

# Informatief deel - Inhoud

|            |                                                                              |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b><i>Situering</i></b>                                                      | <b>1</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Kencijfers</b>                                                            | <b>1</b>  |
| <b>1.2</b> | <b>Ligging van de gemeente</b>                                               | <b>1</b>  |
| 1.2.1      | Situering in Vlaanderen                                                      | 1         |
| 1.2.2      | Situering in de regio                                                        | 2         |
| <b>1.3</b> | <b>Structuurbepalende elementen op macroniveau</b>                           | <b>5</b>  |
| <b>2.</b>  | <b><i>Ruimtelijke context</i></b>                                            | <b>9</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Fysisch systeem</b>                                                       | <b>9</b>  |
| <b>2.2</b> | <b>Historisch- ruimtelijke ontwikkeling</b>                                  | <b>17</b> |
| 2.2.1      | Aartselaar vóór de 18e eeuw                                                  | 17        |
| 2.2.2      | Aartselaar in de 18e eeuw                                                    | 17        |
| 2.2.3      | Aartselaar in de 19e eeuw                                                    | 18        |
| 2.2.4      | Aartselaar in de 20e eeuw                                                    | 18        |
| 2.2.5      | Synthese van de ruimtelijke evolutie                                         | 23        |
| <b>2.3</b> | <b>Structuurbepalende elementen op mesoniveau</b>                            | <b>25</b> |
| <b>3.</b>  | <b><i>Plannings- en beleidscontext</i></b>                                   | <b>27</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Juridisch - ruimtelijke beleidsdocumenten</b>                             | <b>27</b> |
| 3.1.1      | Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen                                          | 27        |
| 3.1.2      | Provinciaal ruimtelijk structuurplan (RSPA)                                  | 29        |
| 3.1.3      | Structuurschets Boomsesteenweg                                               | 33        |
| 3.1.4      | Gewestplan                                                                   | 35        |
| 3.1.5      | Gewestplanwijzigingen                                                        | 39        |
| 3.1.6      | Plannen van aanleg                                                           | 39        |
| 3.1.7      | Verkavelingen                                                                | 40        |
| 3.1.8      | Habitat- en vogelrichtlijngebieden                                           | 40        |
| 3.1.9      | Beschermde monumenten en landschappen                                        | 40        |
| 3.1.10     | Gemeentereglement                                                            | 40        |
| <b>3.2</b> | <b>Sectorale beleidsdocumenten</b>                                           | <b>43</b> |
| 3.2.1      | Vlaams Ecologisch Netwerk – Integraal Vlaams Ondersteunend Netwerk           | 43        |
| 3.2.2      | Studie stadsrandbossen (Vlaams Gewest)                                       | 43        |
| 3.2.3      | Gemeentelijk NatuurOntwikkelingsPlan (GNOP)                                  | 43        |
| 3.2.4      | Biologische Waarderingskaart                                                 | 47        |
| 3.2.5      | Mestdecreet                                                                  | 47        |
| 3.2.6      | Integraal waterbeheersplan                                                   | 47        |
| 3.2.7      | VLAREM                                                                       | 48        |
| 3.2.8      | Afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden in het Vlaams Gewest | 51        |
| 3.2.9      | Deelmobiliteitsplan Antwerpen: Zuidrand – oost                               | 51        |
| 3.2.10     | Strategisch Ondernemingsplan 1996 - De Lijn                                  | 52        |
| 3.2.11     | Mobiliteitsplan Rupelstreek en Aartselaar                                    | 52        |
| 3.2.12     | Streefbeeldstudie A12                                                        | 54        |
| <b>3.3</b> | <b>Synthese</b>                                                              | <b>54</b> |
| <b>4.</b>  | <b><i>Deelstructuren - ruimtelijke analyse</i></b>                           | <b>57</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Nederzettingsstructuur</b>                                                | <b>57</b> |
| 4.1.1      | Woonkernen                                                                   | 57        |
| 4.1.2      | Linten in de open ruimte                                                     | 58        |
| 4.1.3      | Verspreide bebouwing                                                         | 58        |
| 4.1.4      | Wooneilanden                                                                 | 58        |
| 4.1.5      | Sociale woningbouw                                                           | 58        |
| 4.1.6      | Projecten die op stapel staan                                                | 58        |
| 4.1.7      | Synthese                                                                     | 58        |
| <b>4.2</b> | <b>Open ruimte structuur</b>                                                 | <b>61</b> |
| 4.2.1      | Waterlopen                                                                   | 61        |
| 4.2.2      | Agrarische structuur                                                         | 61        |
| 4.2.3      | Bossen                                                                       | 63        |
| 4.2.4      | Andere functies in de open ruimte                                            | 63        |
| 4.2.5      | Synthese                                                                     | 64        |
| <b>4.3</b> | <b>Ruimtelijk economische structuur</b>                                      | <b>67</b> |
| 4.3.1      | Handel en diensten                                                           | 67        |
| 4.3.2      | Industrie en KMO                                                             | 68        |
| 4.3.3      | Land- en tuinbouw                                                            | 69        |



|            |                                                                |            |
|------------|----------------------------------------------------------------|------------|
| 4.3.4      | Synthese .....                                                 | 69         |
| <b>4.4</b> | <b>Toeristisch-recreatieve structuur .....</b>                 | <b>73</b>  |
| 4.4.1      | Toeristische, recreatieve en sportieve voorzieningen .....     | 73         |
| 4.4.2      | Fiets- en wandelroutes .....                                   | 73         |
| 4.4.3      | Evenementen .....                                              | 73         |
| 4.4.4      | Projecten die op stapel staan .....                            | 73         |
| 4.4.5      | Synthese .....                                                 | 74         |
| <b>4.5</b> | <b>Verkeer- en vervoersstructuur .....</b>                     | <b>77</b>  |
| 4.5.1      | Wegeninfrastructuur .....                                      | 77         |
| 4.5.2      | Fiets- en voetgangersinfrastructuur .....                      | 78         |
| 4.5.3      | Hoogspannings- en pijpleidingen .....                          | 78         |
| 4.5.4      | Openbaar Vervoersinfrastructuur .....                          | 79         |
| 4.5.5      | Projecten in ontwikkeling met lokale mobiliteitseffecten ..... | 79         |
| 4.5.6      | Synthese .....                                                 | 79         |
| <b>4.6</b> | <b>Landschappelijke structuur .....</b>                        | <b>85</b>  |
| 4.6.1      | Belangrijke landschappelijke eenheden .....                    | 85         |
| 4.6.2      | Beeldbepalende elementen .....                                 | 87         |
| 4.6.3      | Nieuw landschap A12 .....                                      | 87         |
| <b>4.7</b> | <b>Synthese deelstructuren .....</b>                           | <b>89</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Deelruimten .....</b>                                       | <b>93</b>  |
| <b>5.1</b> | <b>Aanduiding van deelruimten en subdeelruimten .....</b>      | <b>93</b>  |
| <b>5.2</b> | <b>Omschrijving van deel- en subdeelruimten .....</b>          | <b>93</b>  |
| 5.2.1      | De economische as van de A 12 (Boomssesteenweg) .....          | 93         |
| 5.2.2      | Aartselaar Centrum .....                                       | 94         |
| 5.2.3      | Koekoek en Lindendbos .....                                    | 101        |
| 5.2.4      | De open ruimten .....                                          | 102        |
| <b>6.</b>  | <b>Deelstudies .....</b>                                       | <b>103</b> |
| <b>6.1</b> | <b>Demografie en huisvesting .....</b>                         | <b>103</b> |
| 6.1.1      | Vraagzijde: demografie .....                                   | 103        |
| 6.1.2      | Bevolkingsprognose .....                                       | 103        |
| 6.1.3      | Aanbodzijde: huisvesting .....                                 | 105        |
| 6.1.4      | Huisvesting: confrontatie van vraag en aanbod .....            | 109        |
| <b>6.2</b> | <b>Werkgelegenheid .....</b>                                   | <b>110</b> |
| 6.2.1      | Socio-economische context .....                                | 110        |
| 6.2.2      | Beroepsbevolking .....                                         | 110        |
| 6.2.3      | Werkgelegenheid .....                                          | 111        |
| 6.2.4      | Bovenlokale bedrijvigheid .....                                | 111        |
| 6.2.5      | Lokale bedrijvigheid: confrontatie vraag – aanbod .....        | 112        |
| <b>6.3</b> | <b>Zonevreemde activiteiten .....</b>                          | <b>113</b> |
| 6.3.1      | Zonevreemde woningen .....                                     | 113        |
| 6.3.2      | Zonevreemde bedrijven .....                                    | 113        |
| 6.3.3      | Zonevreemde sport en recreatie .....                           | 114        |
| 6.3.4      | Andere zonevreemde activiteiten .....                          | 114        |
| <b>6.4</b> | <b>Milieu .....</b>                                            | <b>119</b> |
| 6.4.1      | Water .....                                                    | 119        |
| 6.4.2      | Lucht .....                                                    | 119        |
| 6.4.3      | Geluid .....                                                   | 119        |
| <b>6.5</b> | <b>Land- en tuinbouw .....</b>                                 | <b>119</b> |
| 6.5.1      | Aantal bedrijven en tewerkstelling .....                       | 120        |
| 6.5.2      | Bedrijfsopvolging .....                                        | 120        |
| 6.5.3      | Veestapel .....                                                | 121        |
| 6.5.4      | Grondgebruik .....                                             | 121        |
| <b>7.</b>  | <b>Knelpunten, potenties en kwaliteiten .....</b>              | <b>123</b> |
| <b>7.1</b> | <b>Kwaliteiten .....</b>                                       | <b>123</b> |
| <b>7.2</b> | <b>Knelpunten .....</b>                                        | <b>123</b> |
| <b>7.3</b> | <b>Potenties .....</b>                                         | <b>127</b> |
| <b>7.4</b> | <b>Synthese : stedelijk gebied versus buitengebied .....</b>   | <b>129</b> |



# Lijst van de kaarten

|                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| kaart 1: Aartselaar in haar ruimere omgeving                                           | 1   |
| kaart 2: Structuurbepalende elementen op macroniveau                                   | 5   |
| kaart 3: fysisch systeem: bodem en waterlopen                                          | 9   |
| kaart 4: natuurlijke overstromingsgebieden en recent overstroomde gebieden             | 13  |
| Kaart 5: Ferrariskaart                                                                 | 17  |
| Kaart 6: Vandermaelenkaart (1837-1853)                                                 | 18  |
| Kaart 7: Gewestplan + BPA 's                                                           | 35  |
| kaart 8: beschermde monumenten en landschappen                                         | 40  |
| kaart 9: sectorale plannings- en beleidscontext natuur                                 | 43  |
| Kaart 10: Biologische Waarderingskaart                                                 | 47  |
| kaart 11: syntheseskaart plannings- en beleidscontext                                  | 54  |
| Kaart 12: bestaande nederzettingsstructuur                                             | 57  |
| Kaart 13: bestaande open ruimte structuur                                              | 61  |
| Kaart 14: bestaande structuur van de economische ruimte                                | 67  |
| Kaart 15: bestaande toeristisch-recreatieve structuur                                  | 73  |
| Kaart 16: bestaande verkeers- en vervoersstructuur                                     | 77  |
| Kaart 17: Openbaar vervoer - De Lijn                                                   | 79  |
| Kaart 18: Synthese bestaande ruimtelijke structuur                                     | 89  |
| kaart 19: Deelruimten                                                                  | 93  |
| kaart 20: subdeelruimten Aartselaar - centrum                                          | 94  |
| kaart 21: centrumvoorzieningen in het kerngebied                                       | 94  |
| kaart 22: situering binnengebieden, woonuitbreidingsgebied en reservegebied voor wonen | 106 |
| kaart 23: situering zonevreemde woningen en bedrijven                                  | 113 |

# Lijst van de tabellen

|                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| tabel 1: bestemmingen volgens het gewestplan                                      | 35  |
| Tabel 2: Vergunde verkavelingen                                                   | 40  |
| Tabel 3: Kernwinkelapparaat Aartselaar                                            | 67  |
| Tabel 4: aantal leerlingen                                                        | 68  |
| Tabel 5: Buslijnen                                                                | 79  |
| tabel 6: Prognose aantal inwoners (naar leeftijd) en aantal gezinnen 1992-2013    | 104 |
| Tabel 7: Theoretisch aanbod aan bouwplaatsen                                      | 105 |
| Tabel 8: Bespreking binnengebieden                                                | 106 |
| Tabel 9: Afweging vraag versus aanbod                                             | 109 |
| Tabel 10: Kencijfers omtrent de werkgelegenheid (2001)                            | 110 |
| Tabel 11: Prognose werkende beroepsbevolking (maximaal)                           | 110 |
| Tabel 12: In de gemeente wonende beroepsbevolking                                 | 111 |
| tabel 13: in de gemeente werkende beroepsbevolking                                | 111 |
| tabel 14: inventaris zonevreemde woningen                                         | 113 |
| Tabel 15: (Potentieel) Zonevreemde bedrijven                                      | 114 |
| Tabel 16: Recreatie in andere gebieden dan recreatiegebied volgens het gewestplan | 114 |
| tabel 17: evolutie van het aantal landbouwbedrijven                               | 120 |
| tabel 18: evolutie van de tewerkstelling in de landbouwbedrijven                  | 120 |
| tabel 19: evolutie van de tewerkstelling in de landbouwbedrijven                  | 121 |
| tabel 20: evolutie van de oppervlakte cultuurgrond (in ha)                        | 121 |
| tabel 21: oppervlakte naar teelten (oppervlaktes in ha)                           | 121 |

# Lijst van de figuren

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| figuur 1: Ligging van Aartselaar t.a.v. buurgemeenten   | 2   |
| Figuur 2: Reliëf                                        | 9   |
| Figuur 3 : Waterlopen en historisch centrum             | 17  |
| Figuur 4 : Synthese van de ruimtelijke evolutie         | 23  |
| figuur 5: positie van Aartselaar in de Vlaamse Ruit     | 27  |
| figuur 6: Aartselaar in de deelruimten van het RSPA     | 29  |
| Figuur 7: Kleine maas en grote maas                     | 53  |
| Figuur 8: Situering landbouwgebieden                    | 62  |
| figuur 9: Landschappelijke eenheden                     | 85  |
| figuur 10: Landbouwgebruik volgens gewestplanbestemming | 122 |
| Figuur 11: Knelpunten                                   | 126 |
| Figuur 12: Potenties                                    | 128 |



# 1. Situering

## 1.1 Kencijfers

De gemeente Aartselaar heeft een totale oppervlakte van 1.092 ha. Hiervan is in 2002 430 ha bebouwd (42 %) en 590 ha onbebouwd (58 %). De vermelde bebouwde en onbebouwde oppervlakten hebben enkel betrekking op de gekadastreerde percelen. Niet gekadastreerde percelen, zoals openbare wegen, pleinen en waterlopen zijn niet meegerekend. In 1998 bedroeg de verhouding nog 40 % bebouwd tegenover 60 % onbebouwd.<sup>1</sup>

Aartselaar is met zijn 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.

## 1.2 Ligging van de gemeente

### 1.2.1 Situering in Vlaanderen

#### *kaart 1: Aartselaar in haar ruimere omgeving*

De ligging van Aartselaar in de Vlaamse Ruit, tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het grootstedelijk gebied Antwerpen, en de daarbij horende infrastructuur hebben de gemeente een belangrijke ontwikkelingspotentie bezorgd.

Door haar situatie op de as A12 (Antwerpen-Boom-Brussel) op de grens met Antwerpen, heeft Aartselaar een strategische ligging. De A 12 doorkruist de gemeente en zorgt voor een verbinding met de stad en de regio. De E19 autosnelweg is eveneens vlot bereikbaar via de Pierstraat en de Expresweg.

---

<sup>1</sup> Bron: Kadaster, NIS; bewerking APS op <http://aps.vlaanderen.be>

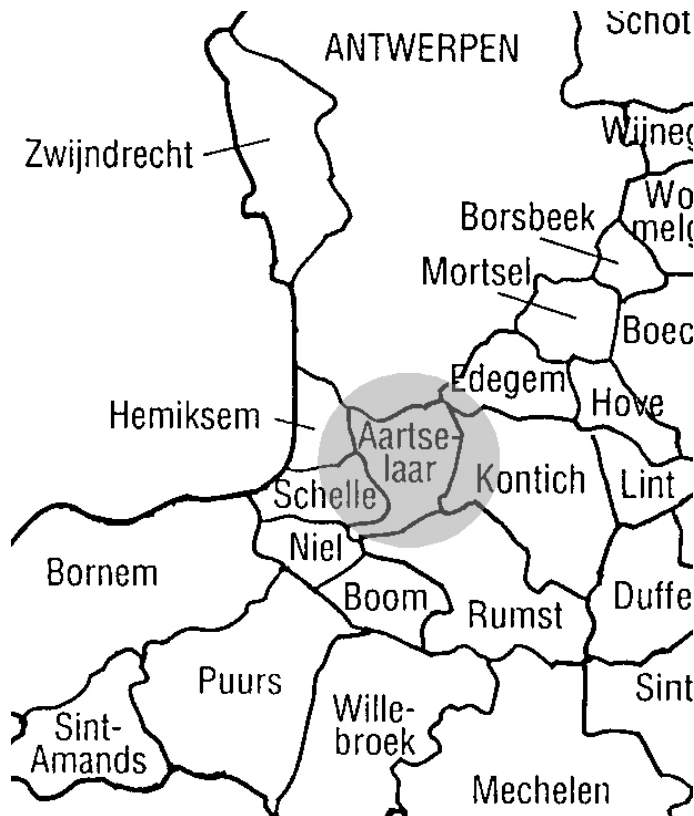


### 1.2.2 Situering in de regio

De gemeente Aartselaar is gelegen ten zuiden van Antwerpen.

Administratief behoort de gemeente tot het arrondissement Antwerpen. Ze heeft niet te maken gehad met de problematiek ten gevolge van de fusies van de gemeenten.

*figuur 1: Ligging van Aartselaar t.a.v. buurgemeenten*



De gemeente telt 7 aangrenzende gemeenten:

- ten westen liggen de gemeenten Hemiksem, Schelle en Niel aan de Schelde en de Rupel;
- meer naar het zuiden bevindt zich Rumst;
- ten oosten treffen we Kontich en Edegem aan;
- ten noorden wordt Aartselaar begrensd door de stad Antwerpen, district Wilrijk.

Aartselaar is een woongemeente met eigen economische nijverheid. De voornaamste bedrijvigheid voor Aartselaar zijn KMO's en grootschalige kleinhandelszaken. De plaatselijke werkgelegenheid betreft veeleer de tertiaire sector (openbaar bestuur, onderwijs, medische en sociale sector). De gemeente vormt tevens een actief handelscentrum.



Kaart 1







## 1.3 Structuurbepalende elementen op macroniveau

### *kaart 2: Structuurbepalende elementen op macroniveau*

Aartselaar situeert zich aan de zuidelijke rand van de stad Antwerpen, in een gebied dat gekenmerkt wordt door een menging van perifere stedelijke ontwikkelingen en belangrijke natuurlijke structuren.

#### Aartselaar als kern in de schaduw van de grootstad

Het gebied ten zuiden van Antwerpen kenmerkt zich door suburbane ontwikkelingen. Structuurbepalend zijn hier de stad Antwerpen, de ontwikkelingen rond de kleinere kernen Hemiksem, Schelle, Niel, Boom en Kontich, en de commerciële activiteiten langs de as van de A12.

#### Open ruimte gebieden op bovenlokaal niveau

De open ruimte in het westen en het oosten van de gemeente maakt deel uit van een groene en open ruimte structuur op bovenlokaal niveau. Twee open ruimte vingers dringen het stedelijke gebied van Antwerpen binnen. In noord – zuid richting verbinden ze de fortengordel rond Antwerpen met de Rupelvallei.





## Kaart 2





## 2. Ruimtelijke context

Het fysisch systeem is de niet bebouwde structuur. Op de onderlegger van het fysisch systeem heeft in de loop van de jaren de bebouwde structuur zich ontwikkeld. Beide samen vormen uiteindelijk de huidige bestaande ruimtelijke structuur.

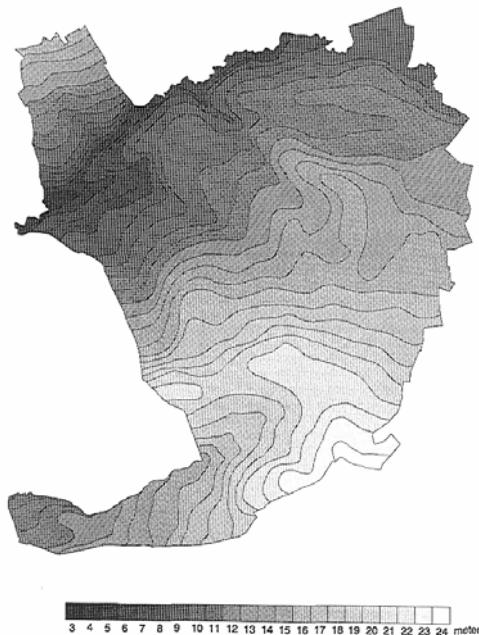
Aan de hand van de historische ontwikkeling en de kennis van het fysisch systeem, kunnen de structuurbepalende elementen van de huidige ruimtelijke structuur aangeduid en verklaard worden. In volgende hoofdstukken wordt deze ruimtelijke context nader uitgewerkt naar deelstructuren en deelruimten.

### 2.1 Fysisch systeem

*kaart 3: fysisch systeem: bodem en waterlopen*

Reliëf

*Figuur 2: Reliëf*



Bron: GNOP Aartselaar



Macromorfologisch gezien vormt het Land van Boom, samen met het Land van Waas, een para-cuesta die tussen Rupelmonde en Hoboken doorsneden wordt door het Scheldedal. Deze schijn cuesta loopt ongeveer oost-west en bezit een zwak hellende rugzijde in het noorden en een veel steilere frontzijde in het zuiden. Deze reliëfvorm is een gevolg van het dagzomen van het tertiaire substraat (de klei van Boom). De vormgeving ervan gebeurde vooral door fluviale erosie van de Durme-Schelde (in het Waasland) en de Rupel (in het Land van Boom).

De gemeente Aartselaar ligt hoofdzakelijk op de zwak hellende noordelijke flank van deze schijn cuesta, en kent dus van noord naar zuid een geleidelijke inclinatie. Deze noord-zuid helling wordt geaccentueerd door de depressie van de Kleine Struisbeek - Edegemse beek - Grote Struisbeek - Bovenvliet, zodat we van het noorden naar het zuiden van de gemeente stijgen van 6 tot 24 meter. Aan de zuidelijke kant van de waterscheidingslijn vormt de Wullebeek een tweede depressie, bijvoorbeeld duidelijk merkbaar wanneer men vanaf de Emiel Hullebroecklaan richting Schelle kijkt.

## Waterlopen

De waterscheidingslijn tussen het Scheldegebied en het Rupelgebied deelt Aartselaar in twee. De scheidingslijn ligt tussen de vallei van de Wullebeek en deze van de Grote Struisbeek.

De benedenloop van de Wullebeek, de Kleine Struisbeek, de bovenloop van de Grote Struisbeek tot aan de A12 en de Mandoerse Beek zijn waterlopen van tweede categorie en vallen onder de bevoegdheid van de provincie. De grote Struisbeek vanaf de A12 richting Schelde is van eerste categorie en valt onder de bevoegdheid van het AMINAL, afdeling Water.

### ***Struisbeek***

De Grote Struisbeek is de samenvloeiing van verschillende hoger gelegen kleinere beken: de Kleine Struisbeek, Edegemse beek, de Mandoerse beek (met haar naamloze zijbeek), en een secundaire beek die vertrekt vanuit de Romeinse Put in Edegem. Een aantal van de zijbeken van de Grote Struisbeek zijn reeds verdwenen (Vandermaelen 1854). Na de samenvloeiing met de Kleine Struisbeek meandert de Grote struisbeek verder westwaarts, slingert zich zuidwaarts rondom het kasteel Kleidaal, om vervolgens rechtlijnig en parallel met de Kleidaallaan naar het westen te vloeien. Voorbij het kasteel krijgt ze de naam Bovenvliet. Na enkele scherpe meanders verlaat ze Aartselaar richting Schelde.

### ***Wullebeek***

In het Rupelgebied vormt de Wullebeek de belangrijkste beekdepressie op Aartselaars grondgebied. Ze ontstaat op het Heiken (23 m), ontvangt enkele kleinere beekjes, en vloeit dan westwaarts om uiteindelijk uit te monden in de Rupel, kort voor die de Schelde vervoegt.



### Kaart 3







## Wateroverlast

### ***kaart 4: natuurlijke overstromingsgebieden en recent overstroomde gebieden***

Door de verdere ontwikkeling van de bebouwing in de gemeente zijn er teveel verharde oppervlakten ontstaan die moeten afgewaterd worden. Dit heeft gevolgen voor de kleinere waterlopen (opvang beperkt) alsook de grotere zoals de Struisbeek (overstromingen ter hoogte van Kasteel Kleidaal bij hevige regenval).

Het Provinciaal Instituut voor Hygiëne heeft een onderzoek uitgevoerd naar waterbeheersmaatregelen voor de gemeente Aartselaar (afgerond juli 2001)<sup>2</sup>.

## Bodem

Het overgrote deel van de Aartselaarse bodem behoort tot de licht-zandleem textuurklasse (73.72 % van de niet-kunstmatige bodems). De tweede belangrijkste bodemserie zijn de zandleemgronden (14.53 %). De lemige zandgronden beslaan vrij grote gebieden in het zuiden van de gemeente en staan in voor 11.09 % van de oppervlakte aan niet-kunstmatige bodems. In het zuidwesten is een klein percentage uit zandgronden aanwezig (0.66 %).

De natuurlijke drainage kent een matige (14.89 %) tot onvoldoende (75.56%) natuurlijke drainering. Voor een kleiner gedeelte van de gronden is de natuurlijke ontwatering tamelijk slecht (8.4 %).

Qua profielontwikkeling vertoont de Aartselaarse bodem een gedegradeerde grijsbruine podzolachtige bodem (bijna 99 %). Dit bodemtype ontwikkelt zich door verwerking van niveo-eolische zandbodems onder loofbos in een vochtig, gematigd klimaat. Vervolgens wordt de textuur B horizont aangetast en afgebroken onder invloed van humuszuren, en ontstaan gronden met sterk gevlekt (licht-zandleem) of verbrokkelde (zand) textuur B horizont. In het uitgeloopte materiaal ontwikkelt zich een weinig duidelijk humus en/of ijzer B horizont of een mikropodzol.

## Bodemgeschiktheid

- *Vallei van de Struisbeek*  
Sterk gleyige zandleemgronden begeleiden de Struisbeek, Edegemse beek en Mandoerse beek. Deze podzolachtige bodems kennen periodiek een sterke wateroverlast. Iets hoger in de vallei liggen de licht-zandleemgronden, die in de winter en het voorjaar aan wateroverlast kunnen lijden. In de zomer drogen ze zelden uit.
- *Het Geuzenhoofd*  
Kent matig gleyige zandleemgronden. Meer naar het noorden, aan de Kontichsesteenweg, treffen we licht- zandleemgronden aan. Beide types blijven lang nat , maar drogen sterk uit in de zomer.
- *De Oever*  
Over het ganse landschap lijden deze gronden, zonder kunstmatige drainage, aan wateroverlast. Deze licht-zandleemgronden drogen zelden uit. Langsheen de grens met Kontich treffen we een vlek zandleemgrond aan, die 's zomers meer kan uitdrogen.
- *Briez*  
Licht-zandleembodem met in het noordwesten een vlek gleyige zandleemgrond die in verband kan gebracht worden met de voorheen daar vertrekkende beek.

---

<sup>2</sup> Zie verder: planningscontext; 3.2.5 integraal waterbeheersplan



- *Reukens*  
Terwijl het noordelijke stuk van dit landschap de typische matig natte licht-zandleemgronden kent, predomineren lemig-zandgronden in het (hoger gelegen) zuiden. De gronden in de directe omgeving van de Wullebeek horen tot het natte licht-zandleemtype. Ze zijn in de winter overdreven nat, in de zomer droog.
- *Het Heiken*  
Ook hier bestaat de bodem voornamelijk uit matig nat licht-zandleem, met een gradiënt naar drogere licht-zandleemgronden in het zuiden.
- *Vallei van de Wullebeek*  
De bodem bestaat grotendeels uit matige natte lemig-zandgrond, met kleine vlekjes matig droge tot matig natte zandgrond. De zandgronden kunnen in de zomer zeer droog worden.
- *Het Cleydaelhof*  
Alluviale zandleemgronden begeleiden de Bovenvliet en haar zijbeken. In de hoger gelegen stukken gaat het om gleyige type, zeer nat in het voorjaar maar sterk uitdrogend in de zomer. In de laagst gelegen gedeelten vinden we uiterst hydromorfe bodems, die het ganse jaar door zeer vochtig blijven. Weg van de waterlopen treffen we de 'normale' licht-zandleemgronden aan. In een centrale vlek begint het klei-zandsubstraat op geringe diepte.
- *De Zinkval*  
De bodem bestaat uit matig natte lichtzandleemgronden.
- *Groenenhoek*  
Met uitzondering van de oevers van de Bovenvliet en de Grote Struisbeek, die bestaan uit sterk hydromorfe zandleemgronden, kent de Groenenhoek een licht-zandleembodem die gedeeltelijk matig nat en gedeeltelijk matig droog is.
- *De Notenlaar*  
Over het ganse gebied komt een matig natte licht-zandleemgrond voor.

Een veel voorkomende moedermateriaalvariante in Aartselaar is het z-type waarbij het materiaal grover of lichter wordt in de diepte. Men treft het aan bij lemig-zand, licht-zandleem- en bij zandleemgronden.

Aan de benedenloop van de Vliet wijkt de ondergrond (substraat) qua structuur sterk af van het dekmateriaal. De zeer natte en uiterst natte zandleemgronden aldaar rusten op een zandsubstraat dat al op geringe diepte (20-80cm) begint.



Kaart 4





## 2.2 Historisch- ruimtelijke ontwikkeling

### 2.2.1 Aartselaar vóór de 18e eeuw

De noordelijke en zuidelijke grenzen van Aartselaar vallen sterk samen met twee beekvalleien: de Struisbeek ten noorden en de Wullebeek ten zuiden. Deze waterlopen hebben in het verloop van de geschiedenis de huidige geomorfologie en de nederzettingsstructuur in de gemeente bepaald. De eerste vaste nederzettingsstructuur dateert uit de vroege Middeleeuwen onder de vorm van boerderijen en de dorpskern gelegen op de hogere gedeelten tussen de twee beekvalleien.

*Figuur 3 : Waterlopen en historisch centrum*



De hoofdstructuur van het gemeentelijke stratenpatroon werd reeds bepaald vanaf de 9de eeuw. Deze wegenstructuur heeft zich sterk uitgebouwd vanuit de oude dorpskern en anderzijds is er een patroon merkbaar van wegen die in de richting van de Schelde en Rupel lopen. De wegen verbinden tevens Aartselaar met de omliggende kernen van de buurgemeenten (Reet, Hemiksem,...) Langsheen deze oude wegen vestigden zich de meeste boeren: hier treft men dan ook de meeste boerderijen met stallingen aan. De binnengebieden bestonden hoofdzakelijk uit akkers en weilanden afgewisseld met een boscomplex.

### 2.2.2 Aartselaar in de 18e eeuw

*Kaart 5: Ferrariskaart*

Wanneer we Aartselaar en omstreken bekijken op de Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden (1771 - 1778), opgemaakt op initiatief van graaf de Ferraris, zien we dat de toenmalige kern van de gemeente zich hoofdzakelijk aan de huidige Kapellestraat situeert, ter hoogte van de kerk. Op deze kaart zien we een ontwikkeld straten- en wegenpatroon welke tot op de dag van vandaag de structuur van de gemeente kenmerkt.

Aartselaar werd toen al doorkruist door de Boomsesteenweg die mee de verdere ontwikkeling bepaalde: kleine leefentiteiten, zoals aan Vluchtenburg en de Koekoek ontstonden ter hoogte van de kruising van de Steenweg met de gemeentelijke wegen.



De kasteeldomeinen ‘Solhof’ en ‘Cleydael’ zijn verbonden met hun omgeving door een uitgebreid stelsel van dreven. Deze wegenstructuur is tot op heden nog aanwezig.

Het gebied De Reukens bezit nog steeds de structuur zoals op de Ferrariskaart.

Het grootste bosgebied ligt ten oosten van de gemeente naast de Kleistraat. Het grootste deel van dit gebied ligt in de gemeente Kontich. Kleinere bospercelen liggen her en der verspreid met een hoge concentratie ter hoogte van Vluchtenburg.

### 2.2.3 Aartselaar in de 19e eeuw

#### *Kaart 6: Vandermaelenkaart (1837-1853)*

De kaart van Vandermaelen (1837-1853) geeft een getrouwer beeld van de gemeente. Deze kaart toont een overwegend landelijke gemeente waar de landschappelijke structuren nog duidelijk aanwezig zijn. Dit geldt zeker voor de beekvalleien en hun zijbeken. Aartselaar wordt gekenmerkt door een open landschap met boerderijen en nauwelijks beboste gebieden. Zelfs de kastelen kenden niet die parken die op dit moment een belangrijke bijdrage leveren aan de groenstructuur binnen de gemeente. Naast het centrum wordt het ‘Heyken’ gekenmerkt door een dichte bebouwing (aan de Reetsesteenweg). Ook aan de Boomsesteenweg zijn enkele ‘gehuchten’ gegroeid (De Biest, De Leug).

### 2.2.4 Aartselaar in de 20e eeuw

Een kaart uit 1906 toont de gestage ontwikkeling van de stad Antwerpen. De fortengordel domineert de stadsrand.

Aartselaar behoudt nog steeds haar landelijk karakter. Verschillende boscomplexen hebben plaats moeten maken voor de ontwikkeling van de landbouw. Het centrum kent een trage ontwikkeling. De tuinen van de kasteeldomeinen Cleydael en Solhof worden vergroot en omgevormd tot landschapsparken.

Midden de 20e eeuw ontwikkelt het wegenpatroon zich door de toenemende mobiliteit en domineert ze op het functioneren van de gemeente. Nieuwe verkavelingen gaan het woongebied uitbreiden.



Kaart 5







Kaart 6





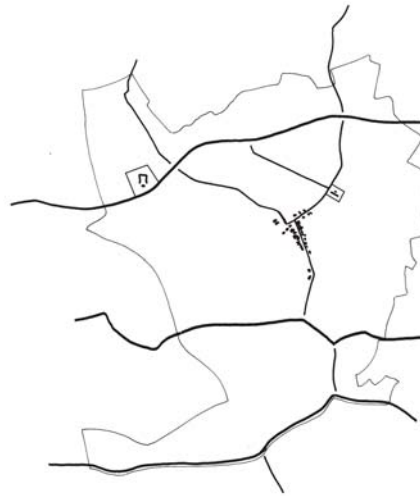
## 2.2.5 Synthese van de ruimtelijke evolutie

Wanneer we de toestand op de hogervermelde kaarten vergelijken met de huidige situatie dan blijkt dat voornamelijk de kern en de Boomssteenweg een explosieve groei hebben gehad. Beide vormen aaneengesloten gebieden waar enkel de historische opbouw van het landbouw- en wegenpatroon nog in de huidige verkavelingsstructuur merkbaar is.

Volgende drie figuurtjes geven de belangrijkste ruimtelijke evoluties weer.

*Figuur 4 : Synthese van de ruimtelijke evolutie*

Voor 18de eeuw



18de en 19de eeuw (Ferraris)



20ste eeuw



## Aartselaar-centrum

Het dorp Aartselaar heeft zich tot een sterke woonkern uitgebreid langsheen de oude dorpsstraten. Tijdens de suburbanisatiegolf worden gehele gebieden ontwikkeld, dwars of gekoppeld op deze oude landwegen. De structuur van de velden aan deze wegen bepaalde mee de huidige bebouwde kavelstructuur. Nieuwe stratenpatronen (rasters) werden voorzien en kenmerken sindsdien het uitzicht van de woongebieden buiten de dorpskern. De weilanden of akkers die niet aan de weg lagen en slecht bereikbaar waren zijn later verkaveld of bleven, tot op de dag van vandaag, hun landbouwfunctie behouden. Een aantal van die 'groeneilandjes' zijn in de dorpskern gelegen. De oude wegenstructuur (buiten het centrum) in het landschap, groeiden uit tot bebouwde linten (Pierstraat, Kleistraat).

## Boomsesteenweg

De uitbouw van de Boomsesteenweg op het einde van de 18de eeuw, was de aanzet voor kleinere ontwikkelingen op deze as, zonder uit te groeien tot een gehucht of deerkern. Het is pas na de tweede wereldoorlog dat de eerste ontwikkelingen op deze as zich begonnen voordoen. Vanaf de jaren '60 ontwikkelde zich de eerste industriële activiteit, sterk verbonden met de toen groeiende mobiliteit. Waar vroeger de diligences gebruik maakten van deze steenweg om van de ene stad naar de andere te rijden, blijkt ze economische potentie in zich te hebben. De morfologie van het landbouwgebied kon deze expansie niet verdragen: het verkavelen van het agrarisch gebied verliep dan ook op een chaotische wijze. Tevens werden een aantal woongebieden, zoals Koekoek en Buurstede, ontwikkeld aan de Boomsesteenweg.

## De resterende open ruimte

Het landschap in Aartselaar heeft een vrij aaneengesloten karakter waar de middeleeuwse structuren nog duidelijk voelbaar zijn. Waardevol zijn de meanderende Struisbeek als rivierlandschap en de Wullebeek in de Reukens. Hier is het reliëf (valleivorming) duidelijk voelbaar. Bebouwing heeft zich hier, buiten een aantal boerderijen, nooit ontwikkeld vanwege de drassige grond. De meeste boerderijen zijn gegroeid aan de oude landwegen. Rond de boerderij werden de gewassen geteeld, verderweg lagen de gemeenschappelijke ruige gronden die begraaasd werden door het vee. Eén van de gebieden die deze kenmerkende structuur nog heeft behouden is het gebied De Reukens. In de 19de eeuw werden deze ruige gronden omgezet in landbouwgronden. De ontwikkeling in die tijd van nieuwe technieken liet ook toe om op moeilijke gronden gewassen te verbouwen. Door de moderne bouwtechnieken (vooral in de jaren '70) werden en worden deze gebieden steeds meer bedreigd.

Ook in Aartselaar heeft de tuinbouwsector (voornamelijk glastuinbouw) een bloeiende periode gehad. Onder andere de schoorsteen aan de Kapellestraat getuigt hier nog van. Momenteel zijn er nog enkele landbouwers die glasteelt bedrijven.

Bosgebieden vinden we in beperkte mate terug. Ook in de vorige eeuwen was de gemeente al dun bebost. Alleen rond de kasteeldomeinen treft men nog beboste kavels aan. Sinds hun bestaan zijn het herkenbare 'landmarks' in de gemeente zowel op natuurlijk als op toeristisch vlak.



## 2.3 Structuurbepalende elementen op mesoniveau

Vanuit historische en morfologische benadering kunnen volgende structurerende ruimtelijke componenten of structuurbepalende elementen onderscheiden worden:

1. de beekvalleien;
2. de steenwegen;
3. de woongebieden.

### De beekvalleien

Zoals aangegeven in het historische deel, hebben de valleien van de Wullebeek en de Struisbeek een structuurbepalende rol gespeeld in de ontwikkeling van de gemeente. Tot op heden zijn ze de dragers van de open ruimte structuur van de gemeente.

### De steenwegen

Naast de verbindende functie, oefent de A12 ook een sterke ruimtelijke aantrekkingskracht uit op verschillende activiteiten. In het bijzonder in de gemeente Aartselaar, vanwege de ligging nabij de kernstad van Antwerpen komt deze structuurbepalende rol sterk tot uiting. De uitbouw van de kern van de gemeente in de richting van de steenweg is daar een duidelijk voorbeeld van. Het ontstaan en de verdere uitbreiding van gehuchten langsheen kruispunten van belangrijke steenwegen met de A12 tonen dit eveneens aan. In een latere fase heeft de explosieve ontwikkeling van handelszaken en KMO's langsheen de A12 het ruimtelijk beeld van de gemeente bepaald.

De belangrijkste steenwegen zijn: de Pierstraat, de Kleistraat, de Reetsesteenweg, de Kapellestraat, Cleydaellaan en de Kontichsesteenweg. Binnen de gemeentegrenzen leggen zij, samen met de Langlaarsesteenweg, Leugstraat, Guido Gezellestraat en Hoevelei verbinding met de A 12 en de E19. De parallelwegen aan de A 12 verzorgen zowel het lokale als intergemeentelijke verkeer in de noord- zuidrichting. Een meer verdoken verbinding van noord naar zuid is de Reetsesteenweg (richting Rumst)- Kleistraat- Baron Van Ertbornstraat- Dijkstraat ( district Wilrijk).

De steenwegen vormen momenteel een aantal opvallende linten in het landschap

### De woongebieden

Ondanks deze suburbane context heeft Aartselaar nog een vrij compacte en aaneengesloten dorpskern die deels omgeven is door landelijk gebied. Ondanks de enorme concurrentie van grootschalige kleinhandelszaken heeft Aartselaar een actief handelscentrum met de Kapellestraat als voorname trekker. De belangrijke voorzieningen, zoals het nieuwe sportcentrum en het cultureel centrum met bibliotheek, zijn in het centrum gevestigd. De verspreide bebouwing is zeer beperkt. Er is wel een zeer sterke lintvorming ontstaan langsheen de verbindingswegen met de omliggende dorpen. Er zijn enkele geconcentreerde woonentiteiten ( Koekoek, Lindenbos) met buurtwinkels en faciliteiten aanwezig los van de centrumkern.





## 3. Plannings- en beleidscontext

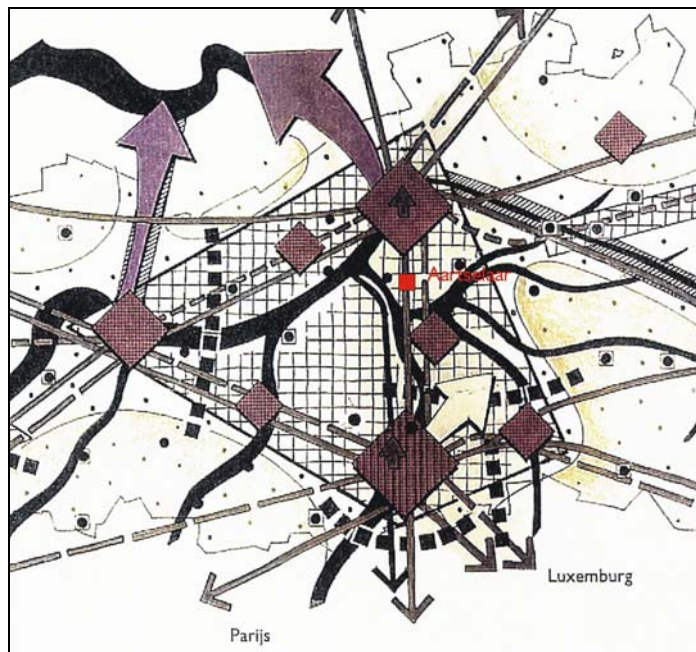
### 3.1 Juridisch - ruimtelijke beleidsdocumenten

#### 3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

##### Grootstedelijk gebied Antwerpen

Volgens het richtinggevend deel van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bestaat het grootstedelijk gebied Antwerpen ondermeer uit delen van de gemeente Aartselaar. Dit wil zeggen dat Aartselaar geheel of gedeeltelijk deel zal uitmaken van het grootstedelijk gebied Antwerpen. Een grootstedelijk gebied wordt door het Vlaams Gewest in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus afgebakend. Dit betekent dat in de provincie Antwerpen een proportionele verdeling voor de inplanting van bijkomende woongelegenheid beoogd wordt van 65% in de stedelijke gebieden tegen maximaal 35% in de buitengebieden op basis van de toestand in 1991. De toedeling aan de gemeente Aartselaar wordt vastgesteld in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

*figuur 5: positie van Aartselaar in de Vlaamse Ruit*



Bron: RSV

Verder maakt de gemeente Aartselaar deel uit van het stedelijk netwerk op internationaal niveau: de Vlaamse Ruit. Conform het principe van gedeconcentreerde bundeling is de inplanting van nieuwe activiteiten in de gemeente Aartselaar belangrijk. Als basis moet de bestaande en economische structuur worden genomen.

## Economisch knooppunt

Elk stedelijk gebied is tevens economisch knooppunt. De economische activiteiten zijn in de economische knooppunten geconcentreerd op goed uitgeruste regionale bedrijventerreinen en lokale bedrijventerreinen of komen verweven voor met andere functies. De rol van gemeenten in termen van werkgelegenheid verschilt per gemeente. Dit betekent dat niet automatisch in alle gemeenten, waarvan een onderdeel kan behoren tot het stedelijk gebied, een bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen wordt gerealiseerd.

Omwille van het verschillend economisch belang van ieder stedelijk gebied zal in de afbakening uitdrukkelijk aandacht besteed worden aan de gewenste economische structuur door het Vlaams Gewest en de provincie. Op basis hiervan wordt desgevallend in locaties voor bijkomende regionale bedrijventerreinen voorzien. Samen met andere gemeenten op de as van de A12 neemt Aartselaar evenwel een bijzondere plaats in.

## Structuurbepalende elementen van het buitengebied

In het buitengebied is het beleid gericht op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijke structurerende elementen zoals landbouw en natuur. Dit kan alleen vanuit een integrale, samenhangende ruimtelijke visie op de ruimte en op het buitengebied in het bijzonder. Sectorale ontwikkelingen worden hierin gekaderd.

Dit betekent niet dat het buitengebied wordt 'bevroren'. De bestaande ruimtelijke structuur en het fysisch systeem bieden het raamwerk waarbinnen dynamische activiteiten en functies met steeds wijzigende omgevingsvereisten op flexibele manier moeten kunnen functioneren.

De voornaamste gevolgen van een selectie als gemeente in het buitengebied handelen over woningdichtheid (min. 15/ha), het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden (niet voor 2007), en de mogelijkheid tot het creëren van bijkomende bedrijventerreinen (max. 5 ha per hoofddorp, met randvoorwaarden).

In het RSV wordt er over de open ruimte relevant voor Aartselaar, volgende structuurbepalende elementen gedefinieerd:

- de riviervalleien van de Schelde en de Rupel en het sterk vertakt netwerk van beekvalleien (Struisbeek, Wullebeek);
- de *open- ruimteverbindingen* tussen Antwerpen en Brussel.

## Hiërarchisering verkeersinfrastructuur

De bindende bepalingen in verband met de lijninfrastructuur gaan voor de weginfrastructuur in op de categorisering van de wegen naar functie.

De hoofdwegen, primaire wegen I en II worden door het Vlaamse gewest geselecteerd in het RSV. De secundaire wegen worden behandeld in de provinciale ruimtelijke structuurplannen. De lokale wegen worden behandeld in de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen.





Op het grondgebied van Aartselaar heeft het RSV de A 12 van Antwerpen tot aan de grens met het Brussels Hoofdstedelijk gewest als primaire weg categorie I geselecteerd.

De andere wegen worden gezien als secundaire en lokale wegen. Niet alle wegcategorieën stemmen momenteel overeen met de gewenste inrichting. Deze wegen zullen de komende jaren heringericht worden.

### 3.1.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan (RSPA)

De provincie Antwerpen heeft bij besluit van 25 januari 2001 het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (verder afgekort tot RSPA) definitief vastgesteld.

#### De deelruimten van het RSPA

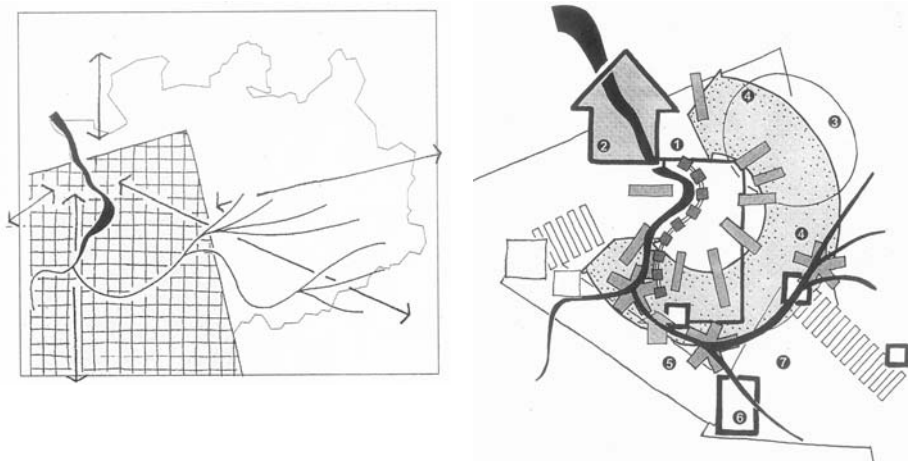
Aartselaar behoort tot de hoofdruimte “*Antwerpse Fragmenten*”. Het gebied van de Antwerpse fragmenten is het geheel van de deelruimten van de Vlaamse Ruit op het grondgebied van de provincie. Dit gebied is sterk verstedelijkt. Hoogdynamische activiteiten worden hier bij voorkeur ondergebracht. Een beleid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

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

Twee deelruimten bepalen de grote ruimtelijke lijnen voor de gemeente:

- *Het grootstedelijk gebied Antwerpen* vormt het stedelijk middelpunt van de provincie. De Schelde is er onlosmakelijk mee verbonden.
- *De Antwerpse gordel* als grootstedelijke groenstructuur.

*figuur 6: Aartselaar in de deelruimten van het RSPA*



**Bron:** RSPA

Het *grootstedelijk gebied Antwerpen* is één van de deelruimten van dit netwerk waartoe Aartselaar behoort. Daar dit gebied van fundamenteel belang blijft voor de gewenste ruimtelijke structuur van de provincie, dient het ruimte te bieden aan de meest hoogwaardige functies. Dit geldt voor het wonen, bedrijvigheid (gespecialiseerde arbeid), dienstverlening, grootschalige voorzieningen (cultuur, evenementen, gezondheidszorg, recreatie, enz...), distributie, verkeer,...

Voor Aartselaar gelden volgende opties:

- de morfologische en functionele dichtheid (van de meer perifere woonomgevingen van Antwerpen) verhogen tot een meer stedelijke dichtheid; dit door herbestemming, verdichting, hergebruik, opsplitsing, enz.;
- de bedrijventerreinen optimaliseren onder meer door de bezettingsgraad van die terreinen te maximaliseren;
- de Boomsesteenweg ontwikkelen als vernieuwde stedelijke as met eventueel bijkomende diensten- en bedrijventerreinen). De Boomsesteenweg wordt beschouwd als een strategisch project voor de gefragmenteerde stad. Voor deze ruimte wordt onderzocht of er niet meer kruispunten kunnen worden ondertunnelt of overdekt.

De *Antwerpse Gordel* is een groenstructuur van zeer hoog niveau en heeft in het bijzonder een recreatieve betekenis.. Een geheel van groene vingers en lokale verbindingen dringen vanuit de Gordel door tot in het grootstedelijk gebied Antwerpen. Ze vormen een grootstedelijke groenstructuur verweven tussen de verschillende woonomgevingen. Twee groene vingers bepalen de westelijke en oostelijke ruimtelijke structuur van Aartselaar.

- Het gebied tussen de E 19 (tussen Rumst en Edegem) en de A12 met de vallei van de Struisbeek en eindigend in Fort 6 en het Nachtegalenpark is een aanéenschakeling van ingesloten open ruimten en kasteelparken tussen bebouwing. Deze laatste kunnen worden bebost tot een doorlopende bosstructuur en verbonden door onafhankelijke fietsverbindingen. Grondgebonden landbouw is eveneens een goede beheerder. Grootschalige functies als U.I.A. en Academisch Ziekenhuis zijn een grondige aantasting van het gebied. Om de omgeving van Aartselaar uit te bouwen tot volwaardige woonomgeving is aansnijding van de open ruimte in beperkte mate verantwoord.
- De open ruimte ten westen van de A12 tussen Boom en Wilrijk (eindigend in Fort 7) is vergelijkbaar met voorgaande groene vinger. Hetzelfde beeld is van toepassing.

Delen van deze groene vingers zullen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen vallen, waardoor ze in aanmerking komen als locatie voor nieuwe woningen of als randstedelijke groengebieden.

## De gewenste natuurlijke structuur

Rond de iets grotere bossen in en rond Aartselaar zijn er droge natuurverbindingsgebieden geselecteerd. Bij de aangeduide waterlopen (Struisbeek) zijn de ruimtelijke en abiotische potenties aanwezig om er samenhangende verbindingzones te laten ontwikkelen. De Struisbeek is in het RSPA opgenomen als opgenomen als natuurverbindingsgebied.

## De gewenste nederzettingsstructuur

De verlinte streken ("lintlandschappen"), zoals Aartselaar, zijn zodanig verstedelijkt dat het open ruimtegebruik, eigen aan het buitengebied, in het gedrang komt. Daarom dienen er maatregelen getroffen te worden om aan deze hinderlijke nederzettingvorm paal en perk te stellen.



## Selectie van woonkernen en hoofddorpen

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.

Een gemeente met een gewoon hoofddorp type II heeft de mogelijkheid voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein en beperkte mogelijkheden voor de realisatie van meer bijkomende woningen dan voor de opvang van de natuurlijke aangroei nodig is. De gemeente telt slechts één woonkern, de overige kernen (Koekoek, Lindembos) zijn nederzettingen. Enkel de woongebieden volgens het gewestplan kunnen hier ontwikkeld worden, met uitsluiting van de woonuitbreidingsgebieden.

Minimum 15% van het totaal aantal bijkomende woningen moet uit sociale woningen bestaan. Het aantal bijkomende woningen voor middengroepen uit de lokale bevolking zou beperkt moeten blijven tot de helft van het totaal aantal bijkomende sociale huur- en koopwoningen.

## De gewenste ruimtelijk-economische structuur

De Antwerpse Fragmenten zijn provinciale economische verwevingsgebieden. Het zijn structuurbepalende elementen van de ruimtelijk-economische structuur. Het zijn tevens economische knooppunten.

De provincie bundelt de economische *bedrijvigheid* in de economische knooppunten.

De N177 vormt een *kleinhandelsconcentratie* (type I) die ruimtelijk samenhangt met een stedelijk gebied en waarvan het waarschijnlijk is dat ze wordt opgenomen binnen het stedelijk gebied. De bestaande concentraties kunnen worden versterkt om maximaal te renderen.

Binnen deze concentraties worden volgende ontwikkelingsperspectieven bepaald:

- het intern optimaliseren van deze gebieden door verdichten en afwerken,
- het uitbouwen van een binding met het stedelijk gebied,
- het vergunnen van bijkomende winkels en uitbreidingen.

Randstedelijke *landbouw* moet mogelijk blijven in de groene vingers van het verstedelijkt gebied Antwerpen, zodat de landbouw een functie als buffer voor verstedelijking kan krijgen. De nadruk ligt dan ook op grondgebonden landbouwactiviteiten. Vanuit het ruimtelijk beleid vereist dit maatregelen die de randstedelijke landbouwgebieden concreet afbakenen en de nodige garanties geven voor het voortbestaan van de bestaande landbouwactiviteiten daarbinnen. Ook glastuinbouw is mogelijk.

In het kader van de gewenste ruimtelijk-agrarische structuur duidt de provincie concentratiegebieden van serrebouw aan. Aartselaar bevindt zich niet in één van de drie concentratiegebieden. Dit wil zeggen dat de tuinbouwactiviteiten niet structurerend zijn op provinciaal niveau en dat de vestiging van nieuwe starters zoveel mogelijk moet worden tegengegaan. De tuinbouwactiviteiten van lokaal belang dienen in de gemeentelijke structuurplannen te worden behandeld.

Aartselaar behoort tot het *toeristisch- recreatief* netwerk 'Steden en Stroom'. De kracht van het netwerk buiten de steden is te vinden in de aanwezigheid van rivieren, kanalen en waterplassen voor actieve waterrecreatie. Verblijfsfunctie speelt een belangrijke rol in de gemeente.

Binnen dit netwerk is de Boomsesteenweg (N177 / A12) aangeduid als gebied van primair toeristisch-recreatief belang. Hier zijn uitbreiding en inplanting van nieuwe

hoogdynamische infrastructuren mogelijk. Bezoekersgenererende activiteiten kunnen hier terecht.

Op de as tussen Antwerpen en Boom kan een stedelijk uitgaanspool worden gecreëerd, dit waar de typische morfologische opbouw ontwikkelingen toelaat die elders niet op hun plaats zijn.

## De gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

### Openbaar vervoer

Het mobiliteitsbeleid van het RSPA kent als basisprincipe 'het bevorderen van collectief vervoer voor goederen en personen en het langzaam verkeer en in maatregelen om systemen te verknopen'.

Het ruimtelijk structuurplan van de provincie geeft een aantal principes en voorstellen voor een betere organisatie van het voorstedelijk vervoer van Antwerpen.

Het openbaar vervoer binnen het grootstedelijk gebied bestaat uit een ontsluitend stadsnet en verbindend voorstedelijk net. Aartselaar behoort tot dit voorstedelijk net, bestaande uit stamlijnen, dat zorgt voor de aanvoer vanuit de rand. Belangrijk hierbinnen zijn de overstappunten in de kernen aan de rand van het stedelijk gebied. Het radiaal net van stamlijnen is gebaseerd op de lijnen van de streekbussen (50.0 Antwerpen-Boom-Mechelen). De provincie pleit voor een progressieve vervanging van de drukst bereden baanvakken door tramlijnen.

Langs de A12, ter hoogte van de kern van Aartselaar is een centraal of kerngebonden knooppunt geselecteerd van voorstedelijk niveau (ingebod, multimodaal knooppunt). Rond centrale knooppunten is de verblijfsfunctie dominant.

Het secundaire wegennet en de lokale fietsnetwerken sluiten hierop aan. Belangrijk zijn uitrustingen zoals park&ride en bike&ride, met voorzieningen zoals telefoon, bankcontact, enz...

### Wegennet

Voor Aartselaar gelden volgende doelstellingen:

- het verbeteren van de bereikbaarheid:
  1. door een uitspraak over de Boomsesteenweg te koppelen aan de gewenste ruimtelijke structuur van het grootstedelijk gebied. Deze as dient te functioneren als ontlastende van de kernen, niet als bijkomende ontwikkelingsas;
  2. door het behouden van twee functies van de A12-Boomsesteenweg : primair I als verbinding in de Vlaamse Ruit; ventwegen als ontsluitende lokale wegen.
- het ontwikkelen van de A 12 als stedelijke as. Een stedenbouwkundig ontwerp voor deze 'strip' dient opgemaakt te worden als prioritair strategisch project voor de gefragmenteerde stad. Het ontwerp organiseert tevens de aanliggende functies, onderzoekt de mogelijkheden van een as in twee lagen, voegt daarbij nieuwe functies toe, voorziet grootstedelijke laanbeplanting enz.

Op grondgebied Aartselaar werden geen secundaire wegen geselecteerd.

De oude steenwegen spelen een belangrijke rol in de gewenste verkeersstructuur voor Aartselaar. Deze wegen vormen de meest directe verbinding tussen de kern, de verblijfsgebieden ( Buurstede, Koekoek) en andere activiteiten. Ze hebben een voorname rol in lokale en bovenlokale verbindingen en vormen de basis voor een fietsnetwerk en het openbaar vervoer.

Binnen de Antwerpse groene gordel is een beperkte toegankelijkheid vereist. Lokale fiets- en voetgangersnetwerken ontsluiten dit gebied en worden gekoppeld aan het voorstadsnet.



## De gewenste landschappelijke structuur

In de Antwerpse gordel ziet de Provincie een samenhangend geheel van kleinschalige landschappen: kasteeldomeinen, verspreide bakens, kleinere reliëfelementen, beken, open ruimtecorridors, enz...

Het weglandschap van de N177 (Boomsesteenweg) is een gebied waar verschillende structurerende landschapselementen en componenten van nieuwe landschappen voorkomen.

Kasteeldomeinen zijn visuele blikvangers in het landschap en verhogen de leesbaarheid van de open ruimte. Binnen het provinciaal structuurplan worden ze beschreven als 'bakens'. Het domein 'Cleydael' wordt als markant ensemble met natuurwetenschappelijk of cultuurhistorische waarde aangeduid en geselecteerd als bakengroep.

De Struisbeek is één van de structurerende hydrografische elementen die verbindingen leggen tussen landschappelijk waardevolle gebieden in de Antwerpse gordel.

Rondom Aartselaar zijn twee open ruimte verbindingen aangeduid:

- omgeving van Wilrijk-Edegem (Hazeschrans-fort 6-UIA-Middelheim);
- omgeving van kasteel Cleydael – fort 7&8 – Schoonselhof

### 3.1.3 Structuurschets Boomsesteenweg

Deze studie vormt een beoordelingskader voor ontwikkelingsinitiatieven langsheen deze as. De studie formuleert een ruimtelijke visie voor het gedeelte tussen Boom en Antwerpen en biedt concepten aan voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het document is niet bindend voor de verschillende gemeenten maar vormt een eerste aanzet tot het verdere planningsproces.

De voorgestelde concepten worden hieropvolgend beknopt toegelicht en vormen de basis voor de verdere uitwerking voor ontwikkelingen langsheen de A12 in dit structuurplan. Enkel de concepten, van toepassing voor Aartselaar worden toegelicht. De concepten worden opgedeeld in een mobiliteitsaspect, distributie en concepten met betrekking tot de ruimtelijke geleiding.

#### Concepten mobiliteit:

- **De A12 als “stedelijke autostrade”:**

**Doortrekken van de sleuf:** om de continuïteit van de verbindende functie van de A12 waar te maken wordt voorgesteld de sleuf van Boom door te trekken over het hele traject (tot aan de bevrijdingstunnels).

- **De N177 als stedelijke boulevard**

Door de insleuving van de A12 kan de Boomsesteenweg zelf ontwikkeld worden als ontsluitingsweg. De mogelijkheid ontstaat om de steenweg te ontwikkelen als stedelijke boulevard waardoor een sterker beeld bekomen wordt. De insleuving biedt meer kansen om bijkomende lokale verbindingen te realiseren. Op sommige plaatsen (Aartselaar) kan een plateau gebouwd worden over de tunnel waardoor het barrière effect volledig wordt weggewerkt.

De weg wordt gekenmerkt door een maximum snelheid van 70km/u., een profiel van 2x2 rijstroken, vrijliggend dubbelrichtingfietspad en een breed voetpad.

De toegangen van de handelszaken worden gebundeld en een laaneffect wordt gecreëerd door een inrichting met bomenrijen en aangepast straatmeubilair.



- **Vrije bus/trambaan als generator**

Op korter termijn kan een verbindende buslijn op een vrijliggend baanvak worden gecreëerd die Boom via Aartselaar en Wilrijk met Antwerpen verbindt. Nadien kan deze busbaan in een tramlijn, als stamlijn van de voorstad, worden omgevormd.

- **Halten als knopen van openbaar vervoer**

Aartselaar omvat één halte ter hoogte van de kern. Deze halten geven aansluiting op openbaarvervoerlijnen van een onderliggend niveau.

- **Netwerk van fietsvoorzieningen**

Aan de haltes van openbaar vervoer worden stallingmogelijkheden voorzien.

- **Voorstedelijke plateaus**

Extra verblijfskwaliteit kan geïntroduceerd worden door creatief in te grijpen op de breukzone tussen het doorgaand verkeer en de dwarsverbindingen. De kern van Aartselaar is een strategische locatie en een prioritaire plaats om dergelijk plateau te realiseren en daardoor de dwarsrelatie met de Buerstede te herstellen.

Concepten distributie:

- **Bundeling in “clusters”**

De ruimtelijke afbakening van elke cluster zal eerder geschieden in de diepte dan in de lengte. Aandacht gaat uit naar een zorgvuldige afwerking ten opzichte van de achterliggende zone.

- **Themagerichte clusters**

Een grotere aantrekkingskracht en een reductie van het winkel-zoek-verkeer zijn de voornaamste doelstellingen.

- **Buffercapaciteit voor het parkeren**

Eén collectieve toegang van op de ventweg naar een gezamenlijke parking wat maakt dat aanschuivende wagens het verkeer op de ventweg niet hinderen. De parking dient een aangename groene omgeving te zijn.

- **Verdichting van de clusters**

Dit kan door de verhouding tussen de verkoopsoppervlakte en de totale bebouwde oppervlakte te beperken of door in de hoogte te bouwen.

Als parkeren maximaal één derde van de terreinoppervlakte in beslag mag nemen kan dit concept ook hiervoor toegepast worden.

- **Een sterk beeld voor elke cluster**

Belangrijk bij de uitbouw van de clusters is de landschappelijke inpassing en inrichting. Hoogwaardige architectuur en herkenbare entiteiten zijn elementen die hiertoe bijdragen.

- **Plateaus voor oversteekbaarheid**

Als de oversteekbaarheid voor voetgangers mogelijk wordt, kan ook een wisselwerking ontstaan tussen twee over elkaar liggende clusters.

- **Plateaus bij kernen**

In Aartselaar kan gestreefd worden om het plateau met een zekere complementariteit in te richten ten opzichte van de eigen kern. Integratie van een halte voor openbaar vervoer met bijhorende voorzieningen en aanvullende handel en diensten functies worden voorgesteld.

Concepten ruimtelijke geleding:



### *Regionaal*

- **De natuurlijke onderlegger bovenaan**

Enkele open ruimte corridors verbinden de groene vingers aan weerszijden van de Boomsesteenweg met elkaar. Deze worden uitgebouwd langsheen de beekvalleien.

- **Hiërarchie van kernen**

Aartselaar kan verder uitgroeien tot een aantrekkelijke kern in de suburbane gordel rond Antwerpen, waarbij de ligging, juist buiten het aaneengesloten bebouwde stedelijk gebied een troef kan zijn.

- **Diverse clusters**

Naast de distributieclusters kunnen in dit deel de clusters van bedrijvigheid toegevoegd worden

### *Lokaal*

Bundeling van complementaire activiteiten in de zone die verwijst naar de nabijheid van de kern, (halte, horeca, diensten, voorzieningen, winkels), versterkt het beeld van de gemeente. Ook hier zorgen corridors van open ruimte voor afbakening en verbinding. Daarnaast kan een eigen selectie van mogelijke distributie clustershet ritme verduidelijken.

## 3.1.4 Gewestplan

### *Kaart 7: Gewestplan + BPA 's*

De gemeente Aartselaar is gesitueerd op het gewestplan van Antwerpen (kaartblad 15/7). Het gewestplan dateert van 1979. Nadien zijn er een aantal gewestplanwijzigingen geweest.

*tabel 1: bestemmingen volgens het gewestplan*

| <i>Bestemming</i>                                                     | <i>opp/ha</i> | <i>%</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| Woongebieden                                                          | 263,2         | 23,8     |
| Woongebieden met landelijk karakter                                   | 54            | 4,9      |
| Woonuitbreidingsgebieden                                              | 9,3           | 0,8      |
| Reservegebieden voor woonwijken                                       | 13,3          | 1,2      |
| Woonparken                                                            | 15,1          | 1,4      |
| Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen | 1,3           | 0,1      |
| Agrarische gebieden                                                   | 347,1         | 31,5     |
| Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden                       | 91,8          | 8,3      |
| Natuurgebieden                                                        | 28,7          | 2,6      |
| Parkgebieden                                                          | 49,3          | 4,5      |
| Bufferzones                                                           | 10,2          | 0,9      |
| Industriegebieden                                                     | 25,8          | 2,3      |
| Gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor KMO's          | 174,8         | 15,8     |
| Uitbreidingen van ontginningsgebieden                                 | 0,3           | 0,1      |
| Gebieden voor dagrecreatie                                            | 10,1          | 0,9      |
| Bestaande autosnelwegen                                               | 8,3           | 0,7      |
| Totaal                                                                | 1102,4        | 100      |

*Bron: AROHM.*

## Bebouwde ruimte

Opvallende aspecten in het gewestplan voor Aartselaar zijn:

- een woonuitbreidingsgebied ter hoogte van het Solhof, achter de gemeentelijke begraafplaats. Niet aangesneden.
- een reservegebied voor woonwijken in De Reukens. Niet aangesneden.
- linten die zijn aangeduid als landelijk woongebied,
- de kern waar aanvullende voorschriften gelden op het woongebied.

De gemiddelde woningdichtheid in het woongebied (woongebied + landelijk wonen + woonpark) bedraagt 15,65 woningen per hectare.

## Open ruimte

Het kasteelpark “Kleidaal” en het Solhof zijn de enige aangeduide parkgebieden op Aartselaars grondgebied.

De Struisbeekvallei is enkel als natuurgebied ingekleurd ten westen van de A 12, langsheen Kleidaal tot aan de Schelde. Met de gewestplanwijziging werd het natuurgebied, ter hoogte van Kleidaal verruimd.

Iets meer dan een derde (35,50 %) van de oppervlakte van Aartselaar werd ingekleurd als agrarisch of als landschappelijk waardevol agrarisch gebied en is dus bedoeld voor de landbouw in de ruimere zin. Sinds de gewestplanwijziging (de Reukens) is dit aandeel toegenomen.

De agrarische gebieden beslaan in Aartselaar een grote strook in het oosten, de Reukens in het zuiden, belangrijke stukken van de Groenenhoek en de Zinkval, een centraal gelegen driehoek tussen de Langlaarsteenweg en de Leugstraat, en het zuidwestelijk tipje van de gemeente, tussen Koekoekstraat en Matenstraat. De landbouwgebieden tussen het Kasteel Solhof en het Groeningenhof en ten oosten van de Kleistraat kregen de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In deze zones mogen agrarische activiteiten slechts uitgevoerd worden in zoverre zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Landschapsbepalende elementen (zoals hoogstammige bomen, hagen, houtwallen, en dergelijke) dienen zoveel mogelijk gespaard.

## Economische ruimte

Op het gewestplan zijn in Aartselaar twee bedrijventerreinen opgenomen. De KMO-zone aan de Boomsesteenweg is de grootste en loopt over de gemeentegrenzen heen. De tweede zone ligt langsheen de Kontichsesteenweg, vertrekkende aan de Boomsesteenweg. Ze sluit aan bij de woongebieden van het district Wilrijk. Midden in dit gebied ligt een woongebied als een eiland. De recente gewestplanwijziging (zie verder) behoudt de KMO-zone maar wijzigt enkel de reservatiezone. Deze werd aangepast in functie van de omvorming van het tracé voor de grote ring naar een reservatiezone voor pijpleidingen. In het uiterste noorden ligt een deel industriezone dat onderdeel is van de industriezone Terbekenhof in Wilrijk.





Kaart 7





### 3.1.5 Gewestplanwijzigingen

1<sup>ste</sup> Wijziging bij Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 26/03/96 voor het pijpleidingentracé.

Eind 1998 werden volgende bestemmingswijzigingen bij Ministerieel Besluit goedgekeurd:

- Het reservatiegebied voor de grote ring rond Antwerpen werd teruggebracht tot een reservatiestrook voor pijpleidingen.
- De gearceerde bestemmingen van culturele, historische en /of esthetische waarde andere dan woongebied die toegepast werd op het kasteel Cleydael en omgeving en op het Solhof werd niet behouden.
- In het centrum werd de bestemming voor woongebied, waar bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen gelden, licht gewijzigd.

In 1998 werd een tweede gewestplanwijziging in Aartselaar in openbaar onderzoek gebracht. In het kader van de toedeling van bedrijfsterreinen bepaald door het RSV zou het gebied 'De Reukens', grotendeels ingekleurd als reservegebied voor woonwijken, worden gewijzigd in industriegebied. Deze gewestplanwijziging werd negatief ontvangen door de gemeente. Geopteerd werd om van een groot deel van het bestaande reservegebied voor woonwijken terug landbouwgebied te maken, conform het huidige grondgebruik. Er werd evenwel geopteerd om er een klein deel als reservegebied voor woonwijken te behouden.

In het momenteel geldige gewestplan is een klein deel van De Reukens inderdaad reservegebied voor woonwijken gebleven, met grondkleur 'landelijk gebied' (code 1700). De rest van het voormalige reservegebied voor woonwijken is nu agrarisch gebied.

Tenslotte wordt gewezen op de gewestplanwijziging BVR 07/07/2000 waarin een aanpassing werd gedaan aan het bijzonder voorschrift betreffende de hoogte van de gebouwen.

### 3.1.6 Plannen van aanleg

#### 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.

### 3.1.7 Verkavelingen

Hieronder zijn de goedgekeurde groepsverkavelingen aangegeven waar nog vrije kavels zijn.

**Tabel 2: Vergunde verkavelingen**

| Gebied                   | Aantal kavels | Datum van goedkeuring | Opmerkingen             |
|--------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|
| Berkenlaan- Halvestraat  | 125           | 26/05/67              | nog 4 vrije kavels      |
| Zinkval                  | 79            | 21/06/63              | nog 6 vrije kavels      |
| Leeuwerik                | 598           | 02/10/70              | nog 61 vrije kavels     |
| Oudestraat               | 110           | 15/01/65              | nog 2 vrije kavels      |
| Gilliotlaan              | 16            | 07/02/77              | nog 9 vrije kavels      |
| Gilliotlaan              | 32            | 23/12/85              | nog 7 vrije kavels      |
| Halfstraat- Boomsestwg   | 181           | 21/09/87              | nog 7 vrije kavels      |
| St-Lenaerts-Linth        | 123           | 22/02/82              | nog 14 vrije kavels     |
| De Kleine Grippe         | 184           | 09/11/92              | nog 14 vrije kavels     |
| Koekoekstraat            | 93            | 04/12/89              | nog 66 vrije kavels     |
| Leugstraat               | 172           | 04/12/78              | nog 14 vrije kavels     |
| Paulusstraat en omgeving | 79            | 13/03/95              | nog 10 vrije kavels     |
| Koekoekstraat            | 136           | 21/05/84              | nog 8 vrije kavels      |
| Carillolei-Leugstraat    | 152           | 14/05/90              | nog 39 vrije kavels     |
| Lindelei + nieuwe straat | 26            | 20/03/95              | nog 10-tal vrije kavels |

Bron: Gemeente Aartselaar

### 3.1.8 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

De habitat- en vogelrichtlijngebieden maken samen deel uit van het Europese Natura 2000-netwerk. Er zijn in Aartselaar geen Habitat en/of vogelrichtlijngebieden aangeduid.

### 3.1.9 Beschermd monumenten en landschappen

**kaart 8: beschermde monumenten en landschappen**

De St. Leonarduskerk en het oud gemeentehuis zijn de twee gebouwen in het dorpscentrum die een beschermd monument zijn. Daarnaast zijn het kasteel ‘Solhof’ en het kasteel ‘Kleidaal’ samen met hun omgeving als monument en landschap beschermd. Ook de houten windmolen op het Heiken en de schandpaal op het Laar genieten een beschermd statuut.

### 3.1.10 Gemeentereglement

Er werd een doorgangsverbod ingevoerd op een aantal straten in de gemeente om het zwaar verkeer aan banden te leggen (Leugstraat, Langlaarsesteenweg, G. Gezellestraat, Hoevelei, B.L. de Borrekenslaan, B. van Ertbornstraat, Acacialaan, Lindenboslaan, Kleistraat en gedeeltelijk op de N 177, Kontichsesteenweg, Oever en Pierstraat).

Daarnaast werd in 1998 het reglement goedgekeurd dat stelt dat bij nieuwbouw per wooneenheid twee garages in of aan het gebouw dienen gerealiseerd te worden. Dit zou het parkeeroverlast in de woonstraten moeten opvangen.



Kaart 8





## 3.2 Sectorale beleidsdocumenten

### *kaart 9: sectorale plannings- en beleidscontext natuur*

### 3.2.1 Vlaams Ecologisch Netwerk – Integraal Vlaams Ondersteunend Netwerk

De Vlaamse regering besloot dd. 19.09.2003 om de eerste selectie van gebieden voor het Vlaams Ecologisch Netwerk definitief goed te keuren (VEN Fase 1) via de procedure van het decreet natuurbehoud.

VEN-gebieden vormen samen een netwerk van waardevolle natuurgebieden in Vlaanderen. In deze gebieden krijgt de natuur een bijkomende bescherming en worden er instrumenten ingezet zodat eigenaars en beheerders mogelijkheden en middelen krijgen voor de instandhouding van die natuur. Dit netwerk wordt ondersteund door het IVON. Op grondgebied van Aartselaar zijn delen van het valleigebied van de Struisbeek bestemd als Grote Eenheid Natuur (GEN). Eventuele planinitiatieven voor dit gebied zullen op termijn dus op Vlaams of provinciaal niveau genomen worden.

### 3.2.2 Studie stadsrandbossen (Vlaams Gewest)

Studie in opdracht van AMINAL (afdeling Bos&Groen) en de provincie Antwerpen (provinciale groendomeinen). Het stadsrandbosproject vloeit voort uit de doelstelling geformuleerd in het RSV omtrent 10.000 hectare bijkomende bebossing tegen 2007, verspreid over gans Vlaanderen. Ten zuiden van Antwerpen tracht men 200 tot 300 hectare te herbestemmen tot bosgebied. Het stadsrandbosproject betreft het aanduiden van zoekzones voor de aanplanting van een stadsrandbos ten zuiden van Antwerpen. Aartselaar is gelegen in een twee zoekzones (Edegemse Hoek – Groeningehof – Pannebossen en Klaverblad – Kleidaal). Deze zones bevinden zich in de groene vingers, geselecteerd door de provincie. Te Aartselaar omvatten de zoekzones de Briez, bestemd als agrarisch gebied en het landbouwgebied bestemd als agrarisch gebied met landschappelijke waarde ten oosten van de Kleistraat en, in de westelijke groene vinger alle agrarische gebieden, inclusief de zones bestemd als parkgebied (Kleidaal) en als natuurgebied (Zinkval).

### 3.2.3 Gemeentelijk NatuurOntwikkelingsPlan (GNOP)

Het GNOP van de gemeente Aartselaar omvat twee verschillende delen. Het eerste deel streeft ernaar een natuurinventaris van de gemeente op te stellen, zowel op administratief, fysisch, cultuurhistorisch als ecologisch vlak. In het tweede deel worden, na overleg met de begeleidingscommissie en de milieu- en natuurraad, actieplannen uitgewerkt voor een aantal specifieke landschapseenheden.

Uit de inventaris volgt dat Aartselaar geen grote, ongerepte natuurgebieden meer bezit. Zoals het geval is in de omringende gemeenten, is de natuur er teruggedrongen tot enkele kleine, geïsoleerde kernen die onder sterke druk staan van hun omgeving.

De algemene doelstelling van het actieplan is enerzijds het mogelijk beschermen van de resterende fragmenten en anderzijds uit hun isolatie halen. Daarnaast dient de ecologische infrastructuur verder ontwikkeld te worden (kleine landschapselementen, kleine natuurentiteiten zoals hagen, houtkanten, oevervegetaties, enz...) als natuurlijke structuur binnen een gebied waarin bewoning, industrie en landbouw het



leeuwenaandeel van de open ruimte hebben opgeslokt. Deze natuurlijke structuur draagt in hoge mate bij tot de visuele aantrekkelijkheid van het landschap in Aartselaar.

De snelle verstedelijking en industrialisatie in Aartselaar heeft er geleid tot een sterke reductie van de open ruimte. Hetzelfde proces heeft zich voorgedaan in aanpalende gemeenten, met het gevolg dat de totale oppervlakte aan groen ruimten te zuiden van de Antwerpse agglomeratie tot een fractie herleid is. Gezien het grote ecologische, psychosociale, esthetische en historische belang van de resterende open ruimten in dit gebied, en hun zeldzaamheid, lijkt het primordiaal deze landschappen zoveel mogelijk te beschermen. Aankoop door de overheid en bescherming via klassering bieden de beste garanties voor het integrale behoud van landschappelijke eenheden.

Twee gebieden in de gemeente moeten de hoogste prioriteit krijgen:

1. Het bos- en landbouwgebied ten zuiden van de Kleidaallaan.
2. Het landschap tussen de Kontichsesteenweg, Solhof en Kontich (Geuzenhoofd, De Oever)

Integraal behoud van landschappelijke éénheden en de verhoging van ecologische - en belevingswaarde zijn de doelstellingen. De voornaamste actie in deze gebieden is het ontwikkelen van landschapselementen.

Op 22 december 1997 is het GNOP door de beoordelingscommissie van AMINAL goedgekeurd. Een opvolgingscommissie moet instaan voor de opvolging van de voorgestelde acties in het GNOP.

Het GNOP kent geen juridische basis en biedt bijgevolg geen garantie dat het actieplan effectief zal uitgevoerd worden. Het is dan ook de bedoeling in het structuurplan dit actieplan tegenover de noden vanuit andere sectoren te plaatsen en na te gaan welke acties geïntegreerd kunnen worden binnen het structuurplan.





Kaart 9





### 3.2.4 Biologische Waarderingskaart

#### *Kaart 10: Biologische Waarderingskaart*

In Aartselaar kunnen twee gebieden onderscheiden worden die een waarde hebben toegekend gekregen.

Het eerste gebied betreft het kasteel Kleidaal en ruime omgeving die verschillende ecotopen omvat. Het kasteeldomein zelf kan hoofdzakelijk als biologisch waardevol en zeer waardevol omschreven worden met typische vegetatiekenmerken van populieraanplantingen op vochtige plaatsen met ondergroei, graasweide en op sommige plekken eikenbos (Struisbeek).

Aan de overkant van de Kleidaallaan bevindt zich een biologisch zeer waardevol gebied (in de gewestplanwijziging verruimd) waarvan het ecotoop gekenmerkt wordt door rietland afgewisseld met eiken en haagbeukenbos met onderbegroeiing.

Het Solhof is biologisch waardevol gebied, gekarteerd als beukenbos met spontane bodemvegetatie en opslag.

### 3.2.5 Mestdecreet

Aartselaar moet rekening houden met de bemestingslimieten van de groep waar de algemene normen gelden: de gemeente heeft een uitrijverbod van 21/9 tot 21/1. De relatie van de gemeente tot de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit dient bijzonder beschermd te worden.

### 3.2.6 Integraal waterbeheersplan

Opgemaakt door het Provinciaal Instituut voor Hygiëne in samenwerking met Dienst Waterbeleid, dd. Juli 2001

Het document gaat in op de juridische en beleidsmatige verplichtingen die er zijn in het kader van integraal waterbeheer. Het document bevat een aantal prioritaire doelstellingen en een actieplan voor de Wullebeek en de Grote Struisbeek. Dit dient uiteindelijk te resulteren in een verhoging van de natuurwaarde, verbetering van de waterkwaliteit en oplossingen m.b.t. de wateroverlast

Voor de **Wullebeek** worden volgende maatregelen met een ruimtelijke weerslag voorgesteld:

- Bevorderen van infiltratie en beperken/verwijderen van de verhardingen in de omgeving tegen de toenemende verdroging
- Aanleggen bufferstrook door uitwerking van een subsidiereglement of door een actief aankoopbeleid als remedie tegen herbicidegebruik.
- Aanleg van kleine landschapselementen (poelen, bomen,...) en natuurlijk beheer van oever en talud voor het versterken van de natuurlijksheidsgraad.
- Afkoppelen van het afvalwater van de woningen, aanleg KWZI in de Halfstraat.
- Aanleggen van overstromingsgebiedjes (percelen in eigendom van het OCMW).
- Opleggen van een waterbuffer voor KMO-zone te Schelle.
- Omleggen van de Varenloop langs de periferie van het woongebied.

Voor de **Grote Struisbeek** worden volgende maatregelen voorgesteld:

- Aanvraag buurgemeenten om hemelwater afkomstig uit de bovenlopen te bufferen.
- Opleggen van een buffering van hemelwater aan KMO's.
- Saneren oude arm Struisbeek en zijarmen in het algemeen met uitwerking van de buffercapaciteit via ecologische systemen (rietkragen, moeraszone, poel,...)



- Structurele werken ter hoogte van weiland in eigendom van de gemeente aan de werfkade Mastboomstraat: verbreding van de waterloop, verlamming stroming.
- Aanleg KWZI in Groenenhoek
- Herwaardering van het grachtenstelsel
- Ecologische en natuurlijke inrichting van bepaalde deeltrajecten eventueel tezamen met aankoop waardevolle gebieden door de overheid.
- Weigeren nieuwe overwelvingen
- Bufferen hemelwater via buffergebied ter hoogte van de Helstraat

Naast het onderzoek naar de waterbeheersmaatregelen uitgevoerd door het PIH werden door de dienst waterbeleid van de provincie twee hydrologische en hydraulische studies m.b.t. de wateroverlastproblematiek uitgewerkt. Ze handelen over het stroomgebied van de Grote Struisbeek en de Wullebeek. Aan de Wullebeek zijn er op het grondgebied van Aartselaar geen retentiezones gepland. Het gedeelte van de Grote Struisbeek stroomopwaarts de A12 gelegen fungeert reeds als wachtbekken door natuurlijke overstromingen. Het is dus van groot belang dat dit gebied gevrijwaard blijft. Het gedeelte stroomafwaarts de A12 is van 1ste categorie. Dit betekent dat de bevoegdheid toegewezen is aan de afdeling water van de Vlaamse Gemeenschap. In een hydraulische studie in uitvoering wordt er stroomafwaarts de RWZI, op het grondgebied van Aartselaar een retentiezone, in de vorm van een bufferbekken voorzien.

### 3.2.7 VLAREM

Het VLAREM heeft een beslissende invloed op de aanwezigheid van bepaalde activiteiten in het stedelijk en het buitengebied. Het waarborgen van de milieukwaliteit van de leefomgeving door o.a. het stellen van afstandsregels is niet steeds verenigbaar met het principe van een verwevingbeleid. Milieuverstorende bedrijfsactiviteiten worden op deze wijze gestimuleerd naar het buitengebied te verhuizen. Dit betekent een verdere aantasting van het buitengebied, een groter ruimtebeslag, het ondergraven van de multifunctionaliteit van het stedelijk gebied en de leefbaarheid van de kernen in het buitengebied.

In functie van de inhoudelijke opties van het ruimtelijk structuurplan zal men het oordeelkundig verweven van bepaalde activiteiten en milieubeleid moeten afstemmen.



Kaart 10





### 3.2.8 Afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden in het Vlaams Gewest

De landbouwfunctie komt in de ruimtelijke agrarische structuur zeer gedifferentieerd tot uiting. De agrarische macrostructuur moet worden beschouwd als de ruimtelijke vaststelling van een aantal concentratie- en specialisatiegebieden in de provincie Antwerpen.

Deze agrarische macrostructuur moet het uitgangspunt vormen voor positieve en structuurondersteunende maatregelen vanuit het ruimtelijk en sectoraal beleid. Ruimtelijk gesproken kent de landbouw een sterk gemengd karakter. Grondloze agrarische bedrijven komen voor naast grondgebonden agrarische bedrijven. De tendens naar menging en diversificatie zet zich verder door. Daarnaast bestaan er regio's van concentratie en specialisatie, ondermeer op basis van hun huidige kenmerken en of op basis van hun potenties.

Deze macrostructuur maakt een gericht en ondersteunend beleid mogelijk. Aanleg van typische infrastructuur en gezamenlijke waterzuivering zijn hiervan voorbeelden. De agrarische macrostructuur heeft geen impact op het vergunningenbeleid.

In de gebieden van de agrarische structuur, zullen dus ruimtelijke condities worden gecreëerd die de inzet van sectorale beleidsinstrumenten (aanleg van specifieke infrastructuur) mogelijk zal maken. Verder zal het beleid erop gericht zijn nieuwe niet agrarische functies die het functioneren van de landbouw op termijn zouden kunnen belemmeren, zoveel mogelijk te weren. Zo moet hobbylandbouw en tuinbouw worden ontmoedigd in het agrarisch gebied. Binnen de gebieden van de agrarische macrostructuur moet de nodige ruimte worden gelaten voor structurele bedrijfsveranderingen.

### 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 zoen 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 geduid:

- 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 vervoersas 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 verknoopt 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 noord-zuidverbindingen, E19 en A12. In de oost-westrichting zijn de expressweg- Pierstraat en de as Kontichsesteenweg- Cleydaellaan druk gebruikte verbindingen. Parallel aan de A12 loopt, doorheen het centrum van Aartselaar de as Reetsesteenweg- Kapellestraat- Van Ertbornstraat.





## Scenario's

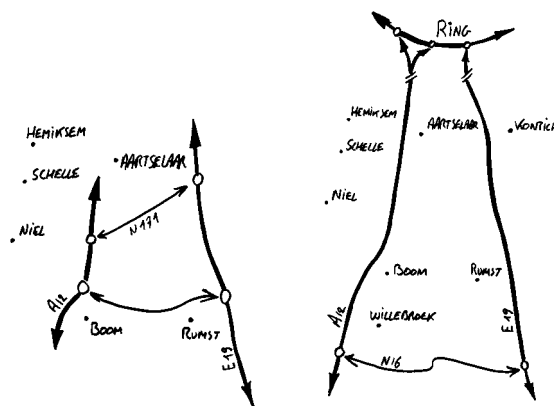
In het mobiliteitsplan worden twee scenario's uitgewerkt en bekeken naar hun impact op het verkeer.

Het eerste scenario, de 'kleine maas', beschrijft een vierhoek van volgende verbindingswegen: de E 19- de oude provinciale weg evenwijdig aan de Rupel (Kapelstraat, Nieuwstraat, enz)- de A 12- de doorgetrokken N 171 (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 infrastructuuringrepen 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:

### **Fietsers:**

- Afwerken fietsroute langs N177 (fietshoofdass)
- Verbeteren oversteekbaarheid A12 (verbinding fietsassen)
- 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 I, Cleydaellaan, Kontichsesteenweg, Bist en Langlaarsesteenweg als lokale ontsluitingsweg. De overige straten worden beschouwd als woonstraten. Voor een lokale ontsluitingsweg wordt de ontwerpssnelheid 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.

## 3.3 Synthese

**kaart 11: synthesekaart plannings- en beleidscontext**

Aartselaar is een woongemeente die door zijn strategische ligging aan de A12 en aan de grens met de Stad Antwerpen verschillende bovengemeentelijke actoren impliceert. Het Vlaamse Gewest voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen en de bijbehorende regionale bedrijventerreinen en voor de herinrichting van de A12. Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan doet tevens een aantal belangrijke uitspraken over de rol van de gemeente binnen de Antwerpse Fragmenten enerzijds en de Antwerpse Gordel anderzijds. Dit feit heeft een grote invloed op de meeste lokale plannen.

De gemeente Aartselaar beschikt over een aantal belangrijke basisdocumenten die het GRS kunnen ondersteunen: het grensoverschrijdend mobiliteitsplan en het GNOP zijn zeker de belangrijkste.



Kaart 11





## 4. Deelstructuren - ruimtelijke analyse

### 4.1 Nederzettingsstructuur

*Kaart 12: bestaande nederzettingsstructuur*

#### 4.1.1 Woonkernen

##### Kerngebied Aartselaar - centrum en de perifere verkavelingen

Aartselaar wordt gekenmerkt door een dorpscentrum met een gesloten bebouwing die haar 19de eeuwse structuur nog behouden heeft: de lange dorpswegen (Kappellestraat, Hoevelei, Guido Gezellestraat, Baron van Ertbornstraat) die centraal op het dorpsplein (Het Laar) uitkomen. De voornaamste lokale voorzieningen, handel en (openbare)diensten, zijn hier gesitueerd. Het is een herkenbaar centrum waarvan delen als waardevol dorpsgezicht kunnen bestempeld worden ( bvb: Carillolei). Dit gedeelte kan als het kerngebied van Aartselaar beschouwd worden.

Tevens zoeken senioren het centrum op om te gaan wonen, dichtbij alle voorzieningen. De bouwmarkt speelt hierop in door luxueuze flats te bouwen in het centrum. Dit ligt buiten het budget voor jonge kandidaten.

De jaren '60 en '70 hebben peri-urbane woningtypes voortgebracht (bel-étagewoningen, garages) die ingrijpend de bebouwde en open structuur hebben gewijzigd omheen de dorpskern (woongebieden). In het centrum zelf heeft deze bouwwijze voor een veranderd beeld gezorgd zonder het bestaande weefsel uit vroegere periodes aan te tasten.

Daarnaast heeft het gemeentelijk reglement, dat de bouw voorziet van twee garages per gerealiseerde woning of appartement er toe bijgedragen dat de binnenruimten van de bouwblokken hun groen karakter hebben verloren of dreigen te verliezen.

Belle-étagewoningen, rijwoningen, kleine villawijken en luxueuze appartementen karakteriseren voor een groot stuk de overige woonwijken van Aartselaar.

##### Koekoek en Lindenbos

In het zuiden van de gemeente bevinden zich de woonkernen Koekoek en Lindenbos, van elkaar gescheiden door de A12.

De wijk Koekoek bestaat in hoofdzaak uit bebouwing langs en ten noorden van de Pierstraat. Het betreft hoofdzakelijk bel-étage woningen, aangevuld met recente verkavelingen van vrijstaande woningen. De Koekoek vormt samen met de woonwijk Kleine Paependaele (Rumst) en verderop de woonwijk langsheen de Kruyskenslei te Boom (sociale woningbouw-appartementen) een afzonderlijke kern verbonden met de A12. Deze nederzetting bevindt zich tussen de kernen van Niel, Boom en Aartselaar.

Kenmerkend in Lindenbos is het woonpark met woningen in open bebouwing in een groene omgeving. Ten noorden en ten oosten van het woonpark bevinden zich huizen in een hogere bebouwingsdichtheid.

#### 4.1.2 Linten in de open ruimte

De verlinting heeft er voor gezorgd dat Aartselaar op vele plaatsen een verstedelijkte indruk geeft. De belangrijkste woonlinten zijn de Langlaarsesteenweg, de Reetsesteenweg, Oever en Kleistraat en de Pierstraat. Door de verspreide bouwwijze evolueerden de straten tot verkeersassen voor ontsluiting van de woningen en zijn ze verantwoordelijk voor een hogere mobiliteit.

#### 4.1.3 Verspreide bebouwing

Naast de linten zijn er in de open ruimte ook zones met verspreide bebouwing. Groenenhoek en Zinkvalstraat zijn dergelijke landelijke woonclusters. Sommige woningen zijn zonevreemd.

#### 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 zonevremde woonlinten zijn door de ontwikkelingen langs de A12 geleidelijk aan volledig omringd geworden door bedrijvigheid.

Volgende wooneilanden worden onderscheiden: Bist (2 wooneilanden), Schelselei, Langlaarsesteenweg, Ysselaar.

#### 4.1.5 Sociale woningbouw

De gemeente Aartselaar heeft geen sociale woningen.

#### 4.1.6 Projecten die op stapel staan

Volgende projecten staan op stapel:

- Kapellestraat: invulling door de gemeente: parkeergelegenheid voor winkelpubliek.
- Carillolei: stedelijk wonen gecombineerd met openbare nutsvoorzieningen (buitenschoolse kinderopvang)

#### 4.1.7 Synthese

Op kaart 9 is duidelijk dat de nederzettingsstructuur voornamelijk bestaat uit twee belangrijke kernen: het centrum van Aartselaar ten oosten van de A12 en de kern Koekoek - Lindenbos die zich aan weerszijden van de A12 uitstrekt en verder uitloopt in de buurgemeenten Schelle/Niel, Rumst en Boom. De woonkernen zijn sterk vergroeid met de bedrijvenzones langsheen de A12. Naast deze twee kernen zijn vooral de linten in de gemeente sterk aanwezig. Ze vormen een visuele barrière naar de achterliggende, landschappelijk waardevolle agrarische gebieden. Ze doorsnijden en versnipperen de open ruimte. Een specifiek probleem zijn de wooneilanden: groepjes woningen die volledig omgeven zijn door zones met grootschalige bedrijvigheid en handel.

Kaart 12









## 4.2 Open ruimte structuur

### *Kaart 13: bestaande open ruimte structuur*

### 4.2.1 Waterlopen

De waterscheidingslijn tussen het Scheldegebied en het Rupelgebied deelt Aartselaar in twee. De scheidingslijn ligt tussen de vallei van de Wullebeek en deze van de Grote Struisbeek.

#### Struisbeek

De Grote Struisbeek is de samenvloeiing van verschillende hoger gelegen kleinere beken: de Kleine Struisbeek, Edegemse beek, de Mandoerse beek (met haar naamloze zijbeek), en een secundaire beek die vertrekt vanuit de Romeinse Put in Edegem. Een aantal van de zijbeken van de Grote Struisbeek zijn reeds verdwenen (Vandermaelen 1854). Na de samenvloeiing met de Kleine Struisbeek meandert de Grote struisbeek verder westwaarts, slingert zich zuidwaarts rondom het kasteel Kleidaal, om vervolgens rechtlijnig en parallel met de Kleidaallaan naar het westen te vloeien. Voorbij het kasteel krijgt ze de naam Bovenvliet. Na enkele scherpe meanders verlaat ze Aartselaar richting Schelde.

Het natuurlijke karakter van de beek ging grotendeels verloren met de kanalisatie van in de jaren '70 en de ontwikkeling van woon- en bedrijvenszones in de beekvallei. Dit is vooral het geval tussen de Dijkstraat en de A12. Desondanks zijn delen van de beekvallei nog landschappelijk kwalitatief en zijn er stukken waar de oorspronkelijke meanderende loop behouden is. Het grootste gedeelte van de open ruimte in de beekvallei wordt gebruikt als weiland; er zijn slechts enkele akkers. Rijen populieren en knotwilgen en solitaire eiken bepalen mee het beeld van de resterende open ruimte in de vallei.

#### Wullebeek

In het Rupelgebied vormt de Wullebeek de belangrijkste beekdepressie op Aartselaars grondgebied. Ze ontstaat op het Heiken (23 m), ontvangt enkele kleinere beekjes, en vloeit dan westwaarts om uiteindelijk uit te monden in de Rupel, kort voor die de Schelde vervoegt.

Het Heiken behoort tot de hoger gelegen delen van Aartselaar. Door de talrijke houtkanten en bomenrijen is het een kleinschalig landschap met een menging van kleinere weiden, tuinplanten- en boomkwekerijen en glastuinbouw.

Verder westwaarts stroomt de Wullebeek door het gebied De Reukens. Hier treffen we vooral akkers en weiden aan. Het landschap is hier meer open, vooral ten noorden van de beek.

Ten westen van de A12 stroomt de beek door een het bebouwd landschap van de wijken in de omgeving van de Pierstraat. Kleinere open ruimten zijn ingenomen door tuinbouw of dienen als weide.

### 4.2.2 Agrarische structuur

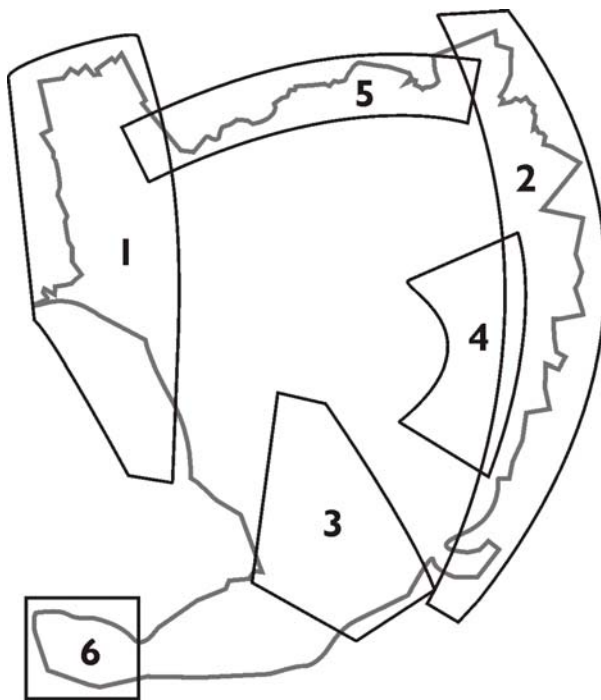
Het landbouwgebruik in de gemeente bestaat voornamelijk uit weilanden en akkers. Dit is het geval in de vallei van de Struisbeek en in Geuzenhoofd en Cleydaelhof. In

de landbouwzones Oever, Briez, het Heiken, omgeving Kleistraat, Notelaar, Langlaar, de Leug, Zinkval, de Reukens en Koekoek vindt men naast het klassiek economisch landbouwgebruik ook glastuinbouw en planten- en boomkwekerijen.

Naast beroepsland- en tuinbouw komen er in de gemeente geen para-agrarische activiteiten voor. Hobbylandbouw beperkt zich tot enkele zones in het gebied 'de Reukens' en de 'Notelaar'.

De landbouw in Aartselaar laat zich ruimtelijk typeren volgens 6 zones:

**Figuur 8: Situering landbouwgebieden**



Het westelijk deel van de gemeente: Groenenhoek, Kleidaalhof en Zinkval (groene vinger) (1)

Dit gebied kent een open karakter van voornamelijk graslanden (veeteelt) en groenteteelt in open lucht afgewisseld met parken en bossen\* (kasteeldomeinen).

Het oostelijk deel van de gemeente: Geuzenhoofd, Oever en oostelijk deel Heiken(groene vinger) (2)

Dit gebied is qua morfologie gelijkaardig aan het westelijke gebied. Hier zijn hoofdzakelijk graslanden voor veeteelt te vinden. Verspreid in het gebied komen serres voor.

De Reukens, de Notelaar en westelijk deel Heiken(3)

Dit gebied is omgeven door bebouwing. Men vindt er vooral akkers en graslanden voor de veeteelt. Een deel van de gronden in De Reukens wordt gebruikt door een boomkwekerij, ingebed in de bestaande kavelstructuur.

De Notelaar, het deel ten noorden van de Langlaarsesteenweg, in de richting van het centrum van Aartselaar, kent meer een afwisselend karakter door de aanwezige



houtkanten aan de weilanden. Aan de rand van de woonzone van de wijk De Leug is een glastuinbouwbedrijf gevestigd.

#### Briez (4)

Dit gebied, omsloten door de dorpskom in het westen en de Kleistraat in het oosten, is een groen eiland tussen bebouwing. De enige overgang loopt via het Solhof die deze open ruimte afsluit met haar boommassieven. Naast de grondgebonden veeteelt zijn er beperkt enkele glastuinbouwbedrijven aanwezig. De nieuwe woonwijk 'Ten Dorpe', betekende een flinke hap uit dit agrarisch landschap. Vanuit deze open ruimte zijn de kerktoren en de Heimolen duidelijk zichtbaar.

#### De vallei van de Struisbeek (5)

Dit gebied wordt gekenmerkt door graslanden gebruikt voor veeteelt. Enkel de Struisbeek wordt op sommige plekken afgezoomd door houtkanten. Waar de gronden bestemd zijn voor KMO volgens het gewestplan, is er de facto sprake van 'zonevreemde landbouw'.

#### Koekoek (6)

Dit gebied situeert zich in het uiterste zuidwesten van de gemeente, ten westen van de deekern Koekoek. Het wordt gekenmerkt door glastuinbouw. Het maakt deel uit van het westelijk open ruimte gebied waar ook zone 1 een onderdeel van is.

### 4.2.3 Bossen

In gemeente Aartselaar komen geen grote, aaneengesloten bosgebieden voor. Enkele kleine snippers bos treft men hier en daar nog aan in de agrarische gebieden ten westen en ten oosten van het centrum. De kasteeldomeinen van het Solhof en vooral de omgeving van het domein Cleydael bevatten nog relatief aaneengesloten bosgehelen.

### 4.2.4 Andere functies in de open ruimte

Ten noorden van het domein Cleydael ligt het golfterrein Cleydael en een golfoefenterrein. Zowel het golfterrein als het oefenterrein liggen (juridisch) zonevremd. Het golfterrein ligt deels op het grondgebied van Hemiksem.



### 4.2.5 Synthese

De open ruimte structuur in Aartselaar is opgebouwd rond twee dragers: twee noord – zuid gerichte open ruimte banden aan de randen van de gemeente, die deel uitmaken van bovenlokale open ruimte vingers en twee oost – west gerichte beekvalleien: de Struisbeek en de Wullebeek. Zij bepalen naast het reliëf in de gemeente ook het grondgebruik: de landbouwactiviteit is voornamelijk terug te vinden op de hogere gedeelten terwijl de bossen en natuurgebieden veeleer voorkomen in de lagere gebieden aan de beekvalleien.

De randen van de open ruimte zijn niet duidelijk afgelijnd. Lokaal dringen open ruimte fragmenten de bebouwde ruimte binnen. Dit is het geval ten zuiden van de Struisbeek en in het gebied De Notelaar. In de open ruimte komen bosfragmenten, kasteelparken en tuinbouwconcentraties voor. Cleydael en omgeving vertoont een concentratie van functies in de open ruimte met bosfragmenten, kasteelpark, het golfterrein en het golfoefenterrein in de nabijheid van de Struisbeek.

Hierdoor krijgt de open ruimte een enigszins versnipperd karakter. Dit heeft eveneens te maken met de oost - west gerichte landschapsstructuur en de bebouwde ruimte die zich in noord - zuid richting heeft ontwikkeld. Twee tegengestelde richtingen die zorgen voor een tegendraadse perceelsontwikkeling (bvb: omgeving Struisbeek/ A12).



Kaart 13





## 4.3 Ruimtelijk economische structuur

### *Kaart 14: bestaande structuur van de economische ruimte*

Dit hoofdstuk gaat hoofdzakelijk in op de typologie van de in Aartselaar voorkomende activiteiten. Er wordt aandacht besteed aan de concentratiegebieden van economische activiteiten in de bebouwde ruimte en in de omgeving van lijninfrastructuren

### 4.3.1 Handel en diensten

Aartselaar beschikt over een uitgebreid winkelapparaat langsheen 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.

**Tabel 3: Kernwinkelapparaat Aartselaar**

| Sector                                                                | Nace-code | 1997              |                     | 2002              |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
|                                                                       |           | aantal werknemers | aantal inrichtingen | aantal werknemers | aantal inrichtingen |
| niet-gespecialiseerde kleinhandel in winkels                          | 52.1      | 59                | 4                   | 59                | 5                   |
| kleinhandel in voedings- en genotmiddelen in gespecialiseerde winkels | 52.2      | 34                | 17                  | 25                | 9                   |
| kleinhandel in farmaceutische produkten, reukwerk en cosmetica        | 52.3      | 7                 | 4                   | 13                | 6                   |
| overige gespecialiseerde kleinhandel in nieuwe artikelen in winkels   | 52.4      | 247               | 39                  | 279               | 50                  |
| kleinhandel in tweedehandsgoederen en antiques in winkels             | 52.5      | 1                 | 1                   | 0                 | 0                   |
| kleinhandel, niet in winkels                                          | 52.6      | 4                 | 3                   | 3                 | 2                   |
| reparatie van consumentenartikelen                                    | 52.7      | 0                 | 0                   | 2                 | 1                   |
| totaal                                                                |           | 351               | 68                  | 381               | 73                  |

Bron: R.S.Z., 1997 en 2002

De RSZ – cijfers tonen aan dat de kleinhandel quasi stabiel blijft, zowel qua aantal tewerkgestelde personen als qua aantal inrichtingen.

### 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 en Baron Van Ertbornstraat. Twee supermarkten bevinden zich eveneens aan de Kapellestraat en één langsheen de Baron v. Ertbornstraat. De Kapellestraat is de centrale winkelas 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.

## Baanwinkels

De baanwinkels langs de A12 te Aartselaar behoren tot de eerste generatie van dergelijke handelszaken in Vlaanderen. Het ruime aanbod bestaat uit: kleding, sportartikelen, electro, huishoudtoestellen, meubels, auto 's, doe-het-zelf artikelen en tuinartikelen.

## Openbare diensten en administraties

In Aartselaar centrum bevinden zich het gemeentehuis en de politie naast elkaar (Baron Van Erbornstraat). De bibliotheek en de discotheek zijn gesitueerd aan het cultureel centrum (Della Faillelaan).

## Onderwijs

Kleuteronderwijs en lager onderwijs zijn samen met het kunstonderwijs de enige onderwijsinstellingen in de gemeente. Ze bevinden zich tussen de woonwijken op voetafstand van de kern.

**Tabel 4: aantal leerlingen**

|                                                  |                     | 1997-1998 | 2002-2003 |
|--------------------------------------------------|---------------------|-----------|-----------|
| Gem. lagere jongensschool                        | Della Faillelaan 36 | 223       |           |
| Gem. lagere meisjesschool                        | Carillolei 2        | 247       |           |
| (totaal gemeentelijke basisschool)               |                     | 470       | 526       |
| Gemeentelijke kleuterschool                      | Buurstedelei 44     | 40        | 46        |
| Basisschool gemeenschapsonderwijs De Blokkendoos | L. Gilliotlaan 58   | 251       |           |
| Vrije kleuterschool                              | Carillolei 16       | 293       |           |
| Buitengewoon onderwijs (Vl. Gem.)                | Cederlaan 1         | 34        |           |
| Parochiale Kleuterschool                         | Koekoekstraat 12    | 21        |           |
| Parochiale Kleuterschool                         | Lindenboslaan 2     | 30        |           |
| Kunstonderwijs muziekacademie                    | Carillolei 5        | -         | 290       |

Bronnen: Jaarverslag gemeente Aartselaar 1996-1997 en jaarverslag 2003

Vroeger kende Aartselaar een gemeentelijke basisschool voor jongens en een voor meisjes. Sinds het schooljaar 1999 – 2000 is er een gemengde gemeentelijke basisschool. Er is een gemeentelijke kleuterschool, die administratief afhangt van de gemeentelijke basisschool.

De wijken Koekoek en Lindebos hebben elk een parochiale kleuterschool. In de Carillolei is er tevens een vrije kleuterschool.

De Vlaamse Gemeenschap richt buitengewoon onderwijs en basisonderwijs in.

Qua kunstonderwijs is er een bijafdeling van de Stedelijke Muziekschool van Antwerpen.

## 4.3.2 Industrie en KMO

De gemeente Aartselaar heeft een uitgebreid industrieel gebied voornamelijk gesitueerd aan beide zijden van de A 12 en in het noorden van de gemeente ook langs de Kontichsesteenweg. Deze industriële activiteiten zijn grensoverschrijdend en lopen van de voorstad tot de Rupelstreek. De ruimte wordt hier vooral bepaald door grootschalige gebouwen, opslagruimten en parkeervoorzieningen. Door de dense structuur zijn de achterliggende open ruimten en het dorpscentrum nauwelijks zichtbaar. De lokale wegenstructuur van en naar het centrum verdwijnt in de bebouwde massa waardoor overgangssituaties, oriëntatie-elementen, herkenbare plekken zoek geraken.





De A 12 vormt de belangrijkste lijninfrastructuur in de regio en in Aartselaar. Ze ontsluit het economische verkeer van de aanliggende bedrijventerreinen. Voor deze bedrijven is een vlotte bereikbaarheid van groot belang. Voor de industrie en groothandel is de aanwezigheid van de A 12 van belang voor de distributie van goederen en produkten. Voor de aanwezige baanwinkels primeert de zichtlokatie en de bereikbaarheid voor de klant.

In het noorden van de gemeente sluit de bedrijventzone langs de Kontichsesteenweg aan op de economische as van de A12.

Momenteel stelt men vast dat door uitbreiding en het opstarten van nieuwe bedrijven de bereikbaarheid verlaagt: de A 12 begint zijn saturatieniveau te bereiken.

### 4.3.3 Land- en tuinbouw

Deze sector kwam reeds aan bod in 4.2.2.

### 4.3.4 Synthese

De grootschalige en bovenlokale economische activiteit is geconcentreerd onder de vorm van bedrijventzones langs de A 12 en de Kontichsesteenweg. Ze staan in voor het grootste aandeel in tewerkstelling voor de gemeente.

Daarnaast kent Aartselaar een gezonde lokale economie die geconcentreerd is in het centrum (handelsapparaat). Ook de verschillende gemeenschapsfuncties situeren zich hoofdzakelijk in de kern of aan de rand. Ze hebben een belangrijke impact op het lokale economische weefsel. Lokale bedrijvigheid vinden we voornamelijk verweven met de woonfunctie in de kern.

Het onderwijsaanbod is hoofdzakelijk beperkt tot een aanbod aan kleuter- en basisonderwijs op lokaal niveau. Het belang ervan blijft stabiel.

Deze lokale economische structuur draagt bij tot een hoogwaardig dorpscentrum.





Kaart 14





## 4.4 Toeristisch-recreatieve structuur

### *Kaart 15: bestaande toeristisch-recreatieve structuur*

#### 4.4.1 Toeristische, recreatieve en sportieve voorzieningen

Aan de Kleistraat ter hoogte van het park Solhof, bevindt zich het gemeentelijk sport- en recreatiecentrum met zwembad, sporthal, atletiekpiste, voetbalterreinen, tennis, jeugdhuis en speeltuin. Een groot aantal sportverenigingen hebben hier onderdak gevonden. Aan de overkant bevindt zich het Domein Solhof waarvan het openbaar park en belangrijke recreatieve functie heeft. Het kasteel zelf fungeert als hotel en congrescentrum. Het hotel biedt 24 kamers en congresfaciliteiten voor 10 tot 50 personen.

De Struisbeek, het Solhof en het kasteel Cleydael zijn waardevolle groengebieden met een recreatief karakter. Aan het kasteel Cleydael bevindt zich een golfterrein met oefenvelden (Antwerp Golf School).

In de omgeving van het cultureel centrum en de bibliotheek is recent een overdekte sportzaal ingeplant voor de plaatselijke basketbalploeg.

Op buurniveau zijn er talrijke wijkspeelpleinen voor de jeugd. Deze zijn gelegen aan de Mastboomstraat, Buurstedelei- Molenberg, Kleine Grippe, G. De Smetlaan, Jan Davidlaan, Karel Van de Woestijnelaan, E. Tinellaan- J. Blockx-laan, Cederlaan-Halfstraat en aan het Sportcentrum.

#### 4.4.2 Fiets- en wandelroutes

Er zijn een aantal interessante wandelingen te maken in de open ruimte rondom Aartselaar. De omgeving rond het Solhof en Groeningenhof (Kontich) richting Rumst, behorend tot één van de groene vingers van Antwerpen, biedt de wandelaar en fietser een aaneengesloten landschap met veldwegen en paden. Aan de westkant van de gemeente zijn er de kasteelparken en landerijen die een groengebied vormen waar de beekvallei van de Struisbeek natuurlijk attractiepunt.

#### 4.4.3 Evenementen

Een evenement van bovenlokaal belang in Aartselaar is de jaarlijkse de wíelerkoers.

#### 4.4.4 Projecten die op stapel staan

Er zijn geen relevante projecten te vermelden.



#### 4.4.5 Synthese

De meeste recreatieve voorzieningen zijn uitgebouwd in of aan de rand van het centrum. Ze functioneren voornamelijk op lokaal vlak uitgezonderd het golfterrein en het domein Solhof.

Het gemeentelijk sportcentrum is de belangrijkste recreatieve voorziening in de gemeente. Er zijn geen gelijkwaardige alternatieven binnen de gemeente. Het centrum vormt de drager van het recreatief en sportief gebeuren binnen de gemeente.

De jeugdactiviteiten die plaatsvinden in het sportcentrum wijzen op het ontbreken van een volwaardig infrastructuur (fuienzaal) op gemeentelijk niveau.

Verschillende fietsroutes vormen een netwerk doorheen de gemeente. Ze leggen vooral de relatie met de 'groene vingers'. Enkele fietsroutes werden heraangelegd in functie van verkeersveiligheid.



Kaart 15







## 4.5 Verkeer- en vervoersstructuur

### *Kaart 16: bestaande verkeers- en vervoersstructuur*

### 4.5.1 Wegeninfrastructuur

De bestaande wegen op het grondgebied van Aartselaar hebben de economische ontwikkelingen in de regio niet kunnen volgen. De inrichting van het stratenpatroon is niet aangepast aan het economische verkeer. Daarnaast lopen de meeste verbindingsstraten doorheen de woonwijken en de woonkern. Enkel de Pierstraat en de Kontichsesteenweg liggen hoofdzakelijk buiten de woongemeenschap. Toch heeft de ongebreidelde lintbebouwing op deze assen ervoor gezorgd dat de inrichting van het straatbeeld gelimiteerd is door haar breedte.

De meeste buurtstraten in de woongebieden zijn vrij lange straten met een éénduidig straatprofiel voornamelijk gericht op ontsluitingsverkeer. Door de toegenomen automobilitéit beantwoorden deze straten niet meer aan de gestelde eisen en het comfort van een woonbuurt. Sommige straten zijn naar verkeersleefbaarheid zelfs gevaarlijk.

Het stratenpatroon in de kern kent de meest kleinschalige structuur. Hier werd door herinrichting het samengaan van de verschillende vervoersmodi en de snelheidsreductie afgedwongen door een straatbeeld dat meer inspeelt op de verblijfsfunctie.

### Gewestwegen

#### **A12**

De A12 is door het Vlaams gewest geselecteerd als primaire weg categorie I. Dit houdt in dat deze weg een belangrijke verbindende functie op Vlaams niveau uitoefent (Antwerpen-Brussel).

- De A12 moet ter hoogte van Aartselaar bijgevolg ingericht worden als stedelijke autosnelweg, waarbij het verkeersregime hetzelfde is als bij een autosnelweg.
- De afstand tussen de aansluitingen kan beperkt worden tot 3 tot 5km

De verdere uitwerking en inrichting van de A12 gebeurt door het Vlaams gewest, in samenspraak met de betrokken besturen. Mogelijke inrichtingsscenario's zijn reeds aangehaald bij de structuurschets Boomsesteenweg<sup>3</sup>.

#### **E19**

De E19 behorende tot het hoofdwegennet bevindt zich net buiten de gemeentegrenzen en is vanuit Aartselaar bereikbaar via de Reetsesteenweg/Oever en de N171 of via de Kontichsesteenweg

---

<sup>3</sup> Zie 3. Planningscontext, 3.1.3 structuurschets Boomsesteenweg



## Provinciale wegen

De N171 is gelegen ten zuidoosten van de gemeente, net buiten Aartselaars grondgebied. De weg is geselecteerd als secundaire weg type I, wat wil zeggen dat deze weg een verbindende functie op provinciaal niveau uitoefent. In het RSPA is het volledige traject van de N171 geselecteerd inclusief een nog te realiseren gedeelte vanaf de Eikenstraat te Rumst tot het industriegebied Krekelenberg te Boom-Niel.

Deze aan te leggen verbinding kan een deel van het vrachtverkeer en sluipverkeer op de lokale wegen te Aartselaar opvangen.

## Gemeentewegen

Belangrijkste gemeentelijke ontsluitingswegen zijn: de N177-Boomssteenweg (Wilrijk-Boom), de Pierstraat (Boom-Niel), Reetssteenweg (Rumst), Kapellestraat, Kontichsteenweg (Kontich-Edegem) en de Cleydaellaan (Hemiksem), Langlaarsesteenweg (Schelle). Dit zijn tevens de verbindingswegen voor lokaal verkeer naar de omliggende gemeenten.

Overige wegen met een belangrijke verzamelende functie binnen de gemeente zijn de Leugstraat, Carillolei, Leon Gilliotlaan, Guido Gezellestraat, Barones L. de Borrekenslaan, Baron van Ertbornstraat, Kleistraat.

### 4.5.2 Fiets- en voetgangersinfrastructuur

Voor fietsers worden de laatste jaren investeringen gedaan in fietspaden om de verkeersveiligheid voor de zwakke weggebruiker te verhogen (Kontichsteenweg, Pierstraat).

### 4.5.3 Hoogspannings- en pijpleidingen

Over het grondgebied van Aartselaar loopt een dubbele hoogspanningsleiding in een oost-west richting. De leiding loopt ten zuiden van de kern van Aartselaar, vanuit Kontich over het gebied 'De Reukens' richting Schelle.

Tevens is er op het gewestplan een zone aangegeven voor pijpleidingen. Deze is eveneens oost-west georiënteerd en ligt op de grens van Aartselaar met Wilrijk parallel aan de Struisbeek.



## 4.5.4 Openbaar Vervoersinfrastructuur

### Bestaande buslijnen

*Kaart 17: Openbaar vervoer - De Lijn*

*Tabel 5: Buslijnen*

| <i>Bustlijn</i> | <i>Richting</i>                          | <i>Op kaart 16</i> |
|-----------------|------------------------------------------|--------------------|
| Lijn 50.0       | Antwerpen- A12 (Aartselaar)- Boom- Rumst | 1                  |
| Lijn 50.1       | Antwerpen- Aartselaar- Reet- Rumst       | 2                  |
| Lijn 50.2       | Antwerpen- Aartselaar- Reet- Boom        | 3                  |
| Lijn 26         | Antwerpen- Wilrijk- Aartselaar           | 4                  |
| Lijn 13a        | Niel- Hemiksem- Aartselaar               | 5                  |

*Bron: 'De Lijn'.*

## 4.5.5 Projecten in ontwikkeling met lokale mobiliteitseffecten

Hieronder volgt een overzicht van de toekomstige projecten die een weerslag kunnen hebben op de mobiliteit:

- de uitbouw van een rotonde op N 177 tussen Pierstraat en 's Herenbaan.

De Vlaamse overheid en De Lijn werken aan een aantal knelpunten voor het openbaar vervoer op de Boomsesteenweg in Wilrijk en Aartselaar weg. De werkzaamheden bestaan uit 3 ingrepen:

1. Herinrichting van 5 kruispunten met nieuwe uitritten van de A12 naar de parallelweg N177;
2. Een strook op de N177 om de bussen vlotter te laten in- en uitvoegen;
3. De vernieuwing van het wegdek richting Boom.

## 4.5.6 Synthese

De verkeerskundige afwikkeling van de gemeente vindt plaats via de A 12. Deze hoofdas zorgt niet enkel voor de ontsluiting maar genereert ook verkeer van en naar de gemeente. De verbinding van de E 19 met de regio gebeurt voornamelijk langsheen de steenwegen in Aartselaar die tevens verbinding leggen met de verschillende woonwijken die daar op aan sluiten.

Het wegenpatroon is voornamelijk gericht op woon- werkverkeer en vrachtverkeer. Het openbaar vervoer verloopt voornamelijk van en naar Antwerpen. Er is geen regionaal openbaar vervoer in de oost - west richting.





Kaart 16





Kaart 17



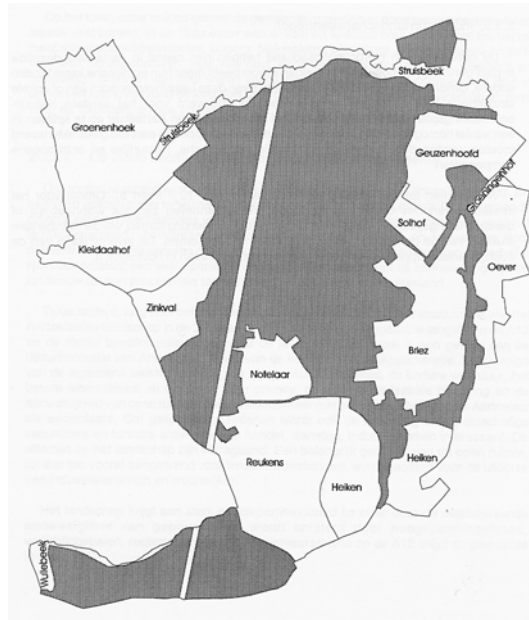




## 4.6 Landschappelijke structuur

### 4.6.1 Belangrijke landschappelijke eenheden

*figuur 9: Landschappelijke eenheden<sup>4</sup>*



Bron: GNOP Aartselaar

#### **Vallei van de Struisbeek.**

Gesitueerd tussen de samenvloeiing van de Mandoerse beek met de Edegemse beek, tot aan het domein Kleidaal. Wat vroeger onvruchtbare weiden waren, wordt nu gebruikt als weilanden en akkers. De kanalisatie van delen van de Struisbeek; de lintbebouwing en de vestiging van industrie verstoorden de landschappelijke eenheid van dit gebied. Ondanks deze ingrepen blijft het landschap hier en daar nog aantrekkelijk.

#### **Het Geuzenhoofd.**

De Kontichsesteenweg doorsnijdt dit gebied ten noorden van de gemeente. Het is een vrij ongeschonden landschap, bestaande uit weilanden en akkers

#### **De Oever.**

In het uiterste oosten gelegen, tussen de grens met Kontich en de Kleistraat gelegen. Maakt onderdeel uit van het grotere open landschap van weilanden en akkers gelegen in Kontich. Voorbij de lintbebouwing vormt de Oever nog steeds een waardevol agrarisch landschap. Achter de lintbebouwing van de Oever richting Bonte Koe bevinden zich glastuinbouwbedrijven en een boomkwekerij. De Pannebossen in het oosten, de kleine populieren- en eikenbosjes en de aanplanten van de achtertuinen van de villa's zorgen voor een hoge volume/ruimte-verhouding. De oude zandwegen vertrekkend aan de Kleistraat en lopend richting Pannebossen (Donesbossen) bieden ideale gelegenheid om dit landschap op te nemen.

<sup>4</sup> De landschapséénheid het Heiken aan de oostkant is beter gekend als de Oever.

**Reukens**

Gelegen aan de Boomsesteenweg (ten westen), en aansluitend met de Briez ten noorden, maakt dit gebied deel uit van de waterscheidingskam tussen de Rupel- en Scheldebekken. Deze hoogvlakte met beekvallei ( de Wullebeek) is één van de laatste gebieden in cultuur gebracht. Het reliëf is hier duidelijk voelbaar en geeft hierdoor een landschappelijke eenheid. Het wordt deels gecompartmenteerd door de aanwezigheid van een boomkwekerij en de aanwezigheid van een oud bosje aan de Wullebeek. Een hoogspanninglijn doorsnijdt dit gebied en is beeldbepalend.

**Het Heiken**

Dit gebied werd vroeger bewoond door arme boeren die kleinschalige akkertjes hadden. Momenteel aangewend als graasweiden en voor een plantenkwekerij. De kleinschaligheid is visueel nog aanwezig door de overgebleven houtkanten en kleine percelen.

**Vallei van de Wullebeek (De Koekoek)**

Het landbouwgebied wordt gekenmerkt door glastuinbouw. Het landschappelijk karakter is grotendeels tenietgedaan door de ontwikkeling aan de Boomsesteenweg en de realisatie van woningen in de 'Koekoek'. De beek kent op sommige plekken nog een mooi meanderend verloop omzoomd door bomen. De hoogspanningslijn is een visuele hinder.

**De Zinkval.**

We treffen hier graslanden, akkers en maïsvelden aan. Kleinere bosentiteiten en kleine landschapselementen verbergen deels de visuele vervuiling van de achterkanten van een aantal KMO's.

**Groenenhoek.**

Nog steeds gekenmerkt door oude 'lusthoven' boerderijen, boomgaarden en dreven. Het is een landschap met bebost karakter maar toch met talrijke doorzichten. Visueel verschilt ze van de andere landschappen door de aanwezigheid van het golfterrein met een eigen landschappelijk karakter. Samen met de weilanden kent dit landschap een diverse structuur en een hoge beeldwaarde.

**De Notelaar (Langlaar - De Leug)**

Er was een oude 'herdgang' (volgens andere bronnen een kerkweg) waarlangs het vee werd geleid, later ingericht met enkele hoeven die nu de structuur nog steeds bepalen: voornamelijk weiden met een aantal mooie houtkanten en een landweg die verbinding legt tussen de hoeven. Men vindt er ook akkerland en maïsvelden. Er is een groot glastuinbouwbedrijf.



## 4.6.2 Beeldbepalende elementen

De aantrekkelijkheid van Aartselaar zit vooral in de kleinschaligheid en in de aanwezigheid van enkele dorps- en landschapsgezichten alsook beschermde centrummonumenten: de St. Leonarduskerk, het oud gemeentehuis, het kasteel 'Solhof' en Barones L. de Borrekenslaan, het kasteel 'Cleydael', het kasteel 'Burstede', de houten windmolen op het Heiken en de schandpaal.

Daarnaast zijn enkele boerderijen, de pastorie, de onderpastorie en het OCMW beeldbepalende dorpsgezichten en herkenningssignalen.

### **Cleydaelhof.**

Het domein wordt vooral gekenmerkt door gesloten boscomplexen en moerassige gedeelten met een specifieke fauna en flora. Het is een van de mooiste landschappen met cultuurhistorische waarde ten zuiden van de Antwerpen. De eikenbosjes, elzenbroekstruwelen, oude bomenrijen, het rietveld, de weiden en de akkers geven de open ruimte een gevarieerde aanblik. Het kasteel en haar omgeving zijn een **baken** binnen deze groene vinger.

### **Het Solhof**

Dit kasteelpark sluit direct aan met de Dorpskern. Het wordt gekenmerkt als kasteelpark, ingericht voor zachte recreatie. Oude boommassieven kenmerken dit van oorsprong 'Engelse' landschap. Naast het Cleydaelhof is dit een belangrijke groene plek binnen de gemeente. Het park heeft tevens een waardevol natuurlijk karakter met een moerasachtig ecotoop.

### **Groeningenhof.**

Weliswaar grotendeels gelegen op Kontichs grondgebied heeft dit kasteeldomein enkele uitlopers onder de vorm van groene dreven in Aartselaar. Dit parkdomein verhoogt de natuurlijke diversiteit van de velden, voornamelijk gelegen in Aartselaar. Met het Solhof vormen ze een landschappelijk waardevol geheel en een baken in de groene vinger ten oosten van de gemeente.

## 4.6.3 Nieuw landschap A12

Het weglandschap van de A 12 (Boomssteenweg) is een gebied waar verschillende structurerende landschapselementen en componenten van nieuwe landschappen voorkomen.





## 4.7 Synthese deelstructuren

### *Kaart 18: Synthese bestaande ruimtelijke structuur*

Uit de synthese per deelstructuur kunnen drie over elkaar heen liggende structuren (lagen) afgeleid worden:

- de kern met de woonwijken en het lokale wegenpatroon (fijnmazig) die het landschap in Aartselaar haar huidige vorm hebben gegeven. De kern voorziet in de lokale voorzieningen;
- de beekvalleien (lager gelegen gebieden, weinig ontwikkeld) die van oost naar west door de gemeente lopen. De beekvalleien vormen de verbinding tussen de groene vingers in het oosten en in het westen van de gemeente;
- De Boomsesteenweg die sterk ontwikkeld is als regionale verkeersas en als economische as en die een ruimtelijke impact heeft op de achterliggende ruimten (woonwijken, dorpscentrum, open ruimte);

De kern is vergroeid met de economische gebieden aan de A12 en vormt er één geheel mee dat van zuid naar noord loopt. Daarbuiten, verder weg van de A 12, zijn open en groene ruimten gelegen, eveneens in de noord-zuid richting gestructureerd.





Kaart 18







## 5. Deelruimten

### 5.1 Aanduiding van deelruimten en subdeelruimten

Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur kan de gemeente Aartselaar ingedeeld worden in vier deelruimten met daarbinnen een aantal subdeelruimten of ruimtelijk samenhangende gehelen. De deelruimten zijn :

1. de economische as van de A 12;
2. Aartselaar centrum;
3. Koekoek en Lindembos;
4. de open ruimten.

*kaart 19: Deelruimten*

### 5.2 Omschrijving van deel- en subdeelruimten

#### 5.2.1 De economische as van de A 12 (Boomssteenweg)

De goede zichtlocatie, de goede bereikbaarheid (oorspronkelijk) en de lage grondprijs (vroeger) hebben ervoor gezorgd dat veel ondernemingen zich langsheen de A 12 vestigden. Door de ligging tussen Brussel en Antwerpen ontstond vanaf de jaren '60 een economische as. Allerlei voorzieningen en functies spelen in op de behoeften van een koopkrachtig publiek.

Deze deelruimte vormt een aaneengesloten economisch gebied gekoppeld aan een verkeersas die de ontsluiting vormt voor het verkeer van en naar de bedrijven. Ze wordt gekenmerkt door grootschalige handelsvestigingen, kantoren en bedrijven die afhankelijk zijn van de zichtlocatie en gevestigd zijn langs de Boomssteenweg. Achterliggend treft men voornamelijk distributie en nijverheid aan. Dit gebied heeft een grootstedelijk karakter. Deze deelruimte is structuurbepalend op een hoger niveau en is gemeentegrens-overschrijdend.

Het geheel is herkenbaar van op de A 12 zelf maar miskent de achterliggende gebieden. De bedrijfspanden zijn grootschalig van karakter, gelegen op diepe en brede kavels, die geen verbinding zoeken met de bestaande woonomgeving en het achterliggende landschap. Door te verkavelen op de bestaande kavelstructuur van agrarische gebieden ontstond een gefragmenteerd beeld. Bewoning en andere activiteiten worden hier sterk gemarginaliseerd.

Een dense structuur aan ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, winkelruimten, magazijnen en werkvloeren domineren hier de morfologie. De intense verkeersstructuur hangt nauw samen met dit industrieel-economisch complex. Naast de A 12 liggen parallelwegen. Zij vormen de ontsluitingswegen naar de bedrijven maar zijn daarnaast, op een lager niveau, de verbindingswegen tussen de regio en de gemeente (woon-werkverkeer, enz). Op lokaal niveau vormen ze het kruisingsvlak voor de bewoners in het gemeentelijk functioneren.

## 5.2.2 Aartselaar Centrum

### *kaart 20: subdeelruimten Aartselaar - centrum*

Deze deelruimte is opgebouwd rondom een centraal kerngebied dat zich bevindt langsheen de oude invalswegen van de gemeente. Deze wegen verdelen de deelruimte in een aantal subdeelruimten. We onderscheiden Kleine Grippe en Leeuwerik in het noorden, de Leug in het zuiden en Ten Dorpe in het oosten. De deelruimte wordt aangevuld met de subdeelruimte 'Buurstede' aan de andere zijde van de A12 en aan de noordoostelijke rand het park Solhof en het sportcentrum.

De gehele deelruimte is hoofdzakelijk gericht op wonen, lokale voorzieningen en activiteiten. Dit maakt van de woonkern een duidelijk samenhangend geheel waar de grens met de andere deelruimten voelbaar is.

### Kerngebied

#### *kaart 21: centrumvoorzieningen in het kerngebied*

Het kerngebied kenmerkt zich door gesloten bebouwing langsheen de oude wegenstructuur. Hier vond de meeste verdichting plaats. De meeste gemeenschapsvoorzieningen, diensten en winkels zijn gelegen in deze woonomgeving. Het is een herkenbare ruimte: de verschillende functies zijn sterk verweven met het bebouwd gebied. Aangezien alle voorzieningen uitgebouwd zijn in of rond de centrumkern, is er een hoge leef- en woonkwaliteit aanwezig. Rondom het centrale gemeenteplein (Het Laar) zijn de meeste openbare voorzieningen geconcentreerd: gemeentehuis, parochiecentrum, kerk. Vlakbij, in het binnengebied tussen de Carillolei en de Della Faillelaan zijn de gemeentelijke basisscholen, openbare bibliotheek, sporthal (basketzaal), cultureel centrum en centrumparking gesitueerd. De kleinhandel strekt zich uit langsheen de Kapellestraat.

Het gemeenteplein 'het Laar' vormt binnen het centrum het enige structurerende openbaar groenelement. Het is langs drie zijden omringd door handel, horeca en diensten.

### Kleine Grippe-Leeuwerik

Een eerste gebied bevindt zich ten noorden van het centrum, ten westen van de Baron van Ertbornstraat. De barones L. de Borrekenslaan vormt de centrale ontsluitingsweg van deze woonwijk. De laan is een voormalige kasteeldreef met brede middenberm die uitgaat op het kasteeldomein Solhof. Langsheen deze dreef bevinden zich residentiële woningen.

Ten noorden van de Barones L. de Borrekenslaan bevindt zich een woongebied met residentiële ééngezinswoningen in een groene omgeving. De 'Kleine Grippe' bestaat uit open bebouwing op ruime percelen. Dit gebied is een monofunctioneel woongebied, naast een speelpleintje treft men er geen andere voorzieningen aan.

Ten zuiden van de Barones L. de Borrekenslaan bevindt zich de grootste verkaveling van Aartselaar: 'Leeuwerik'. Deze wijk is opgebouwd rondom een strak wegenpatroon en bestaat hoofdzakelijk uit belle-étagewoningen. Enkele handelszaken treft men aan in de Wolfaerts-Hoflaan.



Kaart 19





Kaart 20





Kaart 20







## De Leug

Het tweede woongebied ten zuiden van het kerngebied, strekt zich uit tot aan de Leugstraat. Ook hier bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit belle-étagewoningen langsheen een rechtlijnig wegenstelsel. Verspreid komen enkele buurtvoorzieningen voor: een lagere school (Rijksbasisschool), een rusthuis en enkele publieke speelpleintjes.

## Ten Dorpe

De wijk 'Ten Dorpe' is het kleinste gebied ten oosten van het kerngebied. Deze wijk kenmerkt zich door het voorkomen van een aantal middelhoge appartementsgebouwen (3 tot 4 bouwlagen) afgewisseld met belle-étagewoningen (3 bouwlagen). De gemeentelijke begraafplaats is eveneens in dit gebied gelegen, omsloten door een woonuitbreidingsgebied.

## Solhof – sportcentrum

Deze subdeelruimte bestaat uit het kasteeldomein Solhof, bestaande uit een congrescentrum, hotel en bijhorend parkgebied, en het sportcentrum. Het parkgebied is openbaar toegankelijk. Het sportcentrum bevat een uitgebreid aanbod aan recreatieve- en sportvoorzieningen. Tussen het park en het sportcentrum bevindt zich een min of meer ingesloten agrarisch gebied (weiland). Langs de Solhofdreef, rondom het park bevinden zich residentiële ééngezinswoningen in open bebouwing.

## Buurstede

De wijk 'Buurstede' is van het centrum van Aartselaar afgesneden door de A12. De wijk bevat hoofdzakelijk vrijstaande ééngezinswoningen en villabouw. Enkele horecavakken (restaurants) zijn aan de A12 gelegen.

### 5.2.3 Koekoek en Lindenbos

In het zuiden van de gemeente bevinden zich de deeltukken Koekoek en Lindenbos, van elkaar gescheiden door de A12.

Kenmerkend in Lindenbos is het woonpark met woningen in open bebouwing in een groene omgeving. Ten noorden en ten oosten van het woonpark bevinden zich huizen in een hogere bebouwingsdichtheid.

De wijk Koekoek bestaat in hoofdzaak uit bebouwing langs de Pierstraat. De wijk vormt samen met Lindenbos een aparte parochie met enkele lokale voorzieningen (parochiezaal, kleuterschool, lokale handelszaken).

De ruimtelijke ligging van de wijken plaats ze centraal t.o.v. de verschillende omliggende kernen. De wijken vertonen een sterke verbondenheid met de A12 en de Pierstraat. Voor een aantal voorzieningen zijn de bewoners afhankelijk van zowel de dorpskern van Aartselaar als die van Boom en in mindere mate Niel en Schelle.



### 5.2.4 De open ruimten

Hier hebben industriële en stedelijke ontwikkelingen nooit plaats gevonden door het ontbreken van geomorfologische ontwikkelingen en regionale lijninfrastructuren. De landbouwactiviteit primeert hier. Het zijn gebieden die gekenmerkt worden door de aanwezigheid van een lokaal wegennet die de verbinding legt met de boerderijen en de oude kasteeldomeinen. Deze oude cultuurlandschappen bleven bespaard van de ongebreidelde verstedelijking in de regio Antwerpen wat hun natuurlijke en recreatieve waarde heeft verhoogd. De natuurlijke diversiteit, het aanéengesloten karakter, de beperkte lintbebouwing en het ontbreken van iedere stedelijke infrastructuur maken van dit gebied een ruimtelijk redelijk samenhangend geheel.

De twee groene (noord-zuid georiënteerde) vingers langs de grenzen van Aartselaar zijn van regionale betekenis. Zowel de landschappelijke, toeristisch-recreatieve, agrarische als natuurlijke waarde bepalen de kwaliteit van deze open ruimten. Binnen de groene vingers bevinden zich elementen die hun belang hebben op ruimtelijke structuur op lokaal niveau.

Binnen de westelijke open ruimte onderscheiden we volgende gebieden:

- Cleydael: groene omgeving met kasteelpark, bosrestanten, golfterrein rondom de Struisbeek.
- Koekoek: open ruimtegebied met tuinbouwactiviteiten in de Wullebeekvallei.

De lintvorming is beperkt, wel komt hier en daar verspreide bebouwing voor.

In het oostelijk open ruimtegebied komt vooral land- en tuinbouw voor. De open ruimte wordt doorsneden door linten langs de belangrijkste wegen. Via de gebieden De Reukens en De Notelaar loopt deze open ruimte uit tot net ten zuiden van de kern van Aartselaar en tot tegen de A12.



## 6. Deelstudies

### 6.1 Demografie en huisvesting

De woonbehoeftestudie in dit document is opgesteld conform de provinciale omzendbrief d.d. 11 oktober 2001.

De woningprogrammatie is het resultaat van de confrontatie tussen demografische gegevens (de vraagzijde) en de huisvestingsgegevens (de aanbodzijde). Bij het onderzoek naar de woonbehoeften wordt zowel voor de vraag- als voor de aanbodzijde rekening gehouden met de evoluties uit het verleden, de huidige situatie als met de vooruitzichten of prognoses.

#### 6.1.1 Vraagzijde: demografie

##### Actuele bevolkingsgegevens en -evoluties

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.

##### Leeftijdsopbouw 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.

#### 6.1.2 Bevolkingsprognose

##### Gesloten prognose van het aantal inwoners en gezinnen

Volgens tabel 6 groeit Aartselaar op natuurlijke wijze nog tot 2013. De groei wordt echter wel ieder jaar minder ten opzichte van het voorgaande jaar. Vanaf 2014 (het demografisch hoogtepunt) zou het aantal inwoners van de gemeente Aartselaar gaan dalen. Tussen 1998 en 2013 is er een aangroei van 387 personen.

Belangrijker dan de groei van het aantal inwoners is de groei van het aantal gezinnen, aangezien dit de vraag naar woningen bepaalt. De bepaling van het toekomstig aantal gezinnen gebeurde op basis van de voorziene bevolkingsevolutie én de verwachte evolutie van de gezinsgrootte. Dit gebeurde voor de gemeente Aartselaar als geheel.



De groei van het aantal gezinnen (+663) zal beduidend groter zijn dan die van het aantal inwoners, wat te verklaren is door de *gezinsverduunning*: evolutie naar meer éénpersoonsgezinnen, éénoudergezinnen, minder kinderen per gezin, ... mee in de hand gewerkt door de vergrijzing (gezinsverduunning door het overlijden van één van de partners).

Uitgaande van de situatie (bevolkingssamenstelling) in 1992 (5.045 private huishoudens = gezinnen) en rekening houdend met de gezinsverduunning, zouden er in 1998 5.361 gezinnen zijn. In 2008 zouden dat er 5.972 zijn. (= 927 bijkomende gezinnen voor de periode 1/1/92 tot 1/1/08 volgens de MIRA2 – prognose.).

Echter, in 1998 waren er in Aartselaar geen 5.361 maar slechts 5.244 gezinnen, dus ruim 100 minder, te wijten aan een negatief migratiesaldo. Met andere woorden zijn er in de periode 1992 - 1998 geen 316 maar slechts 199 gezinnen bijgekomen, en dus ook slechts een 200-tal woningen.

Bovendien heeft het negatief migratiesaldo niet alleen minder inwoners/gezinnen in 1998 opgeleverd, maar bijkomend geleid tot een veroudering van de bevolking, waardoor de natuurlijke groei 1998-2008 beduidend lager zal uitvallen dan voorspeld in MIRA II: tussen 1998 en 2008 komen er daardoor geen 611 maar slechts 520 gezinnen bij.

**tabel 6: Prognose aantal inwoners (naar leeftijd) en aantal gezinnen 1992-2013**

| Ouderdom                   | 1992 | 1998            | 2003            | 2008            | 1992 - 2008  | MIRA2<br>prognose<br>1992 - 2008 | 2013           | 1998-2013   |
|----------------------------|------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|----------------------------------|----------------|-------------|
| 0-19                       |      | 2395            | 2374<br>(-21)   | 2324<br>(-50)   |              |                                  | 2304<br>(-20)  |             |
| 20-64                      |      | 10165           | 10118<br>(-47)  | 9981<br>(-137)  |              |                                  | 9491<br>(-490) |             |
| 65+                        |      | 1710            | 1998<br>(+288)  | 2334<br>(+336)  |              |                                  | 2862<br>(+528) |             |
| Inwoners                   |      | 14270           | 14490<br>(+220) | 14638<br>(+148) |              |                                  | 14657<br>(+19) | +387        |
| Gezinnen                   | 5045 | 5244<br>(+ 199) | 5532<br>(+288)  | 5764<br>(+232)  | + 719        | + 927                            | 5907<br>(+143) | +663        |
| <b>totale woonbehoefte</b> |      | <b>+ 199</b>    | <b>+ 288</b>    | <b>+ 232</b>    | <b>+ 719</b> | <b>+ 927</b>                     | <b>+143</b>    | <b>+663</b> |

*Bron: NIS en iris consulting*

Aangezien in het gemeentelijk structuurplan de gesloten prognose voor een buitengebiedgemeente gehanteerd dient te worden, bedraagt de woonbehoefte 1992 – 2008 + 927 woningen.

Het effectief gerealiseerd aantal woningen tussen 1992 en 1998 (+ 199) wordt als aanbod beschouwd.



### 6.1.3 Aanbodzijde: huisvesting

Het potentieel woningaanbod heeft betrekking op de toestand op 1/1/1998 (kadasterplan bijgewerkt tot die datum), zodat vraag en aanbod precies op elkaar afgestemd zijn. Waar sinds die datum belangrijke woonprojecten gerealiseerd werden, wordt dit vermeld in de onderstaande bespreking. De realisatie van 199 woningen tussen 1992 en 1998 wordt mee verrekend in de confrontatie.

#### Totaal aanbod

Bij het aanbod wordt een onderscheid gemaakt tussen bouwrijpe en niet-bouwrijpe percelen. De *bouwrijpe percelen* zijn diegenen gelegen in goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen en langs uitgeruste weg. Bij de bepaling van het aanbod langs uitgeruste weg werd rekening gehouden met de gewenste verdichting door het toepassen van beperkte perceelsbreedtes. Binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden vormen de *niet-bouwrijpe percelen*. Binnengebieden zijn grotere gebieden (meestal bestaande uit meerdere percelen) die binnen (landelijk) woongebied gelegen zijn en dus juridisch bebouwbaar zijn. De woonuitbreidingsgebieden zijn enkel bebouwbaar, voor groepswoningbouw bovendien, indien de noodzaak tot aansnijding kan aangetoond worden in de woonbehoeftenstudie.

Het aanbod wordt opgesplitst naar de twee woonkernen Aartselaar-centrum en Koekoek/Lindenbos. Volgens Tabel 8 was er op 1/1/1998 in Aartselaar in theorie plaats voor 1280 (15/ha) à 1680 (25/ha) woningen. Hiervan zijn er 439 gelegen in goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen en 246 in andere onbebouwde percelen langs uitgeruste weg.

**Tabel 7: Theoretisch aanbod aan bouwplaatsen**

| Type kavel en woongebied                                                 | Aartselaar-centrum | Koekoek/Lindenbos | TOTAAL           |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| Aantal woningen in goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen            | 401                | 38                | 439              |
| woongebied                                                               | 325                | 32                | 357              |
| landelijk woongebied                                                     | 74                 | 0                 | 74               |
| woonpark                                                                 | 0                  | 5                 | 5                |
| buiten woongebied (zonevreemd)                                           | 2                  | 1                 | 3                |
| Aantal woningen langs uitgeruste weg                                     | 193                | 53                | 246              |
| buiten verkavelingen                                                     |                    |                   |                  |
| woongebied                                                               | 138                | 38                | 176              |
| landelijk woongebied                                                     | 55                 | 7                 | 62               |
| woonpark                                                                 | 0                  | 8                 | 8                |
| Aantal woningen in binnengebieden in woongebied                          | 210-353            | 64-107            | 274-460          |
|                                                                          | 13 gebieden        | 3 gebieden        |                  |
| Aantal woningen in woonuitbreidingsgebied en reservegebied voor woningen | 321-535            | 0                 | 321-535          |
|                                                                          | 2 gebieden         |                   |                  |
| <b>Totaal aanbod</b>                                                     | <b>1125-1482</b>   | <b>155-198</b>    | <b>1280-1680</b> |

Bron: iris consulting



## Bespreking binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden

**kaart 22: situering binnengebieden, woonuitbreidingsgebied en reservegebied voor wonen****Tabel 8: Bespreking binnengebieden**

| Code | Aantal<br>woningen<br>(15/ha) | Aantal<br>woningen<br>(25/ha) | Bespreking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BG0  | 6                             | 10                            | Gebiedje van 0,4 ha, gelegen tussen Barones de Borrekenslaan, James Ensorlaan, Hendrik De Braekeleerlaan en Constant Permekelaan (ontsluiting via smalle perceelsuitloper).                                                                                                                                                            |
| BG1  | 20                            | 34                            | Gebied van 1,4 ha, gelegen langs de Kontichse Steenweg, tegenover KMO-zone. Deels bebouwde percelen (magazijnen,...).                                                                                                                                                                                                                  |
| BG2  | 37                            | 61                            | Gebied van 2,5 ha, gelegen in wijk Buurstedelei tussen Buurstedelei de Helststraat en grenzend aan Antwerpsesteenweg (ontsluiting). Deels bebouwde percelen (winkels, magazijnen, garageboxen,...), deels tuinen.                                                                                                                      |
| BG3  | 48                            | 80                            | Gebied van 3,2 ha, gelegen tussen Antwerpse Steenweg, Hoevelei, Vrijheidsstraat en Guido Gezellestraat. Mogelijke ontsluiting via terrein bedrijf (?) aan Guido Gezellestraat. Grotendeels ingenomen door tuinen, deels bebouwd (bedrijfsgebouwen, garageboxen). Deels behorend tot goedgekeurde verkavelingen.                        |
| BG4  | 6                             | 10                            | Gebiedje van 0,4 ha, gelegen tussen Guido Gezellelaan, Camiel Paulusstraat en Kardinaal Cardijnlaan. Mogelijke ontsluiting via onbebouwde kavel aan Kardinaal Cardijnlaan. Volledig ingenomen door tuinen.                                                                                                                             |
| BG5  | 25                            | 42                            | Gebied van 1,7 ha, gelegen tussen Baron van Erbornstraat (mogelijke ontsluiting), Hoevelei en Frits Van den Berghelaan. Deels bestaande uit diepe tuinen, deels uit speelplein (Fritz Van den Berghelaan, 4-7 kavels). Ideaal voor kernversterking: 200 m ten N van de kerk.                                                           |
| BG6  | 4                             | 7                             | Gebiedje van 0,3 ha, gelegen tussen Carillolei, Della Faillelaan, Camiel Paulusstraat en Guido Gezellelaan. Mogelijke ontsluiting langs Carillolei (smal perceel) en Della Faillelaan (parking cultureel centrum). Volledig ingenomen door tuinen. Ideaal voor kernversterking: tussen kerk (100 m), cultureel centrum, bibliotheek... |
| BG7  | 3                             | 5                             | Gebiedje van 0,2 ha, gelegen tussen Baron van Erbornstraat, Antoon van Brabantstraat en Lindelei (ontsluiting). Ingenomen door parking supermarkt.                                                                                                                                                                                     |
| BG8  | 14                            | 24                            | Gebied van 1,0 ha, gelegen tussen Kapellestraat, Lindelei, Adriaan Sanderslei (ontsluiting) en Karel Van de Woestijnlaan (ontsluiting). Deels bebouwd, o.a. met vleesverwerkend bedrijf (herlocalisatie naar KMO-zone ?). Ideaal voor kernversterking: slechts 100 m ten O van de kerk.                                                |
| BG9  | 5                             | 9                             | Gebiedje van 0,4 ha, gelegen tussen Dokter Cuypersstraat, Kapellestraat, Nieuwstraat en Leon Gilliotlaan. Volledig ingenomen door diepe tuinen. Ontsluiting via Emiel Hoetstraat.                                                                                                                                                      |
| BG10 | 10                            | 17                            | Gebiedje van 0,7 ha, ontsloten door Nachtegaallaan. Braak terrein behorend tot school aan Leon Gilliotlaan (gebruikt als speelplein e.d.), met talud tussen school en terrein.                                                                                                                                                         |
| BG11 | 20                            | 34                            | Gebied van 1,4 ha, gelegen tussen Leon Gilliotlaan, Nieuwstraat, Kapellestraat en Palmboomstraat (ontsluiting). Hoek Kapellestraat /Palmboom-straat sinds 1/1/1998 bebouwd (appartementen).                                                                                                                                            |
| BG12 | 12                            | 20                            | Gebiedje van 0,8 ha, ontsloten door de Lievens Renslaan en door lokale ontsluitingsweg boerderijen. Grenzend aan de kern en aan de oostelijke open ruimte.                                                                                                                                                                             |
| BG13 | 8                             | 13                            | Gebiedje van 0,5 ha, gelegen in wijk Lindendbos, gelegen tussen Acacia laan en Pierstraat en in N begrensd door beek. Volledig ingenomen door diepe tuinen. Ontsluiting via smal perceel naar Pierstraat.                                                                                                                              |
| BG14 | 17                            | 28                            | Gebied van 1,2 ha, gelegen in wijk Koekoek, ontsloten door Edgard Tinellaan. Zuidelijk perceel (4 kavels) ingenomen door speelplein.                                                                                                                                                                                                   |
| BG15 | 39                            | 65                            | Gebied van 2,6 ha, gelegen in wijk Koekoek, tussen Koekoekstraat, Peter Benoitaan (ontsluiting) en Pierstraat. Grote landbouwpercelen met viertal schuren e.d..                                                                                                                                                                        |
| WUG  | 140                           | 234                           | Groot gebied van 9,3 ha, gelegen tussen Adriaan Sanderslei, Lindelei (ontsluiting) en Solhofdreef. Omsluit kerkhof langs drie zijden. Omvat groot perceel met villa. Grenzend aan open ruimte-gebied en parkgebied (Solhofkasteel).                                                                                                    |
| RVW  | 181                           | 301                           | Groot gebied van 13,3 ha, gelegen tussen de Wullebeekstraat en de Reetse-steenweg. Maakt deel uit van de deelruimte De Reukens, onderdeel van het oostelijk open ruimtegebied. Deels bebouwde percelen (boerderijen, oude woonhuizen). Ontsluiting langs Wullebeekstraat en niet-uitgeruste zijweg van Reetsesteenweg.                 |

**Bron: iris consulting**

In totaal zijn er theoretisch 274 à 460 bouw kavels mogelijk in binnengebieden in woongebied, afhankelijk van de gehanteerde woondichtheid (15 of 25 woningen per ha). Een aanzienlijk deel van deze binnengebieden bestaat echter uit tuinen en (voorlopig nog) onbebouwde percelen en zijn moeilijk te ontsluiten, wat realisatie als woonproject op korte termijn quasi uitsluit. Slechts een drietal gebieden (BG10, 11 en 12) kunnen als vlot aansnijdbaar beschouwd worden. Binnengebieden BG5, 6 en 8 hebben de hoogste kernversterkende potentie en komen daarom in aanmerking voor een hogere woondichtheid.



Kaart 22







Aartselaar telt één woonuitbreidingsgebied en één reservegebied voor woningen, deze bevatten samen 339 (15/ha) à 566 (25/ha) potentiële woningen en zijn, in tegenstelling tot de meeste binnengebieden in woongebied, gemakkelijk te ontsluiten en aan te snijden. Anderzijds is het reservegebied belangrijk in functie van de vrijwaring van de open ruimte in de omgeving van De Reukens.

#### 6.1.4 Huisvesting: confrontatie van vraag en aanbod

In het structuurplan Aartselaar wordt gewerkt met een gemiddelde realisatiegraad van 50% op 10 jaar. Zowel de kavels in goedgekeurde verkavelingen als de overige onbebouwde percelen langs uitgeruste weg zitten erin vervat. De realisatiegraad van deze laatste groep kan nauwelijks van hogerhand beïnvloed worden; 30% op 10 jaar is reeds een behoorlijk hoog cijfer.

Bij de verkavelingen kan de realisatiegraad wel opgevoerd worden, door het opleggen van een bouwverplichting binnen de x jaar bij het afleveren van de verkavelingsvergunning of door het heffen van taksen op onbebouwde kavels in verkavelingen. Het RSPA gaat daarom uit van een realisatiegraad van minimaal 60% op 10 jaar. Deze maatregelen kunnen selectief zijn, bvb. enkel van toepassing in woongebied en niet in landelijk woongebied, waar het dichtslibben van landelijke woonlinten zeker niet moet gestimuleerd worden.

Gelet op de verhouding tussen onbebouwde kavels binnen en buiten verkavelingen in Aartselaar komt een gemiddelde realisatiegraad van 50% op 10 jaar in combinatie met een realisatiegraad van 30% op 10 jaar bij percelen langs uitgeruste weg buiten verkavelingen neer op een realisatiegraad van 61% op 10 jaar in verkavelingen. Dit scenario voldoet dus aan de minimumnorm opgelegd in het RSPA. Door gerekend over een periode van 15 jaar (1998-2013) zou dit zelfs 63,5% per 10 jaar zijn.

Bij de bouwrijpe kavels wordt er eveneens vanuit gegaan dat het om kavels voor eengezinswoningen gaat. Het aantal realiseerbare woningen kan eveneens verhoogd worden door rekening te houden met een bepaald percentage appartementen. Normaliter is dit enkel van toepassing op kavels buiten verkavelingen; binnen verkavelingen zijn quasi uitsluitend ééngezinswoningen voorzien. Appartementen zijn ook enkel wenselijk in de meest verstedelijkte delen van de gemeente: het dorpscentrum en de omgeving van de Boomsesteenweg (A12).

Rekening houdend met de mogelijkheid dat Aartselaar deel uitmaakt van het grootstedelijk gebied, kan een extra taakstelling door het Vlaams Gewest opgelegd worden. Dit betekent dat in sommige gebieden (zie boven) de dichtheden kunnen verhoogd worden.

**Tabel 9: Afweging vraag versus aanbod**

| Type kavel en woongebied                                      | Aartselaar-centrum | Koekoek/Lindenbos | TOTAAL |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------|
| Vraag 1992 - 2008                                             | 790                | 137               | 927    |
| Realisatie 1992 - 1998                                        | 170                | 29                | 199    |
| Aanbod 1998 - 2008 (50% realisatiegraad van bouwrijpe kavels) | 384                | 59                | 443    |
| Totaal aanbod                                                 | 554                | 88                | 642    |
| Saldo                                                         | -236               | -49               | -285   |

Bron: eigen verwerking iris consulting



## 6.2 Werkgelegenheid

### 6.2.1 Socio-economische context

In onderstaande tabel wordt Aartselaar beoordeeld naar een aantal sociaal-economische 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 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 het arrondissement, de provincie en het gewest, doch het verschil is klein.

**Tabel 10: Kencijfers omtrent de werkgelegenheid (2001)**

|                   | <i>werkzaamheidsgraad</i> | <i>werkloosheidsgraad</i> | <i>werkgelegenheidsgraad</i> |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>Aartselaar</b> | <b>69,49%</b>             | <b>3,13%</b>              | <b>79,63%</b>                |
| Arr. Antwerpen    | 64,36%                    | 8,52%                     | 66,79%                       |
| Prov. Antwerpen   | 65,20%                    | 7,43%                     | 61,25%                       |
| Vlaams Gewest     | 66,70%                    | 6,31%                     | 55,40%                       |

Bron: RSZ, bewerkt door APS, februari 2004

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.

### 6.2.2 Beroepsbevolking

Voor de gemeente Aartselaar bestaan er op dit moment gegevens van 1981, 1991 en 1996. Hieronder worden deze gegevens uiteengezet.

**Tabel 11: Prognose werkende beroepsbevolking (maximaal)**

| <i>Aartselaar</i>         | <i>1981</i> | <i>1991</i> | <i>1997</i> | <i>2003</i> | <i>2008</i> | <i>2013</i> | <i>1981-2013</i> | <i>INDEX 2007</i> |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|-------------------|
| Tot. werkende bevolking   | 4.899       | 6.442       | 6.615       | 6.788       | 6.932       | 7076        | +1834            | 137,6             |
| Theor. werkende bevolking | 7052        | 8915        | 9081        | 8859        | 8620        | 8168        | +1116            | 86,3              |
| Tot. bevolking            | 12.256      | 13.944      | 14.380      | 14.490      | 14.638      | 14657       | +2401            | 119,6             |
| Werkgelegenheidsgraad     | 69,4%       | 72,2%       | 72,8%       | 76,6%       | 80,4%       | 86,6%       | +17,2%           |                   |

Bron: N.I.S. (index: 1981=100)

Het cijfer van de werkende bevolking (wonend en niet-wonend in de gemeente) in 1997 werd berekend door het aandeel te berekenen van de werkende bevolking van 1981 (40%) en 1991 (46%) t.a.v. haar respectievelijke totale bevolking. Voor 1997, 2003 en 2013 werd het percentage genomen van 46 % en de prognose cijfers voor de totale bevolking uit tabel.

In vergelijking met andere gemeenten gelegen in de rand van de stad Antwerpen (in 1996 tussen 40 tot 60%) kent Aartselaar een zeer hoog werkgelegenheidsgraad (72,8%). In geschetste beeld neemt dit aandeel toe en nadert ze de gemiddelde werkzaamheidsgraad van steden zoals Mechelen en Geel (1996, Stativaria 21).



Vanuit gemeentelijk oogpunt wordt gesteld dat de huidige economische voorzieningen net binnen het draagvlak zit van een leefbare gemeente.

### 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**

| <i>In de gemeente wonende beroepsbevolking</i>                     | <i>Aantal</i> |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| Totaal                                                             | 6849          |
| Tewerkgesteld                                                      | 6442          |
| Thuiswerkend                                                       | 384           |
| Elders werkend in de woongemeente                                  | 799           |
| Woonforenzen                                                       | 4708          |
| Overige                                                            | 551           |
| % (woonforenzen+overige) / in de gemeente wonende beroepsbevolking | 76,78         |

Bron: NIS, volkstelling 1991.

**tabel 13: in de gemeente werkende beroepsbevolking**

| <i>In de gemeente werkende beroepsbevolking</i> |       |
|-------------------------------------------------|-------|
| Tewerkgesteld                                   | 6110  |
| Werkforenzen                                    | 4927  |
| % werkforenzen / tewerkgesteld                  | 80,63 |
| Werkgelegenheidscoëfficiënt (%)                 | 89,21 |

Bron: NIS, volkstelling 1991.

### 6.2.4 Bovenlokale bedrijvigheid

De huidige bedrijventerreinen in de gemeente hangen ruimtelijk samen met de A12 en overstijgen het lokaal niveau. Het grondgebruik op deze terreinen is gemengd, gaande van kantoren over productie-eenheden, grootschalige detailhandelszaken, opslagruimten, ... Aangezien de huidige bedrijvigheid op deze terreinen hoofdzakelijk van bovenlokale aard is en de ontwikkelingsvisie voor deze terreinen dus géén lokale bevoegdheid is, is een prognose naar het grondgebruik en ruimtebehoefte vanuit de gemeente niet relevant.



### 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 een behoefte aan lokale bedrijventerreinen. Enerzijds is er behoefte aan opslagruimte (kleine magazijnen van 100 à 300 m<sup>2</sup>), anderzijds trekt gemiddeld 1 bedrijf per jaar weg uit het bedrijvencentrum om zich zelfstandig op een bedrijventerrein te vestigen. Ook deze bedrijfjes hebben nood aan terreinen van 100 tot 300 m<sup>2</sup>.

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 herlokaliseren 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 niveaus:

- Vanuit het doorgroeien van kleine bedrijven die starten in het bedrijvencentrum, samen met de nood aan opslagruimte voor kleine bedrijven gevestigd in het bedrijvencentrum: tot 2,4 ha tot 2007;
- Vanuit herlokalisatie van bestaande lokale bedrijven in de woonzone;
- Vanuit de herlokalisatie van bestaande lokale zonevreemde bedrijven.

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

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



## 6.3 Zonevrije activiteiten

*kaart 23: situering zonevrije woningen en bedrijven*

### 6.3.1 Zonevrije woningen

*tabel 14: inventaris zonevrije woningen*

Uit tabel 14 blijkt dat er in de gemeente 99 zonevrije woningen zijn. We onderscheiden 3 belangrijke clusters:

1. Langlaarsesteenweg: 16 woningen in KMO-zone,
2. Oever: 6 woningen in agrarisch gebied
3. Kontichsesteenweg / Antwerpsesteenweg: 10 woningen in KMO-zone

Deze beschrijving is gebeurd op basis van een confrontatie met het (digitaal) gewestplan. Inzake vergunningstoestand, kan in dit stadium geenszins een omstandige beschrijving gegeven worden van het al of niet 'behoorlijk vergund' zijn van een gebouw; noch of het om een gebouw gaat van voor '62 of om een goedgekeurde niet vervallen verkaveling buiten woongebied.

### 6.3.2 Zonevrije bedrijven

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.

**Tabel 15: (Potentieel) Zonevrije bedrijven**

| Nr | Lokatie                                 | Activiteit                        | Opp (m²) | Juridisch |
|----|-----------------------------------------|-----------------------------------|----------|-----------|
| 1  | A.B.C. Hekwerk, Antwerpsestwg 12        | Afsluitingen en baren             | 770      | WG        |
| 2  | Altrex Belgium NV, Leugstraat 3         | Metaalconstructies                | 1949     | WG        |
| 3  | Atrascio N.V., Pierstraat 12            | Pneumatisch gereedschap           | 816      | WG        |
| 4  | Gram BVBA, Reetsesteenweg 190           | Metaalbehandeling                 | -        | WG        |
| 5  | Hennin/W. Reetsesteenweg 41             | Electrische installateurs         | 296      | WG        |
| 6  | Kerremans N.V., Oever 4                 | Productie, verkoop betonmat.      | 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   |

Bron: Eigen verwerking o.b.v. gegevens Technische Dienst Aartselaar, juni 2004

### 6.3.3 Zonevrije sport en recreatie

**Tabel 16: Recreatie in andere gebieden dan recreatiegebied volgens het gewestplan**

| Locatie                   | Opp (ha) | Huidige functie        | Gebruikt  | Gewestplan |
|---------------------------|----------|------------------------|-----------|------------|
| Kasteel Cleydael          | 22,3     | Deels golf, deels park | +/- 50/50 | PG         |
| deel in Hemiksem:         | 19,8     | golfterrein            | 100%      | PG(GG)     |
| deel binnen gemeente:     | 12,3     | golfterrein            | 100%      | PG(GG)     |
|                           | 21,9     | golfterrein            | 100%      | AG         |
| Struisbeek- Kleidaallaan  | 7,4      | Antwerp Golfschool     | 100%      | AG         |
| Gemeentelijk Sportcentrum | 0,6      | Oefenveld voetbal      | 100%      | LWAG       |

Het golfterrein<sup>5</sup> en de golfschool (Antwerp Golf School, kortweg AGS) zijn zonevrij. Beiden liggen deels in agrarisch gebied en deels in parkgebied volgens het gewestplan. Delen van het golfterrein en de noordelijke rand van het terrein van de golfschool liggen tevens in VEN-gebied.

Het oefenvoetbalveld van het gemeentelijk sportcentrum is gedeeltelijk zonevrij.

### 6.3.4 Andere zonevrije activiteiten

De hotel- en congresactiviteiten in het kasteel Solhof zijn als zonevrij te beschouwen.

Tenslotte vermelden we het rusthuis 'Zonnewende', gelegen langs de A12 aan de zuidelijke rand van de kern van Aartselaar, in de bestemmingszone KMO-gebied. Het rusthuis plant een aantal beperkte uitbreidingen om de verblijfskwaliteit te verhogen. Deze uitbreidingen zijn deels onmogelijk vanwege de zonevrije ligging.

<sup>5</sup> Het golfterrein strekt zich uit over de gemeenten Aartselaar en Hemiksem.



Tabel 14







Kaart 23





## 6.4 Milieu

### 6.4.1 Water

De biologische waterkwaliteit van de waterlopen behorend tot het systeem van de Edegemse Beek-Struisbeek-Vliet blijken matig tot zeer slecht. Op geen enkel meetpunt wordt de basiskwaliteit gehaald die, volgens het Besluit van de Vlaamse Executieve van 21 oktober 1987, tegen 1 juli 1995 moet verwezenlijkt worden in alle oppervlaktewateren van Vlaanderen.

De Wullebeek in het zuiden is er nog beduidend slechter aan toe. Reeds op Aartselaars grondgebied is deze beek zeer zwaar verontreinigd, en waar ze uitmondt in de Rupel is ze nagenoeg biologisch dood.

De fysico-chemische indexen geven een analoog beeld: de Edegemse beek, Struisbeken en Vliet zijn verontreinigd tot zwaar verontreinigd, de Wullebeek zeer zwaar.

Structureel is de loop van de beken waardevol. Het laatste stuk van de Mandoerse, de Edegemse Beek en de Grote Struisbeek tussen de Doornstraat en de Dijkstraat zijn mooi meanderende, diep ingesneden, ondiepe beken met steile oevers en een hoge structuurdiversiteit. Verder stroomafwaarts werd de waterloop rechtgetrokken en gekanaliseerd en gedeeltelijk ingebuisd. Na het kruisen van de A 12 verkrijgt de Struisbeek haar oorspronkelijke verloop. Enkel ter hoogte van het kasteel Kleidaal zorgt een rechtgetrokken bredere loop voor een matige structuurdiversiteit. Geheel in het westen zorgen enkele scherpe meanders opnieuw voor een hoge structuurdiversiteit.

De zijbeken scoren qua structuur matig tot zeer zwak: belangrijke delen werden ingebuisd omwille van de bebouwing.

### 6.4.2 Lucht

De kwaliteit van de lucht wordt sterk bepaald door de windrichting: vanuit de stad, richting Aartselaar zal een mindere luchtkwaliteit aanwezig zijn in de gemeente. Ook de verbrandingsoven en de A 12 laten ongetwijfeld hun stempel na op de luchtkwaliteit. Momenteel voert de vlaamse Gemeenschap wetenschappelijk onderzoek uit in verschillende gebieden, waaronder Wilrijk en omgeving, om tot en verantwoorde metingsinstrumentarium te komen en zo de effectieve luchtkwaliteit op Vlaams grondgebied te kunnen meten.

### 6.4.3 Geluid

De enige dagdagelijkse hinder van geluid wordt voortgebracht door het drukke verkeer op de A 12 en de parallelwegen.

## 6.5 Land- en tuinbouw

Deze deelstudie geeft een aantal evoluties en trends weer in de landbouwsector in de gemeente Aartselaar<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> De gehanteerde bronnen in dit hoofdstuk zijn de NIS landbouwtellingen van 1999, 2002 en 2003, tenzij anders vermeld.



### 6.5.1 Aantal bedrijven en tewerkstelling

Het aantal landbouwbedrijven in de gemeente vertoont een dalende trend, van 35 in 1999 naar 26 in 2003.

*tabel 17: evolutie van het aantal landbouwbedrijven*

|                  | 1999 | 2001 | 2003 |
|------------------|------|------|------|
| Aantal bedrijven | 35   | 28   | 26   |

*tabel 18: evolutie van de tewerkstelling in de landbouwbedrijven*

|                                 | 1998 | 2001 | 2003 |
|---------------------------------|------|------|------|
| Bestendige arbeidskrachten      | 93   | 44   |      |
| Niet bestendige arbeidskrachten | 26   | 20   |      |
| totaal                          | 119  | 64   | 74   |

Samen met het aantal bedrijven, daalde ook de tewerkstelling in de landbouw spectaculair tussen 1998 en 2001. Het cijfer van 2003 vertoont een lichte heropleving, ondanks het feit dat het aantal landbouwbedrijven verder daalt.

Van de 6 tuinbouwbedrijven gaat het in 3 gevallen om kleinschalige familiale bedrijven. De drie andere bedrijven stellen, afhankelijk van het seizoen, 30 à 40 mensen te werk<sup>7</sup>.

### 6.5.2 Bedrijfsopvolging

In slechts 2 van de 26 landbouwbedrijven is de opvolging verzekerd, terwijl er in 11 gevallen geen opvolging is. Voor 9 bedrijven is de opvolging nog onzeker, voor 4 bedrijven is de kwestie van opvolging niet van toepassing.

<sup>7</sup> Bron: gemeente Aartselaar, oktober 2002



### 6.5.3 Veestapel

Zowel het aantal dieren als het aantal houders kent een negatieve evolutie.

*tabel 19: evolutie van de tewerkstelling in de landbouwbedrijven*

|                       | 1999 | 2001 | 2003 |
|-----------------------|------|------|------|
| Totaal aantal dieren  | 842  | 761  | 685  |
| Totaal aantal houders | 26   | 26   | 23   |

Het grootste deel van de veestapel betreft runderen (90 % van het aantal dieren, 14 op de 23 bedrijven). Varkenshouderijen zijn afwezig in de gemeente.

### 6.5.4 Grondgebruik

*tabel 20: evolutie van de oppervlakte cultuurgrond (in ha)*

|                          | 1999   | 2001   | 2003   |
|--------------------------|--------|--------|--------|
| Oppervlakte cultuurgrond | 304,96 | 293,30 | 310,14 |

De oppervlakte cultuurgrond bleef min of meer stabiel, ondanks het dalend aantal bedrijven. Dit bevestigt de algemene trend van schaalvergroting in de landbouw, alhoewel de evolutie in Aartselaar bescheiden is. De gemiddelde oppervlakte cultuurgrond per bedrijf bedroeg in 2003 11,92 ha, tegenover 8,71 ha in 1999.

### Effectief grondgebruik naar teelten

*tabel 21: oppervlakte naar teelten (oppervlaktes in ha)*

|                                          | 1999   | 2001   | 2003   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Blijvend grasland en tijdelijke weiden   | 180,29 | 162,40 | 169,06 |
| Voedergewassen                           | 66,35  | 57,90  | 72,09  |
| Droog geoogste peulvruchten              | 0,20   | 0,00   | 0,00   |
| Granen voor de korrel                    | 9,45   | 25,40  | 23,11  |
| Aardappelen                              | 6,85   | 0,10   | 0,00   |
| Nijverheidsgewassen                      | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| Groenten in open lucht                   | 3,38   | 4,70   | 5,38   |
| Groenten in serres                       | 12,19  | 8,30   | 6,53   |
| Fruitteelt in open lucht                 | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| Fruitteelt in serres                     | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| Sierteelt in open lucht                  | 0,00   | 0,00   | 0,00   |
| Sierteelt en boomkwekerijen onder serres | 1,25   | 0,20   | 0,61   |
| Boomkwekerijen in open lucht             | 25,00  | 33,00  | 33,00  |
| Braakland                                |        | 1,30   | 0,36   |
| Subtotaal teelten in serres              | 13,44  | 8,50   | 7,14   |

Het grootste deel van de landbouwgronden in Aartselaar zijn blijvend grasland en tijdelijke weiden. De belangrijkste teelten zijn voedergewassen en granen. Te vermelden is de 33 ha boomkwekerijen, geconcentreerd in 1 bedrijf.

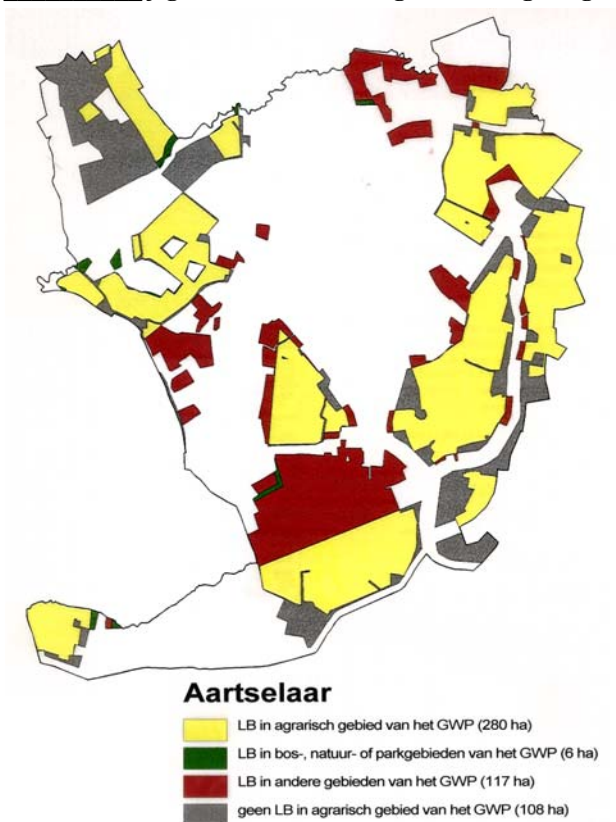
De teelten in serres betreffen praktisch uitsluitend groenten. De oppervlakte hiervoor daalt stelselmatig. De andere teelten blijven relatief stabiel, met uitzondering van de aardappelteelt die verdwenen is.

## Het landbouwgebruik naar gewestplan

Volgens het Gewestplan bezit Aartselaar 388 hectare aan agrarisch gebied. Hiervan wordt 108 hectare niet aangewend voor landbouw, maar voor een andere functie. De grootste zone met deze problematiek betreft het golfterrein aan Kasteel Cleydael.

Omgekeerd wordt ook in niet-agrarische gewestplanbestemmingen landbouw bedreven. Dit is vooral het geval in de Struisbeekvallei en de omgeving van Zinkval. Het gaat in hoofdzaak om effectief landbouwgebruik in zones bestemd voor KMO.

*figuur 10: Landbouwgebruik volgens gewestplanbestemming*



Bron: Boerenbond, 1998.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Deze kaart houdt nog geen rekening met de gewestplanwijziging m.b.t. De Reukens



## 7. Knelpunten, potenties en kwaliteiten

### 7.1 Kwaliteiten

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Compacte kern op maat</b>                                    | De kern beschikt nog steeds over haar ‘dorps’ karakter. De belangrijkste diensten bevinden zich op voetafstand van elkaar en het winkelapparaat is lokaal gericht en gesitueerd in de kern.                                                                                                                                                                                   |
| <b>Aaneengesloten open ruimte</b>                               | Deze groene vingers aan de west- en oostkant van de gemeente dragen sterk bij tot de woonkwaliteit van de gemeente. Dit gebied heeft een sterke ruimtelijke belevingswaarde en is bepalend voor het open ruimte-beleid in de gemeente.                                                                                                                                        |
| <b>Economische activiteit</b>                                   | Aartselaar is gelegen aan belangrijke infrastructuur van internationaal en interregionaal niveau waardoor de gemeente aantrekkelijk is als vestigingsplaats voor bedrijven.                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Werken, wonen en groen: een goede ruimtelijke verhouding</b> | De verhouding van 1/3 werken, 1/3 wonen en 1/3 groen vormt een specifieke kwaliteit voor de gemeente vergeleken met andere. Deze drie elementen zijn sterk met elkaar verbonden. Toch kan de uitbouw van de ene ruimtelijke structuur de andere in gedrang brengen. De huidige verhouding respecteren, en daar mee omgaan, is dus het beste antwoord voor duurzame kwaliteit. |
| <b>Situering in de regio</b>                                    | De gemeente is vlot bereikbaar en is residentieel gelegen in de groene rand rond de stad.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### 7.2 Knelpunten

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>De stijgende prijzen van grond en woningen zorgen voor verdringing van lokale bewoners</b> | <p>De gemeente heeft nagenoeg geen beschikbare bouwgrond. De grondprijzen zijn duur en gegeerd. Dit heeft voor gevolg dat de woningen in de gemeente in hogere prijsklassen liggen. Jonge gezinnen met een beperkt budget moeten elders, buiten de gemeentegrenzen, op zoek gaan naar een geschikte woning of bouwgrond.</p> <p>Algemeen kan gesteld worden dat de vergrijzing toeneemt en de jongere generatie elders zijn geluk gaat beproeven. De gemeente kan niet langs de kant blijven toezien op deze ontwikkeling. Wenst zij in te spelen op deze evolutie en doelstellingen van het RSV (woningdifferentiatie, verweving van functies, dichtheden, enz...), dient zij een dynamisch woonbeleid uit te stippelen waarvoor iedereen de mogelijkheid krijgt om te kunnen wonen in de eigen gemeente.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>De binnenruimten van de huizenblokken verliezen hun groen karakter</b>              | Het gemeentelijk reglement, dat de bouw voorziet van twee garages per gerealiseerde woning of appartement heeft er toe bijgedragen dat de binnenruimten van de bouwblokken hun groen karakter hebben verloren of dreigen te verliezen. Deze vorm van bouwen zorgt voor een verarming van de kleinschalige groenstructuur binnen de dorpskern en omliggende woongebieden.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Wooneilanden</b>                                                                    | In de handels- en bedrijvenzone langs de A12 liggen kleine groepen woningen. Deze worden meer en meer verdrongen door de uitbreiding van de economische activiteiten. De woonkwaliteit in deze clusters is laag en ze zijn afgesneden van de rest van de nederzittingsstructuur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>De Boomssteenweg als barrière</b>                                                   | <p>Het doorgaand verkeer en het verkeersgenererend effect van de bedrijven aan de A 12 zorgen voor een hoge druk op de ruime omgeving. Door het drukke verkeer is de woonkwaliteit langs de Boomssteenweg zeer laag. De grootschalige, chaotische bebouwing domineert de gemeente in de noord-zuid richting maar werpt een barrière op in de oost-west richting. De gemeente wordt in twee helften opgedeeld.</p> <p>Door de aanhoudende uitbreiding en bijgebouwen van bedrijven langsheen deze verkeersader dreigt deze dicht te slibben. Momenteel schaadt het teveel aan doorgaand autoverkeer het leefmilieu binnen de bebouwde ruimte aan deze as.</p> |
| <b>Het sluikverkeer zorgt voor aantasting van de leefkwaliteit van de woonomgeving</b> | Het drukke verkeer op de verbindingswegen in de gemeente (voornamelijk vrachtwagen- en sluikverkeer) zorgt voor verkeersonveilige plekken en de aantasting van de leefkwaliteit in de woongebieden. Concrete voorbeelden zijn: kruispunt Kleistraat Groeninghelei, sluikverkeer Kleistraat, Oever-Reetsesteenweg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Mobiliteitsproblemen hypothekeren de economische ontwikkeling</b>                   | De mobiliteitsproblemen binnen de streek zetten de economische ontwikkelingen onder druk. Een belangrijke voorwaarde voor de streek zijn goede uitvalswegen naar de hoofdassen E19 en A12. Hierbij is een goede en vlotte verbinding tussen deze hoofdassen een prioriteit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Slechte bewegwijzering op industriezones</b>                                        | De bewegwijzering (industriezones) te Aartselaar is onvoldoende aangeduid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



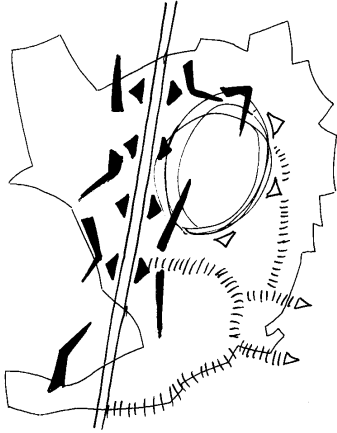


|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ongestructureerde<br/>inplanting van<br/>bedrijven langsheen de<br/>Boomseseenweg en<br/>zijstraten</b> | Bij de klassieke winkelbaan zijn de economische activiteiten gebonden met de straat waaraan de winkel ligt. De zichtlocatie primeert. De bouwdiepte wordt beperkt tot een 50-tal meter diep. Voor de Boomseseenweg bleef de activiteit niet beperkt tot de straat zelf, de zijstraten werden mee ingepalmd om bedrijven te huisvesten. Zelfs de binnenruimten van de bouwblokken zijn bebouwd met bedrijven die hun toegangsweg hebben tussen de woningen en /of andere bedrijven. Men kan hier moeilijk spreken van een winkelstrip. Het gaat om een gemengde zone met bedrijven en winkels die op sommige plaatsen reeds de zijstraten en de achterliggende open ruimte heeft ingepalmd.. |
| <b>Toenemende<br/>verkeersdrukke op de<br/>Kontichseeseneenweg</b>                                         | De verkeersdrukke op Kontichseeseneenweg neemt sterk toe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>De economische ruimte<br/>verdringt belangrijke<br/>natuurlijke<br/>verbindingen</b>                    | De natuurlijke structuur van de Struisbeek is grotendeels bewaard. Het gebied tussen de A 12 en de Dijkstraat is echter een zone voor ambachtelijke bedrijven waardoor de continuïteit van de natuurlijke en ecologische structuur van de Struisbeek verbroken wordt. De Wullebeek werd een aantal jaren geleden ter hoogte van de A 12 gekanaliseerd en verloor deels haar natuurlijk karakter.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Gebrek aan<br/>sportfaciliteiten</b>                                                                    | Het sportcentrum in de gemeente wordt voor 100% gebruikt. De vraag aan bijkomende infrastructuur neemt toe. Verdere uitbreiding is gewenst, maar is volgens het geldende gewestplan niet meer mogelijk. Een klein deel is reeds zonevreemd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tekort aan<br/>jeugdinfrastructuur</b>                                                                  | Het tekort aan infrastructuur voor de jeugd heeft geleid tot inventiviteit vanuit de gemeente voor het ter beschikking stellen van infrastructuur: er kunnen jeugdactiviteiten georganiseerd worden in het sportcentrum en fuiven in de school. Toch kan dit geen vruchtbare oplossing zijn op lange termijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Verkeersdrukke<br/>belemmert het<br/>openbaar vervoer</b>                                               | Het aanbod aan openbaar vervoer is voldoende, zowel qua lijnen als qua frequentie. Het is wel in hoofdzaak noord – zuid gericht. De bussen rijden zich echter vast in het verkeer. Door de slechte doorstroming, vooral op de A12, biedt het openbaar vervoer geen volwaardig alternatief.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



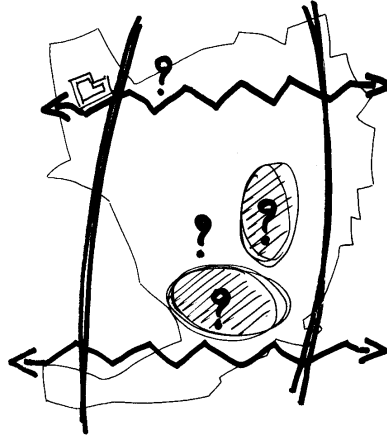
Figuur 11: Knelpunten

Bebouwde ruimte



- ◄//► ONTWIKKELING BEDRIJFSPANJEN
- └─ MORFOLOGISCHE BREUKLIJNEN
- HOGE BEBOUWINGSDRUK WOONKERN
- ||||| ONTWIKKELING LINT BEBOUWING

Open ruimte



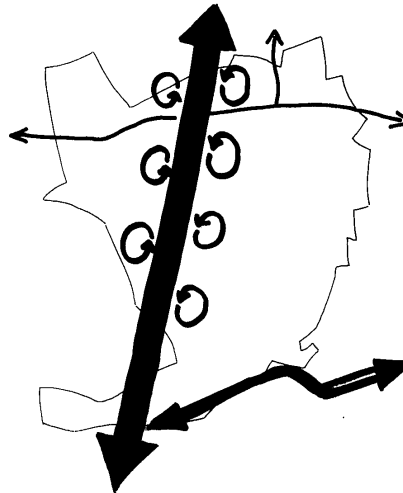
- ◄- - -► VERBINDING GROENE VINGERS  
VERDwijNT DOOR VERSTEDELIJKING
- ONTSTAAN GROENE EILANDJEN DOOR  
LINT BEBOUWING
- ◻ ZONE VERARMDE RECREATIE
- ? LANDBOUW MET TOEKOMST?

Economische ruimte



- ◄- - -► EENZIJIGE KOPPELING ECONOMISCHE  
ACTIVITEIT - MOBILITEIT
- X-X-X VISUELE 'VERVUILING' ACHTERKANTEN  
BEDRIJVEN
- □ □ ARAAKLIGGENDE BEDRIJVEN TERREINEN

lijninfrastructuur



- ➔ BARRIEREWERKING A12
- ➔ HOGE VERKEERSDRUK
- G VERKEERSGENERERENDE  
ACTIVITEITEN ZORGEN VOOR  
DICTSLIBBEN A12
- ➔ SLUIKROUTE



## 7.3 Potenties

**Een aantal binnen-gebieden zijn toekomstige project-zones om de woonkern te kunnen verdichten**

In en rond het dorpscentrum bevinden zich nog enkele niet-verkavelde gebieden, al dan niet verbonden met een uitgeruste weg. Deze kunnen door middel van projectzones bebouwd worden. De kwaliteit van het wonen in deze binnengebieden kan versterkt worden door de wijze waarop men omgaat met de open ruimte: naast privé-tuinen kunnen hier ook lokale recreatieve ruimten voorzien worden zoals buurtparkjes, speelpleinen, rustruimten, enz...

**Mogelijkheid tot groene verbindingen tussen de open ruimte gebieden via de beken**

Door de selectie van de Struisbeek als natuurverbinding op provinciaal niveau ontstaan perspectieven voor de verdere natuurontwikkeling en behoud van de open ruimte gedragen door de Struisbeek. Op lokaal niveau heeft de Wullebeek dezelfde potenties.

**Uitbreidingsmogelijkheden binnen de bestaande bestemmingszones voor bedrijven**

De uitbreidingsmogelijkheden binnen de bestaande bestemmingszones voor bedrijven bieden mogelijkheden voor een verdere economische ontwikkeling. Daarnaast kan het bebouwd weefsel in deze zones versterkt worden door de verdere opvulling van de braakliggende terreinen. Deze potenties moeten onderzocht worden.

**Gunstige ligging en ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijfswereld**

De bedrijfswereld beschouwt de gunstige ligging binnen de regio en de potentiële ontwikkelingsmogelijkheden in Aartselaar als een belangrijk gegeven.

**Verdichting van de kern versterkt tevens het winkelcentrum**

Het verdichten van de kern met woningen versterkt tevens het winkelcentrum. Deze is centraal gelegen in de kern en op voet- en fietsafstand bereikbaar.

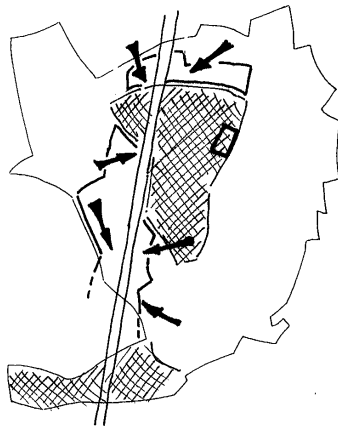
**Mogelijkheden voor het realiseren van een veiligere omgeving langs de A 12**

Het gebied langs de A 12 biedt, bij herinrichting, mogelijkheden voor het realiseren van verblijfsfunctie, de uitbouw van knooppunten en het organiseren van een verkeersleefbare en oversteekbare omgeving. Hierdoor kan een regionale verkeersader inspelen op lokale behoeften.



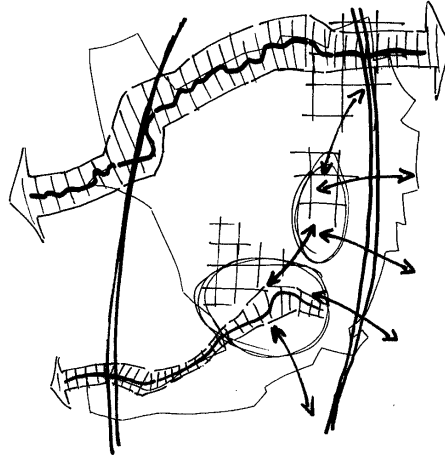
Figuur 12: Potenties

## Bebouwde ruimte



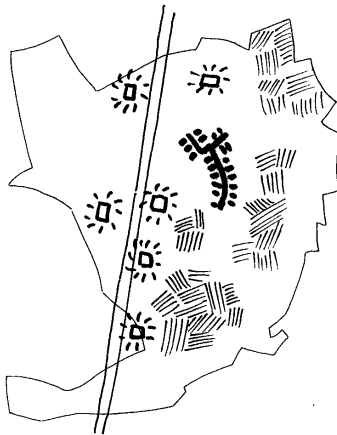
- VERSTERKING WOONWEEFSEL
- UITDREIDINGSMOELIJKHEIDEN  
BEDRIJVEN BINNEN ZONES.
- UITBREIDINGS GEBIED

## Open ruimte



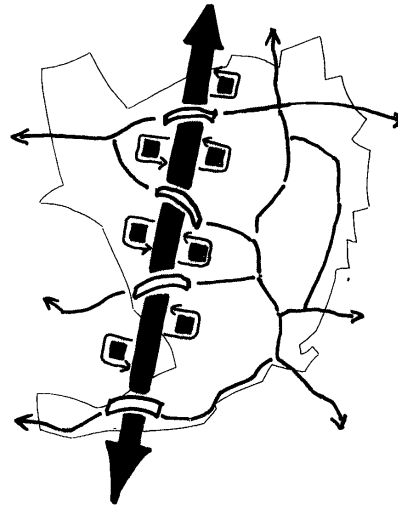
- ONTWIKKELEN BEEK VALLEIEN ALS  
NATUURLIJK NETWERK VOOR VERBINDING  
MET GROENE VINGERS.
- HERWAARDEREN LANDSCHAP
- GROEN CORRIDORS UIT BOUWEN
- AGRARISCH LANDSCHAP VERSTERKEN

## Economische ruimte



- KLEINHANDEL WINKELSTRAAT  
HEEFT GROEIKANSEN
- ECONOMISCHE ONTWIKKELING  
BINNEN HUIDIGE BESTEMMING
- ACTIVEREN LANDBOUW

## lijninfrastructuur



- 'OVERBRUGGBARE' A12
- ONTWIKKELEN FIJNNETZIG NETWERK
- HERSTRUCTUREREN VERKEER BEDRIJVEN  
DOOR RATIONEEL RUIMTE GEBRUIK.



## 7.4 Synthese : stedelijk gebied versus buitengebied

Het hoog voorzieningennetwerk in de omgeving van de A 12 staat in schril contrast met het voorzieningenniveau in de dorpskern en in de groene vingers. Binnen het functioneren van de bebouwde ruimte van de kern kan gesteld worden dat Aartselaar, als residentiële woongemeente, meer dan voldoet aan haar basisbehoeften. Toch kunnen een aantal deelfuncties/aspecten verder uitgebouwd worden zoals openbaar vervoer en de verblijfsfunctie.

De stedelijke functie op en aan de A 12 speelt in op de regionale functie die deze economische as bezit, en overstijgt het gemeentelijk niveau. Buiten het gebied van de A 12 en een deel van de Kontichsesteenweg zijn er geen herkenbare zones binnen de gemeentelijke grenzen waar gelijkwaardige economische voorzieningen aanwezig zijn.

Naar aanleiding van de afbakening van het grootstedelijk gebied zal een verdere diepgaand onderzoek naar die afbakening moeten gevoerd worden. Dit zal niet enkel bepaald worden vanuit de hogere overheid, de gemeente bezit de beste terreinkennis en moet van onder uit deze kennis mee in het afbakeningsproces brengen.



