



Richtinggevend deel - Inhoud

1.	<i>Inleiding</i>	1
2.	<i>Visie en doelstellingen</i>	3
3.	<i>Deelruimten</i>	5
3.1	Economische as van de A12: niet alleen een stedelijke winkelstrip	5
3.1.1	Context	5
3.1.2	Visie	5
3.1.3	Doelstellingen en maatregelen op gemeentelijk niveau	6
3.1.4	Suggesties aan de hogere overheden	8
3.2	Aartselaar - Centrum en Koekoek - Lindenbos: 2 compacte gehelen	10
3.2.1	Context	10
3.2.2	Visie	10
3.2.3	Doelstellingen en maatregelen	10
3.2.4	Ontwikkelingsperspectieven voor de kern Aartselaar	11
3.2.5	Ontwikkelingsperspectieven voor de kern Koekoek-Lindenbos	14
3.2.6	Acties en maatregelen	14
3.3	De open ruimten: 2 beekvalleien als lokale verbinding tussen de ‘groene vingers’	18
3.3.1	Context	18
3.3.2	Visie	18
3.3.3	Concepten	19
3.3.4	Nadere uitwerking: visie en doelstellingen voor de Struisbeek	19
3.3.5	Nadere uitwerking: visie en doelstellingen voor het gebied ‘De Reukens’	20
3.3.6	Nadere uitwerking: visie en doelstellingen voor het gebied ‘De Notelaar’	21
3.3.7	Acties en maatregelen	21
4.	<i>Deelstructuren</i>	23
4.1	Gewenste nederzettingsstructuur	23
4.1.1	Visie	23
4.1.2	Suggesties omtrent elementen van bovenlokaal niveau: wonen aan de A12	24
4.1.3	Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen	24
4.1.4	Doelstellingen en maatregelen	25
4.2	Gewenste open ruimte structuur	35
4.2.1	Visie	35
4.2.2	Suggesties omtrent elementen van bovenlokaal niveau	36
4.2.3	Doelstellingen en maatregelen op lokaal niveau	36
4.3	Gewenste ruimtelijk - economische structuur	41
4.3.1	Visie	41
4.3.2	Suggesties voor elementen van bovenlokaal niveau	42
4.3.3	Doelstellingen en maatregelen op lokaal niveau	43
4.3.4	Ontwikkelingsperspectieven voor lokale bedrijven gelegen buiten bedrijvenzones	45
4.4	Gewenste toeristisch - recreatieve structuur	49
4.4.1	Visie	49
4.4.2	Suggesties omtrent elementen van bovenlokaal niveau	49
4.4.3	Doelstellingen en maatregelen op lokaal niveau	50
4.5	Gewenste verkeer- en vervoersstructuur	55
4.5.1	Visie	55



4.5.2	Suggesties omtrent elementen van bovenlokaal niveau	56
4.5.3	Doelstellingen en maatregelen op lokaal niveau	56
4.6	Gewenste landschappelijke structuur	61
4.6.1	Visie	61
4.6.2	Suggesties omtrent elementen van bovenlokaal niveau	61
4.6.3	Doelstellingen en maatregelen op lokaal niveau	62
5.	<i>Suggesties bij de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen</i>	67
6.	<i>Ontwerp gewenste ruimtelijke structuur</i>	69



Lijst van de kaarten

kaart 1: Ontwikkelingen oostelijke rand kern Aartselaar _____	14
kaart 2: gewenste nederzettingsstructuur _____	23
kaart 3: aan te snijden binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden _____	26
kaart 4: gewenste open ruimte structuur _____	35
kaart 5: gewenste ruimtelijk – economische structuur _____	41
kaart 6: gewenste toeristisch – recreatieve structuur _____	49
kaart 7: gewenste verkeer- en vervoersstructuur _____	55
kaart 8: gewenste landschappelijke structuur _____	61
kaart 9: synthesekaart gewenste ruimtelijke structuur _____	69

Lijst van de tabellen

tabel 1: Evaluatie van binnengebieden, woonuitbreidingsgebieden en reserve gebieden voor wonen te Aartselaar. _____	27
Tabel 2: Afweging vraag versus aanbod en fasering Aartselaar-centrum (scenario 1) _____	28
Tabel 3: afweging leefbaarheid wooneilanden _____	30
tabel 4: behoefteraming lokaal bedrijventerrein _____	44
tabel 5: Hiërarchie van de lokale wegen _____	58

List van de figuren

figuur 1: opbouw richtinggevend deel _____	1
--	---





1. Inleiding

In het richtinggevend deel wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente Aartselaar uiteengezet. Het is daarbij van belang te bekijken wat de rol is van de gemeente binnen het perspectief van Vlaanderen en van de provincie Antwerpen.

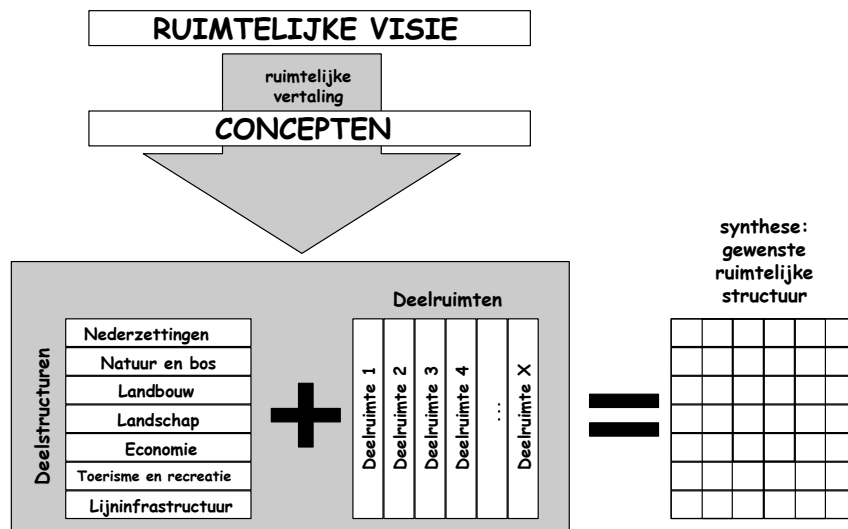
In hoofdstuk 2 wordt een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Aartselaar geformuleerd. Deze visie heeft betrekking op het ruimtelijk functioneren van de gemeente. Het karakter en de rol die men de gemeente in de toekomst wil geven, wordt kernachtig geformuleerd.

Vervolgens is deze visie vertaald in visies en concepten voor de deelruimten (hoofdstuk 3) en de deelstructuren (hoofdstuk 4). Hieraan zijn telkens doelstellingen en maatregelen gekoppeld.

In het vijfde hoofdstuk worden een aantal aanbevelingen geformuleerd betreffende de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen en de rol van de gemeente Aartselaar daarin. Hoewel de afbakening van het stedelijk gebied Antwerpen een bevoegdheid van het Vlaams Gewest is, is dit onderdeel toegevoegd om na te gaan in hoeverre een realistische afbakening in overeenstemming te brengen is met de opties die in dit gemeentelijk structuurplan genomen worden. Bovendien worden de resultaten van het richtinggevend deel van de deelstudies (i.h.b. de woonbehoeftestudie) beïnvloed door de afbakening van het grootstedelijk gebied.

De geformuleerde visies en concepten voor de deelstructuren en deelruimten worden tenslotte in hoofdstuk 6 geïntegreerd in een ontwerp voor de gewenste ruimtelijke structuur.

figuur 1: opbouw richtinggevend deel







2. Visie en doelstellingen

Aartselaar situeert zich in of aan de rand van het grootstedelijk gebied Antwerpen. De analyse van de bestaande ruimtelijke structuur (cfr. informatief deel) toonde duidelijk de driedelige opbouw van de ruimte aan:

- de as A12 (Boomsesteenweg - Antwerpsesteenweg) als een stedelijke as met daaraan verbonden de grootstedelijke en bovenlokale economische activiteiten en commerciële voorzieningen;
- de woonkernen, eveneens gelinkt aan de stedelijke as A12 maar met een lokaal en residentieel karakter;
- de open-ruimtegebieden rondom de woonkernen en ten oosten en ten westen van de as A12.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling is er op gericht deze drie deelruimten te behouden en te versterken als hoofdelementen van de ruimtelijke structuur van de gemeente. Tegelijkertijd dient er voor gezorgd te worden dat ze elkaars functioneren niet in de weg staan.

De gemeente wenst haar lokaal en residentieel karakter maximaal te behouden. Ook de huidige dorpsstructuur moet bewaard worden en herkenbaar blijven. De A12 kan hiernaast verder functioneren als stedelijke as verbonden met of deel uitmakend van het grootstedelijk gebied. Dit betekent dat het ruimtelijk functioneren van de dorpskern van Aartselaar en de stedelijke as A12 duidelijk van elkaar losgekoppeld wordt. Bijkomende bovenlokale voorzieningen worden zoveel mogelijk geclusterd in daartoe afgebakende ruimten in de onmiddellijke omgeving van de stedelijke as A12. Dit is echter een bevoegdheid van het Vlaams gewest.

Deze beperking in ruimtegebruik voor grootstedelijke functies moet garanderen dat de lokale woonkernen verder kunnen uitgebouwd worden tot aangename en kwalitatieve woonomgevingen voor de bevolking. Dit geldt zowel voor het centrum van Aartselaar als voor de nederzetting Koekoek - Lindenbos. Er wordt gestreefd naar twee compacte kernen omgeven door open ruimten.



De open ruimten moeten maximaal gevrijwaard blijven zodat de functies natuur, landbouw en zachte recreatie zich kunnen ontplooiën. Het ruimtegebruik in deze gebieden situeert zich eveneens op twee schaalniveaus:

Op regionaal schaalniveau maken de oostelijke en westelijke agrarische gebieden aan de rand van de gemeente deel uit van zogenaamde 'groene vingers'. Dit concept wordt geïntroduceerd in het RSPA waar grote aaneengesloten open ruimten als 'groene vingers' vanuit de Antwerpse Gordel het stedelijk gebied binnendringen. Deze gebieden zijn aangeduid als randstedelijke landbouwgebieden en open ruimtegebieden van provinciaal belang. Het concept kan, op lokaal niveau, perfect geïntegreerd worden in de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente Aartselaar waarbij de groene vingers ruimte bieden voor agrarische en zacht-recreatieve functies. Anderzijds kunnen, door de versterking van de natuurwaarden in deze gebieden impulsen geboden worden aan het lokaal ecologisch netwerk.

Op lokaal niveau zijn de oost - west gerichte beekvalleien van de Wullebeek en de Struisbeek structurerend. Deze worden uitgebouwd als structurerende open-ruimte corridors. De beekvalleien beletten het verder aan elkaar groeien van de verschillende kernen binnen de gemeente en met de stad. De beekvalleien worden eveneens geselecteerd als belangrijke natuurverbindingselementen. De vallei van de Struisbeek is geselecteerd op provinciaal niveau als natte natuurverbinding tussen de groene vingers.

Voor intensieve recreatie moet bijkomende ruimte voorzien worden. Lokale recreatieve polen moeten verweven worden of aansluiten bij de kernen.

Een sterkere interactie moet nagestreefd worden tussen de drie deelruimten. Gebiedsgericht moeten fysieke oost - west relaties ontwikkeld worden, in de eerste plaats om de barrièrewerking van de A12 te milderen zodat de intragemeentelijke relaties kunnen versterkt worden. Ook het versterken van de beekvalleien van de Struis- en Wullebeek draagt bij tot deze doelstelling.

In Aartselaar situeren zich heel veel bovenlokale elementen. In het richtinggevend deel van het structuurplan worden deze elementen meegenomen bij het uitwerken van de visies en doelstellingen omdat ze bij de formulering van een gewenste ruimtelijke structuur niet los kunnen gezien worden van de lokale elementen. Conform het subsidiariteitsprincipe worden enkel voor lokale elementen acties en maatregelen geformuleerd. Visies en doelstellingen omtrent bovenlokale elementen die hier geformuleerd worden, moeten geïnterpreteerd worden als suggesties naar de hogere overheden toe.



3. Deelruimten

Deelruimten onderscheiden zich van elkaar door het specifiek functioneren en een verschillende ruimtelijke structuur. Deze diversiteit kenmerkt de gemeente en geeft haar een specifiek karakter. Voor elk van deze gebieden worden specifieke ontwikkelingsperspectieven opgesteld.

In de gemeente worden volgende deelruimten onderscheiden waarbinnen een specifiek ruimtelijk beleid wenselijk is.

1. deelruimte 1: De economische as van de A12
2. deelruimten 2 en 3: Aartselaar-centrum en Koekoek - Lindenbos
3. deelruimte 4: De open ruimte gebieden

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

3.1.1 Context

Deze deelruimte wordt, naar alle waarschijnlijkheid, volledig opgenomen in het grootstedelijk gebied Antwerpen. De ontwikkelingsperspectieven binnen deze deelruimte worden bepaald door het Vlaams Gewest in overleg met de betrokken lokale besturen.

Onderstaande visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de A12, N177 en omgeving dient aldus beschouwd te worden als suggestie naar de hogere overheden.

3.1.2 Visie

De gewenste ruimtelijke structuur van deze deelruimte wordt gekaderd binnen de opgemaakte structuurschets voor de Boomssteenweg¹. Elementen van de visie in dit document die passen binnen de gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente worden overgenomen en de aangereikte concepten worden als basis gebruikt voor de verdere lokale uitwerking. Het zijn inrichtingsprincipes die als richtlijn dienen voor het uitwerken van concrete oplossingen.

De voorgestelde verdere doortrekking van de sleuf van Boom over het gehele grondgebied van Aartselaar vormt hierin een belangrijke randvoorwaarde voor de verdere ontwikkeling en zal gehanteerd worden als uitgangspunt.

¹ Zie informatief deel: 3.1.3 structuurschets Boomssteenweg



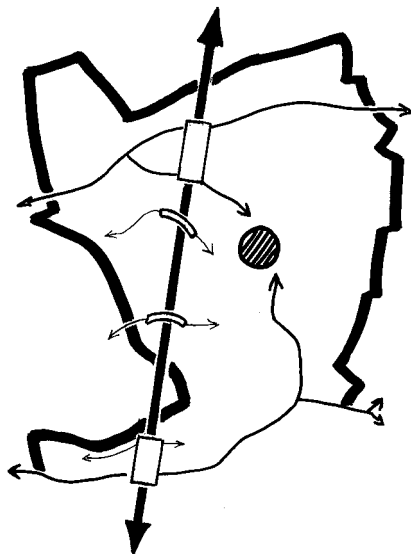
De ontwikkeling van de as A12 moet gestructureerd verlopen wil men vat krijgen op het verkeer en de verkeersleefbaarheid. De ontwikkeling van een herkenbare as is noodzakelijk om de economische activiteit zichtbaar te maken.

De ontsluiting van bedrijven naar de A12 moet in de toekomst losgekoppeld worden van het lokale verkeerssysteem. Vrachtverkeer wordt maximaal geweerd uit de omliggende woonstraten.

3.1.3 Doelstellingen en maatregelen op gemeentelijk niveau

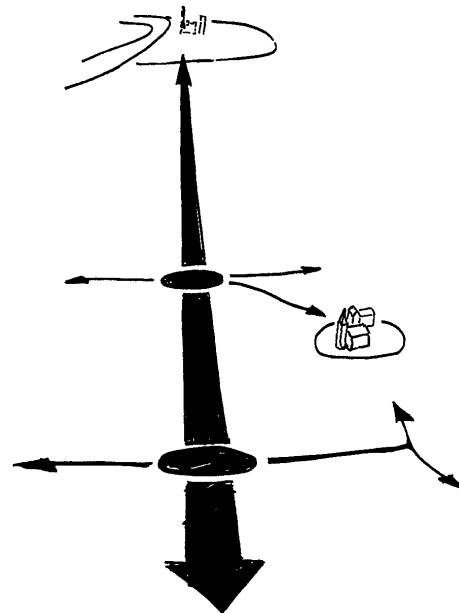
- Opwaarderen van de oost-west gerichte relatie tussen de woongebieden (Koekoek-Lindenbos en Buurstede-centrum) alsook tussen de groengebieden. Waar de Boomssteenweg woongebieden doorkruist, dient onderzocht te worden op welke wijze de woonkwaliteit op de steenweg kan versterkt worden;
- De verdere ontwikkeling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

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



p
e ontsluiting A 12
met het centrum
van Aartselaar
(knooppunten)

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

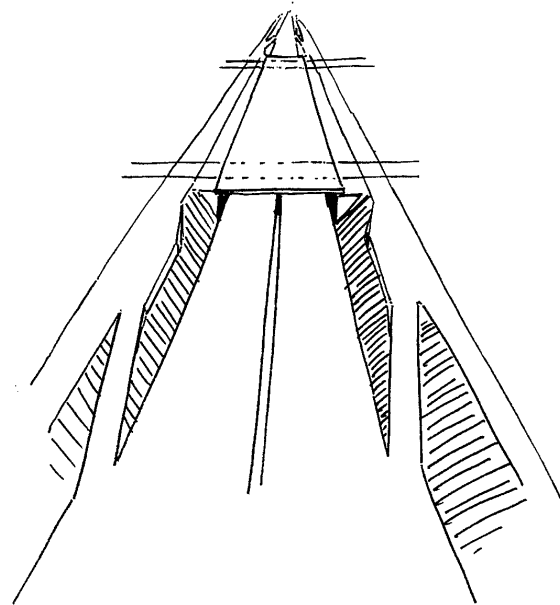




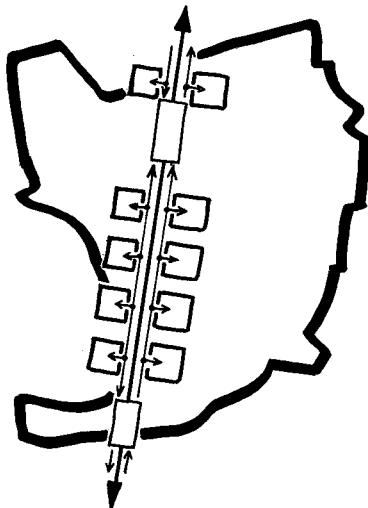
Knooppunt=
overgangs-
gebied



Concept
daktunnel:
pleinruimte met
infrastructurele
voorzieningen



Verkeersafwikkeling van bedrijven op eigen wegvoorziening



Volgende acties en maatregelen met betrekking op de verkeersafwikkeling en de herstructurering van de bedrijvzones worden door de gemeente ondersteund:

Groeperen bedrijfskavels rond ontsluitingsweg. Het zwaar verkeer en het woon-werkverkeer moeten de ontsluitingswegen (ingericht als ventwegen langsheen de A12) in plaats van de bestaande zijstraten van Boomssteenweg nemen (vb: Helststraat);
De gegroepeerde bedrijfskavels worden afgebakend en kunnen als *thematisch clusters* ontwikkeld worden;
Herstructureren indeling gebouwen naar nieuwe toestand;
Structureren verkeersafwikkeling parallelwegen (N 177) en verbindingswegen in de gebieden met winkelbedrijven



in functie van doorstroming, parkerend verkeer, openbaar vervoer en zwakke weggebruiker; Verhogen verblijfskwaliteit en oversteekbaarheid.

Problemen van vrachtverkeer door woonstraten stellen zich concreet in de Langlaarsesteenweg, Helststraat en de Ysselaarlaan. Hiervoor worden volgende oplossingen voorgesteld:

Langlaarsesteenweg

Deze straat wordt begrensd door woningen, heeft een smal profiel en functioneert voornamelijk op lokaal niveau. Door de ontwikkeling van de bedrijfzone 'Oeyvaerbosch' zal de verkeersdruk ter hoogte van de aansluiting op de A12 op deze weg flink toenemen. Door de bestaande wegstructuur op de site direct te verbinden met de N177 (parallelweg A12) ontstaan volgende mogelijkheden:

- een vlot herkenbare en rechtstreekse ontsluiting voor de bedrijven van op de N 177 voor vrachtwagens en woon- en werkverkeer;
- de Langlaarsesteenweg behoudt haar lokaal karakter en kan ingericht worden als verbindingsstraat op lokaal niveau;
- de verkeersveiligheid verhoogt waardoor deze straat binnen het gemeentelijk wandel- en fietsrouten netwerk (oost-westrelatie) beter kan functioneren.

Helststraat

De problematiek in de Helststraat is gelijkaardig aan deze van de Langlaarsesteenweg. Een rechtstreekse ontsluiting van het bedrijventerrein naar de A12 moet onderzocht worden. Indien dit niet haalbaar is, moet het verkeer afgeleid worden naar de Vluchtenburgstraat. Deze dient dan heringericht te worden, mede in functie van de veiligheid van de zwakke weggebruiker. Een eventuele herinrichting van het kruispunt A12-Vluchtenburgstraat is dan een flankerende maatregel die moet onderzocht worden bij de afbakening van het grootstedelijk gebied of de streefbeeldstudie van de A12. Bij een doortrekking van het doodlopend stuk van de Helststraat via de Potaerdestraat naar de Vluchtenburgstraat met aansluiting op de N177 wordt de bestaande ontsluiting van de KMO-zone via de Helststraat doorgeknipt. Op die manier wordt de woonzone langs de Helststraat niet langer belast door zwaar verkeer. De doortrekking van de ontsluitingsweg vormt tevens een duidelijke begrenzing tussen het deelgebied van de A12 en de open ruimte.

Ysselaarlaan

De KMO-zone ten zuiden van de Struisbeek en ten oosten van de A12 kan qua ontsluiting opgedeeld worden in drie zones. De westelijke zone wordt rechtstreeks ontsloten via de N177 en de oostelijke zone via de Kontichsesteenweg. De ontsluiting van het centrale gedeelte langs de Mastboomstraat gebeurt via de woonwijk Ysselaer. De bedrijvigheid in deze zone moet bijgevolg eerder lokaal, kleinschalig en niet verkeersgenererend van aard zijn. In het ideaal geval wordt ook het centrale deel eveneens rechtstreeks ontsloten volgens via de N177.

3.1.4 Suggesties aan de hogere overheden

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

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



- Verbetering van de oversteekbaarheid voor gemotoriseerd als langzaam verkeer, wat de binding tussen de verschillende woongebieden van de gemeente versterkt
- Een verkeersveiliger situatie door de ongelijkvloerse kruisingen en minder milieuhinder door een beperktere geluidsoverlast.

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

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

3.2 Aartselaar - Centrum en Koekoek - Lindenbos: 2 compacte gehelen

3.2.1 Context

De deelruimte bestaat uit twee lokale woongebieden, ruimtelijk duidelijk afgebakend. Het zwaartepunt wat betreft voorzieningen is duidelijk gelegen in het dorpscentrum van Aartselaar. Koekoek-Lindenbos beschikt enkel over buurtvoorzieningen. Deze nederzetting is dan ook sterk gericht op Aartselaar centrum, de N177 en de gemeente Boom.

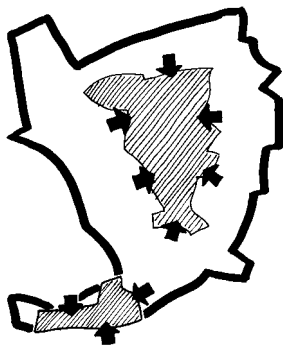
3.2.2 Visie

Aartselaar en Koekoek - Lindenbos worden samen verder ontwikkeld als een kwalitatieve leefomgeving. Een 'totaalpakket' aan lokale handelszaken, diensten en lokale recreatieve mogelijkheden wordt verweven binnen deze deelruimten.

Door de verdere uitwerking en concretisering van het RSV komt de afbakening van de stedelijke en buitengebieden meer op de voorgrond. Voor het ruimtelijk beleid is verdichting een essentieel gegeven. Voor de gemeente betekent dit onder andere de wijziging van de densiteit van het bebouwde weefsel. Het beïnvloedt tevens de manier van bouwen, het stelt het starre idee van de klassieke kavel met villa of het appartementsgebouw in vraag.

3.2.3 Doelstellingen en maatregelen

Twee compacte gehelen: Aartselaar centrum en Koekoek/Lindenbos



Door het aansnijden van binnengebieden en het realiseren van invulprojecten wordt de woonfunctie verder versterkt.

De woongebieden worden duidelijk begrensd ten opzichte van de structurerende open ruimte gebieden in het oosten en het westen van de gemeente maar ook ten opzichte van de bovenlokale bedrijventerreinen langs de A12.

Ingesloten restgebieden aan de randen worden ontwikkeld als kwalitatieve randen die ze de grenzen versterken. In dit kader worden de projectgebieden 'Lindelei' en 'Beukenhoflaan – A12' aangeduid.

Een gevarieerd woonaanbod zorgt voor een gezonde bevolkingsmix.

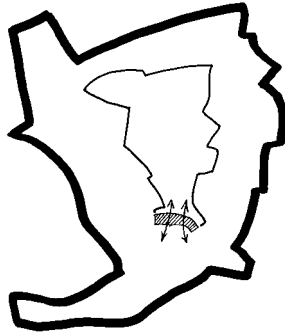
Het gemeentelijk beleid moet de nadruk leggen op jonge gezinnen zodanig dat de bevolkingsdiversiteit toeneemt. Dit kan door het voorzien van een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod. Door toepassing van moderne woonconcepten kan plaatselijk aan verdichting gedaan worden in een natuurlijke omgeving. Woonvormen zoals begijnhofwonen, groepswonen, de hofstede als woontypologie, enz... kunnen een attractieve woonomgeving creëren voor jonge gezinnen.



Behoud van het residentieel karakter

Indien Aartselaar tegelijk haar residentieel woonkarakter wenst te behouden, zal ze genoodzaakt zijn een evenwicht te zoeken tussen wonen en groen. Daarom worden slechts een beperkt aantal binnengebieden aangesneden.

Afwerken zuidelijke rand: wonen aan het groen



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

Uitbouw van het cultureel en recreatief aanbod

De gemeenschapsvoorzieningen, het park 'Solhof' en het sportcentrum behoren tot de woonkern en bepalen indirect de woonkwaliteit. Er moet verder gewerkt worden aan het verbeteren van de ruimtelijke relatie met de omliggende woonwijken en de kern². Ook de interne ruimtelijke kwaliteit en uitbouw van deze voorzieningen is een aandachtspunt. De wens van de gemeente om gemeenschapsvoorzieningen uit te bouwen voor de jeugd is een structureel belangrijke aanvulling voor het woongebied die de aantrekkingskracht positief kan beïnvloeden.

3.2.4 Ontwikkelingsperspectieven voor de kern Aartselaar

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

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

² Zie deelstructuren: 3.5.2 fiets- en wandelwegen.

Kerngebied

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

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

De zwakke weggebruiker krijgt binnen het centrum voorrang op de andere vervoersmodi. De gemeente dient een beleid te voeren die het autoluw karakter moet stimuleren waardoor sluijkparkeren en sluiproutes verhinderd wordt in de aanliggende woonwijken. Binnen deze subdeelruimte moet het parkeren zoveel mogelijk geclusterd opgevangen worden. Bestaande 'parkeerpleinen' bevinden zich achter het cultureel centrum, en nabij de aanwezige supermarkten. Het kerngebied moet goed toegankelijk blijven voor openbaar vervoer en zacht verkeer. Binnen dit gebied wordt een gemengd verkeerssysteem toegepast.

Kleine Grippe-Leeuwerik

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

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

De Leug

De subdeelruimte 'De Leug' met als centrale verzamelweg de Carillolei, aansluitend op de Leugstraat bevat naast een aantal verkavelingen enkele openbare functies. Het betreft een rusthuis, lagere school en enkele groene speelpleintjes.

De binnengebieden in dit deelgebied worden op korte termijn ontwikkeld (indien haalbaar) met als hoofdfunctie wonen. Buurtvoorzieningen kunnen in beperkte mate verweven worden.

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



zijde. Het rusthuis en de bestaande handelszaak (die een eerder lokaal karakter heeft) kunnen hierin geïncorporeerd worden.

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

Ten Dorpe

Deze deelruimte bevat het enige woonuitbreidingsgebied (Lindelei) te Aartselaar. Het gebied heeft een kernversterkende potentie en komt in aanmerking voor ontwikkeling. Het woonuitbreidingsgebied is ruimtelijk goed gelegen, in de nabijheid van de kern. Door het ontwikkelen van dit gebied kan het lokale woonweefsel verdicht worden, de rand van Aartselaar – centrum afgewerkt worden en de relatie met het park Solhof en het sportcentrum versterkt worden. Conform de woonbehoeftestudie is het noodzakelijk dit gebied op korte termijn aan te snijden. De ontwikkeling kan evenwel gefaseerd gebeuren. Een dichtheid van 15 woningen/ha wordt nagestreefd.

Binnen deze deelruimte fungeert de Lindelei als lokale verzamelweg. Het kerngebied is eveneens toegankelijk via de Stijn Streuvelslaan. Vanuit het achterliggende openruimte gebied (Briez) kan deze woonwijk bereikt worden via enkele voet- en fietswegen. Het is wenselijk deze relaties te behouden en de verbinding met het centrum voor langzaam verkeer (o.a. via een voetweg aan de Ernest Claeslaan) te behouden. Ook het te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied houdt rekening met deze structurerende langzaam verkeersverbindingen en sluit hierop aan. Het woonuitbreidingsgebied wordt bij voorkeur ontsloten langsheen de Lindelei.

Solhof – Sportcentrum

Beide elementen worden geïntegreerd tot een recreatief element aan de rand van de kern van Aartselaar. De recreatieve functies ondersteunen de woonkwaliteit in de kern.

Op korte termijn wordt een uitbreiding van het sportcentrum met ca. 1 ha. voorzien in noordoostelijke richting, achter de bestaande sporthal. Deze uitbreiding moet tegemoet komen aan de meest dringende behoefte. De locatie van de uitbreiding volgt uit de interne ruimtelijke organisatie van het sportcentrum. Het betreft een bijkomend oefenterrein voor voetbal, aansluitend bij de bestaande velden.

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

De bestaande hotel- en congresactiviteiten in het kasteel Solhof worden bestendigd maar krijgen geen (ruimtelijke) uitbreidingsmogelijkheden. Het omliggende park moet immers



deel blijven uitmaken van het openbaar domein en een uitbreiding zou mogelijk de ruimtelijke draagkracht kunnen overschrijden..

Buurstede

Ondanks het feit dat de Buurstede afgesneden is van de kern van Aartselaar biedt deze woonwijk een hoge woonkwaliteit.

Door een herinrichting van de A12 zou de relatie van de wijk Buurstede met het centrum hersteld kunnen worden. Een extra verbinding tussen de Hoevelei en de Buurstedelei kan gerealiseerd worden waardoor het voorzieningenapparaat in het kerngebied makkelijker vanuit de Buurstede kan bereikt worden.

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

3.2.5 Ontwikkelingsperspectieven voor de kern Koekoek-Lindenbos

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

3.2.6 Acties en maatregelen

kaart 1: Ontwikkelingen oostelijke rand kern Aartselaar

Opmaak RUP Solhof - Lindelei

De uitbreiding van het park Solhof wordt gekaderd in een algemeen concept waarin eveneens de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Lindelei wordt geïntegreerd. Aldus kan een samenhangend plan worden opgemaakt voor het park- en het noordoosten van Aartselaar – centrum. Doelstellingen van het plan zijn:

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

Opmaak RUP uitbreiding sportcentrum

De gemeente zal een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken om de gedeeltelijke zonevreemdheid van het tweede voetbalterrein ongedaan te maken en om de beperkte uitbreiding van het sportcentrum mogelijk te maken (zie gewenste toeristisch – recreatieve structuur).



Kaart 1





Opmaak RUP Kerngebied

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

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

Strategisch project Beukenhoflaan – A12

De in onbruik geraakte KMO-zone tussen de Beukenhoflaan en de A12 krijgt de bestemming wonen en woonondersteunende functies. Een inrichtingsschets moet de principes voor de herinrichting van het gebied vastleggen. Langs de A12 kunnen stedelijkere woonvormen voorzien worden, langs de kant van de Beukenhoflaan moet de bebouwing naar typologie en morfologie aansluiten bij de bestaande residentiële bebouwing. Het rusthuis en de handelszaak worden in het gebied geïntegreerd. Een uitbreiding van het bestaande rusthuis wordt door het plan mogelijk gemaakt. Commerciële functies kunnen enkel als ze zich op lokaal niveau situeren.

De inrichtingsschets moet een globale visie op de gewenste ontwikkeling van het gebied bevatten waarin de beschreven differentiatie geconcretiseerd wordt en waarin de samenhang met de omgeving wordt vormgegeven. De inrichtingsschets vormt de basis voor een later op te maken RUP.

Afstemming ontwikkelingsperspectieven Buurstede – Aartselaar op ontwikkeling as A12

Voor de deelruimte A12 ter hoogte van Aartselaar – centrum en Buurstede stelt de gemeente het versterken van de oost – west relatie tussen beide woonzones als doelstelling voorop.

Dit wenst ze te realiseren door:

- Het behoud en versterken van de woonfunctie langs de A12 op deze locatie, op voorwaarde dat de leefbaarheid langs deze weg verhoogd wordt.
- Het voorzien van een veilige oversteek voor fietsers en wandelaars.
- Mogelijkheden voorzien voor de inplanting van commerciële voorzieningen op gemeentelijk niveau
- Het weren van grootschalige commerciële en economische activiteiten op bovengemeentelijk niveau.

Om deze doelstelling te verwezenlijken, is het realiseren van een daktunnel over de A12 ter hoogte van Aartselaar – centrum en Buurstede een randvoorwaarde.

De gemeente zal deze visie verdedigen tijdens het overleg met andere actoren betreffende de ontwikkeling van de A12, zowel wat betreft het thema 's ruimtelijke ordening (bijvoorbeeld ontwikkelingsperspectieven in het kader van het grootstedelijk gebied Antwerpen) als mobiliteit (streefbeeldstudie A12).

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

3.3.1 Context

De zogenaamde ‘groene vingers’ in het oosten en het westen van de gemeente zijn belangrijke open ruimte gebieden, niet alleen voor de gemeente Aartselaar, maar tevens voor de gehele rand van Antwerpen.

De vallei van de Struisbeek, die de oost-west relatie tussen deze groene vingers legt, is reeds door de provincie geselecteerd als provinciale natuurverbinding. Op lokaal niveau kan het valleigebied van de Wullebeek eveneens uitgebouwd worden als lokale natuurverbinding tussen deze groene vingers.

3.3.2 Visie

Waterlopen spelen een belangrijke ecologische rol. Ze herbergen karakteristieke aquatische en waterbegeleidende ecosystemen. Ze geven vorm aan de vallei waarin ze liggen en dragen in grote mate bij tot het ontstaan van het landschap. Ze vervullen een belangrijke verbindingfunctie voor fauna en flora, zowel in het water als eromheen. Ook de mens gebruikt de aanwezigheid van de waterloop als bepalend onderdeel van zijn landbouwactiviteit (drinkwater voor het vee, afwatering, enz...).

Om te voldoen aan de behoeften van de mens werden cultuurtechnische ingrepen verricht op waterlopen (rechttrekken, inbuizen, verstevigen,...) waardoor de natuurlijke structuurkenmerken (meanders, holle oevers, afwisseling van diepe en ondiepe stukken) sterk werden gewijzigd of zelfs verdwenen. De suburbanisatie en industriële ontwikkeling heeft geleid tot vervuiling ervan en de degradatie van natuurlijke waterloop tot afwateringskanaal.

Hoger omschreven beeld past in de evolutie van de Struisbeek. Meer zelfs, door de menselijke ingrepen ontstond een waterloop die bedreigend werd voor de mens. Bij hevige en lange regens wordt teveel regenwater uit de gemeente afgeleid naar de Struisbeek. Haar bergingscapaciteit is beperkt en in de rechtgetrokken gedeelten ligt het debiet hoger. Waar de beek terug haar typische natuurlijke verloop heeft werkt dit als een strop: het water zoekt zich elders een weg over het land. In het geval van de Struisbeek is dit ter hoogte van het kasteel Cleydael.

Het belang van deze beekvallei als deelruimte ligt hem niet enkel in de natuurlijke structuur: als lineaire open ruimte legt ze de binding tussen de voornaamste cultuurhistorische landschappen en recreatiepunten van de gemeente.

Vanuit het beleid dienen maatregelen getroffen worden om de potenties van de Struisbeek en de beekvallei te realiseren. Een belangrijke aanzet werd gegeven door de selectie van de beekvallei als provinciale natuurverbinding.

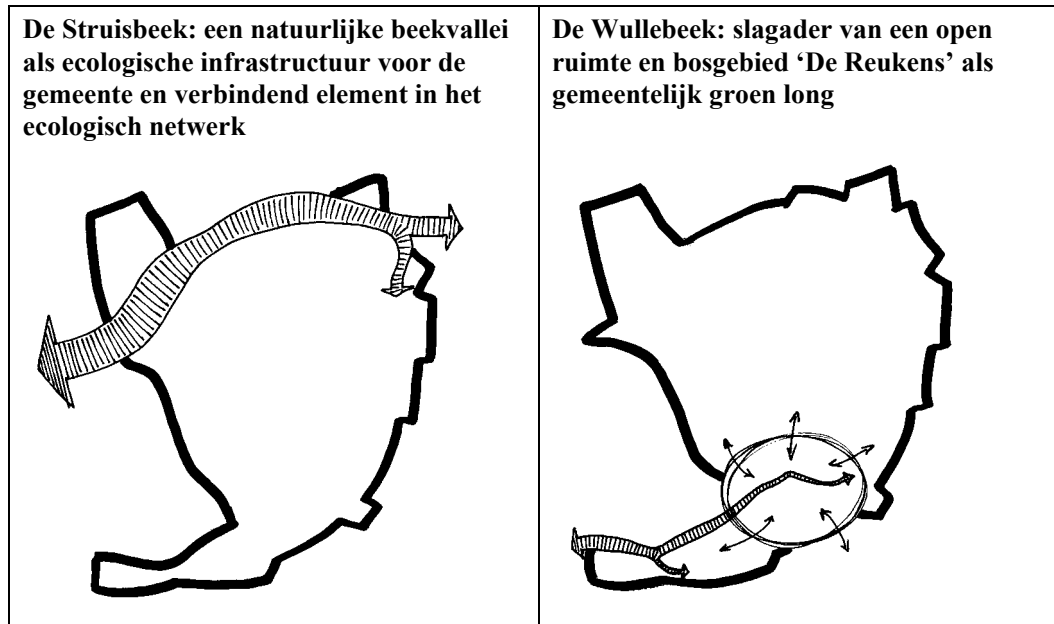
Binnen het actieplan van het GNOP wordt de verbetering van de waterkwaliteit en een hoge structuurrijkdom een belangrijke doelstelling. Door herinrichting kan op veel plaatsen de fauna en flora bevorderd worden. Het algemeen inrichtingsplan voor de Wullebeek³, gelegen in de Reukens, speelt hierop in.

³ PIH-Provinciaal Instituut voor Hygiëne - Juli 2001



Binnen de gemeente bestaat er behoefte aan natuur en bijkomende mogelijkheden voor passieve recreatie. Het gebied de Reukens komt door de aanwezigheid van een bosrestant en zijn ligging tussen de twee kernen (aartselaar centrum en Koekoek-Lindenbos) in aanmerking voor een bosuitbreidingsproject dat aan deze behoefte kan voldoen. Voor de uitvoering van dit project kan de gemeente gebruik maken van de mogelijkheden tot ondersteuning vanuit het Vlaams Gewest. Door het gebied als bos te ontwikkelen, versterkt de gemeente haar groen karakter.

3.3.3 Concepten



3.3.4 Nadere uitwerking: visie en doelstellingen voor de Struisbeek

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

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

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

- Ter hoogte van het waterzuiveringsstation, na het overstort wordt door het GNOP een overstromingszone voorgesteld om een nazuivering mogelijk te maken. Dit zou kunnen uitgebreid worden tot een volwaardig natuurlijk ingericht bekken dat kan dienen als waterbuffer voor de Struisbeek bij hevige en langdurige regenval. Ook ter hoogte van het kasteel Cleydael aan de golfparking en aan de waterloop ter hoogte van de grens met Hemiksem kunnen natuurlijke overstromingsgebieden ingericht worden of laaggelegen



gebieden ingericht voor de opvang van piekdebieten.. Deze ecologische infrastructuur verhoogt tevens de diversiteit aan fauna en flora wat het natuurlijk en landschappelijk karakter van de beekvallei verhoogt.

Tevens kan door een natuurtechnische ingreep het debiet omlaag gehaald worden. Waar de Struisbeek ter hoogte van Atlas copco werd rechtgetrokken, moet bekeken worden of het herstel van een meanderende loop mogelijk is.

- Binnen het GNOP werden enkele beheersmaatregelen beschreven om het natuurlijk patroon over de gehele beekvallei te versterken. Door deze maatregelen kan de beek versterkt worden als natuurlijke as binnen de gemeente en als dwarsverbinding tussen de groen vingers.
- De beekvallei kan haar landschappelijke structuur versterken indien het intensief landbouwgebruik langsheen de waterloop vermindert. Hierdoor kan de vallei van de Struisbeek meer ruimte verkrijgen;
- Een aantal recreatieve voorzieningen, sportfaciliteiten en kasteelparken liggen in de nabijheid van de Struisbeek. Deze recreatieve elementen kunnen via wandel- en fietsroutes aan de beekvallei gekoppeld worden. Daarnaast vormt het landschappelijk karakter van de Struisbeek een mooie omgeving voor toeristisch gebruik. Wandel- en fietsroutes langsheen de beekvallei, al dan niet gecombineerd met een bestaande weg, zijn gelegen in een kader dat overeenstemt met de functie van dagtoerisme en van een verkeersveilige omgeving voor de zwakke weggebruiker.

3.3.5 Nadere uitwerking: visie en doelstellingen voor het gebied ‘De Reukens’

Voor de Wullebeek en het omringende gebied de Reukens gelden volgende doelstellingen:

- Uitbreiding bosgebied als groene long tussen de twee kernen van Aartselaar.
- Versterken van de natuurwaarden, verbeteren van de structuur van de beek
- Aanleg van (een) wateropvangbekken(s).
- Het creëren van een buffersstrook langsheen de Wullebeek met open ruimte en graslanden waar landbouwactiviteiten onder bepaalde voorwaarden kunnen.
- Ontwikkeling van het open ruimtegebied tot zone voor passieve recreatie voor de gemeente via het aanleggen van voet- en fietspaden, (eventueel) een ruitepad, uitstippelen van een educatieve route (landbouw- en/of natuurleerpad).

De toegankelijkheid van het gebied kan verhoogd worden waardoor het een ideaal rust- en doorgangsgebied tussen de twee woongebieden van Aartselaar vormt. Als groene verblijfs- en doorgangsruimte, omvat het bos veilige en aangename wandel- en fietsverbindingen voor bewoners en recreanten. Het bos betekent een impuls voor Aartselaar op toeristisch-recreatief vlak en kan eventuele verliezen op andere locaties (mogelijke aanleg N171 op grondgebied Rumst) in de nabijheid compenseren.

Het kleine bosperceeltje is een toevluchtsoord voor tal van diersoorten en vormt een belangrijk aanknopingspunt voor de verdere natuurontwikkeling in het gebied. Dit bosje kan de kern vormen van het te ontwikkelen bos. De uitbouw van dit bos dient afgestemd te worden op de huidige agrarische functie van het gebied (fasering en overgangsmaatregelen).

De Wullebeek die doorheen dit gebied stroomt wordt geïntegreerd en opgenomen in het ontwikkelingsperspectief. De waterkwaliteit van de Wullebeek dient sterk verbeterd te worden daar dit een vereiste is voor goede natuurontwikkeling. Door een ecologische bufferstrook (bvb. met rietvegetatie op de oevers) uit te bouwen en te beheren kan een belangrijke aanzet gegeven worden tot natuurtechnisch beheer van deze waterloop.



Er dient een saneringsplan opgesteld te worden om deze waterloop te saneren: punctuele lozingen moeten in kaart gebracht worden en aangesloten op het rioolnetwerk.

Verder overleg vindt plaats tussen de betrokken grondgebruikers (eigenaars) en de afdeling Bos en Groen (Aminal).

3.3.6 Nadere uitwerking: visie en doelstellingen voor het gebied ‘De Notelaar’

Het gebied wordt ruimtelijk gezien zo veel mogelijk als open ruimte behouden maar krijgt functioneel gezien de mogelijkheid voor de inplanting van recreatieve functies die aanvullend werken voor de kern, zoals bijvoorbeeld een speelbos, een kinderboerderij, ... (reservegebied). De bestaande tuinbouwactiviteiten grenzend aan de woonzone worden behouden. Op die manier wordt het gebied een overgangszone tussen de bebouwde ruimte (kern van Aartselaar) en de open ruimte (gebied De Reukens). Functioneel gaat het meer aansluiten bij de kern, landschappelijk eerder bij de open ruimte.⁴

In functie van de definitieve afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen worden deze ontwikkelingsperspectieven beschouwd als suggestie naar het Vlaams Gewest.

3.3.7 Acties en maatregelen

Opstellen van een RUP ‘De Reukens’

De gemeente zal in nauw overleg met de eigenaars en gebruikers en met AMINAL Afdeling Bos & Groen een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP ‘de Reukens’) opstellen waarin de verdere ontwikkeling van dit gebied wordt vastgelegd⁵. Via een overgangperiode en gefaseerde ontwikkeling zal dit gebied (gedeeltelijk) omgevormd worden tot een bosgebied met een belangrijke natuurlijke, maatschappelijke en zachtrecreatieve functie. In bepaalde zones zullen, onder bepaalde voorwaarden, agrarische activiteiten behouden kunnen blijven. In het RUP zullen een fasering en overgangsmaatregelen worden voorgesteld ten behoeve van de huidige activiteiten.

Opstellen van een RUP ‘De Notelaar’.

Op het moment dat er een concreet programma is voor bijkomende functies, kan voor het gebied De Notelaar een ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgesteld die het realiseren van deze functies mogelijk maakt, met zo veel mogelijk behoud van open ruimte.

⁴ Zie ook: deelstructuren: 4.2.3 het gebied ‘de Notelaar’ als reserve gemengd open ruimtegebied

⁵ Zie: 3.2.5 Nadere uitwerking: visie en doelstellingen voor het gebied ‘de Reukens’ en deelstructuren 4.2.3 Bosontwikkeling in het gebied ‘de Reukens’





4. Deelstructuren

Op basis van de gedetecteerde knelpunten en potenties en op basis van de geformuleerde globale visie en deelruimtevisies kan de gewenste structuur voor de gemeente Aartselaar per deelstructuur uitgewerkt worden. Per deelstructuur wordt een visie ontwikkeld waaraan doelstellingen en maatregelen gekoppeld worden.

4.1 Gewenste nederzettingsstructuur

kaart 2: gewenste nederzettingsstructuur

4.1.1 Visie

De kernen moeten versterkt worden door het realiseren van woonprojecten, hoofdzakelijk inbreidingsgericht, het concentreren van lokale gemeenschapsvoorzieningen en het ondersteunen van kleinhandel. Er wordt gestreefd naar het ontwikkelen van twee compacte gehelen: Aartselaar – centrum en Koekoek – Lindebos (zie deelruimten). De eerste krijgt hierbij duidelijk de rol van lokale commerciële kern waar een beperkte verdichting mogelijk is. Dit onderscheid in ontwikkelingsperspectief tussen beide nederzettingen volgt de selecties gemaakt in het RSPA⁶. Verdere ontwikkeling van linten en verspreide bebouwing buiten beide nederzettingen wordt tegengegaan.

Langsheen de A12 kan het wonen versterkt worden daar waar de stedelijke as de woongebieden doorsnijdt. Op die manier wordt het barrière-effect in de kernen gemilderd en kan de gewenste versterking van de oost-west relaties bekomen worden. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat door technische ingrepen op de verkeerssituatie, de woonkwaliteit dermate kan verbeterd worden, dat het verder uitbouwen van de woonfunctie verantwoord is. Concreet wordt voorgesteld om ter hoogte van Aartselaar – centrum de A12 in een tunnel te leggen. Hierdoor ontstaat een woonomgeving met minder lawaaihinder, luchtvervuiling en verkeersonveiligheid.

Door een rationeler grondgebruik, de ontwikkeling van een aantal binnengebieden en het uitbouwen van de woonkwaliteit kunnen opnieuw bewoners aangetrokken worden. Wanneer de gemeente in dit proces sturend optreedt, kan zij er voor zorgen dat jonge gezinnen in de gemeente kunnen komen of blijven wonen (betaalbare woningen). Dit zou het verouderingsproces in Aartselaar kunnen tegenhouden. Er wordt tevens gestreefd naar het realiseren van een beperkt percentage sociale woningen of kavels.

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

⁶ Koekoek – Lindebos is volgens het RSPA een nederzetting. Daarom zijn de ontwikkelingsmogelijkheden daar beperkter.

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

Ter hoogte van de woonkernen Aartselaar en Buurstede is het wenselijk de barrièrewerking van de A12 te milderen. Om de continuïteit van het woonweefsel te garanderen, wordt voorgesteld om ter hoogte van Aartselaar en Buurstede voldoende woningen langs de A12 te voorzien. Het strategisch project 'Beukenhoflaan – A12' kadert in het verhogen van de woonkwaliteit langs de A12 ter hoogte van de kernen.

Het verhogen van de woonkwaliteit is hierbij een voorwaarde. Indien een daktunnel kan gerealiseerd worden, kan effectief een voorstedelijk plateau gerealiseerd worden. Vanuit de lokale nederzettingsstructuur kunnen iets hogere bouwvolumes aan weerszijden van de A12 fungeren als wanden voor een nieuw plein.

Een kwalitatief nieuw plein kan een meerwaarde betekenen voor het openbaar domein in de compacte kern. Via de Hoevelei kan een fysiek verbinding gemaakt worden tussen het nieuw plein op de A12 en het historisch Laar in het centrum.

4.1.3 Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen

De ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen worden geformuleerd uitgaande van de wetgeving terzake en de deelruimtebenadering van het structuurplan.

Zonevreemde woningen gelegen in de deelruimte economische as van de A12

Het gaat meestal om woningen gelegen in industrie- of KMO-zone. Aangezien deze terreinen in eerste instantie bedoeld zijn voor economische activiteiten, worden de mogelijkheden hier beperkt tot het uitvoeren van alle werken die niet bouwvergunningplichtig zijn zoals omschreven in de regelgeving.

Enkele woningen liggen in buffergebied. Aangezien buffergebieden niet tot de kwetsbare gebieden worden gerekend, gelden voor deze woningen dezelfde voorwaarden als hiervoor.

Bijkomende woongelegenheden buiten de woongebieden worden niet toegestaan.

Het is mogelijk dat sommige zonevreemde woningen in deze deelruimte worden opgenomen in een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan in het kader van de herstructurering van de A12 en omgeving. Een structureel overleg met de desbetreffende overheden zal hierover uitsluitsel brengen.

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

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

Een belangrijke uitzondering vormen de woningen gelegen langs de Leugstraat en de Leeuwerikenlaan, in totaal een 20-tal woningen gelegen in agrarisch gebied. Aangezien ze rechtstreeks aansluiten op de deelruimte Aartselaar-centrum wordt voorgesteld er geen beperkingen op te leggen. Via een op te maken RUP zonevreemde woningen kunnen ze in het woongebied opgenomen worden. Aangezien het een goedgekeurde gemeentelijke verkaveling betreft die volledig gerealiseerd is, kunnen geen bijkomende woongelegenheden gerealiseerd worden.



Zonevreemde woningen gelegen in open ruimtegebieden

Op één woning na, gaat het om woningen gelegen in agrarisch gebied, al dan niet landschappelijk waardevol. De mogelijkheden zijn hier beperkt tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden tot een maximaal bouwvolume zoals omschreven in de regelgeving⁷. Deze maatregel draagt bij tot de gewenste bescherming van de open ruimte. In die zin is het toelaten van een meer soepele regelgeving niet wenselijk.

Voor de woning in natuurgebied zijn enkel onderhouds- en instandhoudingswerken toegelaten. Het betreft een historisch waardevolle hoeve, die onderdeel uitmaakt van het kasteeldomein Cleydael. Bijgevolg behoort ze tot een landschappelijk waardevol en beschermd gebied met een bakenfunctie op provinciaal niveau.

4.1.4 Doelstellingen en maatregelen

Het opstellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen (planologisch) en het uitbouwen van een woonbeleid (fiscaal) moeten concrete middelen opleveren om de kwaliteit en de betaalbaarheid van het wonen te garanderen.

Lokaal verhogen van de woondichtheden

Het dorpscentrum werd binnen het provinciaal structuurplan voorlopig afgebakend als hoofddorp type II⁸ en komt in aanmerking voor de opvang van de natuurlijke aangroei en in beperkte mate zelfs meer dan voorzien in de natuurlijke aangroei. De gemeente kan hierdoor een beleid voeren die de eigenheid en kleinschaligheid van de woonkern kan behouden. De gemeenschapsfuncties en recreatieve en commerciële voorzieningen blijven voorzien voor de lokale gemeenschap.

Naar woonbehoefte toe kan ervoor geopteerd worden in delen van de kern hogere dichtheden na te streven. Daartoe wordt een ‘kerngebied’ binnen Aartselaar-centrum afgebakend. In de aanliggende woonwijken kunnen lagere densiteiten gerealiseerd worden. Hierdoor heeft het gemeentelijk beleid de mogelijkheid binnengebieden te voorzien van lokale groene ruimten, recreatieve zones en (speel)pleinen die indirect de woonkwaliteit verhogen. Rekening houdend met het feit dat Aartselaar echter (geheel of gedeeltelijk) tot het grootstedelijk gebied kan behoren, kan het zijn dat sommige gebieden alsnog aan hogere dichtheden zullen moeten worden ingevuld.

De realisatie van daktunnels over de A12 ter hoogte van de kern van Aartselaar kan een piste zijn die de woonkwaliteit op deze regionale as kan verhogen. De meeste bebouwing aan deze as bestaat uit 2 tot 3 bouwlagen. Het aantal bouwlagen kan hier verhoogd worden tot 6, gelet op de schaal van de omgeving en het benadrukken van het voorstedelijk karakter. Tevens kunnen de hogere dichtheden de woonfunctie versterken en het contrast met de aard van het achterliggende woongebied (kern van Aartselaar) benadrukken. De mogelijke extra taakstelling van woongelegenheden vanuit het grootstedelijk gebied kan gedeeltelijk hier opgevangen worden. De overkoepeling van de A12 met een ‘voorstedelijk plateau’ vormt echter een randvoorwaarde voor deze ontwikkeling. De gemeente brengt dit standpunt in bij het overleg met het Vlaams Gewest bij de afbakening van het grootstedelijk gebied en de streefbeeldstudie A12.

⁷ Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003 en 4 juni 2003.

⁸ Voorlopige aanduiding in vermoedelijke rand van het stedelijk gebied volgens het RSPA.

Ontwikkeling van bijkomende woongebieden

— *kaart 3: aan te snijden binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden*

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

De selectie als hoofddorp type II past binnen de visie van de gemeente: ze wenst te voldoen aan de natuurlijke aangroei en kan dit ook beleidsmatig vertalen. Het gemeentelijk beleid spitst zich eveneens toe op het behoud van haar residentieel karakter. Dit biedt de beste garantie voor een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van de gemeente. De bijkomende woningen toebedeeld door de Vlaamse overheid in het kader van de afbakening van het stedelijk gebied kunnen geconcretiseerd worden indien aan bovenvermeld visiebeeld niet geraakt wordt.

De geselecteerde binnengebieden zijn een cruciaal gegeven voor de verwezenlijking van dit programma. De tabel 1 geeft aan welke binnengebieden voor ontwikkeling in aanmerking komen.

Vanuit de gewenste ruimtelijke structuur is het aangewezen het huidige woonuitbreidingsgebied en het reservegebied voor woningen te herdefiniëren en in te passen binnen de geformuleerde gewenste ruimtelijke structuur. De kwalitatieve afweging, gewenste ruimtelijke samenhang en het gewenst ruimtelijk beeld werd toegelicht bij de deelruimtebenadering.

- Om aan de lokale behoefte te kunnen voldoen wordt het woonuitbreidingsgebied 'Lindelei' als woongebied ontwikkeld. Dit past binnen de optie van kernversterking. Deze ontwikkeling zal gefaseerd gebeuren, het deel 1a dat het dichtst bij de kern aansluit in een eerste fase, het deel 1b in een tweede fase. In functie van de definitieve afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen worden de ontwikkelingsperspectieven voor het woonuitbreidingsgebied Lindelei beschouwd als suggestie naar het Vlaams Gewest.
- Aansnijden van het Reserve Gebied voor Woningen kan niet verantwoord worden. Ontwikkelen van dit gebied vormt een aantasting van de open ruimte en treedt in conflict met de gewenste visie voor de open ruimte in het algemeen en voor het gebied 'de Reukens' in het bijzonder. Dit wordt uitgewerkt in een RUP.



tabel 1: Evaluatie van binnengebieden, woonuitbreidingsgebieden en reserve gebieden voor wonen te Aartselaar.

Code	Aantal woningen	Haalbaarheid / Wenselijkheid	Conclusie	Aantal woningen
BG0	6 (15/ha)	De driehoeksvorm en de beperkte ruimte zijn onvoldoende om een verantwoorde verkaveling te ondernemen.	Niet haalbaar	--
BG1	20 (15/ha)	Dit gebied is recent ingenomen door een supermarkt met parking.	Niet haalbaar	--
BG2	37 (15/ha)	De deels bebouwde percelen met winkelpanden komen in aanmerking voor stedelijke verdichting. Door wonen boven winkels mogelijk te maken kan een hoge densiteit nagestreefd worden.	Te ontwikkelen in kader van grootstedelijk gebied	
BG3	80 (25/ha)	Dit brede gebied van 3,2 ha wordt volledig ingenomen door tuinen en is zeer moeilijk realiseerbaar.	Niet haalbaar	--
BG4	6 (15/ha)	Dit gebied is volledig ingenomen door tuinen en zeer moeilijk realiseerbaar, bovendien niet rendabel.	Niet haalbaar	--
BG5	42 (25/ha)	Gebied dat ideaal is gelegen voor kernversterking : 200 m ten N van de kerk. De ontsluiting kan plaatsvinden via de F. Van den Berghelaan. Realiseerbaar op middellange termijn. Een deel van het gebied wordt ingenomen door een speelplein dat behouden dienst te blijven	ontwikkelen	42
BG6	7 (25/ha)	Mogelijke ontsluiting langs bestaande weg naar Carillolei en Della Faillelaan (parking cultureel centrum). Volledig ingenomen door tuinen. Ideaal voor kernversterking : tussen kerk (100 m), cultureel centrum, bibliotheek,...	ontwikkelen	7
BG7	7 (25/ha)	Dit gebiedje, ingericht als parking, kan niet op korte termijn aangesneden worden. Er kunnen hier weinig wooneenheden gerealiseerd worden. Moeilijke ontsluiting.	Niet haalbaar	--
BG8	24 (25/ha)	Dit gebied kan goed ontsloten worden (Adriaan Sanderslei, Karel Van de Woestijnelaan en komt in aanmerking voor kernversterking. Deze site is echter deels bebouwd, o.m. met vleesverwerkend bedrijf. Slechts haalbaar na eventuele stopzetting bedrijf.	Niet haalbaar	--
BG9	9 (25/ha)	Dit gebied volledig ingenomen door diepe tuinen kan ontsloten worden via Emiel Hoetstraat. Komt in aanmerking voor kernverdichting (slechts 100 m ten O van de kerk). Moeilijk realiseerbaar.	Niet haalbaar	9
BG10	10 (15/ha)	Dit terrein behorend tot school aan Leon Gilliotlaan is ideaal gelegen voor inbreiding. Ontsluiting via de Vinkenlaan.	ontwikkelen	10
BG11	20 (15/ha)	Ideaal gelegen en goed te ontsluiten via de Palmboomstraat. Korte termijn.	ontwikkelen	20
BG12	12 (15/ha)	Ontsluitbaar via bestaande boerderijen. Dit gebied heeft een groen karakter en grenst aan de oostelijke rand van het centrum.	ontwikkelen	12
BG13	8 (15/ha)	Volledig ingenomen door diepe tuinen, dus moeilijk realiseerbaar en niet rendabel.	Niet haalbaar	--
BG14	17 (15/ha)	Zuidelijk deel is speelplein dat wordt behouden als lokaal recreatief element in de wijk Koekoek. Enkel het noordelijk deel, ontsloten door Edgard Tinellaan, kan verkaveld worden op lange termijn. Voorlopig niet wenselijk, te behouden als lokaal open ruimte element.	gedeeltelijk ontwikkelen	10
BG15	39 (15/ha)	Gebied dat kan ontsloten worden via de Pierstraat. Lage densiteit om groen karakter gebied te behouden. Woonfunctie te combineren met lokale recreatieve functie aansluitend op woonfunctie	ontwikkelen	39
WUG (a+b)	140 (15/ha)	Ontsluiting via Lindelei (WUG1a) en Solhofdreef (WUG1b). Omsluit kerkhof langs drie zijden. Omvat groot perceel met villa. Grenzend aan open ruimte-gebied en parkgebied (Solhofkasteel). Gefaseerde ontwikkeling, te beginnen bij 1a.	ontwikkelen	140
RVW a en b	181	Dit gebied grenst aan landschappelijk waardevolle Wullebeekvallei. Deels bebouwde percelen (boerderijen, oude woonhuizen). Te ontsluiten langs Wullebeekstraat en niet-uitgeruste zijweg van Reetsesteenweg. Ontwikkelen van het gebied vormt ruimtelijk een aantasting van het landschappelijk karakter van de open ruimte van de Reukens en zou in tegenspraak zijn met de genomen opties voor de gewenste open ruimte structuur.	Niet ontwikkelen	--

Bron: Eigen verwerking iris consulting. De binnengebieden BG3, BG 5, BG 6, BG7, BG 8 en BG 9 maken geheel of gedeeltelijk deel uit van het kerngebied. Daarom werden voor die gebieden het richtcijfer van 25 wo/ha aangehouden. De andere binnengebieden liggen binnen de woonkern maar buiten het kerngebied. Hier wordt een woningdichtheid van 15 woningen per hectare nagestreefd.

Deelruimte Aartselaar-centrum

Binnen het gehanteerde scenario (enkel A12 behoort tot stedelijk gebied en realisatiegraad van 50%) kunnen we een differentiatie aanbrenen in functie van de woonbehoefte en de kernversterkende potentie van de verschillende binnengebieden. Bij het bepalen van de aan te snijden gebieden wordt enige speling aangehouden om rekening te houden met frictieleegstand.

Voor de volgende gebieden is aansnijding wenselijk én in de praktijk op korte termijn mogelijk. De gewenste woondichtheid hangt af van ligging (in of buiten het kerngebied).

- binnengebied BG 5: 42 woningen (25/ha)
- binnengebied BG 6: 7 woningen (25/ha)
- binnengebied BG 10: 10 woningen (15/ha);
- binnengebied BG 11: 20 woningen (15/ha);
- binnengebied BG 12: 12 woningen (15/ha);
- woonuitbreidingsgebied: 140 woningen (15/ha);

Tabel 2: Afweging vraag versus aanbod en fasering Aartselaar-centrum (scenario 1)

<i>Periode</i>	<i>1992 - 2008</i>	<i>2008-2013</i>
woonbehoefte	790	130
aanbod bouwrijpe kavels	554	87
Saldo	- 236	-43
aan te snijden gebieden	alle binnengebieden: 91 het woonuitbreidingsgebied: 140	Strategisch project Beukenhoflaan – A12: 50

Bron: Eigen verwerking iris consulting

Gezien de relatieve schaarste aan vlot realiseerbare binnengebieden is het noodzakelijk dat de gemeente de eerder genoemde maatregelen treft om de realisatiegraad op bouwrijpe kavels op te drijven tot een gemiddelde van 50% op 10 jaar.

Gezien de beperkte realisatiemogelijkheden voor de binnengebieden, zal het voor de planperiode tot 2008 noodzakelijk zijn het woonuitbreidingsgebied aan te snijden. Er kan op enkele eenheden na, voldaan worden aan de behoefte.

Het strategisch project Beukenhoflaan – A12 komt tegemoet aan de verdere behoefte na 2008. dit gebied beslaat 4 ha, waarvan ongeveer de helft kan ingevuld worden met woningen. Rekening houdend met een gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare, gezien de ligging langs de stedelijke as van de A12, kunnen hier 50 bijkomende woningen gerealiseerd worden.

Vanuit de gewenste ruimtelijke structuur zijn beide opties te verdedigen daar ze bijdragen tot de gewenste kernversterking. Het tweede project draagt ook bij tot de gewenste versterking van de woonfunctie langs de A12.

Deelgebied Koekoek/Lindenbos

Volgens bovengenoemd scenario bedraagt het saldo 49 woningen. Een volledige invulling van BG 15 (39 woningen aan 15 woningen per hectare) volstaat niet om aan de behoefte te voldoen.

Binnengebied BG 14 is slechts gedeeltelijk realiseerbaar. Een gedeeltelijke ontwikkeling voor de realisatie van het resterende saldo van 10 woningen is mogelijk. Hierbij wordt het bestaande speelplein behouden als lokaal recreatief en open ruimte element voor de wijk.

Binnengebied BG 13 is moeilijk realiseerbaar.



Creëren van een aanbod aan sociale woningen of kavels

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

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

De Vlaamse wooncode benadrukt het streven naar een sociale vermenging bij voorkeur door middel van kleinschalige woonprojecten geïntegreerd in de lokale woonstructuur en door gemengde projecten. Vanuit het streven naar die integratie, zullen sociale woonprojecten gerealiseerd worden bij de ontwikkeling van de binnengebieden gelegen in de deelruimte 'kernegebied' en het woonuitbreidingsgebied. Het kernegebied is het best geschikt voor kleinschalige woonprojecten en vertoont nu reeds een gemengd karakter. Conform de Vlaamse Wooncode en de omzendbrief met betrekking tot het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden, wordt in het gebied Lindelei een mix van normale kavels en sociale kavels voorzien.

In de wijk Koekoek is een eerder residentieel karakter gewenst.

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

Af te stoten reservegebied voor woningen

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

Ontwikkelingsperspectief voor wooneilanden in KMO-gebied

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

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

Tabel 3: afweging leefbaarheid wooneilanden

Wooneiland	Verkeersleefbaarheid	Belevingswaarde
Bist – hoek A12	<ul style="list-style-type: none"> • Vrachtverkeer KMO-zone • Doorgaand verkeer richting Schelle • Doorgaand verkeer A12 	<ul style="list-style-type: none"> • Omliggende grootschalige bedrijfsgebouwen • Parkeerterreinen • Invloed kruispunt Bist-A12
Bist	<ul style="list-style-type: none"> • Vrachtverkeer KMO-zone • Doorgaand verkeer richting Schelle 	<ul style="list-style-type: none"> • Omliggende grootschalige bedrijfsgebouwen
Langlaarsesteenweg	<ul style="list-style-type: none"> • Doorgaand verkeer richting centrum en gemeente Rumst • Ontsluitingsverkeer KMO-zone Oeyvaersbosch • Doorgaand verkeer A12 	<ul style="list-style-type: none"> • Omliggende grootschalige bedrijfsgebouwen • Invloed kruispunt Langlaarsesteenweg – A12
Schelselei	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkt ontsluitingsverkeer KMO-zone • Géén doorgaand verkeer 	<ul style="list-style-type: none"> • Omliggende grootschalige bedrijfsgebouwen

Op basis van deze afweging, verder onderzoek en overleg met de betrokkenen kunnen ontwikkelingsperspectieven geformuleerd worden voor de wooneilanden. De besluiten hieruit kunnen ingebracht worden als visie vanuit de gemeente en suggestie naar het Vlaams gewest voor de opmaak van een GRUP voor de kleinhandelsconcentraties/KMO-zones gelegen aan de A12⁹.

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

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

⁹ Zie ook: 4.1.2 ontwikkelingsperspectieven zonevreemde woningen



Kaart 2





Kaart 3





4.2 Gewenste open ruimte structuur

kaart 4: gewenste open ruimte structuur

4.2.1 Visie

Aartselaar is een gemeente met een verscheiden ‘buitengebied’. De gemeente wordt gekenmerkt door grote aaneengesloten open ruimten in het westen en het oosten (groene vingers) en min of meer ingesloten agrarische landschappen grenzend aan het centrum ten zuidwesten van de gemeente (De Notelaar, De Reukens). Bodem, reliëf en de aanwezigheid van natuurlijke elementen beïnvloeden de uiterlijke verschijningsvorm van de buitenruimte maar zijn ook bepalend voor de invulling van de open ruimte.

Er wordt aandacht gegeven aan de toeristisch-recreatieve potenties van de landbouwgebieden en kasteeldomeinen. Het uitbouwen van een netwerk van wandel- en fietsroutes, gekoppeld aan recreatie- en sportfaciliteiten, moeten de bewoners van Aartselaar een grotere levenskwaliteit bieden en het dagtoerisme in deze streek aanzwengelen. Door de gebruiks- en belevingswaarde van de openruimte gebieden in de gemeente te verhogen, wordt het behoud en verdere (natuur)ontwikkeling gestimuleerd.

Om een ecologisch netwerk te bereiken moet de A12 tot een overbrugbare stedelijke as, en dit niet alleen voor de mens, ontwikkeld worden. Verkeersleefbaarheid en oversteekbaarheid binnen Aartselaar zijn belangrijke beleidsvraagstukken. Een duidelijk conceptbeeld omtrent de dwarsverbindingen (natuurverbindingen) loodrecht op de A12 binnen de gemeente moeten deze visie ondersteunen.

De Struisbeek en Wullebeek met zijbeken vormen de ruggengraat voor de aaneenschakeling van de diverse gebieden tot lineaire groenassen in de oost-westrichting die de bovenlokale open ruimte gebieden verbinden. Het gebied omheen de Struisbeek is geselecteerd als natuurverbinding en open ruimte verbinding op provinciaal niveau. Ook de ecologische ontwikkeling van de Wullebeek is van primordiaal belang voor de uitbouw van een groene structuur in de gemeente.

De lokale open ruimtegebieden de Notelaar en de Reukens ten zuidwesten van de woonkern van Aartselaar, komen in aanmerking voor de versterking van de open ruimte structuur en gezien de ligging vlakbij de kern van Aartselaar eveneens voor de opvang van lokale (zacht-)recreatieve behoeften. Binnen de gemeente vormen deze gebieden bijgevolg een nieuwe groene long. Het gebied De Notelaar ligt het dichtst bij het woongebied van Aartselaar en kan daarom een aantal woonondersteunende behoeften opvangen zoals vb: speelbos, kinderboerderij, ... Nieuwe (recreatieve) functies in dit gebied moeten steeds gebruik maken van bestaande infrastructuren voor een maximale vrijwaring van het gebied. Bijvoorbeeld door een herinvulling van de bestaande boerderij in het gebied De Notelaar. De aanwezigheid van de Wullebeek en van een bosrestant maakt het gebied De Reukens meer geschikt voor een ontwikkeling in functie van natuur- en bosontwikkeling.

4.2.2 Suggesties omtrent elementen van bovenlokaal niveau

Overleg voor een consistente natuurontwikkeling rondom de Struisbeek

In nauw overleg met de buurgemeenten en de provincie moet er een consistent beleid ontwikkeld worden ten aanzien van de natuurontwikkeling rondom de Struisbeek. Daarnaast dient onderzocht in welke mate deze waterloop als waterbeheerselement kan uitgebouwd worden voor het tegengaan van overstromingen.

4.2.3 Doelstellingen en maatregelen op lokaal niveau

Bosontwikkeling in gebied ‘De Reukens’:

De Reukens kent momenteel hoofdzakelijk een agrarisch gebruik. Binnen de gewenste open ruimte structuur worden agrarische activiteiten echter gebundeld in het oostelijk en westelijk open ruimte gebied. Om toch de ecologische waarde en het behoud van de open ruimte veilig te stellen, kan dit gebied als bos ontwikkeld worden, met overgangsmaatregelen voor de aanwezige landbouw.

De Reukens bevindt zich daarvoor binnen de gemeente op een geschikte locatie, gelegen tussen de woonkern van Aartselaar en de wijken Koekoek-Lindenbos om een belangrijke lokale (zacht)recreatieve behoefte op te vangen. Bovendien vormt deze open ruimte een belangrijke oost-west natuurverbinding tussen de twee aaneengesloten open ruimtegebieden die de gemeente flankeren.

De visie en doelstellingen voor de ontwikkeling van dit gebied werden beschreven in de deelruimtevisies.

Gebied ‘De Notelaar’ reserve voor een gemengd open ruimtegebied

Het gebied De Notelaar is het open ruimtegebied dat het dichtst bij de kern van Aartselaar aansluit. Het wordt van het open ruimtegebied De Reukens gescheiden door het woonlint langs de Langlaarsteenweg.

Het gebied wordt als open ruimte behouden maar krijgt gezien zijn ligging grenzend aan de kern Aartselaar – centrum de mogelijkheid voor de inplanting van recreatieve functies die aanvullend werken voor de kern. Recreatief (mede)gebruik van het gebied richt zich hoofdzakelijk op natuur educatieve – en zachte recreatie. Mogelijkheden in het kader van het behoud van de open ruimte zijn bijvoorbeeld het aanleggen van een speelbos en het realiseren van een kinderboerderij. Hierbij moet gebruikt gemaakt worden van de aanwezige infrastructuur op het terrein. Deze infrastructuur kan in beperkte mate aangepast en uitgebreid worden, in zoverre het noodzakelijke ingrepen betreft, voor het realiseren van de gewenste activiteiten.

De bestaande tuinbouwactiviteiten worden behouden. Het gaat om een tomatenbedrijf dat 16 à 18 personen tewerkstelt. Gezien de economische impact van het bedrijf, de toekomstperspectieven en het feit dat de infrastructuur ruimtelijk aansluit bij zowel de kern van Aartselaar als de bedrijvenzone langs de A12 en dus de open ruimte niet versnipperd, krijgt het bedrijf kansen om op deze plaats zijn activiteiten verder te zetten.

In functie van de definitieve afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen worden deze ontwikkelingsperspectieven beschouwd als suggestie naar het Vlaams Gewest.



Behoud kleinschalige lokale open ruimte elementen

Binnen de bebouwde ruimte komen een aantal lokale groenelementen voor. Veelal betreft het publieke speelpleintjes met een beperkte natuurwaarde. De gemeente opteert voor het maximaal behoud van deze open ruimten. De gebruikswaarde in deze groengebiedjes primeert op de natuurwaarde. Hun aanwezigheid heeft een eerder sociale functie die bijdraagt tot de woonkwaliteit.

Serreteelt gebundeld houden in 3 clusters

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

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

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

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





Kaart 4





4.3 Gewenste ruimtelijk - economische structuur

kaart 5: gewenste ruimtelijk – economische structuur

4.3.1 Visie

De gemeente wenst de economische activiteiten, voor zover ze qua schaal (omvang) en functie niet verweefbaar zijn in de kern, verder te bundelen langs de A12. Deze regionale economische as kan binnen haar huidige grenzen nog groeien en eveneens voldoen aan de lokale ruimtevraag voor bedrijvigheid. Gezien het aanbod aan bedrijventerreinen aan de economische as van de A12, is het niet aangewezen om buiten deze as bijkomende lokale bedrijventerreinen aan te duiden.

Uitbreiding is met andere woorden niet wenselijk; herstructurering van de bedrijvenszones en omgeving daarentegen wel. Dit zal de leesbaarheid van het bebouwde weefsel en de functionaliteit van de bedrijfspanden verhogen. Het verhogen van het architecturaal beeld van bedrijfspanden, het gebruik van oriënterende elementen en subtiele bakens voor de achterliggende functies moeten meer structuur en herkenning geven aan deze omgeving.

De ontsluiting van de bedrijven en winkels naar de N177 en A12 gebeurt best via de bedrijven- en winkel terreinen zelf zodat de achterliggende straten niet langer belast worden door het verkeer.

Aartselaar heeft daarnaast een lokale economie (handel en diensten) die sterk verbonden is met de kern en de woonfunctie. Deze voldoet aan de lokale behoefte en kan verder uitgebouwd worden. Een optimale bereikbaarheid met het openbaar vervoer en per fiets moet de bestaande kernwinkelfunctie in het centrum versterken.

De landbouw in het oostelijk en westelijk open ruimte gebied krijgt kansen om verder commercieel geëxploiteerd te worden. Dit geldt eveneens voor de tuinbouwactiviteiten voor zover ze het gewenste open en landelijk beeld in deze ruimten niet aantast. Glastuinbouwactiviteiten dienen met andere worden ruimtelijk zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de kern en bij de bestaande concentraties. De ontwikkelingsperspectieven voor de landbouw in deze gebieden dienen afgewogen te worden ten opzichte van andere, bovenlokale, ruimtebehoeften met betrekking tot de open ruimte. Zoals reeds gesteld zal deze afweging gemaakt worden op bovenlokaal niveau, bij de uitwerking van de groene vingers en het stadsrandbosproject. De gemeente wenst echter de nadruk te leggen op het behoud van de beroepslandbouw in deze gebieden als structurerend element in de lokale ruimtelijk – economische structuur (en tevens als (mede-) beheerder van het landschap).

4.3.2 Suggesties voor elementen van bovenlokaal niveau

Economisch knooppunt

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

Kleinhandelsconcentratie

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.

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

Het westelijke en het oostelijke open ruimte gebied maken deel uit van open ruimte gebieden die structurerend zijn op provinciaal niveau. Ontwikkelingsvisies voor deze gebieden, mogen de agrarische structuur niet significant ondermijnen. In deze gebieden blijft landbouw de hoofdgebruiker. Mogelijke verbreding van de landbouw beperkt zich tot een landschappelijk beheer (KLE's) en het behoud of versterking van de langzaam verkeersroutes doorheen deze gebieden (zie verder). Ter hoogte van de oost-west gerichte beekvalleien van de Grote Struisbeek en de Wullebeek zal het ecologisch en hydrologisch aspect verder worden uitgewerkt.

Kwalitatieve inrichting van de bedrijvzones

Voor een betere inrichting van bedrijvzones kunnen een aantal ruimtelijke principes gehanteerd worden:

- ontwikkelen van herkenbare bedrijvzones;
- inpassen van een groenstructuur;
- uitbouw ontsluitingsweg (2x1) op bedrijventerrein;
- systeem voor bewegwijzering voorzien per zone;
- groene buffers realiseren als begrenzing en overgang zones;

Specifiek kan de haalbaarheid van voorgestelde visie getoetst worden aan de resultaten van een (uit te voeren) mobiliteitsonderzoek naar de verkeersafwikkeling van de bedrijven en winkels of aan een op te maken streefbeeldstudie..



Bandbreedte van de stedelijke strip A12 bevrozen

Alle bedrijvenzones te Aartselaar behoren hoogstwaarschijnlijk tot het grootstedelijk gebied Antwerpen en vallen onder de bevoegdheid van het Vlaams gewest. De gemeente suggereert het gewest om in principe alle bedrijvenzones en ambachtelijke zones die aanwezig zijn in de gemeente aan te duiden als regionaal bedrijventerrein of als kleinhandelszone. Naast de gebieden die voorbehouden worden voor grootschalige kleinhandel, kan een gemengde invulling van grootschalige regionale bedrijvigheid en kleinschalige regionale bedrijvigheid mogelijk zijn. De gemeente suggereert voor de verschillende bedrijvenzones uitvoeringsplannen op te stellen die zich (mede) baseren op de concepten voorgesteld binnen dit structuurplan (zie deelruimten).

De gemeente vraagt het Vlaams Gewest de ruimte, momenteel bestemd als bedrijvenzones op het gewestplan, niet verder uit te breiden op het grondgebied van Aartselaar. En verdere groei in de breedte langsheen de A12 (en dit vooral langsheen de zijde van de Langlaarsesteenweg) is niet gewenst. De zones zijn moeilijk te ontsluiten en een verdere aantasting van de achterliggende, landschappelijk waardevolle open ruimte wordt vermeden.

Tussen de A12 en de Dijkstraat moeten de mogelijkheden voor economische activiteiten zelfs beperkt worden om niet in conflict te komen met de bescherming van de Struisbeekvallei en om de wijk Ysselaar niet bijkomend te belasten (de KMO-zone is daar niet volledig benut). Aangezien de vallei van de Struisbeek een belangrijke open ruimte corridor vormt en geselecteerd is als natuurverbindingsgebied, zal een bufferstrook langs de beek gevrijwaard worden van ontwikkelingen (zie 4.3 twee beekvalleien als lokale verbinding tussen de ‘groene vingers’).

4.3.3 Doelstellingen en maatregelen op lokaal niveau

Behoeftes aan lokale bedrijventerreinen

De behoefte aan lokale bedrijventerreinen situeert zich op 3 niveaus:

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

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

- ABC Hekwerken (Antwerpsesteenweg 12)

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

- Hennin (Reetsesteenweg)
- Atlasco (Pierstraat 12)

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



Tenslotte volgt uit de geformuleerde ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde bedrijven (zie verder) de behoefte aan een alternatief voor de herlokalisatie van 1 bedrijf.

Aldus komen tot de volgende behoefteeraming voor een lokaal bedrijventerrein:

tabel 4: behoefteeraming lokaal bedrijventerrein

Vanuit de lokale economische dynamiek (doorgroeien startende bedrijven en magazijnen ter ondersteuning van bedrijven in het bedrijventerrein)	2,4 ha
Vanuit de mogelijke herlokalisatie van bedrijven in woongebieden die de ruimtelijke draagkracht overschrijden	1,9 ha
Vanuit de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven	0,8 ha
Totaal	5,1 ha

De behoefte aan lokale bedrijvigheid kan opgevangen worden door een differentiatie van de bedrijventerreinen langs de A12. De differentiatie bestaat erin door binnen de bedrijventerreinen zones af te bakenen voor eerder kleinschaligere bedrijvigheid¹⁰.

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

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

Scheiden van bovenlokale en lokale handel en diensten

Het handels- en dienstenapparaat van de gemeente wordt verder uitgebouwd conform de lokale behoeften.

Het lokale handels- en dienstenapparaat van de gemeente is momenteel goed gescheiden van de bovenlokale voorzieningen langs de A12. De handel en diensten blijft geclusterd en bij voorkeur gesitueerd in het afgebakend kerngebied. Buurtvoorzieningen kunnen steeds verweven worden in de woonwijken.

Langs de A12, ter hoogte van de kern van Aartselaar bevindt zich een soort van overgangsgebied tussen de grootstedelijke omgeving Antwerpen en de lokale dorpskern van Aartselaar. In deze zone kunnen een aantal voorzieningen gesitueerd worden die het lokale karakter van het achterliggende gebied accentueren. Hierbij wordt gedacht aan horecazaken en andere handelszaken die aanvullende functie kunnen vervullen ten opzichte van het gewenste openbaar vervoersknooppunt. De handelszaken mogen alleszins geen concurrentie uitoefenen ten opzichte van deze in de kern. Doel is een zekere complementariteit te bekomen.

Serreteelt gebundeld houden in 3 clusters

(cfr. gewenste open ruimte structuur)

¹⁰ Kleinschalige regionale bedrijventerreinen of regionale bedrijventerreinen type II



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

Herbestemmen KMO-zone tussen A12 en Beukenhoflaan

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

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

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

Congresfuncties in Solhof bestendigen

Door de aanwezigheid van hotel- en congresfaciliteiten, speelt het Solhof ook een rol in de economische (en toeristisch – recreatieve) structuur. De huidige congres- en hotelactiviteiten betekenen een versterking van de lokale ruimtelijk – economische structuur. De economische functie zorgt ook voor de instandhouding van het waardevol historisch gebouw en het park eromheen. De activiteiten worden bestendigd maar er wordt geen verdere uitbreiding voorzien. Daar de huidige activiteiten zonevreemd zijn, zal de bestendiging vertaald worden in een gemeentelijk RUP (cfr. deelruimten).

4.3.4 Ontwikkelingsperspectieven voor lokale bedrijven gelegen buiten bedrijvzones

Op basis van de deelruimtebenadering worden volgende ontwikkelingsperspectieven geformuleerd:

Aartselaar centrum en Koekoek - Lindebos

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

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

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

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



A12

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

Almaco

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

Michielsens Trading

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

Open ruimtegebieden

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

Lekens & Co.

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

Kerremans NV

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

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



Kaart 5





4.4 Gewenste toeristisch - recreatieve structuur

_____ *kaart 6: gewenste toeristisch – recreatieve structuur*

4.4.1 Visie

Toeristisch-recreatief is het belangrijk om een diversiteit in het aanbod te creëren en dit zowel voor het lokale als het bovenlokale niveau.

Er wordt gestreefd naar het bundelen van recreatieve activiteiten nabij de kern van Aartselaar.

Op bovenlokaal en gemeentelijk niveau wordt vooral gestreefd naar het aanbieden van mogelijkheden voor recreatief medegebruik van de open ruimte. De parken, beekvalleien en het oostelijk en westelijk open ruimtegebied bieden hiervoor mogelijkheden.

Daarnaast dient basisaanbod aan recreatie aangeboden te worden aan de bewoners. Deze recreatieve structuur is eerder verweven met de kernen. Het betreft lokale speelpleinen, het sportcentrum, eigen infrastructuur voor de jeugd voor het organiseren van jeugdactiviteiten en fuiven. Bestaande elementen van deze structuur dienen behouden en waar nodig verder ontwikkeld te worden. Nieuwe voorzieningen (vb. in het gebied ‘de Notelaar’ of ‘de Reukens’) kunnen deze structuur op gemeentelijk niveau verder aanvullen¹¹.

Het toeristisch-recreatief aanbod kan versterkt worden door de diverse elementen te integreren in een toeristisch netwerk van fiets- en wandelroutes.

Daarbij dient een beleid gevoerd te worden dat de nodige financiële middelen ter beschikking stelt voor infrastructuur en informatieverstrekking rond recreatie binnen de gemeente.

De problematiek van toeristisch - recreatieve voorzieningen gelegen buiten hun bestemmingszone is beperkt. De lokale zonevreemde elementen die aansluiten bij grotere complexen van de toeristisch – recreatieve structuur kunnen geregulariseerd worden.

4.4.2 Suggesties omtrent elementen van bovenlokaal niveau

De N177 (A12) 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.

¹¹ zie voorgaande hoofdstuk: 4.3 gewenste open ruimtestructuur

Behoud van het golfterrein

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

Afstemmen van provinciale en lokale ontwikkelingen in de open ruimte gebieden

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

4.4.3 Doelstellingen en maatregelen op lokaal niveau

Voorzien van infrastructuur voor de jeugd (fuifzaal)

De gemeente zoekt een geschikte locatie voor de inplanting of inrichting van een fuifzaal voor de jeugd. De huidige locatie in de gemeentelijke jongensschool is niet geschikt voor dergelijke activiteiten en veroorzaakt heel wat (geluids)overlast t.o.v. de omgeving. De oprichting van een fuifzaal is een intergemeentelijk initiatief in samenwerking met de gemeenten Niel, Schelle en Hemiksem.

Randvoorwaarden voor de uitbouw van dergelijke infrastructuur zijn:

- veilige toegangen en invalswegen voor voetgangers en fietsers;
- voldoende stallingen en accommodatie;
- maatregelen ter voorkoming van geluidsoverlast;
- indien mogelijk niet in of in de onmiddellijke nabijheid van woningen.
- voor fietsers bereikbaar via de lokale recreatieve fietsroute

Een mogelijke locatie voor de inplanting van de fuifzaal kan gezocht worden in de deelruimte: 'stedelijke as van de A12'. De Boomssteenweg (N177 / A12) is immers door de provincie aangeduid als gebied van primair toeristisch-recreatief belang. Hier zijn uitbreiding en inplanting van nieuwe hoogdynamische infrastructuren mogelijk. Bezoekersgenererende activiteiten kunnen hier terecht.

¹² Provincie Antwerpen, Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit, Dienst Ruimtelijke Ordening: gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aartselaar: advies plenaire vergadering; 20 april 2004.



Uitbreiding sportcentrum

De bestaande sportterreinen kunnen de behoefte niet meer invullen. Knelpunt is dat de recreatiezone, zoals aangeduid op het gewestplan, momenteel volledig is ingevuld. Het reservevoetbalterrein is reeds gedeeltelijk zonevreed. Bijkomende terreinen zijn gewenst.

De bestaande recreatiezone sluit onmiddellijk aan bij de kern van Aartselaar en heeft ruimtelijk gezien nog uitbreidingsmogelijkheden. Het is aangewezen deze potentie te benutten. Het is wenselijk bijkomende terreinen ruimtelijk aan te laten sluiten bij de bestaande infrastructuur.

Op korte termijn wordt een uitbreiding van ca. 1 ha. voorzien in noordoostelijke richting. Het betreft een oefenveld voor voetbal. Deze uitbreiding situeert zich in een restgebied achter de bestaande sporthal. Het terrein sluit aan bij de bestaande speelvelden en volgt dus logischerwijs de interne organisatie van de sportterreinen op het recreatiecentrum. De uitbreiding vormt geen aantasting van de open ruimte van het achterliggend gebied aangezien het een kleinschalige uitbreiding betreft tussen de aanwezige sportinfrastructuur en de woningen langs de Groeningenlei.

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

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

Aartselaar bezit aantrekkelijke agrarische gebieden die landschappelijk waardevol zijn. Dit is een belangrijke troef voor de ontwikkeling van wandel- en fietsroutes. De belevingswaarde kan worden versterkt door een doordachte uitstippeling van routes, waarbij de openheid en de landelijke ongereptheid van deze gebieden, de basis vormen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van bestaande lijnelementen zoals veldwegen. De gemeente dient te onderzoeken hoe haar huidige aanbod aan fiets- en wandelroutes kan geoptimaliseerd worden. Hierbij dient netwerkvorming van recreatieclusters centraal te staan.

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

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

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

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



Behoud golfoefenschool

De gemeente wenst het golfterrein en haar ondersteunende functies te behouden. Daarom zal ze een initiatief nemen om de zonevreemdheid van de golfoefenschool op te heffen. Dit kan gemotiveerd worden vanuit een geïntegreerde benadering op dit deelgebied in het noordwesten van de gemeente. Daarin vormt de Struisbeek een ecologische en natuurlijke buffer tussen het golfterrein ten noorden van de beek dat zich op bovenlokaal niveau situeert en het kasteeldomein Cleydael en de golfoefenschool ten zuiden van de beek. Samen vormen die een toeristisch-recreatieve cluster binnen de lokale toeristisch-recreatieve structuur, te vergelijken met de cluster sportcentrum – kasteel Solhof in het noordoosten van de gemeente.

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

Congres- en hotelfuncties in Solhof bestendigen

Daar de huidige activiteiten in het kasteel Solhof zonevreemd zijn, zal de bestendiging vertaald worden in een gemeentelijk RUP (cfr. ruimtelijk - economische structuur).



Kaart 6





4.5 Gewenste verkeer- en vervoersstructuur

kaart 7: gewenste verkeer- en vervoersstructuur

4.5.1 Visie

De gemeente wordt steeds minder makkelijk bereikbaar over de weg (vb: Reetsesteenweg). Door de verdere ontwikkeling van bedrijventerreinen aan de A12 zal het auto- en vrachtwagenverkeer verder toenemen wat tot verkeerscongestie en onveilige situaties kan leiden.

Verkeerscongestie op de A12 leidt tot achteruitgang van deze as als stedelijke winkelstrook en veroorzaakt sluipverkeer op de lokale wegen. Een gedifferentieerd mobiliteitsplan, het weren van sterk verkeersgenererende bedrijven en bedrijfsvervoersplannen vanuit de hogere overheid moeten een antwoord bieden aan de verkeerscongestie op deze as.

De verdere ontwikkeling van de verkeer- en vervoersstructuur binnen de gemeente is sterk afhankelijk van een aantal bovenlokale aspecten: de geselecteerde verbinding N171 als secundaire weg type I en anderzijds de (her)inrichting van de A12. Een functionele ontkoppeling tussen de lokale en bovenlokale wegen door een doordachte wegencategorisering dringt zich op. De verdere doortrekking van de Expressweg N171, die het vrachtverkeer van de gemeentelijke wegen moet halen, moet naar zijn haalbaarheid en effectiviteit verder onderzocht worden.

Door de provincie is ter hoogte van de kern van Aartselaar een multimodaal openbaarvervoersknooppunt geselecteerd. De uitbouw en inrichting van dit knooppunt wordt gekoppeld aan de herinrichting van de A12. Dit knooppunt zal een overstapfunctie uitoefenen voor lokaal verkeer op het voorstedelijk openbaar vervoersnetwerk.

Los daarvan moet in het algemeen gestreefd worden naar het verminderen van de autogerichte mobiliteit. De gemeente kan vanuit haar positie van lokale overheid impulsen aanreiken die een aanzet geven tot een ander gebruik van vervoerswijzen. Betere openbare vervoerslijnen, lijninfrastructuur met een hoog comfort, goede informatie naar de bewoner kunnen aanzetten tot een mentaliteitswijziging bij de burger.

Verblijfs- en woongebieden in de gemeente dienen te worden afgeschermd van het doorgaand verkeer. Langzaam verkeer dient een comfortabele plaats te krijgen. Veilige routes en een concentratie van wonen, werken en recreatie verhogen het fietsgebruik. Het buitengebied moet veilig en comfortabel voor fietsers en voetgangers worden ontsloten.

De recreatieve polen (sportcentrum, Reukens) moeten verbonden zijn door een degelijke structuur van fiets- en wandelroutes waarvan het knooppunt gelegen is in het dorpscentrum. De dwarsverbindingen in de gemeente moeten qua lijninfrastructuur en straatinrichting gericht zijn op de uitbouw van dit netwerk.

4.5.2 Suggesties omtrent elementen van bovenlokaal niveau

Primaire en secundaire wegen, openbaar vervoer

De gemeente zal aangaande de problematiek van de A12 haar stem laten horen bij de hogere overheden om de gewenste visie van de gemeente op deze as te verduidelijken. De doelstelling van de gemeente is het uitbouwen van de oost-west relatie binnen de gemeente, samen met het verbeteren van de openbaar vervoersverbindingen naar Antwerpen en de omliggende gemeenten.

Provinciale fietsnetwerken

Binnen de gemeente Aartselaar behoren volgende fietspaden tot het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk: N177 Boomssteenweg, Kleidaallaan-Kontichsesteenweg, Pierstraat-Reetsesteenweg, Bist. De fietspaden worden ingericht conform de inrichtingsprincipes van toepassing op dit netwerk. Deze fietspaden worden ingericht als veilige, aanliggende paden. Ze kunnen zowel dubbelrichtingsverkeer als enkelrichtingsverkeer langs beide zijden van de weg bevatten.

Alternatieve functionele fietsroutes werden uitgewerkt langsheen de Baron van Ertbornstraat-Kappellestraat-Reetsesteenweg en Oever. Het zijn routes die de eigenlijke kernen van de gemeenten aandoen. In de bebouwde kom wordt er een gemengd systeem toegepast waarbij er gebruik, kan gemaakt worden van fietssuggestiestroken. De functionele fietsroutes worden hoofdzakelijk gekoppeld aan de lokale wegen type I.

4.5.3 Doelstellingen en maatregelen op lokaal niveau

Wegencategorisering¹³

De lokale wegen worden gecategoriseerd volgens drie types om te komen tot een bepaalde hiërarchie van het wegennet. Deze hiërarchie verhoogt de verkeersleefbaarheid en – leesbaarheid. De categorisering gebeurt op basis van de gewenste functie en rol die de weg krijgt toebedeeld. We onderscheiden drie types lokale wegen: type I heeft als taak het verbinden op lokaal niveau, een type II het verzamelen op lokaal niveau en op de lokale weg type III is de verblijfsfunctie het belangrijkste.

De **lokale wegen type I** betreffen hoofdzakelijk de historische invalswegen in de gemeente. Zij vormen samen de dragers van het lokale verkeersnetwerk en verbinden de kernen van gemeente met elkaar en met de buurgemeenten. De verbindingswegen sluiten rechtstreeks aan op het secundaire (provinciale) en primaire (Vlaamse) wegennet. Enkel de geselecteerde wegen type I garanderen een oversteekmogelijkheid met de A12 (primaire weg I), dit door een ongelijkvloerse kruising. Een vlotte doorstroming en verkeersafwikkeling op deze wegen is gewenst. De lokale wegen type I zijn eveneens de dragers van het lokale openbaar vervoer (de Lijn).

¹³ In het mobiliteitsplan Rupelstreek wordt geen categorisering voorgesteld op gemeentelijk niveau, wel op intergemeentelijk niveau.



Enkele oost-westverbindingen bevinden zich aan de rand van de woonkernen.

Een eerste oost-west relatie maakt de verbinding tussen Kontich/Edegem-E19-Aartselaar-A12-Hemiksem via de Kontichsesteenweg-Cleydaellaan. De verbinding: Rumst-N171-Aartselaar-Schelle en de relatie Rumst-N171-Aartselaar (Koekoek/Lindenbos)-Niel gebeurt respectievelijk langsheen de Reetssesteenweg-Langlaarsesteenweg-Bist en Reetssesteenweg-Pierstraat.

Een tweede groep verbindt het kerngebied van Aartselaar met het secundaire en primaire wegennet. Volgende verbindingen worden onderscheiden: Kapellestraat-Guido Gezellestraat-A12-Helststraat tot aan de Cleydaellaan richting Hemiksem, Baron van Ertbornstraat en Dijkstraat richting Wilrijk. Deze verbindingen zijn min of meer noord-zuid georiënteerd.

De *lokale wegen type II* verzamelen het verkeer en sluiten aan op de lokale wegen type I, conform de gewenste hiërarchie. Te Aartselaar vangen de verzamelwegen enerzijds het verkeer afkomstig vanuit de verschillende woonwijken op en anderzijds ontsluiten ze de verschillende bedrijventerreinen naar het verbindende wegennet.

Per woonwijk worden 1 tot 2 verzamelwegen geselecteerd, deze wegen ontsluiten de subdeelruimten van de deelruimte Aartselaar centrum. Het betreft: Barones L. de Borrekenslaan en Hoevelei voor de 'Kleine Grippe-Leeuwerik', Carillolei en Leugstraat voor 'De Leug' en Lindelei voor 'ten Dorpe'.

De N177(Boomssesteenweg-Antwerpsesteenweg) wordt eveneens als lokale weg type II geselecteerd. De weg wordt ingericht als ventweg en ontsluit de verschillende bedrijventerreinen en de woonwijken Koekoek en Lindenbos naar het verbindend wegennet. Ook de Vluchtenburgsstraat wordt geselecteerd in deze optiek. De verbinding vanuit het industrieterrein met de eigenlijke Helststraat wordt doorgeknipt. Vrachtverkeer en woon- werkverkeer worden zo weggehaald uit de Helststraat en via de Vluchtenburgstraat of rechtstreeks naar de A12 afgeleid.

De Kleistraat en Oever hebben eveneens een ontsluitende functie ten opzichte van de aanliggende woningen en andere - voornamelijk recreatieve – functies zoals het sportcentrum en een manège.

De overige straten worden ingedeeld als *type III*, wegen met een verblijfsfunctie. Het betreffen woonstraten en andere wegen waar enkel bestemmingsverkeer of zacht verkeer gewenst is. De wegen worden ingericht als zone 30 met een gemengd gebruik.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de voorgestelde wegcategorisering:

tabel 5: Hiërarchie van de lokale wegen

<i>Lokale weg I</i>	<i>Lokale weg II</i>	<i>Lokale weg III</i>
Kontichsesteenweg	Oever	Overige straten
Cleydaellaan	Kleistraat	
Reetsesteenweg	Hoevelei	
Pierstraat	Barones L. de Borrekenslaan	
Kapellestraat	Carillolei	
Baron Van Erbornstraat	Leugstraat	
Dijkstraat	Lindelei	
Guido Gezellestraat	Vluchtenburgstraat	
Langlaarsesteenweg	Boomsesteenweg	
Bist	Antwerpsesteenweg	

Fiets- en wandelwegen

De gemeente dient bij het opstellen van een beleid en het ontwerpen van plannen de inhoud te toetsen aan haar recreatief aanbod zodoende maatregelen te kunnen treffen om de ontbrekende schakels van het fiets- en wandelrouten netwerk te kunnen vervolledigen.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen lokale en bovenlokale functionele fietsroutes en recreatieve routes.

De recreatieve routes worden voornamelijk gericht op de bezienswaardigheden binnen de gemeente en verlopen zoveel als mogelijk volledig gescheiden van het gemotoriseerd verkeer. De recreatieve routes worden hoofdzakelijk gesitueerd in de open ruimte gebieden (Reukens, Groenenhoek...).

Functionele routes zijn dikwijls gekoppeld aan lokale en regionale verbindingswegen.

In Aartselaar kan er een centrale lokale noord zuid gerichte langzaamverkeersverbinding uitgewerkt worden tussen het centrum (Laar) en het sportcentrum doorheen het Solhof. Hieraan wordt de uitbreiding van het park Solhof en het sportcentrum gekoppeld¹⁴. Het traject sluit verderop aan op de Groeningelei waarlangs een belangrijke toeristisch recreatieve fietsroute gelegen is. Schoolgaande jeugd kan van dit traject gebruik maken en vermijdt daardoor een gevaarlijke oversteekplaats met de Kleistraat. Bovendien wordt de Solhofdreef gevrijwaard van doorgaand verkeer.

In zuidelijke richting kan dit traject verder uitgewerkt worden langsheen de L. Gilliotlaan, J. F. Willemslaan en verder langsheen het gebied De Notelaer en doorheen het open ruimtegebied De Reukens. Hier kan het oude patroon van voetwegen (richting kerk) als basis dienen voor de uitbouw van een veilige en aantrekkelijke fietsverbinding tussen de deekern Koekoek-Lindenbos en Aartselaar Centrum.

Op die manier wordt een lokale recreatieve langzaam verkeersverbinding gerealiseerd.

¹⁴ Zie: Deelruimten 4.2 Aartselaar centrum



Kaart 7





4.6 Gewenste landschappelijke structuur

kaart 8: gewenste landschappelijke structuur

4.6.1 Visie

De gewenste landschappelijke structuur is opgebouwd uit de samenhang tussen het fysisch systeem, de natuurlijke structuur en de nederzettingsstructuur. Bij de ruimtelijke afweging van functies stelt het landschap ruimtelijke randvoorwaarden.

De aantrekkelijkheid van Aartselaar zit vooral in de kleinschaligheid van de woonkernen en in de aanwezigheid van enkele dorps- en landschapsgezichten alsook beschermde monumenten.

De aanwezige kasteeldomeinen die met elkaar en het centrum verbonden zijn via een aantal dreven, zijn sterk structurerend en landschappelijk waardevol. De historische dreven, geflankeerd door één of meerdere bomenrijen vormen sterke, lineaire groenelementen in het landschap

De open ruimte gebieden rondom de kern van Aartselaar zijn landschappelijk en ecologisch waardevol. Behoud, landschappelijke inrichting en voldoende verbinding tussen elk gebied is gewenst.

4.6.2 Suggesties omtrent elementen van bovenlokaal niveau

Kasteeldomeinen als ketting van bakens

De kasteeldomeinen en bijhorende dreven worden geselecteerd als bakens. De interne parkstructuur wordt behouden en versterkt, ook de dreefstructuren moeten behouden blijven en, waar mogelijk, versterkt.

De kastelen Solhof en Cleydael vormen samen met het Kasteel van Hemiksem en het Groeningenhof een ketting van kasteeldomeinen en parken die structurerend is op bovenlokaal niveau. De parken dienen als groengebieden in een suburbane omgeving behouden te worden.

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

Het kasteeldomein van Cleydael is door de provincie als baken geselecteerd, de ontwikkelingsperspectieven voor het aangrenzende golfterrein worden bepaald door het Vlaams Gewest. De gemeente suggereert de provincie om in het kader van de gewenste provinciale landschappelijke structuur een PRUP op te maken voor zowel de oostelijke als de westelijke openruimte verbinding langsheen de kern van Aartselaar. De geselecteerde kasteeldomeinen worden in dit RUP opgenomen.

Beeldbepalende landmarks structureren complex nieuw landschap A12:

Naast de historische bakenreeks van de kasteeldomeinen en de puntbakens kunnen langsheen **de A12** een aantal nieuwe beeldbepalende elementen worden aangeduid. Ze fungeren als moderne oriëntatiepunten en bestaan voornamelijk uit architecturale elementen en grootschalige infrastructuren. ‘Het kruispunt aan de Mc Donalds’ is niet alleen een zeer druk kruispunt, maar fungeert als baken en belangrijk oriëntatiepunt langsheen de A12 in de gemeente Aartselaar. Ook de Smart toren, de SKM en Cité du Dragon (Lindenbos) zijn herkenbare elementen.

De gemeente zal erop toezien dat er steeds een hoogwaardige architectuur wordt toegepast voor de inplanting van nieuwe bedrijfsgebouwen langsheen de A12. Op deze manier ontstaat een aantrekkelijk hedendaags - grootschalig - stedelijk landschap.

De Boomssteenweg is een duidelijk voorbeeld van een hedendaags ‘objectenlandschap’. De openbare ruimte wordt volgestouwd met allerlei objecten, verkeerssignalisatie en publiciteit. Vaak gebeurt dit ongestructureerd waardoor een chaotisch en onoverzichtelijk beeld ontstaat.

De gemeente suggereert het Gewest de plaatsing van verschillende vormen van publiciteit en verkeerssignalisatie aan de As van de A12 te beperken. De aard en het aantal publiciteitsboodschappen moeten overzichtelijk worden aangewend. De beeldkwaliteit en de verkeersveiligheid langsheen de A12 mogen niet in het gedrang komen. Het beperken van het aantal beeldbepalende bakens moet mede het nieuw landschap langsheen de A12 structureren.

Ter hoogte van de kern Aartselaar – Buurstede moet het een pleinwand een ander karakter uitstralen dan het commerciële landschap. Het doorrijden van het woongebied van Aartselaar moet gevisualiseerd worden.

4.6.3 Doelstellingen en maatregelen op lokaal niveau

Selectie van lokale puntbakens

De St. Leonarduskerk, het oud gemeentehuis, het kasteel ‘Buurstede’, de houten windmolen op het Heiken en de schandpaal worden geselecteerd als puntbakens. Ze vormen belangrijke beeldbepalende elementen en fungeren als oriëntatiepunten in het landschap.

Het merendeel is beschermd als monument en een beleid van behoud en bescherming wordt toegepast.

Daarnaast zijn enkele boerderijen, de pastorie, de onderpastorie en het OCMW beeldbepalende dorpsgezichten en herkenningsbakens. Deze gebouwen kunnen, naargelang de functie die ze vervullen, beperkt aangepast worden met behoud van de historische en architecturaal waardevolle elementen.



Bescherming van structurerende hydrografische elementen

De beekvalleien van de Struisbeek en Wullebeek vormen de belangrijkste natuurverbindingen van de open ruimten in Aartselaar. Ze vormen dragers van de landschappelijke structuur en worden natuurlijke inrichting en maximaal gevrijwaard van bebouwing. Bescherming en eventuele uitbreiding van de bosrestanten in de verschillende open ruimte gebieden is aangewezen.

Er zal respectievelijk een GRUP (voor de GEN gebieden) en een RUP ('de Reukens') voor de beekvallei van de Struisbeek en de Wullebeek worden opgesteld. Deze uitvoeringsplannen moeten het behoud van de open ruimte veiligstellen en beogen een aantrekkelijke landschappelijke inrichting. De bestaande structurerende elementen zoals: bosrestanten, dreven, percelering en KLE's vormen de basis voor de landschapsinrichting.

Dreven als landschappelijke verbindingen

De Barones L. de Borrekenslaan, Solhofdreef, Groeningenlei en Cleydaellaan zijn de voornaamste dreven in de gemeente. Ze zijn allen verbonden met de kasteeldomeinen Cleydael, Solhof, Groeningenhof (Kontich) en het kasteel van Hemiksem. De Guido Gezellestraat en de Helststraat kunnen verfraaid worden met flankerende bomenrijen, waardoor ze een aantrekkelijke groenstructuur tot in het centrum van Aartselaar door trekken en hun oorspronkelijke dreefstructuur terug krijgen.

Binnen de gemeente verbinden de dreven de twee kasteelparken en de kern met elkaar.





Kaart 8





5. Suggesties bij de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen

De gemeente wenst met dit voorstel inhoudelijk de discussie rond de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen te stofferen. De afbakening behoort weliswaar tot de bevoegdheid van de Vlaamse gemeenschap maar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wenst dit proces te verrijken. De gemeente kan vanuit haar terreinkennis inhoudelijke aspecten aanbrengen die deze afbakening mee vorm kunnen geven.

Om dit proces mee te kunnen onderbouwen werd als basis de deelruimten genomen om volgende redenen:

- de deelruimten bezitten specifieke kenmerken die om een eigen beleid vragen;
- de begrenzing van de deelruimten zijn duidelijk: er zijn nauwelijks diffuse overgangen;
- de deelruimten zijn homogeen (dezelfde functionele en morfologische structuur over het geheel van de deelruimte) samengesteld;
- de gemeente wenst een beleid te voeren gericht op deze deelruimten.

Vanuit het ruimtelijk onderzoek in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, de visie van de gemeente en het beleidsdocumenten van de hogere overheden (RSPA, RSV) wordt hieronder een suggestie in verband met de afbakening van het stedelijk gebied gegeven.

De gemeente Aartselaar wenst enkel de opname van de deelruimte economische as van de A12 in het grootstedelijk gebied. De andere deelruimten behoren tot het buitengebied. Deze visie is gebaseerd op volgende overwegingen:

- De woonkern bezit buiten de woonfunctie geen stedelijke kenmerken: de recreatieve en gemeenschapsvoorzieningen zijn lokaal gericht, de handel beperkt zich tot het centrum en is eveneens lokaal gericht.
- De woonwijken hebben te kampen met een tekort aan vrije kavels: de meeste gronden werden reeds bebouwd. Een te sterke verdichting van de kern is ten nadele van de eigenheid van de woonkern en van het groene en residentiële karakter van de gemeente; de kern voorziet in de lokale behoeften en heeft onvoldoende draagkracht om op een hoger niveau te functioneren.
- Naar woonbehoefte kunnen, samen met het woonuitbreidingsgebied, een aantal binnengebieden aangesneden worden om te voldoen aan de natuurlijke woonbehoefte. Behalve in de centrumkern is 15 woningen per hectare de aangewezen dichtheid zodat het residentieel en groene karakter van de bestaande bouwblokken behouden kan blijven.



Door de stedelijke ruimte binnen Aartselaar te beperken tot de gebieden met economische activiteit kan de gemeente de verstedelijkings- en mobiliteitsdruk begrenzen. Voor haar buitengebied kan ze een kwaliteitsvol ruimtelijk beleid voeren, voornamelijk gericht op landbouw, landschapsbeheer en zachte recreatie. Het lokale karakter vormt de basis voor dit beleid. De lokale structuur van dit buitengebied kan, vanwege de lage mobiliteitsgraad, aangewend worden om de oost- west relatie binnen de gemeente verder uit te bouwen.

Het gebied van het golfterrein kan eventueel mee opgenomen worden binnen het stedelijk gebied daar ze een meer stedelijke betekenis heeft (Antwerpse gordel).

Gemeentelijke aandachtspunten voor de ontwikkeling en afbakening van de bedrijvzones langs de A12 in het kader van het grootstedelijk gebied:

- Het zonevreemd bedrijf 'Almaco' gelegen aan de Vluchtenburgstraat mee op te nemen in de afbakening;
- Ontwikkelingsperspectieven moeten rekening houden met de aanwezigheid van de wooneilanden;
- Woonfunctie langs de A12 moet behouden blijven ter hoogte van de kernen Buurstede – Aartselaar-centrum en Koekoek – Lindembos, het strategisch project Beukenhoflaan – A12 kadert hierin;
- De bedrijventerreinen moeten rechtstreeks ontsloten worden via de parallelwegen aan de A12 om de mobiliteitsdruk in de lokale zijstraten te beperken.

Conclusie

Een te sterke verdichting van de kernen brengt de geformuleerde visie in gevaar. Gezien de moeilijke realiseerbaarheid van het verder verdichten van sommige binnengebieden, zou een deel van de taakstelling voor wonen binnen het grootstedelijk gebied enkel kunnen ingevuld worden door aansnijding van open ruimtegebieden. Behalve voor het woonuitbreidingsgebied Lindelei is dit niet wenselijk, omdat zo de gewenste bescherming van de open ruimte en mogelijk ook het realiseren van de lokale oost - west corridors van de beekvalleien gehypothekeerd worden.

Daarnaast kunnen we stellen dat de kernen geen elementen van bovenlokaal grootstedelijk niveau herbergen. Evenmin hebben ze de ruimtelijke draagkracht om dit in de toekomst wel te gaan doen. Dit is wel het geval voor de economische as van de A12, die dan ook als strip met grootstedelijke voorzieningen en activiteiten mee opgenomen kan worden in het grootstedelijk gebied.



6. Ontwerp gewenste ruimtelijke structuur

kaart 9: syntheseskaart gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente kan als volgt samengevat worden:

- Herinrichten van de stedelijke as A 12 zodat bereikbaarheid en economische activiteit samengaan met verkeersleefbaarheid en de lokale leefstructuur. Dit wordt ondermeer gerealiseerd door fysische oost - west verbindingen over de A12 te maken onder de vorm van lokale verbindingswegen tussen de kernen Aartselaar en Buurstede en groene beekvalleien tussen het oostelijk en het westelijk open ruimte gebied.
- De verdere uitbouw van de kernen Aartselaar – centrum en Koekoek - Lindenbos tot twee compacte kernen door verdichting op een aantal strategische plaatsen. De huidige woonkwaliteit moet minstens bestendig worden en waar nodig versterkt. Conform het RSPA is Aartselaar – centrum de hoofdkern met een concentratie van commerciële en culturele activiteiten op gemeentelijk niveau en met plaatselijk mogelijkheden voor hogere woningdichtheden.
- Ontwikkelen van open ruimten tot dragers van een volwaardige landbouw en groenstructuur van de gemeente. Door landschapsinrichting van de beekvalleien worden tevens dragers ontwikkeld voor de landschappelijke structuur. De beekvalleien verbinden de bovenlokale open ruimte elementen (groen vingers) en functioneren als lokale open ruimtegebieden met recreatieve aspecten. De open ruimte geeft alzo mede vorm aan de toeristisch – recreatieve structuur.





Kaart 9

