

HERZIENING GRS AARTSELAAR

Gemeente Aartselaar

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van 10 sept 2018

Op bevel,
De algemeen directeur wmd.
Luc Van Limbergen

De voorzitter
Jan Van der Heyden

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van 6 december 2018

In opdracht:

De Provinciegrieffier

De Voorzitter

Danny Toelen

Cathy Berx

COLOFON

Opdracht:
Herziening GRS Aartselaar

Opdrachtgever:
Gemeentebestuur Aartselaar
B. Van Ertsbornstraat1
2630 Aartselaar

Opdrachthouder:
Antea Belgium nv
Roderivdlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00
F : +32 (0)3 221 55 01
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:

2305743034/emu

Datum:

Augustus 2018

status / revisie:

Definitief ontwerp_rev00

Vrijgave:

Koen Janssens, Projectleider

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, Projectleider / Expert
Eline Mulkens, adviseur ruimtelijke planning en beleid



© Antea Belgium nv 2018

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.

INHOUD

DEEL 1	VERKLARING.....	4
1	INFORMATIEF GEDEELTE.....	5
1.	SITUERING	5
1.1	KENCIJFERS.....	5
3.	PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT	6
4.	DEELSTRUCTUREN – RUIMTELIJKE ANALYSE	19
5.	DEELRUIMTEN	22
6.	DEELSTUDIES	23
2	RICHTINGGEVEND GEDEELTE.....	39
3.	DEELRUIMTEN	39
3.1	ECONOMISCHE AS VAN DE A12: NIET ALLEEN EEN STEDELIJKE WINKELSTRIP	39
3.2	AARTSELAAR – CENTRUM EN KOEKOEK – LINDENBOS: 2 COMPACTE GEHELEN	41
3.3	DE OPEN RUIMTEN: 2 BEEKVALLEIEN ALS LOKALE VERBINDING TUSSEN DE ‘GROENE VINGERS’	56
4.	DEELSTRUCTUREN	59
4.1	GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	59
4.2	GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR.....	74
4.3	GEWENSTE RUIMTELIJK – ECONOMISCHE STRUCTUUR	78
4.4	GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	84
4.5	GEWENSTE VERKEER-EN VERVOERSSTRUCTUUR.....	85
4.6	GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR.....	86
5.	SUGGESTIES BIJ DE AFBAKENING VAN HET GROOTSTEDELIJK GEBIED ANTWERPEN	86
6.	ONTWERP GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	86
3	BIJLAGE: KAARTEN	90

DEEL 1 VERKLARING

Dit document betreft een partiële herziening van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Aartselaar en omvat een reeks aanpassingen die worden aangebracht in het door de deputatie op 28.04.2005 goedgekeurd document.

Deze wijzigingen hebben in hoofdzaak betrekking op de volgende onderdelen:

- actualisering van het beleidskader op Vlaams en provinciaal niveau
- actualisatie onderdelen m.b.t. woonprognoses, woningprogrammatie, visie nederzettingsstructuur, doelgroepenbeleid inzake woningen, enz.
- actualisatie onderdelen m.b.t. taakstelling bedrijvigheid, ruimtelijke visie bedrijventerrein, enz.
- actualiseren van de visie rond recreatie en open ruimte

Enkel de paragrafen waar iets wijzigt worden aangehaald. Alles wat wordt toegevoegd is aangeduid met een grijze markerings. Tekstdelen die worden geschrapt, worden weergegeven maar doorgehaald. Er zijn zowel een aantal volledig nieuwe tekstdelen toegevoegd of gewijzigd als een aantal tekstdelen die slechts een beperkte wijziging ondergaan.

Wanneer een paragraaf volledig werd vervangen werd dit tekstueel aangegeven.

Ten slotte werden ook enkele aangepaste kaarten toegevoegd. Zie "Bijlage: Kaarten" voor een overzicht van de aangepaste, toegevoegde en geschrapte kaarten t.o.v. het GRS.

1 INFORMATIEF GEDEELTE

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Aartselaar goedgekeurd door deputatie op 28.04.2005, worden voor wat betreft het informatief deel, volgende wijzigingen aangebracht:

1. Situering

1.1 Kencijfers

[...]

Aartselaar is met zijn 14.157 inwoners op 1 januari 2015 ~~14.322 inwoners op 31 december 2002~~ een qua inwonersaantal bescheiden gemeente in dit arrondissement.

De langste afstand tussen de gemeentegrenzen is 3,7 km in oost-west richting. De langste afstand in de noord-zuid richting is 4,1 km.

De afstanden tot de omliggende steden en gemeenten bedragen: Antwerpen, 10 km; Brussel, 27,5 km; Lier, 14 km; Mechelen, 15 km en Boom, 7 km.

3. Plannings- en beleidscontext

3.1 Juridisch-ruimtelijke beleidsdocumenten

[...]

3.1.2. Aartselaar binnen het Gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' (2009)

Als uitwerking van het RSV gaat de Vlaamse overheid d.m.v. RUP's over tot de afbakening van stedelijke gebieden. Deze RUP's bestaan enerzijds uit een grafisch plan met de aanduiding van de afbakeningslijn en anderzijds uit enkele deelRUP's die de gekozen opties van de afbakening verfijnen. De afbakeningslijn trekt de grens tussen gebieden waar stedelijke ontwikkeling gestimuleerd wordt en het buitengebied waar de bebouwingsvormen, de natuur, de landbouw, het bos hun eigen groeiritme bezitten binnen de ontwikkelingsperspectieven geschetst in het RSV.

Antwerpen werd in het RSV geselecteerd als een grootstedelijk gebied. In 2009 werd dit stedelijk gebied afgebakend met een gewestelijk RUP. De gemeente Aartselaar ligt volledig binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. De grens met het buitengebied in de omgeving van Aartselaar, wordt gevormd door oude spoorlijn Kontich – Boom.

Visie afbakeningslijn

De afbakeningslijn is ingetekend op kadastraal niveau. Binnen de afbakeningslijn gelden de ontwikkelingsperspectieven voor de grootstedelijke gebieden zoals bepaald in het RSV. Deze lijn werkt dus niet rechtstreeks door naar individuele vergunningen maar geeft een beleidskader voor het opmaken van ruimtelijke plannen door de verschillende overheden.

T.h.v. Aartselaar wordt de afbakeningslijn als volgt bepaald: De N171 en de geplande doortrekking van de N171 wordt gevolgd waardoor de open ruimtevinger tussen de E19 en de A12 wordt ingesloten. De open ruimtevinger maakt deel uit van het stadsrandbos Antwerpen. Vanaf de A12 wordt de gemeentegrens met Boom gevolgd. Vanwege de selectie van Boom als kleinstedelijk gebied en de bevoegdheid van het provinciebestuur tot het afbakenen daarvan is deze gemeentegrens grensstellend.



Figuur 1 Situering gemeente Aartselaar t.o.v. Afbakeningslijn (bron: AGIV en Ruimte Vlaanderen)

Ruimtelijke principes gewenste inrichting stedelijk gebied

De visie op het grootstedelijk gebied Antwerpen vertrekt vanuit een aantal concrete ruimtelijke principes, waarvan volgende twee relevant zijn voor Aartselaar:

Zuidoostelijke open ruimte als patchwork van kleinschalige landschappen én als ondersteunende ruimte voor het grootstedelijk gebied

De open ruimtestructuur rond de stad kan niet enkel gezien worden als een structuur die het verstedelijkt gebied begrenst. Deze groene vingers moeten gezien worden als een fijnmazige open ruimtestructuur die verweven zit met de stedelijke structuur en die een deel van de stedelijke (zachte recreatieve) activiteiten opvangt. De structuurbepalende elementen zoals de diverse landschappen met open landbouwruimten, de versnipperde bossen, de natuurgebieden en de fietsroutes spelen hierin een belangrijke rol.



Brugpoorten, grootstadspoorten, A12, Albertkanaal en de haven als structuurbepalende economische dragers

De economische ruggengraat van het grootstedelijk gebied wordt gevormd door een aantal grootschalige dragers. De ontwikkelingen langs de knopen aan de ring, de potenties voor uitbreidingen langs de hoofdwegen E17/E19/E313, de economische as A12 en de zeehaven zijn sturend voor de economie in grootstedelijk gebied. Zij zijn complementair aan de vele kleinere economische knopen verspreid over de hele stad en de verweven economische activiteiten.



Taakstelling wonen voor het grootstedelijk gebied

Vertrekkende vanuit de basisgegevens uit het RSV werd de taakstelling voor het grootstedelijk gebied berekend. Deze taakstelling heeft betrekking op de periode vanaf 1992-2007, maar werd

geactualiseerd n.a.v. de opmaak van het gewestelijk RUP (in een vooronderzoek dat werd beëindigd in 2005). Om tot een geactualiseerde taakstelling te komen moet het vertrekcijfer worden verminderd met het aantal woningen dat in de gemeenten van het stedelijk gebied sinds 1992 is bijgekomen. De geactualiseerde taakstelling bedraagt tussen 33.242 (scenario 1, niveau provincie) en 27.325 (scenario 2, niveau arrondissement) bijkomende woningen. Vervolgens werden alle juridische bouw mogelijkheden in het grootstedelijk gebied onderzocht. Op deze bouw mogelijkheden werden realisatiegraden toegepast om het effectief aanbod in 2007 in te bepalen. Dit leverde het volgende resultaat op:

Tabel 1 Vraag versus aanbod woonbehoefte grootstedelijk gebied

	Scenario 1		Scenario 2	
	Tot 2007	Tot 2014	Tot 2007	Tot 2014
Geactualiseerde taakstelling	33.242		27.325	
Aanbod				
leegstand	1210	1210	1210	1210
onbebouwde percelen	1916	4195	1916	4195
onbebouwde percelen in BPA	1423	2845	1423	2845
Binnengebieden	5290	10581	5290	10581
woonuitbreidingsgebieden	2230	4460	2230	4460
verdichtingsprojecten	1500	3000	1500	3000
tekort	-19.673	-6.951	-13.756	-1.034

Er is een tekort aan bijkomende woningen voor het grootstedelijk gebied van 19.673 woningen in het eerste scenario en van 13.756 woningen in het tweede scenario. Ook indien men een verdere realisatie doorvoert van het woonaanbod tot 2014 (toepassing andere realisatiegraden), schiet de invulling van de taakstelling tekort. Het is bijgevolg belangrijk om de invulling van de woongebieden en de woonuitbreidingsgebieden intensief te stimuleren wil men het stedelijk aanbodbeleid in Antwerpen ondersteunen.

Algemene visie op het wonen in het grootstedelijk gebied

De uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van de woon- en leefstructuur zijn het werken aan een nieuw woonimago, het wonen laten aansluiten bij de multimodale knooppunten zodat het bijkomende aanbod wordt gekoppeld aan de aspecten 'bereikbaarheid' en 'ontsluiting', aandacht voor de relatie tussen wonen en groenvoorzieningen om de leefbaarheid van het stedelijk gebied te bevorderen, verweving van functies en een gedifferentieerd huisvestingsbeleid naar bevolkingsgroepen en woningtypologie.

Uitvoering taakstelling wonen: visie

Met het oog op de invulling van de taakstelling wonen zijn volgende beleidselementen vooropgesteld:

- Voeren van een actief voorraadbeleid. Door de aanpak van leegstand, het stimuleren van wonen boven winkels en de reconversie van bedrijfsgebouwen kan een bijkomend aanbod aan woonegelegenheden gecreëerd worden.
- De invulling van een grote bestaande voorraad in verkavelingen en langs uitgeruste wegen laat toe een belangrijk deel van de taakstelling te realiseren.

- De invulling van juridisch beschikbare gronden in bestemmingsplannen en uitvoeringsplannen.
- Wanneer bijkomende inspanningen worden geleverd om binnengebieden in woongebied te ontwikkelen kunnen extra woonegelegenheden gerealiseerd worden.
- Grote stedelijke projecten (zoals op het Eilandje) kunnen in de toekomst leiden tot een bijkomend aanbod aan woonegelegenheden.
- Invullen van woonuitbreidingsgebieden en ingesloten gebieden met een andere bestemming. Door een herbestemming naar woongebied kan er een bijkomend aanbod aan woonegelegenheden worden gerealiseerd.

De behoefte aan woonegelegenheden is in het stedelijk gebied zeer divers: woningen voor starters, alleenstaanden, kleine gezinnen maar ook voor ouderen, grote gezinnen, sociale huur- en koopwoningen, ... De verdeling van verschillende types over concrete projecten, wordt gezien als een taak voor de gemeenten. De gemeenten hebben een goed inzicht in de concrete knelpunten en de geplande of wenselijke investeringsprojecten. Zij kunnen een belangrijke, sturende rol vervullen in de uitwerking van het grootstedelijk huisvestingsbeleid. Met het afbakeningsRUP wordt juridisch aanbod voor wonen in het grootstedelijk gebied verhoogt door bijkomende gebieden te bestemmen als woongebied die oorspronkelijk bestemd waren als woonuitbreidingsgebied, agrarisch gebied, KMO-gebied, ...) en kunnen er reeds op korte termijn projecten gerealiseerd worden.

Met het AfbakeningsRUP werd t.h.v. Aartselaar, het woonuitbreidingsgebied Lindelei herbestemd naar woongebied. Het deelplan dat deze herbestemming omvatte werd echter op 06/01/2012 door de Raad van State vernietigd omdat dit deelplan geen afdoende watertoets omvatte.

Taakstelling bedrijvigheid voor het grootstedelijk gebied

Vanuit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen wordt de taakstelling voor het grootstedelijk gebied Antwerpen tot 2007 zeer ruim ingeschat: 600 tot 1.300 ha. Deze taakstelling is zeer hoog temeer daar er de afgelopen acht jaar (1995 - 2003) slechts 86 ha bijkomende bedrijventerreinen zijn gerealiseerd. Het aanbod aan bedrijventerreinen in het grootstedelijk gebied bedraagt 1.900 ha. Daarvan is nog slechts 17 ha bouwrijp en direct beschikbaar op de markt. Ongeveer 90ha kan maar op korte tot middellange termijn worden uitgegeven. De grote bedrijventerreinen en de stuwende activiteiten voor de Antwerpse economie liggen immers grotendeels in de haven, buiten het grootstedelijk gebied. Er is bijgevolg een grote spanning tussen de taakstelling en de beperkte ruimtelijke mogelijkheden om deze vraag op te vangen binnen het grootstedelijk gebied.

Het uitvoeren van een te omvangrijke taakstelling kan leiden tot onverantwoorde voorstellen die de draagkracht binnen een stedelijk gebied kunnen ondermijnen. Het RSV voorziet in dit geval de mogelijkheid om een gedeelte van de taakstelling toe te wijzen aan economische knooppunten van een lager niveau zoals kleinstedelijke gebieden en deze in het economische netwerk Albertkanaal. (RSV, 2003: 445) Mede omwille van die reden werd er binnen de afbakening vooral gezocht naar een kwalitatieve invulling van de taakstelling voor bedrijventerreinen.

De volgende elementen zijn daarbij van belang:

Vergroten van het aanbod op een kwalitatieve manier

Het is niet eenvoudig om binnen het uitgewaardeerde stedelijk gebied met zijn vele open ruimtevingers nog aanzienlijke oppervlakten bedrijventerrein te bestemmen. Rekening houdend met de netwerkgedachte binnen de Vlaamse ruit en de selectie van polen en assen in het grootstedelijk gebied, worden een aantal goed bereikbare en strategische plekken aangeduid als regionaal bedrijventerrein (Industriezone Petroleum Zuid, uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen langs op- en afritten aan de E17 en de E19). Anderzijds vormen twee assen de gebieden voor de lineaire ontwikkeling van grootschalige economische activiteiten.

Het betreft de gebieden met de bestaande bedrijventerreinen langs A12 en het Albertkanaal. Het gebied langs het Albertkanaal heeft intermodale potenties, een optimalisering van de bedrijventerreinen wordt onderzocht in uitvoering van de ENA studie. De kleinhandelsontwikkelingen rond de A12 ten zuiden van Antwerpen hypothekeken de potenties voor de opvang van nieuwe regionale bedrijven in het grootstedelijk gebied. Er wordt voor geopteerd om de kleinhandelsontwikkelingen te concentreren op het grondgebied van de stad Antwerpen en de bedrijventerreinen op grondgebied van de gemeenten Aartselaar en Schelle te vrijwaren voor regionale bedrijven. Verder onderzoek is hierbij nodig in relatie met de uitvoering van het streefbeeld van de A12 (realisatie economische ontsluitingslussen, aanzet van de eventuele overkappingen van de A12, realisatie van de stedelijke platformen, aanleg rotondes en eventueel park&ride, ...). De verschillende voorstellen zijn op dit moment nog niet gedetailleerd genoeg onderzocht waardoor het aangewezen is dat het gebied pas in een latere fase via een afzonderlijk gewestelijk RUP wordt geordend.

Beschikbaar maken van het bestaand juridisch aanbod.

Gelet op de spanning tussen de hoge taakstelling en de beperkte nieuwe beschikbare ruimte is het noodzakelijk om zuinig om te springen met de bestaande bedrijventerreinen, voorzien in het gewestplan. Er wordt voorgesteld om bestemmingswijzigingen naar andere functies dan bedrijvigheid (wonen, voorzieningen) slechts bij uitzondering toe te staan. Herprofilering naar minder hinderlijke en meer verweefbare vormen van bedrijvigheid kan op langere termijn voor een aantal terreinen wel mogelijk zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor de bedrijventerreinen in Hoboken, Hemiksem en Niel langs de Schelde. In sommige bedrijventerreinen kan naar een verweving met andere functies worden gezocht rekening houdend met een meer geleidelijke overgang naar het woonweefsel. Dergelijke ontwikkelingen dienen echter beperkt te blijven en worden verder onderzocht door de POM – Antwerpen in het kader van de herstructurering van een aantal bedrijventerreinen (kanaalzone, Scheldeboord, ...).

De volgende ontwikkelingen geven invulling aan de taakstelling voor het stedelijk gebied:

Oppervlakte	Naam	Type
33ha	E1 Schaarbeek – Hogen Alkerhoek	Regionaal bedrijventerrein
75 ha	Industriezone Petroleum Zuid	Regionaal bedrijventerrein (excl. voetbal en recreatie)
17 ha	E19 Smeeroven – Keizerhoek	Regionaal bedrijventerrein
18 ha	Luchthaven Antwerpen	Gemeenschappelijke regionale activiteiten
4 ha	Port X – station Bechem	Gemeenschappelijke bestemming
5 ha	Robijnontzant Borbeek	Regionale kleinhandel
3 ha	Kerstplein – station Antwerpen	Gemeenschappelijke bestemming, gew. GRUP
7 ha	Dakro Denuis	Regionale kleinhandel, gew. GRUP
75 ha	Gemeentelijke initiatieven	Lokale bedrijventerreinen
240 ha	algemeen totaal GSG Antwerpen	

De taakstelling in het grootstedelijk gebied is van toepassing op de gemeenten die deel uitmaken van het grootstedelijk gebied. (RSV, 2003: 447) Vanuit de gemeentelijke beleidsopties wordt gemiddeld 5 ha bijkomende ontwikkeling per gemeente verwacht (lokale bedrijventerreinen, uitbreidingen via planologische attesten, uitbreidingen via sectorale BPA's/RUP's). In het RSV zijn 15 gemeenten geselecteerd als onderdeel van het stedelijk gebied waardoor een inschatting van 75 ha wordt gemaakt. De gemeenten Schoten, Schilde, Krulbeke en Beveren worden niet meegerekend als onderdeel van pakket 1. Met het totale voorgestelde programma wordt de minimale taakstelling van 600 ha nog niet eens voor de helft ingevuld. Er zijn binnen het stedelijk gebied Antwerpen hoogstwaarschijnlijk nog andere projecten die een deel van de taakstelling zullen invullen maar waar nog geen concrete cijfers beschikbaar zijn. Het vooropgestelde aanbod moet als een minimum beschouwd worden.

3.1.3. Provinciaal ruimtelijk structuurplan (RSPA) ¹

Selectie van woonkernen en hoofddorpen

De gemeente Aartselaar is volledig opgenomen in het grootstedelijk gebied Antwerpen. Aartselaar wordt geselecteerd als een stedelijke kern. De woningbehoefte voor de gemeente Aartselaar zit mee in de woningbehoefte van het desbetreffend stedelijk gebied. De woningbehoefte voor de stedelijke gebieden betreffen streefcijfers die minimaal bereikt dienen te worden. De provincie heeft Aartselaar voorlopig geselecteerd als een gemeente met een gewoon hoofddorp type II (Aartselaar dorp). Het gaat om een voorlopige aanduiding in de vermoedelijke rand van het grootstedelijk gebied Antwerpen. [...]

3.1.6. Goedgekeurde BPA's en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Goedgekeurde BPA's

- B.P.A. nr.1 "Halfstraat", goedgekeurd door de gemeenschapsminister op 20/09/1988 (B.S. 14/10/1988). Het BPA beschrijft de bestemming voor vijf kavels aan de Halfstraat.
- B.P.A. 'Struisbeek': bedrijventerrein; 16/01/1991
- Bedrijfs-BPA N.V. Olympia Papier, Cleydaellaan 12. Dit bedrijfs-BPA werd goedgekeurd bij M.B. van 5 april 2002.

Goedgekeurde RUP's

- RUP 'Golfschool' (B.D. 20/12/2012)

Het RUP Golfschool gaat over de uitbreiding van de Golfschool aan de Cleydaellaan – Groenenhoek.

Het RUP heeft tot doel de golfschool te herbestemmen en een eenduidig kader te scheppen voor het voortbestaan van de bestaande recreatieve activiteiten rekening houdende met de aanwezige natuurwaarden.

- RUP 'Beukenhoflaan – A12' (B.D. 03/11/2011)

Het RUP Beukenhoflaan - A12 gaat om een gebied dat op het gewestplan als KMO-zone is ingedeeld, gelegen tussen de A12/N177, de Guido Gezellestraat en de Beukenhoflaan.

Het gebied sluit aan op de woonkern van Aartselaar. Het gebied ligt ook in de commerciële handelsstrook, kenmerkend voor de A12/N177 in de regio. Het in onbruik geraakte bedrijventerreinen tussen de Beukenhoflaan en de A12 wordt herbestemd naar wonen en woonondersteunende functies.

Rusthuis Zonnwende ligt in het planningsgebied. Omdat het rusthuis een concrete uitbreidingsbehoefte heeft, werd deze functie mee opgenomen in het RUP.

- RUP 'Sportcentrum' (03/01/2008)

Het RUP Sportcentrum gaat over de uitbreiding van het gemeentelijk sportcentrum aan de Kleistraat.

Het RUP heeft enerzijds tot doel een gedeelte van het oefenveld om te zetten naar recreatiegebied en anderzijds het sportterrein uit te breiden met één bijkomend sportterrein.

¹ Provincie Antwerpen, Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA), juni 2001 en partiele herziening (2011)

- **RUP 'De Reukens' (B.D. 12/07/2012)**

Het RUP De Reukens gaat over het open ruimtegebied tussen de Langlaarsteenweg/Reetsesteenweg – Pierstraat – Halfstraat en het woongebied Lindenbos. Doel van het RUP is het creëren van mogelijkheden voor bos- en natuurontwikkeling met beperkt agrarisch en recreatief medegebruik.

3.1.7. Verkavelingen

[...]

3.2 Sectorale beleidsdocumenten

[...]

3.2.9. Deelmobiliteitsplan Antwerpen-Zuidrand-oost

Het mobiliteitsplan Antwerpen is uitgesplitst in een algemeen deel en 8 deelgebieden. Het mobiliteitsplan deelgebied Zuidrand-oost is voorgelegd aan de audit van juni 2003. Het deelmobiliteitsplan behandelt de zaken aansluitend bij de gemeente Aartselaar.

In het hoofdstuk "opbouw van het beleidsplan 2010" worden de werkdomeinen (A "ruimtelijke ontwikkelingen", B "ontwikkelingen verkeersnetwerken", C "ondersteunende maatregelen", D "samenhang tussen werkdomeinen A, B, C", E "financiële raming" en F "organisatie") uitgewerkt tot een consistent en duurzaam geheel van maatregelen.

Volgende projecten worden als strategische projecten gedefinieerd:

— De ontwikkeling van de fortengordel met een ecocampus

Volgende punten vormen de belangrijkste elementen voor de organisatie van de lijninfrastructuur in het studiegebied met belangrijke repercussie voor de ruimtelijke structuren

— Het in sleuf brengen van de A12 op lange termijn biedt de mogelijkheid om ter hoogte van Wilrijk-centrum de relatie tussen beide zijden van A12 extra te accentueren.

— Het niet als primair II geselecteerde deel van R11 wordt niet opgewaardeerd tot primaire weg en de secundaire weg type III, Grotesteenweg, wordt zeer strikt als openbaar vervoers- en fietsas ingericht, daarom wordt ook de halve aansluiting op de Ring afgesloten.

— Bij grote attractiepolen (Bouwcentrum, Berchem stadion) wordt een parking voor bussen gereserveerd en wordt er in de buurt bewonersparkeren ingevoerd (idem bij tewerkstellingspolen).

— De tramlijnen vormen de stamlijnen. Deze worden verlengd naar de eerste gordel rond Antwerpen. Er wordt meer verknoot tussen openbaar vervoerlijnen (zowel tram-tram, tram-bus als bus-bus).

De actietabel, met opgave van betrokken partners, prioriteit, timing en kostprijs, onderbouwt de uitvoering van verschillende maatregelen.

3.2.10 Strategisch Ondernemingsplan 1996 - De Lijn

Voor Aartselaar zal een betere bediening van het gebied volgende mogelijkheden bevatten:

— een ruimer gebied bedienen;

— een hogere frequentie op de N-177.

Tevens wordt onderzocht of een stamlijn (tram) op de A 12 van Antwerpen naar Boom kan ingericht worden.

3.2.11 Mobiliteitsplan Rupelstreek en Aartselaar

Het mobiliteitsplan is conform verklaard dd. 24 februari 2000. In het mobiliteitsplan wordt een streefbeeld vooropgesteld van de gewenste ruimtelijke en verkeersstructuur. Het beleidsplan omvat een pakket van maatregelen die uitgevoerd kunnen worden.

Bestaande verkeersstructuur.

De belangrijkste verkeersdragers in Aartselaar en omgeving zijn de noordzuidverbindingen, E19 en A12. In de oost-westrichting zijn de expressweg, Pierstraat en de as Kontichsesteenweg-Cleydaellaan-druk-gebruikte verbindingswegen. Parallel aan de A12 loopt, doorheen het centrum van Aartselaar, de as Reetsesteenweg-Kapellestraat-Van Ertbornstraat.

Scenario's

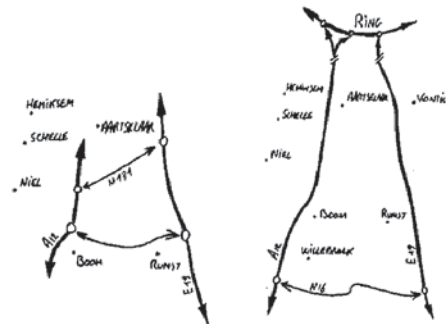
In het mobiliteitsplan worden twee scenario's uitgewerkt en bekeken naar hun impact op het verkeer.

Het eerste scenario, de "kleine maas", beschrijft een vierhoek van volgende verbindingswegen: de E-19 de oude provinciale weg evenwijdig aan de Rupel (Kapellestraat, Nieuwstraat, enz.) de A-12 de doorgetrokken N-177

(expressweg) Het tweede scenario, de 'grote maas', omvat volgende verbindingswegen: de E-19 de N-16 de A-12 de R-1 (Ring van Antwerpen).

Het onderzoek toont aan dat het scenario van de 'kleine maas' betere vooruitzichten biedt voor een duurzame en verkeersveilige mobiliteit. Door de hoge kosten aan infrastructuurinterventies die hiermee samengaan worden op dit scenario een aantal varianten uitgewerkt. Dit is nodig om de kwalitatieve afweging tussen de kosten en de effectiviteit van de maatregelen in kaart te brengen.

Figuur 7: Kleine maas en grote maas



Mobiliteitsplan Rupelstreek: voorlopige resultaten scenario's. Studiegroep Omgeving, Technum

Maatregelen

Een aantal maatregelen worden in twee pakketten ondergebracht, welke per variant al dan niet aanwezig zijn. Voor Aartselaar zijn volgende maatregelen van toepassing:

Fietzers:

- Afwerken fietsroute langs N177 (fietshoofdass)
- Verbeteren oversteekbaarheid A12 (verbindingfietsassen)
- Fiets- en voetgangersbrug ter hoogte van de Lindenboslaan
- Tunnel of brug ter hoogte van de Halfstraat
- Tunnel ter hoogte van de Helstraat-G. Gezellestraat (afhankelijk van het streefbeeld van de A12)
- Invoeren van snelheidsremmende maatregelen voor gemotoriseerd verkeer in alle kernen.
- Beveiligen schoolomgevingen voor fietsers en voetgangers.
- Inplanten van overdekte fietsenstallingen in de gemeentekern

Voetgangers

- Verhogen van het comfort voor voetgangers in de kernen.
- Verbeteren oversteekbaarheid A12 ter hoogte van Kontichsesteenweg, Helstraat, Langlaarsesteenweg, Halfstraat en Pierstraat.
- Verbeteren van de oversteekbaarheid op de lokale ontsluitingswegen.

Openbaar vervoer

- Invoeren snelbus tussen Hemiksem en Mechelen
- Opwaarderen van een ontsluitende lijn langsheen N177 (lijn 50.0)
- Opwaarderen lijn 50.1 en 50.2
- Stoppen op de rijweg op alle wegen van een lagere categorie dan de ontsluitingswegen.

Autoverkeer

Voorgestelde categorisering autonetwerk: A12-primaire-weg-1, Cleydaellaan, Kontichsesteenweg, Bist-en-Langlaarsesteenweg als lokale ontsluitingsweg. De overige straten worden beschouwd als woonstraten. Voor een lokale ontsluitingsweg wordt de ontwerpsnelheid vastgesteld op 50 km/u. Het betreft een 2x1 rijweg van 6 meter breed met aan beide zijden een aanliggend verhoogd fietspad.

Voor de A12 wordt een streefbeeld opgemaakt. Alle lokale ontsluitingswegen krijgen ongelijkvloerse kruisingen met de A12. Ter hoogte van de Kontichsesteenweg wordt een openbaar vervoersknooppunt ontwikkeld.

3.2.12 Streefbeeldstudie A12

Recentelijk is in opdracht van de Administratie Wegen en Verkeer gestart met de opmaak van een streefbeeldstudie voor de A12. Medio 2004 waren hierover nog geen relevante tussentijdse resultaten bekend.

3.2.9. Intergemeentelijk mobiliteitsplan Rupelstreek (2011)

Algemene visie A12:

Voor de hoofdassen A12 en E19 wordt een kamstructuur, zowel voor het vrachtverkeer als het autoverkeer uitgebouwd. Vanaf deze hoofdassen worden ontsluitingsassen en vrachtroutes aangeduid.

Sluipverkeer in de oost-westrichting dient vermeden te worden. Het verkeer dient gekanaliseerd te worden op bepaalde hoofdwegen (oa doortrekking N171). Parallelle wegen dienen gedowngraded te worden.

Er is een actie (lopende) van de doortrekking van de N171, omwille van de leefbaarheid van de dorpen. Deze acties bestaan uit verschillende fases:

- Fase 1: rotondebruggen;
- Fase 2: ontsluiting Krekelenberg- A12;
- Fase 3: doortrekking vanaf de E19.

Bij deze actie dient bijzondere aandacht te gaan naar de downgrading van lokale wegen (bv. 's Herenbaan en de Pierstraat).

Acties i.h.k.v. het voetgangersnetwerk t.h.v. de A12:

Verbeteren oversteekbaarheid A12; op volgende plaatsen, meestal in combinatie met oversteekplaatsen voor andere modi (binnen Aartselaar):

- ter hoogte van Cleydaellaan - Kontichsesteenweg
- ter hoogte van Helststraat (fiets- en voetgangerstunnel- of brug)
- ter hoogte van Bist - Langlaarsteenweg
- ter hoogte van Halfstraat (fiets- en voetgangerstunnel)
- ter hoogte van Pierstraat (bestaand)

Garanderen van de oversteekbaarheid van N171.

Een fiets- en voetgangersbrug wordt ter hoogte van de wijk 'Predikherenvelden' ingeplant zodat deze wijk verbonden blijft met de wijk 'Koekoek'. De voetganger moet maar een klein niveauverschil overbruggen omdat N171 half ingesleufd wordt.

Voetgangers (en fietsers) kunnen daarnaast via Predikherenhoestraat en Eikenstraat N171 overbruggen.

3.2.10. Beleidskader voor windturbines

Provinciale screening inplanting grootschalige windturbines

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

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

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

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

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

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

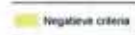
Screening gemeente Aartselaar inplanting grootschalige windturbines

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

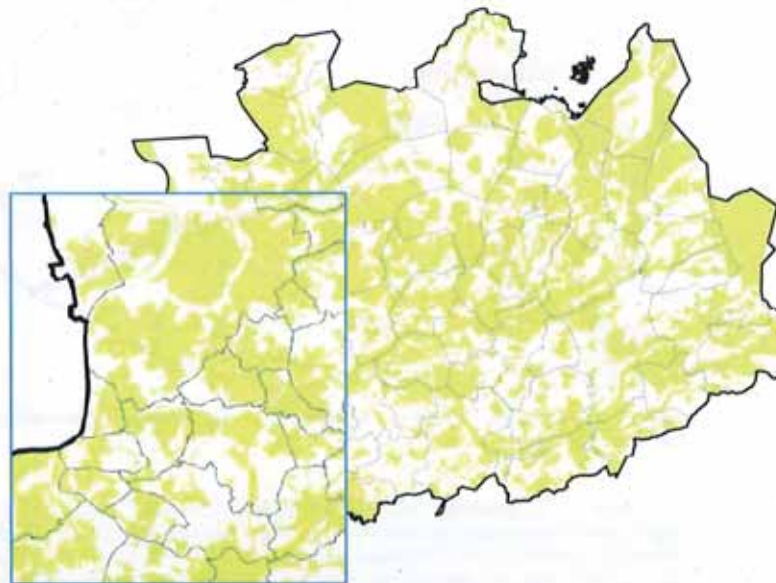
Eerst worden de negatieve aanknopingspunten gezocht. Deze gebieden worden uitgesloten als potentiële inplantingszones:

- Woongebieden;
- Valleigebieden van de provinciale landschapskaart: Vallei van de Benedenvliet
- Habitatrichtlijngebied, vogelrichtlijngebied, VEN en natuurreservaat: niet van toepassing in Aartselaar

- Ankerplaats/beschermde landschap: Ankerplaatsen 'Domeinen Klaverblad en Cleydael en kasteel van Hemiksem' en 'Domein Groeningenhof en Solhof met omgeving'. 'Omgeving Kasteel Cleydael' is ook beschermd als landschap.



Samenvatting van alle negatieve aanknopingspunten

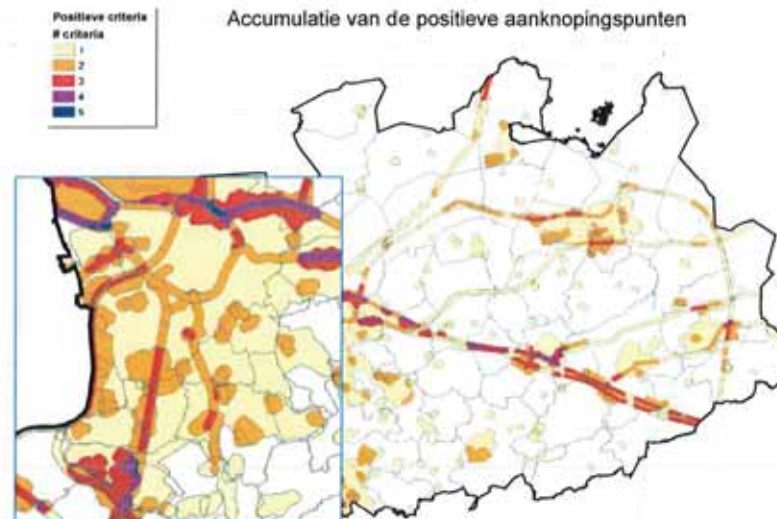


Figuur 2 Provinciale screening grootschalige windturbines: samenvatting negatieve aanknopingspunten

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

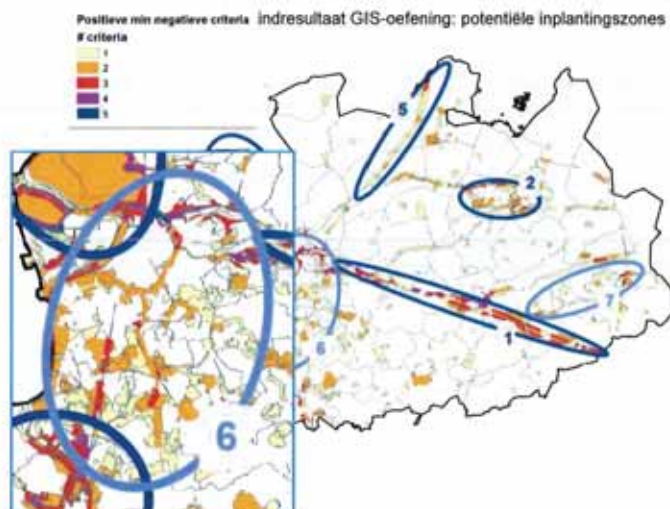
- Bedrijventerreinen: activiteiten-as A12.
- stedelijke gebieden: grootstedelijk gebied Antwerpen
- Lijninfrastructuren: A12.

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



Figuur 3 Provinciale screening grootschalige windturbines: samenvatting positieve aanknopingspunten

Er worden in de provinciale studie zeven gebieden aangeduid waar meerdere positieve aanknopingspunten aanwezig zijn, besproken. Aartselaar is gelegen in deelgebied 6 'Antwerpen-Lier-Mechelen'. Voor deze regio wordt vastgesteld dat, omwille van de nabijheid van woongebieden en de vele bebouwing, de inplanting van clusters van windturbines, moeilijk realiseerbaar zal zijn. Bovendien legt de nabijheid van de luchthaven hoogtebeperkingen op voor deze regio.



Figuur 4 Conclusie positieve aanknopingspunten minus de negatieve + aanduiding deelgebieden

4. Deelstructuren – ruimtelijke analyse

4.1 Nederzettingsstructuur

4.1.1. Woonkernen

Geen wijziging

4.1.2. Linten in de open ruimte

Geen wijziging

4.1.3. Verspreide bebouwing

Geen wijziging

4.1.4. Wooneilanden

Een specifiek probleem zijn de wooneilanden gelegen in KMO-gebied. Het betreft geïsoleerde woonlinten langsheen historische lokale verbindingswegen. Deze al dan niet zonevreemde woonlinten zijn door de ontwikkelingen langs de A12 geleidelijk aan volledig omringd geworden door bedrijvigheid.

Volgende wooneilanden worden onderscheiden: Bist (2 wooneilanden op het gewestplan), Schelselei, Langlaarsesteenweg, Ysselaar en Zinkvalstraat.

4.1.5. Sociale woningbouw

De gemeente Aartselaar heeft geen sociale woningen. In 2012 beschikte de gemeente over 12 sociale woningen.² In 2016 beschikte de gemeente over 25 sociale huurwoningen.

~~4.1.6. Projecten die op stapel staan~~

Deze paragraaf wordt volledig geschrapt.

4.2 Open ruimte structuur

Geen wijzigingen.

² Bron: SVR Profielschets

4.3 Ruimtelijk economische structuur

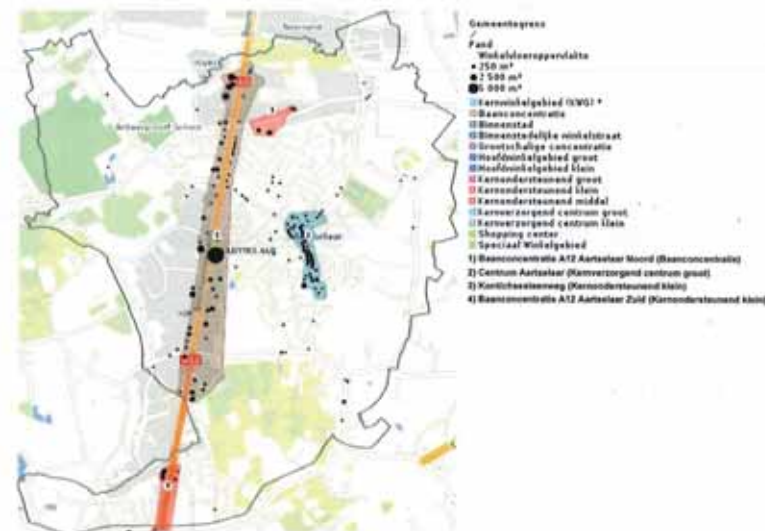
[...]

4.3.1. Handel en diensten

Aartselaar beschikt over een uitgebreid winkelapparaat langs de A12. Het betreffen vooral bovenlokale handelszaken in de vorm van baanwinkels. Ze hebben een grote aantrekkingskracht in de regio waardoor ze een sterk mobiliteitsgenererend effect veroorzaken.

Naast deze grootschalige handelszaken bezit de gemeente een goed uitgebouwd lokaal handelsapparaat in de dorpskern.

De beide concentratiegebieden treden niet met elkaar in concurrentie omwille van de verschillende schaal en doelgroepen waarop ze gericht zijn. Men kan dus spreken over een vrij gevarieerd en complementair aanbod. Ten slotte bevindt er zich nog een beperkte handelsconcentratie langs de Kontichsesteenweg. Op onderstaande figuur worden de verschillende winkelgebieden van Aartselaar gesitueerd op kaart:



Figuur 5 Winkelaanbod op kaart voor Aartselaar³ (bron: Feitenfiche Aartselaar Detailhandel 2017, detailhandelvlaanderen.be, oktober 2017)

De verschillende winkelgebieden in Aartselaar kennen een laag leegstandscijfer:

Tabel 2 Leegstand per winkelgebied in Aartselaar (bron: Feitenfiche Aartselaar Detailhandel 2016, detailhandelvlaanderen.be, oktober 2017)

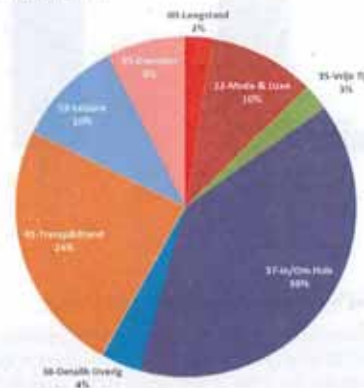
Winkelgebied	% Leegstand (in % WVO)
Baanconcentratie A12 Aartselaar-Noord	5,0%
Centrum Aartselaar	4,4%

³ KWG: formele gemeentelijke afbakening. De 20 winkelgebieden met de grootste winkelvloeroppervlakte worden aangeduid in de legende.

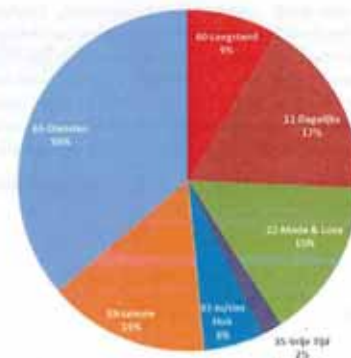
Kontichsesteenweg	/
Baanconcentratie A13 Aartselaar Zuid	/
Verspreide bewinkeling Aartselaar	4,6%
Totaal Aartselaar	4,3%

Tabel 3: Kernwinkelapparaat Aartselaar wordt geschrapt

In onderstaande figuren wordt de branchemix voor de winkelgebieden A12 enerzijds en kernwinkelgebied anderzijds, weergegeven. Er zijn grote verschillen in de categorieën 'diensten', transport', 'in- en omhuis'.



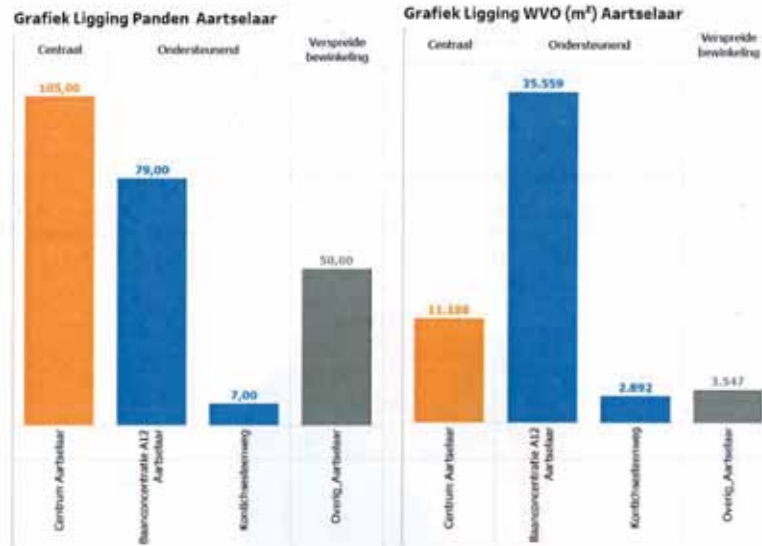
Figuur 6 Branchemix detailhandel in aantal panden voor winkelgebied concentratie A12 (2017) ⁴



Figuur 7 Branchemix detailhandel in aantal panden voor winkelgebied centrumgebied (2017) ⁵

⁴ bron: Dienst Economie en Internationale samenwerking provincie Antwerpen, oktober 2017, o.b.v. Locatus-databank – augustus 2017

⁵ bron: Dienst Economie en Internationale samenwerking provincie Antwerpen, oktober 2017, o.b.v. Locatus-databank – augustus 2017



Figuur 8 ruimtelijke verdeling aantal panden versus aandeel in wvo⁶

Zoals de grafiek in Figuur 8 toont, ligt het merendeel van de handelspanden in het centrum. Dit vormt echter een relatief beperkt aandeel van de totale wvo (winkelvloeroppervlakte) in Aartselaar, veroorzaakt door de aanwezigheid van grootschalige detailhandel langs de A12.

Kernwinkelapparaat

Aartselaar beschikt over een goed uitgerust winkelapparaat, hoofdzakelijk gesitueerd in het dorpscentrum. De meeste kleinhandelsactiviteiten van het kernwinkelapparaat zijn gelegen aan de Kapellestraat, Guido Gezellestraat, Baron Van Ertbornstraat, Laar en Hoevelei. Twee supermarkten bevinden zich eveneens aan de Kapellestraat en één langs de Baron v. Ertbornstraat. De Kapellestraat is de centrale winkelstraat waar men terecht kan voor dagelijkse voorzieningen, luxe goederen en diensten. Daarnaast liggen verspreid op deze as een aantal kleinere ambachtelijke bedrijven. Ze bepalen door hun typologie het gefragmenteerd straatbeeld.

Dit winkelapparaat wordt ondersteund door de aanwezigheid van verschillende lokale parkings bereikbaar via directe doorsteken.

[...]

4.3.2. Industrie en KMO

Geen wijzigingen.

5. Deelruimten

Geen wijzigingen.

⁶ bron: Dienst Economie en Internationale samenwerking provincie Antwerpen, oktober 2017, o.b.v. Locatus-databank – augustus 2017

6. Deelstudies

6.1 Demografie en huisvesting

6.1.1. Vraagzijde: demografie Demografische kenmerken

De evolutie van de bevolking omvat twee componenten: het natuurlijk saldo (verschil tussen geboorten en sterften) en het migratiesaldo, indien enkel rekening gehouden wordt met het natuurlijk saldo spreekt men van een gesloten prognose. Deze wordt berekend aan de hand van de overlevingskansen en vruchtbaarheidscijfers die regelmatig geactualiseerd worden door het NIS. Voor buitengebiedgemeenten dient men de vraag aan woningen te bepalen via een dergelijke gesloten bevolkingsprognose. De prognose vertrekt van de demografische toestand op 1/1/1992 en loopt tot 2008 met een doorkijk naar 2013.

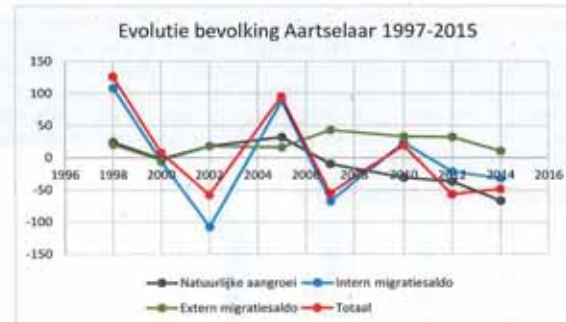
Leeftijdsofbouw van de bevolking

Aartselaar kent een negatief migratiesaldo wat een sterke veroudering van de bevolking tot gevolg heeft. De relatieve schaarste en hoge prijzen van de bouwgronden zijn het voornamelijk de lokale jongeren/gezinnen, behorende tot de lagere middenklasse die wegtrekken.

Wordt vervangen door:

In 2015 bedroeg het aantal inwoners van Aartselaar 14.157⁷ (14.380 op 01.01.1997), verspreid over 5897 gezinnen (5196 in 1997). Tussen 1997 en 2015 is het totale bevolkingsaantal ongeveer gelijk gebleven met schommelingen tussen de 14.700 en de 14.200. De gemiddelde gezinsgrootte is echter gedaald van 2,8 naar 2,4.

Het ontbreken van een bevolkingstoename tussen 1997 en 2015, komt niet overeen met de gemiddelde Vlaamse trend, waar een gemiddelde groei van + 9,2% waar te nemen is die periode. Deze lage tot ontbrekende bevolkingsgroei in Aartselaar is deels te verklaren doordat het laatste decennium Aartselaar een negatieve natuurlijke bevolkingsevolutie kende: het sterftecijfer was (licht) hoger dan het geboortecijfer. De totale bevolkingsevolutie wordt in Aartselaar echter vooral bepaald door het intern migratiesaldo (m.a.w. door de in- of uitstroom van inwoners van of naar andere plekken binnen België).



⁷ Bron: Studiedienst van de Vlaamse Regering

Tabel 3 Loop van de bevolking (met gg: geen gegevens beschikbaar)

Aartselaar	1997	2002	2007	2012	2015
Totaal # inwoners	14380	14378	14325	14281	14157
Aantal geboortes	148	154	115	115	gg
Aantal overlijdens	124	122	146	182	gg
Natuurlijke aangroei	24	32	-31	-67	gg
Interne inwijking	gg	664	655	769	gg
Interne uitwijking	gg	772	723	791	gg
Intern migratiesaldo	gg	-108	-68	-22	gg
Externe inwijking	gg	51	85	77	gg
Externe uitwijking	gg	33	42	45	gg
Extern migratiesaldo	gg	18	43	32	gg

Leeftijdsklassen

Het percentage jongeren in Aartselaar is iets lager dan het gemiddelde percentage jongeren in alle Vlaamse gemeente. Het percentage 64-plussers, daarentegen ligt hoger dan het Vlaams gemiddelde.

Tabel 4 Leeftijdsverdeling Aartselaar (bron: SVR 2015)

	0-19j	20-64j	64+	Totaal
Aartselaar	19,4%	56,8%	23,8%	100,00%
Vlaanderen	21,6%	59,0%	19,3%	100,00%

Bevolkingsevolutie per leeftijdscategorie

In de 'Omgevingsanalyse Aartselaar 2012' werd de bevolkingsevolutie van Aartselaar ook bekeken per leeftijdscategorie.

Voor Aartselaar is een duidelijk negatief migratiesaldo waarneembaar in de leeftijdscategorieën van 20-64 jaar in de periode 2000-2006. Dit kan ten dele te wijten zijn aan de hoge verkoop- en verhuurprijzen in de regio, de dure en beperkte aanbod bouwgrond. De nabijheid van een grootstad als Antwerpen, met tal van ontspanningsmogelijkheden, kan echter ook een factor zijn waarom jongeren wegtrekken uit Aartselaar. In de leeftijdscategorie boven 65 jaar kende Aartselaar een positief migratiesaldo in diezelfde periode. Dit is waarschijnlijk grotendeels te verklaren door de aanwezigheid van twee grote rusthuizen.

Tabel 5 Intern migratiesaldo per leeftijdscategorie

Aartselaar	2000	2002	2004	2006
0 - 19 jaar	2	-38	11	38
20 t/m 24 jaar	-24	-6	-5	-34
25 t/m 44 jaar	-35	-80	-16	-25
45 t/m 64 jaar	-10	-11	-24	-28
65+	61	27	49	48
Totaal	-6	-108	15	-1

Gezinsgrootte

De huishoudens met slechts twee personen vormen de grootste groep van huishoudens binnen de gemeente (41%), gevolgd door de alleenstaanden (25%). De gemiddelde gezinsgrootte is nog wel hoger dan het Vlaams en Antwerps (arrondissement) gemiddelde (2,4 t.o.v. respectievelijk 2,3 en 2,3).

Evolutie aantal huishoudens

De gemeente Aartselaar telde op 1/1/2007 5.739 huishoudens⁸. Ten opzichte van 1/1/1997⁹ (5196 huishoudens) is dit een toename met 10%, terwijl het totale bevolkingsaantal over dezelfde periode daalde met 0,4% (van 14.380 inwoners in 1997 tot 14.325 inwoners in 2007). Er is dus – net als in heel Vlaanderen – sprake van gezinsverdunding. De gemiddelde gezinsgrootte daalde van 2,8 in 1997 tot 2,5 in 2007. In de eerst-daaropvolgende periode planperiode 2007-2012 steeg het aantal huishoudens verder met 115 eenheden (5854 hh. in 2012)¹⁰.

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

6.1.2. Bevolkingsprognose

Paragraaf wordt volledig vervangen door onderstaande

Methodiek

Onderscheid open en gesloten prognose

Er bestaat een onderscheid tussen een open bevolkings- en gezinsprognose en een gesloten bevolkings- en gezinsprognose:

- Een gesloten bevolkingsprognose houdt enkel rekening met de natuurlijke evolutie van de bevolking (geboortes en sterftes). De in- en uitwijking wordt bij de begintoestand van de prognose dus kunstmatig op nul gezet. Bij een open prognose wordt wel rekening gehouden met de in- en uitwijking. Dit gebeurt door extrapolatie van de leeftijds- en geslachtsspecifieke migratiesaldi van het jongste decennium naar de periode 2007-2012.

- Een gesloten prognose geeft vrijwel steeds een weinig realistisch beeld van de effectief te verwachten evolutie, zeker op gemeentelijk niveau. In een doorsnee gemeente liggen de jaarlijkse geboorte- en sterftecijfers, die bepalend zijn voor de gesloten prognose, immers veel lager dan het aantal in- en uitwijkingen. Deze hebben niet alleen een directe impact op het aantal inwoners. Maar doordat ze doorgaans zeer leeftijdsspecifiek zijn, bepalen ze ook in belangrijke mate de leeftijdsopbouw van de gemeente en dus het toekomstig geboorte- en sterftecijfer.

- Een open bevolkings- en gezinsprognose houdt wel rekening met migraties en is in die zin veel realistischer dan een gesloten prognose, zeker op gemeentelijk niveau. Maar tegelijkertijd zijn de resultaten van een open prognose veel onzekerder, omdat migratiesaldi veel meer aan schommelingen onderhevig zijn dan het natuurlijk saldo. Dat wordt immers bepaald door relatief stabiele en slechts geleidelijk veranderende overlevingskansen en vruchtbaarheidscijfers.

⁸ bron: Lokalestatistieken.be/profielschets gemeente SVR

⁹ Bron: ADSEI FOD Economie

¹⁰ bron: SVR-profielschets

Trendbreukbeleid RSV doorvertaald op methodiek

Het RSV streefde ernaar om het aandeel van de stedelijke gemeenten in het totaal aantal huishoudens in Vlaanderen tegen 2007 op het peil te houden van 1991, en dit om verdere suburbanisatie tegen te gaan. Men wou aldus een zgn. "trendbreuk" realiseren. Dit kwam erop neer dat minstens 60% van het totaal aantal bijkomende woningen in Vlaanderen over de periode 1991-2007 in de stedelijke gemeenten moest gerealiseerd worden en slechts 40% in de buitengebiedgemeenten. Voor de provincie Antwerpen was de verdeelsleutel 65/35%. Bij de voorlopige herziening van het RSV voor de periode 2007-2012 werden deze verdeelsleutels aangehouden.

De trendbreuk in de verdeling van de te realiseren woningen is in de provincie Antwerpen slechts in beperkte mate gerealiseerd. Daarom heeft de provincie Antwerpen bij de herziening van haar RSPA(planperiode 2007-2012) ervoor geopteerd om ook deels rekening te houden met de reële trends en dus met de open prognose voor de gemeenten. Maar anderzijds blijft de algemene verdeelsleutel 65/35% behouden en wil men deze ook afdwingen door de buitengebiedgemeenten een concrete maximale taakstelling toe te wijzen. Om de 65/35%-verdeling te bereiken, is het nodig dat de buitengebiedgemeenten 20% van hun voorspelde woningbehoefte tot 2012 – waarbij het gemiddelde wordt genomen tussen de gesloten en de open huishoudensprognose – afstaan aan de stedelijke gemeenten.

Aartselaar als onderdeel van het stedelijk gebied

De gemeente Aartselaar kwam met het afbakeningsproces van het grootstedelijk gebied Antwerpen (2009), volledig in stedelijk gebied te liggen. Binnen dit stedelijk gebied wordt stedelijke ontwikkeling gestimuleerd. In het kader van het afbakeningsproces werd een kwantitatieve taakstelling wonen bepaald voor het ganse stedelijk gebied. Deze taakstelling bedroeg 33.242 à 27.325 wooneenheden (provinciaal versus arrondissement).

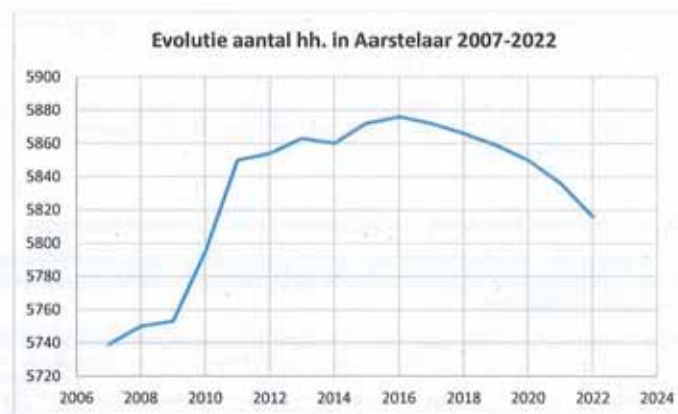
Ten tijde van het afbakeningsproces was het geprognosticeerde aanbod ruim onvoldoende om aan de vraag/taakstelling tegemoet te komen. Doelstelling voor het stedelijk gebied was dan ook, om de invulling van de woongebieden en woonuitbreidingsgebieden intensief te stimuleren en stedelijk aanbodbeleid te ondersteunen, rekening houdende met ruimtelijke randvoorwaarden.

Actualisatie – cijfers Aartselaar (louter informatief)

In het kader van de herziening van het GRS van Aartselaar worden de cijfers geconcretiseerd op het niveau van de gemeente voor het informatief gedeelte van het GRS. Gezien de ligging in stedelijk gebied kan binnen Aartselaar echter ingezet worden op een groelbeleid mits rekening wordt gehouden met enkele ruimtelijke principes van het stedelijk beleid (bv. het wonen laten aansluiten bij de multimodale knooppunten, verweving van functies, behoud van de open ruimte vinger tussen Aartselaar en Kontich, differentiëren woontypologieën ...). Om deze reden zijn onderstaande cijfers dan ook louter informatief.

Volgens de open prognose zoals berekend door de Studiedienst Vlaamse Regering bereikt het aantal huishoudens in Aartselaar een piek in 2016 en zal deze nadien terug dalen. O.b.v. de prognosecijfers is er voor Aartselaar, voor de periode tot 2007-2022 slechts een behoefte aan bijkomende woningen van 77 woningen¹¹. Deze cijfers zijn echter louter een prognose en kunnen dus afwijken van de feitelijke cijfers.

¹¹ Open prognose hh. (bron: SVR Profielschets, Geobserveerd (2014) en geprojecteerd (2015-2024) aantal private huishoudens



Tabel 6 Vergelijking percentuele toename aantal hh. 007-2022 (bron: lokale statistieken)

Aartselaar	1,3%
Provincie	12,7%
Arrondissement	11,6%
Stad Antwerpen	12,7%
Rumst	8,1%
Kontich	13,2%

6.1.3. Raming van de kwalitatieve woonbehoefte

Een aantal belangrijke trends zullen leiden tot andere (kwalitatieve) woonbehoeften.

Cijfers op niveau provincie – algemene vraag naar kleinere woningen

De provinciale resultaten van de open gezinsprognose 2007-2022 zien er als volgt uit:

Gezins-grootte	% 2007	% 2012	% 2017	% 2022	Aantal 2007	Evolutie '07-'12	Evolutie '07-'17	Evolutie '07-'22	Aantal 2022
1	32,25	33,27	34,07	34,63	233 592	+17 124	+32 693	+46 036	279 629
2	33,19	34,06	35,03	36,01	240 420	+16 251	+33 387	+50 305	290 725
3	14,70	13,76	12,85	11,96	106 502	+ 2 786	- 6 092	- 9 923	96 579
4	12,89	12,20	11,56	10,08	93 378	- 1 458	- 2 992	- 3 880	89 498
5	6,97	6,71	6,48	6,32	50 460	+ 118	+ 209	+ 559	51 020
Totaal	100	100	100	100	724 352	+29 249	+57 204	+83 098	807 450

Uit bovenstaande tabel mogen we vaststellen dat de gezinsverdundingstrend sterk toeneemt voor wat betreft het aantal één- en tweepersoonsgezinnen die (deels) ten koste gaat van de drie- en vierpersoonsgezinnen. In absolute cijfers is de afname van het aantal grotere gezinnen vrij beperkt (het aantal 5+-gezinnen zou zelfs marginaal toenemen). Het standhouden van de grotere gezinnen kan toegeschreven worden aan meerdere factoren: het hoge aandeel van de sterk groeiende groep hoogbejaarden dat in een collectief huishouden terecht komt, de toename van het aantal wedersamengestelde gezinnen (samenvoegen van eenoudergezinnen) en de netto instroom van grote buitenlandse gezinnen.

Als we bovenstaande informatie doortrekken naar het effect op de kwalitatieve woningbehoefte, kunnen we besluiten dat: aangezien enkel de kleine gezinnen significant toenemen in aantal, is er de komende decennia in feite vooral een behoefte aan kleine woningen.

Het aantal gezinnen met 3+ personen in de leeftijdscategorieën 0-15j en 25-45j – de jongere gezinnen met kinderen – zou tussen 2007 en 2022 afnemen met bijna 29 000 eenheden. M.a.w. de behoefte aan grotere woningen neemt af.

Cijfers op niveau Aartselaar – algemene vraag naar kleinere woningen

In de gemeente Aartselaar vinden we eveneens een grote stijging van het aantal één- en tweepersoonsgezinnen. Het grote verschil met de gemiddelde provinciale cijfers is de sterke daling van de grote gezinnen (5+).

Tabel 7 Prognose huishoudens naar omvang in Aartselaar (eigen bewerking gegevens SVR)

Gezins-grootte	2007	2007%	2022	2022%	Evolutie '07-'22	Evolutie '07-'22 (%)
1 persoon	1.286	22,41	1.533	26,35	247	19,18
2 personen	2.223	38,73	2.473	42,52	250	11,25
3 personen	1.000	17,42	783	13,46	-217	-21,73
4 personen	887	15,46	746	12,83	-141	-15,88
5 en meer personen	343	5,98	282	4,84	-61	-17,86
totaal	5.739	100,00	5.816	100,00	77	1,34

De toenemende gezinsverdunding - vooral door veroudering van de bevolking - zal een grotere vraag aan (kleinere) woningen doen ontstaan: appartementen, woningen met kleinere of zonder tuin, woningen met specifieke zorgvoorzieningen (zoals serviceflats met daaraan gekoppelde voorzieningen). Ook qua ligging en woonomgevingskwaliteit worden andere eisen gesteld dan voorheen.

Sociale huisvesting

Het sociaal objectief van de gemeente Aartselaar is niet extreem hoog of laag ten aanzien van omliggende gemeenten.¹² Er moeten tegen 2025 in totaal 194 sociale woningen gerealiseerd worden (143 huurwoningen en 48 koopwoningen en 3 kavels). Dit komt neer op ca.19 woningen per jaar.

Tabel 8 Bindend sociaal objectief Aartselaar (synthese 18/07/2016)

Bindend sociaal objectief 2013-2020	Inhaalbeweging 2013 - 2025 (<3% sociale woningen)	Te realiseren 2013-2025	Bindend sociaal objectief koopwoningen	Bindend sociaal objectief kavels
95	48	143	48	3

In verhouding tot de totale behoefte aan bijkomende woningen is de vraag naar sociale woningen in Aartselaar echter zeer groot.

Seniorenhuisvesting

Vandaag heeft Aartselaar reeds een groot aandeel ouderen. Algemeen kan gesteld worden dat de vraag naar ouderenvoorzieningen in de gemeente Aartselaar zal blijven stijgen. Volgens de SVR-

¹² Te realiseren huurwoningen in Schelle: 0; Kontich: 155; Edegem: 152 en Rumst: 97.

bevolkingsprognose zullen er vanaf 2020 zelfs meer 70+ zijn dan 20-40 jarigen (de leeftijdscategorie waarin meestal de eerste woning wordt aangeschaft) en vanaf 2028 meer 70+ dan 41-60-jarigen.



Voor de groepen van assistentiewoningen/serviceflats wordt geen programmatie meer vastgelegd sinds 2013. Een groep van assistentiewoningen waarvoor een erkenning wordt aangevraagd, wordt van rechtswege geacht te passen in de programmatie betreffende die voorzieningen.

Senioren vormen een heterogene groep huishoudens. Het geven van een algemeen geldend beeld van de woonbehoeften van ouderen vormt een simplificatie van de werkelijkheid. Toch kunnen een aantal huisvestingsvereisten voor senioren worden gegeven. Ze hebben betrekking op de grootte (eerder kleine woningen), voor een stijgend aantal senioren ook op de betaalbaarheid (sociale of goedkope woningen). Bijkomend gelden voor een deel van deze bevolkingsgroep specifieke vereisten inzake woninginrichting, -uitrusting en toegankelijkheid. Dit is sterk afhankelijk van de graad van zelfredzaamheid van de individuen, gaande van een kangoeroewoning, appartement, seniorenwoning, aanleunwoning, serviceflats tot een kamer in een verzorgingscentrum. Ook de ligging van de woning kan van belang zijn, alhoewel dit ook afhankelijk is van het sociale netwerk en de voorzieningen inzake dienstverlening (huishoudhulp, thuiszorg...). Ook de woonomgevingvereisten zijn van belang, op een aantal vlakken zelf stringenter dan voor andere bevolkingsgroepen: sociale veiligheid, nabijheid van voorzieningen en recreatiemogelijkheden, openbaar vervoer en verkeersveiligheid.

6.1.4. Aanbodzijde: huisvesting (kwantitatief)

Paragraaf wordt volledig vervangen door onderstaande

Er zal inzicht worden gegeven in het potentieel aanbod aan woningen voor het ijkpunt 2012 ter informatief karakter. De woningbehoefte voor de gemeente Aartselaar zit immers mee in de woningbehoefte van het stedelijk gebied Antwerpen.

Methodiek

Het potentieel aanbod aan woningen omvat drie segmenten:

- Het bestaand woningpatrimonium, meer bepaald de (langdurig) leegstaande woningen en de (eengezins)woningen die zouden kunnen worden opgesplitst in appartementen;
- Gebouwen of terreinen met een huidige niet-woonfunctie en eventueel een andere juridische bestemming, die deze functie (grotendeels) verloren hebben en door hun ligging geschikte woonlocaties zouden zijn;

- Onbebouwde (delen van) percelen in gebieden die juridisch bestemd zijn voor woningbouw.

Resultaten

Leegstand

De structurele leegstand in Aartselaar is relatief beperkt [32 woningen in inventaris van leegstand op 01/01/2015] en is dan ook verwaarloosbaar.

Verdichtende vervangingsbouw

Door vervanging van bestaande woningen door appartementen of opsplitsing van woningen in meerdere woonegelegenheden, kan het aantal woonmogelijkheden verhogen binnen het reeds bestaande bouwweefsel. Verdichtende vervangingsbouw gebeurt wel, maar het is vrij toevallig en moeilijk te kwantificeren.

Reconversiezones

Er zijn twee types van reconversiezones:

- Reconversie van een gebied dat vandaag grotendeels onbebouwd is: bv. binnengebied tussen Lindelei en Baron van Ertbornstraat. De site betreft een leegstaande handelssite die al verschillende jaren niet meer in gebruik is. Dit braakliggend bedrijventerrein tast de beeldwaarde en woonkwaliteit van de omgeving aan. Een herontwikkeling dringt zich aan
- Reconversie van een gebied dat nagenoeg volledig bebouwd is: bv. voormalige doe-het-zelfzaak aan Guido Gezellestraat

Onbebouwde percelen

Voor het overige bestaat vrijwel het volledig potentieel woningaanbod in Aartselaar uit (deels) onbebouwde percelen.

De bepaling van het aantal bouwmogelijkheden op (deels) onbebouwde percelen gebeurde op basis van de lijst van onbebouwde percelen. Hierbij vetrekken we van de toestand op 1/1/2012, aangezien de eerste planperiode 2007-2012 wordt beschouwd als reeds volledig gerealiseerd.

Bij de onbebouwde percelen wordt een eerste onderscheid gemaakt volgens de ligging van de percelen:

- Percelen gelegen langs een uitgeruste weg
 - o hierbij wordt nog een aparte categorie opgesteld van de percelen gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen. Ook percelen die volgens het gewestplan noch volgens een BPA/RUP in woongebied zijn gelegen komen volgens een ligging in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling toch in aanmerking voor bebouwing en moeten mee opgenomen worden in de lijst van onbebouwde percelen.
- Percelen gelegen in een binnengebied

Voor deze percelen wordt het aantal woningen bepaald door toepassing van een bepaalde bruto-woningdichtheid op de totale onbebouwde oppervlakte¹³, tenzij het om reeds gepland woonproject gaat met een gekend aantal woningen. Een onderscheid kan worden gemaakt op basis van de bestemming:

 - o Percelen gelegen in woongebied of variant ervan (woongebied met landelijk karakter of woonpark, ...);
 - o Percelen gelegen in woonuitbreidingsgebied.

¹³ standaard 25 wo/ha.

In onderstaande tabellen wordt een overzicht gegeven van de onbebouwde percelen in Aartselaar enerzijds opgedeeld per bestemmingscategorie en anderzijds per ligging.

Tabel 9 Aantal onbebouwde percelen/woningen in Aartselaar langs uitgeruste weg

gwp-code	bestemmingsnaam	# percelen	# woningen
0100	woongebied	291 (172 ervan in verkaveling)	291
0102	woongebied met landelijk karakter	87 (55 ervan in verkaveling)	87
0104	woonpark	6 (3 ervan in verkaveling)	6
0105	woonuitbreidingsgebied	2	2
RUP	RUP Beukenhof (zone voor wonen en ondersteunende functies)	14 (allen gelegen in verkaveling)	14
Totaal	totaal	400 (waarvan 244 in verkaveling)	400

Tabel 10 Aantal onbebouwde percelen/woningen in binnengebieden

gwp-code	bestemmingsnaam	# percelen	opp. (ha)	# woningen (x 25 woningen/ha)
0100	woongebied	44	3,63	146
0104	woonpark	11	4,27	107
0105	woonuitbreidingsgebied	11	9,28	232
Totaal	totaal	66	19,37	485

Tabel 11 Totaal aantal onbebouwde percelen/woningen

gwp-code	bestemmingsnaam	# percelen	# woningen
0100	woongebied	335	473
0102	woongebied met landelijk karakter	87	87
0104	woonpark	17	113
0105	woonuitbreidingsgebied	13	234
RUP	RUP Beukenhof (zone voor wonen en ondersteunende functies)	14	14
Totaal	Totaal	466	921

Op 01/01/2012 was er in Aartselaar dus een totaal van 466 (deels) onbebouwde percelen. 86% van het aanbod onbebouwde percelen bevond zich in individuele percelen langs uitgeruste weg, samen goed voor 400 bouwpercelen. Dit wil zeggen dat 14% van de actuele percelen zich bevond in binnengebieden, waarbij de oppervlakte aan onbebouwde percelen in woongebied, woonpark en woonuitbreidingsgebied gezamenlijk 17,18ha bedraagt. Als we dit vermenigvuldigen met de gemiddelde minimale dichtheid voor bijkomende woningen in stedelijk gebied (25 wo/ha), dan komen we tot **91 woningen in woongebied, 107 in woonpark en 232 woningen in woonuitbreidingsgebied.**

In het richtinggevend gedeelte wordt de haalbaarheid en de visie op aansnijding van de binnengebieden geformuleerd.

Er zijn 244 onbebouwde percelen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling gelegen.

6.1.5. Kenmerken van het woningbestand

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

Evolutie wooneenheden

In de eerste 5 jaar van de nieuwe planperiode, nl. 2007-2012, bedroeg de toename van het aantal wooneenheden in Aartselaar, +142¹⁴. Het aantal wooneenheden stijgt deze planperiode bijna de helft minder sterk dan de vorige planperiode:

Tabel 12 Evolutie aantal wooneenheden

Periode	Evolutie # wooneenheden
1998-2007 (9 jaar)	+ 443
2007-2012 (5 jaar)	+ 142

Gebouwenpark

Aartselaar kent een redelijk aandeel wooneenheden in gesloten bouworde (ca. 50%), waarvan iets minder dan de helft gelegen in een appartementsgebouw/meergezinswoning. Het aandeel wooneenheden in open bebouwing bedraagt 20%, evenals het aandeel woningen in halfopen bebouwing. Deze verhoudingen zijn vergelijkbaar met de naburige gemeenten Kontich, Rumst en Schelle (al kent Schelle een kleiner aandeel wooneenheden in open bouworde).

Prijsindicaties en prijsevoluties woningen

Net als in heel Vlaanderen zijn de woningprijzen in Aartselaar relatief sterk gestegen. De woningprijzen in Aartselaar horen bij de hoogste van de provincie Antwerpen, ze zijn vergelijkbaar met de gemeente ten oosten van Aartselaar (Edegem Rumst, Kontich) doch hoger dan deze van de gemeente ten westen van Aartselaar (Niel, Hemiksem, Schelle, Boom, ..)¹⁵. De stijging van de Aartselaarse woonprijzen is echter kleiner dan de gemiddelde stijging in het Arrondissement Antwerpen.

Tabel 13 Prijsindicaties en prijsevoluties 2007-2014¹⁶

Prijzen	Woonhuizen (€)	Villa's (€)	Appartementen (€)	Bouwgronden (€/m²)
2007	227.718	419.320	180.683	285,2
2012	274.512	440.444	209.131	319,5
2014	263.927	478.232	204.907	243,5

Aantal eigen woningen/doorverhuurde woningen

Met een aandeel van slechts 21% is het aandeel huurders in Aartselaar, vergelijkbaar met de buurgemeenten Rumst (19%) en Kontich (22%) en relatief laag in vergelijking met de buurgemeente Schelle (26%) en in vergelijking met het Vlaams gemiddelde (29%).¹⁷

Leegstand

In 2015 staan er 32 woningen in het leegstandsregister.

Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Op 01.01.2015 bevonden er zich drie panden op de lijst van de ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde panden/woningen.

¹⁴ Bron: Gebouwenpark ADSEI

¹⁵ Bron: <http://www.standaard.be/berekenen/huizenprijzen>

¹⁶ Bron SVR Profielschets

¹⁷ Bron: Census 2011

Ouderdom van de woningen in 2014 (%)¹⁸

Aartselaar heeft een relatief laag aantal oude woningen (daterend van vóór WOII). Het aandeel van 9,3% is veel lager dan het Vlaams gemiddeld (35%) en het gemiddeld in het Arrondissement Antwerpen (33%).

Het aandeel woningen gebouwd na 1981 bedraagt 32% en is hoger dan het gemiddeld van het Vlaams Gewest en het Antwerps Arrondissement.

Verschillende woonvormen

Sociale woningvoorzieningen

Aartselaar heeft een zeer laag aantal sociale woningen ten aanzien van de private huishoudens (nl. 0,2%); het gemiddelde aandeel van het Vlaams Gewest bedraagt 5,5%.

Tabel 14 Gerealiseerde sociale huurwoningen per 01.01.2012¹⁹

	eengezinwoningen	appartementen	duplexen	Totaal
Aartselaar	0	12	0	12

De gemeente Aartselaar heeft de laatste jaren belangrijke stappen gezet om haar achterstand in te halen. Sinds 01.01.2012 (ijkpunt planperiode GRS) zijn er in de gemeente Aartselaar volgende projecten gerealiseerd:

- o 4 huurappartementen op de Antwerpsesteenweg (4 door de De Ideale Woning)
- o 5 huurappartementen in de Hoevelei (De Ideale Woning)
- o 15 huurwoningen in de Beukenhoflaan
- o 15 huurwoningen/appartementen (SVK WoonWeb) verspreid doorheen de gemeente (Antwerpsesteenweg, Jan Blockxlaan, Koekoekstraat, Kapellestraat, ...)
- o 5 koopwoningen in Peter Benoitlaan

Volgende projecten zijn de laatste jaren reeds gepland (vergund) of opgestart:

- o 15 sociale woningen binnen een woonproject in De Cranelei (reconversie oude Brillenfabriek);
- o 9 woningen in project in de Antwerpsesteenweg i.s.m. de Ideale Woning,
- o 5 woningen in de August De Boecklaan;
- o 28 woningen in de Palmboomstraat (25 sociale huurwoningen Ideale Woning en 3 OCMW)

Bovenstaande projecten zal het aantal sociale woningen in de gemeente doen stijgen tot bijna 60 sociale woningen. Op 01.01.2016 beschikte de gemeente over 25 sociale huurwoningen²⁰.

Rusthuizen

Er zijn twee rusthuizen in de gemeente Aartselaar, met name Woonzorgcentrum(WZC) Zonnetij met 150 woongelegenheden in de Leugstraat en WZC Zonnewende met 168 erkende kamers, gelegen langs de Boomsesteenweg.

Serviceflats

Er zijn 9 erkende serviceflats gekoppeld aan het WZC Zonnewende. Daarnaast zijn er nog 25 bijkomende serviceflats van het OCMW.

¹⁸ Bron: http://statbel.fgov.be/nl/statistiek/cijfers/economie/bouw_industrie/gebouwen/park/

¹⁹ Bron: SVR (Gemeentelijke Profielschets)

²⁰ Bron: website Wonen Vlaanderen, voortgangstoets

6.1.6. Huisvesting: confrontatie van vraag en aanbod

Hoofdstuk wordt volledig vervangen door onderstaande tekst

Gezien de huishoudingsprognose in Aartselaar negatief is voor de periode 2012-2022, is er in principe binnen de gemeente geen vraag aan bijkomende woningen voor deze periode. Echter beleidsmatig maakt Aartselaar deel uit van een groter ruimtelijk geheel binnen het Vlaamse landschap, namelijk het grootstedelijk gebied Antwerpen. Dit maakt dat in dit gebied, rekening houdende met de algemene ruimtelijke principes voor het stedelijk gebied (bv. open ruimte vinger tussen Aartselaar en Kontich, watertoets, gedifferentieerd woningaanbod) een ontwikkeling van bijkomende woningen ondersteund kan worden.

De confrontatie vraag en aanbod is op het niveau van het stedelijk gebied Antwerpen reeds uitgevoerd in het kader van het afbakeningsproces. [zie hoger, § 3.1.2. Aartselaar binnen het Gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' (2009)]

De gemeente kan echter binnen haar GRS een gebiedsgerichte uitspraak doen over de ruimtelijke differentiatie van de realisatie van deze taakstelling binnen haar gemeente. Ze kan aangeven in haar richtinggevend deel welke binnengebieden zij wenst aan te snijden en mits in overeenstemming met de principes van het gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen. Indien zij wenst af te wijken van bepaalde visies of principes uit het gewestelijk RUP, moet zij dit formuleren als een suggestie naar de hogere overheid.

6.2 Werkgelegenheid

6.2.1 Socio-economische context

In onderstaande tabel wordt Aartselaar beoordeeld naar een aantal sociaaleconomische aspecten t.o.v. het arrondissement, de provincie en het Vlaams Gewest.

De werkgelegenheidsgraad geeft het RSZ-totaal ten opzichte van de actieve beroepsbevolking (bevolking tussen 20 en 64 jaar). Ze ligt in Aartselaar veel hoger dan op het niveau van het arrondissement Antwerpen, de provincie en het Vlaams Gewest.

De jobratio is de totale tewerkstelling (werknemers en zelfstandigen) in verhouding tot het aantal inwoners op beroepsactieve leeftijd (15-64 jaar), weergegeven in een percentage. Het cijfer voor Aartselaar is opvallend hoger dan het provinciaal cijfer en het Vlaams cijfer. Veel heeft te maken met de activiteiten-as van de A12.

De werkloosheidsgraad is het aantal werkzoekenden tussen 16 en 64 jaar ten opzichte van de totale beroepsbevolking. Alhoewel de werkloosheidsgraad in het arrondissement en de provincie Antwerpen hoger ligt dan het Vlaamse gemiddelde, ligt ze in Aartselaar beduidend onder dat gemiddelde.

De werkzaamheidsgraad is het aantal werkenden ten opzichte van de totale bevolking tussen 18 en 64 jaar. Het cijfer voor Aartselaar is iets hoger dan deze voor de provincie. Het cijfer voor Aartselaar is iets hoger dan deze voor het arrondissement, de provincie en het gewest, doch het verschil is klein.

Tabel 10 'Kencijfers omtrent de werkgelegenheid' (2001) wordt vervangen door onderstaande tabel:

Tabel 15 Kencijfers omtrent werkgelegenheid (2013) (bron: steunpuntwerk.be)

	werkzaamheidsgraad ²¹	werkloosheidsgraad	jobratio ²²
Aartselaar	66,8	6,0	110,8

²¹ = (werkenden/bevolking)*100

²² = aantal jobs t.o.v. de bevolking op beroepsactieve leeftijd (20-64jaar)

	werkzaamheidsgraad ²¹	werkloosheidsgraad	jobratio ²²
Prov. Antwerpen	64,4	9,2	70,8
Vlaanderen	66,1	7,5	57,6

Uit de cijfers blijkt dat er in de gemeente een hoge werkgelegenheid is, doch dat de werkzaamheidsgraad niet veel boven het Vlaams gemiddelde ligt. Dit wijst op een gemiddeld aandeel van de inwoners dat behoort de niet actieve beroepsbevolking.

In 2011 werkten er 9540 Belgen in Aartselaar²³, hiervan kwam slechts 13% (1.273 personen) uit Aartselaar zelf. Dit cijfer is deels te verklaren doordat we te maken hebben met een gemeente die gelegen is in stedelijk gebied (groot aanbod aan werkkrachten) enerzijds en beschikt over een bovenlokale activiteiten-as (A12) anderzijds. De naburige gemeente Kontich en Schelle kennen een soortgelijk percentage.

In 1991 waren er 6110 mensen tewerkgesteld in Aartselaar, hiervan kwamen 1183 personen uit Aartselaar zelf²⁴.

Tabel 16 Werkende bevolking naar plaats van tewerkstelling (bron: Census 2011)

	Werkende Belgische bevolking	Aantal van de werken afkomstig uit eigen gemeente/provincie/gewest	Aandeel van de werkenden afkomstig uit eigen gemeente/provincie/gewest
Aartselaar	9.540	1.273	13%
Kontich	12.193	2.200	18%
Schelle	2.805	496	18%
Rumst	4.229	1.297	31%
Arr. Antwerpen	440.273	309.701	70%
Prov. Antwerpen	752.499	614.859	82%
Vlaanderen	2.500.219	2.391.573	96%

6.2.2 Beroepsbevolking

Alinea wordt volledig vervangen door onderstaande.

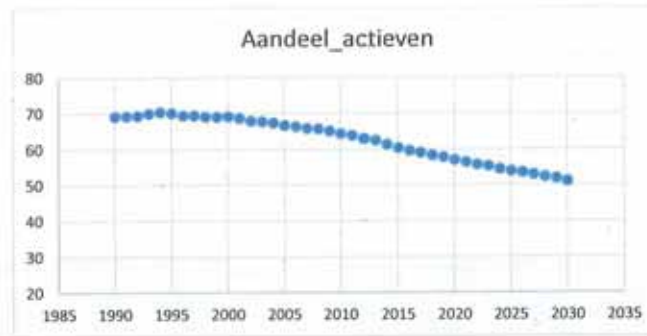
De actieve bevolking (aandeel van de bevolking dat in theorie beschikbaar is voor de arbeidsmarkt) zal tussen 2001 en 2022 met 13% gedaald zijn.

Tabel 17 Prognose actieve bevolking (16-64)jaar

Aartselaar	2001	2007	2012	2015	2022
Aantal	5019	4754	4555	4309	3851
Aandeel/totale bevolking	69%	66%	63%	60%	56%

²³ Werkende beroepsbevolking België, Census 2011

²⁴ Bron: ADSEI Volkstelling 1991



6.2.3 Werkgelegenheid

Het eerste luik van onderstaande tabel geeft uitleg over de in Aartselaar wonende beroepsbevolking. 94,1 % van de in Aartselaar wonende beroepsbevolking is in 1991 tewerkgesteld. 6% van de 6442 tewerkgestelden werkt thuis in Aartselaar. In het totaal werken 18,4% van de bewoners van Aartselaar in hun woongemeente. 4708 wonen, maar werken niet in Aartselaar. Men noemt ze dan ook de woonforenzen. Het tweede luik van de tabel toont de in Aartselaar werkende beroepsbevolking. In Aartselaar waren er in 1991 6110 ingenomen tewerkstellingsplaatsen. 4927 wonen niet in Aartselaar, maar komen er wel werken. Deze personen worden ook werkforenzen genoemd.

Tabel 12: in de gemeente wonende beroepsbevolking

Tabel 13: in de gemeente werkende beroepsbevolking

6.2.4 Bovenlokale bedrijvigheid

Geen wijzigingen.

6.2.5 Lokale bedrijvigheid: confrontatie vraag-aanbod

De bedrijvigheid hangt ruimtelijk samen met de randstedelijke as van de A12 en is bijna volledig te beschouwen als bovenlokaal van aard en schaal. In het noorden van de gemeente is langs de A12 wel het bedrijvencentrum Rupelstreek gevestigd. Het biedt ruimte aan startende bedrijven. Het centrum is echter hoofdzakelijk gericht op de dienstensector.

Toch bestaat er vanuit het bedrijvencentrum ook een behoefte aan ruimte voor lokale bedrijvigheid (starters, opslagruimte, kantoren, kleine zelfstandigen, ambachtslieden)

Enerzijds is er behoefte aan opslagruimte (kleine magazijnen van 100 à 300 m²), anderzijds trekt gemiddeld 1 bedrijf per jaar weg uit het bedrijvencentrum om zich zelfstandig op een bedrijventerrein te vestigen. Ook deze bedrijven hebben nood aan terreinen van 100 tot 300 m².

Voor de planperiode tot 2007 kan de behoefte voor lokale bedrijvigheid en voor er aan gekoppelde opslagruimte voor lokale bedrijven dus geraamd worden op 0,8 à 2,4 ha.

Daarnaast vinden we lokale bedrijvigheid vooral terug in de kern, verweven met de andere centrumfuncties. Indien deze bedrijven wensen te herlokalisieren naar een lokaal bedrijventerrein of indien vanwege de aard en/of de schaal van de bedrijvigheid een herlokalisatie wenselijk is, dan kan de gemeente hiervoor geen alternatief bieden.

Tenslotte is er ook een beperkte behoefte vanuit te herlokaliseren zonevreemde bedrijven.

De behoefte aan lokale bedrijventerreinen situeert zich dus op 3 twee niveaus:

- Vanuit het doorgroeien van kleine bedrijven die starten in het bedrijfcentrum, samen met de nood aan opslagruimte voor kleine bedrijven gevestigd in het bedrijfcentrum: tot 2,4 ha tot 2007;
- Vanuit herlokalisatie van lokale, niet-met de (woon)omgeving verenigbare bedrijven
- Vanuit de herlokalisatie van bestaande lokale zonevrije bedrijven.

De behoefte vanuit deze laatste twee categorieën wordt bepaald in het richtinggevend deel.

Daartegenover staat een quasi onbestaand aanbod aan terreinen voor louter lokale bedrijvigheid.

6.3 Zonevrije activiteiten

[...]

6.3.2 Zonevrije bedrijven Bedrijven niet verenigbaar met de woonomgeving

Naast de aanwezigheid van bedrijven gelegen op bedrijventerrein zijn er een aantal bedrijven gelegen buiten bedrijventerrein. Het begrip zonevrijheid wordt hier gehanteerd in zowel zijn 'strikte' interpretatie als zijn 'brede' interpretatie. Met brede interpretatie bedoelt men bijvoorbeeld een bedrijf gelegen in de woonzone. Deze is strikt genomen niet zonevrij maar kan door zijn omvang, en soort activiteit, weliswaar de 'ruimtelijke draagkracht' sterk in het gedrang brengen en of schaden (omzendbrief 2000/01). Deze bedrijven zijn potentieel zonevrij: zij worden zonevrij wanneer ze door verdere uitbreidingen de ruimtelijke draagkracht van het gebied overschrijden.

Te Aartselaar zijn er 3 juridisch zonevrije bedrijven:

- 2 bedrijven gelegen in agrarisch gebied (AG);
- 1 bedrijf gelegen deels in landelijk woongebied (LWG), deels in agrarisch gebied (AG).

Eén bedrijf is gedeeltelijk zonevrij gelegen in buffergebied (T).

Daarnaast zijn er 6 bedrijven gelegen in woonzone.

Naast de aanwezigheid van bedrijven gelegen op bedrijventerrein zijn er enkele bedrijven gelegen buiten bedrijventerrein, het merendeel zo niet allemaal in woongebied. Een aantal van deze bedrijven zijn gezien hun aard of omvang niet verenigbaar met een woonomgeving²⁵. Door algemene tendenzen en evoluties in de economische markt of door een individuele groei van een bepaald bedrijf kan de lijst van bedrijven die niet verenigbaar zijn met de (woon)omgeving sterk wijzigen doorheen de tijd.

In het richtinggevend gedeelte wordt voor dergelijke bedrijven een visie geformuleerd.

Tabel 18 (Potentieel) zonevrije bedrijven

NR	Locatie	Activiteit	Opp (m ²)	Juridisch
1	A.B.C Hekwerk, Antwerpsestweg 12	Afsluitingen en barelen	770	WG
2	Altrex-Belgium-NV, Leugstraat 3	Metaalconstructies	1949	WG
3	Atrasco-NV, Pierstraat 12	Pneumatisch gereedschap	816	WG
4	Gram-BVBA, Reetsesteenweg 190	Metaalbehandeling	f	WG

²⁵ Voorbeelden van dergelijke bedrijven anno 2017 zijn het Slachthuis in A.Sanderslei, Atlasco NV in de Pierstraat en Gram BVBA in de Reetsesteenweg.

5	Hennin/W, Reetsesteenweg 41	Elektrische installateurs	296	WG
6	Kerremans NV, Oever 4	Productie, verkoop betonmaterialen	820	LWG+AG
7	Almaco	Schrijnwerkerij	350	AG
8	Lekens & Co Bvba, Hof te Briezlaan 5	Verlichting materiaal groothandel	/	AG
9	Slachthuis Aartselaar, A. Sanderslei 10	Slachthuizen	2220	WG
10	Michielsens Trading	kranen	8452	KMO+T

2 Richtinggevend gedeelte

[...]

3. DEELRUIMTEN

3.1 Economische as van de A12: niet alleen een stedelijke winkelstrip

3.1.1. Context

Deze deelruimte wordt, naar alle waarschijnlijkheid, volledig opgenomen in het grootstedelijk gebied Antwerpen. De ontwikkelingsperspectieven binnen deze deelruimte worden bepaald door het Vlaams Gewest in overleg met de betrokken lokale besturen. Onderstaande visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de A12, N177 en omgeving dient aldus beschouwd te worden als suggestie naar de hogere overheden.

3.1.2. Visie

Geen wijzigingen.

3.1.3. Doelstellingen en maatregelen op gemeentelijk niveau

- Opwaarderen van de oost-west gerichte relatie tussen de woongebieden (Koekoek- Lindenbos en Buurstede-centrum) alsook tussen de groengebieden. Waar de Boomsesteenweg woongebieden doorkruist, dient onderzocht te worden op welke wijze de woonkwaliteit op de steenweg kan versterkt worden;
- De verdere ontwikkeling van de bedrijvzones dient in kaart gebracht te worden en geanalyseerd op een meer geordende verkeersafwikkeling naar de N177;
- Het aanreiken van een ontwikkelingsperspectief voor geïsoleerde woonlinten (landelijk woongebied volgens het gewestplan) die verspreid voorkomen tussen de bedrijvzones langs de A12. Het ontwikkelingsperspectief voor deze 'woonellanden in KMO gebied' is uitgewerkt onder: 4.1 'gewenste nederzettingstructuur'.

Verhogen van de woonkwaliteit door het opwaarderen van de oost-west gerichte relatie

Bestaande zijstraten A 12 als lokale en interlokale verbindingssassen tussen woongebieden, het centrum en de landelijke gebieden. De oude gemeentewegen kunnen best voorbehouden worden om de gewenste oost-west relatie terug kracht te geven. Door structuur te brengen in deze gebieden kan de gemeente een kwalitatief ruimtelijk beleid uitvoeren

Verkeersafwikkeling van bedrijven op eigen wegvoorziening

Ganse paragraaf wordt geschrapt (deze paragraaf handelt specifiek over mobiliteit, momenteel is er een nieuw gemeentelijk mobiliteitsplan in opmaak). De visie voor mobiliteit wordt dan ook best uit het GRS gehouden.

3.1.4. Suggesties aan de hogere overheden

De gemeente stuurt aan op het nemen van volgende maatregelen door het Vlaams gewest bij de herinrichting van de A12:

De doortrekking van de sleuf van Boom over het volledige grondgebied van Aartselaar biedt een aantal voordelen op lokaal niveau:

- Verbetering van de oversteekbaarheid voor gemotoriseerd als langzaam verkeer, wat de binding tussen de verschillende woongebieden van de gemeente versterkt

- Een verkeersveiligere situatie door de ongelijkvloerse kruisingen en minder milieuhinder door een beperktere geluidsoverlast.

Uitbouwen daktunnel over A12 t.h.v woonwijken Aartselaar (Bruynenbaert en Leug) en Buertstede

Het uitbouwen van een daktunnel als voorstedelijk plateau over de sleuf ter hoogte van de woonzones centrum Aartselaar en Buertstede, biedt op lokaal niveau extra ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven. Dit voorstedelijk plateau vormt een structurerend element in het systeem van de A12 op grootstedelijk gebiedniveau met hoofdzakelijk regionale functies. Op lokaal niveau maakt het plateau een verbinding tussen het oostelijk en het westelijk deel van de kern van Aartselaar. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur op gemeentelijk niveau kunnen volgende doelstellingen en maatregelen naar voor geschoven worden:

- Versterken en uitbouwen woonfunctie op deze plek;
- Een kwalitatief openbaar plein gekoppeld aan een knooppunt van openbaar vervoer waarbij lokale buslijnen aansluiting geven op het voorstedelijk openbaar vervoersnetwerk met specifieke overstapfaciliteiten voor fietsers en parkeerfaciliteiten;
- Het realiseren van dwarsverbindingen Hoevelei – Buertstedelei en Kontichsesteenweg – Cleydaellaan, via deze eerste ontstaat de mogelijkheid om een verbinding te maken tussen twee structurerende lokale openbare pleinen: het plateau als nieuw element en Het Laar als historisch plein;
- Het optrekken van woongebouwen als pleinwand die de gewenste plaatselijke verhoging van de woondichtheid mee helpen realiseren

Wanneer echter op korte of middellange termijn ter hoogte van deze woonwijken geen ondertunneling van de A12 plus aanleg daktunnel, wordt vooropgesteld door de hogere overheid, mogen deze woonzones langs de A12 niet verder intensifiëren. Door de aanwezigheid van de bovenlokale weginfrastructuur is de huidige woonkwaliteit hier te laag. Het aantal woonlagen mag niet worden opgetrokken. Daarentegen wordt het wel toegelaten om in deze zone horeca en handelsactiviteiten te voorzien, mits voldaan aan volgende voorwaarden:

- Relatief beperkte bouwhoogte, zodat het integreerbaar is met het woongebied.
- Ontsluiting via ventweg A12
- Enkel handel met een toonzaalfunctie en horeca zijn toegelaten handelsactiviteiten. Deze functies vormen een gevel voor de achtergelegen woongebieden.

3.2 Aartselaar – Centrum en Koekoek – Lindendreef: 2 compacte gehelen

3.2.1. Context

Geen wijzigingen voor onder deel wonen en open ruimte.

3.2.2. Visie

Geen wijzigingen voor onder deel wonen en open ruimte.

3.2.3. Doelstellingen en maatregelen

Twee compacte gehelen: Aartselaar centrum als kern en Koekoek/Lindendreef als ondersteunend woongebied

Door het aansnijden van binnengebieden en het realiseren van invulprojecten diversifiëren en verdichten van de bouwvorm (twee- onder-één-dak-woningen, schakelwoningen) wordt de woonfunctie verder versterkt. De woongebieden worden duidelijk begrensd ten opzichte van de structurerende open ruimte gebieden in het oosten en het westen van de gemeente maar ook ten opzichte van de bovenlokale bedrijventerreinen langs de A12. Ingesloten restgebieden aan de randen worden ontwikkeld als kwalitatieve randen die de grenzen versterken. In dit kader worden de projectgebieden 'Lindelele' en 'Beukenhoflaan – A12' aangeduid.

[...]

Behoud van het residentieel karakter

Indien Aartselaar tegelijk haar residentieel woonkarakter wenst te behouden, zal ze genooddakt zijn een evenwicht te zoeken tussen wonen en groen. Daarom worden slechts een beperkt aantal binnengebieden aangesneden. Om die reden zullen niet alle binnengebieden worden aangesneden, maar zullen onbebouwde binnengebieden die fungeren als plein of groene rustpunt maximaal bewaard blijven.

Afwerken zuidelijke rand: wonen aan het groen

Via het afwerken van de bebouwing langs de Langlaarsesteenweg, ontstaat ter hoogte van de Reukens een woonzone 'aan het groen'. In functie van de kernversterking en concentratie van de woonfunctie in compacte nederzettingen, kan deze zone fungeren als een zuidelijke begrenzing van de kern van Aartselaar en markeert ze de overgang naar de open ruimte. De directe relatie via een voet- en fietsweg met het achterliggende gebied (en toekomstig bosgebied) de Reukens wordt via dit gebied ruimtelijk versterkt.

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 kern²⁶. Ook de interne ruimtelijke kwaliteit en uitbouw van deze voorzieningen is een aandachtspunt. De wens van de gemeente om gemeenschapsvoorzieningen uit te bouwen voor de jeugd is een structureel belangrijke aanvulling voor het woongebied die de aantrekkingskracht positief kan beïnvloeden.

²⁶ Zie deelstructuren: 3.5.2 fiets- en wandelwegen.

Inzetten op een meer jeugdvriendelijk ruimtelijk beleid

Knelpunt

Kinderen en jongeren hebben nood aan ruimte in hun dagdagelijks leven (voor hun hobby's, om te ravotten, om zich te verplaatsen, om rond te hangen met leeftijdsgenoten, ...). De ruimte voor kinderen en jongeren staat echter onder toenemende druk; zo verdwijnen stukjes bos of onbestemde veldjes nabij woonwijken (die door kinderen als speelruimte worden gebruikt).

Bijkomend knelpunt voor het ruimtegebruik van jongeren is de ondermaatse verkeersleefbaarheid, waarmee zij geconfronteerd worden als zij zich tussen hun activiteiten en speelplekken verplaatsen. Het is belangrijk dat kinderen zich binnen hun eigen leefwereld (bv. van school naar huis, vriendjes in de straat, naschoolse activiteiten) zo veilig mogelijk kunnen verplaatsen. Een aandachtspunt hierbij is dat kinderen en jongeren de publieke ruimte op een andere manier gebruiken dan volwassenen.²⁷

Visie

De gemeente Aartselaar beschikt over reeds enkele troeven voor de jeugd:

- aanwezigheid van verschillende centraal gelegen voorzieningen (muziekacademie, school, jeugdverenigingen,...);
- sportcentrum;
- jeugdcentrum Leonard;
- een kern die goed doorwaadbaar is voor de zwakke weggebruiker;
- kindergemeenteraad;
- speelzones in elke wijk.

Om haar aantrekkelijkheid voor gezinnen echter te verhogen, wenst de gemeente actief in te zetten op het uitwerken van een meer jeugdvriendelijk ruimtelijk beleid, waarbij zij minstens volgende acties en doelstellingen vooropstelt:

- **Opmaken van een 'speelweefselkaart'**, die de ruimtelijke leefwereld van jongeren in kaart brengt. Deze kaart is opgebouwd als een netwerk, bestaande uit:
 - o formele kindvoorzieningen: scholen, jeugdlokalen, speelterreinen, speelbossen, ...
 - o informele kindvoorzieningen: woonstraat, plein, groene ruimte, collectieve voorzieningen zoals bibliotheek, zwembad, buurthuis, ...
 - o de verbindingen tussen bovenstaande activiteiten: trage wegverbindingen, autoluwe straten, fietsstraten, ...
- Gezien er een vraag is naar bijkomende speelruimte, wordt een **gemeentelijk masterplan 'open lucht speelruimtes'** uitgewerkt. In dit plan wordt er:
 - o een onderscheid gemaakt tussen verschillende types van speelruimtes (park, speelbos, passageplek, speelplein, ...);
 - o aandacht besteed naar een goede spreiding en inplanting van de speelruimten (bereikbaarheid, zichtbaarheid, ...)
 - o aandacht besteed aan een aantrekkelijke variatie en inrichting van de speelruimte;
 - o ervoor gezorgd dat er een aanbod is dat inspeelt op de wensen van de verschillende leeftijdscategorieën.
 - o ervoor gezorgd dat er een voldoende aanbod is voor georganiseerde jeugd zoals jeugdverenigingen (die vaak bestaat uit grotere groepen). Zo hebben o.a. de scouts aan de Predikhoestraat nood aan een speelruimte in de open ruimte. Ook de jeugdverenigingen die gevestigd zijn in het centrum hebben nood aan extra speelruimte.
- **Verhogen van de verkeersveiligheid** op plaatsen die frequent worden gebruikt door jongeren en kinderen. De 'speelweefselkaart' (onderwerp van een andere actie) brengt in beeld welke routes kinderen vaak frequenteren. Vervolgens wordt bekeken welke ingrepen er wenselijk zijn, op welke manier de veiligheid kan verbeteren worden, waar extra

²⁷ Geïnspireerd op Nota 'Meer kwalitatieve en jeugdvriendelijke ruimtes' (18 maart 2015, De Ambassade, De Ambassade zet de jeugd, het jeugdwerk, jeugdinformatie en het jeugdbeleid op de kaart. Doelstelling is het versterken van de positie van kinderen en jongeren in de samenleving en het verhogen van hun levenskwaliteit.

doorsteken de verkeersleefbaarheid (en zelfstandigheid van de jeugd) ten goeden zou komen.

- Aandacht voor jeugd, bij herinrichting publieke ruimte bv. de kindergemeenteraad, nabijgelegen scholen. De jeugd is een volwaardige gebruiker van de openbare ruimte, doch gebruikt deze vaak anders dan volwassenen. (bv. aandachtspunt bij heraanleg Het Laar).
- Clusteren van voorzieningen, gemeenschapsfuncties, recreatie, waar mogelijk. Dit verhoogt de transparantie en beleving (functie als ontmoetingsruimte). Bovendien is het eenvoudiger om het netwerk voor langzaam verkeer hier op af te stemmen.

Ten slotte acht de gemeente het cruciaal om bij het uitwerken van een meer jeugdvriendelijk ruimtelijk beleid, de jeugd-actoren in de gemeente voldoende te betrekken. Naar gelang het project kan dit met een meer of minder intensief participatief project. In de eerste instantie wordt steeds de jeugdraad betrokken, voor specifieke projecten kunnen d.m.v. een meer participatieve aanpak ook scholen of jeugdverenigingen betrokken worden.

Woningdifferentiatie: voldoende en geschikte woonmogelijkheden voor de verschillende doelgroepen

Aanleiding en doelstelling

De gemeente wil een gedifferentieerd woningaanbod voorzien dat tegemoet kan komen aan de hedendaagse woonwensen van de verschillende bevolkingsgroepen. De woonwensen van de bevolking zijn zeer divers, zo hebben mensen tussen de 40- en 60 jaar andere woonwensen dan ouderen of jonge gezinnen. Er wordt gestreefd naar een attractieve en gedifferentieerde samenstelling van het woningaanbod, om Aartselaar te behouden als aangename woonomgeving voor iedereen. Volgend algemeen ruimtelijk doelgroepenbeleid wordt vooropgesteld:

Probleemstelling

De gemeente wil een antwoord bieden op volgende woningvragen:

- Er is een stijgende vraag naar kleinere eengezinswoningen. Deze vraag is enerzijds veroorzaakt door de gezinsverdunding (en doordat we in verhouding iets kleiner gaan wonen), maar anderzijds vooral doordat het huidige woningaanbod onvoldoende tegemoet komt aan de vraag van jonge gezinnen met eerder beperkte financiële draagkracht. De meeste verkavelingen in de gemeente zijn gerealiseerd tussen 1965 en 1978, waarbij enerzijds veel ruime villa's en open bebouwing is gerealiseerd naast een groot aantal bel-etage woningen. Dit zijn woonvormen die niet aantrekkelijk of te duur zijn voor de jonge gezinnen. Hierdoor neemt de tendens toe om bestaande eengezinswoningen te vervangen door twee-onder-één dak-woningen.
- Er is ook een stijgende vraag naar meergezinswoningen, veroorzaakt door:
 - de gezinsverdunding (groeiende groep alleenstaanden),
 - door de stijgende vraag van starters op de woningmarkt die de financiële middelen nog ontbreken om een grondgebonden woning te kopen,
 - maar vooral door de sterke vergrijzing waar Aartselaar mee te maken heeft. De ouderen wil hun bel-etage woning of ruime eengezinswoning verruilen voor een appartement (liefst van voldoende kwaliteit en grootte). De huidige woningen zijn vaak te groot of technisch moeilijker bewoonbaar voor ouderen omwille van de meerdere woonlagen en in het geval van de bel-etage woning, gebrek aan leefruimte op gelijkvloers. Deze doelgroep situeert zich daarenboven liefst op een centrale locatie, nabij voorzieningen.

De eerder luxueuze appartementen voor ouderen zijn meestal te duur voor starters, alleenstaanden en jonge gezinnen. Er dient dus een voldoende variatie te zijn in meergezinswoningen omdat de doelgroepen die dergelijke woonvorm wensen redelijk verschillend zijn.

- Er is een stijgende vraag naar, meer diverse vormen van, woonvoorzieningen voor ouderen. Voor de ouderen dient een voldoende gedifferentieerd aanbod worden voorzien, binnen deze doelgroep is er immers een grote variatie in middelen en woonwensen (aanleunflats, WZC, levenslang wonen, ...).
Waar de WZC (woonzorgcentra) zich vooral focussen op de zorgbehoevende ouderen en op die manier zelfs ouderen aantrekken van omliggende gemeente, dient er ook een afdoende aanbod te zijn voor meer zelfredzame ouderen die in de eigen gemeente willen blijven wonen (bv. meergezinswoning, aanleunflats, ...).
- M.b.t. woningen voor de sociaal zwakkeren wordt een sociaal objectief opgelegd door de hogere overheid. De gemeente maakte de laatste jaren reeds werk van een inhaalbeweging m.b.t. de realisatie van sociale woningen en blijft er naar streven haar achterstand voor het behalen van dit objectief weg te werken. Hierbij zullen wel volgende ruimtelijke principes gelden:
 - o Sociale woningen moeten zoveel mogelijk vermengd worden tussen andere types van woningen. Bij de realisatie van grote woonontwikkelingsprojecten streeft de gemeente dan ook naar een gezonde mix van verschillende bevolkingsgroepen en het tegengaan van grote eenzijdige sociale verkavelingen.
 - o Sociale woningen mogen niet gerealiseerd worden op perifere locaties, maar best zoveel mogelijk nabij de kern (en voorzieningen).
- Ten slotte is er een stijgende vraag naar innovatieve/alternatievere woonvormen (cohousing, kangoeroewonen, ...).

Realisatie gedifferentieerd woningaanbod

De realisatie van bijkomende woningen moet gebeuren binnen de woonkern zelf. Aartselaar moet als compacte kern behouden blijven. De ruimtelijke verdeling 1/3 wonen, 1/3 economie en 1/3 open ruimte in de gemeente, moet gehandhaafd blijven. Een bijkomende creatie van woongebied is niet wenselijk (tenzij dit kan kaderen binnen een planologische ruil (zie § 4.1 Gewenste nederzettingsstructuur). De economische ruimte in Aartselaar (met o.a. as A12) en de open ruimte (Landschapspark Zuidrand) is ook van (bovenlokaal) belang.

Het realiseren van nieuwe woningen in de kern om te voldoen aan de nieuwe woonwensen kan op volgende wijzen:

- verdichting: aansnijden onbebouwde binnengebieden, aansnijden onbebouwde percelen²⁸
- diversifiëring van het bestaande bouwweefsel (herbouw en vervangen door bv. meergezinswoningen, schakelwoningen, vervangen van open woningen naar twee-onder-één-dakwoning, ...)

Eenduidig kader

De gemeente wenst een stedenbouwkundige visie (via een RUP of een verordening) uit te werken voor het woongebied van gans de gemeente, waarin een ruimtelijke visie wordt geformuleerd m.b.t. de verschillende (nieuwe) woonvormen. Er wordt m.a.w. duidelijk aangegeven waar welke woonvorm mogelijk is en onder welke voorwaarden.

Het is belangrijk om zo'n eenduidige visie op te stellen aangezien bepaalde verdichtingsvormen woningtypologieën met zich meebrengen die niet geschikt zijn voor elke woonwijk.

Deze visie zal fungeren als algemeen beleidskader waaraan alle inkomende bouw- en verkavelingsaanvragen zullen worden afgetoetst. Zo wordt differentiatie van woonvormen in de kern geen ad hoc verhaal, maar een gestructureerd geheel met aandacht voor de identiteit van de wijken

²⁸ uit de analyse in het informatief gedeelte bleek dat aan het begin van de planperiode (2012) Aartselaar nog over ca.400 percelen langs uitgeruste weg beschikte.

en ruimte voor innovatieve woonvormen. Deze visie wordt verankerd in een RUP of een verordening. In deze visie zal een uitspraak worden gedaan over:

- woningtypologie (meergezinswoningen, twee-onder-één-dakwoning, eengezinswoning) toegelaten of niet); opleggen van randvoorwaarden, afbakenen zones,...
- bouworde (halfopen, open, gesloten, of combinaties),
- gabariet
- functies (handel, horeca, diensten ...) in combinatie met wonen
- woningdichtheid: in het centrum wordt gestreefd naar hogere woondichtheden verweven met handel en diensten. In meer perifere wijken kunnen lagere dichtheden gehanteerd worden om de eigenheid van de wijken te behouden. De minimum dichtheid voor de ganse gemeente is 25 wo/ha in de kern kan dit zelfs hoger zijn.

De stedenbouwkundige visie dient zodanig te worden samengesteld dat de diversiteit aan woningen op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant. Het is belangrijk een divers woningaanbod te voorzien zonder het karakter van de gemeente te verliezen.

In de zones die verder van het dorpscentrum verwijderd zijn, is het veeleer wenselijk de verdichting te beperken tot twee-onder-één-dakwoningen, zodat het open en groen karakter van de wijken wordt bewaard. (bv. wijk Klein Grippe) Bij het uitwerken van deze visie moet ervoor worden gewaakt dat voldoende kleinere eengezinswoningen (kunnen) (met tuin) worden voorzien.

Verder zal de gemeente (al dan niet binnen het RUP of de verordening voor woningdifferentiatie) voor meergezinswoningen en woningbouwprojecten extra randvoorwaarden opleggen in functie van het nastreven van ruimtelijke kwaliteit.

Creëren van randvoorwaarden voor projecten van meergezinswoningen

Bij de inplanting van meergezinswoningen mag de beeldkwaliteit van de kern van Aartselaar niet worden aangetast. Het waardevolle 19^e-eeuwse karakter van Aartselaar moet bewaard blijven. De realisatie van meergezinswoningen moet dan ook onderworpen worden aan verschillende voorwaarden. Het aantal toegestane bouwlagen moet worden afgestemd op de schaal van de omgeving. Vormtaal en typologie moeten er voor zorgen dat geen schaalbreuk tot stand wordt gebracht. Gezien bij de realisatie van een meergezinswoning het aantal wagens per bouwkaavel zal toenemen wordt ook de impact op de verkeersleefbaarheid als criterium vooropgesteld. (aantakking op netwerk langzaam verkeer, realisatie indoor/overdekte fietsenstalling,... als bijkomende maatregelen). Bij grotere meergezinswoningprojecten moet voor er voldoende variatie aan wooneenheden voorzien worden (bv. kleinere meergezinswoningen voor een kleinere budget of voor alleenstaanden, grotere meergezinswoningen voor jonge gezinnen, ...). Het tegemoet komen aan de parkeerbehoefte mag geen verdere verdichting van de groene binnengebieden betekenen. Integendeel, er moet worden gestreefd naar een publiek domein met hoge gebruikswaarde en ruimtelijke kwaliteit.

Grote projecten van meergezinswoningen moeten worden gerealiseerd op strategische locaties. Een voorbeeld van zo'n strategische locatie is de braakliggende voormalige handelsite tussen de Lindelei en de Baron van Ertbornstraat. Deze site is zeer centraal gelegen, nabij voorzieningen en openbaar vervoer.

Vandaag zijn er reeds verschillende meergezinswoningen gelegen langs de A12. Een verdere (her)inplanting van meergezinswoningen langs de A12 wordt niet ondersteund. De A12 is geen kerngebied, maar een activiteiten-as. Enkel ter hoogte van de woonwijken Buerstede en Bruynenbaert kunnen bijkomende meergezinswoningen worden toegelaten onder voorwaarden. Hier wenst de gemeente de suggestie te doen naar de hogere overheid (bevoegd voor de A12) dat tussen deze twee woonwijken de A12 wordt ondertunneld waardoor een plein ontstaat tussen de twee gedeelten. Enkel in het geval dat de verkeersleefbaarheid langs deze ruimte wordt verbeterd, kunnen langs dit 'plein' bijkomende meergezinswoningen gerealiseerd worden.

De realisatie van meergezinswoningen in de meer perifeer gelegen wijken Koekoek-Lindenbos (grotendeels bestemd als woonpark) wordt niet ondersteund. De profielen die een meergezinswoningen wensen te bewonen hebben nood aan een centrumlocatie nabij voorzieningen en diverse transportmogelijkheden. Verder moeten de meer perifere straten en wijken voorbehouden blijven voor eengezinswoningen (al dan niet onder de vorm van groeps woningbouw, twee-onder-één-dak, cohousing) zodat het aanbod eengezinswoningen voldoende hoog blijft.

Randvoorwaarden woningprojecten (projecten met meer dan 6 woningen)

Binnen de woonkernen kan op twee verschillende schaalniveaus verdicht worden:

- kleinschalige, individuele verdichtingsprojecten (één à twee percelen): bv. omvorming van halfopen naar gesloten bebouwing; omvorming van één eengezinswoning naar één meergezinswoning met drie appartementen in één gebouw;....
- groeps woningbouwprojecten: het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn, waarbij minimum zes woningen worden gerealiseerd. De realisatie van een groeps woningbouwproject kan gebeuren op verschillende manieren:
 - o invulling onbebouwd binnengebied
 - o reconversie voormalige fabriek tot woonontwikkeling
 - o omvorming verouderde woningen tot nieuw hedendaags woonproject

Voor groeps woningbouwprojecten wenst de gemeente een specifiek afwegingskader op te stellen om binnen de gemeente het 'kwalitatief verkavelen en inbreiden' na te streven. Dergelijk afwegingskader zal minstens aandacht schenken aan:

- mobiliteit:
 - o parkeren(bv. bij omvorming van verouderde bel-etage woningen of oude fabriekshal naar groeps woningbouw project met meer- en eengezinswoningen zal de parkeervraag stijgen, parkeer moet maximaal gerealiseerd worden op eigen terrein of onder vorm van een buurtparking). Bij de eventuele realisatie van een buurtparking moet bijzondere aandacht gaan naar een hoogwaardige inrichting.
 - o kwalitatieve verbindingen voor langzaam verkeer
- verhouding open gesloten: voldoende onbebouwde ruimte: densiteit mag niet ten koste gaan van kwaliteit woonkern:
- meerwaarde voor de gemeenschap: publiek toegankelijke zones: kwaliteitsvolle inrichting (voor)tuin
- meerwaarde groen in de kern: groene ruimte vrijwaren of creëren;
- leesbaarheid en beleving van het weefsel (voorzieningen)
- beeldkwaliteit en integratie in het centrumgebied

Het afwegingskader voor groeps woningbouwprojecten zal worden geconcretiseerd door middel van een RUP of verordening (zie ook volgende paragraaf).



Figuur 9 Voorbeeld wijkparking: eco-wijk Sogeta in Eeklo (bron: www.eeklo.be)



Figuur 10 Voorbeeld collectieve parking verkaveling 'Puttenbergmolen Betekom' Begijnendijk (bron: Google Streetview)



Figuur 11 Referentievoorbeeld verkaveling Silkose (Gent - Wondelgem) bron: werkboek kwaliteitsvol verkavelen, Ruimte Vlaanderen 2008

Visie t.a.v. innovatieve woonvormen

Ten slotte zal de gemeente (al dan niet binnen dit RUP of de verordening voor woningdifferentiatie) een visie formuleren t.a.v. innovatieve woonvormen (bv. cohousing). Er zullen ruimtelijke randvoorwaarden worden geformuleerd zodat op een eenduidige manier kan worden omgesprongen met vergunningsaanvragen voor dergelijke woonvormen.

Concentratie van functies en handel

Samen met de ruimtelijke differentiatie van het woningaanbod, wenst de gemeente ook een visie uit te werken aangaande de ruimtelijke spreiding van commerciële functies.

In deze visie wordt een onderscheid gemaakt tussen bovenlokale en lokale commerciële functies. Bovenlokale commerciële activiteiten moeten gelokaliseerd worden langs de activiteiten-as van de A12. In deze activiteiten-as kan handel enkel indien ondersteunend aan de bedrijvigheid of i.f.v. groothandelsactiviteiten.

Commerciële functies die een eerder lokaal karakter hebben en gericht zijn op de eigen en de omliggende gemeenten, moeten maximaal geconcentreerd blijven in het centrum. Meer concreet horen volgende functies thuis in het centrum: commerciële functies zoals detailhandel (kledingzaken, elektroak, boekenwinkel, ...) en kantoorfuncties (immo, banken, verzekeringen)

Vandaag kenmerkt de kern van Aartselaar zich door een gevarieerd basisaanbod aan handelszaken die ruimtelijk geconcentreerd zijn. De gemeente wenst in de kern een zone af bakenen voor handel zodat deze concentratie behouden blijft. In dit handelsgebied kan kleinschalige, lokale economische activiteit plaatsvinden zolang ze niet hinderlijk is voor de woonkwaliteit. Verder moet dit kerngebied goed toegankelijk blijven voor openbaar vervoer en langzaam verkeer. Eén van de sterktes van het winkelgebied van Aartselaar is de goede toegankelijkheid voor de zwakke weggebruiker. De winkels zijn op wandelafstand van elkaar gelegen; er zijn verschillende lokale parkings in de buurt, verbonden

met de winkelstraat door onder meer doorsteken. Aandacht moet gaan naar marketing en communicatie over de bereikbaarheid voor deze as via fiets en te voet. Verder moet gestreefd worden naar een opwaardering en behoud van de beeldkwaliteit van deze winkelas. Bij realisatie van een winkelpand dienen de bouwhoogte, gevelmateriaal en geveldimensies in harmonie te zijn met de omgeving. Ten slotte moet er ook aandacht gaan naar de voorgevelbouwlijn i.f.v. de beleving. Aanvullend moet worden geïnvesteerd in een kwalitatief openbaar domein. Om de lokale kleinhandel in dit kerngebied te stimuleren wordt de realisatie van grotere oppervlaktes i.f.v. handel toegelaten binnen dit kerngebied.

Handel ondergeschikt aan het wonen kan wel elders in de woonkern plaatsvinden. Hieronder wordt verstaan: handel in functie van de primaire, dagdagelijkse behoeften zoals een bakker, krantenwinkel, crèche, superette... Supermarkten vallen hier niet onder en kunnen enkel op weloverwogen locaties elders in de kern.

Het handelsgebied wordt afgebakend in overeenstemming met de afbakening van het 'handelskerngebied' in de parkeerverordening. Het handelskerngebied omvat:

- Laar
- Kapellestraat pare zijde vanaf huisnummer 2 en onpare zijde vanaf huisnummer 1 tot aan Palmboomstraat.

3.2.4. Ontwikkelingsperspectieven voor de kern Aartselaar

In het oorspronkelijk GRS werd onder dit hoofdstuk een alinea geformuleerd per 'wijk' waarin het volgende werd besproken:

- een herhaling van het informatief gedeelte van het GRS over de wijk,
- een (achterhaalde) visie op de binnengebieden in de wijk;
- een (achterhaalde) visie op mobiliteit in de wijk..

Bij deze herziening van het GRS, worden de paragrafen van de verschillende wijken vervangen door één paragraaf met een geïntegreerde visie op de kern van Aartselaar. Immers de kern van Aartselaar functioneert als een compacte kern waarbij de doelstelling is om een sterke ruimtelijke samenhang tussen de 'wijken' te behouden. Enkel volgende 'wijken'/aspecten zullen nog apart besproken worden:

- RUP Beukenhof
- Solhof-sportcentrum
- Buertstede
- Koekoek-Lindenbos

De nieuwe visie op de binnengebieden zal meer in detail worden besproken in het hoofdstuk §4.1 Gewenste Nederzittingsstructuur. De nieuwe visie op mobiliteit wordt los van het GRS, geformuleerd in het gemeentelijk addendum van het intergemeentelijk mobiliteitsplan.

Ruimtelijke visie kern Aartselaar:

Aartselaar kan opgedeeld worden in enkele subdeelruimten rond een centraal kerngebied. De doelstelling is een sterke ruimtelijke samenhang te behouden tussen deze deelruimten, onder meer door:

- Versterken netwerk voor langzaam verkeer
- Behoud lokale (speel)pleintjes en groengebiedjes
- Centraliseren gemeenschapsfuncties

Behoud kwaliteitsvolle kern

Aartselaar heeft een kwaliteitsvolle kern die haar 19de eeuwse structuur nog behouden heeft: de lange dorpswegen die centraal op het dorpsplein uitkomen. De voornaamste lokale voorzieningen, handel en (openbare)diensten, zijn tevens hier gesitueerd. Het is een herkenbaar centrum waarvan delen als waardevol dorpsgezicht kunnen bestempeld worden.

Streefdoel is het versterken van het centrum zonder de belevingswaarde te verminderen. Om de beleving en beeldkwaliteit te bewaren, wordt vooropgesteld om geen (sterke) verhoging van het aantal toegestane bouwlagen en hoogbouw toe te laten. Enkel in de Kapelstraat wordt de mogelijkheid van het bouwen van een extra woonlaag voorzien.

Nieuw- en herbouwprojecten moeten gerealiseerd worden in harmonie met de omgeving. Waar mogelijk wordt er verweving of clustering van functies gerealiseerd, op deze centrale locatie dient de ruimte immers optimaal te worden ingezet.

De ruimtes met een meer publieke functie (pleinen, omgeving van gemeenschapsfuncties, ...) moeten ontwikkeld worden als echte ontmoetingsruimtes voor de woonkern van Aartselaar.

Strategisch ontwikkelingsgebied Baron van Ertbornstraat

In het centrum van de gemeente bevindt zich een nog onontwikkelde ruimte tussen de Lindelei en de Baron van Ertbornstraat. Het betreft een verlaten supermarkt(terrein). Het huidige gebruik van de site draagt weinig bij aan de (beeld)kwaliteit van het centrum. Gezien de centrale ligging van de site en gezien het huidige gebruik weinig waardevol is, wordt een herontwikkeling van deze site door de gemeente als prioritaire actie vooropgesteld. Bij de ontwikkeling van dit gebied moet bijzondere aandacht gaan naar:

- Op deze centrale locatie moet worden voorzien in een mix van wooneenheden (grotere wooneenheden worden afgewisseld met kleinere wooneenheden).
- Realisatie van een kleinschalig inbreidingsproject dat de draagkracht en beeldkwaliteit van de omgeving niet verstoort: qua schaal, inrichting en inpassing moet er rekening worden gehouden met de impact op de omliggende woningen (lichtinval, privacy, beeldkwaliteit).
- Een hoogwaardige inrichting van het openbaar domein, creëren van aangename verblijfsruimte. Hierbij moet ook bijzondere aandacht gaan naar de connectie met de as Baron van Ertbornstraat.
- Een deel van het gebied moet een groene invulling krijgen om het groen en residentieel karakter van de Aartselaar te benadrukken.
- Creëren van een aanvullend netwerk aan verbindingen voor zachte weggebruikers, afgestemd op het bestaand netwerk in de kern.
- Gemotoriseerd verkeer mag het gebied niet volledig kunnen doorkruisen om sluipverkeer te vermijden en de leefbaarheid van het gebied hoog te houden.
- Een project op deze strategische locatie, moet meer bieden dan louter woningen. Diensten en beperkte detailhandel ondersteunend aan het wonen wordt ook toegelaten.
- Voor de ontwikkeling van het binnengebied moet een masterplan gemaakt worden.

Voorzieningencluster (t.h.v. de (oude) gemeentemagazijnen)

De gemeentemagazijnen gelegen tussen de Carilolei en de Leon Gilliotlaan, kwamen in de zomer van 2015 leeg te staan. Deze gemeentemagazijnen en aansluitende parking hebben weinig architecturale kwaliteiten. Een herontwikkeling van deze site wordt als prioritaire actie vooropgesteld.

De gemeente wil op deze site een nieuw stedelijk gebouw voor openbaar nut realiseren, waarbij verschillende verenigingen en vrijetijdsfuncties gebundeld worden. Het bundelen van voorzieningen in één gebouw heeft verschillende voordelen:

- delen van de kosten van een gebouw (energie, ...);
- grotere flexibiliteit aan voorhanden ruimtes (grote zalen, kleine zalen, ...);
- administratieve vereenvoudiging;
- sociale interactie bewoners (gemeenschapsgevoel).

Daarnaast biedt deze centrale locatie ook een verbetering ten aanzien van de nu verspreid gelegen locatie van enkele voorzieningen. Vandaag zijn enkele gemeenschapsfuncties eerder perifeer gelegen, temidden van een woonwijk, waar deze verkeersoverlast veroorzaken. Een vrijetijdscentrum op een centrale locatie ligt op wandel-fietsafstand van de verschillende woonwijken. Bovendien zijn er enkele parkings in de buurt gelegen.

De oude gemeentemagazijnen moet worden ontwikkeld als project waar verschillende generaties en organisaties terecht kunnen. Ook verenigingen of doelgroepen die nu geen vaste plek hebben in Aartselaar, kunnen terecht in dit vrijetijdscentrum. Bij het architecturaal ontwerp moet bijzondere aandacht gaan naar flexibiliteit in functie van een multifunctioneel gebruik (bv. verplaatsbare wanden, tribunes, ...). De site wordt ingericht met een onder meer:

- polyvalente ruimtes, vergaderruimtes: Deze ruimtes kunnen worden ingezet voor vergaderingen, workshops, lezingen, ...;
- Beperkte, opslagruimte voor verenigingen...
- vaste ontmoetingsruimtes voor bepaalde groepen (bv. ouderen).

Met dit project worden ook enkele bijkomende woningen gerealiseerd. Op de bovenste verdieping van het nieuw gebouw voor openbaar nut zullen appartementen komen, met een aparte toegang. De gemeente wenst op deze centrale locatie in de gemeente het wonen te verweven met gemeenschapsfuncties waar inpasbaar.

Door bijkomend onderzoek moet bekeken worden of de muziekschool mee in het project wordt betrokken.

De herontwikkeling van deze site kan worden gekoppeld aan de herontwikkeling van het Laar.



Buertstede

Ondanks het feit dat de wijk Buertstede is afgesneden van de kern van Aartselaar door de A12 biedt deze woonwijk een hoge woonkwaliteit. Door een herinrichting van de A12 zou de relatie met het centrum van Aartselaar hersteld kunnen worden. Een extra verbinding tussen de Hoevelei en de Buertstedelei kan gerealiseerd worden waardoor het voorzieningenapparaat in het kerngebied makkelijker vanuit de Buertstede kan bereikt worden.

RUP Beukenhoflaan

Op de grens met de A12 ligt een deels in onbruik geraakte KMO-zone. Gezien zijn ligging vlakbij de kern en de onmiddellijke nabijheid van een residentiële woonzone (Beukenhoflaan en omgeving) is een herinvulling met bovenlokale bedrijvigheid van deze zone niet gewenst. Ter versterking van de kern, wordt hier een strategisch project 'Beukenhoflaan – A12' voorzien voor wonen en woonondersteunende functies. Meer stedelijke woonvormen kunnen aan de kant van de A12, eerder residentiële bebouwing aansluitend bij de Beukenhoflaan aan de andere zijde. Het rusthuis en de bestaande handelszaak (die een eerder lokaal karakter heeft) kunnen hierin geïncorporeerd worden.

In 2007 werd het RUP 'Beukenhoflaan – A12' vastgesteld. Een groot deel van dit RUP werd ondertussen reeds ontwikkeld.

Aartselaar-centrum werd opgedeeld in een aantal subdeelruimten rondom een centraal kerngebied. De ontwikkelingsperspectieven worden bepaald aan de hand van deze subdeelruimten.

De hoofdoelstelling is een sterke ruimtelijke samenhang te bekomen tussen deze subdeelruimten onderling en met het kerngebied. Binnen de subdeelruimten bestaan er een aantal ruimtelijke problemen, maar ook kansen voor nieuwe ontwikkelingen. Een geïntegreerde aanpak binnen de deelruimte 'Aartselaar-centrum' is gewenst voor het gezamenlijk oplossen van deze knelpunten. Een geïntegreerde aanpak leidt tot een betere ruimtelijke samenhang, een intensiever ruimtegebruik en een hogere beeldwaarde.

Kerngebied

Binnen het centrum van Aartselaar wordt een kerngebied afgebakend waarbinnen zich het commerciële centrum situeert. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar hogere woondichtheden (streefdoel 25 woningen / ha) verweven met handel en diensten.

De verweving met andere functies mag ruimtelijke draagkracht in het gebied niet overschrijden. Kleinschalige, lokale economische activiteit kan hier plaatsvinden zolang ze niet hinderlijk is voor de woonkwaliteit. De binnengebieden die in deze subdeelruimte voor ontwikkeling op korte termijn in aanmerking komen, kunnen ruimte voorzien voor handel en diensten.

De zwakke weggebruiker krijgt binnen het centrum voorrang op de andere vervoersmodi. De gemeente dient een beleid te voeren die het autoluw karakter moet stimuleren waardoor sluikparkeren en sluisroutes verhinderd wordt in de aanliggende woonwijken. Binnen deze subdeelruimte moet het parkeren zoveel mogelijk geclusterd opgevangen worden.

Bestaande 'parkeerpleinen' bevinden zich achter het cultureel centrum, en nabij de aanwezige supermarkten. Het kerngebied moet goed toegankelijk blijven voor openbaar vervoer en zacht verkeer. Binnen dit gebied wordt een gemengd verkeerssysteem toegepast.

Kleine Grippe-Leeuwerik

De gemeente wenst de aanwezige woonkwaliteit te behouden. Binnen deze ruimte bevindt er zich slechts één binnengebied dat voor ontwikkeling in aanmerking komt (BG5). Dit gebied kan op korte termijn aangesneden worden en wordt bij voorkeur ontsloten langsheen de F. van den Berghelaan. De bestaande speelpleintjes worden behouden.

De woonstraten krijgen een aangename en veilige inrichting 'zone 30' met de nodige groenvoorzieningen en verkeersremmende maatregelen. De veel gebruikte voet- en fietsverbinding tussen de Baron v. Erftornstraat en de Frits van den Berghelaan geeft aansluiting op het centrum en een bushalte en blijft behouden. Ook de landschappelijk waardevolle voet- en fietsverbinding via de Jan Stobbaertslaan met de Kontichsesteenweg blijft behouden. Een mogelijke aanluiting over de Kontichsesteenweg met de wijk Ysselaar moet onderzocht worden.

De Leug

De subdeelruimte 'De Leug' met als centrale verzamelweg de Carillolei, aansluitend op de Leugstraat bevat naast een aantal verkavelingen enkele openbare functies. Het betreft een rusthuis, lagere school en enkele groene speelpleintjes. De binnengebieden in dit deelgebied worden op korte termijn ontwikkeld (indien haalbaar) met als hoofdfunctie wonen. Buurtvoorzieningen kunnen in beperkte mate verweven worden.

Op de grens met de A12 ligt een deels in onbruik geraakte KMO-zone. Er bevindt zich een reeds lang leegstaand (en in slechte staat verkerend) bedrijfspand, een tegelhandel (nog in exploitatie) en het rusthuis Zonnemende. Gezien zijn ligging vlakbij de kern en de onmiddellijke nabijheid van een residentiële woonzone (Beukenhoflaan en omgeving) is een herinvulling met bovenlokale bedrijvigheid van deze zone niet gewenst. Ter versterking van de kern, wordt hier een strategisch project 'Beukenhoflaan – A12' voorzien voor wonen en woonondersteunende functies. Meer stedelijke woonvormen kunnen aan de

kant van de A12, eerder residentiële bebouwing aansluitend bij de Beukenhoflaan aan de andere zijde. Het rusthuis en de bestaande handelszaak (die een eerder lokaal karakter heeft) kunnen hierin geïncorporeerd worden.

Ook in deze subdeelnatuur worden alle straten ingericht als aangenamen woonstraten met verkeersremmende maatregelen. De Leon Gilliotlaan neemt hierin een bijzondere functie in als alternatieve en veilige fietsverbinding (t.o.v. de Kapellestraat) aansluitend op de gewenste toeristisch-recreatieve verbinding door de Reukens-richting Koekoek-Lindenbos (zuidwaarts) en richting centrum en het sportcentrum (noordwaarts).

Ten Dorpe

Deze deelnatuur bevat het enige woonuitbreidingsgebied (Lindelei) te Aartselaar. Het gebied heeft een kernversterkende potentie en komt in aanmerking voor ontwikkeling. Het woonuitbreidingsgebied is ruimtelijk goed gelegen, in de nabijheid van de kern. Door het ontwikkelen van dit gebied kan het lokale woonweefsel verdicht worden, de rand van Aartselaar – centrum afgewerkt worden en de relatie met het park Solhof en het sportcentrum versterkt worden. Conform de woonbehoefte studie is het noodzakelijk dit gebied op korte termijn aan te snijden. De ontwikkeling kan evenwel gefaseerd gebeuren. Een dichtheid van 15 woningen/ha wordt nagestreefd. Binnen deze deelnatuur fungeert de Lindelei als lokale verzamelweg. Het kerngebied is eveneens toegankelijk via de Stijn Streuvelsstraat. Vanuit het achterliggende openruimte gebied (Brie) kan deze woonwijk bereikt worden via enkele voet- en fietswegen. Het is wenselijk deze relaties te behouden en de verbinding met het centrum voor langzaam verkeer (o.a. via een voetweg aan de Ernest Claeslaan) te behouden. Ook het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied houdt rekening met deze structurerende langzaam verkeersverbindingen en sluit hierop aan. Het woonuitbreidingsgebied wordt bij voorkeur ontsloten langs de Lindelei.

Solhof-sportcentrum Sportcentrum

Uitbreiding in oostelijke richting (RUP Sportcentrum)

Beide elementen worden geïntegreerd tot een recreatief element aan de rand van de kern van Aartselaar. 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. 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.

De bestaande relaties tussen het recreatiegebied en de kern worden op twee niveaus versterkt. Enerzijds wordt de onderlinge relatie versterkt door de binding tussen het park Solhof en het sportcentrum aan te halen. Hiervoor wordt het park uitgebreid en wordt de recreatiezone ontsloten via een fiets- en voetgangersverbinding door het park. De uitbreiding van het park kan plaatsvinden op de percelen grenzend aan de Kleistraat (momenteel agrarisch). Via dit gebied kan een tweede toegang tot het sportcentrum, voorbehouden voor langzaam, gerealiseerd worden. Het gemotoriseerd verkeer wordt bijgevolg sterker gescheiden van de zwakke weggebruiker waardoor de veiligheid toeneemt. Bovendien wordt de (gevaarlijke) oversteekplaats in de bocht van de Kleistraat richting Groeningelei gemeden en het verkeer sterker afgeremd door de bijkomende oversteekplaats.

Anderzijds wordt de relatie met de kern versterkt door de langzaam verkeersas door te trekken richting centrum.

De bestaande hotel- en congresactiviteiten in het kasteel Solhof worden bestendig maar krijgen geen (ruimtelijke) uitbreidingsmogelijkheden. Het omliggende park moet immers deel blijven uitmaken van het openbaar domein en een uitbreiding zou mogelijk de ruimtelijke draagkracht kunnen overschrijden.

In 2008 werd het RUP 'Sportcentrum' vastgesteld waarin het recreatiegebied langs oostelijke zijde werd uitgebreid i.f.v. 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 sportcomplex. Het oefenveld werd anno 2017 nog niet gerealiseerd

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 2017, 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. Het nieuwe zwembad zal een fors volume in beslag nemen en zal vooral ook een ruimere parking vereisen. Verder wenst de gemeente 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.

Door middel van een masterplan zal een integrale visie worden uitgewerkt voor dit gebied, hierbij wordt onderzocht of een aanpassing van de contour van het recreatiegebied noodzakelijk is. Dit masterplan wordt dan vertaald in een RUP.

Buurtstede

Het bestaande speelplein blijft behouden, het gebied wordt niet aangesneden voor wonen. Een binnengebied (BG2) komt in aanmerking voor ontwikkeling in het kader van de gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied langs de A12. Vanuit de optiek om de oost-west relatie tussen Aartselaar – centrum en Buurstede te versterken wordt voorgesteld het gebied te bestemmen voor woonfuncties en lokale handelsfuncties.

3.2.5. Ontwikkelingsperspectieven voor de kern Koekoek-Lindenbos

De deelruimten Koekoek en Lindenbos worden verder ontwikkeld in functie van de gewenste woonkwaliteit. De aanwezige voorzieningen staan in functie van de aanwezige behoefte en de ruimtelijke draagkracht van het gebied. Het binnengebied BG 15 wordt op korte termijn ontwikkeld om de aanwezige woonbehoefte op te vangen.

In de wijken Koekoek en Lindenbos zijn nog enkele onbebouwde binnengebieden aanwezig.

Voor de wijk Lindenbos wordt voorgesteld om voor bijkomende ontwikkelingen een hogere dichtheid te hanteren dan de huidige dichtheid, mits behoud groen karakter. De lage dichtheid die vandaag gehanteerd wordt (woonpark) is op deze goed ontsloten locatie, in stedelijk gebied, niet meer in overeenstemming met de taakstelling voor het stedelijk gebied en niet meer afgestemd op de woonwensen in deze regio.

Voor de wijk Koekoek is verdere verdichting mogelijk mits voldoende aandacht gaan naar de inrichting van het openbaar domein en het verbeteren van de doorwaadbaarheid en de verkeersleefbaarheid voor de zwakke weggebruikers naar de omliggende wijken (bv. aanpak van enkele kruispunten op de Pierstraat).

3.2.6. Acties en maatregelen

Opmaak RUP Solhof— Lindelei

De uitbreiding van het park Solhof wordt gekaderd in een algemeen concept waarin eveneens de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Lindelei wordt geïntegreerd.

Opmaak van een RUP voor het woonuitbreidingsgebied Lindelei.

Aldus kan een samenhangend plan worden opgemaakt voor het park en het noordoosten van Aartselaar—centrum. Doelstellingen van het plan zijn:

- De huidige congres- en hotelactiviteiten in het kasteel Solhof te regulariseren maar ook duidelijk te begrenzen.
- De uitbreiding van het park te realiseren.
- Een verbinding voor fietsers en voetgangers te maken tussen het centrum van Aartselaar en het sportcentrum via het park, aansluitend op de Lindelei.
- Opnemen van een gefaseerde ontwikkeling voor het woonuitbreidingsgebied Lindelei, zodat het deel 1b slechts kan aangesneden worden indien het deel 1a reeds (voor een deel) gerealiseerd is. Deze fasering moet een te grote versnippering van het gebied voorkomen indien het niet volledig ontwikkeld zou worden.

[...]

Opmaak RUP Kerngebied

Voor de subdeelnruimte 'kerngebied' zal een ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgemaakt met als doelstellingen:

- Het verhogen van de woondichtheden.
- Het bestendigen en eventueel bijkomend aantrekken van lokale handelszaken.
- Het vermijden van bovenlokale handelszaken, deze horen immers thuis langs de stedelijke as van de A12.

Opmaak RUP of verordening 'differentiatie woonvormen'

Met dit plan zal een uitspraak worden gedaan over:

- woningtypologie (meergezinswoningen, twee-onder-één-dakwoning, eengezinswoning) toegelaten of niet): opleggen van randvoorwaarden, afbakenen zones,...
- bouwvoor (halfopen, open, gesloten, of combinaties),
- gabariet
- functies (handel, horeca, diensten ...) in combinatie met wonen

Strategisch project Beukenhoflaan - A12

[...]

Afstemming ontwikkelingsperspectieven Buurstede-Aartselaar op ontwikkeling as A12

[...]

3.3 De open ruimten: 2 beekvalleien als lokale verbinding tussen de 'groene vingers'

3.3.1. Context

Geen aanpassing.

3.3.2. Visie

Geen aanpassing.

3.3.3. Concepten

Geen aanpassing.

3.3.4. Nadere uitwerking: visie en doelstellingen voor de Struisbeek

Binnen de beheersmaatregelen voorgesteld in het GNOP en de wens voor de ontwikkeling van een landschapsstructuur voor de Struisbeek moeten volgende uitgangspunten de leidraad zijn tot het realiseren van het gewenste landschapsbeeld:

- voor de meest aangetaste plekken moet een minimumbasis aanwezig zijn van een landschappelijke structuur (bvb. de waterloop ter hoogte van Atlas Copco);
- de relaties tussen de parkdomeinen en het omliggende agrarische gebieden moeten, waar nodig, versterkt worden;
- Bij de ontwikkeling van industriële activiteiten in de nabijheid van de waterloop moet een minimumafstand gerespecteerd worden waar natuurlijke vegetatie kan groeien.

Volgende structurele ingrepen worden voorgesteld en ingebracht in het overleg met de provinciale hogere overheid:

1. Signaalgebied Cleydael – opmaak RUP

De waterproblematiek t.h.v. de Cleydaellaan is vrij groot; zowel de golfclub als de Cleydaellaan staan regelmatig helemaal onder water. De gemeente wil i.h.k.v. de herziening van zijn GRS, een suggestie doen voor de aanpak van de waterproblematiek in dit gebied en suggereert naar de hogere overheid de opmaak van een RUP 'Signaalgebied Cleydael' op korte termijn.

- Visie: aanleg waterbergingsstelsel t.h.v. rietveld ten zuiden van de Cleydaellaan en inzetten vijver ten noorden van Cleydaellaan als waterbergingsstelsel. Beide systemen kunnen dienen als waterbuffer voor de Struisbeek bij hevige en langdurige regenval.

Ter hoogte van het waterzuiveringsstation, na het overstort wordt door het GNOP een overstromingszone voorgesteld om een nazuivering mogelijk te maken. Dit zou kunnen uitgebreid worden tot een volwaardig natuurlijk ingericht bekkendat kan dienen als waterbuffer voor de Struisbeek bij hevige en langdurige regenval. Ook ter hoogte van het kasteel Cleydael aan de golfparking en aan de waterloop ter hoogte van de grens met Hemiksem kunnen natuurlijke overstromingsgebieden ingericht worden of laaggelegen gebieden ingericht voor de opvang van piekdebieten. Deze ecologische infrastructuur verhoogt tevens de diversiteit aan fauna en flora wat het natuurlijk en landschappelijk karakter van de beekvallei verhoogt.

2. Struisbeekvallei – ruimte voor water/signaalgebied wijk Ysselaar

Tevens kan Door een natuurtechnische ingreep kan het debiet omlaag gehaald worden. Waar de Struisbeek ter hoogte van Atlas copco werd rechtgetrokken, moet bekeken worden of het herstel van een meanderende loop mogelijk is. De gemeente wil i.h.k.v. de herziening van zijn GRS, een suggestie doen voor ontwikkeling van dit gebied en suggereert naar de hogere overheid de opmaak van een RUP 'Signaalgebied Grote Struisbeek' op korte termijn.

- **Plangebied RUP:** vallei van de Struisbeek en directe omgeving tussen A12 en Dijkstraat; contour verder te verfijnen bij opmaak RUP.
 - **Visie**
 - o ruimte geven voor water: herstel functie waterafvoer van de waterloop door herstel van de meanderende loop
 - o herbestemmen van dit KMO- en industriegebied naar natuurgebied/gemengd open ruimtegebied + zone voor waterbergingsgebied
 - o behoud van het containerpark
- De gemeente wenst het containerpark op de huidige locatie te behouden. Indien uit verder onderzoek in kader van de opmaak van het RUP voor de vallei voor de Struisbeek – wijk Ysselaar zou blijken dat behoud niet mogelijk is, dan wordt een RUP opgemaakt voor de nieuwe locatie van het containerpark.
- o behoud zonevreemde woning (voormalig landbouwbedrijf) beperkte uitbreidingsmogelijkheden cfr. Vlaamse Codex voor zonevreemde woningen



Figuur 12 Situering signaalgebied Struisbeekvallei – wijk Ysselaar op gewestplan



Figuur 13 Situering signaalgebied Struisbeekvallei – wijk Ysselaar op orthofoto

Overige structurele ingrepen Struisbeekvallei

3. Versterken natuurlijk patroon beek over gehele beekvallei

Binnen het GNOP werden enkele beheersmaatregelen beschreven om het natuurlijk patroon over de gehele beekvallei te versterken. Door deze maatregelen kan de beek versterkt worden als natuurlijke as binnen de gemeente en als dwarsverbinding tussen de groen vingers.

4. Verminderen intensief landbouwgebruik in zone langsheen waterloop

De beekvallei kan haar landschappelijke structuur versterken indien het intensief landbouwgebruik langsheen de waterloop vermindert. Hierdoor kan de vallei van de Struisbeek meer ruimte verkrijgen.

5. Recreatieve routes langsheen de beekvallei

Een aantal recreatieve voorzieningen, sportfaciliteiten en kasteelparken liggen in de nabijheid van de Struisbeek. Deze recreatieve elementen kunnen via wandel- en fietsroutes aan de beekvallei gekoppeld worden. Daarnaast vormt het landschappelijk karakter van de Struisbeek een mooie omgeving voor toeristisch gebruik. Wandel- en fietsroutes langsheen de beekvallei, al dan niet gecombineerd met een bestaande weg, zijn gelegen in een kader dat overeenstemt met de functie van dagtoerisme en van een verkeersveilige omgeving voor de zwakke weggebruiker.

4. DEELSTRUCTUREN

[...]

4.1 Gewenste nederzettingsstructuur

4.1.1. Visie

De kernen moeten versterkt worden door het realiseren van woonprojecten, hoofdzakelijk inbreidingsgericht, het concentreren van lokale gemeenschapsvoorzieningen en het ondersteunen van kleinhandel. Er wordt gestreefd naar het ontwikkelen van twee compacte gehelen: Aartselaar – centrum en Koekoek – Lindebos (zie deelruimten). De eerste krijgt hierbij duidelijk de rol van lokale commerciële kern waar een beperkte verdichting mogelijk is. Dit onderscheid in ontwikkelingsperspectief tussen beide nederzettingen volgt de selecties gemaakt in het RSPA²⁹. Verdere ontwikkeling van linten en verspreide bebouwing buiten beide nederzettingen wordt tegengegaan.

[...]

Door een rationeler grondgebruik, inbreidingsprojecten en woningdifferentiatie de ontwikkeling van een aantal binnengebieden en het uitbouwen van de woonkwaliteit kunnen opnieuw bewoners aangetrokken worden.

Wanneer de gemeente in dit proces sturend optreedt, kan zij er voor zorgen dat jonge gezinnen in de gemeente kunnen komen of blijven wonen (betaalbare woningen). Dit zou het verouderingsproces in Aartselaar kunnen tegenhouden. Er wordt tevens gestreefd naar het realiseren van een beperkt percentage sociale woningen of kavels.

De aanpak van het bestaande woningpatrimonium, het stimuleren van nieuwe projecten, de woonkwaliteit verhogen en het creëren van een verscheidenheid aan woningtypes staan hierbij centraal.

4.1.2. Suggesties omtrent elementen van bovenlokaal niveau: wonen aan de A12

[...]

Ter hoogte van de woonkernen Aartselaar en Buurstede is het wenselijk de barrièrewerking van de A12 te milderen. Om de continuïteit van het woonweefsel te garanderen, wordt voorgesteld om ter hoogte van Aartselaar en Buurstede voldoende woningen langs de A12 te voorzien. Het strategisch project 'Beukenhoflaan – A12' kadert in het verhogen van de woonkwaliteit langs de A12 ter hoogte van de kernen. Het verhogen van de woonkwaliteit is hierbij een voorwaarde. Indien een daktunnel kan gerealiseerd worden, kan effectief een voorstedelijk plateau gerealiseerd worden. Vanuit de lokale nederzettingsstructuur kunnen iets hogere bouwvolumes aan weerszijden van de A12 fungeren als wanden voor een nieuw plein. Een kwalitatief nieuw plein kan een meerwaarde betekenen voor het openbaar domein in de compacte kern. Via de Hoevelei kan een fysiek verbinding gemaakt worden tussen het nieuw plein op de A12 en het historisch Laar in het centrum.

Wanneer echter op korte of middellange termijn geen ondertunneling van de A12 wordt vooropgesteld door de hogere overheid, mogen de woonzones langs de A12 niet verder geïntensifieerd te worden. Door de aanwezigheid van de bovenlokale weginfrastructuur is de huidige woonkwaliteit hier te laag. Het aantal woonlagen mag niet worden opgetrokken. Daarentegen wordt het wel toegelaten om in deze zone horeca en handelsactiviteiten te voorzien, mits voldaan aan volgende voorwaarden:

- Relatief beperkte bouwhoogte, zodat het integreerbaar is met het woongebied.

²⁹ Koekoek – Lindebos is volgens het RSPA een nederzetting. Daarom zijn de ontwikkelingsmogelijkheden daar beperkter.

- Ontsluiting via ventweg A12
- Enkel handel met een toonzaalfunctie en horeca zijn toegelaten handelsactiviteiten. Deze functies vormen een gevel voor de achtergelegen woongebieden.

4.1.3. Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen

[...]

Zonevreemde woningen gelegen in de deelruimte Aartselaar centrum of Koekoek / Lindenbos of onmiddellijk aansluitend op één van deze deelruimten

Aangezien de omschrijving van de deelruimten Aartselaar centrum en Koekoek / Lindenbos in grote lijnen overeenstemt met de woongebieden op het gewestplan, situeren zich in deze deelruimte weinig zonevreemde woningen.

Een belangrijke uitzondering vormen de woningen gelegen langs de Leugstraat en de Leeuwerikenlaan, in totaal een 20-tal woningen gelegen in agrarisch gebied. Aangezien het een goedgekeurde gemeentelijke verkaveling betreft, heeft het geen meerwaarde deze zone om te vormen tot woongebied. Het open ruimte gebied 'De Notelaar' tussen de kern van Aartselaar en de activiteiten-as van de A12 wordt bestendigd. Verdere aansnijding van deze open ruimte wordt niet toegelaten zodat dit gebied kan blijven fungeren als buffer tussen de woonkern en de bedrijvenas.

Aangezien ze rechtstreeks aansluiten op de deelruimte Aartselaar centrum wordt voorgesteld er geen beperkingen op te leggen. Via een op te maken RUP zonevreemde woningen kunnen ze in het woongebied opgenomen worden. Aangezien het een goedgekeurde gemeentelijke verkaveling betreft die volledig gerealiseerd is, kunnen geen bijkomende woongelegenheden gerealiseerd worden.

[...]

4.1.4. Doelstellingen en maatregelen

[...]

Ontwikkeling van bijkomende woongebieden

__ kaart 3 : aan te snijden binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden

De gemeente brengt onderstaande visie en ontwikkelingsperspectieven voor bijkomende woningen en woongebieden in als suggestie in het afbakeningsoverleg met het Vlaams Gewest. Indien de gemeente niet wordt opgenomen in de afbakening van het grootstedelijk gebied, zullen de onderstaande fasering en richtcijfers/dichtheden behouden blijven.

Paragraaf wordt ook voor het overige volledig geschrapt en vervangen door onderstaande.

In 2009 werd het grootstedelijk gebied Antwerpen definitief afgebakend met een gewestelijk RUP. Hierin werd ook een visie opgenomen aangaande de aansnijding en ontwikkeling van binnengebieden.

Deze visie baseerde zich echter op een voorstudie (ter voorbereiding van het RUP) die was opgesteld in 2005. Ondertussen zijn we, anno 2017, 12 jaar verder en is de huidige toestand, ruimtelijke en planningscontext van enkele binnengebieden gewijzigd. De gemeente Aartselaar wil met de herziening van zijn GRS dan ook een hernieuwde visie formuleren aangaande de aansnijding van binnengebieden en bijkomend woonuitbreidingsgebied.

Er zijn in Aartselaar niet veel onbebouwde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden meer, hieronder wordt een overzicht gegeven:

Tabel 19 Overzicht resterende binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden

NR	naam	bestemming	Opp (ha)	omschrijving
1	van Den Berghelaan	woongebied	1,20	binnengebied aan de jeugdbeweging(en) achter het gemeentehuis
2	Nachtegaallaan	woongebied	0,19	speelpleintje
3	van de Woestijnelaan	woongebied	0,26	speelpleintje
4	Vinkenlaan	woongebied	0,54	Braakliggend gronden tussen de school en de Vinkenlaan
5	Baron van Ertbornstraat	woongebied	0,56	voormalige supermarkt plus grote parking, staat al jaren leeg
6	Lindelei	woonuitbreidingsgebied	9,28	ligt in signaalgebied, RUP voor in opmaak, sluit aan bij Solhof
7	Lindenbos	woonpark	4,27	diepe tuinen + onbebouwd percelen
8	Koekoek - west	woongebied	2,09	voornamelijk weide, sluit aan bij terreinen van de scouts Sint-Jan
9	Koekoek - oost	woongebied	0,98	weide

Kwalitatief gedeelte

Niet ontwikkelbare binnengebieden

In de kern van Aartselaar zijn er nauwelijks nog grote onbebouwde binnengebieden. De nog aanwezige kleine binnengebieden betreffen vooral (speel)pleintjes en groene ontspanningsruimte (voor de jeugd). Het behoud van deze ruimtes met een groen karakter wordt vooropgesteld om de leefbaarheid en belevingswaarde in de kern hoog te houden. Deze ruimtes zijn enerzijds belangrijk voor de jeugd (zowel voor de allerkleinsten die gebruikmaken van de speelpleintjes, als voor de adolescenten die gebruikmaken van de binnengebieden voor hun verenigingen). Anderzijds zijn deze ruimtes ook belangrijk als groene rustpunten in de kern voor de andere generaties. Doelstelling is om deze ruimtes te behouden als ademruimte voor de omliggende wijken. Voor volgende binnengebieden wordt om bovenstaande reden, geen aansnijding vooropgesteld:

Tabel 20 Niet-ontwikkelbare binnengebieden

NR	naam	Opp (ha)	omschrijving
1	van Den Berghelaan	1,20	speel – en activiteiten zone achter politie: belangrijk gebied voor de Aartselaarse jeugdverenigingen
2	Nachtegaallaan	0,19	speelpleintje
3	van de Woestijnelaan	0,26	speelpleintje

Aartselaar beschikt over meer speelpleintjes dan de hierboven aangehaalde gebieden. Die speelpleintjes vormen echter geen 'binnengebieden' waarover conform de richtlijnen in een structuurplan uitspraak moet over worden gedaan over de al of niet aansnijding i.f.v. wonen.

Binnengebieden betreffen immers twee of meer (grotendeels) onbebouwde percelen, die in de meeste gevallen niet of beperkt gelegen zijn langs uitgeruste weg.

Ontwikkelbare binnengebieden

Binnengebied 4: Vinkenlaan

Dit binnengebied betreft een braakliggend terrein tussen de Vinkenlaan en het scholencomplex De Blokkendoos. De terreinen worden niet gebruikt door de school; de open lucht speel- en gebruiksruimte van de school situeert zich langs de Leon Gilliotlaan. Dit binnengebied is centraal gelegen en is bovendien goed ontsloten (via de Vinkenlaan).

Bij de ontwikkeling van dit gebied moet bijzondere aandacht gaan naar:

- Realisatie van een kleinschalig inbreidingsproject dat de draagkracht en beeldkwaliteit van de omgeving niet verstoort: qua schaal, inrichting en inpassing moet er rekening worden gehouden met de impact op de omliggende woningen (lichthinder, privacy, beeldkwaliteit). Zo moet bijvoorbeeld de bouwhoogte van de woningen in harmonie zijn met de omgeving.
- Voorzien van een doorsteek voor langzaam verkeer naar de schoolcampus.
- Beperken van de wegenis door een efficiënte indeling van het gebied.
- Gezien de ligging centraal in de woonkern wordt de realisatie van eengezinswoningen in open bouwvorm niet toegelaten.
- De realisatie van een groepswooningbouwproject³⁰ in open bouwvorm wordt wel toelaten. De gemeente wil hiermee innovatieve woonvormen (geschakelde woningen) niet uitsluiten. Een groepswooningbouw dient wel steeds in harmonie te zijn met de directe omgeving (bv. afstemmen bouwhoogte).
- Een hoogwaardige inrichting van het openbaar domein, creëren van aangename verblijfsruimte.
- behoud groen karakter, voldoende (semi)-publiek groen.



Figuur 14 Binnengebied Vinkenlaan

³⁰ Groepswooningbouw: het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.

Binnengebied 5: Baron van Ertbornstraat:

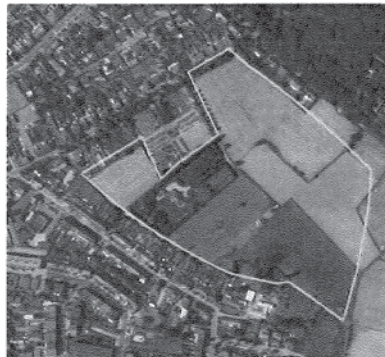
Dit binnengebied betreft een voormalige handelssite, die al verschillende jaren leeg staat. Dit omvangrijk braakliggend bedrijventerrein tast de beeldwaarde en woonkwaliteit van de woonomgeving aan. Het terrein is momenteel grotendeels verhard, wat in contrast is met het eerder groene karakter van de andere binnengebieden in de kern van Aartselaar. Het binnengebied is zeer centraal gelegen.

Bij de ontwikkeling van dit gebied moet bijzondere aandacht gaan naar:

- Op deze centrale locatie moet worden voorzien in een mix van wooneenheden (grotere wooneenheden worden afgewisseld met kleinere wooneenheden).
- Realisatie van een kleinschalig inbreidingsproject dat de draagkracht en beeldkwaliteit van de omgeving niet verstoort: qua schaal, inrichting en inpassing moet er rekening worden gehouden met de impact om de omliggende woningen (lichthinder, privacy, beeldkwaliteit).
- Voorzien van voldoende doorsteken voor langzaam verkeer
- Een project van dergelijke opvang op deze strategische locatie, moet meer bieden dan louter woningen. Een diversiteit aan functies verenigbaar met het wonen wordt toegelaten (wonen, kleinschalige handel, vrije beroepen en diensten, parkeren ...)
- Voorzien in voldoende parkeerplaatsen zowel voor wagens als voor fietsen (al dan niet gedeeltelijk ondergronds).
- Een hoogwaardige inrichting van het openbaar domein, creëren van aangename verblijfsruimte. Hierbij moet ook bijzondere aandacht gaan naar de connectie met de as Baron van Ertbornstraat.
- De bouwhoogte moet beperkt blijven op het dorpse karakter van de gemeente te bewaren en om het effect inzake privacy om de omliggende tuinen te beperken.
- Voor de site moet een masterplan opgemaakt worden waarbij de ontwikkeling van de projectzone een coherent totaalproject nastreeft.
- Een deel van het gebied moet een groene invulling krijgen om het groen en residentieel karakter van de Aartselaar te benadrukken.
- Gemotoriseerd verkeer mag het gebied niet volledig kunnen doorkruisen om sluipverkeer te vermijden en de leefbaarheid van het gebied hoog te houden.



Binnengebied 6: Lindelei:



Dit betreft het enige resterende woonuitbreidingsgebied van Aartselaar. Het gebied is ruimtelijk goed gelegen; het ligt op wandelafstand van het centrum. Door het ontwikkelen van dit gebied kan het lokale woonweefsel verdicht worden, kan de rand van de woonkern afgewerkt worden en kan de relatie met het park Solhof en het sportcentrum versterkt worden. Bijzondere aandacht gaat naar de bestaande en de te herstellen langzaam verkeersverbindingen.

Het gebied is echter deels in overstromingsgebied en signaalgebied gelegen. Deze gronden kunnen niet ontwikkeld worden. Enkel de hoger gelegen gronden, gelegen in aansluiting met de Lindelei, komen in aanmerking voor ontwikkeling. De andere gronden zullen worden herbestemd naar een open ruimte bestemming in aansluiting met de omgeving en met hun feitelijk gebruik. Het areaal aan woonontwikkelingsgebied dat niet ontwikkeld wordt, zal elders in de gemeente gecompenseerd worden.

Twee zones aan de oostelijke rand van de woonkern van Aartselaar, op de overgang naar het open ruimte gebied rond Hof-te-Briez worden naar voren gebracht als mogelijke compensatiegebieden:

Zone 1: "Hof-te-Briezlaan"

Ter hoogte van de Hof-te-Briezlaan bevindt zich nog één van de weinige open zichten op de open ruimte vinger. In het kader van de visie om de woonkern meer te betrekken met het waardevolle open ruimte gebied, typerend voor de Antwerpse Zuidrand, wordt vooropgesteld het open zicht maximaal te vrijwaren.

Er kan een project gerealiseerd worden langsheen de Hof-te-Briezlaan dat zal zorgen voor een volwaardige afwerking zodat een hoogwaardig landschapsbeeld ontstaat en de blik vanuit de kern geleid wordt naar de open ruimte. In dit project zal ook de voormalige fabriek Lekens en Co worden geïntegreerd. Het woonproject wordt georiënteerd naar het landschap.

Vanuit deze doorsteek naar de open ruimte kan een padennetwerk vetrekken, waarbij de Hoeve-de-Briez fungeert als onthaalpoort. In de hoedanigheid als landschappelijke onthaalpoort vormt Hoeve-de-Briez ook de ideale locatie voor landbouwverbreding.

In plaats van het huidige woonlint door te trekken langsheen de Kapellestraat en zo de link met het achterliggende open ruimte gebied te verliezen, wordt het woongebied langsheen de Kapellestraat t.h.v. de open ruimte aan de Hof-te-Briezlaan, gedraaid en tegen de Hof-te-Briezlaan geplaatst. Bijkomend wordt het gebied achter de Kapellestraat, ten noorden van de Hof-te-Briezlaan, dat al lang niet meer in landbouwgebruik is, ook omgezet naar woongebied. Het gebied is gelegen nabij de kern, mist ruimtelijke structuur en biedt potentie om een duidelijke afwerking te vormen van het woonweefsel en zo een duidelijke grens te trekken tussen de woonkern en de open ruimte vinger.

Een andere (beperkt) zichtas naar de open ruimte, die bewaard moet worden; is de zichtas vanuit de windmolen op de open ruimte.

Zone 2: 'Filip de Pillecynlaan'

Ook de gronden in aansluiting met de Filip de Pillecynlaan (ca.0,9ha), die momenteel niet in landbouwgebruik zijn¹¹, vormen een ruimtelijk verantwoorde locatie voor de uitbreiding van het woongebied. Deze gronden liggen nabij het centrum van Aartselaar. Het gebied kan rechtstreeks ontsloten worden via de Filip de Pillecynlaan.

De gemeente zal bovenstaande visie verankeren in een RUP, waarin voor bovenstaande gebieden een herbestemming naar woongebied plaatsvindt. In dit RUP wordt ook een visie uitgewerkt voor Hoeve Hof-van-Briez. De gemeente zal in dit RUP onderzoeken welke vormen van functieverbreiding hier mogelijk zijn. Bij de opmaak van het RUP moet ook onderzocht worden welke publieke meerwaarde gecreëerd kan worden. Bijvoorbeeld in de vorm van een netwerk trage wegen langs het domein.



Figuur 15 Zicht op Hof-te-Briezlaan (en Hof-te-Briez in de achtergrond)



Figuur 16 Mogelijke compensatiegebieden i.f.v. niet ontwikkelbare gronden Lindelei

¹¹ cfr. databank Landbouwgebruikspcelen

Op onderstaande figuur wordt de voorgestelde ruiloperatie visueel weergegeven (zuidelijk deel Lindelei naar zone parallel Kapellestraat)



Voorgestelde ruil: zuidelijk deel
woonuitbreidingsgebied Lindelei
naar zones afwerking woonlint
open ruimte Hof-te-Briez

Binnengebied 7: Lindenbos:

In dit bouwblok bevinden zich nog enkele bebouwde percelen. De huidige woningdichtheid in dit bouwblok is laag: de woningen bevinden zich op grote percelen en hebben diepe tuinen (20 à 50m diep). Naast het feit dat hier nog enkele onbebouwde percelen aanwezig zijn, wordt de lage woningdichtheid vooral veroorzaakt door de bestemming woonparkgebied (15 wo/ha). Het hanteren van dergelijke lage dichtheid op deze locatie is deze achterhaald. Het gebied is gelegen in een grootstedelijk gebied en goed ontsloten (ligging nabij A12). Bovendien zijn dergelijke woningen op grote percelen niet meer in overeenstemming met de hedendaagse woonwensen.

Vooropgesteld wordt om in dit gebied hogere dichtheden toe te laten, mits behoud van het groen karakter van de wijk. Het groen karakter van de wijk draagt immers bij tot de woonkwaliteit in deze woonwijk.

Voor de percelen langs de A12 zal een achteruitbouwstrook worden voorzien, zodat deze woningen gescheiden worden van de negatieve beeldwaarde van de A12. Huidige vergunde woningen kunnen behouden blijven.

Naast klassieke woonvormen, moeten ook meer gedifferentieerde woonvormen (zoals urban villa's in het groen) hier een kans krijgen. Voor dergelijke woonprojecten worden enkele randvoorwaarden opgelegd zodat zij inpasbaar zijn in de omgeving (zo zijn groepswoonprojecten of meergezinswoningen met meerdere bouwlagen mogelijk maar moet een voldoende bufferafstand gerespecteerd worden ten aanzien van de overige woningen. Deze meer gedifferentieerde woonvormen met een hogere densiteit worden geconcentreerd in de woonstrook langs de A12, doch op voldoende bufferafstand van de bovenlokale infrastructuur. Het centrale deel van het binnengebied moet bewaard worden als groengebied als buffer naar de achterliggende woningen. Voor projecten in deze omgeving wordt een maximale bebouwings- en verhardingsindex van 40% per perceel nagestreefd, m.a.w. om voor meer dan de helft van het terrein een groen en open karakter te bewaren.



Figuur 17 Mogelijk inrichtingsprincipe binnengebied Lindenbos

Binnengebied 8: Koekoek-oost:

Dit binnengebied kan ontsloten worden via de Edgard Tinnellaan. Dit binnengebied moet ontwikkeld worden met een dichtheid van 25 wo/ha, hierbij is het echter belangrijk dat een groen karakter behouden wordt (bv. door te werken met geschakeld woningen, of gesloten woningen die gegroepeerd worden tot maximaal aantal woonegelegenheden). De minimale woningdichtheid van 25 woningen/ha moet enkel toegepast worden voor het deel van het binnengebied dat effectief wordt aangesneden.



Figuur 18 Binnengebied Koekoek-oost

Binnengebied 7: Koekoek –west:

Voor een deel van het gebied is reeds een verkaveling vergund (en deels gerealiseerd). Dit binnengebied moet ontwikkeld worden met een dichtheid van 25 wo/ha, hierbij is het echter belangrijk dat een groen karakter behouden wordt (bv. door te werken met geschakeld woningen, of gesloten woningen die gegroepeerd worden tot maximaal aantal woonegelegenheden). De minimale woningdichtheid van 25 woningen/ha moet enkel toegepast worden voor het deel van het binnengebied dat effectief wordt aangesneden.



Figuur 19 Mogelijk inrichtingsprincipe binnengebied Koekoek-west

Kwantitatief gedeelte

Beleidsmatig maakt Aartselaar deel uit van een groter ruimtelijk geheel binnen het Vlaamse landschap, namelijk het grootstedelijk gebied Antwerpen. Dit maakt dat in dit gebied, rekening houdende met de algemene ruimtelijke principes voor het stedelijk gebied (bv. open ruimte vinger tussen Aartselaar en Kontich, watertoets, gedifferentieerd woningaanbod) een ontwikkeling van bijkomende woningen ondersteund kan worden.

De gemeente kan binnen haar GRS een gebiedsgerichte uitspraak doen over de ruimtelijke differentiatie van de realisatie van deze taakstelling. Ze kan aangeven in haar richtinggevend deel welke binnengebieden zij wenst aan te snijden mits in overeenstemming met de principes van het gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen.

Er wordt een kwantitatieve oplijsting gemaakt van de binnengebieden die de gemeente niet wenst te ontwikkelen.

Als globaal gemiddelde voor de hele gemeente wordt voor de binnengebieden een minimale woningdichtheid nagestreefd van 25 woningen/ha conform de visie voor het groot stedelijk gebied Antwerpen Doorheen de gemeente dient de woningdichtheid echter gedifferentieerd te worden in afstemming met de omliggende wijken. Meer perifeer gelegen wijken kunnen minder hoge dichtheden verdragen dan het centrum.

Ontwikkelaar binnen de planperiode

Conform de visie van de gemeente kunnen onderstaande zes binnengebieden ontwikkeld worden binnen de planperiode 2012-2022. Deze binnengebieden hebben een totale gezamenlijke oppervlakte van 17,72ha. Als hierbij gerekend wordt aan een gemiddelde woningdichtheid van 25 wo/ha resulteert dit in ca. 440 woningen in totaal. De minimale woningdichtheid van 25 woningen/ha moet enkel toegepast worden voor het deel van het binnengebied dat effectief wordt aangesneden. Van het binnengebied Lindelei zal slechts een deel eventueel in aanmerking komen voor ontwikkeling. De gronden die in overstromingsgevoelig gebied zijn gelegen, komen niet in aanmerking voor ontwikkeling.

Tabel 21 Binnengebieden die ontwikkeld kunnen worden in de periode 2012-2022

NR	naam	gwp	Opp (ha)	wo/ha	# wo
4	Vinkenlaan	woongebied	0,54	25	14
5	Baron van Ertbornstraat	woongebied	0,56	25	14
6	Lindelei	woonuitbreidingsgebied	9,28	25	232
7	Lindenbos	woonpark	4,27	25	107
8	Koekoek - west	woongebied	2,09	25	52
9	Koekoek - oost	woongebied	0,98	25	25

Niet ontwikkelbare binnengebieden

Tabel 22 Niet ontwikkelbare binnengebieden

NR	naam	gwp	Opp (ha)	omschrijving
1	van Den Berghelaan	woongebied	1,20	binnengebied KU en chiro centrum
2	Nachtegaallaan	woongebied	0,19	speelpleintje
3	van de Woestijnelaan	woongebied	0,26	speelpleintje

Creëren van een aanbod aan sociale woningen of kavels

Teneinde de 'eigen' jongere generatie met een beperkt budget mogelijkheden te geven om in de gemeente een betaalbare woning te vinden, zal Aartselaar er naar streven om een hoger aanbod aan sociale woningen of kavels te realiseren. Hiermee zal de een-deel-van-de-achterstand inzake het procentueel aanbod aan sociale woningen weggewerkt worden.

Gelet op de sociale structuur en het tot op vandaag afwezige aanbod kan Aartselaar binnen de planperiode het gemiddelde aandeel sociale woningen niet realiseren. Op termijn wordt gestreefd naar een aandeel van 2% sociale woningen. Dit betekent voor de periode 2003—2008 de realisatie van 13 sociale woningen.

De Vlaamse wooncode benadrukt het streven naar een sociale vermenging bij voorkeur door middel van kleinschalige woonprojecten geïntegreerd in de lokale woonstructuur en door gemengde projecten. Vanuit het streven naar die integratie, zullen sociale woonprojecten gerealiseerd worden bij de ontwikkeling van de binnengebieden gelegen in de deelruimte 'kerngebied' en het woonuitbreidingsgebied. Het kerngebied is het best geschikt voor kleinschalige woonprojecten en vertoont nu reeds een gemengd karakter.

Conform de Vlaamse Wooncode en de omzendbrief met betrekking tot het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden, wordt in het gebied Lindelei een mix van normale kavels en sociale kavels voorzien.

In de wijk Koekoek is een eerder residentieel karakter gewenst.

De 13 sociale woningen kunnen evenredig verdeeld worden bij de ontwikkeling van binnengebieden BG-5 en BG-11 en het woonuitbreidingsgebied.

Af te stoten reservegebied voor woningen

Het reservegebied voor woningen (RVW) zal een open ruimtebestemming krijgen. Deze bestemmingswijziging zal opgenomen worden in het RUP De Reukens.

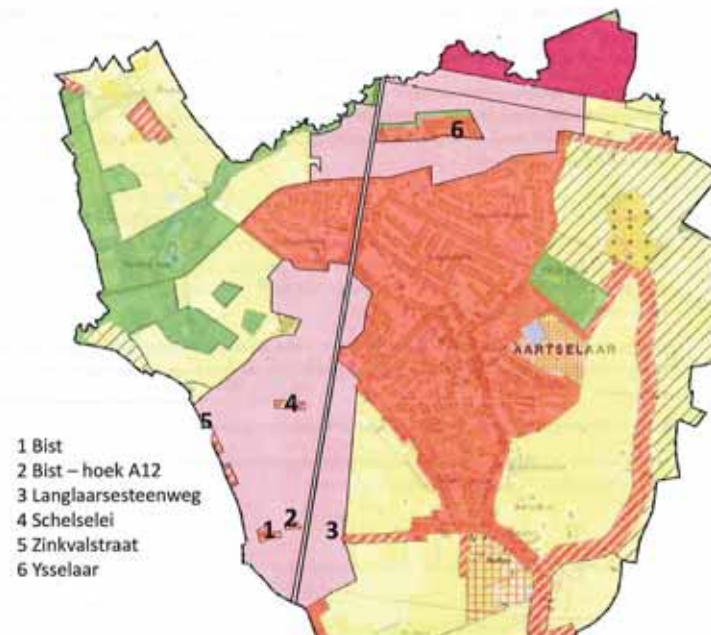
Ontwikkelingsperspectief voor wooneilanden in KMO-gebied

Op het grondgebied van Aartselaar bevinden zich enkele wooneilandjes die niet aansluiten bij de woonkernen, maar omgeven zijn door KMO-gebied: het gaat om volgende zes gebieden: Bist, Bist – hoek A12, Langlaarsesteenweg (eilandje zonevreemde woningen in KMO-gebied), Schelselei, Zinkvalstraat en de wijk Ysselaar.

De wooneilanden Bist, Langlaarsesteenweg (zonevreemd) en Schelselei kennen omwille van hun ingesloten ligging en lage woonkwaliteit weinig ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen. Op termijn kunnen deze gebieden opgenomen worden in de KMO-zone en ontwikkeld worden in functie van (commerciële) bedrijvigheid. De omliggende bedrijvzones, waarin deze wooneilanden gelegen zijn, zijn geselecteerd door de provincie als kleinhandelconcentratie vermoedelijk in samenhang met het grootstedelijk gebied. De ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor deze bedrijvzones worden naar alle waarschijnlijkheid bepaald en gespecificeerd door het Vlaams' gewest.

De woonkwaliteit in deze omgeving wordt afgewogen op basis van de verkeersleefbaarheid en ruimtelijke belevingswaarde.

Het wooneilandje Bist-hoek A12 is reeds volledig ingevuld met bedrijvigheid. Gezien zijn ligging als onderdeel van de activiteiten op A12 en de perifere ligging t.o.v. het centrum van Aartselaar wordt een herbestemming naar KMO-gebied vooropgesteld.



Figuur 20 Situering wooneilanden in KMO-gebied

Tabel 23: Afweging leefbaarheid wooneilanden

NR	Wooneiland	Verkeersleefbaarheid	Belevingswaarde
1	Bist	- Vrachtverkeer KMO-zone - Doorgaand verkeer richting Schelle	- Omliggende grootschalige bedrijfsgebouwen
2	Bist-hoek A12	- Vrachtverkeer KMO-zone - Doorgaand verkeer richting Schelle - Doorgaand verkeer A12	- Reeds ingenomen door omliggende—grootschalige bedrijfsgebouwen - Parkeerterreinen - Invloed kruispunt Bist-A12
3	Langlaarsesteenweg	- Doorgaand verkeer richting centrum en gemeente Rumst - Ontsluitingsverkeer KMO-zone Oeyvaersbosch - Doorgaand verkeer A12	- Omliggende grootschalige bedrijfsgebouwen - Invloed kruispunt Langlaarsesteenweg-A12
4	Schelselei	- Beperkt ontsluitingsverkeer KMO-zone	- Omliggende grootschalige bedrijfsgebouwen

NR	Wooneiland	Verkeersleefbaarheid	Belevingswaarde
		- Géén doorgaand verkeer	
5	Zinkvalstraat	- Géén doorgaand verkeer	- Achterliggende grootschalige bedrijfsgebouwen - Georiënteerd naar open ruimte gebied
6	Ysselaar	- Doorgaand verkeer KMO (Mastboomstraat)	- Impact vrachtverkeer

Op basis van deze afweging, verder onderzoek en overleg met de betrokkenen kunnen ontwikkelingsperspectieven geformuleerd worden voor de wooneilanden. De besluiten hieruit kunnen ingebracht worden als visie vanuit de gemeente en suggestie naar het Vlaams gewest voor de opmaak van een GRUP voor de kleinhandelsconcentraties/KMOzones gelegen aan de A12³².

In het bijzonder in het wooneiland hoek Bist – A12 is de woonkwaliteit zeer laag. De gemeente stelt voor om de bestemming voor deze zone te wijzigen van landelijk woongebied naar KMO-zone. Het gaat om 4 woningen.

Dit verlies in het woningaanbod kan hersteld worden bij de ontwikkeling van het project Beukenhoflaan – A12. Ook dit project voorziet wonen langs de A12, echter op een betere plek, aansluitend bij de kern.

Voor het wooneilandje in de Schelselei wordt op korter en middellange termijn geen uitdoofbeleid verwacht. De omliggende bedrijven hebben nog voldoende ruimte en geen intentie tot uitbreiding en overname van deze percelen. Gezien de perifere ligging t.o.v. een woonkern wordt een verdere uitbouw van dit wooneiland niet ondersteund. Voor een deel van de woningen vormt de diepe tuinen een bufferruimte t.o.v. de achterliggende bedrijven. Gezien op termijn dit gebied deel kan uitmaken van de belangrijkste KMO-zone voor het grootstedelijk gebied Antwerpen, wordt geen al te stringente bufferzone in het de bedrijvenzone opgelegd.

De woongebieden langs de Zinkvalstraat sluiten aan bij het KMO-gebied, doch zijn er niet door omringd en zijn gelegen op de grens van het open ruimte gebied. Een behoud van deze woongebieden wordt dan ook vooropgesteld i.p.v. integratie in KMO-gebied. Gezien de perifere ligging wordt echter geen verdere uitbreiding van het woongebied ondersteund. T.o.v. de bestaande woningen dient wel voldoende buffering vanuit de bedrijfssites te worden voorzien bv. afstandsbuffer + haag.

Voor de kleine woonwijk Ysselaar wordt een behoud vooropgesteld. Bijzondere aandacht moet gaan naar het loskoppelen van de ontsluiting voor de omliggende bedrijfszones, van de woonwijk.

³² Zie ook: 4.1.2 ontwikkelingsperspectieven zonevreemde woningen

4.2 Gewenste open ruimte structuur

4.2.1. Visie

Geen wijzigingen.

4.2.2. Suggesties omtrent elementen van bovenlokaal niveau

Overleg voor een consistente natuurontwikkeling rondom de Struisbeek

In nauw overleg met de buurgemeenten, de provincie, de Vlaamse overheid (integraal waterbeleid) moet er een consistent beleid ontwikkeld worden ten aanzien van de natuurontwikkeling rondom de Struisbeek. Daarnaast dient onderzocht in welke mate deze waterloop als waterbeheers element kan uitgebouwd worden voor het tegengaan van overstromingen.

Open ruimte vinger Aartselaar-Kontich als onderdeel van het open ruimte netwerk Antwerpse Zuidrand

Aartselaar maakt deel uit van het Grootstedelijk Gebied Antwerpen. In de zuidrand van dit Grootstedelijk Gebied zijn enkele open ruimte vingers aanwezig die verweven zijn tussen de stedelijke structuur. Deze open ruimte vingers bepalen mee de leefbaarheid en de beleving van de tussenliggende woonwijken: zij vangen de vraag op naar recreatie, ontspanning, open ruimte; zij geven ruimte aan natuur en water en dragen zo ook bij aan een hogere levenskwaliteit. De gemeente wenst deze structuur van open ruimte vingers te versterken en stelt hierbij volgende doelstellingen voorop:

- Verbeteren ontsluiting en doorwaadbaarheid open ruimte voor trage weggebruiker.
 - o Behoud en versterken netwerk Trage Wegen
 - In het netwerk van Trage Wegen wordt een onderscheid aangebracht tussen een hoofdas en secundaire assen. De hoofdas van de open ruimte vinger, vormt de link tussen het centrum van het Grootstedelijk gebied helemaal in het noorden en de Rupelvallei, helemaal in het zuiden. Via secundaire assen wordt de verschillende attracties en woonkernen met de hoofdas verbonden.
 - o Zichtbaarheid en toegankelijkheid vertrekpunt Trage Weg aan rand woongebied optimaliseren.
- Volwaardig afwerken van de randen van woonkernen, naar het open ruimtegebied.
 - o voorbeelddossier: pilootproject ruil hestruccutering Lindelei – hof-te-Briezelaan
- Huidige open ruimte functies, die de open ruimte vinger bepalen, bestendigen en vooral ook versterken van hun ruimtelijke kwaliteit en beeldwaarde:
 - o Open ruimte functie **landbouw**: de landbouw is een prioritaire functie in de open ruimte, die mee het landschap bepaalt. De gemeente wenst maximaal het behoud van het landbouwareaal voorop te stellen, zonder hierbij echter de bijzondere waarde van de open ruimte te verliezen. Voor de inplanting van nieuwe landbouw(gerelateerde) gebouwen zullen voorwaarden worden opgelegd m.b.t. landschappelijke inpassing.
 - o Open ruimte functie **waterbeheer**: versterken van de beekvalleien.
 - o Open ruimte functie **waardevolle domeinen**: behoud van deze domeinen door onderzoek verbreding functiemogelijkheden.
 - o Behoud kleine **landschapselementen**

Ruimte voor water

Om het hoofd te bieden aan huidige en toekomstige overstromingsrisico's, vormt het uitwerken van een geïntegreerd waterbeleid een prioriteit van het gemeentelijk beleid. Een belangrijk onderdeel van dit beleid is het verhogen van de bergingscapaciteit voor water in de gemeente (in beekvalleien, in overstromingsgebieden, waterbergingsgebieden, via hermeandering). Volgende acties worden vooropgesteld:

- Beekvalleien vrijwaren en herstellen met bijzondere aandacht voor de vallei van de Struisbeek en de vallei van de Wullebeek (zie § 3.3 'De open ruimten: 2 beekvalleien als lokale verbinding tussen de groene vingers').
- Maximaal vrijwaren van overstromingsgevoelige zones van bebouwing; opmaken van een planologisch kader voor volgende zones
 - Cleydael
 - Lindelel
 - Ysselaar Struisbeek
- Ruimte voor water na afkoppeling hemelwater van afvalwater (projecten hemelwater-as).

4.2.3. Doelstellingen en maatregelen op lokaal niveau

Bosontwikkeling in gebied 'De Reukens'

Geen wijzigingen.

Gebied 'De Notelaar' reserve voor een gemengd open ruimtegebied

Geen wijzigingen.

Behoud kleinschalige lokale open ruimte elementen

Geen wijzigingen.

Serreteelt gebundeld houden in 3 clusters

Het agrarisch grondgebruik in de vorm van serreontwikkeling in de gemeente is een rechtstreeks gevolg van de verstedelijking. De provincie Antwerpen wenst de serreteelt te clusteren in specifiek afgebakende gebieden. Om een verdere aantasting van de open ruimte te vermijden en zo de verstedelijkingsdruk op de landschappelijk waardevolle landbouwgebieden van Aartselaar af te remmen, wordt ervoor geopteerd om grondgebonden vormen van landbouw (veeteelt) toe te passen. In combinatie met een recreatief medegebruik kunnen deze gebieden economisch rendabel blijven.

In de 3 concentratiezones van serreteelt (Notelaar, Briez / Oever en Koekoek) krijgt de glastuinbouw kansen om verder geëxploiteerd te worden. De perimeter van de 3 zones blijft beperkt tot de huidige. Dit betekent dat schaalvergroting enkel kan via inbreiding.

Grootschalige serres buiten deze 3 zones zijn niet gewenst, evenmin worden bijkomende zones aangeduid. Het bloementeelbedrijf langs de Cleydallaan is het enige serreteeltbedrijf buiten de drie concentratiezones. Dit bedrijf kan binnen zijn huidige omvang verder blijven functioneren.

Bij stopzetting van de serreteeltactiviteit gelden voor de zones Briez / Oever en Koekoek de ontwikkelingsperspectieven voor de bovenlokale open ruimte gebieden gezien de ligging in respectievelijk de oostelijke en de westelijke groene vinger. De zone Notelaar sluit aan bij de kern van Aartselaar en krijgt daarom andere ontwikkelingsperspectieven (zie deelruimten).

Een productieve open ruimte speler verzoenen met een aantrekkelijk landschap

De identiteit van de gemeente wordt mee bepaald door zijn ligging tussen twee bovenlokale open ruimte vingers:

- Open ruimte vinger tussen de kernen van Hemiksem-Schelle en Aartselaar-Boom;
- Open ruimte vinger tussen de kern van Edegem-Kontich en Aartselaar.

In een erg stedelijke omgeving als de regio Antwerpen, zijn deze open ruimte vingers erg waardevol. Doelstelling is deze verder te ontwikkelen en beschermen. De landbouwsector vormt nog een belangrijke functie in het open ruimtegebied. Het resterende landbouwgebied is schaars. De gemeente wenst maximaal het behoud van landbouwareaal voorop te stellen, zonder hierbij de bijzondere waarde van de open ruimte te verliezen. Om de bijzondere landschapswaarden in deze omgeving te verzoenen met de wensen van de productieve sector, wordt een weloverwogen ruimtelijk beleidskader vooropgesteld inzake de verdere ontwikkeling en inplanting van de landbouw(gerelateerde) bedrijven.

Volgende principes worden vooropgesteld:



Geen bijkomende glastuinbouw

Om een verdere aantasting van de open ruimte te vermijden en zo de verstedelijkingsdruk op de landschappelijk waardevolle landbouwgebieden van Aartselaar af te remmen, wordt ervoor geopteerd om geen bijkomende glastuinbouwbedrijven in de gemeente toe te laten. Binnen de provincie Antwerpen zijn reeds regio's (Hoogstraten, Boechout-Ranst en Sint-Katelijne-Waver) aangeduid als concentratiegebieden voor glastuinbouw.

De bestaande vergunde bedrijven en constructies kunnen behouden blijven (Cleydallaan, Notelaar, Briez/Oever en Koekoek). Uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven wordt enkel toegelaten als kan worden aangetoond dat de uitbreiding noodzakelijk is i.f.v. de landbouwbedrijfsactiviteiten van het professionele landbouwbedrijf. Bij stopzetting van de serreteeltactiviteit gelden voor de zones Briez / Oever en Koekoek de ontwikkelingsperspectieven voor de bovenlokale open ruimte gebieden gezien de ligging in respectievelijk de oostelijke en de westelijke groene vinger.

Geen nieuwe landbouwbedrijven met grootschalige bebouwing

In de landbouwsector is een trend van schaalvergroting merkbaar. Deze trend uit zich op twee vlakken. Het landbouwareaal per landbouwer wordt groter, maar anderzijds wijzigt ook het voorkomen van de landbouwergerelateerde bebouwing. Bij vergroting van het landbouwareaal van één landbouwbedrijf, kunnen nog eenvoudig maatregelen genomen worden om het effect op het landschap te beperken (bv. behoud kleine landschapselementen, ...). De inplanting van grootschalige landbouwgebouwen heeft echter een grotere impact op het landschap. Moderne grootschalige landbouwbedrijfsites zijn niet meer te vergelijken met de boerderijen zoals we ze van vroeger kennen. Het zijn bedrijvencomplexen met grote stallen, loodsen en silo's.

In Aartselaar heeft het agrarisch gebied een belangrijke rol als open ruimte vinger. Daarom wordt de vestiging van nieuwe landbouwbedrijven met grootschalige bebouwing niet wenselijk geacht.

Uitbreidingsmogelijkheden van bestaande landbouwbedrijven mits landschappelijke integratie

De bestaande landbouwbedrijven kunnen uitbreiden op voorwaarde dat er bijzondere aandacht gaat naar landschappelijke inpassing. Bij elke aanvraag voor bedrijfsuitbreiding moet worden aangetoond dat de uitbreiding inpasbaar is in het landschap.

In de open ruimte vingers wordt voor de landbouwbedrijven een doordachte architectuur en erfbeplanting vooropgesteld.

Een weloverwogen aanplanting van groen kan vermijden dat bedrijven storend aanwezig zijn in het landschap. Hierbij is integratie in het landschap een betere oplossing dan camouflage achter een groenbuffer. Integratie sluit beter aan bij de eigenschappen van het omliggende landschap. Integratie (met bv. kleine landschapselementen, aandacht bedrijfsinrit) is ook dynamischer (dan een dense groenbuffer) zodat eventuele verdere bedrijfsuitbreiding of herstructurering makkelijk ingepast kunnen worden. De landbouwer kan voor de ontwikkeling van de erfbeplanting beroep doen op de onderzoeksdienst van de provincie (Hooibeekhoeve)³³. Hierbij wordt ook gekeken naar de lange termijnvisie van het bedrijf en krijgen de verschillende bedrijfsonderdelen een specifieke aanpak (bv. fietsstalling, mesthoop...).

Land- en tuinbedrijven visueel aantrekkelijker in beeld brengen, kan bijdragen tot het verhogen van het imago van de land- en tuinbouwsector. Bovendien kan het integreren van de agrarische bebouwing in het landschap (i.p.v. camoufleren), ook bijdragen tot verkleinen van de afstand tot de consument.

Bij de uitbreiding van een landbouwbedrijf moet clustering van bebouwing vooropstaan. Bijkomende bebouwing is enkel toegestaan in directe aansluiting met het bestaande hoofdgebouw.

³³ praktijk- en voorlichtingscentrum voor melkveehouderij, voedergewassen en plattelandsontwikkeling in de provincie Antwerpen

Geen nieuwe bedrijven die zware (milieu)hinder op de woonomgeving veroorzaken in de onmiddellijke omgeving van woongebied

De gemeente zal een RUP of verordening opstellen voor de mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe landbouwbedrijven in de gemeente. Hierbij wordt volgende visie vooropgesteld: "Indien er zich nieuwe landbouwbedrijven vestigen in de nabijheid van woongebied dan mogen deze landbouwbedrijven geen significante milieuhinder veroorzaken die de beoogde leef- en woonkwaliteit van het nabijgelegen woongebied hypothekeert. Bestaande vergunde landbouwbedrijven kunnen behouden blijven."

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 en 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 voornaamste doelstelling van de gemeente is het behoud van deze sites en hun historische en landschappelijke en esthetische waarden. Eén van de beste manieren om het onderhoud en dus behoud van deze sites te garanderen is door de sites te gebruiken. Leegstaande gebouwen vertonen immers sneller tekenen van verval. De gemeente wenst in deze 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.
- Domein Cleydael is gelegen binnen een gewestelijk RUP. De gemeente wenst de huidige functies te behouden.
- Voor Hoeve Hof van Briez zijn nog geen bijkomende functies bepaald.

Naargelang de aard van het gebied kunnen bijkomende specifieke functies onderzocht worden.

Het verbreden van de juridische mogelijkheden dient te gebeuren door de middel van de opmaak van een RUP. Het onderzoek naar de mogelijke functies voor een bepaald domein kan gebeuren, binnen het RUP of voorafgaand aan het RUP in een aparte studie. Volgende criteria spelen een rol bij het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden

- De visie voor de omgeving van het domein in het GRS;
- Ruimtelijke draagkracht van en positionering van het domein in de omgeving (ligging t.o.v. nederzittingsstructuur, landschappelijke structuur, natuurlijke structuur,...).
- Status en aard van het domein.

Bij de opmaak van het RUP moet ook onderzocht worden welke publieke meerwaarde gecreëerd kan worden met de domeinen. Bijvoorbeeld in de vorm van een netwerk trage wegen langs of door de domeinen.

4.3 Gewenste ruimtelijk – economische structuur

[...]

4.3.1. Visie

[...]

De landbouw in het oostelijk en westelijk open ruimte gebied krijgt kansen om verder commercieel geëxploiteerd te worden. Dit geldt eveneens voor de tuinbouwactiviteiten voor zover ze het gewenste open en landelijk beeld in deze ruimten niet aantast.

Glastuinbouwactiviteiten dienen met andere worden ruimtelijk zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de kern en bij de bestaande concentraties. De ontwikkelingsperspectieven voor de landbouw in deze gebieden dienen afgewogen te worden ten opzichte van andere, bovenlokale, ruimtebehoeften met betrekking tot de open ruimte. Zoals reeds gesteld zal deze afweging gemaakt worden op bovenlokaal niveau, bij de uitwerking van de groene vingers en het stadsrandbosproject. De gemeente wenst echter de nadruk te leggen op het behoud van de beroepslandbouw in deze gebieden als productieve open ruimte speler enerzijds maar ook als beheerder van het landschap (beeld) anderzijds – structurerend element in de lokale ruimtelijk – economische structuur (en tevens als (mede-) beheerder van het landschap

[...]

4.3.2. Suggesties voor elementen van bovenlokaal niveau

[...]

Economisch knooppunt

Als economisch knooppunt in het (vermeedelijke) grootstedelijk gebied, komt Aartselaar in aanmerking voor de opvang van economische activiteiten van regionaal belang. Deze bedrijvigheid dient zich te vestigen op daartoe aangeduide regionale bedrijventerreinen in de deelruimte economische as van de A12.

Kleinhandelsconcentratie

Geen wijziging.

Landbouwactiviteiten in het oostelijk en westelijk open ruimte gebied (groene vingers)

Het westelijke en het oostelijke open ruimte gebied maken deel uit van open ruimte gebieden die structurerend zijn op provinciaal niveau. In de deelstructuur 'gewenste open ruimte structuur' wordt een visie uitgewerkt voor deze deelruimtes. De gemeente wenst maximaal het behoud van het landbouwareaal voorop te stellen, zonder hierbij echter de bijzondere waarde van de open ruimte te verliezen. Ontwikkelingsvisies voor deze gebieden, mogen de agrarische structuur niet significant ondermijnen. In deze gebieden blijft landbouw de hoofdgebruiker. Mogelijke verbreding van de landbouw beperkt zich tot een landschappelijk beheer (KLE's) en het behoud of versterking van de langzaam verkeersroutes doorheen deze gebieden (zie verder). Ter hoogte van de oost-west-gerichte beekvalleien van de Grote Struisbeek en de Wullebeek zal het ecologisch en hydrologisch aspect verder worden uitgewerkt.

Kwalitatieve inrichting van de bedrijvenzones

Geen wijziging.

Bandbreedte van de stedelijke strip A12 bevrozen

Geen wijziging.



Verduidelijken mogelijke functies in KMO-gebied A12 d.m.v. een RUP

Vandaag is het bedrijventerrein langs de A12 louter bestemd als KMO-gebied. Conform een geldende gemeentelijke verordening zijn de KMO-gebieden in hoofdzaak bestemd voor bedrijven die zich bezighouden met verwerking, productie, distributie, logistiek opslag en transport.

De gemeente wenst voor dit gebied een RUP op te maken met flexibele voorschriften die het gebied bestemd naar een zone voor KMO's en ambachtelijke bedrijven. Verder zullen ook enkele functies worden toegelaten die minder inpasbaar zijn met de woonomgeving doch beter inpasbaar zijn met deze als van bedrijvigheid, gezien hun schaalniveau of gezien hun effecten inzake milieuhinder (bv. geluid, enz.) zoals: garages, grootschalige life-style en fitnesscenters (hebben een grote parkeerbehoefte) en geluidsintensieve indoor-recreatie bv. karting, paintball.

Er zal ook een ruimtelijke visie voor de verschillende type activiteiten worden opgenomen in het RUP. Hierbij zal erover gewaakt worden dat de nevenactiviteiten zoals leisure slechts een beperkt aandeel van de activiteiten blijven vormen.

4.3.3. Doelstellingen en maatregelen op lokaal niveau

Behoeftes aan lokale bedrijventerreinen

De behoefte aan lokale bedrijventerreinen situeert zich op 3 twee niveaus (zie informatief deel):

- Vanuit het doorgroeien van kleine bedrijven die starten in het bedrijfscentrum, samen met de nood aan opslagruimte voor kleine bedrijven gevestigd in het bedrijfscentrum tot 2007 (zie informatief deel);
- Vanuit herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven in de woonzone, niet met de (woon)omgeving verenigbare bedrijven;
- Vanuit de herlokalisatie van bestaande lokale zonevreemde bedrijven.

zonevreemde bedrijven

Het behoud van een zekere graad van verweving en bedrijvigheid in de kern is een doelstelling op lange termijn. Niettemin kunnen de activiteiten van bedrijven de ruimtelijke draagkracht overschrijden. Dit is het geval voor:

— ABC Hekwerken (Antwerpssesteenweg 12)

Twee bedrijven zijn gelegen in het woonlint aan de rand van het gebied De Reukens. De draagkracht van deze woongebieden is beperkt en in de Reukens wordt een bosgebied ontwikkeld.

— Hennin (Reetssesteenweg)

— Atrasco (Pierstraat 12)

Voor deze bedrijven wenst de gemeente een alternatief te kunnen aanbieden op een lokaal bedrijventerrein.

Tenslotte volgt uit de geformuleerde ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde bedrijven (zie verder) de behoefte aan een alternatief voor de herlokalisatie van 1 bedrijf. Aldus komen tot de volgende behoefte-raming voor een lokaal bedrijventerrein:

Tabel 4: behoefte-raming lokaal bedrijventerrein

Opvangen behoefte aan lokale bedrijventerreinen

Ruimte voor lokale bedrijvigheid die niet inpasbaar is in de woonomgeving, moet worden ingepast in de activiteiten van de A12, meer specifiek in afgebakende overgangsgebieden naar de dorpskern zoals de Kontichsesteenweg, zone ten zuiden van Leugstraat.

De behoefte aan lokale bedrijvigheid kan opgevangen worden door een differentiatie van de bedrijventerreinen langs de A12. De differentiatie bestaat erin door binnen de bedrijventerreinen zones af te bakenen voor eerder kleinschaligere bedrijvigheid³⁴.

Deze differentiatie moet rekening houden met de lokale situatie. Waar bedrijvigheid verweven voorkomt met eerder kwetsbare lokale functies zoals wonen of groen, wordt gestreefd naar economische activiteiten met een kleinschaliger karakter.

~~Een specifieke aandachtszone is het gebied tussen de Dijkstraat en de A12. Deze bedrijvenzone grenst aan de vallei van de Struisbeek. Het centrale deel langs de Mastboomstraat wordt bovendien ontsloten via de woonwijk Ysselaar. Vanuit beide overwegingen kunnen op het centrale deel van de bedrijvenzone enkel kleinschaligere en niet sterk verkeersgenererende activiteiten worden toegelaten.~~

Scheiden van bovenlokale en lokale handel en diensten

Geen wijzigingen.

Serreteelt gebundeld houden in 3 clusters

(cfr. gewenste open ruimte structuur)

~~In de 3 concentratiezones van serreteelt (Notelaar, Briez / Oever en Koekoek) krijgt de glastuinbouw kansen om verder geëxploiteerd te worden. De perimeter van de 3 zones blijft beperkt tot de huidige. Dit betekent dat schaalvergroting enkel kan via inbreiding.~~

Herbestemmen KMO-zone tussen A12 en Beukenhoflaan

De KMO-zone wordt momenteel niet meer als dusdanig gebruikt. Er bevinden zich naast een groot leegstaand bedrijfspand, een handelszaak en een rusthuis.

De KMO-zone wordt langs drie zijden begrensd door residentiële woonfuncties, aansluitend bij de kern. Een herinvulling met bovenlokale bedrijvigheid gekoppeld aan de A12, zou voor conflicten zorgen tussen de woonfunctie en de bedrijvigheid.

Gezien de ligging van het gebied in de interferentiezone tussen de economische as van de A12 en het kerngebied van Aartselaar, het mogelijk conflict tussen wonen en grootschalige bedrijvigheid, de strategische ligging nabij een toekomstig openbaar vervoersknooppunt en de wens om de woonfunctie langs de A12 te versterken ter hoogte van de kernen, wordt het gebied herbestemd voor wonen en woonondersteunende voorzieningen aansluitend bij het kerngebied en de A12.

~~In 2007 werd het RUP 'Beukenhoflaan - A12' vastgesteld. Een groot deel van dit RUP werd ondertussen reeds ontwikkeld.~~

Congresfuncties in Solhof bestendigen

Geen wijzigingen.

Bestendigen bedrijventerrein Vluchtenburgstraat – opmaak RUP:

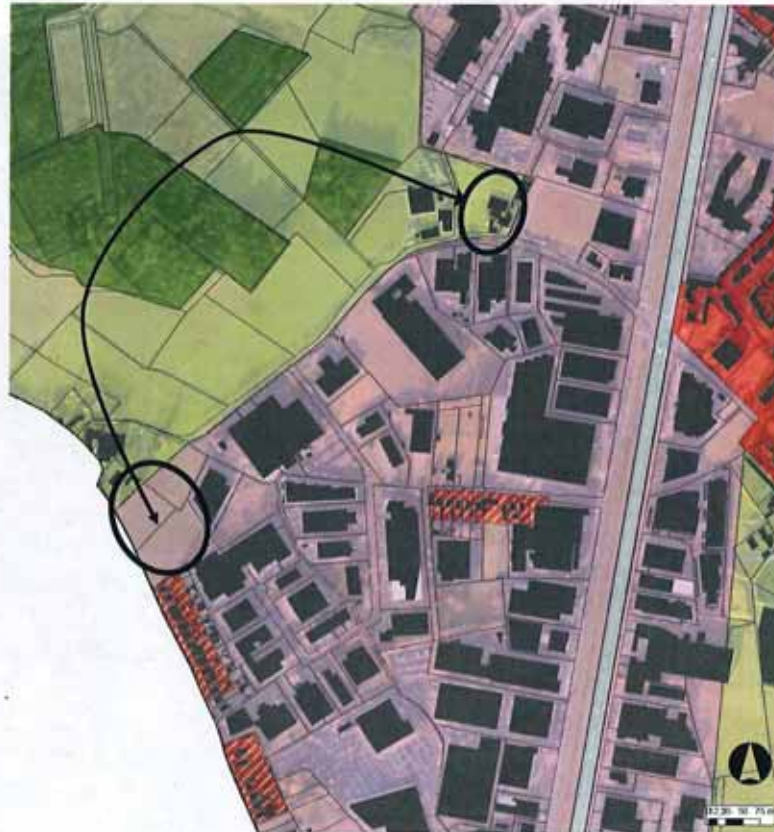
Er wordt een RUP opgemaakt om enkele percelen landbouwgebied langs de Vluchtenburgstraat om te zetten naar KMO-gebied. Het betreft enkele percelen die onmiddellijk aansluiten bij het KMO-gebied en al jaren in gebruik zijn met bedrijvigheid.

³⁴ Kleinschalige regionale bedrijventerreinen of regionale bedrijventerreinen type II



Er wordt een planologische ruil voorgesteld met de meest noordelijke percelen langs de Zinkvalstraat binnen KMO-gebied. Deze percelen zijn vandaag in gebruik als weide en sluiten aan bij het naastgelegen landbouwgebied.

Op onderstaande figuur wordt de voorgestelde ruiloperatie visueel weergegeven (onbebouwde percelen Zinkvalstraat naar ingesloten gebied Vluchtenburgstraat).



Bedrijventerrein Ysselaar: Afstemming ontwikkelingsmogelijkheden bedrijventerrein op woonomgeving en beekvallei

Een specifieke aandachtszone is het gebied tussen de Dijkstraat en de A12. Een eerste aandachtspunt is de ligging van het bedrijventerrein tegen de vallei van de Struisbeek. De gronden in de beekvallei t.h.v. tussen de A12 en de Dijkstraat zijn aangeduid als overstromingsgevoelige gronden. Voor deze vallei zal een RUP worden opgemaakt in functie van het ruimte geven aan de waterloop (hiermee worden Struisbeek) om onder meer wateroverlast in woonomgevingen te vermijden. (Zie § 3.3 De open ruimten: 2 beekvalleien als lokale verbinding tussen de 'groene vingers'). Dit RUP zal een zone afbakenen waarin ruimte wordt gegeven aan water en waarin de realisatie van constructies en bebouwing verboden wordt.

Een ander aandachtspunt voor dit bedrijventerrein is de ligging van woonwijk Ysselaar temidden van deze bedrijventerrein. De bedrijvigheid langs Het centrale deel langs de Mastboomstraat wordt bewaard anno 2017 ontsluiting via de woonwijk Ysselaar. Een meer directe ontsluiting voor de bedrijvigheid naar de A12, losgekoppeld van de woonwijk wordt nagestreefd. Vanuit beide overwegingen kunnen op het centrale deel van de bedrijventerrein worden daarom enkel kleinschaligere en niet sterk verkeersgenererende activiteiten worden toegelaten. De visie ten aanzien van de ontsluiting van het gebied wordt bekeken in het gemeentelijk mobiliteitsplan.



4.3.4. Ontwikkelingsperspectieven voor lokale bedrijven gelegen buiten bedrijvzones

Op basis van de deelruimtebenadering worden volgende ontwikkelingsperspectieven geformuleerd:

Woonkernen Aartselaar centrum en Koekoek - Lindebos

De bedrijven kunnen verweven worden binnen deze deelruimte op basis van volgende voorwaarden:

- Ruimtelijk: dat ze naar schaal en morfologie verweefbaar zijn in het woonweefsel. (aandacht voor effect op privacy, lichthinder, beeldkwaliteit, ... omgeving)
- Milieutechnisch: dat de aard van de activiteiten geen overlast (geluid, geur, stof,...) veroorzaakt ten opzichte van de omgeving.

Indien ze aan deze voorwaarden voldoen kunnen de gevestigde bedrijven verbouwen, herbouwen en mogelijk uitbreiden, voor zover ze binnen de gestelde randvoorwaarden blijven.

~~Te Aartselaar centrum bevinden zich momenteel geen bedrijven die niet aan de twee hierboven geformuleerde randvoorwaarden voldoen.~~

Zonevrije bedrijven in aansluiting met de activiteiten-as van de A12

Voor zonevrije bedrijven die gelegen zijn in aansluiting met de activiteiten-as van de A12 (KMO- en industriegebied) kan een herbestemming overwogen worden. De visie voor het bedrijf moet rekening houden met de ruimtelijke impact van het bedrijf van op de omgeving (schaalniveau, verkeersgeneratie en ontsluiting, vergunningsstatus, ruimtelijk visueel voorkomen); de ruimtelijke draagkracht van de omgeving (geen kwetsbare zones bv. erfgoed, natuur in de directe omgeving van het bedrijf) en vooral met de van toepassing zijnde bovenlokale visies aangaande deze bovenlokale activiteiten-as, mits in overeenstemming met dit GRS.

A12

~~De ontwikkelingsperspectieven voor de zonevrije bedrijven in deze deelruimte zijn afhankelijk van de visie die ontwikkeld worden die zal ontwikkeld worden in het kader van de uitwerking van het grootstedelijk gebied Antwerpen.~~

Almaco

Het bedrijf Almaco is gelegen in agrarisch gebied maar ruimtelijk aansluitend bij de bedrijvzone langs de Vluchtenburgstraat. Het agrarisch gebied ten oosten van de Potaerdestraat is volledig bebouwd en behoort ruimtelijk gezien niet tot het westelijk openruimtegebied maar tot de deelruimte economische as van de A12. Het ontwikkelingsperspectief voor het bedrijf wordt best bekeken in samenhang met de globale ontwikkelingsperspectieven voor de bedrijvzones langs de A12.

Michielsens Trading

~~Het gedeelte dat zonevrij is, krijgt een uitdovend karakter. Op termijn wordt gestreefd naar het herstel van een groene bufferzone tussen het bedrijventerrein en de wijk Koekoek.~~

Open ruimtegebieden

Naast zones voor wonen en de zones voor bedrijvigheid omvat Aartselaar ook een paar waardevolle open ruimte vingers, met een belangrijke functie binnen het ruimer grootstedelijk gebied.

In deze deelruimte is het behoud van open ruimte, de landschappelijke en natuurlijke waarde prioritair. Bestaande activiteiten kunnen voortgezet worden binnen de huidige omvang van de infrastructuur. Bij stopzetting van de huidige activiteiten kunnen geen nieuwe bedrijven opgestart worden en wordt de aanwezige infrastructuur bij voorkeur afgebroken vanuit landschappelijk oogpunt (behoud van de visuele kwaliteit van de open ruimte).

Lekens & Co.

Het bedrijf Lekens en co. bevindt zich in een agrarisch en landschappelijk waardevol gebied. Het open ruimte gebied behoort tot de bovenlokale groene vinger ten oosten van Aartselaar. Op lokaal niveau betreft het agrarisch gebied 'Briez'. Het bedrijf is gelegen langsheen de toegangsweg (voormalige dreef) naar het 'Hof te Briez'. Vanuit deze optiek kan een verderzetting van de huidige activiteiten toegelaten worden. Het is wenselijk om na stopzetting van de huidige activiteiten geen economische of handelsactiviteiten in het pand toe te laten.

Kerremans NV

De activiteiten van het bedrijf Kerremans NV (productie van en groothandel in bouwmaterialen) veroorzaken geluids- en stofoverlast ten opzichte van de omgeving. In mindere mate is er ook sprake van verkeershinder. De gebouwen situeren zich deels in agrarisch gebied en deels in landelijk woongebied. Morfologisch gezien gaat het om een woonlint (langsheen de Reetsesteenweg).

Om deze redenen kunnen enkel de bestaande wettelijk toegelaten delen van het bedrijf op deze plek behouden blijven.

4.4 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

4.4.1. Visie

Geen wijzigingen.

4.4.2. Suggesties omtrent elementen van bovenlokaal niveau

[...]

Behoud van het golfterrein de golfclubs

Er bevinden zich, anno 2017, twee golfterreinen op het grondgebied van de gemeente Aartselaar: een 18 holes golfclub 'Golfclub Cleydael' en een golfschool AGS.

RUP Golfterrein met overdruk natuurverweving (onderdeel GRUP Afbakening stedelijk gebied)

De gemeente wenst het golfterrein en de golfoefenterreinen onder de huidige vorm te behouden. Volgens het Golfmemorandum (20 juni 2003) dient de ruimtelijke afweging voor het golfterrein op Vlaams niveau te gebeuren. Er zal onderzocht worden of dit terrein kan bestemd worden (momenteel zonevreemd) als ecologisch waardevol gebied met golfinfrastructuur. De gemeente suggereert het Vlaams Gewest dit verder uit te werken in een GRUP.

In het kader van het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen werd een deelplan opgemaakt 'Golfterrein met overdruk natuurverweving' voor de Golfclub Cleydael. Dit RUP werd definitief goedgekeurd op 19.06.2009.

Afstemmen van provinciale en lokale ontwikkelingen in de open ruimte gebieden

In de provinciale studie naar de (oostelijke) open ruimte vinger, wordt een zone geselecteerd als een dynamisch poortgebied 'bospoort'. Dit poortgebied wordt beschouwd als beginpunt van een zone met grootschalige boscomplexen¹². Voor de gemeente kunnen lokale elementen in de omgeving van het sportcentrum en het Solhof bijdragen tot de uitwerking van deze bospoort. Dit is het geval voor de lokale recreatieve fietsroute (zie verder). Ze verbindt de lokale toeristisch – recreatieve elementen binnen de gemeente met de voorziene 'bospoort'.

4.4.3. Doelstellingen en maatregelen op lokaal niveau

[...]

Creëren van een recreatieve fiets- en wandelroute als rijgsnoer voor de recreatieve attractiepolen

De lokale fiets- en wandelroutes maken onderdeel uit van de bovenlokale fietsroutenetwerken van de Antwerpse gordel. Naast een toeristisch recreatieve functie vormen deze fietsroutes eveneens veilige langzaam verkeersverbindingen binnen de gemeente.

Aartselaar bezit aantrekkelijke agrarische gebieden die landschappelijk waardevol zijn. Dit is een belangrijke troef voor de ontwikkeling van wandel- en fietsroutes. De belevingswaarde kan worden versterkt door een doordachte uitstippeling van routes, waarbij de openheid en de landelijke ongereptheid van deze gebieden, de basis vormen.

Daarbij wordt gebruik gemaakt van bestaande lijnelementen zoals veldwegen. De gemeente dient te onderzoeken hoe haar huidig aanbod aan fiets- en wandelroutes kan geoptimaliseerd worden. Hierbij dient netwerkvorming van recreatieclusters centraal te staan.

In combinatie met het huidige en gewenste aanbod aan beeldbepalende monumenten en landschappen en recreatieve attractiepolen kan een recreatief-toeristische fiets- en wandelroute netwerk opgezet worden. Er zal een lokale recreatieve route uitgebouwd worden voor fietsers en wandelaars dat als rijgsnoer zal functioneren tussen volgende elementen van de toeristisch-recreatieve en de nederzittingsstructuur:

- Gemeentelijk sportcentrum
- Kasteel Solhof en park
- Kern Aartselaar
- De Notelaar
- De Reukens
- Kern Koekoek – Lindendreef

Deze route vormt op lokaal niveau een belangrijk element in de netwerkvorming en het versterken van het toeristisch-recreatief product Aartselaar.

Op bovenlokaal niveau kan in de omgeving van het gemeentelijk sportcentrum de route gecontinueerd worden in noordoostelijke richting om zo aan te sluiten op de te ontwikkelen 'bospoort'.

[...]

Behoud golfoefenschool via RUP Golfschool (B.D.28.04.2005)

De gemeente wenst het golfterrein en haar ondersteunende functies te behouden. Daarom zal ze een initiatief nemen om de zonevreemdheid van de golfoefenschool op te heffen. Dit kan gemotiveerd worden vanuit een geïntegreerde benadering op dit deelgebied in het noordwesten van de gemeente. Daarin vormt de Struisbeek een ecologische en natuurlijke buffer tussen het golfterrein ten noorden van de beek dat zich op bovenlokaal niveau situeert en het kasteeldomein Cleydael en de golfoefenschool ten zuiden van de beek.

Samen vormen die een toeristisch-recreatieve cluster binnen de lokale toeristisch-recreatieve structuur, te vergelijken met de cluster sportcentrum – kasteel Solhof in het noordoosten van de gemeente.

De gemeente zal de functie van de golfschool bestendigen via een gemeentelijk RUP. Het RUP bevat minimum de terreinen van de golfschool die buiten het VEN liggen. Een voorstudie zal uitmaken of aangewezen is om al dan niet het volledige gebied tussen Groenenhoek, de Struisbeek, de westelijke rand van de KMO-zone langs de A12 en de Cleydaellaan in het RUP op te nemen.

Er werd een gemeentelijk RUP opgemaakt voor de planologische bestendiging van de golfschool AGS.

4.5 Gewenste verkeer- en vervoersstructuur

Geen wijzigingen.

4.6 Gewenste landschappelijke structuur

4.6.1. Visie

Geen wijzigingen

4.6.2. Suggesties omtrent elementen van bovenlokaal niveau

Kasteeldomeinen als ketting van bakens

Geen wijzigingen.

Bescherming open ruimte verbindingen op bovenlokaal niveau (groene open ruimte vingers)

Het kasteeldomein van Cleydael is door de provincie als baken geselecteerd, de ontwikkelingsperspectieven voor het aangrenzende golfterrein worden bepaald door het Vlaams Gewest.

De gemeente suggereert de provincie om in het kader van de gewenste provinciale landschappelijke structuur een PRUP op te maken voor zowel de oostelijke als de westelijke openruimte verbinding langsheen de kern van Aartselaar. De geselecteerde kasteeldomeinen worden in dit RUP opgenomen.

[...]

4.6.3. Doelstellingen en maatregelen op lokaal niveau

Geen wijzigingen.

5. Suggesties bij de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen

Deze paragraaf wordt volledig geschrapt.

6. Ontwerp gewenste ruimtelijke structuur

Geen wijziging i.k.v. deel wonen.

3 Bindende bepalingen

1. Selecties en indelingen

1.1 Indeling van lokale wegen

RKB 1: De lokale wegen worden als volgt ingedeeld:

Lokale-weg-I	Lokale-weg-II	Lokale-weg-III
Kontichseesteenweg	Oever	andere straten
Gleydaellaan	Kleistraat	
Pierstraat	Hoevelei	
Kapellestraat	Barones L. De Borrekenslaan	
Reetseesteenweg	Carillolei	
Baron Van Ertbornstraat	Leugstraat	
Guido-Gezellestraat	Lindelei	
Langlaarseesteenweg	Vluchtenburgstraat	
Bist	Boomsseesteenweg	
Dijkstraat	Antwerpseesteenweg	

RKB 2: de gemeente selecteert volgende lokale fietsroutes

- De verbinding Groeningenhof — sportcentrum — centrum Aartselaar — De Notelaer — De Reukens — Lidebos;
- De verbinding De Reukens — domein Cleydael;
- De verbinding De Reukens — Predikherenhoeve

Volgende straten maken deel uit van de verbinding Groeningenhof — sportcentrum — centrum Aartselaar — De Notelaer — De Reukens — Lidebos:

- Lindelei;
- Leon Gillietlaan;
- Jan Frans Willemslaan

Het tracé door het gebied De Reukens zal worden vastgelegd in het RUP De Reukens

Volgende straten maken deel uit van de verbinding De Reukens — domein Cleydael:

- Halfstraat;
- Zinkvalstraat

1.2 Selectie van beeldbepalende elementen

[..]

1.3 Selectie van structuurbepalende hydrografische elementen

[..]

2. Opties en taakstellingen in verband met de uitvoering

2.1 Op te maken gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

[...]

RKB 7: De gemeente zal een RUP 'Solhof- Lindelei' opmaken

Doelstellingen van het plan zijn onder meer:

- overstromingsgevoelige gebieden vrijwaren van ontwikkeling
- afwerken van de woonkern van Aartselaar
- voorzien van innovatieve woonontwikkeling in niet overstromingsgevoelig gedeelte van het woonuitbreidingsgebied
- creëren van linken tussen open ruimte vinger en woonkern Aartselaar (bv. door middel van netwerk trage wegen)

• Komen tot een geïntegreerde aanpak van de ontwikkelingsperspectieven voor het Solhof, het park en de gefaseerde aansnijding van het woonuitbreidingsgebied Lindelei.

▲ De huidige congres- en hotelactiviteiten in het kasteel Solhof te regulariseren maar ook duidelijk te begrenzen.

▲ De uitbreiding van het park te realiseren.

▲ Een verbinding voor fietsers en voetgangers te maken tussen het centrum van Aartselaar en het sportcentrum via het park, aansluitend op de Lindelei.

▲ Opnemen van een gefaseerde ontwikkeling voor het woonuitbreidingsgebied Lindelei, zodat het deel 1b slechts kan aangesneden worden indien het deel 1a reeds (voor een deel) gerealiseerd is. Deze fasering moet een te grote versnippering van het gebied voorkomen indien het niet volledig ontwikkeld zou worden.

Indien het woonuitbreidingsgebied Lindelei wordt opgenomen binnen het GRUP voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen, vervallen de bindende bepalingen die betrekking hebben op dit woonuitbreidingsgebied

[...]

RKB 12: de gemeente zal een RUP opmaken voor het strategisch project Beukenhoflaan – A12

De in onbruik geraakte bedrijventerreinen tussen de Beukenhoflaan en de A12 krijgen de bestemming wonen en woonondersteunende functies. Een inrichtingsschets moet de principes voor de herinrichting van het gebied vastleggen. De inrichtingsschets vormt de basis voor een later op te maken RUP.

RKB 13: Opmaken van een RUP of verordening 'differentiatie woonvormen'

Met dit plan zal een uitspraak worden gedaan over:

- woningtypologie (meergezinswoningen, twee-onder-één-dakwoning, eengezinswoning) toegelaten of niet); opleggen van randvoorwaarden, afbakenen zones,...

- bouworde (halfopen, open, gesloten, of combinaties),
- gabariet
- functies (handel, horeca, diensten ..) in combinatie met wonen

RKB 14: Opmaken van een integrale visie voor het sportcomplex door middel van een masterplan dat al dan niet wordt vertaald in een RUP

Met dit plan wordt minstens uitspraak gedaan over:

- Inrichting nieuw zwembad
- Voorzien van bijkomende ruimte voor indoor-sportaccommodatie
- Realiseren van een natuurspeeltuin
- Aandacht voor zwakke weggebruikers

RKB 15: Opmaken van een RUP voor de ontwikkeling van bijkomend woongebied in aansluiting met de Kapellestraat en de Filip de Pillecynlaan ter compensatie van de woningen die niet ontwikkeld kunnen worden in het woonuitbreidingsgebied Lindelei. In dit RUP wordt ook een visie uitgewerkt voor Hoeve Hof-van-Briez. De gemeente zal in dit RUP onderzoeken welke vormen van functieverbreiding hier mogelijk zijn. Bij de opmaak van het RUP moet ook onderzocht worden welke publieke meerwaarde gecreëerd kan worden.

RKB 16: Opmaak RUP planologische ruil bedrijventerrein Vluchtenburgstraat – Zinkvalstraat

In dit RUP worden enkele percelen landbouwgebied langs de Vluchtenburgstraat omgezet naar KMO-gebied in ruil voor de herbestemming van de meest noordelijke percelen langs de Zinkvalstraat binnen KMO-gebied.

RKB 17: Opmaak van een RUP voor het bedrijventerrein langs de A12:

Opstellen van meer flexibele voorschriften, die ook functies toelaten die minder inpasbaar zijn met de woonomgeving doch beter inpasbaar zijn met deze as van bedrijvigheid. De activiteiten-as vormt in principe een bovenlokale bevoegdheid, er kan echter in overleg bekeken worden of dit RUP ook door de gemeente kan worden opgesteld.

4 Bijlage: kaarten

Vervanging van bestaande kaarten

- Informatief gedeelte: Kaart 7: Gewestplan en BPA's wordt vervangen door Kaart 7: Gewestplan en gemeentelijke RUP's en BPA's
- Informatief gedeelte: Kaart 22: 'Situering binnengebieden, woonuitbreidingsgebieden, en reservegebied voor wonen' wordt vervangen door nieuwe kaart 22A: 'Situering binnengebieden bestemming – noord' en kaart 22b: 'Situering binnengebieden bestemming – zuid'.
- Richtinggevend gedeelte: Kaart 3: 'Situering binnengebieden, woonuitbreidingsgebied en reservegebied voor wonen' wordt vervangen door nieuwe kaart 3A: '(niet) aan te snijden binnengebieden – noord' en kaart 3b '(niet) aan te snijden binnengebieden – zuid'

Schrappen van bestaande kaarten

- Kaart 1: 'Ontwikkelingen oostelijke rand kern Aartselaar' waarin een concrete inrichting voor de omgeving van Domein Solhof en sportcomplex wordt aangegeven, wordt geschrapt. In het kader van de opmaak van een masterplan voor de omgeving van het sportcomplex moet de concrete inrichting van deze omgeving worden bekeken. Bovendien is de aanleg van een publiek fietsverbinding doorheen domein Solhof achterhaald, dit fietspad loopt achter het domein



Legende

-  gemeentegrens
-  Niet te ontwikkelen op KT en MT
-  Te ontwikkelen (2012-2022)
-  Deels te ontwikkelen (2012-2022)

binnengebieden - noord

- 1, van Den Berghelaan
- 2, Nachtegaallaan
- 3, van de Woestijnlaan
- 4, Vinkenlaan
- 5, Baron van Erftornstraat
- 6, Lindelei

Herziening gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aartselaar

Kaart 3a: (niet) aan te snijden binnen-gebieden - noord

Bron: topokaart, 1/10.000, NGI, grjls 2001

Kenmerk: 2305745009
Datum: augustus 2018
Plaatnr.: 1/1
Formaat: A3
Schaal: 1:7.500



Legende



gemeentegrens

Binnengebieden

- Niet te ontwikkelen op KT en MT
- Te ontwikkelen (2012-2022)
- Deels te ontwikkelen (2012-2022)

binnengebieden - zuid

- 7, Lindenbos
- 8, Koekoek - west
- 9, Koekoek - oost

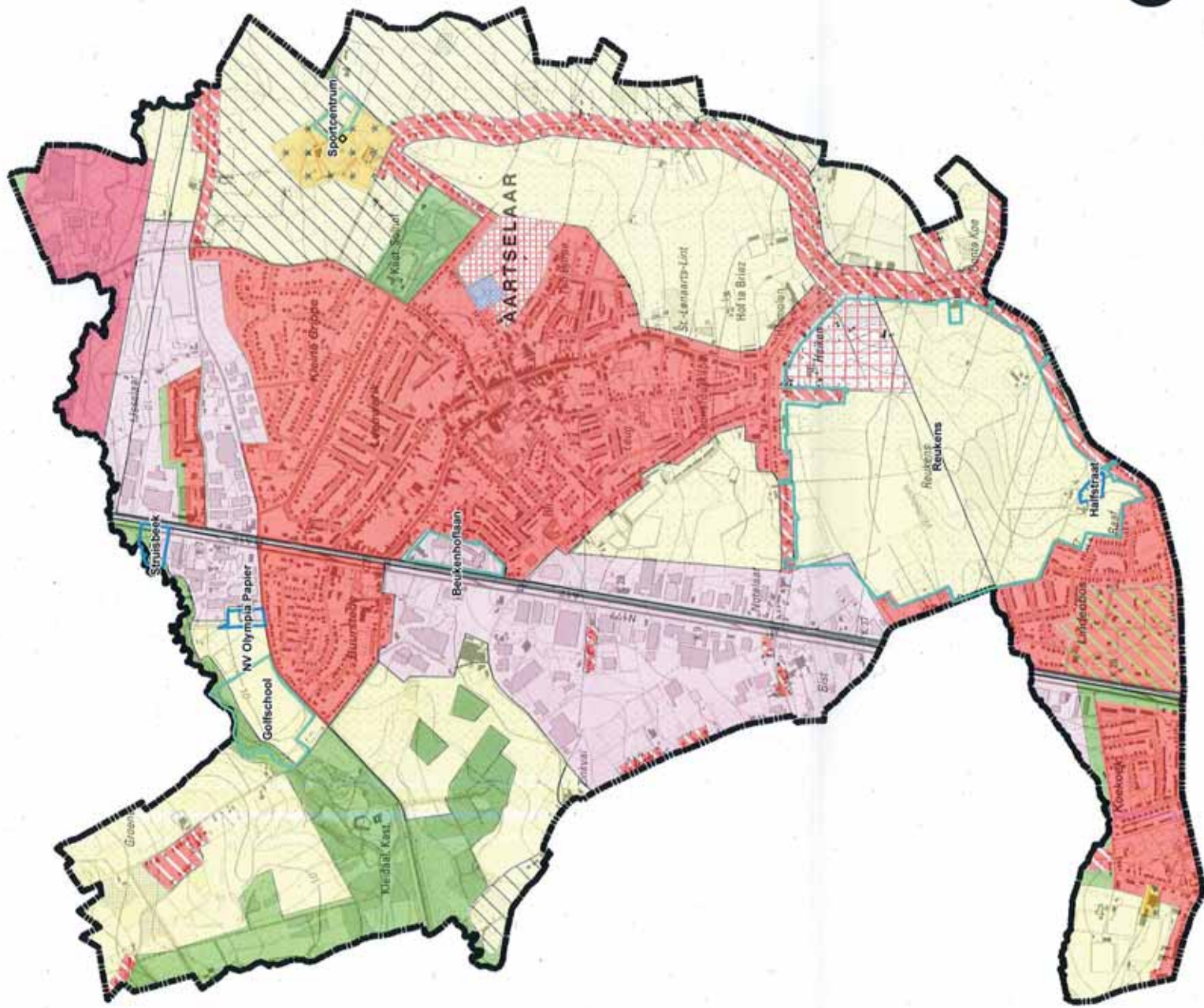
Herziening gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aartselaar

Kaart 3b: (niet) aan te snijden binnen- gebieden - zuid

Bron: Topokaart, 1/10.000, NGI, grijs 2001

Kenmerk: 2305745007
Datum: oktober 2017
Plaatnr.: 1/1
Formaat: A3
Schaal: 1:7.500





0 500 200 300 m



Legende
 RUP's
 BPA's
 gemeentegrens

Herziening gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aartselaar

Kaart 7: gewesteplan en gemeentelijke RUP's en BPA's

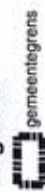
Bron: topokaart, 1/10.000, NGI, grjs 2001

Kenmerk: Z305745007
 Datum: oktober 2017
 Planec: 1/1
 Formaat: A3
 Schaal: 1:16.360





Legende



gemeentegrens

bestemming



woongebied



woonpark



woonuitbreidingsgebied

binnengebieden - noord

- 1, van Den Berghelaan
- 2, Nachtegaallaan
- 3, van de Woestijnelaan
- 4, Vinkenlaan
- 5, Baron van Erbomstraat
- 6, Lindelaan

Herziening gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aartselaar

Kaart 22a: situering binnengebieden
bestemming - noord

Bron: topokaart, 1/10.000, NGI, grjs 2001

Kenmerk: 2305745007
Datum: oktober 2017
Plaatnr: 1/1
Formaat: A3
Schaal: 1:7.500





Legende



bestemming



binnengebieden - zuid

7, Lindenbos

8, Koekoek - west

9, Koekoek - oost

Herziening gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aartselaar

Kaart 22b: situering binnengebieden
bestemming - zuid

Bron: topokaart, 1/10.000, NGI, gr/jr 2001

Kenmerk: 2305745007

Datum: oktober 2017

Plaatnr: 1/1

Formaat: A3

Schaal: 1:7.500