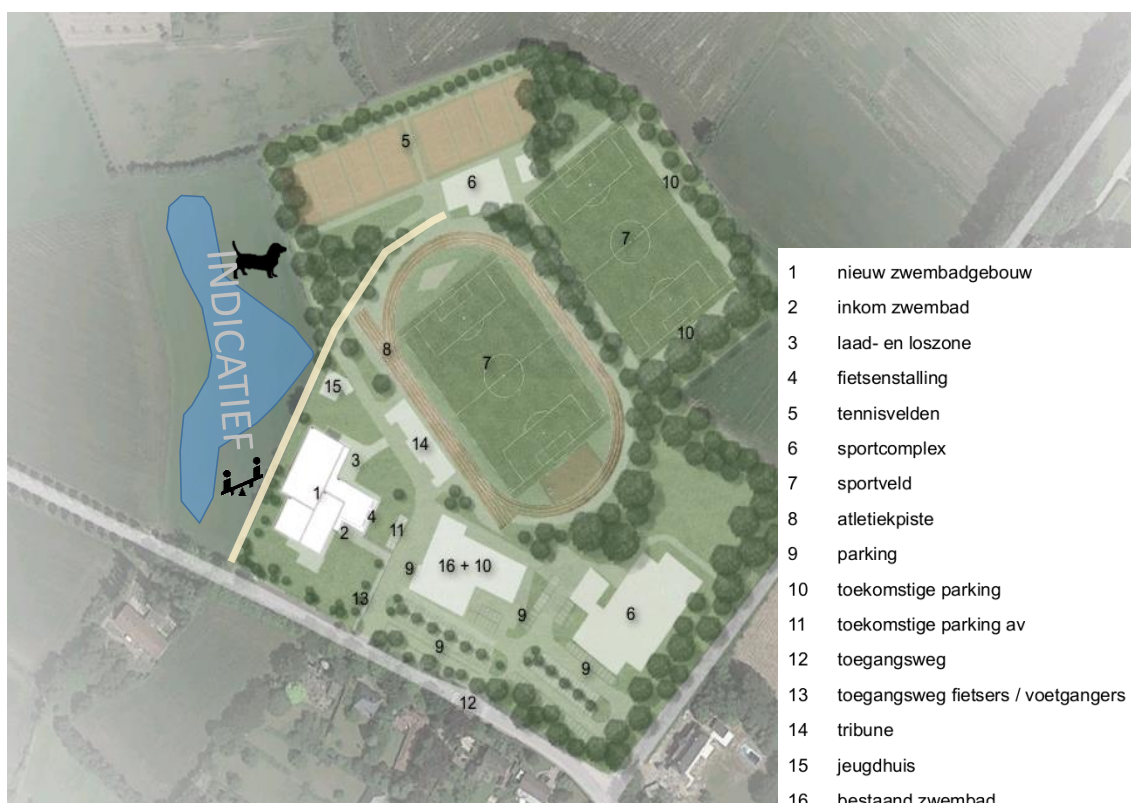
Figuur 1-3 Impressie intergemeentelijk zwembad (Aartselaar, juli 2019)

De terreinen ten westen van de huidige sportcluster kwamen als beste locatie naar voren voor deze speeltuin omwille van:

- Terreinen sluiten aan bij de bestaande sportcluster.
- Terreinen worden reeds aangesneden in functie van waterbeheer.
- Terreinen sluiten het dichtst aan bij het woonweefsel, er moet daarom minder diep in het landschap worden gesneden en dit scoort ook beter qua veiligheid.
- Terreinen sluiten aan bij nieuwe zwembad (met onthaal). Zoals te zien op Figuur 1-3 heeft het zwembad tevens zichten naar de nieuwe speeltuin.
- Ten noorden van de bestaande recreatiecluster is er nog een terrein 'gebied voor dagrecreatie' volgens gewestplan dat nog niet werd ontwikkeld. Het is echter minder goed te ontsluiten en is door de complexe eigendomstoestand moeilijk realiseerbaar, bovendien zou hier een 'beek' van 6m overbrugd moeten worden.

Omwille van deze elementen, wordt dit noordelijk gebied niet behouden als recreatiegebied maar herbestemd naar landbouwgebied in overeenstemming met huidig gebruik.

De parking en ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer zal zich ten oosten van het nieuwe zwembad bevinden. Het gemotoriseerd verkeer wordt dus volledig gescheiden van de speeltuin. Tussen de speeltuin en het nieuwe zwembad komt een wandel- en fietsas die een rechtstreekse en veilige verbinding vormt naar de nieuwe sporthal.



Figuur 1-4 Indicatieve situering speeltuin, waterberging en hondenweide op masterplan zwembad (Aartselaar, juli 2019)

1.1.3 Aanleiding 3: verplaatsen hondenweide

Ten zuiden van de sportcluster, tegen het kasteeldomein, ligt een hondenweide die omwille van waterproblematiek en de erg langgerekte vorm moeilijk functioneert. Bovendien is de oriëntatie nadelig, door de ligging ten noorden van een bebost geheel, dit zorgt voor een sterke schaduwwerking. De huidige hondenweide is zo'n 40 are groot, het gaat over een smalle grasstrook tussen een perceel in landbouwgebruik en het beboste kasteelpark. Deze hondenweide is zonevreedemd gelegen in de bestemming agrarisch gebied. De gemeente wenst deze eerder recreatieve functie te verplaatsen naar de sport- en recreatiecluster. Meer concreet zal deze functie eveneens een plaats krijgen ten westen van de huidige sportsite. De bestaande hondenweide zal verdwijnen en de gronden worden terug beschikbaar voor landbouw.

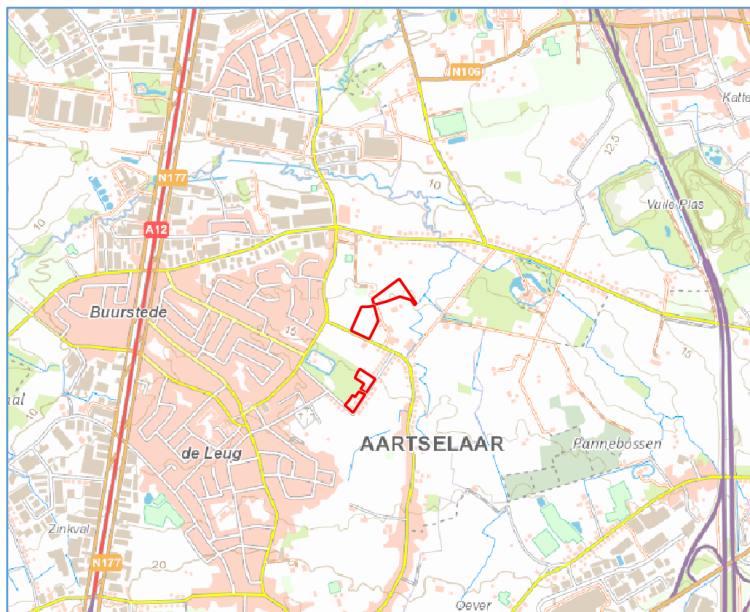
1.2 Aanleiding – deelplan 'Zonevreedemde woningen'

De opgenomen percelen van het deelplan 'Zonevreedemde woningen' hebben een actuele woonfunctie maar liggen in de bestemming parkgebied. Er zijn meldingen bij de gemeenten van knelpunten bij het verkrijgen van het vergunningen voor bepaalde werken aan de woningen. Enkele van de woningen liggen in een goedgekeurde verkaveling en hier gelden aanvullende voorschriften.

Door de herbestemming naar woongebied door te voeren in voorliggend RUP, ontstaat enerzijds de opportuniteit om planologische rechtszekerheid te bieden en is er anderzijds de mogelijkheid om het gebied stedenbouwkundig te ordenen en randvoorwaarden op te stellen naar toekomstige ontwikkelingen.

1.3 Situering

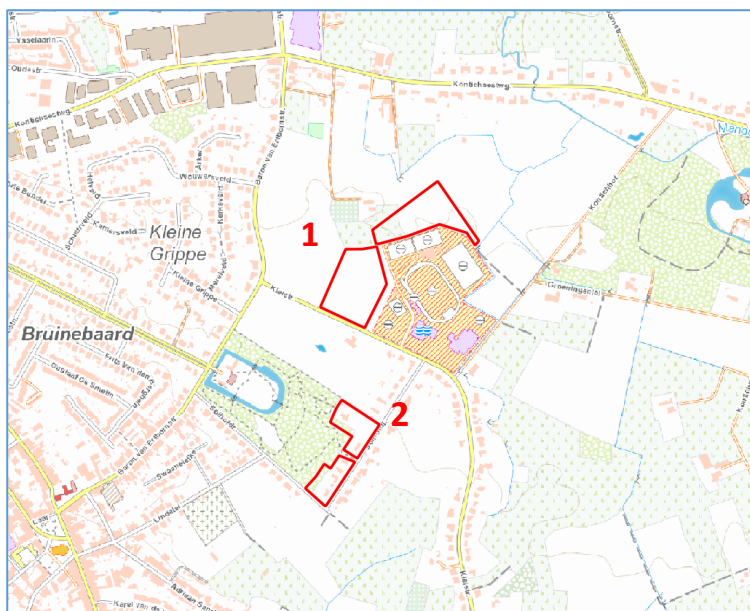
1.3.1 Macro situering



Figuur 1-5 macro situering (CartoWEB-OVERLAY, NGI)

Het plangebied bevindt zich in de open ruimte ten oosten van de kern Aartselaar. Het ruimere landschap wordt doorsneden door grote infrastructuur – de hoofdwegen A12, E19 en verschillende gewestwegen. Het open landschap wordt verder gefragmenteerd door woonlinten. In de ruimere omgeving komen veelvuldig bedrijvenzones voor.

1.3.2 Meso-situering



Figuur 1-6 Meso-situering (CartoWeb-TOPO, NGI)

Het deelplan 'Natuurspeeltuin' (nr. 1 op Figuur 1-6) is gelegen aan de Kleistraat, aansluitend bij de bestaande sport- en recreatiezone Kleistraat. Ten zuiden en ten oosten zijn er kasteeldomeinen die

het landschap sterk mee bepalen. In de ruimere omgeving zijn er woonlinten met een open bebouwing.

Het deelplan 'Zonevrije woningen Solhof' (nr.2 op Figuur 1-6) situeert zich tegen het kasteeldomein Solhof en maakte er oorspronkelijk ook deel van uit. Het is anderzijds een verderzetting van de lintbebouwing langs de Solhofdreef.

1.4 Afbakening plangebied

De afbakening van de deelplannen gebeurde als volgt:

- Deelgebied 'Zonevrije woningen Solhof'. De percelen van de verschillende zonevrije woningen bepalen de afbakening.



Figuur 1-7 Afbakening deelplan 'zonevrije woningen' met orthofoto, gewestplan en percelen GRB 2019

- Deelgebied 'Natuurspeeltuin'. Dit deelplan bestaat uit enerzijds de beoogde uitbreiding ten westen van de bestaande sportcluster, waar de speeltuin en hondenwilde worden gerealiseerd. Anderzijds is er de compensatiezone ten noorden van de bestaande sportcluster waar er recreatiegebied volgens gewestplan zal worden omgezet naar landbouw. Dit gedeelte recreatiegebied zal immers door de verplicht aan te leggen buffergracht maar heel moeilijk bereikbaar worden.



Figuur 1-8 Afbakening deelplan 'Natuurspeeltuin' met orthofoto, gewestplan en percelen GRB 2019

1.5 Reikwijdte en detailleringsniveau

Het volledige plangebied bedraagt zo'n 7,32 ha:

- Deelgebied 'Natuurspeeltuin': 3,95 ha.
 - Herbestemming van landbouwgebied naar recreatiegebied (2,15 ha): Dit omvat enerzijds een groenbuffer, waterbuffer, hondenweide, speelgroen/speeltuin en trage wegen.
 - Herbestemming van recreatiegebied naar landbouwgebied (1,8 ha), bestendiging van landbouwgebruik, ten noorden van de sportcluster.
- Deelgebied 'Zonevreemde woningen': 1,57 ha

Er worden gedetailleerde voorschriften uitgewerkt tot op perceelniveau.

1.6 Overzicht in te zetten instrumenten

Voorliggend RUP zal worden ingezet om de herbestemming te bewerkstelligen zodat op korte termijn de gewenste natuurspeeltuin, waterbuffering en hondenweide kunnen worden gerealiseerd. De zonevreemde woningen krijgen aangepaste mogelijkheden, afgestemd op de draagkracht van de omgeving.

Er worden niet onmiddellijk andere instrumenten ingezet.

2 Mogelijke alternatieven

2.1 Deelgebied 'Natuurspeeltuin'

Zie ook § 1.1 Aanleiding – deelplan 'Natuurspeeltuin'.

Het RUP wordt ingegeven door de visie geformuleerd in het partieel herziene gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). De noodzaak aan uitbreiding en herstructurering van de recreatieve cluster werd daarin reeds opgenomen.

Bovendien is een weloverwogen keuze gemaakt voor een uitbreiding van het recreatiegebied in westelijke richting, zie § 1.1

Het deel waar de inname van agrarisch gebied wordt gecompenseerd, is minder geschikt voor recreatie door de problematische bereikbaarheid en heeft reeds een landbouwgebruik.

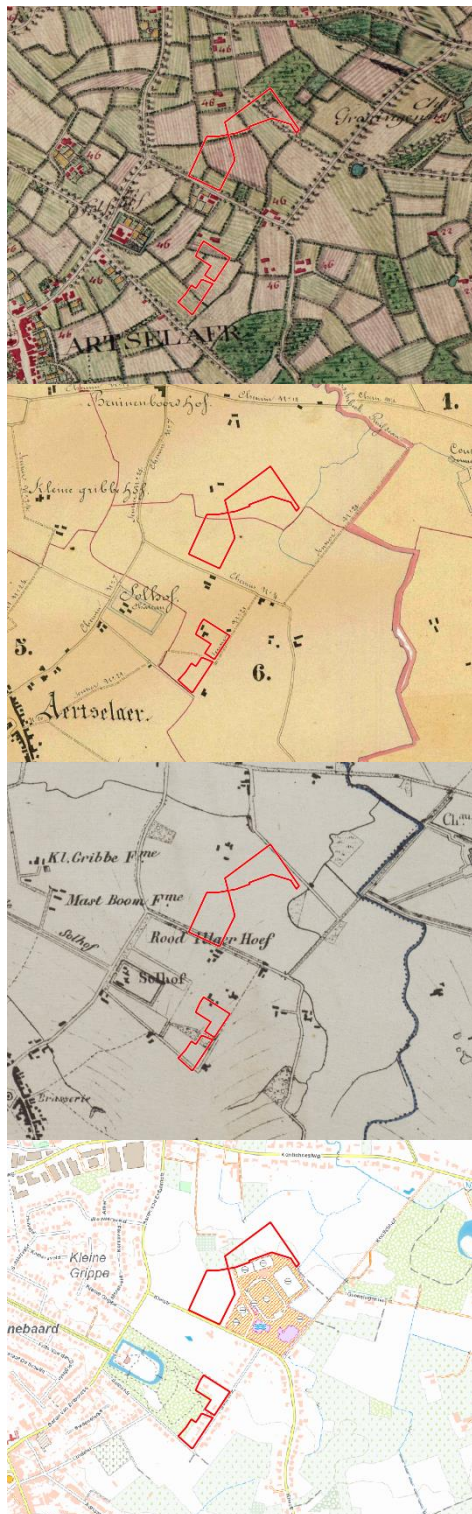
Er worden geen andere alternatieven onderzocht.

2.2 Deelgebied 'Zonevreemde woningen Solhof'

Het gaat om bestaande vergunde zonevreemde woningen aansluitend bij een bestaand woonlint. De aanwezigheid van deze woonkorrel wordt niet in vraag gesteld, een alternatievenonderzoek werd niet gevoerd. Met uitzondering van woning Solhofdreef 35, liggen de woningen in een verkaveling.

3 Referentietoestand (bestaande feitelijke toestand) en beleidscontext

3.1 Historische analyse



Ferrariskaart (1777)

Het Solhof was in die periode reeds aanwezig, het domein was een stuk kleiner. De omgeving bestond voornamelijk uit landbouwpercelen met hagen. De meeste landwegen hadden een dreefstructuur.

Atlas der buurtwegen (1840)

De bestaande wegenstructuur vinden we hier reeds terug, binnen het deelgebied 'Zonevremde woningen Solhof' bevond zich een woning (hoeve?) dat kennelijk geen deel uitmaakte van het Solhof. Het landbouwlandschap en de percelering is hier nog grotendeels intact.

Vandermaelen (1846 – 1854)

Pas in deze periode kreeg het Solhof zijn huidige omvang en werd een ruimer kasteelpark toegevoegd aan het kasteel. Een aantal hoeves in de omgeving kwamen in dit kasteelpark te liggen.

Topografische kaart, meest recent

De kern heeft zich uitgebreid tot tegen het kasteelpark, in de open ruimte is er verlinting ontstaan langsheen een aantal historische dreven. De zonevremde woningen werden opgericht aan de achterzijde van het kasteelpark. In de open ruimte bij de kern heeft zich een recreatiegebied ontwikkeld. Het voorgestelde deelgebied zorgt voor een uitbreiding naar de kern toe.

3.2 Ruimtelijk voorkomen

3.2.1 Deelgebied 'Natuurspeeltuin'

Kleistraat



Ten westen van plangebied: een open landschap met rechts de recreatiecluster



Zicht op huidige recreatieterein



Straatbeeld westwaarts



Straatbeeld oostwaarts



Parking voor het sportcomplex



Gebouwencomplex



Kruispunt met doorsteek langzaam verkeer naar Groeningenlei

Kontichsesteenweg / Groeningenlei



Kontichsesteenweg ten noorden van plangebied



Trage wegen doorsteek aan noordelijke zijde



Kruispunt met Doornstraat



Toegang kasteelpark Kontichhof

Baron van Ertbornstraat



Open landschap ten oosten



Woonlint ten westen

3.2.2 Deelgebied 'Zonevrije woningen Solhof'

Solhofdreef



Zonevrije woningen binnen plangebied



Zonevrije woningen binnen plangebied



Historische toegangsreef tot het Solhof



Solhofdreef in noordelijke richting

Solhof

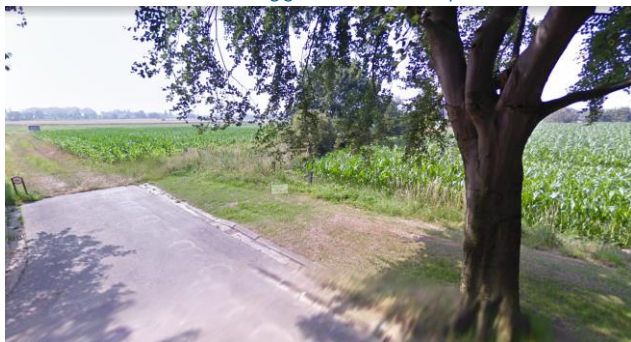


Binnenplaats van het Solhof



Zuidelijke vleugel

Omliggende landschap



Zicht op de open ruimte vanaf de Solhofdreef



Visueel gesloten kasteelpark vanaf Solhofdreef



Vanaf de Lindelei

(Bron google maps en Antea Group)



Ruimere omgeving

Vanuit de Baron van Erbornstraat en het westelijk deel van de Kleistraat zijn er zichten op het open landschap, voor het overige is er een sterke ingroening van het woongebied en de aanwezigheid van dreefstructuren. Het landschap maakt over het algemeen een erg groene indruk. Het plangebied ligt (langs het westen) vlakbij de woonkern van Aartselaar.

ID 4232533031 TN PV RUP Omgeving Domein Solhof 2020 | 15

Bebouwing

Het woonweefsel is erg open en verspreid op ruime, groene kavels.

De gebouwen van zowel de sporthal als het zwembad bestaan uit één bouwlaag en zijn maximaal zo'n 10m hoog. Het dak van de tribune aan het wedstrijdveld is vergelijkbaar van hoogte. Het gaat om geschakelde volumes met verschillende hoogtes. De gebouwen zijn kwalitatief afgewerkt met baksteen en metalen platen. De gebouwen zijn goed onderhouden en maken een verzorgde indruk.

Groenstructuur

Zowel het recreatiedomein als het omliggende woongebied maakt een groene indruk met veel hoogstambomen. Het gaat om een groen aangelegd openbaar domein, dreefstructuren, kasteeldomeinen en groene tuinen.

De recreatiecluster is sterk gebufferd naar de omgeving en vormt op die manier een groen volume in het open landschap.

In het meer open landschap – voornamelijk akkers – bevinden zich talrijke kleine landschapselementen onder de vorm van bomenrijen. Samen met de grotere groenstructuren – kasteelparken, recreatiecluster en dreefstructuren vormen deze een coulisselandschap.

Het deel recreatiegebied dat zal worden omgezet naar agrarisch gebied bestaat uit weiland.

Ontsluiting

De recreatiecluster ligt nabij de kern en is vlot bereikbaar. Er is sterk ingezet op autobereikbaarheid met een grote parking (een 170-tal plaatsen), er zijn echter uitgebreide voorzieningen voor het voetgangers- en fietsverkeer.

Het bijkomende deel recreatiegebied (het deelgebied zelf) ontsluit via de Kleistraat en is gelegen op zo'n 150m van de parking voor het zwembad. Er is een buslijn langsheen de Baron van Ertbornstraat met haltes op 400m van het deelgebied.

3.3.2 Deelgebied Zonevreemde woningen Solhof

Ruimere omgeving

Het lint aan de Solhofdreef is groen ingericht met vele bomen. Doorzichten naar het open landschap zijn beperkt, het leest eerder als een groene en bosrijke omgeving. Het kasteelpark is vanuit deze omgeving een gesloten groene zone, zowel naar toegankelijkheid als visueel. In de omliggende straten zijn er doorzichten naar het landbouwlandschap, afgewisseld met beboste stroken.

Bebouwing

De bebouwing binnen het plangebied betreft vrijstaande villa's met één bouwlaag en één tot anderhalve bouwlaag onder het zadeldak.

Vandaag is er een duidelijk onderscheid in het ruimtelijk functioneren tussen het perceel, met huisnummer 35 en de overige percelen (huisnummers 23, 25, 27, 29 en 33). De oostelijke woning, is diep in het perceel gelegen en wijkt sterk af van het klassieke woonlint van de Solhofdreef. Deze woning is gerealiseerd waar oorspronkelijk een historische hoeve stond, die reeds aanwezig was ten tijden van de Atlas de buurtwegen en Vandermaelenkaart (medio 19^e eeuw).

De woningen 23 t/m 33 zijn veel later gerealiseerd, als uitvoering van een goedgekeurde verkaveling. Deze woningen sluiten meer aan bij het woonlint van het Solhofdreef. De percelen van deze woningen zijn ook veel kleiner dan het perceel van woning Solhofdreef 35.



Figuur 3-2 Onderscheid in ruimtelijk functioneren tussen Solhofdreef 35 en Solhofdreef 23 t/m 33

De woningen in de verkaveling hebben vandaag een gemiddeld volume van 850m^3 (ongeveer één bouwlaag van 3m hoog + dakverdieping). De gemiddelde grondoppervlakte bedraagt ca. 190m^2 . De gemiddelde B/T bedraagt 0,11. Ter vergelijking de B/T index van Solhofdreef 35 bedraagt slechts ca. 0,04. Dit zijn allen veel lagere B/T dan het gemiddelde van Aartselaar. Op basis van eerdere vergunningen, blijkt de woning te Solhofdreef 35 vandaag een vergund volume te hebben van 1.762m^3 : (bron: vergunningsdossier 11001_2013_0200014, verbouwen en uitbreiden van een woning, 2013). De grondoppervlakte van deze woning betreft ca. 270m^2 hoofdgebouw en ca. 37m^2 bijgebouw (GRB).

Groenstructuur

De percelen binnen het plangebied zijn sterk bebost en maken in die zin de overgang van het bosrijke kasteelpark naar de meer open percelen aan de overkant van de Solhofdreef en de open ruimte verder naar het oosten. Rondom de woningen zijn er grasvelden en verharding.

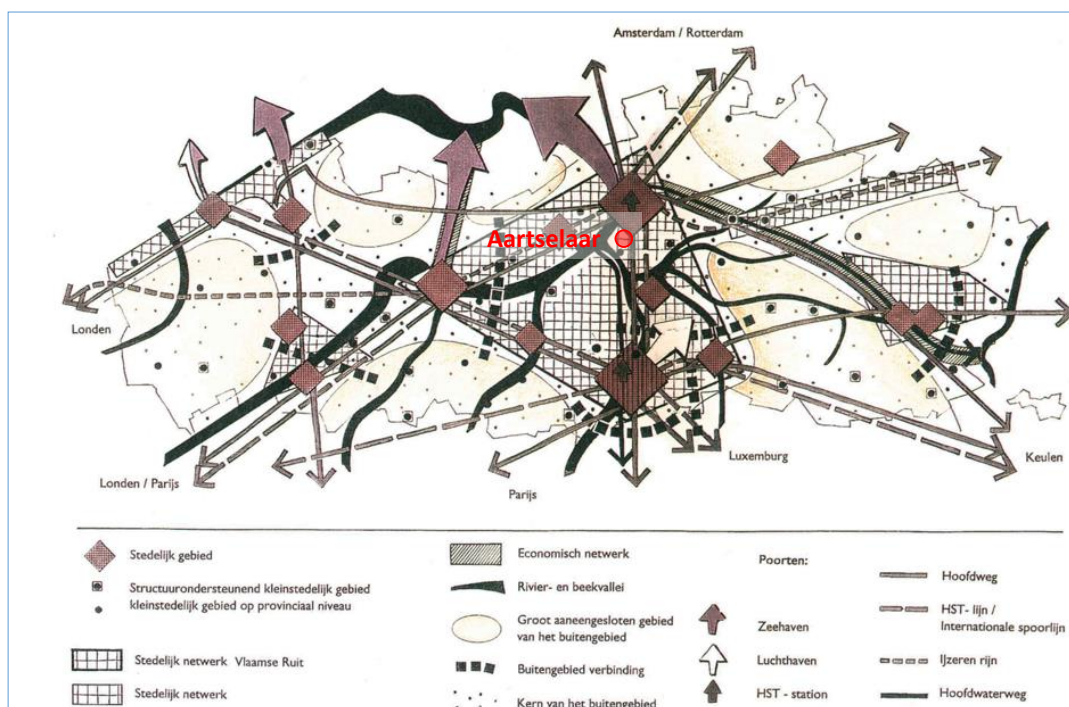
Ontsluiting

Alle woningen binnen het deelgebied ontsluiten rechtstreeks op het oostelijke deel van de Solhofdreef. Naar het westen is er aansluiting op de A12, daarvoor dient het verkeer door de kern van Aartselaar te passeren.

3.4 Structuurplanning

3.4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) trad in 1997 in werking en vormt het kader voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen tot 2007. Voor de gemeenten en provincies is dit plan richtinggevend.



Figuur 3-3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Vlaanderen, bron RSV

Voor Vlaanderen worden vier structuurbepalende componenten onderscheiden: stedelijke gebieden, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuur. Op basis van de ruimtelijke principes wordt voor deze structuurbepalende componenten de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt.

Aartselaar is binnen de afbakeningslijn van het **grootstedelijke gebied Antwerpen** gelegen.

Verder maakt de gemeente Aartselaar deel uit van het stedelijk netwerk op internationaal niveau: de Vlaamse Ruit. Conform het principe van gedeconcentreerde bundeling is de inplanting van nieuwe activiteiten in de gemeente Aartselaar belangrijk.

Conclusie. Het deelgebied dient te worden bekeken in een stedelijke context waar er wordt ingezet op verweving van functies.

In uitvoering van het RSV stelde de Vlaamse overheid in 2008 een **ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Antwerpse Gordel - Klein-Brabant**. Op 27 maart 2009 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van agrarische gebieden én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma werd aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid zal opmaken i.k.v. de afbakening van de (resterende) landbouw- natuur- en bosgebieden.

Het plangebied is gelegen binnen actie 36 van het operationeel uitvoeringsprogramma en aangeduid als categorie II 'gebieden waarvoor op korte termijn geen acties opgestart worden'.

"Actie 36: Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor: Nader uitwerken van het stedelijk groengebied onder meer door het voorzien van bosuitbreiding, recreatie in functie van het stedelijk

gebied, versterken van de natuurlijke structuur, behoud van landbouw, rekening houdend met de gewenste infrastructuurprojecten (Groene Ring, 2de spoor, Leidingsstraat, ...).

=> *De acties binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen worden doorgeschoven naar categorie III, waarbij eerder prioriteit gegeven wordt aan provinciale en gemeentelijke initiatieven dan aan een gewestelijk RUP in het kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur gelijkaardig aan de beslissing hierover in het kader van de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen.” (Operationeel uitvoeringsprogramma, 2009).*

Op gemeentelijk niveau werden bovenstaande visie-elementen verwerkt in het project van Strategisch Project Beleefbare Open Ruimte Zuidrand.

3.4.2 Provinciaal Ruimtelijk structuurplan

De Vlaamse Regering heeft in 2001 de definitieve goedkeuring verleend aan het Provinciaal Structuurplan Antwerpen, dit werd gedeeltelijk herzien in 2012.

Aartselaar behoort tot de hoofdruimte “Antwerpse Fragmenten”. Het gebied van de Antwerpse fragmenten is het geheel van de deelruimten van de Vlaamse Ruit op het grondgebied van de provincie. Dit gebied is sterk verstedelijkt. Hoogdynamische activiteiten worden hier bij voorkeur ondergebracht. Een beleid van omgaan met fragmentatie zal dan ook worden toegepast.

De Antwerpse Fragmenten worden aan de hand van ontwikkelingsperspectieven, voor de zeven deelruimten die er toe behoren, uitgewerkt. Voor elke deelruimte wordt de plaats en het belang in de Antwerpse Fragmenten en de gehele provincie weergegeven.

Voor de gemeente zijn de deelgebieden ‘afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen’ en ‘De groene gordel’ bepalend:

- Voor Aartselaar wordt inzake wonen gesteld dat de morfologische en functionele dichtheid verder kan worden verhoogd tot een stedelijke dichtheid.
- De ‘groene vinger’ tussen A12 en E19 is een aanéenschakeling van ingesloten open ruimten en kasteelparken tussen bebouwing. Deze laatste kunnen worden bebost tot een doorlopende bosstructuur en verbonden door onafhankelijke fietsverbindingen. Grondgebonden landbouw is eveneens een goede beheerder.

Conclusie. Enerzijds kan er verder worden verdicht aan een stedelijke dichtheid, anderzijds wordt het belang van de openruimtevinger en het recreatieve medegebruik daarvan benadrukt.

3.4.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het GRS werd goedgekeurd op 28-04-2005. In het najaar van 2018 werd een partiele herziening van het GRS definitief goedgekeurd door de gemeenteraad. De relevante aspecten met betrekking tot het RUP worden hieronder besproken.

In de **visie rond de recreatieve structuur** in het richtinggevende gedeelte, wordt er gestreefd naar het bundelen van de recreatieve voorzieningen nabij de kern van Aartselaar. De open ruimte ten oosten van de kern kan mede worden ingezet voor het recreatieve medegebruik. Het is belangrijk dat er een basisaanbod aan recreatieve voorzieningen voor de bewoners komt.

Specifiek over Het deelgebied vermeldt het GRS het volgende:

“De recreatieve functies ondersteunen de woonkwaliteit in de kern. Op korte termijn wordt een uitbreiding van het sportcentrum met ca. 1 ha. voorzien in noordoostelijke richting, achter de bestaande sporthal (inmiddels gebeurd). Deze uitbreiding moet tegemoet komen aan de meest

dringende behoefte. De locatie van de uitbreiding volgt uit de interne ruimtelijke organisatie van het sportcentrum. Het betreft een bijkomend oefenterrein voor voetbal, aansluitend bij de bestaande velden.”

Bij de herziening wordt volgende tekst toegevoegd:

“Uitbreiding en herstructurering sport- en recreatiecomplex

Er is nood aan een (gedeeltelijke) herstructurering van het sportcomplex van Aartselaar. Hiervoor zijn diverse redenen:

- *Eén van de belangrijkste redenen zijn de plannen voor de realisatie van een nieuw (intergemeentelijk) zwembad. Aartselaar heeft, net als enkele andere buurgemeenten nood aan nieuw zwembad. Om kosten te sparen zal één intergemeentelijk zwembad worden gerealiseerd voor enkele gemeenten samen. Anno 2018, ten tijde van de herziening van het GRS, blijkt uit voorstudies dat het sportcomplex van Aartselaar als de beste locatie naar voren komt, voor dit intergemeentelijk zwembad. De gemeente wenst het nieuw zwembadcomplex naast het oude complex te realiseren zodat het oude open kan blijven tijdens de totstandkoming van het nieuwe complex. Door bovenstaande ingrepen dient het huidig basketbalveld en speeltuin, te verplaatsen.*

Verder heeft de gemeente nog andere ruimtebehoefte en ambities m.b.t. sport en recreatie en wenst zij deze meteen te koppelen aan de realisatie van het nieuw zwembad.

- *Er is nood aan bijkomende indoor-sportaccommodatie (o.a. voor DOJO – gevechtssport), mogelijk geïntegreerd in nieuw zwembadgebouw.*
- *Er is nood voor bijkomende ruimte voor de sportdienst.*
- *Realiseren van een natuurspeeltuin*
- *Het veld ten oosten van de huidige sporthal, was in het RUP Sportcomplex bestemd voor voetbal, doch dit zal worden ingezet als waterbergingsgebied ten behoeve van het rioleringsproject Kleistraat. Er dient elders in het sportcomplex ruimte voor een voetbalveld te worden voorzien.”*

Doelstellingen voor de woonkernen

Uitbouw van het cultureel en recreatief aanbod

De gemeenschapsvoorzieningen, het park ‘Solhof’ en het sportcentrum behoren tot de woonkern en bepalen indirect de woonkwaliteit. Er moet verder gewerkt worden aan het verbeteren van de ruimtelijke relatie met de omliggende woonwijken en de kern.

Behoud van waardevolle sites en parkdomeinen door gebruik

Op het grondgebied van de gemeente Aartselaar bevinden zich enkele waardevolle kasteeldomeinen (domein Solhof, domein Cleydael, Hoeve Hof van Briez). De voornaamste doelstelling is het behoud van deze sites en hun historische, landschappelijke en esthetische waarden. Momenteel zijn beide sites in gebruik [Cleydael deels privaat gebruik deels in gebruik voor horeca; Solhof wordt gebruikt als hotel en voor (zakelijke) evenementen]. De gemeente wenst in deze domeinen dan ook een aantal gepaste bestemmingen toe te laten die het mogelijk maken dat deze sites van aftakeling worden gered.

De functiewijziging van Domein Solhof is reeds geregulariseerd.

Conclusie – deelplan zonevreemde woningen Solhof: in het GRS is het domein Solhof opgenomen als te bewaren waardevolle site. Over de zonevreemde woningen aan de rand van het domein is geen concrete visie opgenomen.

Deelplan Natuurspeeltuin: Het GRS spreekt zich expliciet uit over de nood aan uitbreiding van de recreatiecluster.

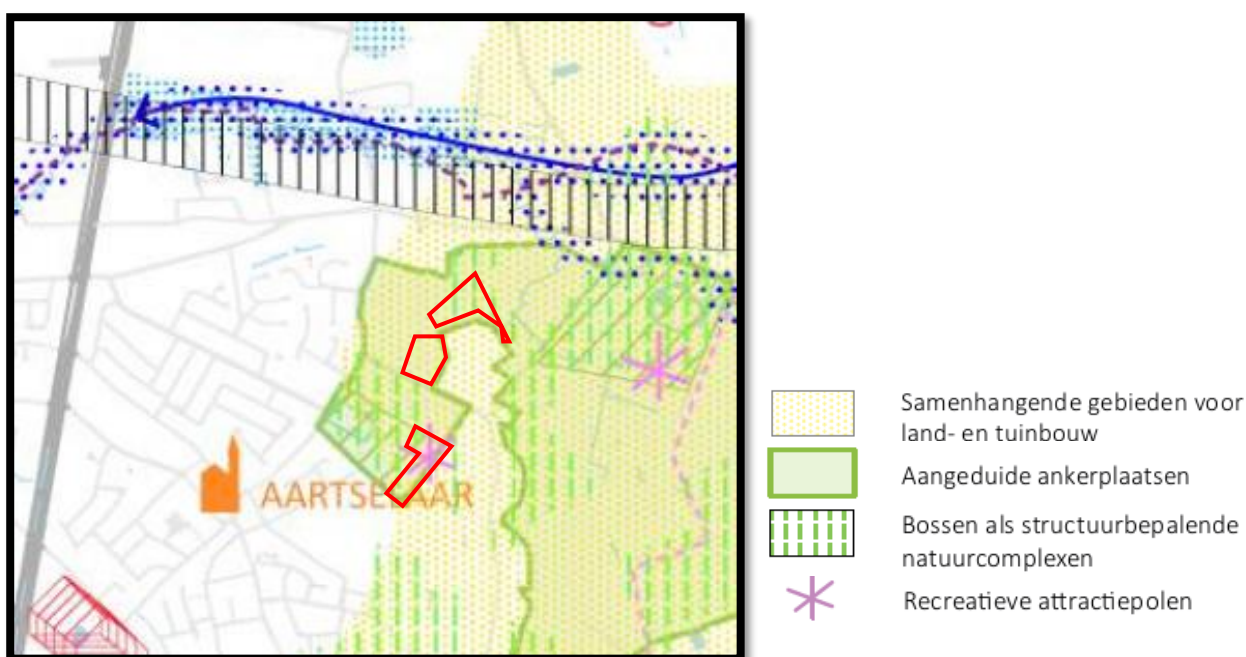
3.5 Overige relevante studies

3.5.1 Beleefbare open ruimte in de Antwerpse zuidrand

Voor dit samenwerkingsverband tussen de provincie en een aantal gemeenten, werd de studie 'Open ruimte zuidrand Antwerpen' uitgewerkt.

Een aantal operationele doelstellingen worden meegenomen:

- Realiseren van bosuitbreiding en Kleine Landschapselementen;
- Realiseren van bos, natuur- en landschapsbeleving door het ontsluiten van boscomplexen, kasteeldomeinen en beekvalleien;
- Het uitwerken van acties die kunnen zorgen voor het realiseren van instandhoudingsdoelstellingen voor de aangeduide speciale beschermingszones;
- Het uitwerken van acties voor ankerplaatsen en relictzones;
- Het uitwerken van verbrede en duurzame landbouw-initiatieven;
- Het werken aan consensus over ruimtelijke invulling van de openruimtegebieden.



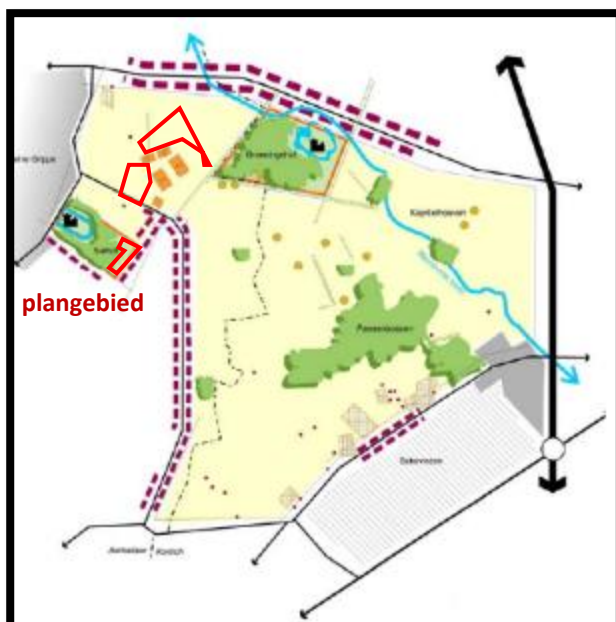
Figuur 3-4 synthese van visies en plannen

Het plangebied is gelegen in een ruimer samenhangend land- en tuinbouwgebied. De omliggende kasteelparken hebben een hoge natuurwaarde en zijn structurerend. Deze zijn tevens recreatieve attractiepolen. Het deelgebied is gelegen in een aangeduide ankerplaats.

De belangrijke landschappelijke waarden in het deelgebied en omgeving zijn een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van het RUP.

3.5.2 Kaderplan openruimte vinger

In 2004 maakte de provincie Antwerpen een kaderplan voor de openruimtevinger tussen Kontich en Aartselaar op.



Figuur 3-5 Landschapskamer 4 (Kaderplan openruimte vinger)

Het deelgebied is gelegen in de openruimte kamer. Deze behoort tot de deelruimte 'Boshart' in het kaderplan, volgende visie daaromtrent is opgenomen:

"Het 'Boshart' is het centrale deel van de open ruimtevinger. Dit gebied wordt als zwaartepunt van het toekomstige stadsrandbos aangeduid. Hier komen reeds vier historische boscomplexen voor (Solhof, Groeningenhof, Pannenbossen en Molenbos) met enkele historische dreven en kleinere bosfragmenten. In deze zone staat de natuurfunctie (bebossing) voorop, in verweving met (zachte) recreatie. In bijkomende orde vormt de functie landbouw hier ook een nevenfunctie."

Grootschalige eenheden boscomplexen worden in deze centrale zone voorzien, met recreatieve bossen en ecologische gebieden. Tussen de grote eenheden bos kunnen grootschalige open ruimtes, onderling verbonden door dreefstructuren, worden ingericht."

De open ruimtes tussen de bosclusters kunnen worden ingericht met dreefstructuren die de meer beboste stroken met elkaar verbinden.

3.5.3 Bosbeheerplan

Wat is een bosbeheerplan – mogelijkheden en richtlijnen¹

Een bosbeheerplan is een uitgebreid document waarin een duurzaam beheer van het bos voor de komende 20 jaar wordt beschreven. Het beheerplan geeft je meer inzicht in de kwaliteiten en de mogelijkheden van het bos.

Alle werkzaamheden die in een goedgekeurd beheerplan beschreven worden, zijn niet meer vergunningsplichtig volgens het Bosdecreet; bv. voor kappingen voorzien in een beheerplan dient geen kapmachtiging meer te worden aangevraagd. Voor bepaalde werken is er wel nog een

¹ bron: website www.natuurenbos.be

stedenbouwkundige vergunning nodig. Een goedgekeurd bosbeheerplan stelt de eigenaar ook vrij van de natuurvergunningsplicht.

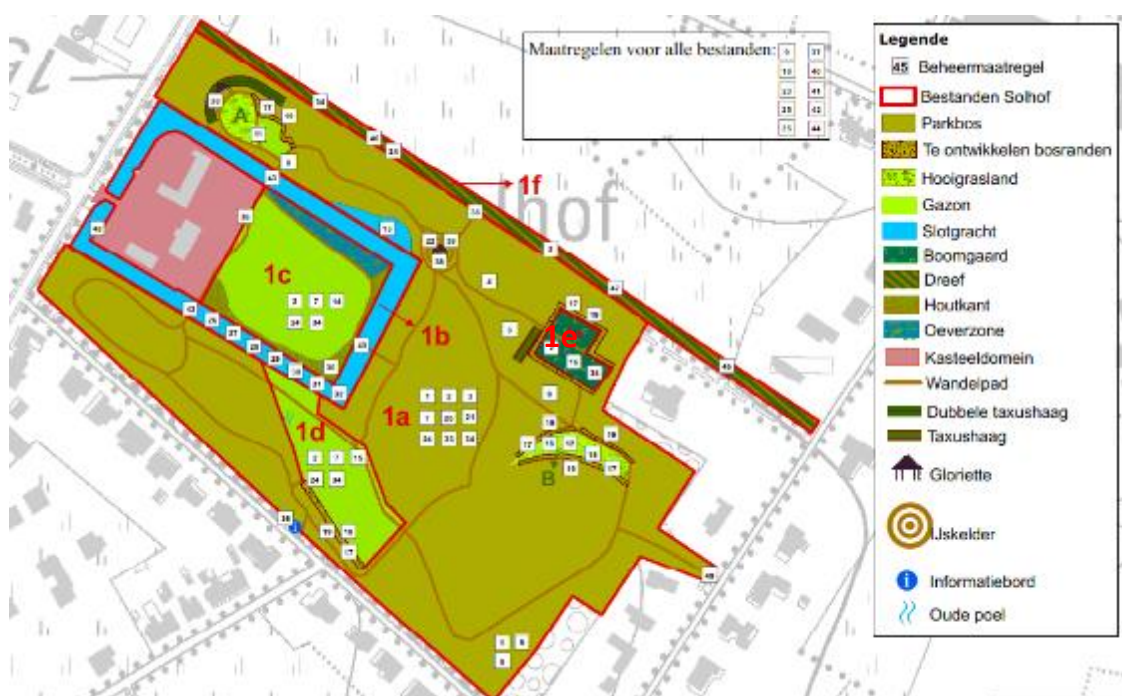
Wanneer je als bosbeheerder één of enkele beheermaatregelen wenst uit te voeren die meer afwijken dan de toegestane marges en die niet voorzien zijn in het beheerplan, dient een voorafgaandelijke machtiging tot afwijking van het bosbeheerplan aangevraagd te worden bij het ANB.

Bosbeheerplan Solhof

Herstel en beheer Beukenotendreef: In de onmiddellijke omgeving van het Solhof kennen vooral de dreven een belangrijke landschappelijke en verbindende waarde naast de ecologische waarde voor hollenbroeders, vleermuizen en paddenstoelen. Concreet betekent dit dat de Beukenotendreef, die loopt langs het perceel van woning Solhofdreef 35, duurzaam beheerd zal worden rekening houdend met zowel cultuurhistorische, verbindende, ecologische als recreatieve elementen. Het oostelijke deel van de dreef, van aan de Solhofdreef tot de zij-ingang van het domein Solhof ter hoogte van de ijskelder, heeft geen uniform bomenbestand meer en verkeert in slechte staat door overmatige betreding, slechte bemaling en ophoging met zware grond en steenpuin. Om de toegankelijkheid in natte periodes te verbeteren zodat betreding van de wortels van de beuken voorkomen wordt brengt men een bolvormige versteviging uit betonpuingranulaten en aarde bovenop de bestaande weg aan.

beheermaatregel boomgaard – gelegen net ten noorden van woning Solhofdreef 35: (1e):

De hoogstamboomgaard wordt als hooiland beheerd. Dit beheer bestaat uit één maal maaien in september met afvoer van het maaisel. Een beperkt deel van het maaisel kan na het drogen lichtjes opgehoogd worden onder de boomspiegels van de fruitbomen. Deze laag kan rustig verteren en zorgt voor extra voedingsstoffen voor de fruitbomen. De paden krijgen een gazonbeheer.

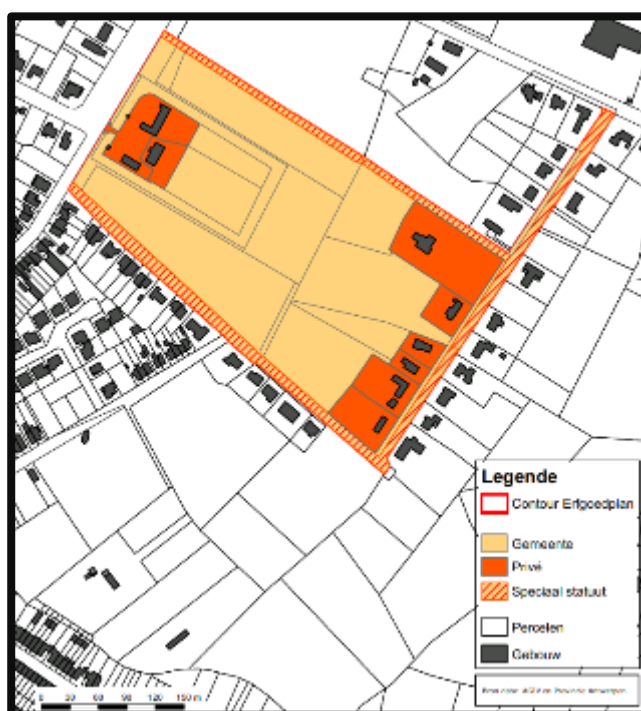


Figuur 3-6 Uitgebreid bosbeheerplan Solhof – beheermaatregelen

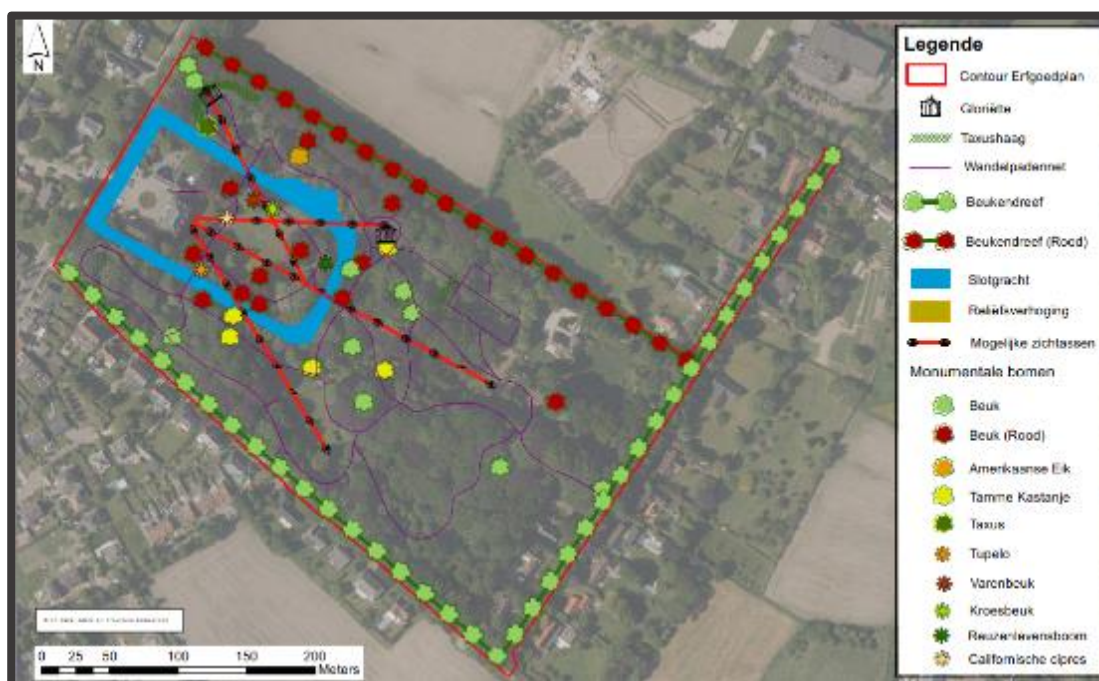
Het RUP wijzigt niets aan het bosbeheerplan. Het RUP overlapt niet met dit plan.

3.5.4 Erfgoedbeheerplan Solhof 2017-2039

De bedoeling van dit beheerplan is een visie te ontwikkelen op korte en lange termijn voor het Solhof en zijn omgeving. Dit plan zal in combinatie met het al reeds bestaande Uitgebreid Bosbeheerplan



Figuur 3-9 Eigendomssituatie



Figuur 3-10 Landschappelijk erfgoed

Visie

Afbakening beheereenheden

De beheereenheden uit het Bosbeheerplan 2013-2033 zijn overgenomen. Bijkomend zijn nog de Solhofdreef en de kastelensite met het gebouwenpatrimonium opgenomen. De private woningen, onderdeel van voorliggende nota vormen geen beheereenheid.



Figuur 3-11 Bestandsindeling (beheereenheden)

Visie op het dorpsgezicht en de ermee verbonden erfgoedkenmerken en/of erfgoedelementen

Het typische karakter van het dorpsgezicht dient behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden, rekening houdend met de diverse functies van het gebied. Volgende erfgoedelementen zijn structuurbepalend en moeten worden bewaard: kasteel met bijgebouwen, hoektorens, walgracht, dreven en Engelse landschapstuin. Binnen de Engelse landschapstuin zijn de centrale grasvelden, zichtassen, walgracht, gloriëttens, ijskelder, speciale parkbomen, oude bomenbestand, wandelpadennet structuurbepalend.

Visie voor sectoren die de waarde van het dorpsgezicht kunnen versterken

Natuur en ecologie: behoud en uitbreiding natuurwaarden in het bijzonder door maatregelen bosbeheerplan.

Recreatie en educatie: De bestaande recreatieve functies moet mogelijk blijven met respect voor de historische en esthetische waarde mag de draagkracht van het gebied niet overschrijden.

Relatie met de omgeving: Extra aandacht gaat naar behoud en onderhoud van de dreven.

Beheerdoelstellingen

De beheerdoelstellingen uit het Uitgebreid Bosbeheerplan 2013-2033 blijven van kracht. Binnen het kader van dit erfgoedbeheerplan worden ter versterking van de erfgoedwaarden enkele beheereenheden verder uitgewerkt.

Beukenotendreef:

westelijk deel: van aan de Baron van Ertbornstraat tot aan de zij-ingang t.h.v. de ijskelder, heeft nog een redelijk uniform bomenbestand en bezit ook de oudste bomen: Beheer is erop gericht deze zo lang mogelijk te behouden in de optimale omstandigheden.

oostelijk deel: langsheen de privatieve woning, heeft geen uniform bomenbestand meer en verkeert in slechte staat. Ook het pad verkeert in slechte staat bij nat weer. Dit deel van de dreef en het pad zijn aan vervanging toe.

Algemeen volledige gebied erfgoedplan

Instandhouding en onderhoud wandelpadennet: Het wandelpadennet geeft mee waarde aan de Engelse landschapstuin. De paden worden op regelmatige basis onderhouden en gerestaureerd (terug bol leggen) indien nodig. De paden blijven onverhard en worden niet verplaatst.

3.5.5 Mobiliteitsplan

In 2017 werd een ‘verbreden en verdiepen’ van het gemeentelijk mobiliteitsplan goedgekeurd.

De gemeente hanteert het ‘STOP’ principe en wenst in te zetten op betere trage wegen verbindingen en herinrichting van het publieke domein ten voordele van de trage weggebruiker. Wat betreft de open ruimte kan er ingezet worden op recreatief medegebruik.

De kleistraat is geselecteerd als lokale weg type II.

“Het aanvullende lokale fietsroutenetwerk is opgebouwd om de verschillende attractiepunten (scholen, gemeenschapsinfrastructuur, sportaccommodatie, ...) te ontsluiten en verbinden.” Lindelei en Solhofdreef worden opgenomen als lokale fietsroute, echter met gemengd verkeer, zonder fietspad. Het zijn beide erftoegangswegen (laagste classificatie). De Beukennootdreef is aangeduid als trage weg waar ‘randmaatregelen’ worden voorzien.



Figuur 3-12 Visie Trage wegen mobiliteitsplan

3.6 Juridische planologische toestand, rooilijnenplannen en atlas der buurt- en voetwegen

3.6.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening geeft specifieke aandacht aan woningen in kwetsbare gebieden. De woningen in deelplan 'zonevrije woningen' zijn gelegen in parkgebied. Volgende mogelijkheden gelden hier volgens de Codex:

- Conform de Codex zijn stabiliteitswerken en verbouwingswerken toegelaten in de ruimtelijk kwetsbare gebieden, herbouw en uitbreiding kunnen enkel in parkgebied (herbouw en uitbreiding tot maximaal 1000 m³).

In niet-kwetsbaar gebied gelden de volgende bepalingen:

- In niet kwetsbare gebieden kunnen stabiliteitswerken, verbouwen, herbouwen en uitbreiden (deze twee laatste tot maximaal 1000m³). Voor het herbouwen op een gewijzigde plaats zijn er nog een aantal bijkomende randvoorwaarden.

Vijf van de zes zonevrije woningen zijn echter in een verkaveling gelegen, de bepalingen uit de verkaveling (zie verder) vervangen de voorwaarden van het gewestplan.

3.6.2 Bestemmingsplannen

Gewestplan



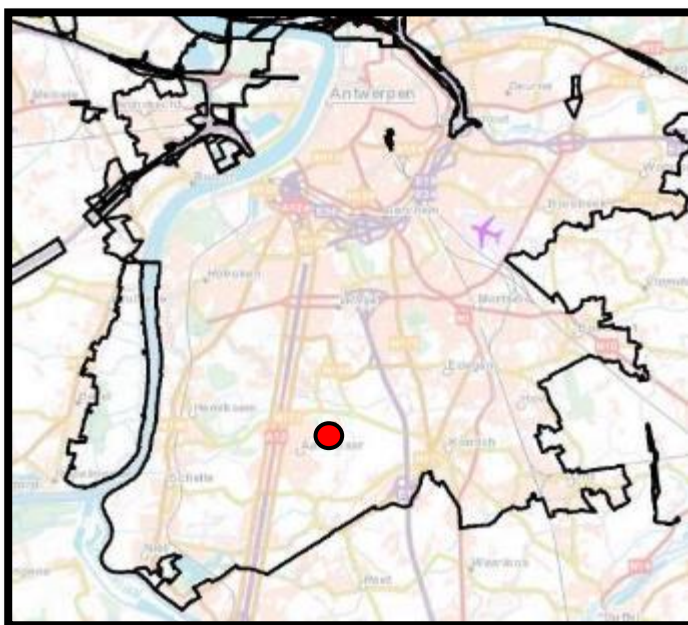
Figuur 3-13 gewestplan (Dep Omgeving, 2014)

Binnen het plangebied is het gewestplan nr. 14 'Antwerpen' van kracht, het werd goedgekeurd met het KB van 3-10-1979.

Het plangebied bestaat uit 'landschappelijke waardevolle agrarische gebieden', recreatiegebied en 'parkgebied'.

GRUP "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen"

De definitieve vaststelling kwam er op 19-06-2009.



Figuur 3-14 GRUP "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen"

Het plangebied valt binnen de afbakeninglijn van het grootstedelijke gebied. Algemeen wordt er gesteld dat er moet worden geïnvesteerd in de uitbouw van kwalitatieve en vlot bereikbare natuurlijke, landschappelijke en recreatieve ruimten met een hoge kwaliteit.

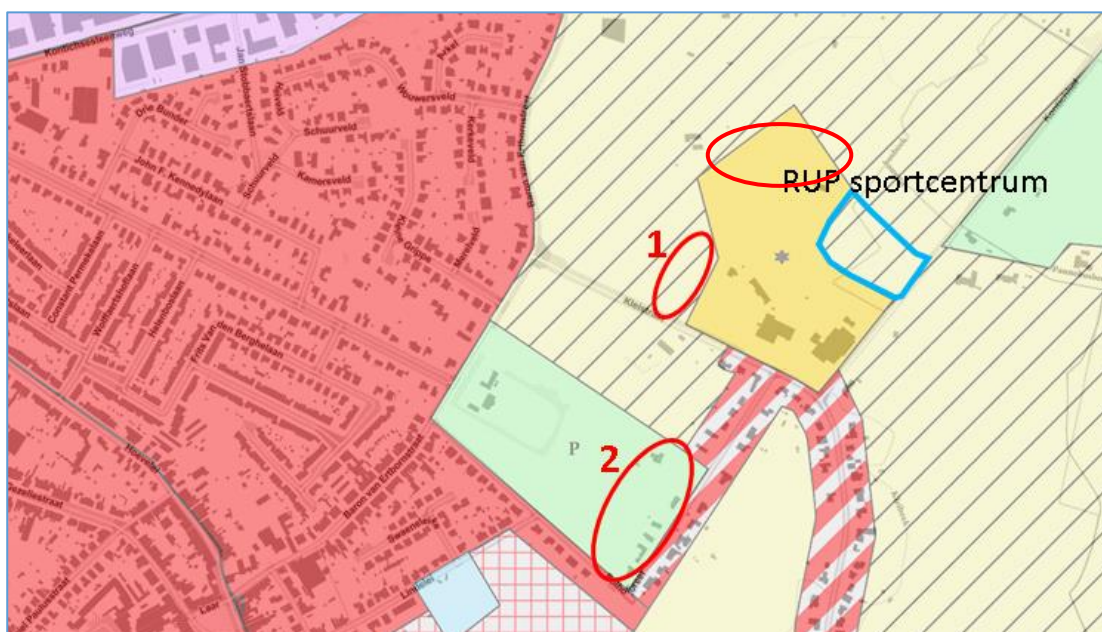
RUP 'Sportcentrum'

In 2008 werd het RUP 'Sportcentrum' vastgesteld waarin het recreatiegebied langs oostelijke zijde werd uitgebreid in functie van volgende doeleinden:

- regularisatie van de helft van het reeds aanwezige voetbalveld ten oosten van de atletiekpiste;
- uitbreiding van het recreatiegebied met één oefenveld. Het oefenveld moet integraal deel uitmaken van de het sportcomplex. Het oefenveld is inmiddels gerealiseerd.



Figuur 3-15 RUP 'Sportcentrum' - grafisch plan



Figuur 3-16 Situering RUP Sportcentrum t.o.v. gewestplan en t.o.v. deelgebied 'Natuurspeeltuin' (nr. 1 op figuur) en deelgebied 'Zonvremde woningen Solhof' (nr.2 op figuur)

3.6.3 Verkavelingen

Woningen Solhofdreef 23, 25, 27, 29 en 33 liggen in een verkaveling onderstaande voorschriften zijn op heden van kracht voor deze woningen:

1° Bestemming :	Woonhuizen.
2° Bobouwing :	Alleenstaand.
	Leen verplichte bouwlijn. Inplanting op minimum 10 m uit de rooilijn .
	Minimumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 5 m . Minimumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 5 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 10 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 15 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 20 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 25 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 30 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 35 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 40 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 45 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 50 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 55 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 60 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 65 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 70 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 75 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 80 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 85 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 90 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 95 m. Maximumaafstand van de constructies tot de zijgrenzen van het perceel 100 m.
	Geen zichtbare blinde gevels.
3° Bouwbreedte :	Hoofdgebouw minimum 8 m .
4° Bouwdiepte :	Maximum 20 m 20 m van de perceelbreedte.
5° Bouwhoogte :	Hoofdgebouw maximum 7 m . Bijgebouwen maximum 3 m .
6° Gevelmaterialen :	Gevelsteen, natuursteen, sierbezetting in lichte kleur, baksteen geschilderd in lichte kleur.
7° Dakvorm :	Hellingen van 10° tot 60° . Plat dak toegelaten op uitbouw van hoofdgebouw en op bijgebouwen.
8° Dakbedekking :	Ofwel pannen; ofwel natuurleien of asbestleien in horizontaal verband; ofwel riet; ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

Figuur 3-17 Verkavelingsvoorschriften Solhofdreef 23 t/m 33

3.6.4 Vergunningsstatus

Solhofdreef 23

Aard aanvraag	Datum	Aard beslissing
Bouwen van een woning	12/03/1969	Vergund
Verkavelen van gronden	22/09/1964	Vergund

Solhofdreef 25

Aard aanvraag	Datum	Aard beslissing
Vellen hoogstamboom	26/08/2013	Vergund
Uitbreiding van een woning	30/10/1978	Vergund
Bouwen van een woning	11/04/1969	Vergund
Bouwen van een woning gewijzigd bouwplan	20/06/1969	Vergund

Solhofdreef 27

Aard aanvraag	Datum	Aard beslissing
Verbouwen en uitbreiden van een woning	15/04/2013	Vergund
Bouwen van een woning	20/04/1972	Vergund

Solhofdreef 29

Aard aanvraag	Datum	Aard beslissing
Bouwen van een woning	16/03/1973	Vergund

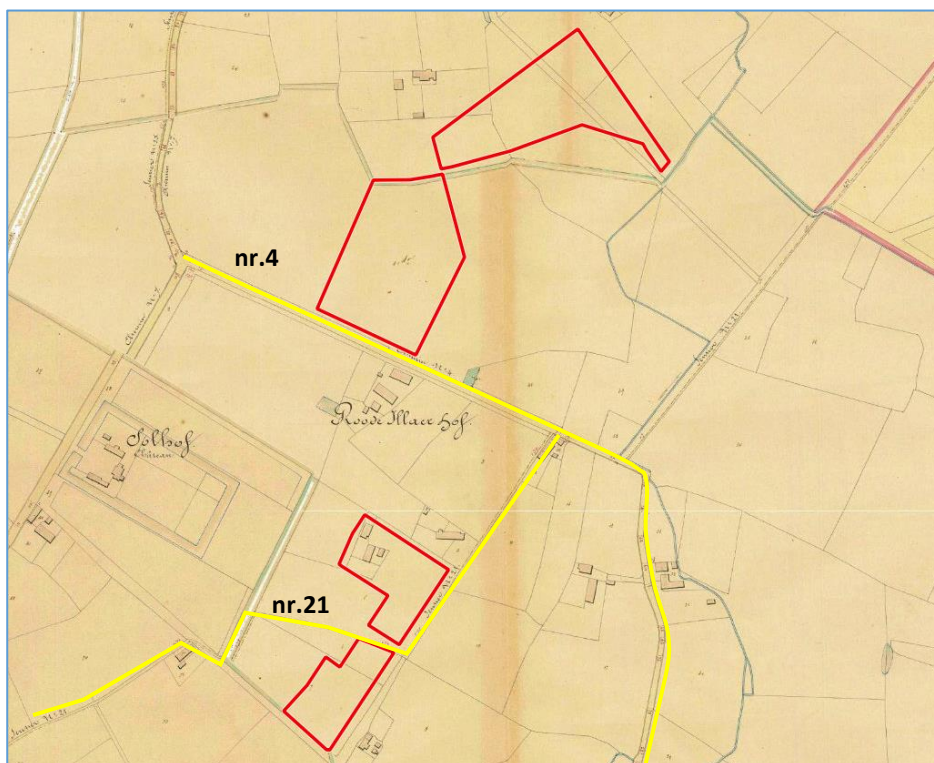
Solhofdreef 33

Aard aanvraag	Datum	Aard beslissing
Het verbouwen van een woonhuis	30/03/1998	Vergund
Bouwen van een woning	08/09/1972	Vergund

Solhofdreef 35

Aard aanvraag	Datum	Aard beslissing
Aanleggen zwembad (93m ³), aanpassen van verhardingen voor terrassen, oprit en parkeerplein (nieuw aan te leggen = 676m ³), vellen van bomen.	11/06/2012	Vergund
Aanleggen zwembad (93m ³), aanpassen van verhardingen voor terrassen, oprit en parkeerplein (nieuw aan te leggen = 676m ³), vellen van bomen.	06/02/2012	Geweigerd
Vellen van een hoogstamboom	01/03/2010	Geweigerd
Slopen van een bouwvallige hoeve en bouwen van een woning	15/01/1990	Vergund

3.6.5 Atlas der buurt- en voetwegen inclusief correcties



Figuur 3-18 Atlas der buurt- en voetwegen

Doorheen het deelgebied 'Zonevreemde woningen Solhof' loopt sentier nr. 21. Deze is nog aanwezig als een toegang tot het kasteelpark.

3.7 Bodem

Tabel 1 Synthese bestaande feitelijke toestand bodem

	Plangebied en omgeving
Reliëf	Terrein is vlak te noemen
Bodemkaart	Deelgebied 'Natuurspeeltuin' heeft een "Matig natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont", het deelgebied 'Zonevreemde woningen Solhof' is aangeduid met 'Sterk vergraven gronden'.
Ontginningen	Geen
Bodemonderzoeken	Geen. In de bestaande recreatiezone werd een oriënterend bodemonderzoek gevoerd (ID 58646.0)
Erosiegevoelig	Verwaarloosbare fragmenten komen voor.
Gevoelig voor grondverschuivingen	Geen
Waardevolle bodem	Geen

3.8 Water

Tabel 2 Synthese bestaande feitelijke toestand water

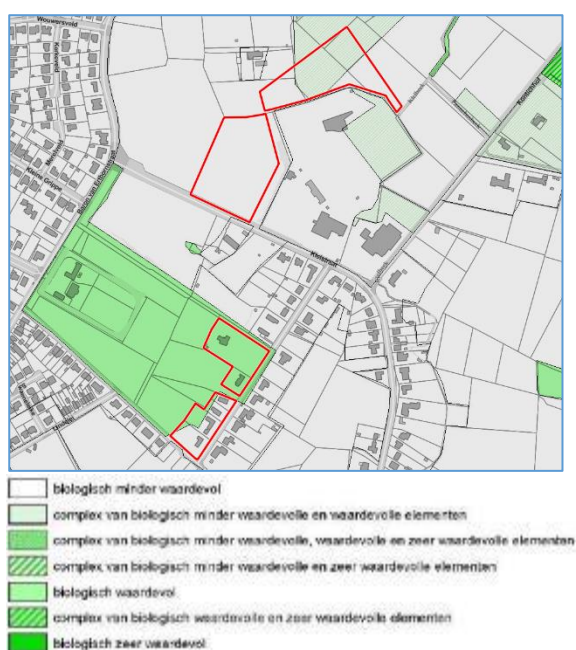
	Plangebied en omgeving
Stroomgebied/Bekken/Deelbekken	Schelde / Beneden-Scheldebekken / Benedenvliet
Waterlopen	Geen. Deelplan 1 – herbestemming naar landbouw grenst aan de Kleibeek helemaal in het oosten.
Polder/Watering	Geen
Overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaart 2017)	Geen
Signaalgebied	Geen
Watergevoelige openruimtegebieden	Geen
Grondwaterstromingsgevoeligheid	Weinig gevoelig voor grondwaterstroming, type 3
Zuiveringsgebied	Aartselaar
Zoneringsplan	De zonevreemde woningen liggen in 'centraal deelgebied', het deelgebied 'Natuurspeeltuin' is niet opgenomen.
Beschermingszone grondwaterwinning	Geen
Oppervlaktewaterwingebied	Geen
Actie stroomgebiedsbeheerplan	Plangebied gelegen in Speerpuntgebied Benedenvliet

3.9 Biodiversiteit

Tabel 3 Synthese bestaande feitelijke toestand biodiversiteit

	Plangebied en omgeving
Vogelrichtlijngebied	Geen
Habitatrichtlijngebied	Geen

	Plangebied en omgeving
Ramsargebied	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen
Gebieden van het duinendecreet	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Bos	Deelgebied 'Zonevreedde woningen Solhof' is in een bos gelegen (Digitale boswijzer Vlaanderen 2012)
IHD-zoekzones	Geen
Biologisch waardevolle zones (o.b.v. BWK of terreingegevens)	Het Solhof en een 2-tal percelen van de zonevreedde woningen zijn als 'biologisch waardevol' - kasteelpark (kpk) aangeduid. De overige percelen van de zonevreedde woningen zijn aangeduid als biologisch minder waardevol gebied omwille van minder dichte bebouwing (ua). Het deel natuurspeeltuin is eveneens aangeduid als biologisch minder waardevol gebied door de aanwezigheid van zeer soortenarm, vaak tijdelijk grasland (hx) en akkers op lemige bodem (bl). Het deel dat een landbouwbestemming krijgt bevat een strook 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen' (weiland).



Figuur 3-19 Biologische waarderingskaart

Het kasteelpark en een deel van de zonevreedde woningen zijn aangeduid als 'biologisch waardevol', hetgeen betekent dat hier belangrijke natuurwaarden aanwezig zijn. In de overige zones zijn de natuurwaarden eerder beperkt.

Volgens het Bosbeheersplan Solhof (2013 – 2033) had de karteringseenheid kpk* beter gepast voor het kasteeldomein, daar het meer om goed ontwikkeld kasteelpark met elementen van loofbossen en/of verwilderde zones gaat. In het rapport worden tevens de waargenomen soorten vermeld. Het

gaat onder meer om ruwe berk, gewone beuk, taxus, Amerikaanse eik, tamme kastanje, linde en zomereik. Wat de Rode-lijst status betreft, blijkt dat veel planten in het (park)bos aanwezig zijn die (oorspronkelijk) niet inheems zijn. Enkel de wintereik staat als achteruitgaand opgetekend. Andere Rode lijstsoorten komen niet voor.

In het kader van het bosbeheerplan werd tevens de aanwezige fauna in beeld gebracht op basis van toevallige waarnemingen en gegevens uit verschillende databanken en wetenschappelijke instellingen. Volgende soorten worden aanwezig geacht in het domein Solhof, dat grenst aan de woonpercelen:

- Libellen (niet nader gedetermineerd)
- Vlinders (groot koolwitje, klein geaderd witje, gehakkelde aurelia, dagpauwoog, atalanta, bont zandoogje, oranje zandoogje)
- Amfibieën: Volgens de gegevens van de HYLA-databank werden in en rond het Solhof reeds een gewone pad, een bastaardkikker en een bruine kikker waargenomen tussen 2001 en 2008.
- Reptielen: schildpadden
- Visbestand: Er zijn nagenoeg geen gegevens ter beschikking over de visstand van de slotgracht.
- Vogels:
 - o Gedurende het veldbezoek zijn volgende vogels waargenomen in het Solhof: roodborst, groene specht, boomklever, vink, houtduif, Vlaamse gaai, ekster, merel, blauwe reiger, waterhoen, wilde eend, soepeend
 - o Het gebied is tevens een broedplaats voor verschillende soorten.
- Zoogdieren: eekhoorns en vleermuizen

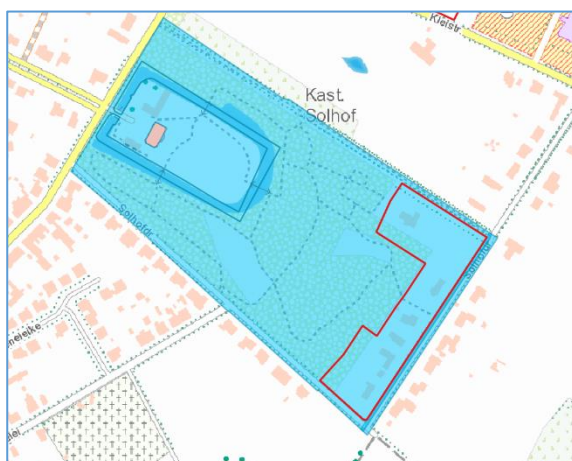
In de ruimere omgeving zijn nog agrarische snippers van een open landschap aanwezig, ten noorden, oosten en ten zuiden. Ten westen domineert een stedelijk landschap. Beiden zijn echter veelal aangeduid als biologisch minder waardevol gebied. Ten noordoosten en ten zuidoosten zijn nog kleinere bosgebieden gelegen, welke wel als (zeer) waardevol gebied zijn opgenomen. Gezien de tussenliggende afstand (minstens 500 m) en de afwezigheid van migratiecorridors, wordt er echter geen belangrijke uitwisseling verwacht tussen het plangebied en deze boscomplexen.

3.10 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

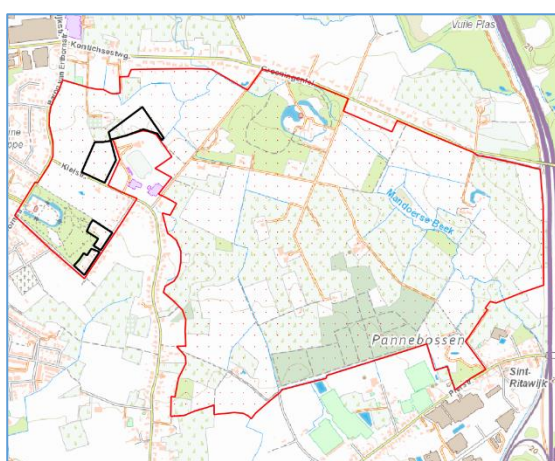
Tabel 4 Synthese bestaande feitelijke toestand landschap en erfgoed

	Plangebied en omgeving
Beschermde erfgoed (beschermde cultuurhistorische landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten, overgangszones, archeologische sites)	Beschermde dorpsgezicht 'Omgeving kasteel Solhof' (dd 11-04-1984) Beschermde dorpsgezicht 'Beukendreef Solhofdreef' (dd 01-08-2019)
Vastgestelde inventarissen	Vastgesteld landschapsrelict 'Domeinen Groeningenhof, Solhof en Lillaarschans met omgeving'
Erfgoedlandschappen	Geen
Unesco werelderfgoed	Geen

	Plangebied en omgeving
Beheersplannen	Erfgoedbeheerplan Solhof 2017-2039 / Bosbeheerplan Solhof
Gebieden geen archeologie	Geen
CAI	Het kasteeldomein samen met de zonevreemde woningen is aangeduid als vindplaats.
(Wetenschappelijke inventarissen)	Geen
(provinciale) landschapskenmerkenkaart	Deelplan zonevreemde woningen is gelegen in 'Kasteelparken en -domeinen' volgens de provinciale landschapskenmerkenkaart. Volgens de landschapskenmerkenkaart is het deelplan zonevreemde woningen gelegen binnen een kasteeldomein. Beide deelplannen bevinden zich ten westen van nieuwe nederzettingen.



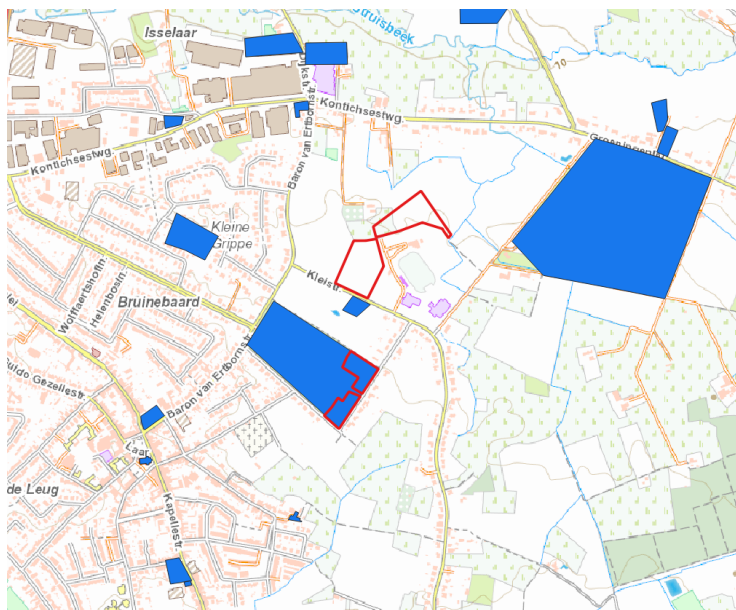
Figuur 3-20 Beschermde dorpsgezichten



Figuur 3-21 Vastgestelde landschapsrelicten (Onroerend Erfgoed)

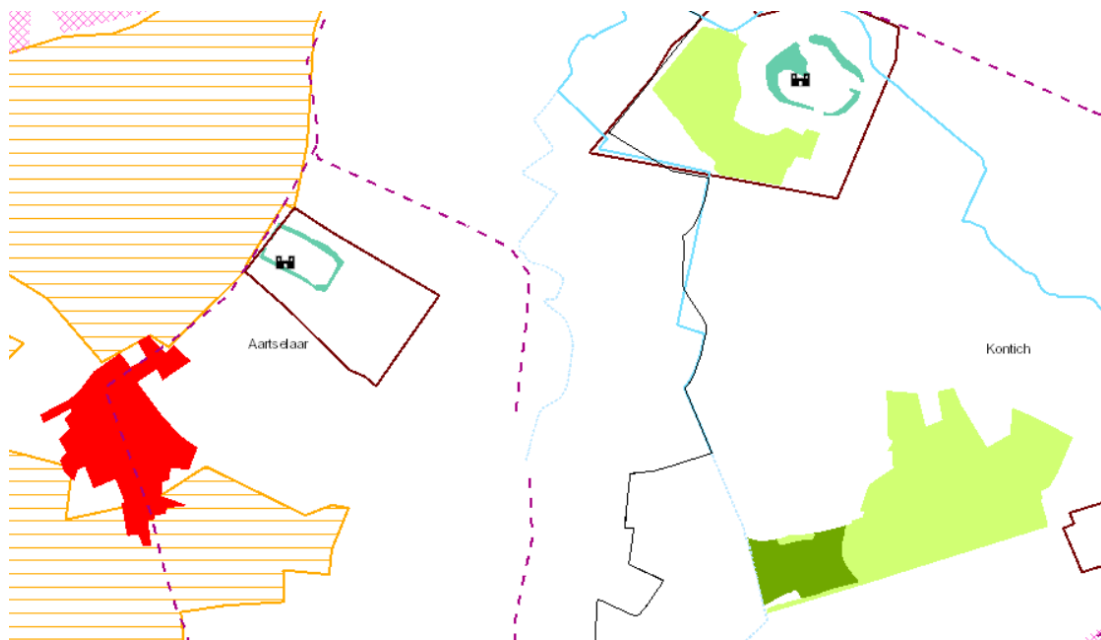
Volgende beschrijving is opgenomen voor het vastgestelde landschapsrelict 'Domeinen Groeningenhof, Solhof en Lillaarschans met omgeving': *"Het landschap wordt gevormd door drie kasteeldomeinen, omgeven door een relatief gaaf bewaarde landelijke omgeving. De open ruimte binnen de perimeter van de ankerplaats is hoofdzakelijk in landbouwgebruik. (...) Het kasteel Solhof werd voor het eerst vermeld in de 15de eeuw. De huidige site werd aangepast eind 20ste eeuw, doch de basisstructuur bleef bewaard. Naast deze drie kastelen liggen binnen de ankerplaats verschillende*

hoeven en omliggende landbouwgronden. Het kan gekarakteriseerd worden als een coulisselandschap en in het zuiden de Pannenbossen met rabatten.” (onroenderfgoed.be).



Figuur 3-22 CAI (Onroerend Erfgoed)

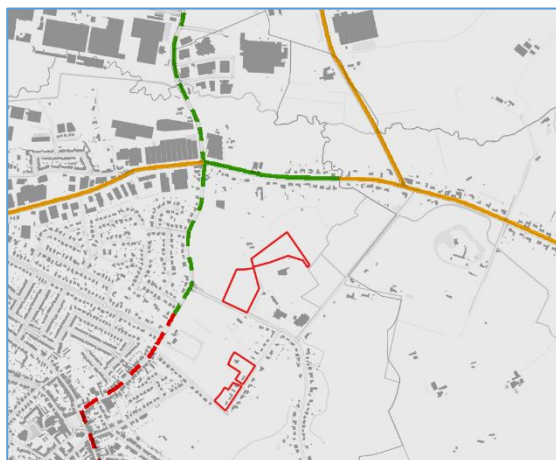
Zowel binnen het plangebied als in de omgeving zijn vindplaatsen aangeduid.



Figuur 3-23 Provinciale landschapskaart t.h.v. het plangebied

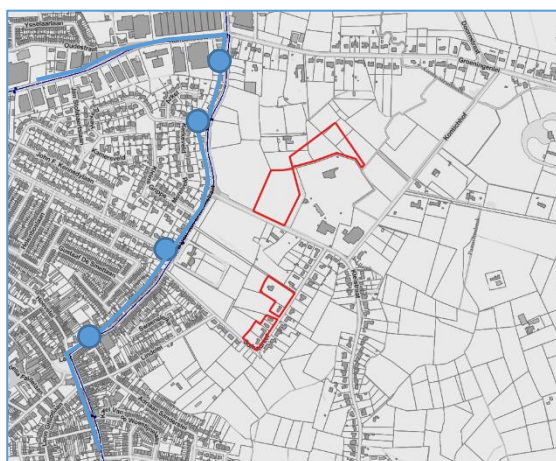
3.11

Mobiliteit



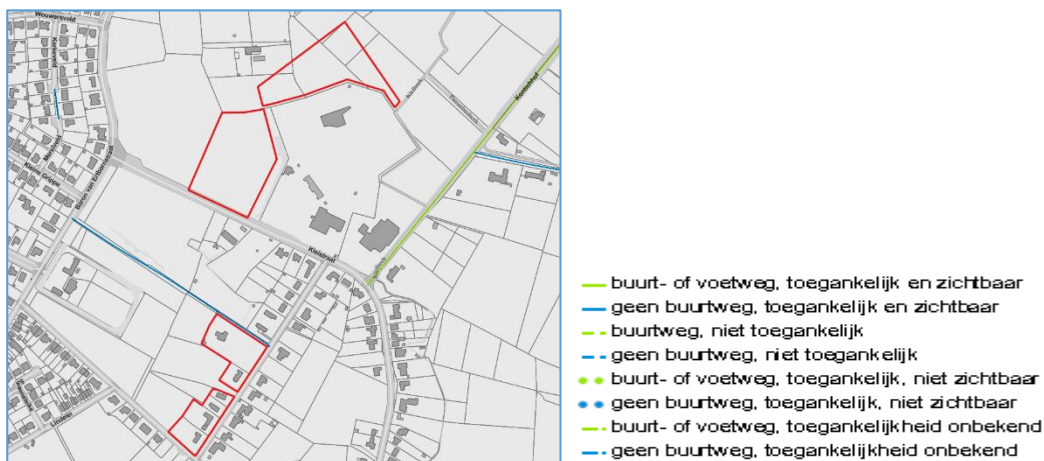
Figuur 3-24 BFF (Provincie Antwerpen, status 11-2018)

In de omgeving van het plangebied is een alternatieve functionele fietsroute die aansluit op een functionele fietsroute, delen zijn echter niet conform het Vademecum Fietsvoorzieningen.



Figuur 3-25 Routes en haltes De Lijn

Op 400m van deelgebied 'Natuurspeeltuin' en op 450m van het deelgebied 'Zonevrije woningen Solhof', bevinden zich haltes van de lijn.



Figuur 3-26 trage wegenatlas

Onmiddellijk ten noorden van het deelgebied 'Zonevreemde woningen Solhof' is er een doorsteek naar de kern van Aartselaar. Het is geen officiële buurtweg, maar is wel zichtbaar en toegankelijk.

Er zijn momenteel een 170-tal parkeerplaatsen voorzien aan de sporthal.

3.12 Kwaliteiten, knelpunten, potenties en bedreigingen

3.12.1 Deelplan 'Natuurspeeltuin'

Kwaliteiten

- De aanwezigheid van een goed uitgeruste recreatiecluster in een groene omgeving nabij de kern is een grote meerwaarde;
- De herziening van het GRS stelt de uitbreiding van de recreatiecluster voorop;
- Goede recreatieve voorzieningen nabij de kern, is conform de visies van de hogere beleidsplannen;

Knelpunten

- De gewenste uitbreiding ligt in effectief in gebruik zijnde landbouwgebied;
- De gewenste uitbreiding ligt in een vastgesteld relict uit de landschapsatlas;
- Waterproblematiek maakt delen van de recreatiecluster niet geschikt voor sportinfrastructuur;

Potenties

- Mits voldoende aandacht voor landschapswaarden is een natuurspeeltuin te integreren in de omgeving;
- Door de nabijheid van de kern kan sterk ingezet worden op een duurzame bereikbaarheid van de cluster.

Bedreigingen

- Conflicten langzaam verkeer en autoverkeer.

3.12.2 Deelplan 'Zonevrije woningen Solhof'

Kwaliteiten

- De omgeving vormt een aangename en groene woonomgeving.

Knelpunten

- Door hun zonevrije ligging zijn de mogelijkheden van de woningen beperkt.

Potenties

- Door de zonevrije woningen naar een geëigende zone te herbestemmen, wordt juridische zekerheid verschaft.

Bedreigingen

- Onvoldoende duidelijke voorschriften kan het groene karakter aantasten.

4 Visie voorgenomen plan

4.1 Deelplan 'Natuurspeeltuin'

4.1.1 Algemene visie

Recreatie nabij de kern

Het verder uitbouwen van recreatiemogelijkheden in het groen nabij de kern heeft een grote meerwaarde voor de bewoners en wordt ondersteund door de verschillende beleidsplannen. De nabijheid van de kern biedt ook de mogelijkheid om een duurzame ontsluiting te organiseren, deze is nu ook al sterk aanwezig. Bovendien wordt het ruimere landschap van hieruit ontsloten voor een recreatief medegebruik.



Uitbreiding bestaande recreatiecluster



Er is een behoefte voor de verdere versterking van de recreatiecluster. Er is enerzijds meer ruimte nodig door de uitbouw van het nieuw intergemeentelijke zwembad zodat de bestaande speeltuin onder druk komt en het wenselijk is deze laatste te verplaatsen. Het is tevens de wens van de gemeente de speeltuin te herdenken en te ontwerpen vanuit het concept 'natuurspeeltuin'. Anderzijds is het wenselijk de niet optimaal functionerende hondenweide uit de omgeving te herlocaliseren naar de recreatiecluster.

Ten slotte zal in het kader van integraal waterbeheer een waterbergingsysteem voorzien worden rondom de bestaande recreatiecluster (zie § 1.1.1 Aanleiding 1: realisatie waterberging).

In het kader van ruimtelijke bundeling en efficiëntie zullen de speeltuin en de hondenweide eveneens samen met de waterbuffer ten westen van de huidige recreatiesite gerealiseerd worden. Deze nieuwe functies bevinden zich dan in de directe omgeving van de belangrijkste recreatieve functies (nieuw zwembad, 't Sportzicht, jeugdhuis Leonard, ...). Deze worden allen met elkaar verbonden door wandel- en fietspaden.

In het kader van de opmaak van dit RUP is gekeken naar ruimtelijk meest wenselijke richting voor de uitbreiding van de sportcluster. De terreinen ten westen kwamen hierbij naar voren. De gemeente wenst dit RUP aan te grijpen om gronden die als recreatiegebied bestemd zijn, doch ruimtelijk minder interessant gelegen zijn te herbestemmen. Het gaat over de percelen in landbouwgebruik ten noorden van de recreatiecluster. Deze gronden krijgen het algemeen typevoorschrift voor landbouw conform de omliggende gronden.

Landschap

Het landschap is een belangrijk aandachtspunt bij de verder uitwerking RUP en effectieve inrichting van de bijkomende recreatieve infrastructuur. Het huidige vastgestelde relict uit de landschapsatlas 'Domeinen Groeningenhof, Solhof en Lillaarschans met omgeving' is een relatief goed bewaard geheel waarvan de ligging in een open landbouwgebied van de verschillende kasteelparken een belangrijk

onderdeel is. De bestaande recreatiecluster en ook de gewenste uitbreiding ervan vormen samen met de woonlinten een aantasting hiervan.

Door het inbouwen van voldoende randvoorwaarden die de landschappelijke kwaliteiten behouden of versterken (zoals er wordt gebruikt gemaakt van natuurtechnische milieubouw), kan de uitbreiding van de recreatieve cluster aanvaardbaar zijn en zelfs een meerwaarde bieden voor het landschap. Er wordt een 'nieuw landschap' gecreëerd dat zich dient te integreren in een waardevol historisch geheel, daarmee de communicatie aangaat en er uiteindelijk een meerwaarde voor zal betekenen.

De randvoorwaarden die het RUP oplegt aan de effectieve inrichting van de recreatiezone, dienen te resulteren in een integrerend ontwerp.

Tussen het nieuwe zwembad en de openbare weg komt een groenbuffer. Deze groenbuffer wordt doorgetrokken ter hoogte van de zone van de speeltuin, door ook hier een bomen en/of haag te voorzien tussen de weg en de speeltuin.

Integraal waterbeheer

Ten slotte wordt binnen het RUP de mogelijkheid opengelaten om voorzieningen aan te leggen in functie van het integraal waterbeheer. Om het hoofd te bieden aan huidige en toekomstige overstromingsrisico's, vormt het uitwerken van een geïntegreerd waterbeleid een prioriteit van het gemeentelijk beleid. Eén van deze acties is de aanleg van een hemelwateras in de Kleistraat, hieraan gekoppeld lijkt het volgens een hydrologische studie aangewezen om een waterbuffering te voorzien in de omgeving van de sportcluster.

4.1.2 Ruimtelijke concepten

Het gaat om een aantal ontwerpprincipes die doorwerken in het volledige plangebied. De aandacht gaat voornamelijk uit naar het landschap.

Systeem van coulisselandschap

- Een goede integratie wordt bekomen door het 'systeem' uit het omliggende landschap toe te passen;
- (semi-)Transparante bomenrijen filteren het zicht en zorgen voor verrassende doorzichten;
- De keuze van beplanting sluit aan bij de bestaande uit de omgeving.
- Groenbuffer tussen openbare weg en plangebied als visuele en ruimtelijke afscherming.

Gebruik van natuurlijke materialen

- Speeltoestellen, afsluitingen en andere constructies kunnen uitgevoerd in hout of ander natuurlijk ogend materiaal. De visuele verstoring in het landschap blijft op die manier beperkt;
- Ook verhardingen krijgen bij voorkeur een natuurlijke uitwerking zoals bijv. boskiezel. Grotere oppervlakten –worden bij voorkeur vermeden.

Beperken van opgaande constructies

- Grotere opgaande constructies zoals gebouwen worden bij vermeden;
- Bij het voorzien van grote speeltoestellen dient de impact op het landschap te worden afgewogen.
- Gesloten constructies permanente constructies worden niet toegelaten, uitgezonderd beperkte technische constructies in functie van ingrepen voor integraal waterbeheer.

4.1.3 Referentiebeelden

Natuurspeeltuin



Hondenweide



4.2 Deelplan 'Zonevreemde woningen Solhof'

4.2.1 Juridische zekerheid

Langs de noordelijke zijde van de Solhofdreef liggen een aantal woningen in parkgebied. Het betreffen vergunde woningen, doch de huidige bestemming is niet in overstemming met de vergunde woonfunctie. De gemeente wenst daarom met dit plan juridische zekerheid te bieden voor deze percelen. Daarbij wil ze rekening houden met de specifieke ligging aan de rand van het Domein Solhof. De woningen van de verkaveling vormen een integraal onderdeel van het woonlint Solhof en zijn reeds decennia aanwezig. Ter hoogte van woning Solhofdreef 35 is reeds sinds de 19^e eeuw een woning aanwezig.

Inzake de bestemming zal het gebied worden herbestemd van parkgebied naar woongebied met landelijk karakter, conform de woningen aan de overzijde van de straat. De zone wordt louter bestemd voor eengezinswoningen, in aansluiting met de omgeving. Thuis kantoor is toegestaan als nevenbestemming tot maximaal 100 m². Zorgwonen is toegestaan conform de voorwaarden.

4.2.2 Randvoorwaarden inrichting

Bij de inrichting van deze woonpercelen is het voor de gemeente cruciaal dat de huidige landschappelijke waarde behouden blijft. De percelen van de zonevreemde woningen grenzen aan het 'park' Solhof. Het groene parkachtige karakter hiervan loopt door op de woonpercelen (waardevolle volgroeide hoogstamvegetatie, aandeel bebouwing t.o.v. totale oppervlakte perceel relatief beperkt, aantal bouwlagen relatief beperkt en minimale afstand tot zijdelingse perceelgrenzen zodat doorzichten naar achterliggend groengebied ontstaan). In het RUP worden er voldoende restricties opgelegd om deze landschapswaarde- en beleving te vrijwaren.



Figuur 4-1 Solhof behouden als groen relict

Voor deze woningen, is het van belang dat zij een hedendaags wooncomfort kunnen behouden. In kader van die doelstelling wordt met dit RUP vooropgesteld om beperkte uitbreidingsmogelijkheden toe te laten voor deze woningen mits voldaan wordt aan de randvoorwaarden rond behoud van landschappelijke waarden.

In de voorschriften worden het streven naar behoud van groen karakter vastgelegd:

- Opleggen van een **maximale bebouwingsindex**: doelstelling is het behoud van het huidige groen karakter van dit woonlint. Een beperkte aanbouw is daarom verantwoordbaar zolang het totale aandeel onbebouwde ruimte in grotendeels gelijk blijft. In de voorschriften wordt daarom als randvoorwaarde opgelegd dat beperkt mag uitgebreid worden zolang de B/T-waarde niet overschreden wordt. Met andere woorden, de uitbreidingsmogelijkheid is ondergeschikt aan de randvoorwaarde van de B/-T-index.

De **B/T-index** die wordt opgenomen in de voorschriften wordt afgestemd op de huidige situatie. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de **percelen van de verkaveling** en het **perceel met huisnummer 35**. De bebouwingsindex van de verkavelingspercelen is hoger dan deze van Solhofdreef 35, doch steeds veel lager dan gemiddelde van de gemeente (zie ook §3.3 *Ruimtelijk functioneren*). Immers de verkavelingspercelen sluiten meer aan bij het woonlint van de Solhofdreef.

Voor de percelen in de verkaveling bedraagt de maximale B/T-index van 0,2 (afgestemd op de huidige hoogste B/T index bij deze percelen). Voor Solhofdreef 35 wordt een maximale B/T-index van 0,06 vastgelegd.

- Opleggen van **maximale grondoppervlakte en maximale bouwhoogte**

Als extra randvoorwaarde wordt tevens een maximale grondoppervlakte opgelegd. In het kader van de vraag naar meer flexibiliteit wordt het opleggen van een maximale breedte en diepte (zoals opgelegd in de verkavelingsvoorschriften) verlaten. Verder wordt hier de voorkeur gegeven aan een maximaal grondoppervlakte i.p.v. maximaal volume, aangezien met name aansnijding perceel prioritair is en aangezien enkel schuine daken zijn toegelaten.

De maximale grondoppervlakte voor de verkavelingspercelen bedraagt max. 300m², voor Solhofdreef 35, gelegen op veel groter perceel, bedraagt deze max. 420m² in afstemming met de heel beperkt B/T-index.

- **Beperken verharding in de onbebouwde zone** door het opleggen van een minimale groenindex. Deze groenindex baseert zich net als de B/T-index op de bestaande toestand en is voor perceel Solhofdreef 35 groter dan voor de verkavelingspercelen (respectievelijk minimum 40% voor de percelen van de verkaveling en minimum 60% voor de percelen van de Solhofdreef 35).
- Minimale **afstand t.o.v. zijdelingse perceelsgrenzen** (conform huidige verkavelingsvoorschriften blijft dit 5m, zo ontstaat geen aaneengesloten bouwzone en verschijnen volwaardige groene stukken tussen de bebouwing.
- Geen nieuwe losstaande bijgebouwen toelaten
- Het is niet toegelaten bestaande hoogstambomen te verwijderen tenzij dit kan aangetoond worden in kader van veiligheid, tenzij bij ziekte tenzij niet meer levensvatbaar, of in functie van ecologisch beheer. De bomen die worden verwijderd moeten worden ingeboet door een evenwaardig levenskrachtig exemplaar elders.
- De keuze van plantensoorten voor de tuinen moet afgestemd worden op het (bosbeheerplan van het) kasteelpark.

5 Vertaling naar verordenende delen

5.1 Planopties en bestemmingen

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel.

In het RUP worden volgende bestemmingen voorzien:

Deelplan 01 'Natuurpeeltuin'

- Bouwvrije zone voor recreatie;
- Agrarisch gebied.

Deelplan 02 'Zonevreemde woningen'

- Woongebied met landelijk karakter Solhof

5.2 Op te heffen voorschriften

Volgende gewestplanbestemmingen worden opgeheven:

- De **agrarische gebieden** zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen bevatten, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op tenminste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De **landschappelijke waardevolle gebieden** zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen;

- De **parkgebieden** moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.
- De **recreatiegebieden** zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

5.3 Op te heffen verkavelingen

De verkaveling die van kracht is in het deelgebied 'zonevreemde woningen', wordt afgeschaft.

Het gaat om de verkaveling 001/027 die werd goedgekeurd op 25-09-1964.

5.4 Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie

De figuur geeft, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie. De figuur is opgemaakt conform de richtlijn ter zake (Richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade van 15 maart 2012)

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elke van de regeling gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register is opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.



Grafisch register plancompensaties

- 'Landbouw' naar 'recreatie'
- 'Recreatie' naar 'landbouw'
- 'Bos', 'overig groen' of 'reservaat en natuur' naar 'wonen'

Figuur 5-1 Grafisch register plancompensaties

In het plangebied genereren een aantal bestemmingswijzigingen mogelijk compensaties:

- **Planbaten:**
 - Landbouw naar recreatie;
 - Parkgebied naar wonen
- **Planschade:**
 - Landbouw naar recreatie.

- Gebruikers- of kapitaalschade: //;

5.5 Ruimteboekhouding

Volgende tabel geeft de wijzigingen in categorie van gebiedsaanduiding weer en de oppervlaktes die daarbij horen per deelgebied.

Tabel 5 Ruimteboekhouding

Categorie bestemming	landbouw	recreatie	park	wonen	Totaal
<i>Deelplan 1</i>					
Gewestplan (m²)	2,15	1,8	/	/	3,95
RUP (m²)	1,8	2,15	/	/	3,95
<i>Deelplan 2</i>					3,95
Gewestplan (m²)	/	/	1,57	/	1,57
RUP (m²)	/	/	/	1,57	1,57

6 Bepalen van de plan-m.e.r.-plicht

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

Het voorgenomen RUP 'Omgeving Domein Solhof' vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen, namelijk 10 b) Stadsontwikkeling.

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied ca. 4 ha betreft en 0,37 % van het grondgebied van Aartselaar. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling, de beperkte schaal, de lokale bediening en omvang.

Het voorgenomen RUP 'omgeving Domein Solhof' komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

7 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

7.1 Bodem

Het plan voorziet geen risico-activiteiten voor verontreiniging. Bovendien zijn geen bodemonderzoeken binnen het plangebied gekend bij OVAM, waardoor een bestemming naar een ander (strenger) bestemmingstype geen gevolgen zal hebben. Aanzienlijke effecten ten aanzien van bodemkwaliteit worden bijgevolg niet verwacht. Het plan voorziet geen dermate wijzigingen in het bodemgebruik die erosie tot gevolg kunnen hebben. Aanzienlijke effecten ten aanzien van erosie van de bodem worden bijgevolg niet verwacht.

In zeer beperkte mate is vergraving van de bodem mogelijk, zoals bijvoorbeeld bij beperkte uitbreiding van de woningen in het deelgebied 'Zonevreemde woningen Solhof' en door speeltuigen in het deelgebied 'Natuurspeeltuin'. Verder zijn vergravingen mogelijk in het kader van de aanleg van een waterbergingssysteem. De bodem is echter niet tot beperkt kwetsbaar voor verstoring. Rekening houdend met de aard van de ingrepen, de visie van het RUP om verharding maximaal te beperken en het gegeven dat er binnen het plangebied geen kwetsbare bodemtypes, bodemkundig erfgoed of ontginningen werden aangetroffen en dat de ontwikkeling van het plangebied niet tot doel heeft om een diepere ontginning mogelijk te maken, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bodemverstoring en grondstofvoorraden optreden.

Voor het deel recreatiegebied dat een landbouwbestemming krijgt, blijft het gebruik in principe onveranderd. De impact wordt hier neutraal beoordeeld. Ten opzichte van de huidige bestemming recreatie is er minder impact op de bodem daar een ontwikkeling tot recreatie een vergraving en/of verdichting van de bodem met zich mee zouden brengen.

Er kan globaal dus geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen aanzienlijke effecten ten aanzien van de discipline bodem zal teweegbrengen.

7.2 Water

Binnen het voorgenomen plan zijn in beperkte mate bijkomende verhardingen mogelijk, bijvoorbeeld bij de (beperkte) uitbreiding van de woningen. Het RUP voorziet echter reeds de nodige voorschriften ter beperking van bijkomende verharding (bijvoorbeeld nieuwe bijgebouwen zijn niet toegelaten). Daarnaast voorziet het RUP de inrichting van een buffer binnen het deelplan natuurspeeltuin. De natuurspeeltuin en hondenweide kunnen bovendien volledig ingericht worden in waterdoorlatende materialen. Sowieso dient er voldaan te worden aan de hemelwaterverordening, waardoor geen aanzienlijke effecten zullen plaatsvinden.

Het plan voorziet verder geen grootschalige ondergrondse constructies, geen permanente grondwaterwijzigingen en geen activiteiten met mogelijke grondwaterverontreiniging.

Het planvoornemen gaat niet gepaard met een bijkomende afvalwaterproductie. Effecten ten aanzien van afvalwater worden bijgevolg niet verwacht.

Binnen het deelplan 'Natuurspeeltuin' zal infrastructuur worden aangelegd in het kader van een betere waterhuishouding in het ruimere recreatiegebied, zie ook bijlage 3. Het effect hiervan wordt eerder positief beoordeeld.

Voor het deel recreatiegebied dat een landbouwbestemming krijgt, is ook hier de impact feitelijk neutraal gezien het gebruik ongewijzigd blijft. Planologisch gezien is de impact eerder positief daar

men kan verwachten dat een recreatieve ontwikkeling over het algemeen verdichting en verzegeling van de bodem met zich meebrengt en dus nefast kan zijn voor de waterhuishouding.

Er kan globaal dus geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen aanzienlijke effecten ten aanzien van de discipline water zal teweegbrengen.

7.3 Biodiversiteit

Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante grondwaterstandswijziging, een gewijzigd overstromingsregime of een relevante bijdrage aan stikstofdeposities. Aanzienlijke effecten van verdroging/vernatting of verzuring/vermesting worden niet verwacht. De voorziene waterbergingsinfrastructuur zal eerder een indirect positief effect hebben op de lokale biodiversiteit.

Het plan voorziet geen specifiek geluid producerende activiteiten of functies. Wel zal in het deelgebied Natuurspeeltuin de recreatiedruk alsook het aantal lichtbronnen mogelijks toenemen. Gezien de ligging van het deelgebied in aansluiting met bestaand recreatie- en woongebied, zal dit echter niet leiden tot aanzienlijke effecten ten aanzien van rustverstoring. Ten aanzien van de zonevreemde woningen kan gesteld worden dat de rustverstoring niet significant zal wijzigen, en dat de aanwezige soorten reeds 'gewend' zijn aan de meer bebouwde randen van het bosgebied.

In de bestaande landbouwzone waar een herbestemming naar landbouw wordt doorgevoerd, is er een zekere biologische waardering aanwezig. Door de herbestemming kan het weiland behouden blijven en de natuurwaarden intact worden gehouden. Dit wordt positief beoordeeld.

De waardevolle bosgebieden in de ruime omgeving zijn relatief ver gelegen, en worden van het plangebied gescheiden door wegenis, bebouwing en akkerland. Het planvoornemen zelf zorgt echter niet voor het doorbreken van een verbinding(szone), trek/ en fourageerroutes voor fauna of flora of een scheiding tussen waardevolle gebieden. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden bijgevolg niet verwacht.

Het deelgebied 'Zonevreemde woningen Solhof' is deels gelegen binnen biologisch waardevol gebied. Door middel van het voorgenomen plan zijn echter slechts zeer beperkte wijzigingen mogelijk. Bovendien worden voorwaarden opgelegd. Zo moeten de percelen een groen en bosrijk karakter behouden, wat onder meer inhoudt (zie ook § **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**):

- het is niet toegelaten bestaande hoogstambomen te verwijderen tenzij dit kan aangetoond worden in kader van veiligheid, tenzij bij ziekte tenzij niet meer levensvatbaar, of in functie van ecologisch beheer.
- de verharding moet worden beperkt
- geen (nieuwe) bijgebouwen zijn toegelaten
- De keuze van plantensoorten voor de tuinen moet afgestemd worden op het (bosbeheerplan van het) kasteelpark.

Gezien het RUP reeds rekening houdt met de aanwezige biologische waarden in het gebied, en de toegelaten wijzigingen slechts beperkt zijn, worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van de biotoopverlies. Er worden bovendien geen significante effecten verwachten ten aanzien van het leefgebied van de aanwezige soorten, gezien de perifere ligging en de zeer beperkte ingrepen.

Er kan globaal dus geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen aanzienlijk negatieve effecten ten aanzien van de discipline biodiversiteit zal teweegbrengen.

7.4 Landschap en erfgoed

Het deelgebied 'Zonevreemde woningen Solhof' is gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht 'Kasteel Solhof: neorenaissance bijgebouwen, omgevende gronden en dreven' en het vastgesteld landschapsatlasrelict 'Domeinen Groeningenhof, Solhof en Lillaarschans met omgeving'. Door middel van het voorgenomen RUP wenst de gemeente meer mogelijkheden te geven aan de bestaande woningen, maar dient ook het waardevolle landschapselement als een herkenbaar groen relict te behouden. Hiervoor moeten de percelen van de zonevreemde woningen een groen en bosrijk karakter bewaren. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van de erfgoedwaarden in het gebied. De Solhofdreef werd recentelijk beschermd als dorpsgezicht.

Ook het deelgebied 'Natuurspeeltuin' is gelegen binnen het vastgesteld landschapsatlasrelict 'Domeinen Groeningenhof, Solhof en Lillaarschans met omgeving'. De bestaande woonlinten alsook de bestaande recreatiecluster en de gewenste uitbreiding vormen een aantasting van dit landschap. Via het RUP zullen echter voldoende randvoorwaarden ingebouwd worden die de landschappelijke kwaliteiten maximaal wensen te behouden of zelfs te versterken, bijvoorbeeld door middel van de keuze van de beplanting, het gebruik van natuurlijke materialen en het beperken van opgaande constructies. Gezien de perifere ligging van de natuurspeeltuin, in aansluiting met de bestaande recreatiezone, en de visie zoals opgenomen in het RUP, worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van de erfgoedwaarden. De bestemming van het open landschap door de herbestemming van de noordelijke percelen naar landbouw, wordt positief beoordeeld.

Het planvoornemen voorziet geen vernietiging, renovatie of verbouwing van bouwkundig erfgoed. Aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Het plan geeft geen aanleiding tot werkzaamheden die gepaard gaan met grootschalige bodemingrepen/verstoring in de bodem (zoals grootschalige graafwerken, ophoging, ondergrondse constructies & verharding) of permanente grondwatertafelwijziging. Het huidige archeologiedecreet legt voldoende voorwaarden op bij nieuwe realisaties, zodat potentieel archeologisch erfgoed in de bodem voldoende beschermd is. Aanzienlijke effecten op archeologisch erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Er kan globaal dus geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen aanzienlijke effecten ten aanzien van de discipline landschap en erfgoed zal teweegbrengen.

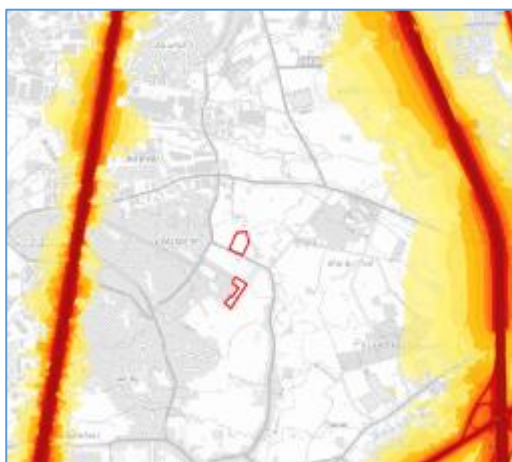
7.5 Mens – mobiliteit

Gezien de aard van het planvoornemen (beperkte bijkomende mogelijkheden voor bestaande woningen) worden geen mobiliteitseffecten verwacht binnen deelgebied 'Zonevreemde woningen Solhof'.

De realisatie van deelgebied 'Natuurspeeltuin' zal mogelijks bijkomende recreanten aantrekken. Gezien de aard van het planvoornemen (natuurspeeltuin, basketbalveldje en bufferbekken) kan echter redelijkerwijze aangenomen worden dat de mobiliteitsimpact beperkt zal zijn. Enerzijds zullen voornamelijk recreanten vanuit de omgeving aangetrokken worden. Anderzijds is parkeergelegenheid aanwezig op de parkeerplaats van de nabijgelegen sporthal. Bovendien wordt de bestemmingszone recreatiegebied ingekrompen in het noorden.

7.6 Mens – hinder en gezondheid

Geluid



Figuur 7-1 Strategische geluidsbelastingkaart 2016

Gezien de ligging in openruimtegebied aan de rand van de kern en voldoende afstand van de hoofdwegen, reiken de relevante geluidscontouren niet tot binnen het plangebied. Het planvoornemen is bovendien niet van die aard dat ze geluidoverlast voor de omgeving betekenen. Aanzienlijke effecten ten aanzien van geluid worden bijgevolg niet verwacht.

Lucht

Waarden voor 'black carbon' en fijn stof zijn goed te noemen, voor ozon zijn er gemiddelde waarden (2017). De huidige luchtkwaliteit hypothekeert bijgevolg het planvoornemen niet. Omgekeerd kan redelijkerwijze aangenomen worden dat het planvoornemen geen relevante impact zal hebben op de luchtkwaliteit in het studiegebied. Aanzienlijke effecten worden dan ook niet verwacht.

Gezondheid

De huidige lucht- en geluidskwaliteit zijn aanvaardbaar ter hoogte van het plangebied. Aanzienlijke effecten ten aanzien van de gezondheid worden niet verwacht.

Veiligheid

Op 17-12-2018 werd door Team Externe Veiligheid aangegeven dat voor het RUP Domein Solhof geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden.

7.7 Mens - Ruimtelijke aspecten

Binnen het deelgebied 'Zonevreemde woningen Solhof' dienen geen functies te verdwijnen door uitvoering van het planvoornemen. Gezien juist meer mogelijkheden gegeven worden aan de bestaande woonfunctie, wordt het effect eerder positief beoordeeld. Aanzienlijk negatieve effecten worden in elk geval niet verwacht.

Binnen het deelgebied 'Natuurspeeltuin' zal door middel van het planvoornemen ten westen van de huidige sportcluster een beperkte oppervlakte landbouwgebied verdwijnen ten voordele van een recreatieve functie en de benodigde waterbergingsfunctie. Ca. 30% van dit landbouwperceel is reeds bestemd voor recreatie. Slechts ca. 1,2 ha wordt effectief aangesneden voor landbouw. Bovendien wordt ca. 0,5ha landbouwgrond terug in agrarisch gebruik gegeven, doordat de huidige hondenweide aan de Beukennotendreef (die zich in agrarisch gebied bevindt), hier een plek krijgt op de recreatiesite. Verder wordt met het RUP nog 1,8 ha in agrarische bestemming gegeven ten noorden van de sportcluster.

Het gebied sluit bovendien naadloos aan bij bestaand recreatiegebied zodat er geen versnippering van de ruimere agrarische structuur optreedt. Inzake landbouw zullen daarom slechts heel beperkte effecten optreden omwille van de aansnijding doch geen significante effecten.

In het deel recreatiegebied dat ter compensatie wordt omgezet naar landbouwgebied, wordt er meer zekerheid geboden voor de betrokken landbouwer, dit wordt positief beoordeeld.

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

7.8 **Klimaat**

Er is impact op volgende ecosysteemdiensten:

Culturele diensten: Er is een positieve impact op het aspect ‘groene recreatie’ door de aanleg van een speeltuin, hondenloopweide.

Productiediensten: De teloorgang aan agrarisch gebied betekent een negatieve impact op het aspect ‘voedselproductie’, dit wordt echter binnen het RUP gecompenseerd.

Regulerende diensten:

- De aanleg van de waterbergingsinfrastructuur heeft een positief aspect op ‘waterhuishouding’.
- Het voorzien van bijkomende beplanting bij de landschappelijke integratie van de natuurspeeltuin heeft een positieve invloed op de aspecten ‘koolstofvastlegging’, ‘bestuiving’, ‘reinigend vermogen voor bodem, water en lucht’ en ‘bodemerrosie’.

Door de bijkomende beplanting en waterbergingsinfrastructuur is de impact op het klimaat eerder positief te beoordelen.

7.9 **Leemten in de kennis**

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

7.10 **Grensoverschrijdende effecten**

Gezien het planvoornemen en de ruime ligging van de landsgrenzen zijn er geen grensoverschrijdende effecten te verwachten.

7.11 **Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten**

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP ‘omgeving Domein Solhof’ dient overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 van het DABM geen plan-MER te worden gemaakt.

8 Participatie

De startnota van het RUP 'Omgeving domein Solhof' kon publiek geraadpleegd worden van 01 april 2019 tot en met 31 mei 2019. Op 30-04-2019 vond een participatiemoment plaats. Verder werd er advies gevraagd over de startnota aan de adviesinstanties zoals vermeld in bijlage van het uitvoeringsbesluit (horende bij Wijzigingsdecreet omtrent integratie MER-RUP).

De verschillende adviezen, opmerkingen en reacties tijdens het participatiemoment worden hier besproken. Er wordt aangegeven waar zaken in het RUP zullen worden verwerkt, waar verder onderzoek nodig is; welke opmerkingen geen betrekking hebben op het planniveau; enz.

8.1 Adviezen startnota

Adviesinstantie	Samenvatting advies	Bespreking advies
Gecoro	<u>Deelplan Natuurspeeltuin</u> . Het grotere geheel dient te worden beschouwd, niet enkel het plangebied.	Het RUP beperkt zich tot de zone buiten het bestaande recreatiegebied. Herontwikkeling infrastructuur, gebouw en wegenis binnen bestaande recreatiegebied vindt plaats in een proces buiten dit RUP aangezien herbestemming hiervoor niet noodzakelijk is. In mei 2019 zijn enkele beleidsbeslissingen genomen rond herontwikkeling site zwembad (bv. aanstelling ontwerper). De meest actuele visie voor het zwembad en omgeving werd mee worden opgenomen in de toelichtingsnota van dit RUP. Daarbij werd verduidelijkt hoe voorliggend RUP is afgestemd op die visie.

	<u>Deelplan zonevrije woningen.</u> De huidige situatie dient beter in beeld te worden gebracht naar bestaande situatie, de mogelijkheden en beperkingen van de woningen. Er wordt gevreesd dat een precedent wordt geschapen.	Bestaande mogelijkheden voor de woningen worden in beeld gebracht. De opname van de woningen in het plan werd beter onderbouwd. (Zie §4.2 Deelplan 'Zonevrije woningen Solhof')
Provincie Antwerpen	<u>Deelplan Natuurspeeltuin.</u> Er dient beter te worden gemotiveerd waarom er agrarisch gebied wordt ingenomen in plaats van het bestaande recreatiegebied te gebruiken. Mogelijk kan er een planologische ruil plaatsvinden?	De keuze voor uitbreiding langs de westzijde werd beter gemotiveerd (zie §1.1.2 Aanleiding 2: herstructurering sportcluster) De terreinen ten westen van de huidige sportcluster kwamen als beste locatie naar voren voor deze speeltuin omwille van: • Terreinen sluiten aan bij de bestaande sportcluster. • Terreinen worden reeds aangesneden in functie van waterbeheer. Op basis van geohydrologisch onderzoek moet er ten westen van het sportcomplex een waterbeheerinfrastructuur gefaciliteerd worden door het RUP. • Terreinen sluiten het dichtst aan bij het woonweefsel, er moet daarom minder diep in het landschap worden gesneden en dit scoort ook beter qua veiligheid. • Terreinen sluiten aan bij nieuwe zwembad (met onthaal). Zoals te zien op Figuur 1 3 heeft het zwembad tevens zichten naar de nieuwe speeltuin. • Ten noorden van de bestaande recreatiecluster is er nog een terrein 'gebied voor dagrecreatie' volgens gewestplan dat nog niet werd ontwikkeld. Het is echter minder goed te ontsluiten en is door de complexe eigendomstoestand moeilijk realiseerbaar, bovendien zou hier een 'beek' van 6m overbrugd moeten worden. Omwille van deze elementen, wordt dit noordelijk gebied niet behouden als recreatiegebied maar

		herbestemd naar landbouwgebied in overeenstemming met huidig gebruik.
	Wat gebeurt er met de bestaande hondenweide?	De bestaande hondenweide zal verdwijnen de gronden worden terug beschikbaar voor landbouw.
	<u>Deelplan zonevreemde woningen.</u> Er dient beter te worden gemotiveerd waarom de bestemming van de zonevreemde woningen wordt gewijzigd. Het is niet wenselijk de locatie verder te verdichten. Bij voorkeur worden de bestaande verkavelingsvoorschriften geïmplementeerd.	Het is niet de doelstelling van het RUP om verdichting en bijkomende bebouwing toe te laten in het beschermd dorpsgezicht. Voor bestaande woningen in de Solhofdreef worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegekend zodat deze woningen kunnen worden verbouwd om tegemoet te komen aan de hedendaagse woonnormen. De opname van de woningen in het plan werd extra onderbouwd. Er werden meer vrijheden geboden dan de verkavelingsvoorschriften. Doch de principes rond B/T en bouwvrije zij-tuinstroken, voorbouwlijn, werden behouden.
	De toolkit kasteeldomeinen is hier niet van toepassing, gezien het kasteeldomein zelf er niet in ligt. Noch de verkaveling, noch Solhof 35 maakt deel uit van het kasteeldomein.	Paragraaf rond toolkit wordt geschrapt.
	Onder 1.4 staat een fout inzake bestemmingen.	Voorgestelde correctie werd aangepast.
	3.5.5 aanvullen: de kleistraat is geselecteerd als lokale weg type II.	Voorgestelde correctie werd aangepast. zie hoofdstuk 3.5.5
	3.11 aanvullen fietsverbindingen niet conform <i>het Vademecum Fietsvoorzieningen</i>	Voorgestelde correctie werd aangepast. zie hoofdstuk 3.11
	P16 term <i>dreefstructuren</i> gebruiken in plaats van <i>laanbeplanting</i> .	Voorgestelde correctie werd aangepast.
	De BWK dient meer in detail te worden besproken.	BWK werd beter omschreven. zie hoofdstuk 3.9 Biodiversiteit.

	Het ruimere landschap moet worden besproken. (open ruimte, boskernen ten zuiden van verstedelijkt Antwerpen, ...).	Het ruimere landschap werd meegenomen bij de analyse van de bestaande toestand. zie hoofdstuk 3.3.1Deelgebied Natuurspeeltuin.
	Betreft de milieueffecten dient de effectenbeoordeling op grote schaal en nauwkeuriger beoordeeld te worden. De volgende elementen dienen beter aan bod te komen: • Beoordeling op landschapsniveau en ecosystemen • Habitatbespreking • Beoordeling invloed op leefgebieden (lokaal en grotere schaal) • Onderzoek naar voorkomen van (kwetsbare) soorten + • soortenbespreking De beperkte wijzigingen die het plan toelaat voor de zonevreemde woningen dient ook te worden onderzocht naar impact op biodiversiteit;	De discipline biodiversiteit werd uitgebreider besproken, waar relevant. zie 7.3Biodiversiteit.
	De procedure om de Solhofdreef als dorpsgezicht te beschermen is gestart op 20 maart 2019 en dient mee te worden opgenomen.	Dit werd opgenomen. zie 3.10Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
	De landschapskaart dient te worden besproken.	Dit werd aangepast. 3.10Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
	De mogelijke negatieve effecten die het plan teweegbrengt dienen te worden besproken.	De milieu-effecten worden besproken.
Omgeving Vlaanderen	<u>Deelplan Natuurspeeltuin</u> . Planningsinitiatief in overeenstemming met het GRS. De omkeerbaarheid van de speeltuin dient verder verduidelijkt, ook de manier waarop dit planologisch wordt uitgewerkt (voorschriften / nabestemming / ...).	RUP wordt bestemd voor natuurspeeltuin. (omkeerbaarheid staat hier niet bij voorop).

	Bijkomende parkeerplaatsen zijn niet gewenst ter hoogte van de speeltuin.	Binnen de contour van dit RUP wordt geen ruimte voor parkeren voorzien. De wegenis en parkeerplaatsen verbonden aan de recreatiecluster moeten alle in het bestaande recreatiegebied voorzien worden.
	<u>Deelplan zonevreemde woningen.</u> De maatregelen voor het behoud van een groen en bosrijk karakter dient concreter te worden uitgewerkt. Er mag geen strijdigheid zijn met het bosbeheerplan.	Het behoud van de groene omgeving werd vastgelegd in de voorschriften.
	De Solhofdreef dient ingericht als lokale erftoegangsweg (classificatie) en trage weg.	De Solhofdreef is ingericht als een fietsstraat.
	Recent is de woning aan Solhofdreef 35 aanzienlijk uitgebreid, gezien de ligging in kwetsbaar gebied kan enkel een behoud worden toegestaan.	De mogelijkheden worden voor het woonlint in zijn geheel bekeken.
Omgeving Vlaanderen – team externe veiligheid	Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.	/
ANB	Gunstig	/
Wonen Vlaanderen	Geen opmerkingen	/

Landbouw en visserij	Alternatieve mogelijkheden voor de locatie van de speeltuin worden onvoldoende belicht. Er kan gezocht worden naar een alternatieve ontsluiting voor de moeilijk bereikbare delen. Een watergevoelig gebied is wel geschikt voor de aanleg van een natuurspeeltuin. Eerst dienen de bestaande delen recreatie te worden gebruikt alvorens agrarisch gebied aan te snijden.	De keuze van de locatie voor de speeltuin werd verduidelijkt. De gemeente wenst de speeltuin te situeren in directe aansluiting met het hoofdgebouw van de sportcomplex, nl. het nieuwe zwembad. De gemeente acht het belangrijk de speeltuin te realiseren op een zichtbare locatie. Ten slotte wenst de gemeente nieuwe elementen van sport en spel maximaal te bundelen bij de bestaande sportinfrastructuur en wegenis. Clustering vermijdt versnippering van het landschap.
	De visie uit het AGNAS dient mee te worden opgenomen in de uitwerking RUP.	Het plangebied ligt volledig in stedelijk gebied. Visie op buitengebiedsregio is in principe niet van toepassing, doch visie AGNAS werd toegevoegd.
	De effecten op landbouw worden niet correct ingeschat.	Effecten op landbouw werden uitvoeriger omschreven. zie hoofdstuk 7.7 <i>Mens - Ruimtelijke aspecten</i> .
Onroerend erfgoed	<u>Deelplan Natuurspeeltuin</u> . Er is impact op het ruimere landschap dat wordt gekenmerkt door een open landbouwgebied. Bomenrijen tasten deze openheid aan. In de speeltuin dienen voldoende restricties te zijn naar bebouwing. Er dient aandacht te zijn voor de historische percelering.	Zie antwoord eerste advies gecoro: Het RUP beperkt zich tot de zone buiten het bestaande recreatiegebied. Voorliggend RUP stemt zich af op de geplande ontwikkelingen in het huidig recreatiegebied. Er zal bij de uitwerking van de visie voor het RUP rekening worden gehouden met de inpassing in het ruimere landschap. In het deelplan Natuurspeeltuin wordt geen gesloten bebouwing toegelaten. Inrichtingsvoorschriften worden opgenomen die het vrijwaren van de openheid van het landschap nastreven.
	<u>Deelplan zonevreemde woningen</u> . Gezien de ligging van het woonlint binnen de beschermde dorpsgezicht Solhof, dienen er voldoende restricties te worden ingebouwd naar bebouwing, verhardingen, zwembaden, etc. Een mogelijkheid is 'woonparkgebied'.	Restricties voor de woningen werden meegenomen in de uitwerking stedenbouwkundige voorschriften, zoals B/T-index. 'Woonparkgebied' is een geëigend begrip, hier wordt een

		gebiedsspecifiek voorschrift geformuleerd waardoor besloten wordt dit begrip niet te hanteren.
VLM	Geen opmerkingen.	

8.2 Opmerkingen en antwoorden (gegeven op)participatiemoment

NR	Samenvatting advies/opmerking	Bespreking advies/opmerking
1	Wanneer is het RUP definitief vastgesteld?	Volgens de op dit moment vooropgestelde timing ongeveer in voorjaar 2020.
2	Er zijn een drietal bewoners van de zonevreemde woningen van de Solhofdreef aanwezig. Zij vinden het RUP een zeer positief initiatief aangezien zij momenteel beperkingen voor herinrichting woning.	/
3	Een bewoner van een zonevreemde woning van de Solhofdreef benadrukt het belang van het RUP. De grondoppervlakte van hun woning is vandaag te beperkt om aan de hedendaagse wooneisen te voldoen. De parkachtige tuin vergt veel beheer. De grasmaaier en ander tuintoestellen moeten nu in de keuken en dergelijke gestockeerd worden. Verder hebben zij momenteel geen ruimte om hun fietsen binnen stallen. Daarom wensen zij graag een opbergruimte (al dan niet in aansluiting aan de woning) te realiseren.	Dit is een voorbeeld van de noodzaak voor opmaak nieuwe voorschriften voor de zonevreemde woningen in het parkgebied. De realisatie van bijkomende afzonderlijke bijgebouwen kunnen gezien de ligging in beschermd landschap niet worden toegestaan. Nieuwe opbergruimtes moeten aansluiten bij de bestaande woning.
4	Een bewoner van zonevreemde woning van de Solhofdreef wenst de juridische mogelijkheid te krijgen om woning af te breken en te herbouwen.	Herbouw wordt toegestaan. Met welk volume en gabariet men kan herbouwen, wordt verduidelijkt in de voorschriften.
5	Er wordt de bezorgdheid geuit dat in het RUP zeker wordt vastgelegd dat ter hoogte van het deelplan 'natuurspeeltuin' geen bebouwing gerealiseerd kan worden. De zone moet een open onverharde vlakte blijven.	In het deelplan Natuurspeeltuin wordt geen gesloten bebouwing toegelaten. De wegenis en parkeerplaatsen verbonden aan de recreatiecluster moeten alle in het bestaande recreatiegebied voorzien worden. In de voorschriften het bouwvrij karakter en regels rond verharding vastgelegd. Verharding moet maximaal worden beperkt (bv. in functie van waterbeheer).
6	Waarom worden enkel de zonevreemde woningen in het beschermd dorpsgezicht kasteel Solhof ruimtelijk geregulariseerd en niet de zonevreemde woningen in het omliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied?	Doelstelling van dit RUP was om de zonevreemde woningen die gelegen zijn de Solhofdreef meer mogelijkheden te geven afgestemd op de hedendaagse woonnormen en op de overige woningen in hetzelfde woonlint. Dit omdat de woningen vandaag

NR	Samenvatting advies/opmerking	Bespreking advies/opmerking
		gelegen zijn in parkgebied. Parkgebied betreft ruimtelijk kwetsbaar gebied. In dergelijk gebied gelden extra restricties. De zonevreemde woningen in landbouwgebied hebben conform de huidige regelgeving reeds meerdere mogelijkheden. Daarnaast vormen de woningen in het woonlint Solhofdreef één ruimtelijk geheel. De woningen in het omliggende agrarisch gebied betreffen met name solitaire woningen.
7	Waarom kan men geen horeca-gerelateerde gemeenschapsfunctie centraal in het park voorzien? (bv. kiosk)	Het gemeentelijk parkbosdomein is als dorpsgezicht beschermd en bovendien zijn de door de hoge leeftijd en recreatiedruk erg kwetsbare bosfragmenten onderhevig aan de voorschriften van het bos-natuurdecreet. De gemeente en de gebruikers zijn dus gevat door concrete beschermingsvoorschriften, in de praktijk geïmplementeerd in het medio 2018 goedgekeurd erfgoedbeheerplan. Eerder reeds, aanvang 2013, werd i.o.v. de gemeente voor het bosareaal een uitgebreid bosbeheerplan goedgekeurd, waarin concrete beheers-, onderhouds- en instandhoudingsdoelstellingen en –maatregelen werden opgenomen. Noch het erfgoedbeheerplan, noch het uitgebreid bosbeheerplan (dat werd geïntegreerd in het erfgoedbeheerplan) voorziet in de mogelijkheid om in het beschermd dorpsgezicht activiteiten te ontwikkelen met een druk of impact die strijdt met de doelstellingen en voorschriften van het beschermd dorpsgezicht/parkbos.
8	Van de aanwezigen zijn er verschillende die het initiatief voor de natuurspeeltuin toejuichen.	/
9	In het toe te voegen recreatiegebied wordt een natuurlijke waterbuffer gecreëerd in combinatie met een natuurspeeltuin en – annex – een hondenloopzone. De	Het enige niet-gebruikte terrein gelegen in het recreatiegebied achter de Kleibeek (nabij de Groeningenlei), heeft eerder

NR	Samenvatting advies/opmerking	Bespreking advies/opmerking
	waterbuffer is blijkbaar noodzakelijk is om te voldoen aan de eisen gesteld door de dienst integraal waterbeleid van de provincie Antwerpen in kader van het rioleringsproject Kleistraat-Oever. Kan men deze waterbuffer niet elders in het bestaande recreatiegebied aanleggen?	voorwerp uitgemaakt van het gemeentelijk RUP 'Uitbreiding sportcentrum'. De aanleg van een waterbuffer op dit terrein strijdt met de doelstellingen van dit RUP, dat precies de mogelijkheid heeft willen creëren om extra areaal te verwerven voor de ontwikkeling van buitensportactiviteiten.
10	Het RUP wordt opgemaakt om, n.a.v. de afbraak van het bestaande zwembad en de bouw van een nieuw zwembad in het bestaande recreatiegebied, de speeltuin te herlocaliseren op een aanpalend terrein gelegen in het agrarisch gebied. Ook de parking zal worden geherlocaliseerd. Het is evident, aangezien 3 gemeenten (Aartselaar, Hemiksem, Niel) betrokken zijn bij de bouw van het nieuwe zwembad, dat zich meer gemotoriseerde voertuigen van en naar het intergemeentelijk zwembad zullen begeven. Dit vergoot onherroepelijk de druk op de mobiliteit in de omgeving.	Dit vormt geen onderdeel van dit RUP maar van het dossier van de heraanleg van het zwembad en bijhorende parking.
11	Waterbuffer/natuurspeeltuin/hondenweide: Is het noodzakelijk dat opnieuw agrarisch areaal wordt ingenomen voor uitbreiding van het sportcentrum?	In de volgende fase van het RUP, zal de contour worden verfijnd. Hierbij zal blijken dat slechts de helft van de zone ingenomen zal worden. Verder zal bijkomende duiding worden gegeven over de herstructurering van de sportsite.
12	Is het terrein (agrarisch gebied) waarop het recreatiegebied wordt gepland, al verworven (aangekocht)?	Over eigendom wordt geen uitspraak gedaan in het RUP.

8.3 Bezwaren en opmerkingen overgemaakt aan de gemeente

Bezwaarindiener(s)	Samenvatting advies/opmerking	Bespreking advies/opmerking
1, 2	Beperkte uitbreidingen voor de woningen aan Solhof zijn niet gewenst, er werd reeds teveel van het Solhof ingenomen. De aanleiding of vraag voor de uitbreidingen worden nergens gemotiveerd. Er zou een uitdoofbeleid moeten	De opname van de woningen in het plan wordt beter onderbouwd. De woningen waarop het RUP betrekking heeft zijn een onderdeel van de Solhofdreef. Deze woningen hebben

Bezwaarindiener(s)	Samenvatting advies/opmerking	Bespreking advies/opmerking
	komen zoals elders in de gemeente voor zonevreemde woningen. Enkel de bestaande situatie kan worden behouden, zonder uitbreiding. Er dienen restricties te worden opgelegd van wat kan en niet kan.	echter niet dezelfde voorschriften als de overige woningen in de Solhofdreef, gezien hun ligging in parkgebied. De gemeente wenst de mogelijkheden voor deze woningen af te stemmen op de hedendaagse woonvereisten zonder daarbij afbreuk te doen aan kenmerkende waarden van het dorpsgezicht Solhof. Beperkte uitbreidingsmogelijkheden in aansluiting met de woning worden toegelaten, nieuwe afzonderlijke bijgebouwen niet. Mogelijke restricties voor de woningen worden meegenomen in de uitwerking stedenbouwkundige voorschriften.
2	De aanleg van bijkomende parking aan de speeltuin zal een verkeersgenererend effect hebben, er dient te worden ingezet op duurzame mobiliteit.	Binnen de contour van dit RUP wordt geen ruimte voor parkeren voorzien. De wegenis en parkeerplaatsen verbonden aan de recreatiecluster moeten allen in het bestaande recreatiegebied voorzien worden. De omvang van de parking vormt onderdeel van de vergunningsaanvraag voor het nieuwe zwembad.
3	De vraag wordt gesteld om een bijkomende zonevreemde woning aan Groeningenlei 1 mee op te nemen met volgende argumentatie: • In het geplande RUP stadsrandbos stond deze zonevreemde woning ook gepland voor regularisatie met inkleuring naar woonbestemming van het kadastraal perceel C95G2. Dit RUP is niet uitgevoerd. • Ik ben sinds 1979 woonachtig in deze woning, welke 5 jaar geleden grondig is gerenoveerd met het oog op levenslang verblijf alhier. • Het perceel C95G2 ligt dicht bij sportcentrum dan de zonevreemde woningen in de Solhofdreef voorwerp van RUP domein Solhof.	Doelstelling van dit RUP was om de zonevreemde woningen die gelegen zijn de Solhofdreef meer mogelijkheden te geven afgestemd op de hedendaagse woonnormen en op de overige woningen in hetzelfde woonlint. De woningen in het woonlint Solhofdreef vormen één ruimtelijk geheel. De woning aan Groeningenlei is geïsoleerd gelegen. Bovendien is deze woning in agrarisch gebied gelegen (en deels in woongebied). Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gelden er voor zonevreemde woningen in agrarisch gebied reeds afdoende mogelijkheden om te voldoen aan de hedendaagse woonvereisten.

Bezwaarindiener(s)	Samenvatting advies/opmerking	Bespreking advies/opmerking
	• Alle argumenten aangehaald voor de regularisatie van de zonevreemde woningen aan de Solhofdreef gelden ook voor de deels zonevreemde woning op perceel C95G2. • De tijdlijn in de procesnota geeft aan dat de definitieve scoop voor het RUP Omgeving domein Solhof nog moet worden vastgelegd en er dus nog mogelijkheid is om het kadastraal perceel C95G2 in de Groeningenlei mee op te nemen tot regularisatie van de zonevreemde woning die er deels op staat. De woning staat deels op agrarisch gebied en deels op woongebied. • Het RUP domein Solhof is een uitgelezen gelegenheid om deze situatie te regulariseren zonder extra kosten voor de gemeente.	
4	De vraag wordt gesteld om bijkomende zonevreemde woningen aan Groeningenlei 2 en 4 mee op te nemen.	Doelstelling van dit RUP was om de zonevreemde woningen die gelegen zijn de Solhofdreef meer mogelijkheden te geven afgestemd op de hedendaagse woonnormen en op de overige woningen in hetzelfde woonlint. De woningen zijn in agrarisch gebied gelegen. Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gelden er voor zonevreemde woningen in agrarisch gebied reeds afdoende mogelijkheden om te voldoen aan de hedendaagse woonvereisten.

Bijlage 1

RVR-advies

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

© Antea Group 2020

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